

### 3. 건축법중개정법률

법률 제5,895호 1999. 2. 8

#### 개 정 이 유

대지면적의 최소한도, 인접대지경계선으로부터의 이격거리, 지하층설치의무 등 국민에게 과도한 부담을 주는 규제를 폐지하고, 건축물의 용도변경을 허가제에서 신고제로 전환하는 등 건축관련절차를 간소화하는 한편, 택지개발예정지구·재개발구역 등에서 건축할 때에는 건축물의 북쪽을 띄우는 대신 남쪽을 띄울 수 있도록 하는 등 각종 건축제도를 국민편의위주로 개선하려는 것임.

#### 주 요 골 자

- 가. 도시미관 등에 의한 건축허가제한, 대지면적의 최소한도, 인접대지경계선으로부터의 이격거리, 지하층설치의무, 현장관리인제도 등의 규제를 폐지하여 국민편의를 도모하고 건축관련민원의 발생소지를 없앴(현행 제8조제4항, 제13조, 제19조의2, 제20조, 제34조, 제42조, 제56조, 제58조 및 제64조 삭제).
- 나. 건축행정의 투명성을 확보하기 위하여 관계행정기관의 장은 관계법령에 규정된 건축기준을 건설교통부장관에게 통보하도록 하고, 건설교통부장관은 이를 통합하여 고시하도록 함(법 제8조제9항 및 제10항).
- 다. 건축물의 용도변경에 관한 민원을 해소하기 위하여 건축물의 용도변경을 허가제에서 신고제로 전환하고, 경미한 용도변경은 신고없이 자유로이 행할 수

있도록 함(법 제14조제2항).

라. 종전에는 건축물을 건축할 때에는 정북방향의 대지경계선으로부터 일정거리 이상을 띄우도록 하던 것을, 앞으로는 택지개발예정지구·토지구획정리사업 시행지구·재개발구역 등에서 건축물을 건축하는 경우와 정북방향에 접한 대지의 소유와 합의한 경우에는 정남방향으로 띄워서 건축할 수 있도록 함(법 제53조제4항).

※ 시행일 : 공포후 3월이 경과한 날(1999. 5. 9).

건축법중 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 단서중 “2이상의 필지를 하나의 대지로 본다.”를 “2이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 1이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.”로 하고, 동조에 제2호의2를 다음과 같이 신설하며, 동조 제4호중 “건축물의 용도에 따라 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 것”을 “그 바닥으로부터 지표면까지의 평균높이가 당해 층높이의 2분의 1이상인 것”으로 하고, 동조제6호중 “벽”을 “내력벽”으로, “지붕”을 “지붕틀”로, “사잇벽·사이기둥”을 “사이기둥”으로 하며, 동조제7호 및 제8호를 각각 삭제하고, 동조제10호를 다음과 같이 하며, 동조제11호나목중 “시장·군수·구청장”을 “특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청

장”으로, “지정”을 “지정·공고”로 하고, 동조제16호를 다음과 같이 하며, 동조제17호를 삭제한다.

2의2. “건축물의 용도”라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.

10. “대수선”이라 함은 다음 각목의 1에 해당하는 것으로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.

가. 건축물의 주요구조부에 대한 수선 또는 변경

나. 건축물의 외부형태의 변경

16. “공사시공자”라 함은 건설산업기본법 제2조제4호의 규정에 의한 건설공사를 행하는 자를 말한다.

제2조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항제2호의2의 규정에 의한 건축물의 용도는 다음 각호와 같이 구분하되,

각 용도에 속하는 건축물의 종류는 대통령령으로 정한다.

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화및집회시설
6. 판매및영업시설
7. 의료시설
8. 교육연구및복지시설
9. 운동시설
10. 업무시설
11. 숙박시설
11. 위락시설
13. 공장
14. 창고시설
15. 위험물저장및처리시설
16. 자동차관련시설
17. 동물및식물관련시설
18. 분뇨·쓰레기처리시설
19. 공공용시설
20. 묘지관련시설
21. 관광휴게시설
22. 기타 대통령이 정하는 시설

제3조제1항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 철도 또는 궤도의 선로부지 안에 있는 다음 각목의 시설  
가. 운전보안시설

나. 철도선로의 상하를 횡단하는 보행 시설

다. 플랫폼

라. 당해 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유시설

제4조제1항중 “건설교통부장관과 특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”를 “건설교통부장관, 시·도지사”로 하고, 동조 제2항을 제5항으로 하며, 동조에 제2항 내지 제4항을 각각 다음과 같이 신설하고, 동조제5항(중전의 제2항)중 “조례”를 “조례(자치구의 경우에는 특별시 또는 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)”로 한다.

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 설치하는 건축위원회(이하 “중앙건축위원회”라 한다)의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 분야별로 전문위원회를 구성·운영할 수 있다.

③제2항의 규정에 의한 전문위원회는 중앙건축위원회가 정하는 사항을 심의한다.

④제3항의 규정에 의하여 전문위원회의 심의를 거친 사항은 중앙건축위원회의 심의를 거친 것으로 본다.

제5조제1항중 “대지 또는 건축물”을 “대지 또는 건축물로서 대통령령이 정하는 것”으

로 “시장·군수·구청장”을 “특별시장·광역시장 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)”으로 하고, 동조제2항중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 한다.

제5조의2중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 한다.

제5조의3의 제목중 “특별시·광역시·도”를 “도”로 하고, 동조 본문중 “특별시·광역시·도(이하 “시·도”라 한다)”를 “도”로, “제50조·제51조제2항·제52조제2항·제53조·제54조제3항·제56조제2항·제76조의2제7항 및 제76조의7제3항의 규정에 의한 조례는 시·도의”를 “제51조제2항·제53조·제54조제3항·제76조의2제7항 및 제76조의7제3항의 규정에 의하여 시·군의 조례로 정하여야 할 사항을 도의”로 한다.

제6조제1항을 삭제한다.

제8조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항을 제3항으로 하며, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 동조제3항(중전의 제2항)중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하며, 동조제4항을 다음과 같이 한다.

①다음 각호의 1에 해당하는 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층이상의 건축물 등 대통령령이 정하는 용도·규모의 건축물을 특별시 또는

광역시에 건축하고자 하는 경우에는 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 한다.

1. 국토이용관리법에 의하여 지정된 도시지역 및 준도시지역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
2. 대통령령이 정하는 구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터이상이거나 3층이상인 건축물(증축의 경우 그 증축으로 인하여 당해 건축물의 연면적이 200제곱미터이상이 되거나 3층이상이 되는 경우를 포함한다)을 건축하거나 대수선하고자 하는 자

②시장·군수는 제1항의 규정에 의하여 제1항 단서에 해당하는 건축물을 허가하고자 하는 경우에는 허가전에 대통령령이 정하는 바에 의하여 도지사의 승인을 얻어야 한다.

④허가권자는 제1항의 규정에 의하여 허가를 하고자 하는 경우 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 그 건축하고자 하는 대지에 건축하는 것이 제33조·제37조·제45조·제47조 내지 제49조·제51조·제53조·제54조·제61조·제67조와

국토이용관리법 제15조·도시계획법 제4조·농지법 제34조 및 동법 제36조 기타 대통령령이 정하는 관계 법령의 규정에 적합한지의 여부를 확인하여야 한다.

제8조제5항제5호를 다음과 같이 하고, 동항제10호중 “제25조”를 “제33조”로 한다.

5. 산림법 제18조의 규정에 의한 보전임지전용허가(도시계획구역안인 경우에 한한다) 및 동법 제90조의 규정에 의한 산림형질변경허가

제8조제6항중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 하고, 동항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 동조제7항을 삭제하고, 동조제8항 본문중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로, “공사의 완료가”를 “공사를 착수하였으나 공사의 완료가”로 하며, 동항 단서중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로, “3월의 범위 안에서 1회에 한하여”를 “1년의 범위안에서”로 한다.

이 경우 관계행정기관의 장은 제9항의 규정에 의한 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없다.

제8조제9항을 다음과 같이 하고, 동조제10항을 다음과 같이 신설한다.

⑨제3항의 규정에 의한 확인 대상 법령과 제5항 각호의 1에 해당하는 사항을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리

기준을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다. 이를 변경한 때에도 또한 같다.

⑩건설교통부장관은 제9항의 규정에 의하여 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다.

제9조제1항제1호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “제8조제5항·제6항·제8항 및 제9항”을 “제8조제5항”으로 한다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축

3. 대수선

제10조제1항중 “시장·군수·구청장의”를 “허가권자의”로 하고, 동조 제2항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 한다.

제11조제1항중 “제8조 내지 제10조”를 “제8조 및 제10조”로, “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하고, 동조제2항중 “시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)”를 “당해 지방자치단체”로 한다.

제12조제1항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하고, 동조제3항중 “시장·군수·구청장에게”를 “허가권자에게”로, “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 한다.

제13조를 삭제한다.

제14조를 다음과 같이 한다.

제14조(용도변경) ①건축물의 용도변경은

변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하게 하여야 한다.

②제18조의 규정에 의하여 사용승인을 얻은 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 제3항의 규정에 의하여 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도를 변경하는 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 신고하지 아니하고 용도변경을 할 수 있다.

③시설군은 다음 각호와 같고, 각 시설군에 속하는 건축물의 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 영업 및 판매시설군
2. 문화 및 집회시설군
3. 산업시설군
4. 교육 및 의료시설군
5. 주거 및 업무시설군
6. 기타 대통령령이 정하는 시설군

④건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 제29조의 규정에 의한 건축물대장의 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제3조, 제5조, 제5조의2, 제5조의3, 제6조, 제9조, 제9조의2, 제10조, 제12조, 제15조, 제23조, 제25조, 제26조, 제29조, 제32조, 제33조, 제38조 내지 제41조, 제43조 내지 제48조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2, 제59조의3, 제60조 내지 제63조, 제67조, 내지 제76조 및 제76조의2 내지 제76조의8의 규정은 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도변경에 관하여 이를 준용한다.

⑥제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우로서 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제18조의 규정을 준용하고, 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경의 설계(대통령령이 정하는 경우를 제외한다)에 관하여는 제19조의 규정을 준용한다.

제15조제3항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 가설건축물의 건축 또는 축조에 있어서는 대통령령이 정하는 바에 의하여 제21조, 제29조 내지 제33조, 제35조 내지 제41조, 제43조 내지 제49조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2 및 제59조의3의 규정중 일부 규정을 적

용하지 아니한다.

④시장·군수·구청장은 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우에는 건축교통부령이 정하는 바에 의하여 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다.

제16조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제3항중 “건설산업기본법 제41조제2호”를 “건설산업기본법 제41조제1항제2호”로 한다.

①제8조·제9조 또는 제15조제1항의 규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하고자 하는 건축주는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 허가권자에게 그 공사계획을 신고하여야 한다. 다만, 제27조의 규정에 의하여 건축물의 철거를 신고한 때에 착공예정일을 기재한 경우에는 그러하지 아니하다.

제18조제1항중 “제8조 또는 제9조”를 “제8조·제9조 또는 제15조제1항”으로, “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하고, 동조제2항 전단 및 후단중 “시장·군수·구청장은”을 각각 “허가권자는”으로 하며, 동조제3항 단서중 “시장·군수·구청장이”를 “허가권자가”로 하고, 동조제4항제2호를 삭제하며, 동조제5항중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 하고, 동조에 제6

항을 다음과 같이 신설한다.

⑥시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 사용승인을 한 때에는 지체없이 그 사실을 시장·군수·구청장에게 통지하여 건축물대장에 기재하게 하여야 한다.

제19조제2항 본문중 “건축사협회가 건설교통부장관의 승인을 얻어 정하는 설계도서작성기준”을 “건설교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서작성기준”으로 한다

제19조의2제2항 및 제5항을 각각 삭제한다.

제20조를 삭제한다.

제21조제1항중 “하며, 공사의 공정이 대통령령이 정하는 진도에 다다른 때에는 제5항의 규정에 의한 감리중간보고서를 공사감리자로부터 제출받아 이를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.”를 “한다.”로 하고, 동조제3항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하며, 동조제5항중 “제출하여야 한다.”를 “제출하여야 하며, 건축주는 제18조의 규정에 의한 건축물의 사용승인을 신청하는 때에 중간감리보고서와 감리완료보고서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.”로 하고, 동조제6항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 한다.

제22조중 “측량과정”을 “측량(지적법에 의한 측량을 제외한다)과정”으로 한다.

제25조제1항 및 제2항중 “시장·군수·구

청장과”를 각각 “허가권자와”로 하고, 동조 제3항 단서중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 한다.

제25조의2 재지 제25조의4를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의2(건축통계등) ①허가권자는 다음 각호의 사항(이하 “건축통계”라 한다)을 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 건설교통부장관 또는 시·도지사에게 보고하여야 한다.

1. 제8조의 규정에 의한 건축허가 현황.
2. 제9조의 규정에 의한 건축신고 현황
3. 제16조의 규정에 의한 착공신고 현황
4. 제18조의 규정에 의한 사용승인 현황
5. 기타 대통령령이 정하는 사항

②제1항의 규정에 의한 건축통계의 작성 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정한다.

제25조의3(건축행정전산화) ①건설교통부장관은 이 법의 규정에 의한 건축행정관련업무를 전산처리하기 위하여 종합적인 계획을 수립·시행할 수 있다.

②허가권자는 제8조·제9조·제14조·제18조 및 제29조의 규정에 의한 신청서·신고서·첨부서류등을 디스켓·디스크 또는 컴퓨터통신등으로 제출하게 할 수 있다.

제25조의4(건축종합민원실의 설치) 시

장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축허가·건축신고·사용승인등 건축과 관련된 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치·운영하여야 한다.

제26조제1항중 “제30조 내지 제59조의3”을 “제30조 재지 제33조, 제35조 내지 제41조, 제43조 내지 제49조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2, 제59조의3 및 제67조”로 한다.

제29조제2항중 “건설교통부령”을 “건설교통부와 행정자치부의 공동부령”으로 한다.

제29조의2를 다음과 같이 신설한다.

제29조의2(등기촉탁) 시장·군수·구청장은 건축물대장의 기재내용중 지번, 행정구역의 명칭등의 변동이 있는 경우에는 관할 등기소에 등기촉탁을 할 수 있다. 이 경우 등기촉탁은 지방자치단체가 자기를 위하여 하는 등기로 본다.

제30조제4항중 “대통령령”을 “건설교통부령”으로 한다.

제31조제2항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”으로 한다.

제32조를 다음과 같이 한다.

제32조(대지안의 조경) ①면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에



따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 의한다.

②건설교통부장관은 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상조경의 방법등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

제33조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “의하여 시·군·구의 조례로 정한다.”를 “의한다.”로 한다.

①건축물의 대지는 2미터이상을 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로를 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 당해 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령이 정하는 공지가 있는 경우

제34조를 삭제한다.

제35조를 다음과 같이 한다.

제35조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제11호나목의 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

②허가권자는 제1항의 규정에 대하여 지정된 도로를 폐지 또는 변경하고자 할 때에는 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의를 얻어야 한다. 당해 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주등이 허가권자에게 제1항의 규정에 의하여 지정된 도로의 폐지 또는 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.

③허가권자는 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 도로를 지정 또는 변경한 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 도로관리대장에 이를 기재하고 관리하여야 한다.

제36조제2항중 “시·도지사의 승인을 얻어 건축선”을 “대통령령이 정하는 범위안에서 건축선”으로 한다.

제39조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “건축물의 안전·위생 및 방화등을 위하여 필요한 건축물의”를 “대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화등을 위하여 필요한”으로, “대통령령”을 “건설교통부령”으로 한다.

①대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전·저수조·소화설비 및 대지의 피난과 소화상 필요한 통로를 설치하여야 한다.

제40조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항중 “방화벽으로”를 “건설교통부령이 정하는 기준에 따라 방화벽으로”로 한다.

①문화및집회시설, 의료시설, 공동주택등 대통령령이 정하는 건축물에는 건설교통부령이 정하는 기준에 따라 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다.

제41조제3항중 “대통령령”을 “건설교통부령”으로 한다.

제42조를 삭제한다.

제43조중 “대통령령”을 “건설교통부령”으로 한다.

제44조를 다음과 같이 한다.

제44조(지하층) 건축물에 설치하는 지하층은 그 구조 및 설비를 건설교통부령이 정하는 기준에 적합하게 하여야 한다.

제45조제2항, 제47조제1항 본문 및 제48조제1항 본문·제3항중 “시·군·구”를 각각 “당해 지방자치단체”로 한다.

제49조의 제목 “(대지면적의 최소한도)”를 “(대지의 분리제한)”으로 하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “제1항·제33조”를 “제33조”로, “제50조·제51조”를 “제51조”로 한다.

①건축물이 있는 대지는 대통령령이 정하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되게 분할할 수 없다.

제50조를 삭제한다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(맞벽건축 및 연결복도) ①다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제39조와 민법 제242조의 규정을 적용하지 아니한다.

1. 대통령령이 정하는 지역에서 도시미관등을 위하여 2이상의 건축물의 벽을 맞벽(벽과 벽사이가 50센티미터미만인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우
2. 대통령령이 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 연결복도 또는 연결통로를 설치하는 경우

②제1항 각호의 규정에 의한 맞벽·연결복도 또는 연결통로의 구조·크기등

에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제51조를 다음과 같이 한다.

제51조(건축물의 높이제한) ①허가권자는 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 시장·군수·구청장은 가로지역의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회의 심의를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장 또는 광역시장은 도시관리를 위하여 필요한 경우에는 제1항의 규정에 의한 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시 또는 광역시의 조례로 정할 수 있다.

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, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

제52조를 삭제한다.

제53조를 다음과 같이 한다.

제53조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조등의 확보를 위하여 정북방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 한다.

②공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것을 제외한다)의 높이는 제1항의 규정에 의한 기준에 적합하여야 하는 것외에 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 한다.

③다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 건축물의 높이를 정남방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 할 수 있다.

1. 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의한 택지개발예정지구인 경우
2. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 대지조성사업지구인 경우
3. 도시계획법 제2조제8호의 규정에 의한 일단의 주택지조성사업시행지구인 경우
4. 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 제2조제5호·동법 제4조 및 동법 제9조의 규정에 의한 복합단지·광

역개발구역 및 개발촉진구역인 경우

5. 산업입지및개발에관한법률 제6조 내지 제8조의 규정에 의한 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지인 경우
6. 토지구획정리사업법 제3조의 규정에 의한 토지구획정리사업의 시행지인 경우
7. 도시재개발법 제4조의 규정에 의한 재개발구역인 경우
8. 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법 제3조의 규정에 의한 주거환경개선지구인 경우
9. 정북방향으로 도로·공원·하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
10. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우 기타 대통령령이 정하는 경우

④2층이하로서 높이가 8미터이하인 건축물에 대하여는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 제1항 내지 제3항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제54조제1항중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자”으로 하고, 동항에 후단을 다음과 같이 신설하며, 동조제2항중 “시장·군수·구청장은”을 “허가권자”으로 하고, 동조제3항중 “시·군·구”를 “당해 지방자치단체로”로 한다.

이 경우 재해위험의 정도에 따라 제1종 내지 제3종 재해위험구역으로 세분하여 지정할 수 있다.

제54조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④재해위험구역안에서 건축물을 건축하는 경우 제47조·제48조·제51조 및 제53조의 규정은 대통령령이 정하는 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 의하여 이를 완화하여 적용할 수 있다.

제56조를 삭제한다.

제57조제1항중 “대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물”을 “6층이상으로서 연면적 2천제곱미터이상인 건축물(대통령령이 정하는 건축물을 제외한다)”로 하고, 동조제2항 본문중 “31미터”를 “41미터”로 한다. 제58조를 삭제한다.

제59조를 다음과 같이 한다.

제59조(건축물의 에너지 이용 및 폐자재 활용) ①건설교통부장관은 산업자원부장관 또는 환경부장관과 협의하여 건축물에 대한 효율적인 에너지 이용과 건축폐자재의 활용을 위한 종합대책을 수립·시행하여야 한다.

②건설교통부장관은 대통령령이 정하는 용도와 규모의 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 건축폐자재의 활용을 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유

지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

③허가권자는 제2항의 규정에 의한 기준에 적합하게 설계한 건축물에 대하여는 대통령령이 정하는 기준에 따라 제32조·제48조 및 제51조의 규정에 의한 조정설치면적, 용적을 및 건축물의 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

제59조의2제1항 및 제59조의3제1항중 “제43조 및 제55조 내지 제59조”를 각각 “제43조·제55조·제57조 내지 제59조”로 한다.

제60조의2를 다음과 같이 신설한다.

제60조의2(도시설계구역의 지정) ①시장·군수·구청장은 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 도시설계구역(이하 “도시설계구역”이라 한다)으로 지정할 수 있다.

1. 신개발지로서 계획적 개발이 필요한 지역
2. 문화적 보존가치가 있는 지역
3. 학교·공연장·전시관·박물관·미술관·문예회관등 특정 건축물의 유치를 위하여 특성화할 필요가 있는 지역
4. 기존 시가지로서 도시미관을 개선하기 위하여 증축·개축·수선 등의 건축기준을 수립할 필요가 있는 지역
5. 외국인투자를 유치하기 위하여 개발

하는 지역

6. 관광진흥법 제2조제11호의 규정에 의한 관광특구
7. 도시계획법 제2조제8호의 규정에 의한 일단의 주택지조성사업시행지구
8. 도시계획법 제18조의 규정에 의한 미관지구·고도지구·보존지구·공항지구·시설보호지구 및 위락지구
9. 지역균형개발및지방중소기업육성에관한법률 제2조제5호, 동법 제4조 및 동법 제9조의 규정에 의한 복합단지·광역개발권역 및 개발촉진지역
10. 산업입지및개발에관한법률 제6조 내지 제8조의 규정에 의한 국가산업단지·지방산업단지 및 농공단지(동법 제2조제6호가목에 해당하는 시설용지를 제외한다)
11. 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 대지조성사업지구
12. 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의한 택지개발예정지구
13. 토지구획정리사업법 제3조의 규정에 의한 토지구획정리사업의 시행지
14. 도시재개발법 제4조의 규정에 의한 재개발구역
15. 도시저소득주민의 주거환경개선을위한임시조치법 제3조의 규정에 의한 주거환경개선지구

②시장·군수·구청장은 제1항제7호 및 제9호 내지 제15호의 지구등에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과한 때에는 이를 도시설계구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법령에 의하여 당해 지구등에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 도시설계구역을 지정하고자 할 때에는 도시계획법 제16조의2 제2항의 규정에 의하여 주민의 의견을 들은 후 동법 제75조제2항의 규정에 의한 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제61조의 제목“(도시설계지구)”를“(도시설계구역안에서의 건축)”으로 하고, 동조제1항중 “도시계획법 제18조제2항의 규정에 의하여 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 세분하여 지정된 구역(이하 “도시설계지구”라 한다)”을 “도시설계구역”으로 하여, 동조제2항중 “시장·군수·구청장은 도시설계지구로서 도시설계가”를 “허가권자는 도시설계가”로 한다.

제62조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항 내지 제5항을 각각 제3항 내지 제6항으로 하며, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 동조제3항(종전의 제2항) 전단중

“건설교통부장관이”를 “건설교통부장관 또는 시·도지사는”으로 하며, 동항 후단중 “도시계획시설”을 “도시계획시설인 도로”로 하고, 동조제4항(종전의 제3항)중 “관할 시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로, “도시설계지구”를 “도시설계구역”으로 하며, 동조제5항(종전의 제4항)중 “도시설계지구는”을 “도시설계구역은”으로, “시장·군수·구청장은”을 “허가권자는”으로 하고, 동조제6항(종전의 제5항)중 “제47조·제48조·제50조·제51조 및 제52조”를 “제47조 내지 제49조, 제51조, 제53조 및 제67조”로, “대통령령이 정하는 범위안에서 그 건축기준등을”을 “그 건축기준등”으로 한다.

①시장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 기준에 의하여 도시설계구역의 지정이 있는 날부터 2년이내에 도시설계를 작성하여야 하며, 작성후 30일간 주민의 공람을 거쳐 시·도지사의 승인을 얻어야 한다.

②도시설계의 효율적인 작성을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 대한주택공사, 한국토지공사 또는 건설교통부장관이 인정하는 자가 도시설계를 작성할 수 있다. 이 경우 도시설계의 작성절차에 관하여는 제1항의 규정을

준용하되, 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사가 도시설계를 작성하는 때에는 건설교통부장관의 승인을 얻어야 하며, 대한주택공사·한국토지공사 또는 건설교통부장관이 인정하는 자가 도시설계를 작성하는 때에는 미리 그 내용에 관하여 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

제62조의2를 다음과 같이 신설한다.

제62조의2(도시설계의 변경) ①시장·군수·구청장은 제62조의 규정에 의하여 작성된 도시설계의 내용을 변경하고자 하는 경우에는 30일간 주민에게 공람시켜야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우에는 그러하지 아니하다.

제63조 단서중 “건설교통부장관”을 “시·도지사”로 한다.

제64조 내지 제66조를 각각 삭제한다.

제67조제1항중 “도심지 등”을 “다음 각호의 1에 해당하는 지역”으로 하고, 동항에 제1호 내지 제4호를 각각 다음과 같이 신설하며, 동조제2항중 “제48조·제50조 및 제51조”를 “제48조 및 제51조”로 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 시장·군수·구청장이 도시화의 가능

성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

제68조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④건설교통부장관 및 시·도지사는 건축허가의 적법한 운영, 위법건축물의 관리실태등 건축행정의 건실한 운영을 지도·점검하기 위하여 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 매년 지도·점검계획을 수립·시행하여야 한다.

제69조제1항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”으로 하고, 동조제2항 본문중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”으로 하며, 동항 단서중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”로 하고, 동조제4항중 “시장·군수·구청장”을 “허가권자”으로 한다.

제70조제1항중 “공익상 현저히 유해하다고 인정하는 경우에는 시·도지사의 승인을 얻어”를 “대통령령이 정하는 기준에 해당하는 경우에는”으로 하고, 동조제5항중 “개축”을 “철거·개축”으로 한다.

제72조제2항중 “제9조·제13조제1항·제16조제3항·제18조”를 “제9조·제16조제3항”으로, “제31조·제34조”를 “제31조”로, “제47조·제50조”를 “제47조”로 한다.

제74조 및 제75조중 “시장·군수·구청장”을 각각 “허가권자”으로 한다.

제76조의2제1항 본문중 “시·도”를 “특별

시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)"로 하고, 동조제3항제1호중 "교육법"을 "고등교육법"으로 한다.

제76조의3제1항중 "시·군·구"를 "시·군·구(허가권자가 시·도지사인 경우에는 시·도를 말한다)"로 하고, 동조제2항 본문중 "시·군·구의 조정위원회"를 "조정위원회"로 한다.

제76조의5제4항을 다음과 같이 한다.

④당사자가 제3항의 규정에 의하여 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인한 때에는 당사자간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제78조제1항중 "제48조·제50조 또는 제51조"를 "또는 제48조"로, "공사시공자(건축주 및 공사시공자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)"를 "공사시공자"로 한다.

제79조제1호중 "제48조·제50조 또는 제51조"를 "또는 제48조"로 하고, 동조제4호를 삭제하며, 동조에 제6호의2를 다음과 같이 신설한다.

6의2. 제45조제1항 또는 제2항의 규정에 의한 건축물의 건축금지 및 제한을 위반한 건축주

제80조제1호의2 및 제1호의5를 각각 삭제하고, 동조제2호중 "하지 아니하거나 허위의 보고를 한 자"를 "허위로 한 자"로 하

며, 동조제3호중 "제24조 또는 제56조"를 "제24조"로 하고, 동조제4호중 "제31조·제32조 또는 제34조"를 "제31조 또는 제32조"로 한다.

제82조제1항제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 제21조제3항의 규정에 위반하여 보고를 하지 아니한 공사감리자
2. 제23조제2항의 규정에 의한 보고를 하지 아니한 자

제83조제1항 본문중 "시장·군수·구청장은"을 "허가권자는"으로 하고, 동항제1호 및 제2호중 "과세시가표준액"을 각각 "시가표준액"으로 하며, 동조제2항 내지 제5항중 "시장·군수·구청장은"을 각각 "허가권자는"으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포후 3월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제2조제17호, 제8조제4항·제5항제5호·제8항·제9항, 제9조제1항, 제13조, 제19조제2항, 제19조의2제2항·제5항, 제20조, 제21조제1항·제5항, 제25조의2 내지 제25조의4, 제32조, 제34조, 제36조제2항, 제42조, 제44조, 제49조, 제50조, 제53조제2항, 제56조, 제57조제2항, 제58조, 제64조, 제67조제1항, 제68조제4항 및 제80조제3호·제



4호의 개정 규정은 공포한 날부터, 제8조제5항제10호의 개정 규정은 법률 제5893호 하천법개정법률의 시행일부터 각각 시행한다.

제2조(사용승인에 관한 적용례) 제18조제4항의 개정규정은 이 법 시행후 최초로 사용승인을 신청하는 것부터 적용한다.

제3조(일반적 경과조치) 이 법 시행당시 건축허가를 신청중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정 규정에 의한다.

제4조(기존의 도로에 관한 경과조치) 종전의 규정에 의하여 지정된 도로는 제2조제1항제11호나목의 개정 규정에 의하여 지정·공고된 것으로 본다.

제5조(특별시 또는 광역시의 조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 제4조제5항, 제5조제3항, 제5조의2, 제11조제2항, 제23조제3항, 제32조, 제45조제2항, 제46조제1항, 제47조제1항·제3항, 제48조제1항·제3항, 제49조, 제51조, 제76조의2제7항 및 제76조의7제3항의 규정에 의하여 새로이 특별시 또는 광역시의 조례에 위임된 사항은 당해 조례가 제정될 때까지는

종전의 규정에 의한다.

제6조(건축허가신청등에 관한 경과조치)

①이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 시장·군수·구청장에게 건축허가를 신청중인 것으로서 제8조제1항의 개정 규정에 의하여 새로이 특별시장 또는 광역시장의 허가사항으로 된 것은 동조동항의 개정 규정에 의하여 특별시장 또는 광역시장에게 허가신청을 한 것으로 본다.

②이 법 시행당시 종전의 제8조제3항의 규정에 의하여 특별시장 또는 광역시장에게 건축허가의 사전승인을 신청한 경우에는 제8조제1항 단서의 개정 규정에 의하여 특별시장 또는 광역시장에게 건축허가를 신청한 것으로 본다.

제7조(용도변경허가 신청에 관한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 용도변경허가를 신청중인 것은 제14조제2항 본문의 개정 규정에 의하여 용도변경신고를 한 것으로 본다.

제8조(설계도서작성기준에 관한 경과조치)

이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 건축사협회가 건설교통부장관의 승인을 얻어 정한 설계도서작성기준은 제19조제2항의 개정 규정에 의하여 건설교통부장관이 정하여 고시한 것으로 본다.

제9조(공동부령에 위임된 사항에 관한 경과조치) 제29조제2항의 개정규정에 의하

여 새로이 건설교통부와 행정자치부의 공동부령에 위임된 사항은 당해 공동부령이 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제10조(건설교통부령에 위임된 사항에 관한 경과조치) 제30조, 제39조제2항, 제41조제2항, 제42조 및 제43조의 개정 규정에 의하여 새로이 건설교통부령에 위임된 사항은 당해 건설교통부령이 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제11조(높이제한 완화구역에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의한 높이제한 완화구역안에 건축하는 건축물의 높이제한에 관하여는 제51조제1항의 개정 규정에 의하여 가로구역안에서 건축하는 건축물의 최고높이가 지정·공고될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제12조(기존의 재해위험구역에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 시장·군수·구청장이 지정한 재해위험구역은 제54조제1항 후단의 개정 규정에 의한 제3종 재해위험구역으로 지정

된 것으로 본다.

제13조(기존의 도시설계지구등에 관한 경과조치) ①시장·군수·구청장은 제60조의2제1항제7호 및 제9호 내지 제15호의 개정 규정에 의한 지구등으로서 이 법 시행당시 당해 지구 등에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과된 지구 등에 관하여는 이 법 시행후 1년 이내에 이를 제60조의2제1항의 개정 규정에 도시설계구역으로 지정하여야 한다. 제60조의2제2항 단서의 개정 규정에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

②이 법 시행당시 기존의 도시설계지구는 제60조의2의 개정 규정에 의하여 지정된 도시설계구역으로 보며, 이 법 시행당시 종전의 규정에 의하여 작성된 도시설계는 제62조의 개정 규정에 의하여 작성된 것으로 본다.

제14조(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.