

## 용인시 건축 조례

전문개정	1999. 11. 4	조례 제 235호
개정	2003. 3. 21	조례 제 432호(행정기구 설치 조례)
	2003. 11. 20	조례 제 479호
	2005. 10. 5	조례 제 745호
	2007. 10. 5	조례 제 901호
	2009. 4. 24	조례 제 1011호
	2009. 10. 13	조례 제 1054호
	2009. 12. 29	조례 제 1064호
	2010. 4. 29	조례 제 1080호
일부개정	2011. 7. 8	조례 제 1159호(전통시장 및 상점가 육성을 위한 조례)
일부개정	2011. 11. 3	조례 제 1185호
전부개정	2012. 7. 6	조례 제 1234호

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다), 건축법 시행령(이하 “영”이라 한다) 및 건축법 시행규칙(이하 “시행규칙”이라 한다)과 관계법령에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용의 범위) 이 조례는 용인시 행정구역안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

### 제2장 건축위원회

제3조(지방건축위원회) 법 제4조 및 영 제5조제4항에 따라 용인시지방건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제4조(조직) ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1명을 포함한 25인 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원회의 위원장은 부시장이 되고 부위원장은 건축심의 업무를 담당하는 실·국장이 된다.

③ 위원회의 위원은 관계공무원과 건축계획, 구조, 설비, 단지계획, 조경, 색채, 환경, 및 방재 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 건축관련 학회 및 협회 등 건축관련 단체나 기관의 추천을 받거나 공모의 절차를 거쳐 시장이 임명 또는 위촉하는 자로 한다.

④ 공무원을 위원으로 임명하는 경우에는 그 수가 전체 위원 수의 4분의 1 이하가 되도록 하여야 한다.

제5조(위원의 임기) ① 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있다.

② 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

제6조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 경우에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못할 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제7조(회의의 소집 및 의결정족수) ① 위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 위원장이 소집한다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제8조(소위원회) 위원장은 위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호와 같이 소위원회를 구성·운영할 수 있다.

1. 소위원회의 위원장은 위원회에서 호선한다.
2. 소위원회는 5인 이상 10인 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 위원회의 위원 중에서 위원장이 지명한다.
3. 소위원회에서 의결된 사항은 위원회에서 의결된 것으로 본다.
4. 소위원회는 위원회가 위임하는 사항, 도로지정, 미관지구내 연면적 2,000제곱미터 미만이고 5층 이하의 건축물의 건축에 관한 사항에 대한 심의를 한다.

제9조(간사 및 서기) ① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 각 1인을 두며, 간사는 심의사항 업무 과장이 되고, 서기는 당해 심의사항의 업무 팀장이 된다.

② 간사는 위원장의 명을 받아 위원회의 사무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제10조(회의록 공개) 위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 공개하며, 공개와 관련하여 필요한 절차 등은 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」이 정하는 바에 따른다.

제11조(위원의 제척 사유 등) 위원회의 위원이 심의 신청된 건축물의 건축주나 설계자 등 이해관계자일 경우에는 당해 건축물의 심의에 참여할 수 없다.

제12조(기능 등) ① 위원회는 영 제5조제4항에 따른 심의사항과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항을 심의한다.

1. 미관지구 안에서 다음 각 목의 건축 어느 하나에 해당하는 건축 및 대수선

가. 연면적 1,000제곱미터 이상 또는 3층 이상의 건축물

나. 연면적 1,000제곱미터 미만 또는 2층 이하의 건축물로서 철근콘크리트조, 철골조, 조적조, 목조 이외의 건축물

다. 법 제2조제1항제9호 대수선 중 외부형태를 변경하는 사항으로써 도로 전면의 외벽면 중 3분의 2이상을 수선·변경하는 건축물. 다만, 2회 이상일 경우에는 합산하여 산정한다.

2. 분양을 목적으로 하는 건축물

가. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 적용 대상 건축물

나. 「노인복지법」 제32조에 의한 노인주거복지시설 중 노인복지주택

다. 「주택법」 제16조에 따라 주택건설 사업계획승인을 얻어야 하는 300세대 이상의 공동주택

3. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항

4. 기타 법령의 규정에 의한 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하

다고 인정하여 부의하는 사항

② 제1항의 규정에 따라 위원회의 심의한 사항으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 설계변경의 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 법 제14조 및 법 제16조 제1항에 따른 건축신고 대상의 신고사항 변경 또는 법 제16조 제2항에 따른 사용승인 시 일괄하여 처리하는 설계변경 사항
2. 대수선이나 구조변경을 수반하지 아니하는 범위에서의 용도변경 사항
3. 건축물의 규모를 축소하거나 연면적 10분의 1이하의 변경으로 500제곱미터 이하의 변경
4. 건축물의 전체 높이 10분의 1이하의 변경으로 3미터 이하의 변경
5. 건축물의 출입 및 이용 동선에 변경이 없는 범위에서 공개공지, 조경 등 법령 등에서 확보하도록 한 외부 시설물의 면적을 변경하거나 일부 위치를 변경하는 경우

③ 영 제5조제7항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 건축물
2. 영 제5조제6항에 따라 중앙건축위원회가 심의한 사항과 영 제5조제5항에 따라 도에 설치된 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물
3. 국가 또는 지방자치단체가 발주하여 설계·시공 등 일괄계약으로 건축하는 건축물

④ 영 제5조제4항제4호 내지 제6호의 사항을 심의하고자 하는 경우의 심의기준은 용인시 건축조례 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)으로 정하는 바에 의한다.

제13조(운영세칙) 위원회 및 그 소위원회 운영에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제14조(수당) 위원회에 출석한 위원에 대해서는 「용인시 각종위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 일비와 여비를 지급할 수 있다.

### 제3장 적용의 완화

제15조(적용의 완화) ① 법 5조제1항 및 영 제6조제1항에 따라 법·영·시행 규칙 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 「경기도 건축 조례」 제3조에서 정한 바에 따라 관계서류 및 도서를 구비하여 시장에게 신청하여야 한다.

② 제1항에 따라 적용의 완화를 신청 받은 시장은 법 제5조제2항 및 「경기도 건축 조례」 제3조제2항에 따라 위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하여 그 결과를 신청인에게 통지하여야 한다.

제16조(기존의 건축물 등에 대한 특례) 법 제6조 및 영 제6조의2에 따른 사유로 법령 등의 규정에 부적합하게 된 대지 또는 건축물에 대한 건축허가 기준은 「경기도 건축 조례」 제4조 규정에서 정한 바에 의한다.

제17조(리모델링에 대비한 특례) 법 제8조 및 영 제6조의3에 따라 리모델링이 용이한 구조의 공동주택을 건축하는 경우에는 법 제56조·제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 110의 비율로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획이 결정되었거나 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획이 수립된 경우에는 그 결정 및 수립된 계획에 따라야 한다.

### 제4장 건축물의 건축

제18조(건축복합민원 일괄협의회) 영 제10조제6항에 따라 건축복합민원 일괄협의회의 운영 등에 관하여 「민원사무 처리에 관한 법률 시행령」 제36조에 따라 실시하는 실무종합심의회에 대행하게 하여 운영할 수 있다.

제19조(표준설계도서에 의한 건축물) 영 제11조제2항제3호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물로서 연면적 100제곱미터 이하의 주택과 연면적의 합계가 400제곱미터 미만의

축사·작물재배사·농업용 창고를 말한다.

제20조(설계도서의 작성) 법 제23조제1항제3호에 따라 건축사가 설계하지 않아도 되는 건축물로서 영 제18조제2호에서 “건축조례로 정하는 가설건축물”이란 영 제15조제5항 제1호부터 제15호까지의 가설건축물을 말한다. 다만, 제4호에 해당하는 가설건축물은 제외한다.

제21조(건축허가 등의 수수료) 법 제17조제2항에 따라 법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 제83조에 따른 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 별표 1에서 정하는 수수료를 납부하여야 한다.

제22조(건축공사현장 안전관리에치금 등) ① 법 제13조제2항에 따른 “지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이라 함은 연면적이 5천 제곱미터 이상인 모든 건축물을 말한다. 다만, 법 제29조 규정이 적용되는 건축물은 제외한다.

② 제1항에 따라 건축공사현장 안전관리에치금(이하 “예치금”이라 한다)납부대상 건축물에 대하여 착공신고를 하는 건축주는 시행규칙 제14조제1항제1호에 따라 작성되는 건축공사비(공사도급계약서)의 1퍼센트를 예치금(영 제10조의2제1항에서 정하는 보증서를 포함한다)으로 예치하여야 한다.

③ 법 제13조제4항에 의한 예치금의 예치방법 및 반환 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 예치금의 예치방법은 「용인시 재무회계 규칙」에 따라 현금으로 예치하거나 영 제10조의2제1항에 따른 보증서를 착공신고시 예치하되 보증서의 보증기간은 착공일로부터 사용승인 예정일에 공사예정기간의 2분의 1의 기간을 추가한 기간으로 하여야 한다.
2. 설계변경, 건축관계자 변경 등으로 도급금액이 변경되는 경우에는 예치금 산정 비율에 따라 예치금을 변경하여야 하며, 공사기간이 연장되는 경우에는 보증서 보증기간을 연장하여 제출하여야 한다.
3. 예치자의 변경이 발생한 경우에는 변경되는 건축주 명의의 보증서를 제출하여야 한다.
4. 법 제22조제2항에 따른 사용승인서를 교부할 때까지 예치금을 사용하

지 아니하거나 사용하고 남은 예치금이 있는 경우 그 예치금은 건축주에게 영 제10조의2제2항에서 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.

제23조(가설건축물) ① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지 안에 건축할 수 있는 가설 건축물은 영 제15조제1항에 해당하는 가설건축물을 말한다.

② 영 제15조제5항제15호에서 “그 밖에 건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 공공사업 또는 택지조성사업 등에 의하여 발생하는 철거민 등의 이주 대책을 위한 일시적인 건축물(주거용에 한한다).
2. 천막과 유사한 구조의 창고용에 쓰이는 구조물
3. 레일 등을 설치하여 일정구간을 이동할 수 있는 건축물
4. 공장부지내의 소규모 폐기물 저장시설 및 공해배출 저장시설(연면적 300제곱미터 이하인 것에 한한다)
5. 차양시설
6. 노외주차장용 관리사무소(컨테이너·경량철골조 등 이와 유사한 구조로 20제곱미터 이하에 한한다)
7. 영상물 제작을 위한 촬영시설 및 기타 이와 유사한 시설
8. 철골조립식 구조로 된 기계보호시설로서 300제곱미터 이하인 것

제24조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 영 제20조제2항에 따른 현장 조사·검사 및 확인업무의 대행범위는 다음 각 호의 1로 한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인
2. 법 제16조에 따른 변경허가 전 현장조사·검사 및 확인
3. 법 제19조에 따른 용도변경(건축사가 설계도서를 작성한 경우에 한한다) 전 현장조사·검사 및 확인.
4. 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 허가 전 현장조사·검사 및 확인
5. 법 제22조에 따른 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인

6. 그 밖에 시장이 행하여야 하는 현장조사·검사 및 확인업무 중 전문성이 특히 필요하다고 인정하는 업무

② 영 제20조제2항의 규정에 의거 제1항의 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자(이하 “대행자”라 한다)의 지정·대행업무 등에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 제1항제1호 내지 제4호의 대행자는 당해 건축물의 설계자
2. 제1항제5호의 대행자는 당해 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사
3. 제1항제6호의 대행자는 용인시지역에 건축사무소를 등록한 건축사 중 시장이 지정하는 자
4. 제2호에 따른 대행자의 지정은 공고하여 공개모집하거나, 「건축사법」에 의하여 설립된 경기도 건축사회 용인지역 건축사회에서 추천한 건축사를 지정하여 업무를 대행하게 할 수 있다.
5. 제4호의 업무대행자의 지정 및 절차 등에 관한 세부사항은 규칙으로 정한다.

③ 법 제27조제3항 및 시행규칙 제21조제3항에 따라 대행자에게 지급할 수수료의 범위, 지급시기, 지급방법 및 지급절차 등은 규칙으로 정한다.

제25조(건축물의 사용승인) 법 제22조제2항 단서 규정에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이라 함은 제24조에서 정한 현장조사·검사 및 확인업무가 대행된 건축물을 말한다.

제26조(건축지도원) ① 영 제24조제1항에서 건축조례로 정하는 건축지도원은 다음 각 호의 1에 해당되는 자 중에서 시장이 임명한다.

1. 건축직 공무원으로서 3년 이상의 경력이 있는 자
2. 건축사
3. 「건축사법」에 의한 건축사보로서 5년 이상의 경력이 있는 자
4. 그 밖에 건축행정에 관한 업무 종사자로서 시장이 임명하는 자

② 제1항에 따라 임명된 현직 공무원이 아닌 건축지도원이 영 제24조제2항의 업무수행을 한 경우에는 예산의 범위에서 수당, 여비 및 식비를 지

급할 수 있다

## 제5장 건축물의 유지·관리

제27조(건축물의 유지·관리) 영 제23조제2항에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 건축물 바닥면적 합계가 5천 제곱미터 이상인 집합건축물을 말한다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 및 「주택법」에 따른 시설물의 유지관리는 해당법령에 따른다.

## 제6장 대지안의 조경 및 도로의 지정

제28조(대지안의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각 호의 기준에 따라 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 상업지역 안의 건축물에 대해서는 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.

1. 연면적(동일대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 2천 제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상
  2. 연면적 1천 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상
  3. 연면적 1천 제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상
  4. 보전녹지지역안의 건축물(학교, 교정 및 군사시설을 제외한다) : 제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 대지면적의 40퍼센트 이상. 다만, 시장이 위원회의 심의를 거쳐 대지 안 및 주변의 수립 상태가 양호하여 조경을 위한 조치를 완화할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대지면적의 10퍼센트 이상으로 한다.
- ② 제1항의 기준에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축

물에 대해서는 식수 등 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 판매 및 영업시설 중 도매 및 소매시장 용도의 건축물
  2. 석유화학단지안의 건축물
  3. 시장이 녹지보전에 지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 건축물
  4. 중심상업지역 또는 일반상업지역안에서 면적 300제곱미터 이하인 대지에 건축하는 건축물
  5. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설
  6. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설
  7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설
  8. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장
- 제29조(식재 등 조경기준) ① 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등 조경기준은 법 제42조제2항에 따라 국토해양부장관이 고시한 기준에 따른다.
- ② 「주택법」 제16조에 따른 주택건설사업계획승인 대상인 경우에는 제1항 기준 이외에 다음 각 호의 기준에 적합하게 식재하여야 한다.
1. 교목은 50퍼센트 이상을 흉고직경 10센티미터 이상, 근경 12센티미터 이상으로 할 것
  2. 관목의 식재밀도는 제곱미터 당 2본 이상일 것
  3. 교목 중 5퍼센트 이상을 시목인 전나무로, 관목 중 시화인 철쭉꽃나무를 10퍼센트 이상 식재할 것
- 제30조(도로의 지정) 법 제45조제1항제2호에 따라 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가권자가 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있다.

1. 주민이 통로로 사용하고 있는 복개된 하천, 제방, 공원 내 도로, 구거, 철도부지, 기타 국유지
2. 주민이 사용하고 있는 통로로서 동 통로를 이용하여 건축허가(건축신고 포함)되어 건축물이 건축된 경우

제31조(대지와 도로의 관계의 적용제외) 영 제28조제2항에서 “건축조례로 정하는 규모의 건축물”은 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 축사, 작물재배사 및 그 밖에 이와 비슷한 용도의 건축물을 말한다.

## 제7장 지역 및 지구안의 건축물

제32조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지는 다음 각 호의 1에서 정한 규모 이상이어야 한다.

1. 주거지역 : 60제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 150제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터

제33조(대지안의 공지) 법 제58조에 따른 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리는 별표 2와 같다. 다만, 공동주택의 경우 지구단위계획에 의하여 건축한계선에 관한 내용이 포함된 경우에는 이 규정을 적용하지 아니 한다.

제34조(맞벽건축 및 연결복도) ① 영 제81조제1항제2호에 따라 맞벽을 건축할 수 있는 구역은 준주거지역 또는 주거지역 안에서 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지를 말한다.

② 영 제81조제4항에 따른 맞벽 건축기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 지구단위계획구역의 경우에는 해당 계획구역에서 정한 건축기준에 의한다.

1. 맞벽 건축물의 용도는 공동주택, 위험물저장 및 처리시설을 제외한 용도에 적용한다.

2. 맞벽 건축물의 수는 2동 이하, 맞벽 부분은 5층 이하로 한다.
3. 맞벽 건축물의 면은 전면도로에 일직선이 되게 하여야 한다.

## 제8장 건축물의 높이

제35조(건축물의 높이제한 완화) ① 법 제60조제3항 단서에 따라 대지가 2 이상의 도로에 접하는 경우에는 대지에 접한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다. 이 경우 가장 넓은 도로는 대지둘레 길이의 8분의 1 이상 접하여야 한다.

② 대지와 도로사이 또는 도로 반대쪽에 접하여 공원, 광장, 하천, 녹지, 공공공지(이하 이 조에서 “건축이 금지된 공지”라 한다)가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물의 높이제한은 건축이 금지된 공지를 전면도로의 너비에 포함하여 적용하며, 건축이 금지된 공지는 대지에 접한 전면도로 부분에 3분의2 이상 접하여야 한다.

제36조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터 이상
2. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터 이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 영 제86조제2항 단서에 따라 다세대주택의 경우에는 제1항 규정에 적합하여야 하는 이외에 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 2.5미터 이상일 경우 영 제86조제2항제1호를 적용하지 아니한다.

③ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제53조에 따라 일반주거지역 및 준주거지역에 위치한 시장이 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건물을 건축하는 경우에 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 4배 이하의 범위에서 건축할 수 있다.

④ 영 제86조제2항제2호 가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축하거나 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 하여야 한다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.6배) 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당된다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배(도시형 생활주택의 경우에는 0.4배) 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.6배) 이상

## 제9장 공개공지

제37조(공개공지의 확보) ① 영 제27조의2제1항 및 제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설에 사용되는 연면적 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물은 공개공지 또는 공개공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 5퍼센트 이상 확보하여야 한다. 이 경우 연면적의 합계는 2이상의 용도가 복합된 건축물인 경우 각 용도별 연면적의 합계를 모두 합한 면적으로 한다.

1. 문화 및 집회시설

2. 종교시설
3. 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설을 제외한다)
4. 운수시설
5. 의료시설
6. 운동시설
7. 업무시설
8. 숙박시설
9. 위락시설
10. 장례식장

② 영 제27조의2 제1항 규정에 따라 대지 안에 확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 다음 각 호에서 정하는 비율 이상으로 한다.

1. 연면적 합계가 5천 제곱미터이상 1만 제곱미터미만 : 대지면적의 5퍼센트
2. 연면적 합계가 1만 제곱미터이상 3만 제곱미터미만 : 대지면적의 7퍼센트
3. 연면적 합계가 3만 제곱미터이상 : 대지면적의 10퍼센트

③ 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다.

1. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(공개공지의 한 면이 4분의 1이상 도로에 접할 것)으로서 보도와의 단차가 없이 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치한다. 다만, 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있다.
2. 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상으로 할 것.
3. 건축물에 출입을 위한 통로가 되어서는 아니되고 한변의 최소폭은 5미터 이상으로 할 것.
4. 옥외공지 확보를 원칙으로 하되 부득이 피로티 구조로 할 경우에는 공개공지 등의 면적의 2분의 1만 공개공지 등의 면적으로 산입 할 수 있으며, 유효높이는 6미터 이상으로 할 것.

5. 수목, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수, 음수전, 수경시설, 환경조형물, 정보 게시판, 야외무대(지붕 등 그밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한한다.) 조도 50룩스 이상의 조명시설 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치.
  6. 공개공지임을 알리는 표지판을 별지 제1호 서식에 따라 1개소 이상 설치하고 일반인의 출입을 차단하는 시설물을 설치해서는 안 된다.
  7. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제2호서식에 따른 관리대장을 제출하고, 위법이 발생하지 않도록 연1회 이상 확인 관리하여야 한다.
- ④ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준은 다음 각 호에서 정하는 범위에서 완화하여 적용한다. 다만, 해당지역에 적용되는 용적률 및 당해 건축물에 적용되는 높이제한 기준의 1.2배를 초과할 수 없다.
1. 용적률의 완화 :
 
$$[1 + \{ \text{공개공지 등 면적} - (\text{공개공지 등 설치 의무면적 또는 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트}) \} / \text{대지면적}] \times \text{당해지역의 용적률}$$
  2. 건축물의 높이 제한 완화 :
 
$$[1 + \{ \text{공개공지 등 면적} - (\text{공개공지 등 설치 의무면적 또는 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5퍼센트}) \} / \text{대지면적}] \times \text{법 제51조에 따른 높이제한 기준}$$
- ⑤ 제1항에 따라 설치되는 공개공지 등은 법 제42조에 따른 조경면적에 포함하여 산정한다. 다만, 상업지역의 건축물과 제3항에 따라 완화하여 적용을 받는 건축물은 제외한다.
  - ⑥ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있는 임시적 시설물을 설치할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지 등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 하여서는 아니 된다.

## 제10장 보칙

제38조(옹벽 및 공작물 등예외의 준용) ① 영 제118조제1항제9호의 규정에서 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설, 유희시설, 기타 이와 유사한 것이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로, 다음 각 호의 1에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설 : 레미콘믹서, 석유화학제품제조시설, 그 밖에 이와 유사한 것
2. 저장시설 : 건조시설, 석유저장시설, 석탄저장시설, 시멘트저장용 싸이로, 그 밖에 이와 유사한 것
3. 유희시설 : 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 허가 및 신고를 받아야 하는 시설로서 영 별표 1에 의한 건축물이 아닐 것
4. 소각시설(연돌높이 6미터 이상 및 대기환경보전법에 의거 배출시설설치허가 신고대상에 해당되는 100킬로그램/시간 이상의 소각로에 한한다)

② 영 제118조제1항제10호 규정에서 건축조례로 정하는 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물이란 기존 건축물 위에 별도로 설치하는 적재하중 15톤 이상(2회 이상 나누어 설치하는 경우 기존에 설치된 중량과, 공작물 설치를 위한 구조물의 중량을 포함한 하중을 말한다)인 냉각탑·냉장고·중탑·물탱크·변전설비·화물인양기(화물만제시의 하중으로 한다), 그 밖에 이와 유사한 시설물을 말하며, 이 경우 건축구조기술사의 협력을 받아 신고하여야 한다.

제39조(기타 위반건축물의 이행강제금 기준) ① 법 제80조제1항 단서에 따라 주거용 건축물로서 연면적 85제곱미터 이하인 경우와 영 제115조의2제1항에서 정한 위반사항에 해당하는 경우에는 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 따라 산정된 이행강제금의 2분의 1에 해당하는 이행강제금을 부과한다.

② 주거용 건축물로서 영 제115조의2제1항제5호에 따라 건축조례로 정하는 위반사항은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 법 제19조제3항에 따른 건축물의 기재내용의 변경신청을 하지 않은 경우
2. 법 제20조제2항에 따른 가설건축물 신고를 하지 않은 경우
3. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우

③ 영 제115조의2제2항 별표 15의 제13호에 따른 「건축법」을 위반한 건

축물의 이행강제금은 시가표준액의 100분의 3으로 한다. 다만, 면적을 산출할 수 없는 옹벽 등의 공작물에 대해서는 건축공사비의 100분의 3으로 한다.

④ 법 제80조제4항에 따라 주거용 건축물로서 연면적 85제곱미터 이하인 경우와 영 제115조의2제1항에서 정한 위반사항에 해당하는 경우의 이행강제금 부과 횟수는 총5회 이내로 한다.

제40조(건축문화상) 시장은 건축문화의 창달·발전을 위하여 매년 우수한 건축물을 선정하여 건축문화상을 시상할 수 있다.

#### 부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축을 위하여 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공사 또는 감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

[별표 1]

건축허가 등 수수료(제21조 관련)

연면적의 합계	금 액
200제곱미터 미만	단독주택 3천5백원
	기 타 8천원
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택 5천원
	기 타 1만7천원
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	4만4천원
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	8만4천원
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	16만7천원
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	34만원
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	67만원
30만제곱미터 이상	120만원

- ※ 설계변경의 경우에는 변경되는 부분의 면적에 따라 적용한다.
- ※ 용도변경의 경우에는 변경되는 부분의 면적에 따라 적용한다.
- ※ 공작물의 경우에는 연면적의 합계 200제곱미터 미만의 기타 금액으로 적용한다.(다만, 공작물의 면적이 산정되는 경우에는 그 면적 기준에 의한다)

[별표 2]

대지안의 공지기준(제33조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지의 띄어야 하는 거리

대상 건축물	띄어야 하는 거리
가. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	- 준공업지역 : 1.5m 이상 - 준공업지역 외의 지역 : 3m 이상
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다)	- 준공업지역 : 1.5m 이상 - 준공업지역 외의 지역 : 3m 이상
다. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설	- 3m 이상
라. 의료시설, 운수시설, 업무시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 교정 및 군사시설	- 3m 이상
마. 공동주택	- 아파트 : 6m (다만, 상업지역에 건축하는 「주택법」 제2조에 의한 도시형 생활주택 : 3m 이상) - 연립주택 : 3m 이상 - 다세대주택 : 1m 이상
바. 위에서 정하지 않은 건축물 (12m 이상의 도로에 접한 경우)	- 1m 이상

※ 각 부분이란 벽, 기둥, 발코니, 노대, 처마끝 등의 외부면을 말한다.

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	띄어야 하는 거리
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택을 제외한다)	- 1m 이상
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	- 준공업지역 : 1m 이상 - 준공업지역 외의 지역 : 1.5m 이상
다. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	- 1.5m 이상
라. 의료시설, 운수시설, 업무시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분노 및 쓰레기 처리시설, 교정 및 군사시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물은 제외한다.	- 3m 이상
마. 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다)	- 아파트 : 6m - 연립주택 : 3m 이상 - 다세대주택 : 1m 이상
바. 위에서 정하지 않은 건축물	- 0.5m 이상

※ 각 부분이란 벽, 기둥, 발코니, 노대, 처마 끝 등의 외부면을 말한다.

비고 : 제1호가목 및 제2호나목에 해당하는 건축물 중 법 제11조에 따른 건축허가를 받거나 법 제14조에 따른 건축신고로 하고 2009년 7월 1일부터 2013년 6월 30일까지 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축물에 대하여는 건축기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.

[별지 제1호 서식]

공개공지 안내표지판(제37조제2항 관련)

<p>1. 내용 표기</p>	<p>가. 안내문 : 시민들이 알기 쉽도록 표기 ("이곳은 시민들이 이용하는 공개공지(쉼터)입니다." 등) 나. 배치도 : 컬러 평면도에 공개공지 위치 및 영역 표시 다. 범례 : 위치, 면적, 휴게시설(녹지, 의자, 파고라, 수경 시설 등), 주의사항 등 표시 라. 기타 공개공지 이용에 필요한 사항</p>
<p>1. 설치 규격 및 재질</p>	<p>가. 설치규격 : 세로 1m이상 × 가로 50cm이상 (현장여건 따라 규격 조정) 나. 재질 : 건축물의 마감재료 등으로 미관에 지장이 없도록 설치</p>

[별지 제2호서식]

공개공지 관리대장(제37조제2항 관련)

일련번호					
위 치			건물명		
건축주 주소 (연락처)			성 명		
허가일자 (허가번호)			사용승인일 (사용승인번호)		
용도지역		대지면적		용 도	
공개공지 설치면적					
공개공지 시설물 현황					
확 인	작성자	건축사사무소	건축사	날인또는인	
공개공지 배치도					

전 경 사 진

안내표지판 사진