

오산시 건축 조례

전부개정	2009년	12월	28일	조례	제1073호
일부개정	2012년	6월	22일	조례	제1235호
일부개정	2013년	4월	2일	조례	제1278호
(전통시장 및 상점가 육성지원 조례)					
일부개정	2013년	6월	17일	조례	제1293호
일부개정	2014년	3월	5일	조례	제1344호
일부개정	2014년	10월	24일	조례	제1372호
일부개정	2015년	2월	23일	조례	제1392호
일부개정	2016년	4월	18일	조례	제1487호
일부개정	2016년	12월	26일	조례	제1553호
일부개정	2017년	7월	25일	조례	제1583호
일부개정	2017년	9월	26일	조례	제1609호
일부개정	2018년	10월	11일	조례	제1672호
(정부조직법 개정에 따른 부처명칭 일괄개정 조례)					
일부개정	2020년	7월	10일	조례	제1795호
(불합리한 자치법규 정비를 위한 오산시 건축 조례 등 8개 조례 일부개정조례)					
일부개정	2020년	7월	10일	조례	제1811호
일부개정	2020년	9월	28일	조례	제1836호
일부개정	2021년	7월	9일	조례	제1930호
일부개정	2022년	4월	15일	조례	제1985호
일부개정	2023년	12월	22일	조례	제2139호
일부개정	2025년	2월	28일	조례	제2250호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 「건축법」과 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2020. 9. 28, 2021. 7. 9>

제2조(적용범위) 이 조례는 오산시 행정구역 안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다. <개정 2021. 7. 9>

제3조(적용의 완화) ① 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제5조제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 다음 각 호의 서류를 준비하여 오산시장(이하 “시장”이라 한다)에게 신청하여야 한다. <개정 2025. 2. 28>

1. 「건축법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 별지 제1호서식의 신청서

오산시 건축 조례

2. 주변현황을 확인할 수 있는 서류(주변 현황도 및 사진 등을 포함한다)
3. 시행규칙 제6조제1항제1호, 제1호의2, 제2호의 서류 및 도서
4. 그 밖에 적용을 완화하여야 하는 사유의 타당성 확인을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 서류 및 도서

② 영 제6조제2항제5호나목에 따라 조례로 정하는 용적률은 해당 지역에 적용되는 용적률에 주민공동시설에 해당하는 용적률을 더한 용적률로 한다.

③ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항에 따른 완화 범위는 다음 각 호로 하며, 같은 법 제15조제3항에 따른 완화 기준은 국토교통부장관이 고시한 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9의 완화기준에 따른다. <개정 2025. 2. 28>

1. 법 제56조에 따른 건축물의 용적률 : 100분의 115이하
2. 법 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 : 100분의 115 이하

④ 영 제6조제2항제3호나목에 따라 조례로 정하는 비율은 100분의 140 이하로 한다.

[전문개정 2016. 4. 18]

제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 법 제6조 및 영 제6조의2제1항에 따른 사유로 법령 등의 규정에 부적합하게 된 대지 또는 건축물에 대한 건축허가의 기준은 영 제6조의2제2항에 따른다. <신설 2015. 2. 23, 개정 2021. 7. 9>

② 영 제14조제6항에 따라 건축물을 용도변경 하고자 하는 경우에는 용도변경 하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 용도인 경우 용도변경 할 수 있다. 다만 2007년 1월 12일 전에 건축허가(신고)를 받고 사용승인 된 건축물은 조례 제32조 대지안의 공지 기준을 적용하지 아니한다. <개정 2020. 7. 10>

[전문개정 2014. 10. 24]

제5조(리모델링에 대비한 특례 등) 법 제8조 및 영 제6조의5에 따라 리모델링이 용이한 구조의 공동주택을 건축하는 경우에는 법 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 비율로 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2016. 4. 18, 2021. 7. 9>

제2장 오산시 건축위원회

제6조 삭제 <2023. 12. 22>

제7조(구성) ① 위원회는 위원장 및 부위원장을 포함한 70명 이내의 위원으로 구성한다. 다만, 영 제5조의5제6항제1호다목에 따라 다른 법령에서 위원회의 심의를 받도록 한 사항을 심의하는 경우에는 해당분야 전문가를 추가하여 임명 또는 위촉할 수 있다. <개정 2012. 6. 22, 2013. 6. 17, 2021. 7. 9>

② 제1항 단서에 따라 추가 임명 또는 위촉된 위원은 해당 심의에 한정하여 위원으로 참석할 수 있으며, 해당분야 전문가인 위원의 수는 제7조제8항에 따른 선정 위원수의 4분의 1 이상이어야 한다. 다만 해당분야 전문가인 위원의 수를 산정할 때 기존 위원회의 위원 중 해당분야 전문가가 있는 경우에는 그 수를 포함한다. <개정 2012. 6. 22, 2023. 12. 22>

③ 위원회의 위원장과 부위원장은 임명 또는 위촉된 위원 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다. <개정 2016. 12. 26>

④ 위원회의 위원은 관계공무원과 건축·토목·도시계획·에너지·소방·교통·조경·회화·환경·경관·조형예술 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉하되, 위촉직 위원의 경우에는 성별 균형을 고려하여야 한다. 다만, 공무원인 위원의 수는 전체 위원 수의 4분의 1을 초과할 수 없다. <개정 2021. 7. 9, 2025. 2. 28>

⑤ 공무원이 아닌 위원은 건축관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉한다.

⑥ 삭제 <2023. 12. 22>

⑦ 공무원이 아닌 위원은 청렴서약서를 제출하여야 한다. <신설 2013. 6. 17>

⑧ 위원회의 회의는 위원장이 소집하되 회의 때마다 제7조제1항에 따른 위원 중에서 분야별로 성별 균형을 고려하여 15명 이내의 위원을 선정하여 위원으로 구성한다. <신설 2023. 12. 22>

⑨ 위원회는 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두며, 간사는 건축업무 담당 팀장으로 하고, 서기는 건축분야 공무원 중에서 위원장이 지명하는 사람이 된다. <신설 2023. 12. 22>

⑩ 간사는 위원장의 명을 받아 회의록을 기록·작성하는 등 위원회의 사무 및 그 밖에 행정사무를 처리한다. <신설 2023. 12. 22>

제7조의2(위원의 임기) 공무원이 아닌 위원 임기는 3년으로 하되, 필요한 경우 연임은 1회에 한하여 가능하다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

[본조신설 2023. 12. 22]

제8조(위원장 등의 직무 등) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.
② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.
③ 위원장, 부위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 지정하는 위원이 대행한다. <개정 2020. 7. 10>

제9조(기능) ① 영 제5조의5제1항에 따라 조례로 정하는 심의대상은 다음 각 호와 같다.
<개정 2012. 6. 22, 2013. 6. 17, 2014. 3. 5, 2014. 10. 24, 2015. 2. 23, 2016. 4. 18, 2020. 7. 10, 2021. 7. 9, 2023. 12. 22>

1. 삭제 <2016. 12. 26>
2. 「주택법」 제15조에 따라 주택건설 사업계획의 승인을 얻어야 하는 공동주택
가. 삭제 <2021. 7. 9>
나. 삭제 <2021. 7. 9>
3. 영 제5조의5제1항제8호에 따라 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 지정·공고한 지역에서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
가. 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 1만제곱미터(공동주택인 경우 5천제곱미터) 이상인 건축물의 건축에 관한 사항
나. 지하층을 주거용으로 사용하고자 하는 건축물
다. 지하 3층 이상이거나 깊이 10미터 이상의 지하굴착공사, 높이 7미터 이상의 옹벽공사(콘크리트 옹벽이 아닌 경우 5미터 이상)를 수반하는 건축물의 건축(구조 등)에 관한 사항(다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가를 선행한 경우 옹벽의 안전성을 관계기술자가 확인하여 허가된 사항은 제외)
라. 기계식 주차장치 및 카리프트를 이용하여 자동차를 운반하는 시설을 설치하는

건축물의 건축에 관한 사항

마. 객실(호)수 50실 이상인 오피스텔 및 생활숙박시설(복합용도일 경우 합산한 객실(호)로 한다)

바. 건축허가 대상 50세대(오피스텔 및 생활숙박시설과 복합하여 건축하는 경우 합산한 세대(실,호)을 말한다) 이상인 공동주택

사. 조례 제30조의 공개공지 및 제33조의 맞벽건축에 관한 사항

4. 삭제 <2021. 7. 9>

5. 삭제 <2021. 7. 9>

6. 삭제 <2021. 7. 9>

7. 삭제 <2021. 7. 9>

8. 삭제 <2021. 7. 9>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략한다. <신설 2014. 3. 5, 개정 2016. 4. 18, 2025. 2. 28>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 내용에 대해서는 심의를 생략 할 것.

2. 영 제5조제1항에 따라 중앙건축위원회가 심의한 사항과 영 제5조의5제1항에 따라 도에 설치된 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물은 건축위원회 개최를 생략 할 것.

3. 국가 또는 지방자치단체가 현상설계경기방식에 의한 건축설계작품으로서 별도의 심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 건축물은 건축위원회 개최를 생략 할 것.

③ 위원회의 심의를 거친 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 변경사항에 대하여는 심의를 생략할 수 있다. 다만, 위원회의 심의조건을 변경하는 경우에는 생략할 수 없다. <개정 2014. 3. 5, 2025. 2. 28>

1. 법 제16조제2항 및 영 제12조제3항에서 정하는 법 제22조에 따른 사용승인을 신청하는 때에 일괄하여 신고할 수 있는 변경

2. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경하는 경우

3. 건축물의 계단실·엘리베이터·화장실 등이 집합 배치되어 있는 부분 및 주요 동

선계획의 변경이 없는 범위에서의 평면·용도·외장의 변경

4. 대지 안의 건축물 외부의 차량 및 보행 등 주요 동선계획의 변경이 없는 범위에서 대지면적의 변경(당초 대지면적의 100분의 10 범위의 변경에 한정한다) 및 건축물 또는 조경시설 배치의 변경

④ 삭제 <2016. 4. 18>

⑤ 삭제 <2016. 4. 18>

제10조(회의) ① 삭제 <2023. 12. 22>

② 위원회의 회의는 제1항에 따른 구성 위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 의결한다. <개정 2012. 6. 22>

③ 위원장은 건축주 및 설계자가 희망하는 경우와 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에는 심의대상 건축물의 건축주 및 설계자 등을 참석하게 하여 설명을 듣거나 발언하게 할 수 있다. <개정 2012. 6. 22>

④ 위원회는 회의를 개최하여 심의하는 것을 원칙으로 하되, 위원의 과반수 출석이 어렵거나 부득이한 경우에는 서면(비대면 방식 포함)으로 심의할 수 있고, 이 경우 위원회의 각 위원은 별지 제2호서식의 건축심의 의견서에 의견을 작성하고 서명·날인 후 위원장에게 제출하여야 하며, 위원장은 각 위원의 의견 중 과반수가 동의한 의견사항에 대하여 별지 제3호서식에 따른 심의의결서를 작성하여 시장에게 제출한다. <개정 2021. 7. 9>

⑤ 제4항에 따라 심의결과를 보고 받은 시장은 해당 건축주에게 심의결과를 통보하여야 한다.

⑥ 위원회는 심의 사항 중 제11조에 따른 소위원회에서 심의하는 것이 효율적이라고 인정하는 사항에 대해서는 이를 소위원회에서 심의토록 할 수 있다.

⑦ 위원회의 심의사항이 조건을 부여하여 의결된 경우에는 해당 심의사항의 건축주는 건축허가 전에 이를 확인할 수 있는 자료를 갖추어 시장에게 제출하여야 한다.

⑧ 위원회 심의결과에 이의가 있는 자는 심의결과를 통보받은 날부터 1개월 이내에 시장에게 재심의를 요청할 수 있다. <신설 2014. 10. 24>

⑨ 시장은 재심의 신청을 받은 날부터 15일 이내에 위원회에 재심의 상정하고, 재심

의 결과를 해당 신청자에게 통보하여야 한다. <신설 2014. 10. 24>

제11조(소위원회) ① 위원회는 위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

② 소위원회는 위원회의 위원 중에서 5명 이상 10명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 위원 중에 호선한다. 다만, 서면으로 심의를 할 경우에는 위원회 위원장이 임명한다.

<개정 2016. 4. 18>

③ 소위원회의 위원장 및 위원의 임기는 해당 심의 또는 조사사항의 심의결정이 완료될 때까지로 한다.

④ 소위원회에서 의결한 사항은 위원회의 의결로 본다. 이 경우 해당 심의사항은 위원회에서 미리 지정하여 소위원회에 회부하여야 한다.

⑤ 소위원회의 회의운영에 관하여는 제10조 규정을 준용한다.

⑥ 법 제45조제1항 단서에 따른 도로의 지정에 관한 사항, 제9조제1항제3호나목 및 라목, 건축물관리법 제30조에 따른 해체허가와 신고수리에 관한 사항은 소위원회에서 심의할 수 있다. <신설 2013. 6. 17, 개정 2014. 10. 24, 2016. 4. 18, 2022. 4. 15, 2023. 12. 22>

제11조의2(전문위원회의 구성 등) ① 위원회는 위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 법 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 건축민원전문위원회와 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회를 둘 수 있다.

② 전문위원회는 위원회의 위원 중에서 5명 이상으로 구성하고 전문위원회의 위원장은 위원 중에서 호선한다. 다만, 서면(비대면 방식 포함)으로 심의를 할 경우에는 위원회 위원장이 임명한다. <개정 2021. 7. 9>

③ 전문위원회의 회의운영에 관하여는 제10조를 준용한다.

[본조신설 2016. 4. 18]

제12조(위원의 제척·기피·회피·해임·해촉) 위원의 제척·기피·회피·해임·해촉은 영 제5조2의 및 제5조의3을 준용한다.

[전문개정 2023. 12. 22]

제13조 삭제 <2023. 12. 22>

제14조(회의록 등의 비치) ① 위원회는 회의록과 심의의결서를 작성 비치하여야 하며, 심의 후 7일 이내에 회의록을 공개하여야 한다. <개정 2013. 6. 17>

② 삭제 <2023. 12. 22>

③ 삭제 <2023. 12. 22>

제15조(비밀 준수) 위원회의 위원, 간사 및 서기와 그 밖에 위원회의 업무와 관련한 사람은 그 업무수행 상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제3장 건축물의 건축

제16조(건축복합민원 일괄협의회) ① 시장은 법 제10조에 따른 사전결정 또는 법 제11조에 따른 건축허가를 하려는 경우 법 제12조제1항에 따라 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)를 개최하여야 한다.

② 협의회의 회의는 해당 사전결정 또는 건축허가와 관련된 주된 업무관련 담당이 주재한다.

③ 시장은 제1항에 따라 협의회를 개최하려는 경우 협의회의 회의개최 3일전까지 회의장소 및 시간을 포함한 회의개최 사실을 관계 행정기관 및 관련부서에 통보하여야 하며, 이를 통보받은 관계 행정기관 및 관계부서의 장은 소속공무원을 협의회에 참석하게 하여야 한다.

④ 제3항에 따라 협의회에 참석한 관계 행정기관 및 관계부서의 소속공무원은 별지 제4호서식에 따른 건축복합민원 일괄협의회의 의견서에 동의 또는 부동의 의견을 작성하고 서명·날인하여야 한다. 다만, 관계 법령 등 세부사항의 검토 등이 필요하여 해당 협의회에서 의견을 제시하기가 곤란한 경우에는 협의회를 개최한 날부터 5일 이내에 동의 또는 부동의 의견을 따로 시장에게 제출하여야 한다.

제17조(건축공사현장 안전관리에치금 등) ① 법 제13조제2항에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 공용건축물을 제외한 연면적 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다. <개정 2015. 2. 23, 2021. 7. 9>

② 법 제21조에 따라 착공신고를 하는 건축주는 그 착공신고 할 때에 시장에게 예치

금을 예치하여야 하며, 법 제13조제4항에 따른 예치금의 산정·예치방법 및 반환 등은 다음 각 호에 따른다. <개정 2016. 4. 18, 2025. 2. 28>

1. 예치하는 금액은 해당 건축공사비의 1퍼센트로 하되, 연면적 1만 제곱미터를 초과하는 건축물의 경우에는 건축공사비의 0.7퍼센트로 한다. 이 경우 건축공사비는 시행규칙 제14조제1항에 따라 착공신고 할 때에 제출하는 공사계약서에 따른 총 공사 도급금액으로 하며, 공사의 계약사항이 없는 경우 건축주는 착공신고 할 때에 총 공사금액을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.
 2. 예치금은 「오산시 예산 및 기금의 회계관리에 관한 규칙」에 따라 현금으로 예치하거나 영 제10조의2제1항 각 호의 보증서를 예치하여야 한다.
 3. 건축물에 대하여 법 제22조에 따른 사용승인서를 교부할 때까지 예치금을 사용하지 아니하거나 사용하고 남은 예치금이 있는 경우 그 예치금은 건축주에게 영 제10조의2제2항에서 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.
 4. 착공신고 후 허가사항의 변경 등으로 연면적이 증감(연면적의 합계가 10분의 2 이하인 경우 제외)되는 경우에는 예치금을 재산정하여 제1호에 따라 예치한 예치금과의 차액을 추가로 예치 또는 반환하도록 한다.
 5. 시행규칙 제11조에 따라 건축주의 명의를 변경할 경우에는 예치된 예치금의 명의를 변경하거나 새로 예치금을 예치하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 보증서로 예치금을 예치하는 경우 그 보증서의 보증기간은 건축공사 기간에 2년을 가산한 기간으로 한다. <신설 2012. 6. 22>

제18조(표준설계도서에 따른 건축물) 영 제11조제3항제3호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 「표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙」의 표준설계도서를 따르는 모든 건축물을 말한다.

[전문개정 2025. 2. 28]

제19조(설계도서의 작성) 영 제18조제2호에서 조례로 정하는 가설건축물은 영 제15조제5항 각 호(제2호, 제4호 및 제11호는 제외한다)의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다.

[전문개정 2016. 4. 18]

제20조(건축허가 등의 수수료) ① 법 제17조제2항 및 시행규칙 제10조에 따라 법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 제83조에 따른 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 시장에게 별표 1에서 정한 금액의 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선은 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 수수료 납부 방법은 「오산시 제증명 등 수수료 징수조례」를 따른다. <개정 2020. 7. 10, 2023. 12. 22, 2025. 2. 28>

제21조(가설건축물) ① 법 제20조제1항에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스등 새로운 간선공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 영 제15조제5항제16호에서 “그 밖에 건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 가설건축물을 말한다. <개정 2012. 6. 22, 2014. 10. 24, 2016. 12. 26, 2017. 7. 25, 2020. 9. 28, 2021. 7. 9, 2022. 4. 15, 2023. 12. 22, 2025. 2. 28>

1. 공장부지 내의 폐기물저장시설, 수질오염방지시설, 악취방지시설 : 경량조립식구조로서 연면적 200제곱미터 이하
2. 공공사업시행 또는 택지조성에 따라 발생하는 철거민 이주대책을 위한 임시적인 건축물(주거용에 한정한다)
3. 환경개선을 위하여 시장이 지정·고시한 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양 등 전천후시설
4. 공장부지 내의 기계보호시설로서 경량조립식 구조로 된 연면적 200제곱미터 이하
5. 삭제 <2016. 12. 26>
6. 영 별표 1 용도별 건축물의 종류 중 제4호너목, 제20호에 따른 자동차 관련 시설,

제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설과 제22호에 따른 자원순환 관련 시설에 설치하는 파이프 구조에 천막, 합성수지 등 이와 비슷한 재질로 주차장 및 창고용에 쓰이는 건축물

7. 법 제29조에 따른 공용건축물에 대한 특례 적용 대상 가설건축물 중 운동, 휴식 등을 목적으로 설치하는 천막구조물
8. 100세대 이상의 공동주택 단지 내 근로자의 경비, 휴게 등 근무환경 개선을 위한 1층 이하 및 20제곱미터 이하인 조립식구조물(사업승인 공동주택 포함)
9. 유치원 및 학교시설사업 촉진법 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 차양시설과 건축물에 연결되는 비가림시설
10. 시장이 설치하는 1층의 경량철골구조로 된 연면적 49제곱미터 이하의 공중화장실

제22조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 법 제27조제1항 및 영 제20조제1항에 따라 건축물에 대한 건축허가·건축신고·사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. <개정 2023. 12. 22>

1. 법 제11조에 따른 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인
2. 법 제14조에 따른 건축신고 전 현장조사·검사 및 확인
3. 법 제16조에 따른 변경허가 전 현장조사·검사 및 확인
4. 법 제19조 및 제20조에 따른 용도변경 허가 및 신고(건축사가 설계하는 경우에 한정한다), 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 확인 업무 중 필요하다고 인정하는 사항

② 영 제20조제2항에 따라 제1항제1호부터 제4호까지의 업무대행은 해당 건축물의 설계자, 제5호의 업무대행은 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사로 지정하며, 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행자 모집·지정 및 관리에 관한 절차는 「경기도 건축 조례」 제26조부터 제29조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 관리업무대행 등에 필요한 세부적인 절차 및 방법은 화성·오산건축사회와 협의하여

오산시 건축 조례

따로 정할 수 있다. <개정 2020. 7. 10, 2022. 4. 15>

1. 삭제 <2022. 4. 15>

2. 삭제 <2022. 4. 15>

3. 삭제 <2022. 4. 15>

③ 법 제27조제3항 및 시행규칙 제21조제3항에 따라 시장이 현장조사업무를 대행하는 자에게 지급할 수수료는 별표 2에서 정하는 수수료를 다음 각 호의 구분에 따라 지급한다. <개정 2023. 12. 22>

1. 허가 및 신고를 위한 현장조사·검사 및 확인업무 대행: 20퍼센트(허가 및 신고 처리된 경우에 한하여 지급)

2. 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무 대행: 100퍼센트

④ 제3항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자는 시장에게 해당 건축물이 사용승인 된 때 업무대행 수수료(이하 “수수료”라 한다)를 청구하거나 3개월 이내에 일괄하여 청구할 수 있다. <개정 2020. 7. 10>

[전문개정 2016. 4. 18]

제22조의2(감리비용에 관한 기준 등) ① 법 제25조제14항에 따른 같은 조제11항의 감리비용에 관한 기준은 다음 각호와 같다. 이 경우 건축주는 공사감리자와 계약 시 이를 준수하여야 한다. <개정 2020. 7. 10, 2025. 2. 28>

1. 비상주감리의 경우: 「건축사법」 제19조의3제3항에 따라 국토교통부장관이 고시한 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(이하 이 조에서 “대가기준”이라 한다)에서 정한 건축공사감리 대가요율

2. 상주감리의 경우: 대가기준에서 정한 실비정액가산식

② 제1항에 따른 감리비용 산출 시 공사비는 해당 건축공사의 공사명세서 또는 한국감정원의 건물신축단가표의 용도별 평균값을 적용한다. <개정 2020. 7. 10>

③ 제1항에 따른 감리비용 산출 시 건축물의 종별 구분은 대가기준의 건축물의 종별 구분에 따른다. <개정 2020. 7. 10>

④ 제2항에 따라 산출한 공사비가 대가기준에서 규정한 공사비의 중간에 있는 경우에는 직선보간법에 따라 다음과 같이 산정한다. <개정 2020. 7. 10>

$$Y = y1 - \frac{(X - x2)(y1 - y2)}{x1 - x2}$$

X: 해당 금액 x1: 큰 금액 x2: 작은 금액

Y: 해당 공사비요율 y1: 작은 금액 요율 y2: 큰 금액 요율

⑤ 건축주와 공사감리자는 제1항에 따라 산정된 감리비용의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가중하거나 감경할 수 있다. <개정 2020. 7. 10>

⑥ 법 제25조제2항에 따라 시장이 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 사용승인을 신청할 때 감리비용을 지급한 확인서 등을 시장에게 제출하여야 한다. <신설 2020. 7. 10>

[본조신설 2016. 12. 26]

제23조(건축물의 사용승인) 법 제22조제2항 단서규정에 따라 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 교부 할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 10. 24>

1. 표준설계도서에 따라 건축한 건축물
2. 법 제19조에 따른 용도변경허가·신고대상 중 단순히 내부 용도만 변경하는 건축물
3. 법 제29조에 따른 공용 건축물

제4장 건축물의 유지·관리

제24조 삭제 <2021. 7. 9>

제24조의2(실내건축) ① 법 제52조의2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 하는 대상 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제61조의2제1호에 따른 다중이용 건축물 중 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 다음 각목에 해당하는 건축물
 - 가. 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)
 - 나. 판매시설
 - 다. 종합병원
 - 라. 관광숙박시설

오산시 건축 조례

2. 영 제61조의2제2호에 따른 건축물 중 분양면적 합계가 3천제곱미터 이상인 다음 각목에 해당하는 건축물.

가. 객실수 30실 이상인 오피스텔

나. 객실수 30호 이상의 생활숙박시설

다. 주거용 복합건축물로써 주거 외 바닥면적 합계가 위 면적에 해당하는 건축물

라. 임대 후 분양조건으로 임대하는 건축물

② 시장은 제1항 각 호의 검사 대상 건축물에 대하여 그 사용승인일을 기준으로 10년이 경과한 날부터 2년마다 한 번씩 검사하여야 한다.

③ 제2항에 의한 검사는 「건축물관리법」(이하 “관리법”이라 한다) 제13조제1항에 따라 실시한 정기점검내용으로 갈음할 수 있다. <개정 2021. 7. 9>

[본조신설 2020. 7. 10]

제25조(건축지도원) ① 시장은 법 제37조제1항 및 영 제24조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 사람 중에서 건축지도원을 지정할 수 있다.
<개정 2014. 10. 24, 2020. 7. 10>

1. 건축직렬 공무원으로 5년 이상 근무한 경험이 있는 사람

2. 건축사 또는 건축분야 기술사

3. 건축사법에 따른 건축사보로서 5년 이상의 경력이 있는 사람

4. 삭제 <2014. 10. 24>

5. 오산시에 근무하는 건축직렬 공무원으로서 건축·주택업무 담당자

6. 그 밖에 시장이 필요하다 인정하는 건축관련 분야 기사 자격소지자로서 5년 이상의 경력이 있는 사람

② 공무원이 아닌 건축지도원을 지정하려는 경우에는 건축관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천을 받거나 공고의 방법에 따라 직접 신청한 사람 중 시장이 지정한다.

③ 시장은 제1항에 따른 건축지도원 중 공무원이 아닌 사람에 대하여는 예산의 범위에서 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조제2항에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링 사업의 대가를 산정하기 위하여 필요한 기준 범위의 수수료를 지급할

수 있다. <개정 2016. 4. 18, 2020. 7. 10>

④ 공무원을 제외한 건축지도원의 임기는 3년으로 하되, 연임하여 지정할 수 있다.
<개정 2025. 2. 28>

⑤ 시장은 건축지도원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 즉시 건축지도원의 지정을 해제하여야 한다. <신설 2020. 7. 10>

1. 「지방공무원법」 제31조 각 호의 어느 하나에 해당할 경우
2. 생사 또는 소재가 불투명하게 된 경우
3. 형사사건으로 기소된 경우
4. 영 제24조제2항에서 정한 업무수행과 관련하여 소송의 당사자가 된 경우
5. 사임의 의사가 있는 경우

제5장 건축물의 대지 및 도로

제26조(대지안의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적 200제곱미터 이상인 대지에 설치하는 조경은 영 제27조제2항제1호부터 제4호까지의 기준에 따르고 그 밖의 건축물은 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 “조경의무면적”이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상
2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상 2,000제곱미터미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상
3. 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상
4. 삭제 <2014. 10. 24>

② 제1항의 기준에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 식수 등 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있다. <개정 2013. 4. 2, 2021. 7. 9>

1. 시장이 시장 환경을 위하여 지정·공고한 기존 전통시장
2. 상업지역 안의 건축물로서 대지면적이 400제곱미터 이하인 건축물
3. 위험물저장 및 처리시설

오산시 건축 조례

4. 창고시설
5. 자원순환 관련 시설
6. 자동차 관련 시설
7. 묘지 관련 시설
8. 영 제27조제1항제10호의 건축물

③ 제1항에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적의 산정은 다음 각 호에 정하는 바에 따른다.

1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터 미만인 옥외부분의 조경면적은 그 면적을 모두 조경의무면적에 산입할 수 있다.
2. 지표면으로부터 높이가 2미터 이상의 건축물이나 구조물의 옥상에 식재하는 조경면적과 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 지붕의 수평투영 면적으로 한다) 및 피로티 그 밖에 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 3분의 2에 해당하는 면적이 조경의무면적 산입에 인정되며, 이 경우 조경의무면적에 산입되는 비율이 공동주택(주상복합건축물 제외)의 경우 4분의 1을, 그 밖의 건축물은 2분의 1을 초과할 수 없다.

④ 시장은 식수에 부적합한 대지나 수목의 생장이 불가능한 대지는 식수를 하는 대신에 제1항에 따른 조경면적에 상응하는 면적 이상의 대지에 파고라, 조각물, 연못, 분수대, 고정분재 등 조경시설물의 설치를 하게 할 수 있다.

제27조(식재 등 조경기준) ① 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다.

〈개정 2018. 10. 11〉

② 시장은 대지안의 조경식재에 대하여 지역별로 특성화된 조경계획을 수립·시행할 수 있다.

제28조(대지와 도로와의 관계) 영 제28조제2항 규정에 따라 “건축조례로 정하는 규모의 건축물”이란 축사, 작물재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 연면적의 합계가 3천 제곱미터 미만인 건축물을 말한다. 〈개정 2021. 7. 9〉

[전문개정 2014. 10. 24]

제29조(도로의 지정) ① 법 제45조제1항제2호에 따라 주민이 장기간 통행로로 사용하고 있는 사실상의 도로로서 허가권자가 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 3. 5>

1. 도로사용 목적으로 복개된 하천·구거부지, 제방도로, 철도부지, 공원내 도로, 농업생산기반시설인 농로 및 구거 등 국·공유지인 도로를 이용하여 건축허가(신고)된 사실이 있는 포장된 도로(건축물이 건축된 경우를 포함)
2. 다수의 주민이 사용하고 있는 사실상의 도로를 이용하여 건축허가(신고)된 사실이 있는 포장된 도로(건축물이 건축된 경우를 포함)

② 삭제 <2021. 7. 9>

제30조(공개공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항제2호에서 조례로 정하는 건축물이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물을 말한다. 이 경우 연면적의 합계는 2 이상의 용도가 복합된 건축물인 경우 각 용도별(영 제27조의2제1항제1호의 용도를 포함한다) 연면적의 합계를 모두 합산한 면적으로 한다. <개정 2016. 4. 18, 2020. 7. 10, 2023. 12. 22>

1. 의료시설
2. 운동시설
3. 위락시설 중 유원시설업의 시설
4. 장례시설
5. 교육연구시설(유치원 및 학교시설사업촉진법 제3조에 따른 학교는 제외한다)
6. 노유자시설
7. 관광휴게시설
8. 공장 중 지식산업센터

② 영 제27조의2제2항에 따라 제1항에 해당하는 건축물이 해당 대지 안에 확보하여야 하는 공개공지 면적은 대지면적에 대하여 다음 각 호에서 정하는 비율로 한다. <개정 2020. 7. 10>

1. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트 이상

오산시 건축 조례

2. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트 이상

3. 연면적 합계가 3만제곱미터 이상 : 10퍼센트

③ 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다. <개정 2020. 7. 10, 2021. 7. 9, 2022. 4. 15>

1. 삭제 <2014. 10. 24>

2. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변(공개 공지의 한 면이 4분의 1 이상 도로에 접할 것)으로서 보도와의 단차가 없이 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원)형태로 설치 할 것. 다만, 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있다.

3. 공개공지에는 벤치·파고라·식수대·미술장식품·분수·야외무대(지붕 등 그 밖에 시설물의 설치를 수반하지 아니한 것에 한정한다), 조도 50룩스 이상의 조명시설 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치할 것

4. 삭제 <2016. 4. 18>

5. 삭제 <2016. 4. 18>

6. 일반인의 출입을 차단하는 시설물 등을 설치하지 아니할 것.

7. 옥외공지를 확보할 것. 다만, 부득이한 사유로 옥내 구조(필로티 구조 등)로 하는 경우에는 면적으로 산입할 수 있다.

8. 공개공지 등은 지상에 설치할 것. 다만, 공용시설물로서 다수 공중이 이용 가능한 공간인 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 지하부분에 공개공지 등을 설치할 수 있다.

9. 시장은 위법행위가 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·점검할 것. 다만, 건축물관리법 제13조에 의한 점검을 실시한 경우 확인·점검을 한 것으로 갈음할 수 있다.

10. 공개공지 등이 설치된 장소 출입 부분에는 오산시공공디자인가이드라인을 반영한 안내판을 1개소 이상 설치하여야 한다.

11. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청시 별지 제6호 서식에

다른 관리대장을 제출하여야 한다.

④ 영 제27조의2제4항에 따른 건축기준의 완화는 다음 각 호와 같다. 다만, 해당 지역에 적용되는 용적률과 해당 건축물에 적용되는 되는 높이 제한 기준의 1.2배를 초과할 수 없다. <개정 2016. 4. 18, 2020. 7. 10, 2021. 7. 9, 2023. 12. 22, 2025. 2. 28>

1. 용적률의 완화 : 대지면적을 기준으로 공개공지 등으로 제공한 비율을 해당 지역의 용적률에 가산한 비율 이하

· 산식

$$\text{완화된 용적률(\%)} = [(\text{공개공지 등으로 제공한 면적}/\text{대지면적}) \times 100] + \text{해당지역의 용적률}$$

2. 건축물 높이의 제한 완화 : 대지면적을 기준으로 공개공지 등으로 제공한 비율을 해당 건축물 높이 제한 기준에 가산한 비율 이하

· 산식

$$\text{완화된 건축물 높이(m)} = [(\text{공개공지 등으로 제공한 면적}/\text{대지면적}) \times 100] + \text{해당지역의 높이 제한 기준}$$

3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용에서 공개공지 등의 면적은 필로티에 설치하는 공개공지 면적과 법 제42조에 따른 조경면적을 제외한 면적으로 산정한다.

⑤ 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 관측활동을 할 수 있다. 이 경우 다음 각 호를 따른다. <개정 2020. 7. 10>

1. 공개공지상에 울타리 설치 등 일반인이 공개공지를 사용하는데 지장을 주어서는 안되며 일반인의 통로를 확보해야 한다.

2. 공개공지 사용자는 사용기간 만료 후 원래의 상태로 원상복구 하여야 한다.

3. 문화행사로서 공연 등을 위한 다음 각 목의 시설물을 공개공지에 설치할 수 있다.

가. 무대, 철거가 용이한 햇빛 및 비가림용 천막

나. 관람자를 위한 이동이 가능한 의자설치

다. 그 밖에 허가권자가 필요하다고 인정한 시설물

4. 공개공지의 이해관계인(일반건축물은 건축주, 집합건축물은 관리단) 이외의 사용자는 사용개시일 7일 전에 이해관계인의 사용승낙서를 첨부하여 허가권자에게 통

지해야 하며, 사용 후 원상복구 된 사항을 허가권자에게 확인·통지해야 한다.

제6장 지역 및 지구안의 건축물

제31조(건축물이 있는 대지의 분할 제한) 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 각 호의 기준에 따른 규모 이상으로 한다.

1. 주거지역 : 60제곱미터
2. 상업지역 : 150제곱미터
3. 공업지역 : 150제곱미터
4. 녹지지역 : 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터

제32조(대지안의 공지) 법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축물을 건축하거나 용도변경을 하는 경우에 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 3에서 정하는 바에 따른다. 다만, 다른 법령 등에 따라 건축지정선이나 건축한계선 등 이 지정된 경우에는 그 기준이 정하는 바에 따른다.

〈개정 2016. 4. 18, 2021. 7. 9〉

제33조(맞벽건축) ① 영 제81조제1항제3호에 따라 맞벽 건축을 할 수 있는 구역은 다음 각 호 와 같다. 〈개정 2014. 3. 5, 2014. 10. 24〉

1. 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간의 구역
2. 미관지구 내 전면도로에 접한 구역

② 영 제81조제4항에 따른 맞벽건축(신청 건축물 한면 이상 전체를 상호간에 합벽하거나 대지경계선으로부터 각각 50센티미터 이내로 이격하는 건축물)의 기준은 다음 각 호와 같다. 〈개정 2014. 3. 5, 2021. 7. 9〉

1. 건축물의 용도 : 공동주택, 숙박시설, 위락시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 중 정비공장이 아닐 것.
2. 건축물의 수 : 3개동 이하로 할 것, 단 4동 이상일 경우 위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있다.

3. 건축물의 층수 : 최고 5층 이하여야 하며, 맞벽건축물 상호간의 층수의 차이가 1개층 이내로만 가능함.
4. 맞벽건축을 하기 위해서는 인접하는 대지 상호간 건축주(건축물 및 토지 소유자)가 합의서를 첨부하여 함께 건축허가를 신청하여야 한다. 다만, 기존 맞벽건축물의 1개층 이내 증축은 합의서 첨부로 가능함.
5. 전면도로에 접한 면은 일직선이 되게 배치함.

제34조 삭제 <2016. 4. 18>

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상 띄어 건축하여야 한다. <개정 2013. 6. 17, 2023. 12. 22>

1. 삭제 <2013. 6. 17>
2. 높이 10미터 이하인 부분은 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 10미터를 초과하는 건축물은 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 삭제 <2016. 4. 18>

③ 영 제86조제3항 단서에 따라 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 2미터 이상인 다세대주택은 영 제86조제3항제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2016. 4. 18>

④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분의 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어야 한다. <개정 2016. 4. 18, 2022. 4. 15>

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1.0배(도시형생활주택의 경우에는 0.4배) 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당된다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮

은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1.0배(도시형생활주택의 경우에는 0.4배) 이상

⑤ 삭제 <2016. 4. 18>

제7장 보칙

제36조(이행강제금의 부과) ① 법 제80조제1항 단서 및 영 제115조의2제1항제5호에 따라 연면적이 60제곱미터 이하의 주거용 건축물인 경우와 그 밖의 주거용 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 건축물에 대하여는 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 따라 산정한 이행강제금의 2분의 1에 해당하는 금액을 부과한다. <개정 2014. 10. 24, 2020. 7. 10>

1. 영 제115조의2제1항제1호부터 제4호까지를 위반한 경우
2. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우
3. 영 제3조의2제8호에 따른 증설 또는 해체 등 대수선을 위반한 경우

② 법 제80조제5항에 따른 이행강제금 부과 횟수는 년 1회로 한다. <개정 2013. 6. 17, 2014. 10. 24, 2020. 7. 10>

③ 삭제 <2023. 12. 22>

④ 영 제115조의3제1항에서 “건축조례로 정한 비율”이란 다음 각 호의 비율을 말한다. <신설 2017. 9. 26>

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 70
2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 90
4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 60

제36조의2(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 기간”은 1년으로 한다.

② 영 제115조의4제1항제7호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 다음 각 호에 해당하는 경우를 말한다.

1. 주거용 건축물로서 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 농업용 창고시설로서 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이하인 건축물
- ③ 영 제115조의4제2항제2호에서 “건축조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

[본조신설 2017. 9. 26]

제37조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ① 영 제118조제1항제9호에서 “조례로 정하는 제조시설, 저장시설, 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것”이란 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 말한다.
<개정 2016. 12. 26>

1. 제조시설 : 레미콘믹서, 석유화학제품 제조시설, 높이 6미터를 넘는 호이스트(공사용 호이스트는 제외한다) 그 밖에 이와 비슷한 것
2. 저장시설: 높이 6미터 이상의 시멘트저장용 사일로·건조시설·유류저장시설 및 그 밖에 이와 유사한 것
3. 유희시설 : 「관광진흥법」에 따라 유원시설업의 허가를 받거나 신고를 하여야 하는 시설로 영 별표 1에 규정되지 아니한 것
4. 소각시설 : 연돌을 포함한 기계의 높이가 6미터 이상으로써 1일 처리용량이 100킬로그램 이상인 경우에 한정한다.
5. 삭제 <2020. 7. 10>

② 영 제118조제1항제10호에서 “건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물”이란 기존 건축물에 별도로 설치하는 적재하중 5톤 이상(2회 이상 나누어 설치하는 경우를 포함한다)인 냉각탑·종탑·물탱크·변전시설·화물인양기(공작물 설치를 위한 구조물의 하중을 포함하며, 화물인양기의 경우에는 화물만재시의 하중으로 한다), 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다.

제38조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① 영 제119조의3에 따라 시에 두는 건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 9. 28, 2022. 4. 15>

1. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 등 관련법에 따른 안전점검 의무관리대상이 아닌 건축물(이하 “임의관리대상 건축물”이라 한다)의 안전관리 및 지진·화재·공사장 안전관리 등 지역 내 민간건축물의 안전관리

오산시 건축 조례

2. 건축물의 안전관리계획 수립
3. 지진·화재 등 건축물 부문 재난대비 안전대책 수립
4. 건축분야의 안전업무 및 건축공사장 안전관리 종합계획 수립
5. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
6. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독
7. 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원, 정보제공
8. 그 밖에 시장이 건축물의 안전을 위하여 필요하다고 인정하는 업무

② 제1항제5호에 따라 건축안전센터는 임의관리대상 건축물의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원하여야 한다.

[본조신설 2020. 7. 10]

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 건축허가, 건축신고, 사전결정을 받은 경우와 건축허가, 건축신고, 사전결정, 건축위원회의 심의를 신청한 경우의 건축기준 등의 적용은 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주 또는 시공자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

부칙 <2012. 6. 22 조례 제1235호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2013. 4. 2 조례 제1278호, 전통시장 및 상점가 육성지원 조례>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(다른 조례의 개정) ① 오산시 건축 조례 제26조제2항제1호 중 “재래시장”을 “전통시장”으로 한다.

② 생략

부칙 <2013. 6. 17 조례 제1293호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제36조제2항의 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 부과하는 이행강제금부터 적용한다.

부칙 <2014. 3. 5 조례 제1344호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제9조제1항제14호 및 제32조 별표 3의 개정 규정은 이 조례 시행 후 최초로 건축허가(주택건설사업계획승인 신청 및 건축위원회에 심의 신청한 경우를 포함한다)를 신청하는 경우부터 적용한다.

부칙 <2014. 10. 24 조례 제1372호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만 제36조제2항의 이행강제금 부과 개정규정은 2014년 11월 29일부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 조례 시행 후 최초로 접수되는 건축법 관련 허가·신고 등 부터 적용한다.

제3조(경과조치) 이 조례 시행 전에 접수되어 진행 중인 건축법 관련 허가·신고 등은 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2015. 2. 23 조례 제1392호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 조례는 시행 후 최초로 접수되는 건축법 관련 허가·신고 등부터 적용한다.

제3조(경과조치) 이 조례 시행 전에 접수되어 진행중인 건축법 관련 허가·신고 등은 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2016. 4. 18 조례 제1487호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 조례는 시행 후 최초 접수되는 건축법 관련 허가·신고사항 등부터 적용하여 시행한다.

제3조(기존 건축물의 정기점검에 관한 경과조치) ① 이 조례 시행 당시 사용승인을 받은 건축물로써 제24조 개정규정에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 이내에 정기점검을 실시하고 점검 결과를 보고하여야 한다.

오산시 건축 조례

1. 사용승인일부터 20년 이상의 기간이 지난 건축물 : 이 조례 시행 이후 2년 이내
2. 사용승인일부터 10년 이상 20년 미만의 기간이 지난 건축물 : 이 조례 시행 이후 2년 6개월 이내

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자가 제1항에 따른 정기점검을 실시하기 전에 수시점검을 실시하고 그 결과를 보고한 경우에는 제1항에 따른 정기점검을 실시하고 그 결과를 보고한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 정기점검을 실시한 건축물(제2항에 따라 제1항의 정기점검을 실시한 것으로 보는 건축물을 포함한다)의 다음 정기점검기간은 제1항 각 호의 구분에 따른 기간이 종료하는 날부터 기산한다.

부칙 <2016. 12. 26 조례 제1553호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(건축위원회 위원장 및 부위원장 임명에 관한 적용례) 제7조제3항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 건축위원회를 구성하는 경우부터 적용한다.

부칙 <2017. 7. 25 조례 제1583호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2017. 9. 26 조례 제1609호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2018. 10. 11 조례 제1672호, 정부조직법 개정에 따른 부처명칭 일괄개정 조례>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 생략

부칙 <2020. 7. 10 조례 제1795호, 불합리한 자치법규 정비를 위한 오산시 건축 조례 등 8개 조례 일부개정조례>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2020. 7. 10 조례 제1811호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) ① 이 조례 시행 전에 이미 건축허가, 건축신고, 사전결정을 받은 경우와 건축허가, 건축신고, 사전결정, 건축위원회의 심의를 신청한 경우에는

건축기준 등의 적용에 대하여는 종전의 규정을 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주 또는 시공자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

제3조(실내건축 검사대상에 관한 적용례) 제24조의2의 개정규정은 「실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준(국토교통부고시 제2015-759호, 2015.10.28. 고시·시행)」 시행 이후 최초로 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청하거나 「건축법」 제14조에 따라 건축신고를 하는 경우부터 적용한다. 다만, 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 대상인 경우에는 「건축법」 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의를 최초로 신청(건축허가를 신청하기 전에 심의를 신청한 경우로 한정한다)하는 경우부터 적용한다.

부칙 <2020. 9. 28 조례 제1836호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2021. 7. 9 조례 제1930호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2022. 4. 15 조례 제1985호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2023. 12. 22 조례 제2139호>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 조례 개정규정은 이 조례 시행일 이후 최초로 건축허가(건축허가를 신청하기 위해 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례) 제35조제1항제2호 및 제3호의 개정규정은 이 조례 시행일 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함한다)의 신청(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)
2. 법 제14조에 따른 건축신고(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함한다)

오산시 건축 조례

3. 제1호 및 제2호에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

제4조(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대하여는 종전의 규정에 따른다.

부칙 〈2025. 2. 28 조례 제2250호〉

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 1] <개정 2014. 10. 24>

건축허가 등의 수수료(제20조 관련)

연면적의 합계	금 액
200제곱미터 미만	단독주택 4천 원
	기 타 8천 원
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택 6천 원
	기 타 2만원
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	5만원
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	10만원
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	20만원
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	40만원
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	80만원
30만제곱미터 이상	150만원
<p>※ 비 고</p> <ol style="list-style-type: none"> 허가사항 변경, 용도변경의 경우에는 변경되는 부분의 면적에 따라 적용한다. 대수선, 공작물의 경우에는 연면적 200 제곱미터 미만의 기타 금액으로 적용한다. 가설건축물의 경우에는 상기 금액의 1/2로 적용한다. 	

[별표 2] <개정 2016. 4. 18>

현장조사검사 및 확인업무 대행수수료
(제22조제3항 관련)

규 모(연면적 합계)	소요시간(시간)
660제곱미터미만	4
660제곱미터이상 ~ 1천제곱미터미만	7
1천제곱미터이상 ~ 5천제곱미터미만	10
5천제곱미터이상 ~ 1만제곱미터미만	14
1만제곱미터이상 ~ 3만제곱미터미만	18
3만제곱미터이상 ~ 5만제곱미터미만	22
5만제곱미터이상 ~ 10만제곱미터미만	30
10만제곱미터이상 ~ 30만제곱미터미만	38
30만제곱미터이상	43

※ 엔지니어링대가기준의 기술사 노임단가 적용(매년 1월 1일 기준, 천원미만 절사)

- 시간당 노임단가 : 1일 단가 ÷ 8시간
- 대행수수료 산정 : 시간당 노임단가 × 소요시간

[별표 3] <개정 2023. 12. 22>

대지 안의 공지기준(제32조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터 이상
라. 공동주택 단, 주택법 제15조에 따른 사업승인대상 공동주택은 6미터로 하고, 부대·복리시설인 건축물은 2미터 이상으로 한다.	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 30세대 이상 5미터 (30세대 미만 3미터) 다만, 오피스텔, 생활숙박시설과 복합하여 건축하는 경우 합산한 세대(실,호)로 산정 • 연립주택 : 3미터 이상 • 다세대주택 : 1.5미터 이상(단, 20미터 이상 도로는 2미터 이상)
마. 다중이 이용하는 건축물로서 해당용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이상인 문화집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 숙박시설	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터 이상
바. 위에서 정하지 않는 모든 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 20미터 이상 도로 2미터 이상 • 10미터 이상 도로 1미터 이상

오산시 건축 조례

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택을 제외한다)	• 1미터 이상
나. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	• 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	• 2미터 이상
라. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다). 단, 주택법 제15조에 따른 사업승인대상 공동주택은 6미터로 하고, 부대·복리시설인 건축물은 2미터 이상으로 한다.	• 아파트 : 30세대 이상 5미터 30세대 미만 3미터 다만, 오피스텔, 생활숙박시설과 복합하여 건축하는 경우 합산한 세대(실, 호)로 산정 • 연립주택 : 3미터 이상 • 다세대주택 : 1.5미터 이상
마. 위험물저장및처리시설(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	• 2미터 이상
바. 영 제2조제17호 가목에서 정하는 다중이용 건축물의 용도로써 연면적합계가 2만제곱미터 이상이거나 10층 이상인 건축물(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)	• 3미터 이상
사. 영 제2조제17호 가목에서 정하는 다중이용 건축물의 용도로써 연면적합계가 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만의 건축물(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)	• 2미터 이상
아. 영 제2조제17호 가목에서 정하는 다중이용 건축물의 용도로써 연면적합계가 3천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만의 건축물(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)	• 1.5미터 이상
자. 위에서 정하지 않는 모든 건축물 • 연면적 합계가 1천제곱미터 이상 • 연면적 합계가 1천제곱미터 미만	• 1미터 이상 • 0.5미터 이상(한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상, 외벽선 1미터 이상)

[별지 제1호서식] 삭제 <2016. 4. 18>

[별지 제2호서식] <개정 2020. 7. 10>

건 축 심 의 의 건 서 (제10조제4항 관련)						
안 건 명						
건축위치	(대지면적 : m ²)					
건 축 주	주 소		성 명			
건축계획	지역·지구		건축면적	m ² (건폐율 %)		
	용 도		연 면 적	m ² (용적률 %)		
	층 수		구 조		주차대수	
심의내용						
심 의 의 건 ※ (원안의결, 조건부의결, 재검토의결, 부결)중 결과 및 내용을 기재함						
원안의결	조건부의결	재검토의결	부 결			
20 . . . 오산시 건축위원회 위원 : (인)						

[별지 제4호서식] <개정 2020. 7. 10>

건축복합민원 일괄협의 의견서

(제16조제4항 관련)

안전번호		개최일시	20 . .	개최장소				
민원인	주소							
	성명		등록번호		전화번호			
민원명								
신청내용	위치		지역·지구					
	건축용도		대지면적(m ²)					
	연면적(m ²)		규모					
주관부서								
관련부서 관련기관								
심 의 결 과								
관련부서 관련기관	관련 법규	검 토 결 과			가부 의견	검 토 자		
						직급	성명	서명

[별지 제5호서식] <개정 2020. 7. 10>

건축사 업무대행 수수료 청구서								
(제22조제4항 관련)								
업무대행 건축사	성 명				사 무 소 명			
	사업장 소재지				등 록 번 호			
업무대행 내역	건축주	성명(명칭)	생년월일 (부동산등기용등록번호)			주 소		
	설계자	성 명	사 무 소 명			주 소		
	감리자	성 명	사 무 소 명			주 소		
	대상건축물현황							
	위 치	대지면적	건축면적	연면적	구 조	층 수	용 도	
	조사·검사 일 시							
조사·검사 결 과								
수 수 료 산출근거								
청 구 금 액								
<p>상기 내용과 같이 「오산시 건축 조례」 제21조에 따라 건축사 업무대행 수수료를 청구합니다.</p> <p style="text-align: center;">20</p> <p style="text-align: center;">청 구 인 : (서명 또는 날인)</p> <p>오 산 시 장 귀하</p>								
<p>첨 부 1. 건축허가서 사본 1부</p> <p>2. 현장조사 및 검토조서 1부</p>								
비 고	<p>업무대행내역이 2건 이상인 경우에는 본 서식의 첨부서식을 이용하여 작성, 첨부하시기 바랍니다.</p>							

[별지 제5호서식의 첨부서식]

업무대행 내역	건축주	성명(명칭)		주민등록번호 (부동산등기용등록번호)		주소		
	설계자	성명		사무소명		주소		
	감리자	성명		사무소명		주소		
	대상건축물현황							
	위치	대지면적	건축면적	연면적	구조	층수	용도	
	조사·검사 일시							
조사·검사 결과								

업무대행 내역	건축주	성명(명칭)		주민등록번호 (부동산등기용등록번호)		주소		
	설계자	성명		사무소명		주소		
	감리자	성명		사무소명		주소		
	대상건축물현황							
	위치	대지면적	건축면적	연면적	구조	층수	용도	
	조사·검사 일시							
조사·검사 결과								

■ 오산시 건축 조례 [별지 제6호서식] <신설 2020. 7. 10>

공개공지 등 관리대장(제30조제3항제11호)

관리번호	
------	--

[별지 제6호서식]

공개공지 등 관리대장(제30조 관련)

1. 공개공지 등 현황 (4쪽 중 제1쪽)

위 치	(동 번지)				
건 물 명			사 용 승 인 일		
건 축 물 기 본 정 보	대 지 면 적	m ²	연 면 적	m ²	
	건 폐 율	%	용 적 륜	%	
	층 수	지상	층	주 용 도	
		지하	층		
	건 축 물 기 준 완 화 내 용	용 적 륜 완 화			
		높 이 완 화			
		기 타			
	건 축 주		연 락 처		
	설 계 자		연 락 처		
	시 공 자		연 락 처		
공 개 공 지 기 본 정 보	면 적	m ²	유 형 ¹⁾		
	조 성 설 시 설	휴 게 시 설	벤 치 <input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치	테 이 블 <input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치	
			파 고 라 <input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치	운 동 기 구 <input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치	
		기 타 시 설	조 명 <input type="checkbox"/> 설치(개) <input type="checkbox"/> 미설치	기 타 시 설 ²⁾ <input type="checkbox"/> 설치((개))	
	안 내 표 지 관	설 치 방 법	<input type="checkbox"/> 부착형(건물벽, 바닥, 시설물에 부착) <input type="checkbox"/> 스탠드형(독립된 표지판)		
	감 리 자 ³⁾	(인)(사무소명 :)			
공 개 공 지 배 치 도 ⁴⁾					

공개공지 사진 ⁵⁾

5) 공개공지 사진은 전체 조성현황 및 이용실태가 보일 수 있는 거리에서 최소 2개 지점 이상 촬영하도록 하고, 위반내용 등 특이사항에 대해서는 위반내용을 Close-up하여 촬영하도록 한다.

(4쪽 중 제3쪽)

공개공지 시설사진 ⁶⁾	
안내표지판(필수)	벤 치
테 이 블	파 고 라
수경시설	조 명
운동기구	기타시설

6) 공개공지 시설사진 중 안내표지판은 의무사항이며, 이외 조성시설물 사진은 조성내역에 따라 촬영하도록 한다.

