

2. 建築法 改正法律

法律 第4381號 91. 5. 31

第 1 章 總 則

제 1 조(목적) 이 법은 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

제 2 조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “대지”라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다. 다만, 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 2이상의 필지를 하나의 대지로 본다.
2. “건축물”이라 함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부착되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 기타 대통령령이 정하는 것을 말한다.
3. “건축설비”라 함은 건축물에 설치

하는 전기·전화·가스·급수·配水·排水·환기·난방·소화·배연 및 오물처리의 설비와 굴뚝·승강기·피뢰침·국기계양대·공동시청안테나·유선방송수신시설·우편물수취함 기타 건설부령이 정하는 설비를 말한다.

4. “지하층”이라 함은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 건축물의 용도에 따라 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 대통령령이 정하는 기준에 해당하는 것을 말한다.
5. “거실”이라 함은 건축물 안에서 거주·집무·작업·집회·오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다.
6. “주요구조부”라 함은 벽·기둥·바닥·보·지붕 및 주계단을 말한다. 다만, 사잇벽·사이기둥·최하층바닥·작은보·차양·옥외계단 기타 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분을 제외한다.

7. “내화구조”라 함은 철근콘크리트조·연와조 기타 이와 유사한 구조로서 대통령령이 정하는 내화성을 가진 것을 말한다.
8. “불연재료”라 함은 콘크리트·석재·벽돌·기와·석면판·철강·알루미늄·유리·모르타르·회와 기타 이와 유사한 불연성의 재료로서 건설부장관이 정하는 기준에 적합한 것을 말한다.
9. “건축”이라 함은 건축물을 신축·증축·개축·재축 또는 이전하는 것을 말한다.
10. “대수선”이라 함은 건축물의 주요 구조부에 대한 수선 또는 변경으로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.
11. “도로”라 함은 보행 및 자동차통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적 조건으로 자동차통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령이 정하는 구조 및 너비의 도로)로서 다음 각목의 1에 해당하는 도로 또는 그 예정도로를 말한다.
 - 가. 도시계획법·도로법·사도법 기타 관계법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
 - 나. 건축허가 또는 신고시 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)이 그 위치를 지정한 도로

12. “건축주”라 함은 건축물의 건축·대수선, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관하여 공사를 도급계약에 의하여 행하는 경우에는 그 도급인, 그 밖의 경우에는 스스로 그 공사를 행하는 자를 말한다.
13. “설계자”라 함은 건축사법에 의하여 건축사의 면허를 받은 자(이하 “건축사”라 한다)로서 설계도서를 작성하는 자를 말한다.
14. “설계도서”라 함은 건축물의 건축·대수선과 건축설비 및 공작물에 관한 공사용의 도면·구조계산서 및 시방서를 말한다.
15. “공사감리자”라 함은 건축사로서 이 법에 의한 공사감리를 하는 자를 말한다.
16. “공사시공자”라 함은 건축물의 건축·대수선과 건축설비 및 공작물에 관하여 공사를 도급계약에 의하여 행하는 경우에는 그 수급인, 그 밖의 경우에는 스스로 그 공사를 행하는 자를 말한다.

제 3 조(적용제외) ①이 법은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에는 이를 적용하지 아니한다.

1. 문화재보호법에 의한 지정·가지정 문화재
2. 전통건축물보존법에 의한 전통건축

물

- 3. 전통사찰보존법에 의한 전통사찰
- 4. 철도 또는 궤도의 선로부지안에 있는 운전보안시설과 당해 철도 또는 궤도사업용급수·급탄 및 급유시설
- 5. 기타 대통령령이 정하는 건축물

②국토이용관리법에 의한 용도지역중 도시지역외의 지역에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이 법의 일부를 적용하지 아니한다.

제 4 조(건축위원회) ①건설부장관과 서울특별시·직할시장·도지사 및 시장·군수·구청장은 이 법 및 조례의 시행에 관한 중요사항을 조사·심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.

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

제 5 조(적용의 특례) ①시장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 바에 따라 이 법의 적용이 곤란하다고 인정되는 대지 또는 건축물에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 건축기준을 완화하여 적용하고자 하는 경우에는 미리 주민공람 또는 공청회를 거쳐 제4조의 규정에 의한

건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

③시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)는 도시계획시설의 설치, 토지구획정리사업의 시행 또는 도로법에 의한 도로의 설치로 인하여 이 법의 일부요건에 적합하지 아니하게 된 것으로서 대통령령이 정하는 대지 또는 건축물에 대하여는 도시기능 및 미관을 저해하지 아니하는 범위안에서 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 지방자치단체의 조례로 이 법의 기준을 완화하여 정할 수 있다. 다만, 서울특별시·직할시·도단위로 통일성을 유지할 필요가 있는 때에는 서울특별시·도 직할시·도의 조례로 이를 정할 수 있다.

④제3항 단서의 규정은 제33조제2항·제47조제1항·제48조제1항·제52조제2항 및 제53조의 경우에 이를 준용한다.

제 6 조(다른 법령의 배제) ①시장·군수·구청장은 도시미관의 증진을 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 및 상업지역 안에서 건축물을 축조하는 때에는 민법 제242조의 규정을 적용하지 아니한다.

②건축물의 건축과 건축설비의 설치를 위하여 지하를 굴착하는 경우에는 민법 제244조제1항의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 지하를 굴착하는 경우에는

필요한 안전조치를 하여 위해를 방지하여야 한다.

③건축물에 부수되는 오수정화시설 또는 분뇨정화조에 관한 설계의 경우에는 오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률 제13조의 규정을 적용하지 아니한다.

제 2 장 건축물의 건축

제 7 조(건축에 관한 계획의 사전결정)

①대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하고자 하는 자는 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가 신청전에 시장·군수·구청장에게 당해 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 이 법 또는 다른 법률의 규정에 의하여 허용되는지의 여부에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 신청이 있는 경우에는 결정을 한 후 신청인에게 통지하여야 한다.

③시장·군수·구청장이 제2항의 규정에 의한 결정을 한 경우에는 다음 각호의 허가를 받은 것으로 본다.

1. 도시계획법 제4조의 규정에 의한 토지의 형질변경허가
2. 도시계획법 제24조의 규정에 의한 도시계획사업시행허가
3. 산림법 제90조의 규정에 의한 산림

훼손허가

4. 사도법 제4조의 규정에 의한 사도 개설허가

5. 농지의보전및이용에관한법률 제4조의 규정에 의한 농지전용허가

6. 도로법 제40조의 규정에 의한 도로의 점용허가

7. 도로법 제50조제5항의 규정에 의한 접도구역안에서의 건축물·공작물의 설치허가

8. 하천법 제25조의 규정에 의한 하천 점용 등의 허가

9. 국토이용관리법 제24조의 규정에 의한 용도변경 허가

④시장·군수·구청장이 제2항의 규정에 의한 결정을 함에 있어서 제3항각호의 1에 해당하는 내용이 포함되어 있는 경우에는 관계행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의를 요청받은 관계행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

제 8 조(건축허가) ①도시계획구역, 국토이용관리법에 의하여 지정된 공업지역 및 취락지역과 대통령령이 정하는 구역 안에 있어서는 건축물과 기타 구역안에 있어서의 연면적 200제곱미터 이상이거나 3층 이상인 건축물을 건축(증축의 경우에는 그 증축으로 인하여 당해

건축물의 연면적이 200제곱미터 이상이 되거나 3층 이상이 되는 경우를 포함한다)허거나 대수선하고자 하는 자는 미리 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

②시장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 용도·규모·구조의 건축물 및 건축설비를 가진 건축물의 건축을 허가하고자 하는 경우에는 미리 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관, 서울특별시장·직할시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)의 승인을 얻어야 한다.

③시장·군수·구청장이 제1항의 규정에 의한 건축허가를 함에 있어서 제7조제2항의 규정에 의한 사전 결정을 한 경우에는 그 결정내용에 따라야 한다.

다만, 건축주가 동조 제1항의 규정에 의한 신청시의 건축에 관한 계획을 현저히 변경하거나 동조 제2항의 규정에 의한 결정의 통지를 받은 날부터 1년 이내에 정당한 이유없이 제1항의 규정에 의한 건축허가를 신청하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

④제1항의 규정에 의한 건축허가를 받은 경우에는 제7조제3항각호 또는 다음 각호의 허가를 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 공업배치및공장설립에관한법률 제14조의 규정에 의하여 관계법률의 허가 또는

승인을 얻은 것으로 본다.

1. 제15조제2항의 규정에 의한 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제72조의 규정에 의한 공작물의 축조허가
3. 하수도법 제24조의 규정에 의한 배수시설의 설치신고
4. 오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률 제9조제2항 및 동법 제10조제2항에 의한 오수정화시설 및 정화조의 설치신고
5. 수도법 제17조의 규정에 의한 상수도공급신청

⑤시장·군수·구청장은 제4항각호 및 제7조제3항각호의 1에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하는 경우에는 미리 당해 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 다만, 제7조제3항각호의 1에 해당하는 경우로서 사전결정에 그 협의를 마친 때에는 그러하지 아니하다.

⑥시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 건축물의 건축허가를 하고자 하는 경우 제7조의 규정에 의한 사전결정대상건축물로서 건축에 관한 사전결정을 받지 아니한 건축물에 대하여는 건축위원회의 심의를 요청할 수 있다.

⑦시장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축허가와 관련된 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치·운영하여야 한다.

⑧시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니 하거나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다. 다만, 시장·군수·구청장은 정당한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 3월의 범위안에서 1회에 한하여 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

⑨공사시공자는 해당 건축공사의 현장에 건설부령이 정하는 바에 의하여 건축허가표시를 설치하여야 한다.

제 9 조(건축신고) ①제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 건설부령이 정하는 바에 의하여 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이내의 증축·개축·재축 또는 대수선
2. 농·어업을 영위하기 위하여 필요한 소규모주택·축사 또는 창고로서 대통령령이 정하는 지역 및 규모의 건축물의 건축 또는 대수선
3. 제14조의 규정에 의한 용도변경에

있어서 건축물의 대지·구조 및 설비를 크게 달리하지 아니하는 범위안에서 용도를 변경하는 경우로서 건설부령이 정하는 용도변경

4. 국토이용관리법에 의한 취락지역안에 건축하는 건축물로서 연면적이 100제곱미터 이하인 것

5. 기타 소규모건축물로서 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

②제8조제4항·제5항·제8항 및 제9항의 규정은 제1항의 규정에 의한 건축신고에 관하여 이를 준용한다.

제10조(허가·신고사항의 변경) ①건축주는 제8조 또는 제9조의 규정에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 변경하기 전에 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만 대통령령이 정하는 경미한 사항의 변경에 대하여는 그러하지 아니하다.

②제1항 본문의 규정에 의한 허가 또는 신고사항중 대통령령이 정하는 사항의 변경에 대하여는 제18조의 규정에 의한 사용검사를 신청하는 때에 시장·군수·구청장에게 일괄하여 신고할 수 있다.

제11조(건축허가의 수수료) ①제8조 내

지 제10조의 규정에 의한 건축허가를 신청하는 자는 시장·군수·구청장에게 수수료를 납부하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 수수료는 건설부령이 정하는 바에 의하여 시·군·구의 조례로 정한다.

제12조(건축허가의 제한) ①건설부장관은 국토관리상 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방·문화재보존·환경보전 또는 국민경제상 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.

②시·도지사는 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.

③건설부장관 또는 시·도지사는 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 건축허가를 제한하는 경우에는 그 목적·기간 및 대상을 정하여 시장·군수·구청장에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 시장·군수·구청장은 지체없이 이를 공고하여야 한다.

④시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한한 경우에는 즉시 건설부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 건설부장관은

제한의 내용이 과도하다고 인정하는 경우 그 해제를 명할 수 있다.

제13조(재해구역에서의 건축제한) ①시장·군수·구청장은 재해가 발생한 시가지에 있어서 도시계획사업상 필요하다고 인정하는 경우에는 구역을 지정하여 재해가 발생한 날부터 2월 이내의 기간동안 그 구역안에서의 건축물의 건축을 제한하거나 금지할 수 있다.

②시장·군수·구청장은 재해가 발생한 구역안에 있어서는 그 재해로 인하여 파괴된 건축물의 수선이나 응급가설건축물의 건축에 관하여 이 법의 규정에 불구하고 임시적인 조치를 할 수 있다.

제14조(용도변경) 건축물의 용도를 변경하는 행위는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이를 건축물의 건축으로 본다.

제15조(가설건축물) ①시장·군수·구청장은 도시계획사업의 실사에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에 있어서 대통령령이 정하는 기준의 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 의하여 가설건축물의 건축을 허가할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 가설건축물 외에 재해복구·홍행·전람회·공사용 가설건축물 등 대통령령이 정하는 용도의 가설건축물을 축조하고자 하는 자는 건

설부령이 정하는 바에 의하여 그 건축물의 준치기간을 정하여 착공 5일전에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 가설건축물중 도시계획법에 의한 도시계획예정도로안에서의 가설건축물의 건축에 있어서는 제4장(제30조 내지 제37조)의 규정 중 일부 규정을, 제2항의 규정에 의한 가설건축물의 건축에 있어서는 제4장 내지 제7장(제30조 내지 제59조)의 규정 중 일부 규정을 대통령령이 정하는 바에 의하여 각각 적용하지 아니할 수 있다.

제16조(착공신고등) ①건축주는 건축공사를 착수하기 전까지 건설부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 그 공사계획을 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 그 공사계획을 신고하여야 한다. 이 경우 제21조제1항의 규정에 의하여 공사감리자를 지정한 건축물에 대하여는 해당 공사감리자 및 공사시공자가 그 신고서에 함께 서명하여야 한다.

②건축주는 건설업법 제4조제2호의 규정에 위반하여 건축물의 공사를 하거나 하게 할 수 없다.

제17조(중간검사) 제8조의 규정에 의하여 허가를 받은 건축물의 건축주 및 공

사시공자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 중간검사를 받은 후가 아니면 공사를 계속할 수 없다.

제18조(건축물의 사용검사) ①건축주는 제8조 또는 제9조의 규정에 의하여 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 경우에는 완료한 날부터 7일 이내에 건설부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 건축물의 사용검사를 신청하여야 한다. 이 경우 제21조제1항의 규정에 의하여 공사감리자를 지정한 건축물에 대하여는 공사감리자의 서명을 받아 신청하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 사용검사신청을 받은 경우에는 접수한 날부터 7일 이내에 사용검사를 실시하고 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용검사필증을 교부하여야 한다.

③건축주는 제2항의 규정에 의한 사용검사필증의 교부를 받은 후가 아니면 그 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 시장·군수·구청장이 제2항의 규정에 의한 기간내에 사용검사를 실시하지 아니하거나 기간을 정하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 임시로 사용의 승인을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

④건축주가 제2항의 규정에 의한 사용검사를 받은 경우에는 다음 각호에 의한 준공검사를 받거나 등록신청을 한 것으로 본다.

1. 오수·분뇨및축산폐수의처리에 관한 법률 제11조의 규정에 의한 오수정화시설 또는 정화조의 준공검사
2. 전기통신공사법 제2조의 규정에 의한 공사중 구내통신선로설비공사의 준공검사
3. 지적법 제3조의 규정에 의한 지적공부변동사항의 등록신청

⑤시장·군수·구청장은 제2항의 규정에 의한 사용검사를 하는 경우 제4항각호의 1에 해당하는 내용이 포함되어 있는 경우에는 관계행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

제19조(건축물의 설계) 이 법의 규정에 의하여 허가·협의 또는 승인을 얻어야 하는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우의 설계는 건축사가 아니면 이를 할 수 없다. 다만, 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관이 작성하거나 인정하는 표준설계도서 또는 특수공법을 적용한 설계도서에 의하여 건축물을 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제20조(설계도서의 관리) ①건축주는 건축물의 공사기간동안 이 법의 규정에 의하여 허가 또는 변경허가를 받은 설

계도서를 공사현장에 비치하여야 한다.

②건축물의 소유자 또는 관리자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 건축물의 유지·관리에 필요한 도서 및 사용검사 필증을 당해 건축물안에 비치하여야 한다.

제21조(건축물의 공사감리) ①건축사는 이 법의 규정에 의하여 허가·협의 또는 승인을 얻어야 하는 건설물 중 대통령령이 정하는 규모 이상의 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 경우에는 건축사를 공사감리자로 지정하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공사감리자중 대통령령이 정하는 규모 이상의 건축물에 대한 공사감리자는 당해 공사기간중 건축사법에 의한 건축사보로 하여금 공사현장에 상주하여 공사감리를 보조하도록 하고 당해 공사를 감리함에 있어 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반된 사항을 발견한 경우에는 이를 시정하도록 건축주 및 공사시공자에게 서면으로 통지하여야 하며, 건축주 및 공사시공자가 이에 따라 시정하지 아니하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 이를 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

③건축주는 제2항의 규정에 의하여 위반사항을 시장·군수·구청장에게 보고한

공사감리자에 대하여 제1항의 규정에 의한 공사감리자의 지정을 취소하거나 공사감리에 대한 보수의 지급을 거부 또는 지연시키거나 기타의 불이익을 주어서는 아니된다.

④건축주 및 공사시공자는 제1항의 규정에 위반하여 공사감리자를 지정하지 아니하거나, 제2항의 규정에 의하여 공사감리자로부터 시정통지를 받은 경우에는 당해 건축물의 공사를 하여서는 아니된다.

⑤건축주는 당해 공사감리자 또는 공사시공자를 변경한 경우에는 변경한 날부터 7일 이내에 이를 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

⑥제1항의 규정에 의한 공사감리자의 공사감리의 방법 및 범위에 관하여는 대통령령이 정한다.

제22조(허용오차) 대지의 측량과정과 건축물의 건축에 있어 부득이하게 발생하는 오차는 이 법을 적용함에 있어서는 건설부령이 정하는 범위안에서 이를 허용한다.

제23조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①시장·군수·구청장은 이 법의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무(신고대상건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무를 제외한다)에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축사

법에 의한 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 이를 대행하게 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 그 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 건설부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 서면으로 보고하여야 한다.

③시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 자에게 업무를 대행하게 한 경우에는 건설부령이 정하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제24조(공사현장의 위해방지) 건축물의 공사 시공자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제25조(공용건축물에 대한 특례) ①국가 또는 지방자치단체는 제8조 또는 제9조의 규정에 의한 건축물을 건축 또는 대수선하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 미리 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

②국가 또는 지방자치단체가 제1항의 규정에 의하여 건축물의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장과 협의한 경우에는 제8조 또는 제9조의 규정에 의한 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.

③제1항의 규정에 의하여 협의한 건축물에 대하여는 제17조 및 제18조제1항 내지 제3항의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 완료된 경우에는 지체없이 시장·군수·구청장에게 이를 통보하여야 한다.

제3장 건축물의 유지·관리

제26조(건축물의 유지·관리) ①건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물·대지 및 건축설비를 항상 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분과 관계법령이 정하는 기준에 적합하도록 유지·관리하여야 한다.

②대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여 그 건축물의 소유자 또는 관리자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 정기적으로 그 건축물·대지 및 건축설비의 유지·관리 상태를 조사할 수 있는 건설부장관이 인정하는 전문인력을 갖춘 기관으로 하여금 조사하게 하여 그 결과를 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

제27조(건축물의 철거 등의 신고) ①건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 철거하는 경우 철거를 하기 전에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

②건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물이 재해로 인하여 멸실된 경우에는 멸실후 15일 이내에 신고하여야 한다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 신고의 대상이 되는 건축물과 신고절차 등에 관하여는 건설부령이 정한다.

제28조(건축지도원) ①시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반하는 건축물의 발생을 예방하고 건축물의 적법한 유지·관리를 지도하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축지도원을 지정할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 건축지도원의 자격 및 업무범위 등은 대통령령으로 정한다.

제29조(건축물대장) ①시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건축물대장에 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기재하고 이를 보관하여야 한다.

1. 제18조제2항의 규정에 의하여 사용검사필증을 교부한 경우
2. 제8조의 규정에 의한 건축허가대상 건축물(제9조의 규정에 의한 신고대상건축물을 포함한다)외의 건축물의

공사를 완료한 후 그 건축물에 대하여 기재의 요청이 있는 경우

3. 기타 대통령령이 정하는 경우

②제1항의 규정에 의한 건축물대장의 서식·기재내용·기재절차 등 기타 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제4장 건축물의 대지 및 도로

제30조(대지의 안전 등) ①대지는 이와 인접하는 도로면보다는 낮아서는 아니 된다. 다만, 대지안의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

②습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지 또는 쓰레기 기타 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토, 지반의 개량 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

③대지에는 빗물 및 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관·하수구·저수탱크 기타 이와 유사한 시설을 하여야 한다.

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

제31조(토지굴착부분에 대한 조치 등)

①공사시공자는 대지를 조성하거나 건

축공사에 수반하는 토지를 굴착하는 경우에는 그 굴착부분에 대하여 건설부령이 정하는 바에 의하여 위험발생의 방지, 환경의 보존 기타 필요한 조치를 한 후 당해 공사현장에 그 사실을 게시하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 위반한 자에 대하여 그 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있다.

제32조(대지안의 조경) 건축주는 대통령령이 정하는 범위안에서 시·군·구의 조례로 정하는 기준에 의하여 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

제33조(대지와 도로의 관계) ①건축물의 대지는 2미터 이상을 도로(자동차만의 통행에 사용되는 것을 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 건축물의 주위에 대통령령이 정하는 공지가 있거나 기타 통행에 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

②건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 그 대지가 도로에 접하는 부분의 길이 기타 그 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·군·구의 조례로 정한다.

제34조(도로안의 건축제한) 대지를 조성하기 위한 옹벽 또는 건축물은 도로에 돌출하여서는 아니된다. 다만, 지표

하에 건축하는 것으로서 시장·군수·구청장의 허가를 받은 것, 공용 또는 공공용의 건축물 또는 대통령령이 정하는 용도의 건축물로서 교통·방수·위생상 지장이 없는 것은 그러하지 아니하다.

제35조(도로의 폐지 또는 변경) 제2조 제11호나목의 규정에 의하여 시장·군수·구청장의 위치를 지정한 도로를 폐지 또는 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

제36조(건축선의 지정) ①도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 “건축선”이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제11호의 규정에 의한 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의 1에 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하되, 당해 도로의 반대쪽에 경사지·하천·철도·선로부지 기타 이와 유사한 것이 있는 경우에는 당해 경사지 등이 있는 쪽 도로경계선에서 소요너비에 상당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에 있어서는 대통령령이 정하는 선을 건축선으로 한다.

②시장·군수·구청장은 시가지 안에 있어서의 건축물의 위치를 정비하거나 환

경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 시·도지사의 승인을 얻어 건축선을 따로 지정할 수 있다.

③시장·군수·구청장은 제2항의 규정에 의하여 건축선을 지정하는 경우에는 지체없이 이를 고시하여야 한다.

제37조(건축선에 의한 건축제한) ①건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니된다. 다만, 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.

②도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구·창문 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시에 건축선의 수직면을 넘는 구조로 하여서는 아니된다.

제5장 건축물의 구조 및 재료

제38조(구조내력 등) ①건축물은 고정하중·적재하중·적설하중·풍압·지진 기타의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다.

②제8조제1항의 규정에 의한 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

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

제39조(건축물의 피난시설·용도제한

등) ①건축물의 복도·계단·출입구 기타의 피난시설과 소화전·저수조 기타의 소화설비 및 대지안의 피난과 소화상 필요한 통로의 기준은 대통령령으로 정한다.

②건축물의 안전·위생 및 방화 등을 위하여 필요한 건축물의 용도 및 구조의 제한, 방화구획, 화장실의 구조, 계단, 거실의 반자높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제40조(건축물의 내화구조 및 방화벽)

①극장·병원·공동주택 기타 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물은 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다.

②대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물은 방화벽으로 구획하여야 한다.

제41조(방화지구안의 건축물)

①도시계획법에 의한 방화지구 안에서는 대통령령이 정하는 경우를 제외하고는 건축물의 주요구조부 및 외벽은 내화구조로 하여야 한다.

②방화지구안의 공작물로서 간판·광고탑 기타 대통령령이 정하는 공작물중 건축물의 지붕위에 설치하는 공작물 또는 높이 3미터 이상의 공작물은 그 주요부를 불연재료로 하여야 한다.

③방화지구안의 지붕·방화문 및 인접대

지경계선에 접하는 외벽은 대통령령이 정하는 구조 및 재료로 하여야 한다.

제42조(건축재료의 품질)

건축물에 사용하는 건축재료로서 건설부령이 정하는 건축재료는 건축물의 구조안전·방화·위생 및 에너지절약을 위하여 공업표준화법에 의한 한국고업규격표시품 또는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관이 인정한 것이어야 한다.

제43조(건축물의 내부 마감재료)

대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물의 내부 마감재료는 방화상 지장이 없는 재료로서 대통령령이 정하는 기준에 의한 것이어야 한다.

제44조(지하층의 설치)

①건축사주는 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하는 경우에는 지하층을 설치하여야 한다.

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

제 6 장 지역 및 지구안의 건축물

제45조(지역 및 지구안에서의 건축물의

건축) ①도시계획법에 의하여 지정된 지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한에 관하여는 대통령령으로 정한다.

②도시계획법에 의하여 지정된 지구안

에서의 건축물의 건축에 관하여는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 대통령령이 정하는 기준에 의하여 시·도·구의 조례로 정할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 건축금지 및 제한은 도시계획법 제17조 및 동법 제18조의 규정에 의한 지역 및 지구지정의 목적에 적합하여야 한다.

④공원·유원지 또는 그 예정지안에 있어서는 공원 또는 유원지의 설치목적에 적합한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

제46조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)

①대지가 이 법 또는 다른 법률에 의한 지역·지구(방화지구를 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 지역에 걸치는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 지역안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 미관지구 또는 고도지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구 안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용한다.

②하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의

구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구안의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 그 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우에는 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

제47조(건폐율) ①대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “건폐율”이라 한다)의 최댓값은 다음 각호의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 시·도·군의 조례로 정한다.

1. 녹지지역에 있어서는 100분의 20 이하
2. 주거지역에 있어서는 100분의 90 이하
3. 공업지역에 있어서는 100분의 60 이하
4. 상업지역에 있어서는 100분의 90 이하
5. 지역의 지정이 없는 구역에 있어서는 100분의 60 이하
6. 국토이용관리법에 의하여 지정된 지역에 있어서는 100분의 60 이하

②제1항의 규정에 의한 건폐율은 도시계획법령 및 국토이용관리법령에 의하여 세분된 지역에 있어서는 대통령령으

로 그 기준을 따로 정한다.

③도시과밀화를 방지하기 위하여 대통령령이 정하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 지방자치단체의 조례로 용적율을 따로 정할 수 있다.

제48조<용적율> ①대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “용적율”이라 한다)의 최대한도는 다음 각호의 범위 안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 시·군·구의 조례로 정한다.

1. 녹지지역에 있어서는 200퍼센트 이하
 2. 주거지역에 있어서는 700퍼센트 이하
 3. 공업지역에 있어서는 400퍼센트 이하
 4. 상업지역에 있어서는 1천500퍼센트 이하
 5. 지역의 지정이 없는 구역에 있어서는 400퍼센트 이하
 6. 국토이용관리법에 의하여 지정된 구역에 있어서는 400퍼센트 이하
- ②제1항의 규정에 의한 용적율은 도시계획법령 및 국토이용관리법령에 의하여 세분된 지역에 있어서는 대통령령으로 그 기준을 따로 정한다.
- ③건축물의 주위에 공원·광장·도로·하

천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·군·구의 조례로 용적율을 따로 정할 수 있다.

제49조(대지면적의 최소한도) ①건축물의 대지면적은 대통령령이 정하는 범위 안에서 시·군·구의 조례로 정하는 규모 이상이어야 한다.

②건축물이 있는 대지는 제1항·제33조·제47조·제48조·제50조 및 제51조의 규정에 의한 기준에 미달되게 분할할 수 없다.

제50조(대지안의 공지) 건축물을 건축하는 경우 건축선 및 인접대지경계선으로부터 피어야 하는 거리는 대통령령이 정하는 범위안에서 시·군·구의 조례로 정한다.

제51조(건축물의 높이제한) ①건축물의 각 부분의 높이 그 부분으로부터 전면 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

②대지가 2 이상의 도로, 공원·광장·하천 또는 바다에 접속하거나 기타 특수한 사정으로 인하여 제1항의 규정을 적용함이 적당하지 아니한 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 의하여 시·군·구의 조례로 건축물의 높이제한을 따로 정할 수 있다.

③전용주거지역안에서의 건축물의 높이 제한은 대통령령으로 따로 정한다.

제52조(높이제한의 완화구역) ①시장·군수·구청장은 도시의 계획적인 개발과 토지의 효율적인 이용을 유도하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축물의 높이제한을 완화하는 구역(이하 이 조에서 “높이제한 완화구역”이라 한다)을 지정할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 높이제한 완화 구역에 있어서의 건축물의 높이제한은 제51조제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 범위안에서 시·군·구의 조례로 정한다.

제53조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 공동주택과 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 필요한 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 그 건축물로부터 동일대지의 다른 건축물까지의 거리와 인접대지 경계선까지의 거리에 따라 시·군·구의 조례로 정하는 높이를 초과할 수 없다.

제54조(재해위험구역) ①시장·군수·구청장은 해일·고수·수해 기타 재해가 생길 우려가 있어 건축물의 건축을 제한할 필요가 있다고 인정하는 일정한 구역을 재해위험구역으로 지정할 수 있

다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 재해위험구역을 지정한 경우에는 이를 지체없이 공고하여야 한다.

③재해위험구역안에서의 건축물의 건축의 금지 및 제한에 관하여 필요한 사항은 시·군·구의 조례로 정한다.

제7장 건축설비

제55조(건축설비기준 등) 건축설비의 설치 및 구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제56조(은들의 구조 등) ①건축물에 설치하는 은들은 건설부령이 정하는 기준에 의하여 안전 및 방화에 지장이 없도록 하여야 한다.

②은들의 안전한 시공을 위하여 은도시공사의 자격·시공방법 기타 필요한 사항은 시·군·구의 조례로 정한다.

제57조(승강기) ①건축주는 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 승강기를 설치하여야 하며, 승강기의 규모 및 구조는 건설부령으로 정한다.

②높이 31미터를 초과하는 건축물에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 제1항의 규정에 의한 승강기 외에 비상용승

강기를 추가로 설치하여야 한다. 다만, 건설부령이 정하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

제58조(비상급수설비의 설치) ①건축주는 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 비상급수설비를 설치하여야 한다.

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

제59조(건축물의 열손실 방지) 건축물을 건축하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 열의 손실을 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제 8 조 도시설계 등

제60조(도시설계) 도시설계는 도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용 등에 관한 계획, 건축물 및 공공시설의 위치·규모·용도·형태 등에 관한 장기적인 종합계획으로 도시의 기능 및 미관의 증진을 그 목적으로 한다.

제61조(도시설계지구) 도시계획법 제18조의 규정에 의하여 도시설계지구로 지정한 구역의 건축물은 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 도시설계에 적합

하게 건축하여야 한다.

제62조(도시설계의 작성) ①제60조의 규정에 의한 도시설계는 국가·지방자치단체 또는 대한주택공사·한국토지개발공사 기타 건설부령이 정하는 기준에 적합하다고 건설부장관이 인정한 자(이하 "도시설계작성자"라 한다)가 대통령령이 정하는 기준에 의하여 제61조의 규정에 의한 도시설계지구의 지정이 있는 날부터 1년 이내에 이를 작성하며, 작성후 30일간 주민의 공람 또는 공청회를 거쳐 건설부장관의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 국가 및 지방자치단체의 자가 도시설계를 작성하는 경우에는 그 내용에 관하여 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

②건설부장관이 제1항의 규정에 의하여 도시설계를 승인한 경우에는 이를 시장·군수·구청장에게 송부하여야 하며, 시장·군수·구청장은 이를 지체없이 공고하여야 한다. 이 경우 당해 도시설계에 도시계획시설의 신설 또는 변경에 관한 내용이 포함되는 때에는 도시계획법 제12조의 규정에 의한 도시계획의 결정·고시가 있는 것으로 본다.

③관할 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 도시설계가 작성되는 경우에는 당해 도시설계지구에 도시설계에 포함된 공공시설을 우선적으로 설치

하여야 한다.

④도시설계지구는 토지소유자·도시설계 작성자 기타 대통령령이 정하는 자가 이를 개발하여야 하며, 시장·군수·구청장은 대통령령이 정하는 바에 의하여 공동개발을 권고할 수 있다.

⑤도시설계를 공고한 구역안에서 건축하는 건축물에 대하여 제32조·제45조·제47조·제48조·제50조·제51조 및 제52조의 규정을 적용함에 있어서는 대통령령이 정하는 범위안에서 그 건축기준 등을 따로 정할 수 있다.

제63조(도시설계의 재정비) 시장·군수·구청장은 제62조제2항의 규정에 의하여 도시설계를 공고한 경우에는 5년 이내마다 당해 도시설계를 재정비하여야 한다. 다만, 시장·군수·구청장이 당해 도시설계를 재정비할 필요가 없다고 인정하여 건설부장관의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니한다.

제64조(특별개발사업구역안에서의 계획적 개발) ①건설부장관은 주택건설사업 기타 대통령령이 정하는 대규모개발사업의 시행구역으로서 주거환경의 개선과 토지의 효율적인 이용을 위하여 지정·공고한 구역(이하 “특별개발사업구역”이라 한다)안에서 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인을 얻어 건설하는 건축물 등에 대하여

는 제32조·제50조 및 제51조의 규정에 의한 건축기준 기타 대통령령이 정하는 건축기준을 완화하여 적용하게 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 건축기준의 완화적용을 받고자 하는 자는 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획의 승인을 받기 전에 당해 건축물 등의 건축에 관한 기본계획을 제출하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.

제65조(특정가구정비지구안에서의 건축물) ①도시계획법에 의한 특정가구정비지구안의 건축물은 관계법령·도시계획 또는 제2항의 규정에 의한 건축계획에서 정하는 건축물의 높이·규모·모양 및 벽면의 위치에 관한 제한에 위반하여 이를 건축하여 이를 건축할 수 없다.

②시장·군수·구청장은 특정가구정비구구의 지정이 있는 경우에는 지체없이 당해 지구안에 건축될 건축물의 높이·규모·모양 및 벽면의 위치 등을 표시한 건축계획을 작성하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 일반의 공람을 거쳐 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.

③시장·군수·구청장은 제2항의 승인을 얻은 경우에는 지체없이 이를 공고하여야 한다.

제66조(특정가구정비사업의 절차 등) ①

시장·군수·구청장은 특정가구정비지구 안의 토지소유자에게 제65조제2항의 규정에 의한 건축계획에 의하여 건축물을 건축할 기간을 지정하여야 하며, 토지소유자가 그 기간내에 건축하지 아니하는 경우에는 직접 건축하거나 토지소유자가 아닌 자에게 건축하게 할 수 있다.

②특정가구정비지구안에서 제65조제2항의 규정에 의한 건축계획에 의하여 각각 다른 소유자가 소유하는 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 경우에는 각 토지소유자는 시장·군수·구청장이 정한 기간내에 건축물의 건축에 관한 합의를 하여야 한다. 이 경우 합의는 토지의 총면적의 3분의 2 이상과 그 토지상의 건축물의 연면적 총계의 3분의 2 이상에 해당하는 소유자의 찬성으로 결정한다.

③시장·군수·구청장이 정한 기간내에 제2항의 규정에 의한 토지소유자간의 합의가 성립되지 아니한 경우에는 그 기간만료일부터 3월 이내에 시·도지사에게 조정을 신청하여야 하며 그 조정에 의하여 건축물을 건축하여야 한다.

④토지소유자가 제2항의 합의기간 만료일부터 1년 이내에 조정신청을 하지 아니하거나 합의된 건축을 하지 아니하는 경우 또는 제3항의 조정에서 정하

는 기간내에 건축을 하지 아니하는 경우에는 시장·군수·구청장이 직접 건축하거나 토지소유자가 아닌 자에게 건축하게 할 수 있다.

⑤도시재개발법 제30조 내지 제60조의 규정은 제1항 내지 제4항의 규정에 의하여 토지의 소유자가 아닌 자가 건축하는 경우에 이를 준용한다.

⑥도시계획법 제82조 및 제83조의 규정은 특정가구정비지구안의 국·공유지에 관하여 이를 준용한다.

제67조(공개공지 등의 확보) ①도심지 등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령이 정하는 기준에 의하여 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우에는 제47조·제48조·제50조 및 제51조의 규정을 대통령령이 정하는 바에 의하여 완화하여 적용할 수 있다.

제 9 장 보 칙

제68조(감독) ①건설부장관은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 행한 명령이나 처분이 이 법, 이 법의 규정에 의

한 명령이나 처분 또는 조례에 위반하거나 부당하다고 인정하는 경우에는 당해 명령 또는 처분의 취소·변경 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

②시·도지사는 시장·군수·구청장이 행한 명령이나 처분이 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분 또는 조례에 위반하거나 부당하다고 인정하는 경우에는 당해 명령 또는 처분의 취소·변경 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

③시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항의 규정에 의하여 필요한 조치명령을 받은 경우에는 그 시정결과를 건설부장관에게 지체없이 보고하여야 하며, 시장·군수·구청장이 제2항의 규정에 의하여 필요한 조치명령을 받은 경우에는 그 시정결과를 시·도지사에게 지체없이 보고하여야 한다.

제69조(위반건축물 등에 대한 조치 등)

①시장·군수·구청장은 대지 또는 건축물이 이 법 또는 이 법의 규정에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우에는 이 법의 규정에 의한 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공사·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에 대하여 그 시공의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한

기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 허가 또는 스인이 취소된 건축물 또는 제1항의 규정에 의한 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 전기·전화·수도의 공급자, 도시가스사업자 또는 관계행정기관의 장에게 전기·전화·수도 또는 도시가스공급시설의 사용하여 행할 다른 법령에 의한 영업 기타 행위의 허가를 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 시장·군수·구청장이 기간을 정하여 그 사용 또는 영업 기타 행위를 허용한 주택과 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제2항의 규정에 의한 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

④시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 시정명령을 하는 경우에는 건설부령이 정하는 표식을 당해 위반건축물 또는 그 대지안에 설치하여야 한다.

⑤누구든지 제4항의 표식설치를 거부 또는 또는 방해하거나 이를 훼손하여서는 아니된다.

제70조(기존건축물에 대한 시정명령) ①

시장·군수·구청장은 기존건축물이 국가보안상 또는 제4장(제30조 내지 제37조) 또는 제45조의 규정에 위반함으로

써 공익상 현저히 유해하다고 인정하는 경우에는 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

②시장·군수·구청장은 미관지구 또는 풍치지구안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 의견을 들어 개축 또는 수선을 하게 할 수 있다.

③시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 필요한 조치를 명한 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 적당한 보상을 하여야 한다.

제71조(권한의 위임) ①건설부장관은 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·도지사에게 위임할 수 있다.

②시·도지사는 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

③시장·군수·구청장은 이 법에 의한 권한의 일부를 대통령령이 정하는 바에 의하여 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)·동장 또는 읍·면장에게 위임할 수 있다.

제72조(옹벽 등 공작물예의 준용) 대지를 조성하기 위한 옹벽·굴뚝·광고탑·고가수조·지하대피호 기타 이와 유사한 공작물의 축조에 관하여는 대통령령이

정하는 바에 의하여 이 법의 일부를 준용한다.

제73조(면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지·면적·연면적·바닥면적·높이·처마·천정·바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

제74조(행정대집행법의 적용의 특례) 시장·군수·구청장은 제8조·제9조·제31조 및 제69조제1항의 규정에 의하여 필요한 조치를 함에 있어 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 행정대집행법 제3조제1항 및 제2항의 규정에 의한 절차를 거치지 아니하고 이를 대집행할 수 있다.

제75조(청문) 시장·군수·구청장은 제69조제1항의 규정에 의하여 이 법에 의한 허가를 취소하거나 제70조의 규정에 의한 시정명령을 하고자 하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 미리 당해 건축물의 건축주 등에 대하여 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 당해 건축주 등이 정당한 이유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

제76조(보고 및 검사 등) ①건설부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제23조의 규정에 의한 업무대행자 또는 제28조의 규정에 의한 건축

지도원은 건축물의 건축주 등·공사감리자 또는 공사시공자에게 필요한 자료제출 또는 보고를 요구하거나 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 당해 건축물·건축설비 기타 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 검사나 시험을 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

제77조(벌칙적용에 있어서의 공무원의 제) 제 23조의 규정에 의하여 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자 및 제28조의 규정에 의한 건축지도원으로서 공무원이 아닌 자는 형법 제129조 내지 제132조의 적용에 있어서는 이를 공무원으로 본다.

제10조 벌 칙

제78조(벌칙) ①도시계획구역안에서 제 8조제1항·제37조·제47조·제48조·제50조 또는 제51조의 규정에 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선한 건축주 및 공사시공자(건축주 및 공사시공자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이와 같다)는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

②제1항의 경우 징역형과 벌금형을 병과할 수 있다.

제79조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시계획구역밖에서 제8조제1항·제37조·제47조·제48조·제50조 또는 제51조의 규정에 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선한 건축주 및 공사시공자
2. 제10조·제16조제2항·제18조제3항 또는 제21조제1항·제3항·제4항의 규정에 위반한 건축주 및 공사시공자
3. 제15조제1항 또는 제72조의 규정에 의한 허가를 받지 아니하고 가설건축물 또는 공작물을 건축한 건축주 및 공사시공자
4. 제17조·제26조제1항 또는 제35조의 규정에 위반한 자
5. 제30조제4항의 규정에 위반한 건축주 및 공사시공자
6. 제38조의 규정에 위반한 설계자·시공감리자·공사시공자 및 건축구조기술사
7. 제55조의 규정에 위반한 설계자·공사감리자 및 공사시공자

제80조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 200만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조·제15조제2항·제16조제1항 또는 제18조제1항의 규정에 의한 신고 또는 신청을 하지 아니하거나 허위의 신고 또는 신청을 한 자
2. 제21조제2항 또는 제23조제2항에 의한 보고를 하지 아니하거나 허위의 보고를 한 자
3. 제24조 또는 제56조의 규정에 위반한 공사시공자
4. 제31조·제32조 또는 제34조의 규정에 위반한 건축주 및 공사시공자
5. 제70조제1항의 규정에 의한 명령에 위반한 자

제81조(양벌규정) 법인의 대표자, 법인이나 개인의 대리인·사용인 기타 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제78조 내지 제80조의 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에 대하여도 각 해당 조의 벌금형을 과한다.

제82조(과태료) ①다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 30만원 이하의 과태료에 처한다.

1. 제20조제1항의 규정에 위반한 건축주
2. 제20조제2항의 규정에 위반한 자
3. 제21조제5항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 한 자

4. 제26조제2항의 규정에 의한 유지·관리상태의 결과를 보고하지 아니하거나 허위의 보고를 한 자
5. 제27조제1항의 규정에 의한 신고를 하지 아니한 자
6. 제69조제5항의 규정에 위반한 자
7. 제76조제1항의 규정에 의한 자료의 제출 또는 보고를 하지 아니하거나 허위의 자료의 제출 또는 허위의 보고를 한 자

②제1항의 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 조에서 “부과권자”라 한다)이 부과·징수한다.

③제2항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날부터 30일 이내에 당해 부과권자에게 이의를 제기할 수 있다.

④제2항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제3항의 규정에 의하여 이의를 제기한 경우에는 당해 부과권자는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑤제3항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 납부하지 아니한 경우에는 국세 또는 지방세

납부처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

제83조(이행강제금) ①시장·군수·구청장은 제69조제1항의 규정에 의하여 시정명령을 받은 후 시정기간에 대하여는 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주 등에 대하여는 당해 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하는 경우에는 다음 각호의 이행강제금을 부과한다.

1. 건축물이 이 법에 의한 진폐율 또는 용적율을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 의하여 해당 건축물에 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터당 과세시가표준액의 100분의 50에 상당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하

2. 건축물이 제1호의 위반건축물에 해당하는 경우에는 지방세법에 의하여 당해 건축물에 적용되는 과세시가표준액에 상당하는 금액의 100분의 10의 범위안에서 그 위반내용에 따라 대통령령이 정하는 금액

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 이행강제금을 부과하기 전에 제1항의 규정에 의한 이행강제금을 부과·

징수한다는 뜻을 미리 문서로써 예고하여야 한다.

③시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 이행강제금을 부과하는 경우에는 이행강제금의 금액, 이행강제금의 부과 사유, 이행강제금의 납부기한 및 수납기관, 이의제기방법 및 이의제기기관 등을 명시한 문서로써 행하여야 한다.

④시장·군수·구청장은 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위 안에서 당해 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항의 규정에 의한 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

⑤이행강제금의 징구는 부과처분을 받은 자가 시정명령을 이행하는 경우에는 즉시 중지되어야 한다.

⑥제82조제3항 내지 제5항의 규정은 이행강제금의 철수 및 이의절차에 관하여 이를 준용한다.

부 칙

제 1 조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제 2 조(처분에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 종전의 규정에 의하여 행한 처분은 이 법에 의하여 행한 처분으로 본다.

제 3 조(건축허가를 받은 건축물 등에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

제 4 조(조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 이 법에 의하여 새로이 지방자치단체의 조례에 위임된 사항은 이 법 시행일부터 1년의 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례가 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

제 5 조(건축위원회의 미관심의를 받은 건축물에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 해당 건축위원회에서 미관심의를 받은 건축물은 제7조의 규정에 의한 시장·군수·구청장의 사전결정을 받은 것으로 본다. 이 경우 제7조제3항 각호의 규정에 의한 허가는 새로이 받아야 한다.

제 6 조(기존의 위반건축물에 대한 이행강제금처분에 관한 경과조치) 이 법 시행전에 종전의 규정에 위반한 건축물에 관한 처분에 관하여는 제83조의 규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

제 7 조(다른 법률의 개정) ①주택건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.

제33조제4항제8호중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로, “제47조”를 “제15조”로 한다.

제38조제4항제8호중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로, “제47조”를 “제15조”로 한다.

제38조제14항중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로 한다.

법률 제3998호 주택건설촉진법중개정법률 부칙 제6조중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로 한다.

②건축사법중 다음과 개정한다.

제2조제3호중 “건축법 제2조제21호”를 “건축법제2조제14호”로 한다.

제4조제2항중 “건축법 제6조제2항”을 “건축법제21조제1항”으로 한다.

③건설기술관리법중 다음과 같이 개정한다.

제40조중 “건축법 제6조”를 “건축법 제21조”로 한다.

④소방법중 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항중 “건축법 제8조”를 “건축법 제25조”로 한다.

⑤도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법중 다음과 같이 개정한다.

제9조제1항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 건축법 제33조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계, 동법 제36조의 규정에 의한 건축선의 지정, 동법 제37조의 규정에 의한 건축선에 의한 건축제한, 동법 제39조의 규정에 의한 거

실의 채광·환기 및 화장실의 구조, 동법 제44조의 규정에 의한 건축재료의 품질, 동법 제44조의 규정에 의한 지하층의 설치, 도업 제47조의 규정에 의한 지역 및 지구안에서의 견폐율, 동법 제48조의 규정에 의한 지역 및 지구안에서의 용적율, 동법 제49조의 규정에 의한 대지면적의 최소한도, 동법 제50조의 규정에 의한 대지안의 공지, 동법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한

제9조제3항중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로 하며, 동조제4항중 “건축법 제5조”를 “건축법 제8조”로, “제7조”를 “제18조”로, “준공검사필증”을 “사용검사필증”으로 한다.

제10조제2항중 “건축법 제33조의3”을 “건축법 제66조”로 한다.

⑥도시재개발법중 다음과 같이 개정한다.

제65조제3항중 “건축법 제5조제5항 및 동법 제45조제1항제2호·제4호의 규정”을 “건축법 제8조제2항, 동법 제36조제2항중 승인에 관한 규정, 동법 제70조제1항중 승인에 관한 규정”으로 한다.

⑦공유토지분할에관한특별법중 다음과 같이 개정한다.

제6조제3호를 다음과 같이 개정한다.

3. 건축법 제49조

⑧주차장법중 다음과 같이 개정한다.

제2조제6호중 “건축법 제2조제12호”를 “건축법 제2조제9호”로, “동법 제48조”를 “동법 제14조”로 한다.

제3조제2항중 “건축법 제39조, 제39조의2 및 동법 제40조”를 “건축법 제47조 내지 제49조”로 한다.

제19조의4제3항중 “건축법 제42조”를 “건축법 제69조”로 한다.

⑨공업배치및공장설립에관한법률중 다음과 같이 개정한다.

제14조제1항 본문중 “건축법 제5조 및 제7조”를 “건축법 제8조 및 제18조”로, “준공검사”를 “사용검사”로 하고 동조제6호중 “건축법 제47조제1항”을 “건축법 제15조제1항”으로 한다.

제34조제4항중 “건축법 제32조”를 “건축법 제45조제1항”으로 한다.

⑩대한주택공사법중 다음과 같이 개정한다.

제9조제2항5호를 다음과 같이 한다.

5. 건축법 제17조의 규정에 의한 중간검사와 동법 제18조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 건축물의 사용검사

⑪한국토지개발공사법중 다음과 같이 개정한다.

5. 건축법 제17조의 규정에 의한 중간검사와 동법 제18조제1항 내지 제3항의 규정에 의한 건축물의 사용검사

◀ 개정이유 ▶

1962년 건축법을 제정한 이래 지금까지 10회에 걸쳐 부분적으로 개정하여 왔으나, 경제·사회 각 분야의 자율화·민주화추세에 부응하기 위하여 현행 규정을 전반적으로 재정비하여 그 규제위주적 성격과 경직된 운영을 탈피하고, 절차간소화를 통한 국민편익을 증진하며, 창의적인 건축활동과 도시의 효율적인 이용·개발을 촉진하려는 것임.

◀ 주요골자 ▶

1. 건축물의 높이제한 등 주요 건축기준에 대한 조려이 규정범위를 8종에서 20종으로 확대하여 지역실정에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 함.
2. 대형 고층건축물의 건축허가를 함에 있어서 도시미관의 증진을 위하여 시행되고 있는 사전심의절차를 발전시켜 일정한 용도 및 규모 이상의 대형 건축물을 건축하고자 하는 건축주는 건축허가를 신청하기 전에 자기의 건축이 건축법 또는 다른 법률의 규정에 의하여 허용되는지의 여부에 대하여 미리 사전결정을 신청할 수 있도록 함으로써 건축허가시 발생할 수 있는 민원을 예방하도록 함.
3. 건축허가 및 사용검사시 일괄하여 처리되는 다른 법률사의 인·허가사항을 6종에서 17종으로 확대하여 국민의 편익을 도모함.
4. 현재 공사중에 발생하는 경미한 허가·신고사항의 변경에 대하여는 변경시마다 허가를 받도록 하고 있으나, 이를 사용검사시 일괄하여 처리하도록 함으로써 그 절차를 간소화함.
5. 현재 시장·군수·구청장의 건축허가는 건설부장관만이 제한할 수 있도록 하고 있으나, 시·도지사도 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요한 경우에는 그 건축허가를 제한할 수 있도록 함.

6. 시장·군수·구청장은 위반건축물 등에 대한 시정명령을 받은 후 시정기간내에 당해 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주 등에 대하여는 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위 안에서 당해 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 함.

〈법제처 제공〉