

219회 여수시의회 임시회에서 의결된 여수시 건축 조례
일부개정조례를 이에 공포한다.

2022년 4 월 21 일

여 수 시 장 권한대행 부 시 장

박현주



여수시 조례 제1743호

붙임 여수시 건축 조례 일부개정조례 1부.

여수시 건축 조례 일부개정조례

여수시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 중 “제5조제1항의 요청을 하고자”를 “제5조제1항에 따라 대지 또는 건축물(이하 “대지 등”이라 한다)에 대하여 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자”로, “서식에 따라 설계서류 및 도서를 구비하여”를 “서식의 적용의 완화요청서에 설계도면 등 관계도서를 첨부하여”로 하고, 같은 조 제2항 본문 중 “요청을 받은”을 “요청이 있는”으로, “요청인”을 “신청인”으로 하며, 같은 항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 재심의 의결된 경우에는 재심의 신청일로부터 30일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다.

제3조제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제6조제1항제7의2에 따라 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역 중 동이나 읍에 해당하는 지역에 건축하는 다음 각 호의 건축물은 법 제2조 제1항 제11호 및 제44조에 따른 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

제3조제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 한다.

④ 영 제6조제2항제3호나목에 따라 방재지구, 붕괴위험지역의 대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우에는 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 140 이하의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ 영 제6조제2항제5호나목에 따라 적용되는 용적률은 해당지역에 적용되는 용적률의 100분의 120이하의 범위에서 주민공동시설 면적에 해당하는 용적률을 가산한 용적률로 한다. 다만, 보육시설이나 경로당 등 노약자 등을 위한 시설과 도서관이나 교육시설 등 청소년과 인근지역 커뮤니티 활성화를 위해 허가권자가 필요하다고 인정하는 주민공동시설을 설치하는 경우로 한정한다.

⑥ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제3항에 따라 같은 법 시행령 제11조제1항 각 호의 어느 하나에 따른 건축물에는 국토교통부장관이 고시

한 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9에 따라 건축기준을 완화하여 적용하며, 그 적용의 산정 및 신청방법은 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제16조부터 제18조까지의 규정에 따른다.

제4조의 제목 “(기존의 건축물 등에 대한 특례)”를 “(기존의 건축물 등에 관한 특례)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “시장은”을 “법 제6조, 영 제6조의2 및 제14조제6항에 따라”로, “법에”를 “법, 영이나 이 조례에”로, “대지나 건축물이”를 “경우라도 시장은 기존의 건축물 및 대지가”로, “경우 건축을 허가할”을 “경우에는 건축 및 용도변경을 허가하거나 신고수리 할”로 하며, 같은 조 제2항을 삭제하고, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제2항 및 제3항으로 한다.

제1장에 제4조의2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의2(리모델링에 대한 특례) 법 제8조 및 영 제6조의5에 따라 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택을 건축하는 경우에는 법 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 비율의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

제5조의 제목 “(위원회)”를 “(구성 등)”으로 한다.

제5조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

① 시장은 법 제4조제1항에 따른 여수시건축위원회(이하 “위원회”라 한다)는 영 제5조의5제3항부터 제5항까지에 따라 구성한다.

② 위원회의 위원의 임명·위촉·제척·기피·해촉·임기에 관한 사항은 영 제5조의5제6항제1호 각 목에서 정하는 기준에 따른다.

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 필요한 경우에는 한 차례만 연임할 수 있으며, 공무원인 위원의 임기는 그 직의 재직기간으로 한다.

제6조의2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의2(회의 등) ① 위원회의 회의는 시장의 요청이 있거나 위원장이 필요하다고 인정할 때 위원장이 소집한다.

② 위원회의 회의 및 조사·심의·조정·재정(이하 “심의등”이라 한다)에 관한 사항은 영 제5조의5제6항제2호 각 목에서 정한 기준에 따라야 한다.

제7조를 다음과 같이 한다.

제7조(기능 등) ① 위원회는 법 제4조제1항 및 영 제5조의5제1항에서 정한 사항에 대해 심의등을 하며, 영 제5조의5제1항제8호에서 “건축조례로 정하는 건축물의 건축등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물
2. 영 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물
3. 100세대 이상인 공동주택(다만, 도시형 생활주택은 50세대 이상을 말한다.)
4. 높이가 13미터 이상이거나 지상층과 지하층을 포함하여 6개 층 이상인 건축물의 철거에 관한 사항
5. 「여수시 한옥보조금 지원조례」에 따른 한옥건축물

② 제1항 각 호의 건축물의 건축등에 대한 심의를 요청하는 경우에 건축하고자 하는 자가 건축하고자 하는 토지의 소유자가 아닌 경우에는 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의서를 제출해야 한다.

제8조의 제목 “(소위원회)”를 “(전문위원회 구성)”으로 한다.

제8조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “소위원회는 위원회”를 “전문위원회(제1항제1호의 건축민원전문위원회는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 위원회의”로, “7명”을 “10명”으로, “구성하며, 위원장은”을 “성별을 고려하여 구성하고, 전문위원회의 위원장은 해당 전문위원회”로, “호선한다”를 “호선(互選)한다”로 하며, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항을 다음과 같이 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

① 시장은 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 다음 각 호의 분야별 전문위원회를 둔다.

1. 건축민원전문위원회
2. 건축계획전문위원회
3. 건축구조전문위원회

③ 전문위원회의 위원장은 그 위원회를 대표하며 사무를 총괄한다.

④ 제1항제2호에 따른 건축계획전문위원회는 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따라 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.

⑤ 제1항제3호에 따른 건축구조전문위원회는 영 제5조의5제1항제4호에

대한 사항을 심의할 수 있다.

제9조의 제목 “(전문위원회)”를 “(전문위원회 회의 운영 등)”으로 한다.

제9조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 본문 중 “전문위원회의 위원장”을 “위원장”으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 전단 중 “제1항 및 제2항에서 정한 사항을 제외한 전문위원회”를 “전문위원회”로, “제5조, 제6조”를 “제6조”로 한다.

① 전문위원회는 위원장 또는 시장이 필요하다고 인정할 때 소집한다.

② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원장은 심의사항이 경미하다고 인정하거나 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

제10조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 중 “건축이나”를 “위원회 위원 중 건축이나”로 하며, 같은 항 제4호 중 “종사중인”을 “종사하고 있는”으로 하고, 같은 항 제5호 중 “종사중”을 “종사 중”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “2년”을 “3년”으로 한다.

① 제8조제1항제1호에 따른 건축민원전문위원회는 법 제4조의4제1항 각 호 및 영 제5조의9 각 호에 따른 사항을 심의한다.

제11조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항을 삭제하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항을 제2항으로 한다.

① 건축민원전문위원회의 회의는 법 제4조의5제1항에 따른 신청이 있는 경우 위원장이 수시로 소집할 수 있다.

③ 건축민원전문위원회의 회의·운영 등에 대해서는 제6조 및 제9조, 제12조부터 제14조까지를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “건축민원전문위원회”로 본다.

제14조 본문 중 “위원 및”을 “위원(제8조제1항 각 호에 따른 전문위원회의 위원을 포함한다) 및”으로 한다.

제16조제1항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 한다.

① 법 제12조제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)는 관계 기관 및 부서의 업무담당팀장으로 구성한다.

② 건축허가 관련 부서의 장은 협의회를 소집하고 그 위원장이 된다.

③ 위원장은 효율적인 운영을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 건축주 또는 설계건축사 등을 협의회에 참석하게 하여 의견을 청취할 수 있다.

④ 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 서면 합의를 요청할 수 있다.

제20조제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제20조제2항제3호 및 영 제15조제1항에 따라 도시계획시설 및 도시계획시설 예정지 안에서 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준을 모두 충족한 건축을 말한다.

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

제20조제2항제10호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제11호 및 제12호를 각각 다음과 같이 신설한다.

10. 「여수시 농업인 및 농업관련단체 지원에 관한 조례」 제5조에 따라 지원받는 농산물 소형 저온저장고로서 연면적이 33제곱미터 이하인 것
11. 「수산업법」 제86조에 따라 지원받는 수산물 소형저온저장고로서 연면적이 33제곱미터 이하인 것
12. 「산지관리법」 제15조의2에 따라 산지일시사용신고를 하고 신고수리 통지를 받은 산림경영관리사(山林經營管理舍)

제20조제3항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제23조제1항제3호 및 영 제18조제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있다.

제20조제3항 각 호를 다음과 같이 한다.

1. 영 제15조제5항 각 호(제2호 및 제4호는 제외한다)에 따른 가설건축물

2. 제2항 각 호에 따른 가설건축물

제21조의 제목 “(건축물의 사용승인)”을 “(건축물의 사용승인 검사 생략)”으로 한다.

제21조 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제22조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 건축물 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 교부할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.

제21조제1호 중 “다중이용건축물”을 “다중이용건축물(「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리한 경우로만 한정한다.)”로 한다.

제22조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제27조제1항 및 영 제20조제1항에 따라 시장이 현장조사·검사 및 확인업무(이하 “현장조사업무”라 한다)를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나의 건축물로 한다.

제22조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항을 삭제한다.

4. 법 제22조에 따른 사용(임시)승인대상 건축물(법 제19조제5항에 따른 용도변경 허가대상 건축물을 포함한다.)

② 제1항에 따른 현장조사업무 대행자가 「건축법 시행규칙」 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서, 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 작성하여 신청하는 경우에는 시장의 업무를 대행한 것으로 본다.

제3장에 제23조의2를 다음과 같이 신설한다.

제23조의2(감리비용에 관한 기준) ① 법 제25조제14항에 따라 시장이 공사감리자를 지정하는 비상주감리의 경우의 감리비용에 관한 기준은 「건축사법」 제19조의3제3항에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 5의 ‘건축공사 감리 대가요율’을 준용하고 상주감리는 같은 기준 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용하며, 건축주는 공사감리자와의 계약 시 이를 준수해야 한다.

② 제1항에 따른 감리비용 산출 시 공사비는 해당 건축공사의 공사내역

서 또는 건물신축단가표(한국감정원)의 용도별 평균값을 적용한다.

③ 제1항에 따른 감리비용 산출 시 건축물의 종별 구분은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 3의 ‘건축물의 종별 구분’에 따른다.

④ 제2항에 따라 산출한 공사비가 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 5에 따른 공사비의 중간에 있는 경우에는 직선보간법에 따라 산정한다.

⑤ 건축주와 감리자는 제1항에 따라 산정된 건축공사비의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가중하거나 경감할 수 있다.

⑥ 시장은 법 제25조제2항에 따라 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주가 사용승인을 신청할 때에는 감리비용을 지불한 입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등을 제출하도록 하여 적정한 감리비용이 지불되었는지를 확인해야 한다.

⑦ 설계변경 등으로 감리비용의 변경사항이 생길 경우에는 변경된 감리계약서를 제출해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에도 불구하고 다른 법령에 따라 공사감리자를 지정하는 경우 감리비용은 별도로 한다.

제24조를 다음과 같이 한다.

제24조(실내건축) ① 법 제52조의2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 하는 대상 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 다중이용 건축물

2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물(다만, 주거의 용도로 사용되는 부분은 제외한다.)

② 법 제52조의2제3항에 따라 시장은 검사 대상 건축물의 사용승인일로부터 10년 이내에 최초로 점검을 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 2년마다 실시하여야 한다.

③ 제1항 각 호의 건축물이 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검을 실시한 경우에는 해당연도에 제1항에 따른 검사를 실시한 것으로 본다.

제25조제1항 각 호 외의 부분 중 “각 호와 같다”를 “각 호의 사람 중에서 시장이 지정하는 사람을 말한다”로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 하

며, 같은 항 제3호 중 “건축분야 기술자격 소지자”를 “「건축사법」에 따른 건축사보”로 하고, 같은 항에 제4호부터 제10호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

2. 건축사 또는 건축 관련 기술사

4. 건축기사 자격소지자로서 2년 이상 건축분야 종사자

5. 건축산업기사 자격소지자로서 4년 이상 건축분야 종사자

6. 5년제 이상 대학의 건축관련학과 졸업자로서 2년 이상 건축분야 종사자

7. 4년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 3년 이상 건축분야 종사자

8. 3년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 4년 이상 건축분야 종사자

9. 2년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 5년 이상 건축분야 종사자

10. 공업고등학교 건축관련학과 졸업자로서 7년 이상 건축분야 종사자

제26조의 제목 “(대지안의 조경)”을 “(대지의 조경)”으로 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제42조제1항에 따라 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 다음 각 호의 기준에 따라 나무 심기 등 조경에 필요한 조치를 해야 한다.

제26조제2항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제27조제1항제5호 및 제10호에 따라 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.

제26조제2항에 제6호부터 제10호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

6. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설

7. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3제2항제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설

9. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장

10. 상업지역 안의 건축물로서 대지면적 300제곱미터 미만 대지에 건축하는 건축물(다만, 경사도가 10분의 3 이상인 경사지붕이거나 옥상면적의 30퍼센트 이상을 녹화할 경우에 한정한다)

③ 시장은 건축물을 건축하고자 하는 대지가 나무 심기에 부적합하거나 수목의 생장이 불가능한 경우에는 나무심기 대신 제1항에 각 호에 따른 면적 이상의 퍼골라(pergola), 조각물, 조경석, 연못, 분수대, 고정 분재 등 조경시설물 설치를 하게 할 수 있다.

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(식재 등 조경기준) 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류, 설치방법 등 이 조례에서 정하지 아니한 기준은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다.

제27조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “영 제27조의2제1항”을 “영 제27조의2제2항”으로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 중 “아니한다”를 “않는다”로 하고, 같은 항 제1호부터 제3호까지 중 “연면적”을 각각 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”으로 하며, 같은 조 제3항을 다음과 같이 한다.

① 영 제27조의2제1항제2호에 따라 공개공지 또는 공개공간(이하 이 조에서 “공개공지 등”이라 한다.)을 확보해야 하는 건축물은 의료시설, 노유자시설, 장례식장, 위락시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

③ 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등의 면적의 30퍼센트 이상을 제26조의 기준에 따라 조경 등의 조치를 해야 하며, 1개소 이상의 긴 의자와 공공편의시설 및 조도 50룩스 이상의 조명시설을 설치해야 한다.

제32조의 제목 “(대지안의 공지)”를 “(대지 안의 공지)”로 한다.

제33조의 제목 “(맞벽건축)”을 “(맞벽건축 및 연결 복도)”로 한다.

제33조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제81조제1항제3호에 따라 맞벽건축을 할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다.

제33조제2항제1호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제2호 중 “2동 이하로 할 것”을 “3동 이내(도로변 양측 2면 이내로서 후면은 제외함)”로 하며, 같은 항 제3호 중 “맞벽 되는 부분의 층수가”를 “맞벽이 되는 부분이 층수를”

로, “것”을 “것(다만, 상업지역의 맞벽 건축물의 경우에는 그렇지 않다.)”으로 한다.

1. 맞벽 대상 건축물의 용도 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 제외한 용도일 것

가. 영 별표 1 제2호의 공동주택

나. 제19호의 위험물저장 및 처리시설

다. 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물

제34조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

제35조부터 제37조까지를 각각 제37조부터 제39조까지로 하고, 제35조 및 제36조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제35조(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항제5호에 따라 시장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하“건축협정”이라 한다)을 체결할 수 있는 지역 또는 구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 사업 및 재건축사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다)이 해제된 구역

2. 위원회 심의를 받아 시장이 인정하는 구역

② 법 제77조의4제5항제9호에 따라 건축협정서에 명시되어야 하는 사항으로 지방자치단체의 조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축협정 승계에 관한 사항

2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항

3. 건축협정 이행 계획에 대한 사항

4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 완화

5. 협정지역 내 도로, 상수도 등 기반시설의 유지·관리에 관한 사항

6. 그 밖에 건축협정 운영에 필요한 사항

③ 영 제110조의3제1항제3호에서 “건축조례로 정하는 자”란 관리자, 점유자, 전세권자, 임차인, 건축물을 사용할 권리를 가진 자를 말한다.

④ 영 제110조의3제2항제9호에 따라 건축협정에 포함되어야 하는 사항으로 “건축조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 지붕 및 외벽의 재료 및 색채

2. 건축물의 부대시설의 위치 및 형태

⑤ 영 제110조의6제5호에 따라 건축협정인가권자가 요구할 수 있는 사업계획서에 포함되어야 하는 사항으로 “건축조례로 정하는 사항”은 주거환경개선을 위한 사업의 실현 계획 및 구체적인 방법과 사업비용 산출근거, 내역서 등 사업계획 관련도서를 말한다.

제36조(결합건축대상지) 법 제77조의15제3항에 따라 결합건축을 할 수 없는 지역은 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 결합건축을 할 수 없다고 시장이 인정하는 지역으로 한다.

제37조(종전의 제35조) 제1항제2호 중 “사일로·건조시설”을 “저장탑·건조시설”로, “것”을 “것(다만, 농·축·수산업과 관련된 저장시설로서 원예등을 위한 연료저장탱크, 곡물저장탑, 축사·양어장 사료보관 저장탑, 액비저장탱크 등은 제외한다.)”으로 한다.

제38조(종전의 제36조)제1항 중 “부분 단서”를 “단서 부분”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제6항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(종전의 제3항) 제1호 중 “법 제 20조제3항”을 “법 제20조제3항”으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 중 “해당하는”을 “따른”으로, “이행강제금의 금액은 다음과”를 “이행강제금 부과 기준은 다음 각 호와”로 하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

② 법 제80조제5항 본문에 따른 부과횟수는 1년에 1회로 한다.

③ 영 제115조의2제1항 제5호에서 “건축조례로 정하는 경우”라 함은 영별표 15 제1호 및 제13호, 제14호를 말한다.

⑤ 법 제80조제2항에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바”란 100분의 100을 말한다.

제40조 및 제41조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제40조(지역건축안전센터의 설치·운영) ① 시장은 법 제87조의2제1항에 따라 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

② 영 제119조의3에 따라 조례로 정하는 건축안전센터의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 건축안전 특별회계 설치 및 운영 관리
2. 건축물의 안전관리 계획 수립 및 안전관리, 안전점검 지원에 관한 사항
3. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독
4. 임의관리대상 건축물의 안전관리 및 안전점검 지원에 관한 사항
5. 건축물의 점검 및 개량보수에 대한 기술지원 및 정보제공
6. 건축물 부문 안전관리 대책에 대한 세부 실행
7. 「건축물관리법」 제40조에 따른 건축물관리지원센터의 기능

제41조(건축안전특별회계의 설치·운영) ① 시장은 법 제87조의3에 따라 건축안전센터의 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계의 재원은 다음 각 호와 같다.

1. 일반회계로부터의 전입금
2. 법 제80조에 따라 부과·징수하는 이행강제금의 전액
3. 그 밖의 수입금

③ 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물 안전에 관한 기술 지원 및 정보 제공을 위하여 특별회계를 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공 여부 검사 비용
2. 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 실태 조사·점검 비용
3. 공사 중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전 조치에 관한 비용
4. 임의관리대상 건축물의 안전관리 관련 실태조사·검사 및 안전점검 비용
5. 그 밖에 시장이 위원회를 통하여 건축물의 안전관리와 피난·화재

및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사
· 업무대행 비용

④ 특별회계의 존속기한은 2026년 10월 31일까지로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따른 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

제3조(허가 등의 신청에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청(법 제4조의2제1항에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우나 경관법 제28조제1항에 따른 경관 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 한 것은 종전의 규정을 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정 규정을 따른다.

[별표 3]

대상 건축물	띄어야 하는 거리
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택을 제외한다)	• 1.0미터 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 : 1.0미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다.) 및 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	• 1.5미터 이상
라. 다중이 이용하는 건축물로서 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 운수시설 중 여객자동차터미널, 의료시설 중 종합병원과 16층 이상인 건축물(공동주택은 제외한다) 다만, 상업지역에 건축하는 건축물로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 건축하는 건축물은 제외한다.	• 1.5미터 이상
마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택으로서 스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 공동주택은 제외한다)	• 아파트 : 4.5미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1.0미터 이상
바. 그 밖에 건축물(다만, 상업지역에서 건축하는 건축물은 제외한다.) • 장례식장(의료시설의 부수시설을 포함한다.) • 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장 및 창고는 제외한다.)	• 1.5미터 이상

비고 :

1. 법 제59조에 따라 맞벽건축 또는 연결복도를 설치하는 부분에 대해서는 제1호 및 제2호를 적용하지 아니한다.
2. 제2호에 따른 건축물의 부속용도에 해당하는 건축물에 대해서는 주된 용도에 적용되는 대지의 공지 기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제3조(적용의 완화) ① 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제5조제1항의 요청을 하고자 하는 자는 별지 제1호 서식에 따라 설계서류 및 도서를 구비하여 제출하여야 한다.	제3조(적용의 완화) ① ----- ----- 제5조제1항에 따라 대지 또는 건축물(이하 “대지 등”이라 한다)에 대하여 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 --- 서식의 적용의 완화요청서에 설계도면 등 관계도서를 첨부하여 -- -.
② 여수시장(이하 “시장”이라 한다)은 제1항에 따른 요청을 받은 경우 여수시 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부 및 적용 범위를 결정하고, 그 결과를 요청일로부터 30일 이내에 요청인에게 통지하여야 한다. 다만, 여수시 건축위원회의 심의결과 서류보완이나, 재검토 등이 필요한 것으로 심의된 경우에는 그러하지 아니하다.	② ----- ----- 요청이 있는 ----- ----- ----- ----- 신청인----- . 다만, 재심의 의결된 경우에는 재심의 신청일로부터 30일 이내에 최종 결과를 통지하여야 한다.
③ 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제6조제1항제7호의2에서 “건축 조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.	③ 영 제6조제1항제7의2에 따라 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역 중 동이나 읍에 해당하는 지역에 건축하는 다음 각 호의 건축물은 법 제2조 제1항

1. ~ 4. (생략)

④ 영 제6조제2항제3호나목에서 “건축조례로 정하는 비율”이란 100분의 140을 말한다.

⑤ 영 제6조제2항제5호나목에서 “건축조례로 정하는 용적률”이란 해당지역에 적용되는 용적률의 100분의 120을 말한다.

⑥ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제3항에 따른 건축기준 완화 기준은 국토교통부장관이

제11호 및 제44조에 따른 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

1. ~ 4. (현행과 같음)

④ 영 제6조제2항제3호나목에 따라 방재지구, 붕괴위험지역의 대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우에는 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 140 이하의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ 영 제6조제2항제5호나목에 따라 적용되는 용적률은 해당지역에 적용되는 용적률의 100분의 120이하의 범위에서 주민공동시설 면적에 해당하는 용적률을 가산한 용적률로 한다. 다만, 보육시설이나 경로당 등 노약자 등을 위한 시설과 도서관이나 교육시설 등 청소년과 인근지역 커뮤니티 활성화를 위해 허가권자가 필요하다고 인정하는 주민공동시설을 설치하는 경우로 한정한다.

⑥ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제3항에 따라 같은 법 시행령 제11조제1항 각 호의 어느

고시한 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9에 따른다.

제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) ① 시장은 법령의 제·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 법에 맞지 아니하게 된 대지나 건축물이 영 제6조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건축을 허가할 수 있다.

② 영 제6조의2제2항제3호에서 “지방자치단체가 정하는 면적”이란 제31조에서 정하는 면적을 말한다.

③·④ (생략)

<신 설>

하나에 따른 건축물에는 국토교통부장관이 고시한 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9에 따라 건축기준을 완화하여 적용하며, 그 적용의 산정 및 신청방법은 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제16조부터 제18조까지의 규정에 따른다.

제4조(기존의 건축물 등에 관한 특례) ① 법 제6조, 영 제6조의2 및 제14조제6항에 따라 -----

법, 영이나 이 조례에 -----
----- 경우라도
시장은 기존의 건축물 및 대지가 ----- 경우에
는 건축 및 용도변경을 허가하
거나 신고수리 할 ---.

<삭 제>

②·③ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

제4조의2(리모델링에 대한 특례)
법 제8조 및 영 제6조의5에 따라 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택을 건축하는 경우에는 법

제5조(위원회) ① 시장은 법 제4조제1항에 따라 여수시 건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

② 위원회의 구성 및 운영 등에 대하여는 영 제5조의5에 따른다.

<신 설>

<신 설>

제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 비율의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

제5조(구성 등) ① 시장은 법 제4조제1항에 따른 여수시 건축위원회(이하 “위원회”라 한다)는 영 제5조의5제3항부터 제5항까지에 따라 구성한다.

② 위원회의 위원의 임명·위촉·제척·기피·해촉·임기에 관한 사항은 영 제5조의5제6항제1호 각 목에서 정하는 기준에 따른다.

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 필요한 경우에는 한 차례만 연임할 수 있으며, 공무원인 위원의 임기는 그 직의 재직기간으로 한다.

제6조의2(회의 등) ① 위원회의 회의는 시장의 요청이 있거나 위원장이 필요하다고 인정할 때 위원장이 소집한다.

② 위원회의 회의 및 조사·심의·조정·재정(이하 “심의 등”이라 한다)에 관한 사항은 영 제5조의5제6항제2호 각 목에서 정한 기준에 따라야 한다.

제7조(기능) 위원회는 영 제5조의 5제1항에 따른 심의사항 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항과 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 “심의 등”이라 한다)한다.

1. 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물

2. 「주택공급에 관한 규칙」의 적용을 받는 주택 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인 대상으로서 주택의 세대수가 300세대 이상인 공동주택

나. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우로서 주택의 세대수가 100세대 이상인 공동주택

3. 「여수시 한옥보조금 지원 조례」에 따른 한옥건축물

제7조(기능 등) ① 위원회는 법 제4조제1항 및 영 제5조의5제1항에서 정한 사항에 대해 심의 등을 하며, 영 제5조의5제1항제8호에서 “건축조례로 정하는 건축물의 건축등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물

2. 영 제2조제17호에 따른 다중이용 건축물

3. 100세대 이상인 공동주택(다만, 도시형 생활주택은 50세대 이상을 말한다.)

4. 높이가 13미터 이상이거나 지상층과 지하층을 포함하여 6개 층 이상인 건축물의 철거에 관한 사항

5. 「여수시 한옥보조금 지원조례」에 따른 한옥건축물

② 제1항 각 호의 건축물의 건축등에 대한 심의를 요청하는 경우에 건축하고자 하는 자가 건축하고자 하는 토지의 소유자가 아닌 경우에는 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의서를 제출해야 한다.

제8조(소위원회) ① 위원회는 위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

② 소위원회는 위원회 위원 중 5명 이상 7명 이하의 위원으로 구성하며, 위원장은 위원 중에서 호선한다.

<신 설>

④ 제1항 및 제2항에서 정한 사항을 제외한 소위원회의 회의·운영 등에 대해서는 제5조, 제6조 및 제12조부터 제14조까지를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “소위원회”로 본다.

<신 설>

제9조(전문위원회) ① 법 제4조제

제8조(전문위원회 구성) ① 시장은 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 다음 각 호의 분야별 전문위원회를 둔다.

1. 건축민원전문위원회
2. 건축계획전문위원회
3. 건축구조전문위원회

② 전문위원회(제1항제1호의 건축민원전문위원회는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 위원회의 --- 10명 --- 성별을 고려하여 구성하고, 전문위원회의 위원장은 해당 전문위원회 --- 호선(互選)한다.

③ 전문위원회의 위원장은 그 위원회를 대표하며 사무를 총괄한다.

④ 제1항제2호에 따른 건축계획 전문위원회는 「건축서비스산업 진흥법」 제22조의3에 따라 공공건축심의위원회의 기능을 대신할 수 있다.

⑤ 제1항제3호에 따른 건축구조 전문위원회는 영 제5조의5제1항제4호에 대한 사항을 심의할 수 있다.

제9조(전문위원회 회의 운영 등)

2항 및 영 제5조의6에 따라 시장이 구성·운영하는 전문위원회는 위원회 위원 중 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성하고, 전문위원회의 위원장은 그 위원 중에서 호선한다.

<신 설>

② 전문위원회의 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 회의 개최 5일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알려야 한다. 다만, 기밀 유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

<신 설>

③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항을 제외한 전문위원회의 회의·운영 등에 대해서는 제5조, 제6조 및 제12조부터 제14조까지를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “전문위원회”로 본다.

① 전문위원회는 위원장 또는 시장이 필요하다고 인정할 때 소집한다.

② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장-----

-----.

④ 위원장은 심의사항이 경미하다고 인정하거나 부득이한 경우에는 서면으로 심의·의결할 수 있다.

⑤ 전문위원회-----

----- 제6조 -----
-----.
-----.

다.

제10조 (건축민원전문위원회 구성 등) ① 시장은 위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 여수시 건축민원전문위원회(이하 “건축민원전문위원회”라 한다)를 둔다.

② (생략)

③ 건축민원전문위원회의 위원은 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 「건축사법」에 따라 건축사무소 개설신고를 하고 건축사로 종사중인 사람

5. 「국가기술자격법」에 따른 건축분야 기술사로 종사중인 사람

6. (생략)

④ (생략)

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 한다.

제11조(건축민원전문위원회 회의 운영) ① 건축민원전문위원회

제10조 (건축민원전문위원회 구성 등) ① 제8조제1항제1호에 따른 건축민원전문위원회는 법제4조의4제1항 각 호 및 영 제5조의9 각 호에 따른 사항을 심의한다.

② (현행과 같음)

③ -----
위원회 위원 중 건축이나 -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4.-----

-- 종사하고 있는 -----

5.-----
----- 종사 중 --
--

6. (현행과 같음)

④ (현행과 같음)

⑤ -----
3년-----.

제11조(건축민원전문위원회 회의 운영) ① 건축민원전문위원회

의 위원장은 심의할 민원이 있는 경우 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

② 건축민원전문위원회의 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의개최 5일전까지 회의의 일시, 장소 및 안건을 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 때에는 그러하지 아니하다.

③ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ (생략)

제14조(수당) 위원회에 출석하는 위원 및 관계 전문가에 대하여는 예산의 범위에서 수당 또는 여비 등의 실비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 직무와 직접 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제16조 (건축복합민원 일괄협의회 운영 등) ① 시장은 법 제12조제1항에 따라 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라

의 회의는 법 제4조의5제1항에 따른 신청이 있는 경우 위원장이 수시로 소집할 수 있다.

<삭 제>

③ 건축민원전문위원회의 회의·운영 등에 대해서는 제6조 및 제9조, 제12조부터 제14조까지를 준용한다. 이 경우 “위원회”는 “건축민원전문위원회”로 본다.

② (현행 제4항과 같음)

제14조(수당) -----
위원(제8조제1항 각 호에 따른 전문위원회의 위원을 포함한다) 및 -----
---. -----
-----.

제16조 (건축복합민원 일괄협의회 운영 등) ① 법 제12조제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)는

한다)를 둔다.

② 협의회는 법 제12조제1항 및 영 제10조제1항 각 호의 사항을 처리하기 위한 관계기관의 공무원 및 관계부서의 공무원으로 구성한다.

③ 협의회는 위원장은 건축업무 관련 부서의 장으로 하며, 간사는 건축 관련 업무담당 팀장이 되고, 서기는 건축업무 담당자가 된다.

④ 협의회 운영에 관한 사항은 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제36조를 준용한다.

제20조(가설건축물) ① 법 제20조 제2항제3호에서 “조례로 정하는 바”란 영 제15조제1항과 같다.

관계 기관 및 부서의 업무담당 팀장으로 구성한다.

② 건축허가 관련 부서의 장은 협의회를 소집하고 그 위원장이 된다.

③ 위원장은 효율적인 운영을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 건축주 또는 설계건축사 등을 협의회에 참석하게 하여 의견을 청취할 수 있다.

④ 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 서면 합의를 요청할 수 있다.

제20조(가설건축물) ① 법 제20조 제2항제3호 및 영 제15조제1항에 따라 도시계획시설 및 도시계획시설 예정지 안에서 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준을 모두 충족한 건축을 말한다.

1. 철근콘크리트 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것

2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다

② 영 제15조제5항제16호에서
“건축조례로 정하는 건축물”
이란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 건축물을 말한다. 다
만, 제1호부터 제4호까지의 건
축물을 「산업입지 및 개발에
관한 법률」에 따라 지정된 산
업단지 및 공장부지내 설치하는
경우에는 규모제한을 두지 않는
다.

1. ~ 9. (생략)

10. 기타 관계법령에 의하여 한
시적으로 허용되는 최소한의
건축물

<신설>

<신설>

3. 전기, 수도, 가스 등 새로운
간선공급설비의 설치를 필요
로 하지 아니할 것

4. 공동주택, 판매시설, 운수시
설 등으로서 분양을 목적으로
건축하는 건축물이 아닐 것

② -----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

10. 「여수시 농업인 및 농업관
련단체 지원에 관한 조례」 제
5조에 따라 지원받는 농산물
소형 저온저장고로서 연면적
이 33제곱미터 이하인 것

11. 「수산업법」 제86조에 따
라 지원받는 수산물 소형저온
저장고로서 연면적이 33제곱
미터 이하인 것

12. 「산지관리법」 제15조의2
에 따라 산지일시사용신고를

③ 영 제18조제2호에서 “건축조례로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 영 제15조제5항 각 호의 가설건축물

2. 제2항 각 호의 가설건축물

제21조(건축물의 사용승인) 법 제22조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물로서, 시장이 검사가 필요하지 아니하다고 인정하는 건축물을 말한다.

1. 영 제2조제17호 각 목의 다중이용건축물

2. (생략)

제22조(현장조사·검사 및 확인 업무의 대행) ① 영 제20조제1

하고 신고수리 통지를 받은 산림경영관리사(山林經營管理 舍)

③ 법 제23조제1항제3호 및 영 제18조제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물은 건축사가 아니라도 설계도서를 작성할 수 있다.

1. 영 제15조제5항 각 호(제2호 및 제4호는 제외한다)에 따른 가설건축물

2. 제2항 각 호에 따른 가설건축물

제21조(건축물의 사용승인 검사 생략) 법 제22조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 건축물 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 교부할 수 있는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. ----- 다중이용건축물(「건설기술 진흥법」 제39조제2항에 따라 건설사업관리한 경우로만 한정한다.)

2. (현행과 같음)

제22조(현장조사·검사 및 확인 업무의 대행) ① 법 제27조제1

항에서 “건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

② 영 제20조제2항에 따른 대행업무 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축(가설건축물 포함)·대수선 및 용도변경 허가에 따른 현장조사업무

2. 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사업무

③ 영 제20조제2항에 따른 대행업무 절차는 다음 각 호와 같다.

1. 제2항제1호의 현장조사업무 대행자는 「건축법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서를 2부 작성

항 및 영 제20조제1항에 따라 시장이 현장조사·검사 및 확인업무(이하 “현장조사업무”라 한다)를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나의 건축물로 한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 법 제22조에 따른 사용(임시)승인대상 건축물(법 제19조제5항에 따른 용도변경 허가대상 건축물을 포함한다.)

② 제1항에 따른 현장조사업무 대행자가 「건축법 시행규칙」 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서, 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 작성하여 신청하는 경우에는 시장의 업무를 대행한 것으로 본다.

<삭제>

하여 건축주에게 제출하고 건축주는 건축허가 신청 시 시장에 1부를 제출한다.

2. 제2항제2호의 현장조사업무
대행자는 시장이 직접 선정하고, 선정된 현장조사업무 대상자는 규칙 별지 제24호 서식의 사용승인조사 및 검사조서를 2부 작성하여 건축주에게 제출하고 건축주는 사용승인 신청 시 시장에 1부를 제출한다.

3. 제2항제2호의 현장조사업무
대행 시 건축물 및 현장조건이 관계 규정에 위반하였을 경우 적법하게 시정조치를 한 후 업무대행을 시행한다.

4. 제3호에 따라 사용승인 및 임시사용승인을 위한 적법한 시정조치 등이 불가능할 경우
즉시 시장에 보고하여야 한다.

<신 설>

제23조의2(감리비용에 관한 기준) ① 법 제25조제14항에 따라 시장이 공사감리자를 지정하는 비상주감리의 경우의 감리비용에 관한 기준은 「건축사법」 제19조의3제3항에 따른 「공공발

주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 5의 ‘건축공사 감리 대가요율’을 준용하고 상주감리는 같은 기준 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용하며, 건축주는 공사감리자와의 계약 시 이를 준수해야 한다.

② 제1항에 따른 감리비용 산출시 공사비는 해당 건축공사의 공사내역서 또는 건물신축단가표(한국감정원)의 용도별 평균값을 적용한다.

③ 제1항에 따른 감리비용 산출시 건축물의 종별 구분은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 3의 ‘건축물의 종별 구분’에 따른다.

④ 제2항에 따라 산출한 공사비가 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표 5에 따른 공사비의 중간에 있는 경우에는 직선보간법에 따라 산정한다.

⑤ 건축주와 감리자는 제1항에 따라 산정된 건축공사비의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가

제24조(건축물의 유지·관리) ①

영 제23조의2제1항제3호에서 “해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물”이란 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제2조제1호부터 제8호까지의 용도로 쓰는 건축물로서 영업장 면적이 2천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

② 시장은 화재, 침수 등 재해

중하거나 경감할 수 있다.

⑥ 시장은 법 제25조제2항에 따라 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주가 사용승인을 신청할 때에는 감리비용을 지불한 입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등을 제출하도록 하여 적정한 감리비용이 지불되었는지를 확인해야 한다.

⑦ 설계변경 등으로 감리비용의 변경사항이 생길 경우에는 변경된 감리계약서를 제출해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에도 불구하고 다른 법령에 따라 공사감리자를 지정하는 경우 감리비용은 별도로 한다.

제24조(실내건축) ① 법 제52조의

2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 하는 대상 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 다중이용 건축물
2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물(다만, 주거의 용도로 사용되는 부분은 제외한다.)

② 법 제52조의2제3항에 따라

나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우 영 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 수시점검 대상으로 지정할 수 있다.

③ 시장은 제2항에 따라 수시점검 대상으로 지정된 사실을 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 서면으로 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따라 수시점검 대상으로 지정·통지받은 건축물의 소유자나 관리자는 통지받은 날부터 30일 이내에 수시점검을 실시하여야 한다.

제25조(건축지도원) ① 영 제24조 제1항에서 “건축조례로 정하는 자격을 갖춘 자”란 다음 각 호와 같다.

1. (생략)
2. 「건축사법」에 따른 건축사 및 건축사보로서 3년 이상의 경력이 있는 사람
3. 건축분야 기술자격 소지자로서 3년 이상의 경력이 있는 사람

<신설>

시장은 검사 대상 건축물의 사용승인일로부터 10년 이내에 최초로 점검을 실시하고, 점검을 시작한 날을 기준으로 2년마다 실시하여야 한다.

③ 제1항 각 호의 건축물이 「건축물관리법」 제13조에 따른 정기점검을 실시한 경우에는 해당연도에 제1항에 따른 검사를 실시한 것으로 본다.

제25조(건축지도원) ① -----

----- 각 호의 사람 중에서 시장이 지정하는 사람을 말한다.

1. (현행과 같음)
2. 건축사 또는 건축 관련 기술사
3. 「건축사법」에 따른 건축사보-----
4. 건축기사 자격소지자로서 2

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② (생 략)

제26조(대지의 조경) ① 건축주는 법 제42조제1항에 따라 다음 각 호의 기준으로 정하는 비율에 해당하는 면적에 조경이나 그 밖에 필요한 조치(이하 “조경 등의 조치” 라고 한다)를 하여야 한다.

1. ~ 3. (생 략)

② 영 제27조제1항제5호에서

년 이상 건축분야 종사자

5. 건축산업기사 자격소지자로서 4년 이상 건축분야 종사자

6. 5년제 이상 대학의 건축관련학과 졸업자로서 2년 이상 건축분야 종사자

7. 4년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 3년 이상 건축분야 종사자

8. 3년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 4년 이상 건축분야 종사자

9. 2년제 대학의 건축관련학과 졸업자로서 5년 이상 건축분야 종사자

10. 공업고등학교 건축관련학과 졸업자로서 7년 이상 건축분야 종사자

② (현행과 같음)

제26조(대지의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 다음 각 호의 기준에 따라 나무 심기 등 조경에 필요한 조치를 해야 한다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② 영 제27조제1항제5호 및 제1

“건축조례로 정하는 건축물”
이란 다음 각 호와 같다.

1. ~ 5. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

0호에 따라 조경 등의 조치를
하지 않을 수 있는 건축물은 다
음 각 호와 같다.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 「관광진흥법」 제2조제6호
에 따른 관광지 또는 같은 조
제7호에 따른 관광단지에 설
치하는 관광시설

7. 「관광진흥법 시행령」 제2
조제1항제3호가목에 따른 전
문휴양업의 시설 또는 같은
호 나목에 따른 종합휴양업의
시설

8. 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률 시행령」 제42조의3
제2항제10호에 따른 관광·휴
양형 지구단위계획구역에 설
치하는 관광시설

9. 「체육시설의 설치·이용에
관한 법률 시행령」 별표 1에
따른 골프장

10. 상업지역 안의 건축물로서
대지면적 300제곱미터 미만
대지에 건축하는 건축물(다만,
경사도가 10분의 3 이상인 경
사지붕이거나 옥상면적의 30
퍼센트 이상을 녹화할 경우에
한정한다)

③ 영 제27조제1항제10호에서
“건축조례로 정하는 건축물”
이란 영 제27조제1항제10호가
목·나목 및 라목에 해당하는
건축물을 말한다.

④ (생 략)

<신 설>

제27조(공개공지 등의 확보) ①
영 제27조의2제1항제2호에서
“건축조례로 정하는 건축물”
이란 연면적의 합계가 5천 제곱
미터 이상인 의료시설, 노유자
시설, 장례식장, 위락시설을 말
한다.

② 영 제27조의2제1항에 따라

③ 시장은 건축물을 건축하고자
하는 대지가 나무 심기에 부적
합하거나 수목의 생장이 불가능
한 경우에는 나무심기 대신 제1
항에 각 호에 따른 면적 이상의
퍼골라(pergola), 조각물, 조
경석, 연못, 분수대, 고정 분재
등 조경시설물 설치를 하게 할
수 있다.

④ (현행과 같음)

제26조의2(식재 등 조경기준) 대
지 안에 설치하는 조경의 식재
기준, 조경시설물의 종류, 설치
방법 등 이 조례에서 정하지 아
니한 기준은 법 제42조제2항에
따라 국토교통부장관이 고시한
기준에 따른다.

제27조(공개공지 등의 확보) ①
영 제27조의2제1항제2호에 따
라 공개공지 또는 공개공간(이
하 이 조에서 “공개공지 등”
이라 한다.)을 확보해야 하는
건축물은 의료시설, 노유자시
설, 장례식장, 위락시설로서 해
당 용도로 쓰는 바닥면적의 합
계가 5천 제곱미터 이상인 건축
물을 말한다.

② 영 제27조의2제2항-----

확보하여야 하는 공개공지 등의 면적은 다음 각 호에서 정한 비율로 한다. 다만, 영 제31조에 따라 지정된 건축선 후퇴 부분의 면적은 공개공지 등의 면적에 포함하지 아니한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상 1만 제곱미터 미만 건축물 : 대지면적의 5퍼센트

2. 연면적의 합계가 1만 제곱미터 이상 2만 제곱미터 미만 건축물 : 대지 면적의 8퍼센트

3. 연면적의 합계가 2만 제곱미터 이상 건축물 : 대지면적의 10퍼센트

③ 영 제27조의2제3항제3호에 따라 공개공지 등의 면적의 30퍼센트 이상을 제26조의 기준에 따른 조정 등의 조치를 하여야 하며, 1개소 이상의 긴 의자 및 공공편의시설, 조도 50룩스 이상의 조명시설을 설치하여야 한다.

④·⑤ (생략)

제32조(대지안의 공지) (생략)

제33조(맞벽건축) ① 영 제81조제1항제3호에서 “건축조례로 정

----- 않는다.

1. 해당 용도로 쓰는 바닥면적-

2. 해당 용도로 쓰는 바닥면적-

3. 해당 용도로 쓰는 바닥면적-

③ 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등의 면적의 30퍼센트 이상을 제26조의 기준에 따라 조정 등의 조치를 해야 하며, 1개소 이상의 긴 의자와 공공편의시설 및 조도 50룩스 이상의 조명시설을 설치해야 한다.

④·⑤ (현행과 같음)

제32조(대지 안의 공지) (현행과 같음)

제33조(맞벽건축 및 연결 복도)
① 영 제81조제1항제3호에 따라

하는 구역”이란 다음 각 호와 같다.

1. ~ 3. (생략)

② 영 제81조제4항에 따른 맞벽 건축에 필요한 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 도시설계 등 계획적인 개발계획이 수립된 지구단위계획구역과 주거환경개선정비구역은 그 기준에 의한다.

1. 맞벽 대상 건축물의 용도 :

영 별표 1 제1호 가목의 단독주택, 제3호의 제1종 근린생활시설 또는 제4호의 제2종 근린생활시설. 다만, 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물은 제외한다.

2. 맞벽 건축물의 수 : 2동 이하로 할 것

3. 맞벽 건축물의 층수 : 맞벽 되는 부분의 층수가 5층 이하로 할 것

맞벽건축을 할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. 맞벽 대상 건축물의 용도 :

다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 제외한 용도일 것

가. 영 별표 1 제2호의 공동주택

나. 제19호의 위험물저장 및 처리시설

다. 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물

2. ----- 3동 이내 (도로변 양측 2면 이내로서 후면은 제외함)

3. ----- 맞벽 이 되는 부분이 층수를 ----- 것(다만, 상업지역의 맞벽 건축물의 경우에는 그렇지

제34조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조 제1항에서 “건축조례로 정하는 거리”란 다음 각 호와 같다.

1. 2. (생략)

② ~ ⑥ (생략)

<신설>

않다.)

제34조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조 제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 2. (현행과 같음)

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제35조(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항제5호에 따라 시장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 한다)을 체결할 수 있는 지역 또는 구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 사업 및 재건축사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다)이 해제된 구역

2. 위원회 심의를 받아 시장이 인정하는 구역

② 법 제77조의4제5항제9호에 따라 건축협정서에 명시되어야 하는 사항으로 지방자치단체의 조례로 정하는 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축협정 승계에 관한 사항
2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항
3. 건축협정 이행 계획에 대한 사항
4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 완화
5. 협정지역 내 도로, 상수도 등 기반시설의 유지·관리에 관한 사항
6. 그 밖에 건축협정 운영에 필요한 사항

③ 영 제110조의3제1항제3호에서 “건축조례로 정하는 자”란 관리자, 점유자, 전세권자, 임차인, 건축물을 사용할 권리를 가진 자를 말한다.

④ 영 제110조의3제2항제9호에 따라 건축협정에 포함되어야 하는 사항으로 “건축조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 지붕 및 외벽의 재

<신 설>

제35조(공작물 등에의 준용) ①
영 제118조제1항제9호에 따른
공작물은 지붕과 벽 또는 기둥
을 식별하기 곤란한 것으로서
다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 것을 말한다.

1. (생 략)

2. 저장시설 : 시멘트저장용 산
일로·건조시설 또는 유류저

료 및 색채

2. 건축물의 부대시설의 위치
및 형태

⑤ 영 제110조의6제5호에 따라
건축협정인가권자가 요구할 수
있는 사업계획서에 포함되어야
하는 사항으로 “건축조례로 정
하는 사항”은 주거환경개선을
위한 사업의 실현 계획 및 구체
적인 방법과 사업비용 산출근
거, 내역서 등 사업계획 관련도
서를 말한다.

제36조(결합건축대상지) 법 제77
조의15제3항에 따라 결합건축
을 할 수 없는 지역은 도시경관
의 형성, 기반시설 부족 등의
사유로 결합건축을 할 수 없다
고 시장이 인정하는 지역으로
한다.

제37조(공작물 등에의 준용) ① -

-----.

1. (현행과 같음)

2. ----- 전
장탑·건조시설 -----

장시설, 그 밖에 이와 유사한
것

3. (생 략)

② (생 략)

제36조(이행강제금의 부과) ① 법
제80조제1항 각 호 외의 부분
단서에서 “해당 지방자치단체
의 조례로 정하는 금액” 이란
법 제80조제1항 각 호에 따른
금액의 2분의 1을 말한다.

② 법 제80조제5항 본문에서
“해당 지방자치단체의 조례로
정하는 횟수” 란 1년에 1회를
말한다. 다만, 법 제80조제1항
각 호 외의 부분 단서에 해당하
는 경우 총 부과 횟수를 5회로
한다.

<신 설>

③ 영 별표 15 제13호에 해당하
는 위반 건축물에 대한 이행강

것(다만, 농·축·수산업과 관
련된 저장시설로서 원예 등을
위한 연료저장탱크, 곡물저장
탑, 축사·양어장 사료보관 저
장탑, 액비저장탱크 등은 제외
한다.)

3. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제38조(이행강제금의 부과) ① --
----- 단서 부
분-----

--.

② 법 제80조제5항 본문에 따른
부과횟수는 1년에 1회로 한다.

③ 영 제115조의2제1항 제5호에
서 “건축조례로 정하는 경우”
라 함은 영 별표 15 제1호 및 제
13호, 제14호를 말한다.

④ ----- 따른 -----
----- 이행강제금

제금의 금액은 다음과 같다.

1. 법 제 20조제3항에 따른 가설
건축물 축조 신고를 하지 아
니하고 건축한 건축물 : 시가
표준액의 100분의 2에 해당하
는 금액

2. (생 략)

<신 설>

④ (생 략)

제37조 (생 략)

<신 설>

부과 기준은 다음 각 호와 ----
-----.

1. 법 제20조제3항-----

2. (현행과 같음)

⑤ 법 제80조제2항에서 “해당
지방자치단체의 조례로 정하는
바”란 100분의 100을 말한다.

⑥ (현행 제4항과 같음)

제39조 (현행 제37조와 같음)

제40조(지역건축안전센터의 설치
· 운영) ① 시장은 법 제87조의
2제1항에 따라 지역건축안전센
터(이하 “건축안전센터” 라
한다)를 설치하여 운영할 수 있
다.

② 영 제119조의3에 따라 조례
로 정하는 건축안전센터의 업무
는 다음 각 호와 같다.

1. 건축안전 특별회계 설치 및
운영 관리

2. 건축물의 안전관리 계획 수
립 및 안전관리, 안전점검 지
원에 관한 사항

3. 건축공사장 공사감리에 대한

<신 설>

관리·감독

4. 임의관리대상 건축물의 안전 관리 및 안전점검 지원에 관한 사항

5. 건축물의 점검 및 개량보수에 대한 기술지원 및 정보제공

6. 건축물 부문 안전관리 대책에 대한 세부 실행

7. 「건축물관리법」 제40조에 따른 건축물관리지원센터의 기능

제41조(건축안전특별회계의 설치

· 운영) ① 시장은 법 제87조의

3에 따라 건축안전센터의 설치

· 운영 등을 지원하기 위하여

건축안전특별회계(이하 “특별회계” 라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계의 재원은 다음 각 호와 같다.

1. 일반회계로부터의 전입금

2. 법 제80조에 따라 부과·징수하는 이행강제금의 전액

3. 그 밖의 수입금

③ 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물 안전에 관한 기술지원 및 정보 제공을 위하여 특

별회계를 사용할 수 있는 사업
은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제52조의2에 따른 실내건
축 적정 시공 여부 검사 비용

2. 법 제79조에 따른 위반건축
물 정비와 관련한 실태 조사
· 점검 비용

3. 공사 중단 장기방치 건축물
등 위험시설물의 안전 조치에
관한 비용

4. 임의관리대상 건축물의 안전
관리 관련 실태조사·검사 및
안전점검 비용

5. 그 밖에 시장이 위원회를 통
하여 건축물의 안전관리와 피
난·화재 및 공사장 안전관리
를 위하여 필요하다고 인정하
는 사업의 조사·검사·업무
대행 비용

④ 특별회계의 존속기한은 2026
년 10월 31일까지로 한다.