

대구광역시 건축 조례 일부개정조례안

(전경원 의원 대표발의)

의안 번호	5481
----------	------

발의년월일 : 2019년 9월 6일

발 의 의 원 : 전경원, 김동식, 김원규, 김재우,
김지만, 송영현, 이만규, 이시복,
이태손, 황순자 의원 (10명)

1. 제안이유

건축법령을 위반해 시정명령을 받은 건축물 중 시정명령을 이행하지 아니한 건축물에 대해 부과하는 이행강제금 제도는 건축물의 불법사항을 조속히 개선하도록 유도하기 위한 수단으로 불법발생의 사유와 그 결과에 따른 공익의 침해 정도 등을 종합적으로 판단해 탄력적으로 운영할 수 있도록 하고 있음.

따라서, 이행강제금의 운영에 있어 시민들의 생활안전에 관련된 사항에 대해서는 경감될 수 있도록 하고, 위반행위로 인한 공익의 침해가 상대적으로 큰 경우 가중 부과할 수 있도록 하는 등 제도가 입법취지에 부합되도록 개선하는 한편, 상위법의 개정사항을 조례에 반영하여, 합리적이고 효율적인 건축행정을 도모코자 조례의 개정을 제안함.

2. 주요내용

가. 건축법(이하 “법”)의 개정사항을 반영하여 인용조항을 정비하고, 법 개

정에 따라 근거가 소멸된 이행강제금의 완화횟수를 삭제함. (안 제43조 제1항)

나. 재난·재해의 피해에 대한 긴급조치를 위해 부득이 발생한 위반사항과 외기에 노출된 옥외계단의 미끄럼 방지 등을 위해 지붕을 설치하는 경우 등 시민들의 생활안전과 밀접한 연관이 있는 사안에 대해 이행강제금의 100분의 50을 감경할 수 있도록 함. (안 제43조제3항)

다. 쾌적한 도시환경의 조성을 위해 다중이 이용하는 일정규모 이상의 건축물 등 상위법령에서 확보하도록 의무화하고 있는 건축물의 공개공지를 임의로 다른 용도로 사용하거나 출입을 제한하는 등 법령에서 정한 준수사항을 위반하는 경우에는 이행강제금을 가중 부과할 수 있는 근거를 마련하여, 보다 엄격한 행정적 제재를 통해 공익의 침해를 미연에 방지하거나 발생한 경우에도 조기에 시정될 수 있도록 함. (안 제43조제4항)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임. (「건축법」 및 같은 법 시행령 등)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음.

조례 제 호

대구광역시 건축 조례 일부개정조례안

대구광역시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조의2제1항 중 “법 제25조제12항”을 “법 제25조제14항”으로 한다.

제43조의 제목 “(이행강제금의 완화)”를 “(이행강제금의 완화 및 가중)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제80조제1항 단서에 따른 이행강제금의 완화기준은 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 금액의 2분의 1로 한다.

제43조제1항제1호 및 제2호를 각각 삭제하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 허가권자는 영 제115조의4제1항제7호와 같은 조 제2항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 경우에 대해 이행강제금의 100분의 50을 감경할 수 있다.

1. 재난·재해 등의 피해에 대한 긴급조치를 위하여 건축물을 건축한 경우
2. 옥외계단에 지붕을 설치한 경우

④ 영 제115조의3제2항제5호의 “건축조례로 정하는 경우”란 법 제43조에 따라 설치된 공개공지를 다른 용도로 사용하는 경우를 말한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(이행강제금에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 부과된 이행강제금의 경우에는 제43조제3항과 제4항의 신설에도 불구하고, 종전에 부과된 금액으로 납부하여야 한다.

신 · 구조문대비표

현	행	개	정	안
제25조의2(감리비용에 관한 기준 등) ① <u>법 제25조제12항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 비상주감리의 경우 감리비용에 관한 기준은 「건축사법」 제19조의3에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」(이하 “기준”이라 한다)[별표5] ‘건축공사감리 대가요율’을 준용하고, 상주감리는 기준 제14조제2항에 따른 실비정액가산식을 준용하며, 건축주는 공사감리자와의 계약시 이를 준수하여야 한다.</u>		제25조의2(감리비용에 관한 기준 등) ① <u>법 제25조제14항</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.		
② ~ ⑥ (생략)		② ~ ⑥ (현행과 같음)		
제43조(<u>이행강제금의 완화</u>) ① <u>법 제80조제1항 단서 및 같은 조 제5항 단서에 따른 이행강제금의 완화기준은 다음 각 호와 같다.</u>		제43조(<u>이행강제금의 완화 및 가중</u>) ① <u>법 제80조제1항 단서에 따른 이행강제금의 완화기준은 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 금액의 2분의 1로 한다.</u>		
1. <u>부과기준 : 법 제80조제1항 제1호 및 제2호에 해당하는</u>		<삭 제>		

금액의 2분의 1

2. 부과회수 : 5회

② (생략)

<신설>

<신설>

<삭제>

② (현행과 같음)

③ 허가권자는 영 제115조의4제1항제7호와 같은 조 제2항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 경우에 대해 이행강제금의 100분의 50을 감경할 수 있다.

1. 재난·재해 등의 피해에 대한 긴급조치를 위하여 건축물을 건축한 경우

2. 옥외계단에 지붕을 설치한 경우

④ 영 제115조의3제2항제5호의 “건축조례로 정하는 경우”란 법 제43조에 따라 설치된 공개공지를 다른 용도로 사용하는 경우를 말한다.

관계법령

【건축법】

<p>제25조(건축물의 공사감리) ① 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사나 대통령령으로 정하는 자를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외한다)로 지정하여 공사감리를 하게 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 주택으로 사용하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물의 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 해당 건축물의 설계에 참여하지 아니한 자 중에서 공사감리자를 지정하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 신청하는 경우에는 해당 건축물을 설계한 자를 공사감리자로 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건설기술 진흥법」 제14조에 따른 신기술을 적용하여 설계한 건축물 2. 「건축서비스산업 진흥법」 제13조제4항에 따른 역량 있는 건축사가 설계한 건축물 3. 설계공모를 통하여 설계한 건축물 <p>③ ~ ⑪ 생략</p> <p>⑫ 제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물의 건축주는 설계자의 설계의도가 구현되도록 해당 건축물의 설계자를 건축과정에 참여시켜야 한다. 이 경우 「건축서비스산업 진흥법」 제22조를 준용한다.</p> <p>⑬ 제12항에 따라 설계자를 건축과정에 참여시켜야 하는 건축주는 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 해당 계약서 등 대통령령으로 정하는 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>⑭ 허가권자는 제11항의 감리비용에 관한 기준을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.</p>

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.

⑤ 삭제

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액

2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있다.

③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다.

④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구

체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.

⑥ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑦ 허가권자는 제4항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경

2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

【건축법 시행령】

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 생략

③ 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다.

1. 삭제

2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ ~ ⑥ 생략

제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80

2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90

3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100

4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

② 법 제80조제2항에서 “영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4

호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)

5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우

6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우

6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우

7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 50

2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80

2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60