

## 檢 討 報 告 書

## 大邱直轄市建築條例改正條例(案)

## 1. 檢討過程

- 提出日字：1993年 3月 15日
- 提 出 者：大邱直轄市長  
(建設住宅局長)
- 回附日字：1993年 3月 15日
- 檢討期間：1993年 3月 15日～  
3月 17日

## 2. 主要骨子

- 도시계획시설의 설치 및 토지구획정리 사업의 시행등으로 인하여 건축법령의 기준에 부적합하게 된 대지에 대한 건축기준을 완화함(案 第4條)
- 다중 집합시설 건축물의 대지와 도로와의 적용관계 기준을 건축물의 규모에 따라 차등하여 정함(案 第5條)
- 도시계획 용도지역별로 건폐율 및 용적율의 기준을 정하고 교통 및 인구유발요인이 많은 특수용도의 대형건축물에 대하여는 건축물의 용도와 규모에 따라 지역별로 건폐율 및 용적율을 별도로 정함. (案 第6條, 第10條)
- 일조권 확보를 위하여 건축물의 높이에 따라 인접대지 경계선으로부터 띄우는 거리기준을 정함(案 第21條)

## 3. 檢討意見

- 建築法施行令이 '92年5月30日全文改正됨에 따라,  
건축에 관한 주요기준이 지방자치단체 조례로 제정하도록 대폭 위임됨으로써 위임된 29개 조항 중 용도지역 지구안의 건축제한, 대지면적의 최소한도등 구 조례로 정하는 22개조항을 제외하고市전역의 통일성 유지를 위해 필요한 건폐율, 용적율, 일조권 등 7개조항을 상위법령 범위내에서 새롭게 정비하고자 하는 전문개정안으로서 그 주요내용은,  
○ 2차순환선내 도심지역의 판매, 숙박, 위락시설등 일정면적이상의 다중이용 대형건축물은 현행 건폐율70%, 용적율 1000%를 45%, 800%로 대폭 축소하고 도심이외 지역도 건폐율 50%, 용적율 900%로 축소하였으며,  
○ 건폐율 70%, 용적율 900%의 유통상업지역을 신설하고, 신시가지의 중심상업지역은 건폐율 80%, 용적율 1300%로 건축규제를 완화하며,  
○ 아파트지구, 재개발구역등에서 대지면적의 일부를 공공시설로 제공하는 경우 건축물의

용적율은 기존용적율에 일정 비율을 가산한 값이하로 완화하고,

- 일조권확보를 위한 건축물의 높이제한 산정기준을 건축물의 층수와 높이에 따라 이격거리를 차등적용하고, 공동주택의 경우에는 높이의 건축물간 위치와 건축물의 동수등에 따라 산정기준거리와 일정시간 일조권을 확보할 수 있는 높이이하로 건축하도록 제한하는 등 임.

□ 이상 改正條例案 內容를 면밀히 檢討해 본 結果,

- 도심지 대형건물의 건축기준을 강화하여 고층, 대형화로 인한 도심지내 인구집중과 교통유발, 공해등 각종 역기능을 개선하고,市전역의 고른 균형개발을 촉진하며 공공사업시행에 따라 법의 기준에 적합하지 아니하게 된 대지 및 건축물의 기준을 완화하여 재산권을 보호하는 외에 공공시설설치를 유도하고 일조권 확보로 민원을 최소화하는 방안이 마련되는 등 市의 실정과 특성을 살리고 공공복리를 증진시켜 나아갈 수 있도록 현실에 맞게 새롭게 정비된 건축

조례개정조례안대로 개정함이 바람직하다고 판단됨.

#### 4. 參考資料

- 건축법 관련규정 사본
- 건축법시행령 관련규정 사본
- 건축법시행규칙 관련규정 사본
- 건축법시행령 개정요지

● 建築法 [1991 . 5 . 31  
法律第4381號全文改正]

第4條(建築委員會) ①建設部長官과 서울特別市長·直轄市長·道知事 및市長·郡守·區廳長은 이 法 및 條例의 施行에 관한 重要사항을 調査·審議하기 위하여 각각 建築委員會를 두어야 한다.

②第1項의 規定에 의한 각 建築委員會의 組織·운영 기타 필요한 사항은 大統領令이 정하는 바에 의하여 建設部令 또는 당해 地方自治團體의 條例로 정한다.

第5條(適用의 特例) ①市長·郡守·區廳長은 大統領令이 정하는 바에 따라 이 法の 適用이 곤란하다고 인정되는 垆地 또는 建築物에 대하여는 이 法の 基準을 緩和하여 適用할 수 있다.

②市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의하여 建築基準을 緩和하여 適用하고자 하는 경우에는 미리 住民供覽 또는 公聽會를 거쳐 第4條의 規定에 의한 建築委員會(이하

“建築委員會”라 한다)의 審議를 거쳐야 한다.

③市·郡·區(自治區를 말한다. 이하 같다)는 都市計劃施設의 設置, 土地區劃整理事業의 施行 또는 道路法에 의한 道路의 設置로 인하여 이 법의 일부요건에 적합하지 아니하게 된 것으로서 大統領令이 정하는 垡地 또는 建築物에 대하여는 都市機能 및 美觀을 저해하지 아니하는 범위안에서 大統領令이 정하는 바에 의하여 당해 地方自治團體의 條例로 이 법의 基準을 緩和하여 정할 수 있다. 다만, 서울特別市·直轄市·道 單位로 통일성을 유지할 필요가 있는 때에는 서울特別市·直轄市·道の 條例로 이를 정할 수 있다.

④第3項 但書의 規定은 第33條第2項·第47條第1項·第48條第1項·第52條第2項 및 第53條의 경우에 이를 準用한다.

第8條(建築許可) ①都市計劃區域, 國土利用管理法에 의하여 지정된 工業地域 및 聚落地域과 大統領令이 정하는 區域안에 있어서의 建築物과 기타 區域안에 있어서의 延面積 200제곱미터이상이거나 3층이상인 建築物을 建築(増築의 경우에는 그 増築으로 인하여 당해 建築物의 延面積이 200제곱미터이상인 되거나 3층이상인 되는 경우를 포함한

다)하거나 大修繕하고자 하는 者는 미리 市長·郡守·區廳長이 許可를 받아야 한다.

②市長·郡守·區廳長은 大統領令이 정하는 用途·規模·構造의 建築物 및 建築設備를 가진 建築物의 建築을 許可하고자 하는 경우에는 미리 大統領令이 정하는 바에 의하여 建設部長官, 서울特別市長, 直轄市長 또는 道知事(이하 “市·道知事”라 한다)의 승인을 얻어야 한다.

③市長·郡守·區廳長이 第1項의 規定에 의한 建築許可를 함에 있어서 第7條第2項의 規定에 의한 事前決定을 한 경우에는 그 決定內容에 따라야 한다. 다만, 建築主가 同條第1項의 規定에 의한 申請時의 建築에 관한 計劃을 현저히 變更하거나 同條第2項의 規定에 의한 決定의 통지를 받은 날부터 1年 이내에 正當한 이유없이 第1項의 規定에 의한 建築許可를 申請하지 아니한 경우에는 그렇지 아니하다.

④第1項의 規定에 의한 建築許可를 받은 경우에는 第7條第3項 各號 또는 다음 各號의 許可를 받거나 申告를 한 것으로 보며, 工場建築物의 경우에는 工業配置 및 工場設立에 관한 法律 第14條의 規定에 의하여 關係法律의 許可 또는 승인을 얻은 것으로 본다.

1. 第15條第2項의 規定에 의한 工事用 假設建築物의 築造申告
2. 第72條의 規定에 의한 工作物의 築造許可
3. 下水道法 第24條의 規定에 의한 排水施設의 設置申告
4. 汚水·糞尿 및 畜産廢水의 처리에 관한法律 第9條第2項 및 同法 第10條第2項에 의한 汚水淨化施設 및 淨化槽의 設置申告
5. 水道法 第17條의 規定에 의한 上水道供給申請

⑤市長·郡守·區廳長은 第4項 各號 및 第7條第3項 各號의 1에 해당하는 사항이 다른 行政機關의 權限에 속하는 경우에는 미리 당해 行政機關의 長과 協議하여야 하며, 協議를 요청받은 關係行政機關의 長은 요청받은 날부터 15日 이내에 의견을 제출하여야 한다. 다만, 第7條第3項 各號의 1에 해당하는 경우로서 事前決定 전에 그 協議를 마친 때에는 그러하지 아니하다.

⑥市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의하여 建築物의 建築許可를 하고자 하는 경우 第7條의 規定에 의한 事前決定對象建築物로서 建築에 관한 事前決定을 받지 아니한 建築物에 대하여는 建築委員會의 審議를 요청할 수 있다.

⑦市長·郡守·區廳長은 大統領令이

정하는 바에 의하여 建築許可와 관련된 民願을 綜合적으로 접수하여 處理할 수 있는 民願室을 設置·운영하여야 한다.

⑧市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의한 許可를 받은 者가 許可를 받은 날부터 1年 이내에 工事に着手하지 아니하거나 工事의 完了가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 許可를 取消하여야 한다. 다만, 市長·郡守·區廳長은 正當한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 3月の 범위안에서 1회에 한하여 그 工事의 着手期間을 연장할 수 있다.

⑨工事施工者는 해당 建築工事의 現場에 建設部令이 정하는 바에 의하여 建築許可標識를 設置하여야 한다.

#### 第33條(垡地와 道路의 關係) ①建築物의 垡地는 2미터이상을 道路(自動車만의 通行에 사용되는 것을 제외한다)에 接하여야 한다. 다만, 建築物의 周圍에 大統領令이 정하는 空地가 있거나 기타 通行에 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

②建築物의 垡地가 接하는 道路의 너비, 그 垡地가 道路에 접하는 부분의 길이, 기타 垡地와 道路의 關係에 관하여 필요한 사항은 大統領令이 정하는 바에 의하여 市·郡·區의 條例로 정한다.

第34條(道路안의 建築制限) 垡地를 造成하기 위한 擁壁 또는 建築物은 道路에 突出하여서는 아니된다. 다만, 地表下에 建築하는 것으로서 市長·郡守·區廳長의 許可를 받은 것, 公用 또는 公共用的 建築物 또는 大統領令이 정하는 用途의 建築物로서 交通·防火·衛生上 지장이 없는 것은 그러하지 아니하다.

第35條(道路의 廢止 또는 變更) 第2條第11號 나目的 規定에 의하여 市長·郡守·區廳長이 位置를 指定한 道路를 廢止 또는 變更하고자 하는 者는 大統領令이 정하는 바에 의하여 市長·郡守·區廳長의 許可를 받아야 한다.

第36條(建築線의 지정) ①道路와 接한 부분에 있어서 建築物을 建築할 수 있는 線(이하 “建築線”이라 한다)은 垡地와 道路의 境界線으로 한다. 다만, 第8條第11號의 規定에 의한 소요너비에 미달되는 너비의 道路인 경우에는 그 中心線으로부터 당해 소요너비의 2分の 1에 상당하는 水平距離를 後退한 線을 建築線으로 하되, 당해 道路의 반대쪽에 傾斜地·河川·鐵道·道路敷地 기타 이와 유사한 것이 있는 경우에는 당해 傾斜地등이 있는 쪽 道路境界線에서 소요너비에 상당하는 水平距離의 線을 建築線으로 하며, 道路

의 모퉁이에 있어서는 大統領令이 정하는 線을 建築線으로 한다.

②市長·郡守·區廳長은 市街地안에 있어서의 建築物의 位置를 整備하거나 環境을 整備하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 第1項의 規定에 불구하고 市·道知事의 승인을 얻어 建築線을 따로 지정할 수 있다.

第47條(建蔽率) ①垡地面積에 대한 建築面積(垡地에 2이상의 建築物이 있는 경우에는 이들 建築面積의 合計로 한다)의 比率(이하 “建蔽率”이라 한다)의 最大限度은 다음 各號의 범위안에서 大統領令이 정하는 基準에 따라 市·郡·區의 條例로 정한다.

1. 綠地地域에 있어서는 100분의 20이하,
2. 住居地域에 있어서는 100분의 90이하,
3. 工業地域에 있어서는 100분의 60이하,
4. 商業地域에 있어서는 100분의 90이하,
5. 地域 지정이 없는 區域에 있어서는 100분의 60이하,
6. 國土利用管理法에 의하여 지정된 地域에 있어서는 100분의 60이하

② 第1項의 規定에 의한 建蔽率은 都市計算法令 및 國土利用管理法



승에 의하여 細分된 地域에 있어서는 大統領令으로 그 基準을 따로 정한다.

③ 都市過密化를 방지하기 위하여 大統領令이 정하는 경우에는 第1項의 規定에 불구하고 당해 地方自治團體의 條例로 建蔽率을 따로 정할 수 있다.

第48條(容積率) ① 垜地面積에 대한 建築物의 延面積(垜地에 2이상의 建築物이 있는 경우에는 이들 延面積의 合計로 한다)의 比率(이하 “容積率”이라 한다)의 最大限度은 다음 각호의 범위안에서 大統領令이 정하는 基準에 따라 市·郡·區의 條例로 정한다.

1. 綠地地域에 있어서는 200퍼센트 이하

2. 住居地域에 있어서는 700퍼센트 이하

3. 工業地域에 있어서는 400퍼센트 이하

4. 商業地域에 있어서는 1천500퍼센트 이하

5. 地域의 지정이 없는 區域에 있어서는 400퍼센트 이하

6. 國土利用管理法에 의하여 지정된 地域에 있어서는 400퍼센트 이하

② 第1項의 規定에 의한 容積率은 都市計劃法令 및 國土利用管理法에 의하여 細分된 地域에 있어서는

大統領令으로 그 基準을 따로 정한다.

③ 建築物의 周圍에 公園·廣場·道路·河川등의 空地가 있거나 이를 設置하는 경우에는 第1項의 規定에 불구하고 大統領令이 정하는 바에 의하여 市·郡·區의 條例로 容積率을 따로 정할 수 있다.

第49條(垜地面積의 最小限度) ① 建築物의 垜地面積은 大統領令이 정하는 범위안에서 市·郡·區의 條例로 정하는 規模이상이어야 한다.

② 建築物이 있는 垜地는 第1項·第33條·第47條·第48條·第50條 및 第51條의 規定에 의한 基準에 미달되게 分割할 수 없다.

第50條(垜地안의 空地) 建築物을 建築하는 경우 建築線 및 隣接垜地境界線으로 부터 띄어야 하는 距離는 大統領令이 정하는 범위안에서 市·郡·區의 조례로 정한다.

第51條(建築物의 높이제한) ① 建築物의 各部分의 높이는 그 부분으로부터 前面道路의 반대쪽 境界線까지의 水平距離의 1.5倍를 초과할 수 없다.

② 垜地가 2이상의 道路, 公園·廣場·河川 또는 바다에 接續하거나 기타 특수한 事情으로 인하여 第1項의 規定을 適用함이 적당하지 아니한 경우에는 大統領令이 정하는 基準에 의하여 市·郡·區의 條例로 建

建築物의 높이제한을 따로 정할 수 있다.

③ 專用住居地域안에서의 建築物의 높이제한은 大統領令이 따로 정한다.

第52條(높이제한의 緩和區域) ① 市長·郡守·區廳長은 都市의 計劃的인 開發과 土地의 효율적인 이용을 誘導하기 위하여 필요한 경우에는 大統領令이 정하는 바에 의하여 建築物의 높이제한을 緩和하는 區域(이하 이 條에서 “높이제한 緩和區域”이라 한다)을 지정할 수 있다.

② 第1項의 規定에 의한 높이제한 緩和區域에 있어서의 建築物의 높이제한은 第51條第1項의 規定에 불구하고 大統領令이 정하는 범위안에서 市·郡·區의 條例로 정한다.

第53條(日照등의 확보를 위한 建築物의 높이제한) 共同住宅과 專用住居地域 및 一般住居地域안에서 建築하는 建築物의 높이는 日照등의 확보를 위하여 필요한 경우에는 大統領令이 정하는 바에 의하여 그 建築物부터 同一垵地안의 다른 建築物까지의 距離와 隣接垵地境界線까지의 距離에 따라 市·郡·區의 條例로 정하는 높이를 초과할 수 없다.

第62條(都市設計의 作成) ① 第60條의 規定에 의한 都市設計는 國家·地方自治團體 또는 大韓住宅公社·

韓國土地開發公社 기타 建設部令이 정하는 基準에 적합하다고 建設部長官이 인정한 者(이하 “都市設計作成者”라 한다)가 大統領令이 정하는 基準에 의하여 第61條의 規定에 의한 都市設計地區의 지정이 있는 날부터 1年이내에 이를 작성하며, 작성후 30日間 住民의 供覽 또는 公聽會를 거쳐 建設部長官의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 國家 및 地方自治團體외의 者가 都市設計를 作成하는 경우에는 그 내용에 관하여 미리 관할 市長·郡守·區廳長과 協議하여야 한다.

② 建設部長官이 第1項의 規定에 의하여 都市設計를 승인한 경우에는 이를 市長·郡守·區廳長에게 송부하여야 하며, 市長·郡守·區廳長은 이를 지체없이 公告하여야 한다. 이 경우 당해 都市設計에 都市設計施設의 新設 또는 變更에 관한 내용이 포함되는 때에는 都市計劃法 第12條의 規定에 의한 都市計劃의 決定·告示가 있는 것으로 본다.

③ 관할 市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의하여 都市設計가 작성되는 경우에는 당해 都市設計地區에 都市設計에 포함된 公共施設을 우선적으로 設置하여야 한다.

④ 都市設計地區는 土地所有者·都市設計作成者 기타 大統領令이 정하

는 者가 이를 開發하여야 하며, 市長·郡守·區廳長은 大統領令이 정하는 바에 의하여 共同開發을 勸告할 수 있다.

⑤ 都市設計를 公告한 區域 안에서 建築하는 建築物에 대하여 第32條·第45條·第47條·第50條·第51條 및 第52條의 規定을 適用함에 있어서는 大統領令이 정하는 범위 안에서 그 建築基準을 따로 정할 수 있다.

第64條(特別開發事業區域에서의 計劃的 開發)

① 建設部長官은 住宅建設事業 기타 大統領令이 정하는 大規模開發事業의 施行區域으로서 住居環境의 개선과 土地의 효율적인 이용을 위하여 지정·公告한 區域(이하 “特別開發事業區域”이라 한다) 안에서 住宅建設促進法 第33條의 規定에 의한 事業計劃의 승인을 얻어 建設하는 建築物등에 대하여는 第32條·第50條 및 第51條의 規定에 의한 建築基準 기타 大統領令이 정하는 建築基準을 緩和하여 適用하게 할 수 있다.

② 第1項의 規定에 의하여 建築基準의 緩和適用을 받고자 하는 者는 住宅建設促進法 第33條의 規定에 의한 事業計劃의 승인을 받기 전에 당해 建築物등의 건축에 관한 基本計劃을 제출하여 建設部長官의 승인을 얻어야 한다.

③ 第2項의 規定에 의한 建設部長官의 승인조건 및 節次등에 관하여는 大統領令으로 정한다.

第65條(特定街區整備地區에서의 建築物)

① 都市計画法에 의한 特定街區整備地區안의 建築物은 關係法令·都市計劃 또는 第2項의 規定에 의한 建築計劃에서 정하는 建築物의 높이·規模·模樣 및 壁面の位置에 관한 제한에 위반하여 이를 建築할 수 없다.

② 市長·郡守·區廳長은 特定街區整備地區의 지정이 있는 경우에는 지체없이 당해 地區안에 建築될 建築物의 높이·規模·模樣 및 壁面の位置등을 표시한 建築計劃을 작성하여 大統領令이 정하는 바에 의하여 一般의 供覽을 거쳐 建設部長官의 승인을 얻어야 한다.

③ 市長·郡守·區廳長은 第2項의 승인을 얻은 경우에는 지체없이 이를 公告하여야 한다.

● 건축법시행령 [1992. 5. 30]  
대통령령제13655호전문개정

제5조(건축위원회) ① 법 제4조의 규정에 의하여 법 제8조제2항 및 법 제62조제1항의 규정에 의한 건설부장관의 승인 기타 법 및 이 영의 시행에 관한 사항을 심의하기 위하여 건설부에 위원장 및 부위원장을 포함한 50인이내의 위원으로 구성



하는 중앙건축위원회를 둔다.

② 중앙건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉 및 임기등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성과 위원등에 대한 수당 및 여비의 지급등에 관한 사항은 건설부령으로 정한다.

③ 법 제4조의 규정에 의하여 다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 서울특별시·직할시·도·시·군 및 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 위원장 및 부위원장을 포함한 50인이내의 위원으로 구성하는 지방건축위원회를 둔다.

1. 법 또는 이 영의 규정에 의한 건축조례의 제정·개정에 관한 사항
2. 법 제7조의 규정에 의하여 건축에 관한 계획을 사전결정하는 경우에는 그 결정에 관한 사항
3. 법 제8조제2항 및 제6항의 규정에 의한 승인 및 허가에 관한 사항
4. 법 제36조제2항의 규정에 의한 건축선의 지정에 관한 사항
5. 법 제59조의 규정에 의한 건축물의 열손실 방지에 관한 사항
6. 법 제62조의 규정에 의한 도시설계안의 심의
7. 미관지구·아파트지구 및 도시설계지구안의 건축물의 건축허가에 관한 사항

8. 기타 건축조례로 정하는 사항

④ 지방건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉 및 임기등에 관한 사항, 회의 및 소위원회 구성과 위원등에 대한 수당 및 여비의 지급등에 관한 사항은 지방자치단체의 건축에 관한 조례(이하 “건축조례라 한다”)로 정한다.

第6條(적용의 특례) ① 법 제5조제1

항의 규정에 의하여 시장등은 대지 또는 건축물이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 법·이 영 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 한다)의 규정을 일부 완화하여 적용할 수 있다.

1. 주변의 여건을 참작할 때 법령등을 완화하여 적용하는 것이 적합하다고 인정되는 대지 또는 건축물. 다만, 일부 규정의 완화가 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 공공의 이익을 저해하는 경우  
나. 주변의 대지 및 건축물에 지나치게 불이익을 주는 경우  
다. 도시의 미관이나 환경을 현저히 저해하는 경우

2. 도시계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경으로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 건축물 및 대지

3. 종전의 특정건축물정리예관한특별조치법 또는 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법에 의하여 준공검사필증을 교부받은 건축물

4. 종전의 공유토지분할예관한특별법에 의하여 분할된 대지안의 건축물

5. 법 제36조제1항 단서의 규정에 의한 건축선의 후퇴로 인하여 대지면적의 최소한도에 미달하게 된 대지

② 법 제5조제3항의 규정에 의하여 도시계획시설의 설치, 토지구획정리사업의 시행 또는 도로법에 의한 도로의 설치로 인하여 법의 일부요건에 적합하지 아니하게 된 대지 또는 건축물에 대한 건축기준의 완화는 다음 각호의 기준에 따라 건축조례가 정하는 바에 의한다.

1. 기존건축물의 기능회복을 위하여 부득이한 증축 또는 개축은 종전의 규모를 초과하지 아니할 것

2. 제1호외의 경우에는 다음 각목의 범위안에서 건축기준을 완화할 것. 다만, 지방건축위원회의 심의를 거쳐 시장등이 지정하는 간선도로변의 대지 또는 건축물의 경우에는 완화하지 아니한다.

가. 건폐율 : 10분의 9이하

나. 용적률 : 당해지역·지구에 적용되는 용적률의 2배이하

다. 대지면적기준 : 당해지역·지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1이상

라. 대지안의 공지 : 0.5미터이상으로서 법 제50조의 규정에 의하여 띄어야 할 거리 2분의 1이상

마. 대지가 도로에 접하여야 할 길이 : 1.5미터이상

제8조(건축허가) ① 법 제8조제1항에서 “대통령령이 정하는 구역”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 구역을 말한다.

1. 국토이용관리법에 의하여 지정된 관광휴양지역과 개발촉진지역중 시설용지지구

2. 고속국도법에 의한 고속국도의 중심선 및 철도법에 의한 철도의 중심선으로 부터 각각 양측 300미터이내의 구역 또는 도로법에 의한 일반국도의 중심선으로부터 양측 100미터이내의 구역. 다만, 고속국도·철도 또는 일반국도로부터 눈에 보이지 아니하는 곳으로서 시장등이 지정·공고한 구역을 제외한다.

3. 지역의 균형적 발전 또는 지역계획등을 위하여 시장등이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역

② 법 제8조제2항의 규정에 의하여 시장등이 건축허가(법 제7조제1항의

규정에 의한 사전결정이 있는 경우에는 사전결정을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 하기 전에 미리 건설부장관, 서울특별시·직할시장 또는 도지사의 승인을 얻어야 하는 건축물의 용도·규모 및 구조와 그에 따른 승인권자는 다음 각호와 같다. 다만, 공동주택 및 공장의 건축허가를 하거나 연면적의 10분의 3의 범위안에서 증축허가를 하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 층수가 41층이상인 건축물 또는 연면적이 30만제곱미터이상인 건축물의 경우에는 건설부장관
2. 층수가 21층이상 41층미만인 건축물 또는 연면적이 10만제곱미터 이상 30만제곱미터미만인 건축물의 경우에는 서울특별시·직할시장 또는 도지사(이하 “시·도지사”라 한다)
3. 문화재보호법에 의한 보물·국보·사적 또는 중요민속자료중 건설부장관이 문화부장관과 협의하여 지정하는 보물등의 보호구역의 경계(보호구역이 지정되지 아니한 경우에는 문화재의 외곽경계로 한다)로부터 100미터이내의 지역에 건축하는 건축물의 경우에는 시·도지사

③ 제2항의 규정에 의한 승인의 신청에 필요한 신청서류 및 절차등에

관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제28조(대지와 도로와의 관계) ① 법 제33조제1항에서 “대통령령이 정하는 공지”라 함은 광장·공원·유원지 기타 관계법령에 의하여 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 시장등이 인정한 것을 말한다.

② 법 제33조제2항의 규정에 의하여 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비와 그 대지가 도로에 접하는 부분의 길이는 다음 각호의 범위안에서 건축조례로 정한다.

1. 연면적이 1천제곱미터이상인 건축물의 대지는 너비 4미터이상인 도로에 접할 것. 이 경우 건축물의 연면적에 따라 건축조례가 정하는 너비이상의 도로에 건축조례가 정하는 길이 이상을 접하여야 한다.
2. 판매시설·위락시설 및 관람집회 시설인 건축물의 대지는 건축물의 연면적에 따라 건축조례가 정하는 너비 이상의 도로에 건축조례가 정하는 길이 이상을 접할 것.

제78조(건폐율) ① 법 제47조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 건폐율은 용도지역에 따라 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니

된다.

1. 전용주거지역에 있어서는 100분의 50이하
2. 일반주거지역에 있어서는 100분의 60이하
3. 준주거지역에 있어서는 100분의 70이하
4. 중심상업지역에 있어서는 100분의 90이하
5. 일반상업지역에 있어서는 100분의 80이하
6. 근린상업지역에 있어서는 100분의 70이하
7. 유통상업지역에 있어서는 100분의 80이하
8. 전용공업지역에 있어서는 100분의 60이하
9. 일반공업지역에 있어서는 100분의 60이하
10. 준공업지역에 있어서는 100분의 60이하
11. 보전녹지지역에 있어서는 100분의 20이하
12. 생산녹지지역에 있어서는 100분의 20이하
13. 자연녹지지역에 있어서는 100분의 20이하
14. 용도지역의 지정이 없는 지역 및 제4조제1호의 규정에 의한 지역 또는 지구에 있어서는 100분의 60이하

제78조(건폐율) ①법 제47조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 건폐율은 용도지역에 따라 다음 각 호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

②제1항의 규정에 의한 일반주거지역안의 건폐율은 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 구분하여 건축조례로 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지역별 건폐율을 정하는 경우에는 당해 지역안의 구역별로 건폐율을 세분하여 정할 수 있다.

④일반상업지역·근린상업지역 또는 준주거지역의 방화지구내에 있는 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우의 건폐율은 제1항의 규정에 불구하고 100분의 80이상 100분의 90이하의 범위안에서 건축조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 당해 건축물의 주요구조부가 내화구조인 것
2. 당해 건축물의 대지가 가로로 모퉁이에 있는 대지로서 다음 각목의 1에 해당하는 것
  - 가. 서로 교차하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로너비의 합계가 15미터이상이고, 도로

에 접한 대지의 내각이 120도 이하이며, 그 대지둘레길이의 3분의1이상이 도로에 접한 대지나, 서로 교차하지 아니하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로너비가 각각 8미터이상이고, 그 도로경계선 상호간의 간격이 35미터이하이며, 그 대지둘레 길이의 3분의 1이상이 도로에 접한 대지

⑤ 법 제47조제3항의 규정에 의하여 시장등이 도시의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 구역을 정하고, 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도를 100분의 40이상의 범위안에서 따로 정할 수 있다.

⑥ 시장등은 제5항의 규정에 의한 구역 및 건폐율을 정한 때에는 이를 공고하여야 한다.

제79 조 (용 적 른) ① 법 제48조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 용적률은 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 비율의 범위안에서 건축조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 전용주거지역에 있어서는 100퍼센트이하
2. 일반주거지역에 있어서는 400퍼센트이하

3. 준주거지역에 있어서는 700퍼센트이하

4. 중심상업지역에 있어서는 1천 500퍼센트이하

5. 일반상업지역에 있어서는 1천 300퍼센트이하

6. 근린상업지역에 있어서는 900퍼센트이하

7. 유통상업지역에 있어서는 1천 100퍼센트이하

8. 전용공업지역에 있어서는 300퍼센트이하

9. 일반공업지역에 있어서는 350퍼센트이하

10. 준공업지역에 있어서는 400퍼센트이하

11. 보전녹지지역에 있어서는 80퍼센트이하

12. 생산녹지지역에 있어서는 200퍼센트이하

13. 자연녹지지역에 있어서는 100퍼센트이하

14. 용도지역의 지정이 없는 지역 및 제4조제1호의 규정에 의한 지역 또는 지구에 있어서는 400퍼센트이하

② 제1항의 규정에 의한 일반주거지역내의 용적률은 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 구분하여 건축조례로 정할 수 있다.



③ 제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지역별 용적률을 정하는 경우에는 당해 지역의 구역별로 용적률을 세분하여 정할 수 있다.

제80조(대지면적의 최소한도) ① 법 제49조제1항의 규정에 의한 대지면적의 최소한도는 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 면적의 범위안에서 건축조례가 정하는 규모이상이어야 한다.

1. 전용주거지역에 있어서는 150제곱미터이상
2. 일반주거지역에 있어서는 60제곱미터이상
3. 준주거지역에 있어서는 70제곱미터이상
4. 중심상업지역에 있어서는 300제곱미터이상
5. 일반상업지역에 있어서는 150제곱미터이상
6. 근린상업지역에 있어서는 150제곱미터이상
7. 유통상업지역에 있어서는 200제곱미터이상
8. 전용공업지역에 있어서는 200제곱미터이상
9. 일반공업지역에 있어서는 200제곱미터이상
10. 준공업지역에 있어서는 150제곱미터이상
11. 보전녹지지역에 있어서는 350제

곱미터이상

12. 생산녹지지역에 있어서는 150제곱미터이상

13. 자연녹지지역에 있어서는 350제곱미터이상

14. 도시계획구역중 지역의 지정이 없는 지역, 제4조 각호의 규정에 의한 지역 또는 제8조제1항 각호의 1에 해당하는 구역에 있어서는 60제곱미터이상

② 제1항의 규정에 의한 일반주거지역내의 대지면적최소한도는 제1종 일반주거지역·제2종 일반주거지역 및 제3종 일반주거지역으로 구분하여 건축조례로 정할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지역별 대지면적의 최소한도를 정하는 경우에는 당해 지역안의 구역별로 대지면적의 최소한도를 세분하여 정할 수 있다.

제79조(용적률) ① 법 제48조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 용적률은 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 비율의 범위안에서 건축조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

④ 제1항의 규정에 불구하고 법 제48조제3항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역안의 다음 각호

의 1에 해당하는 건축물의 용적률은 교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 건축조례가 정하는 바에 의하여 다음 각호의 규정에 의하여 산정한 비율이하로 정할 수 있다.

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 기타 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원·광장·하천 기타 건축이 금지된 공지에 20미터이상 접한 대지안의 건축물에 있어서는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률에 3분의 1을 가산한 비율

2. 너비 25미터이상인 도로에 20미터이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터이상인 건축물에 있어서는 제1항각호의 규정에 의한 해당 용적률에 4분의 1을 가산한 비율

⑤ 건축주가 당해 건축물이 있는 다음 각호의 지역 또는 구역안에서 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천등의 공지를 설치·조정하여 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률을 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 2배이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 건축조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 특정가구정비지구

2. 아파트지구

3. 법 제60조의 규정에 의한 도시설계를 수립한 구역

4. 도시재개발법에 의한 재개발구역

5. 상업지역

⑥ 도시계획법 제2조제1항의 규정에 의한 도시계획시설중 운동장·유원지 및 공원의 경우 그 용적률에 관하여 도시계획관계법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 제1항 내지 제4항의 규정을 적용하지 아니한다.

제85조(높이제한 완화구역) ① 법 제52조제1항의 규정에 의한 높이제한 완화구역은 중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역 및 유통상업지역중 도시의 계획적 개발과 토지의 효율적 이용을 유도할 필요가 있는 구역으로서 건축조례가 정하는 바에 의하여 시장등이 지정·공고한다. ② 제1항의 규정에 의하여 높이제한 완화구역으로 지정된 곳에 적용되는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지 수평거리의 1.5배이상 3배이하의 범위내에서 건축조례가 정하는 높이이하로 한다.

제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 건축물을 건축하는 경우 각 부분의 높이는 법 제53조의 규정에 의하여 다음 각호의 범

위안에서 건축조례로 정한다.

1. 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선(대지와 대지사이에 공원·도로·철도·하천·광장·공공공지·녹지 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다. 이하 같다. 다만, 제2호의 경우에는 도로의 중심선을 인접대지경계선으로 본다)으로부터 다음 각목의 범위안에서 건축조례가 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 택지개발촉진법 제3조의 규정에 의한 택지개발예정지구, 도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법 제2조제1호의 규정에 의한 주거환경개선사업지구 및 도시재개발법 제2조제1호의 규정에 의한 재개발구역과 건설부령이 정하는 구역안에 건축하는 건축물은 건설부령이 정하는 구역 및 기준에 의하여 정남방향으로의 인접대지경계선으로부터 띄어 건축하게 할 수 있다.

가. 1층으로서 높이 4미터이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 1미터이상

나. 2층으로서 높이 8미터이하인 부분은 인접대지경계선으로부터

2미터이상

다. 3층이상인 건축물은 인접대지 경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상

2. 공동주택의 경우에는 제1호의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각목의 규정에 의한 높이의 범위안에서 건축조례가 정하는 높이 이하로 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 층수, 방향등에 따라 건축조례가 일조의 확보등에 지장이 없다고 인정하여 특별히 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 향하는 방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배이하

나. 동일 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 각각 서로 마주보는 외벽의 각 부분으로부터 다른 쪽의 외벽의 각 부분까지의 거리의 1.25배이하 또는 당해 대지안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 건축조례가 정하는 시간이상을 연속하여 일조를 확보할 수 있는 높이 이하

3. 전용주거지역 또는 일반주거지역

안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 건축조례가 정하는 너비의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1호의 규정을 적용하지 아니한다.

● 건축법시행규칙

(1992. 6. 1)  
건설부령제504호전문개정

제3조(적용의 특례) ①시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)이 영 제6조제1항의 규정에 의하여 동항 제1호의 규정에 적용함에 있어서 법·영 또는 조례(이하 “법령등”이라 한다)의 규정을 일부 완화하여 적용할 수 있는 규정은 법 제26조 내지 법 제29조, 법 제38조 내지 법 제44조, 법 제47조 내지 법 제59조와 법 제72조 및 법 제73조로 한다.

②시장·군수·구청장(이하 “시장등”이라 한다)은 법령등의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경등으로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 건축물 및 대지에 대하여 영 제6조제1항제2호 내지 제5호의 규정을 적용함에 있어서 기존건축물이 영 제26조 및 영 제43조의 규정에

적합하고, 건축하고자 하는 부분(제1호의 경우에는 용도제한에 부적합한 부분을 제외한다)이 법령등의 규정에 적합하며, 그 건축으로 인하여 당해 건축물이 법 제30조, 법 제31조, 법 제38조 내지 법 제44조, 법 제55조 내지 법 제67조 및 영 제86조의 규정에 위배되지 아니하는 범위안에서 다음 각호에 정하는 바에 따라 건축(용도변경을 포함한다)을 허가할 수 있다.

1. 지역·지구안에서의 용도제한에 적합하지 아니하게 된 건축물의 경우에는 그 적합하지 아니하게 된 때(종전의 특정건축물정리에 관한특별조치법에 의하여 준공검사필증을 교부받은 건축물의 경우에는 그 준공검사필증을 교부받은 날을 말한다. 이하 “기준시”라 한다)로부터 10년간(나목의 경우에는 그러하지 아니하다)에 한하여 다음 각목의 1에 해당하는 경우에 증축·개축 또는 재축의 허가를 할 수 있다.

가. 기준시의 연면적(동일한 대지 안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 그 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)의

10분의 1이내의 증축. 다만, 자연녹지지역·생산녹지지역 또는 준공업지역안의 수출품의 생산 또는 가공을 위한 공장으로서 수출진흥과 경제발전에 크게 이바지할 수 있다고 인정하여 주무부 장관이 건설부장관과 협의하여 추천한 공장의 경우에는 기준시 연면적의 2분의 1까지 증축할 수 있다.

나. 공장종업원의 후생복지를 위한 시설, 환경 오염방지시설 또는 열병합발전설비를 위한 시설의 설치를 위한 증축

다. 기준시 연면적의 2분의 1이내의 개축 또는 재축

2. 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니한 대지의 경우에는 개축·재축·용도변경 또는 증축(당해 개축 또는 재축으로 인하여 영 제62조의 규정에 의한 지하층을 설치하여야 하는 경우에만한다)의 허가를 할 수 있다. 다만, 영 제80조의 규정에 의하여 대지면적 최소한도의 10분의 7(영 제80조외의 규정에 의하여 그 기준이 강화된 경우에는 그 강화된 기준의 10분의 5이상으로서 건축조례가 정하는 비율)이상에 해당하는 면적의 대지에 대하여는 건축(용도변경을 포함한다)을 허가

할 수 있고, 건축하고자 하는 인접대지에 기존 건축물 또는 도로·하천·광장등 건축이 금지된 공지가 있어 대지면적최소한도에 적합한 대지의 확보가 불가능한 경우에는 영 제5조제3항의 규정에 의한 지방건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 건축을 허가할 수 있다.

3. 대지가 법 제36조제1항 단서의 규정에 의한 건축선을 후퇴함으로써 영 제80조의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 미달되는 경우에는 다음 각목의 범위안에서 건축조례가 정하는 바에 의하여 건폐율 또는 대지면적의 최소한도를 완화하여 적용할 수 있다.

가. 건폐율 : 10분의 9이하

나. 대지면적의 최소한도 : 당해 지역·지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1이상

4. 제1호 및 제3호의 규정에 해당되지 아니하는 경우에는 증축·개축·재축 또는 용도변경을 허가할 수 있다.

建築法施行令改正要旨 : '92. 5. 30

□ 건축법이 '91년5월31일 전문개정됨에 따라 허가대신 신고만으로 건축할 수 있는 건축물의 규모와 동법에서 지방자치단체의 조례로



위임된 사항을 정하는 한편 용도 지역에 따른 건축물의 용도제한에 관한 사항 기타 건축에 관한 권한을 지방자치단체의 장에게 대폭 위임함으로써 지역실정에 맞게 건축할 수 있도록 하는 등 현행 건축에 관한 제도의 운용상 나타난 일부 미비점을 전반적으로 개선·보완하려는 것임

- 도시계획에 의한 용도지역 안에서 건축물의 용도제한 방식을 지금까지는 대통령령에서 일률적으로 허용 또는 금지하여 왔으나 앞으로는 용도지역의 성격상 일반적으로 허용되는 건축물은 종전과 같이 대통령령에서 정하되, 기타의 건축물은 지방자치단체의 조례에서 허용여부를 정하도록 함으로써 도시의 규모 및 특성에 맞도록 개발할 수 있도록 함
- 주요 건축기준중 건폐율, 용적율, 일조등의 확보등을 위한 건축물의 높이제한등을 종전에는 대통령령에서 직접 정하였으나 앞으로는 용도지역별로 그 상한선만을 대통령령에서 정하고 구체적인 사항을 지방자치단체의 조례로 정하도록 함으로써 지방자치단체의 자율성을 높임
- 건축물의 높이를 대지가 접하는

전면도로폭의 1.5배 이하로 하되, 토지의 고도이용이 필요한 구역안에서는 전면도로폭의 3배 이하의 범위안에서 조례로 정하도록 함으로써 토지의 이용도를 높일수 있도록 함

.....