

파주시건축조례중개정조례안

의안 번호	610
----------	-----

제출년월일 : 2000. 10. 10.

제 출 자 : 파 주 시 장

□ 개정이유

건축법 개정(2000. 1. 28.) 및 건축법시행령이 개정(2000. 6. 27.)되어 도시계획구역안에서의 건폐율, 용적율에 관한 규정, 지역별 건축제한 규정, 도시설계에 관한 규정등이 도시계획법, 도시계획조례로 이관됨에 따라 관련규정을 정비 하는등 현행 제도의 일부 미비점을 개선·보완 하려는 것임

□ 주요골자

- 기존의 건축물 또는 대지가 법령등의 규정에 부적합 한 경우에는 용도변경을 할 수 없었으나 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2 제1항 각 호의 사유로 인하여 부적합하게 된 경우에는 용도변경 하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합할 경우 용도변경을 할 수 있도록 함(안 제14조 신설)
- 건축허가전 현장조사 및 검사 업무대행은 당해 건축사가 아닌 제3의 건축사에게 하도록 하던 것을 당해 건축물의 설계자가 대행할 수 있도록 함(안 제17조)
- 식재등 조경에 관한 조경기준이 2000. 6. 20. 건설교통부령으로 고시됨에 따라 조경 식재의 기준에 관한 사항은 삭제함(안 제20조)
- 도시계획구역이외의 지역에 대한 건폐율을 자연환경보전지역과 그 이외의 지역으로 구분하여 다음과 같이 정함.(안 제41조)
 - 국토이용관리법 제5조 규정에 의한 자연환경보전지역 : 100분의 20
 - 상기 호 외의 구역 또는 지역 : 100 분의 40
- 도시계획구역이외의 지역에 대한 용적율을 준도시지역과 그 이외의 지역으로 구분하여 다음과 같이 정함.(안 제42조)
 - 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 자연환경보전지역·농림지역·준농림지역: 80퍼센트
 - 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 120퍼센트

- 공동주택의 일조권 적용에 관하여 건축법시행령이 정한 기준으로 조정 함.(안 제49조제2항)
- 공동주택등의 관리와 관련한 분쟁시 건축분쟁조정위원회에서 대행하여 조정하도록 함.(안 제60조)
- 연면적 85제곱미터이하의 주거용 건축물등에 대하여는 이행강제금의 부과를 2분의 1까지 경감할 수 있도록함 (안 제61조제2항 신설)

파주시건축조례중개정조례안

파주시건축조례중 다음과같이 개정한다

제1조중 “건축법시행규칙”을 “공동주택관리령 및 건축법시행규칙”으로 한다

제14조를 다음과 같이 신설한다

제14조(용도변경)영 제14조제6항의 규정에 의하여 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영제6조의2제1항 각호의 사유로 인하여 법령등의 규정에 부적합하게 된 경우에는 용도변경하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합할 경우 용도변경을 할 수 있다.

제16조제2항제1호를 다음과 같이 한다

1. 건축물과 연결하여 필요에 따라 접었다 펴수 있는 구조물로서 창고 또는 차고 용도의 구조물

제17조제2항을 다음과 같이 한다

②제1항제1호 및 제2호의 업무대행은 당해 건축물의 설계자가, 동항제3호의 업무대행은 당해 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하여야 한다.

제19조제1항중 “면적 200제곱미터 이상인 대지에서” 다음에 “건축을 하는 건축주는”을 삽입한다.

제20조를 다음과 같이 한다

제20조(식수등 조정기준)제19조의 규정에 의한 대지안의 조정은 건설교통부장관이 법 제32조제2항의 규정에 의하여 고시한 조정기준에 의한다

제41조를 다음과같이 한다

제41조(지역안에서의 건폐율) 법제47조제2호 및 영제78조의 규정에 의거 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건폐율은 다음 각호에서 정한 비율이하로 한다

1. 국토이용관리법 제5조 규정에 의한 자연환경보전지역 : 100분의 20
2. 제1호 이외의 구역 또는 지역 : 100분의 40

제42조를 다음과 같이 한다

제42조(지역안에서의 용적율) 법제48조제2호 및 영제79조의 규정에 의거 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 용적율은 다음 각호에서 정한 비율이하로 한다

1. 국토이용관리법 제6조 규정에 의한 자연환경보전지역·농림지역·준농림지역 : 80 퍼센트
2. 국토이용관리법제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 120퍼센트

제49조제2항제1호중 “창문등이 향하는 방향으로의”를 “창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로”로 한다

제49조제2항제2호가목 내지 다목을 다음과 같이 한다

가.채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배이상

나.채광창(창넓이 0.5m²이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터이상

다.측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 6미터이상

제9장의 제명 “도시설계 등”을 “공개공지 등”으로 한다

제12장 제60조를 제13장 제61조로 하고 제12장 제60조를 다음과 같이 신설한다

제60조(공동주택관리분쟁조정위원회) ①공동주택등의 관리와 관련한 분쟁의 조정에 관한 자문에 응하기 위하여 파주시공동주택관리분쟁조정위원회를 둔다

②파주시공동주택관리분쟁조정위원회의 구성·운영 및 기능은파주시건축분쟁조정위원회에서 대행한다

제61조를 다음과 같이 한다.

제61조(이행강제금 부과) ①법 제83조제1항의 본문의 단서규정에 의하여 다음 각호의 경우에는 법 제83조제1항 각호의 1에 해당하는 금액의 2분의 1로 한다.

1. 연면적 85제곱미터 이하의 주거용 건축물인 경우

2. 주거용 건축물로서 다음 각목에 해당 하는 경우

가. 법제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우

나. 법제26조의 규정에 의한 건축물의 유지·관리 의무사항중 조정의무 면적을 위반한 경우

다. 법제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한에 위반한 경우

라. 법제53조의 규정에 의한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 위반한 경우

② 법 제83조제4항 단서규정에 의한 이행강제금의 부과회수는 3회로 한다

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 조례 시행당시 건축허가를 받거나 건축신고를 하였거나 건축허가를 신청한것(건축허가 또는 신고등의 목적으로 농지전용허가·신고, 산림훼손허가, 공장설립승인등 인허가를 득하였거나 신청한 경우를 포함한다)에 대한 건축기준등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다

소관 실·과·소		건축과(☎940-4748)
입안자	건축과장	여 성 구
	건축담당	김 원 전
	담 당 자	오 인 태

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안	개정사유
제1조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다), 건축법시행령(이하 “령”이라 한다), 건축법시행규칙(이하 “시행규칙”이라 한다)에서 지방자치단체의 조례(이하 “건축조례”라 한다)로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다), 건축법시행령(이하 “령”이라 한다), <u>공동주택관리령및건축법시행규칙(이하 “시행규칙”이라 한다)에서 지방자치단체의 조례(이하 “건축조례”라 한다)로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</u>	공 동 주 택 등의 관리와 관련한 분쟁을 건축조정위원회에서 대 행 처 리 코 자 함
<신 설>	제14조(용도변경) 영 제14조제6항의 규정에 의하여 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영제6조의2 제1항 각호의 사유로 인하여 법령등의 규정에 부적합하게 된 경우에는 용도 변경하고자 하는 부분이 법령등의 규정에 적합할 경우 용도 변경을 할 수 있다.	'00. 6. 27 법령 개정으 로 신설
제16조(가설건축물) ①(생 략) ②영제15조제5항제12호의 규정에서 건축조례로 정하는 건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다. 1. <u>필요에 따라 접었다 펼수 있는 구조물</u> 2~6호 (생 략)	제16조(가설건축물) ①(현행과 같음) ②----- ----- ----- 1. <u>건축물과 연결하여 필요에 따라 접었다 펼수 있는 구조물로서 창고 또는 차고 용도의 구조물</u> 2~6호 (현행과 같음)	관련조문을 구체적으로 정하기 위함
제17조(현장조사·검사 및 확인업무의대행) ① (생 략) ②제1항제1호 및 제2호 규정에 의한 업무대행은 당해 공사의 설계자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하되, 영제20조제1항 규정에 의하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 당해 공사의 설계자 또는 공사감리자로 하여금 대행하게 할 수 있다	제17조(현장조사·검사 및 확인업무의대행) ① (현행과 같음) ②제1항제1호 및 제2호의 업무대행은 당해 건축물의 설계자가, 동항제3호의 업무대행은 당해 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하여야 한다	'00. 6. 27 법령 개정으 로 설계자도 허가전 현장 조사·검사 업무를 대행할 수 있도록 함

현행	개정안	개정사유									
제19조(대지안의 조정) ①법제32조제1항의 규정에 의하여 번적200제곱미터 이상인 대지에서 다음 각호의 기준에 따른 식수등 조정에 필요한 조치를 하여야 한다. 1~4 (생략)	제19조(대지안의 조정) ① ----- ----- 대지에서 건축을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 ----- ----- 1~4 (현행과 같음)	조문을 이해하기 쉽도록 개정									
제20조(식재등 조정기준) ①제19조의 규정에 의한 대지안의 조정은 다음표에서 정하는 바에 따라 식수등 조정을 하여야 한다. 다만, 교목의 경우 심을 당시를 기준으로하여 높이 2미터 이상의 교목을 60퍼센트 이상 심어야 한다.	제20조(식재등 조정기준) 제19조의 규정에 의한 대지안의 조정은 건설교통부장관이 법 제32조제2항의 규정에 의하여 고시한 조정기준에 의한다	조정 기준을 건설교통부장관이 고시하도록 법령에 명시되어 조정기준삭제									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>심는 밀도 (제곱미터당)</th><th>상록수의 비율 (퍼센트)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>교목(줄기가 굵고 굵으며 높이가 자라는 나무)</td><td>0.3본 이상</td><td>상록수 : 50 낙엽수 : 50</td></tr> <tr> <td>관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)</td><td>0.5본 이상</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>	구분	심는 밀도 (제곱미터당)	상록수의 비율 (퍼센트)	교목(줄기가 굵고 굵으며 높이가 자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 : 50 낙엽수 : 50	관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	-		
구분	심는 밀도 (제곱미터당)	상록수의 비율 (퍼센트)									
교목(줄기가 굵고 굵으며 높이가 자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 : 50 낙엽수 : 50									
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	-									
②대지상 조정, 옥상조정에 대하여 조정부분의 최소폭은 1미터 이상으로 한다 제7장 건폐율·용적률등 제41조(건폐율) 도시계획구역이외의 지역에 있어서는 100분의 40	제7장 건폐율·용적률등 제41조(지역안에서의 건폐율) 법제47조제2호 및 영제78조의 규정에 의거 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건폐율은 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다 1. 국토이용관리법 제5조의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 100분의 20 2. 제1호 이외의 구역 또는 지역 : 100분의 40	'00. 6. 27 법령 개정으로 지역별로 구분하여 지정									

현행	개정안	개정사유
제42조(용적율) 도시계획구역이외의 지역에 있어서는 80퍼센트	제42조(지역안에서의 용적율) 법제48조 제2호 및 영제79조의 규정에 의거 도시계획구역이 아닌 구역 또는지역에서의 용적율은 다음 각호에서 정한 비율 이하로 한다. 1. 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 자연환경보전지역·농림지역·준농림지역 : 80 퍼센트 2. 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 120 퍼센트	'00. 6. 27. 법령개정으로 지역별로 세분화하여 지정.
제49조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① (생략) ②영 제86조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호에서 정하는 높이 이하로 한다. 1. 건축물(다세대주택 및 가숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 향하는 방향으로의 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배이하 2. 동일한 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보는 경우의 건축물 각 부분사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상 띄어 건축하여야 한다. 가. 정남방향에 있는 건축물 각 부분의 높이의 1배이상 나. 채광창(창넓이 0.5m ² 이상의 창을 말한다. 이하 같다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상	제49조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- 1. ----- ----- 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 ----- ----- 2. 동일한 대지안에서 ----- ----- ----- 건축하여야 한다 가. 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배이상 나. 채광창(창넓이 0.5m ² 이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터이상	'00. 6. 27 법령개정으로 상위법령에 맞게 조정

현행	개정안	개정사유
다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 6미터 이상 제9장 도시설계등 <신 설> 제12장 별 칙 제60조(이행강제금 부과) 영 제121조제1항 [별표15] 제15호 규정에 의한 이행강제금의 금액은 시가표준액의 100분의 3으로 한다	다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 6미터 이상 제9장 공개공지등 제12장 공동주택관리분쟁조정위원회 제60조(공동주택관리분쟁조정위원회) ①공동주택등의 관리와 관련한 분쟁의 조정에 관한 자문에 응하기 위하여 파주시공동주택관리분쟁조정위원회를 둔다. ②파주시공동주택관리분쟁조정위원회의 구성·운영 및 기능은 파주시건축분쟁조정위원회에서 대행한다. 제13장 별 칙 제61조(이행강제금 부과) ①법 제83조제1항의 본문의 단서규정에 의하여 다음 각호의 경우에는 법 제83조제1항각호의 1에 해당하는 금액의 2분의 1로 한다. 1. 연면적 85제곱미터 이하의 주거용 건축물인 경우 2. 주거용 건축물로서 다음 각목에 해당하는 경우 가. 법제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우 나. 법제26조의 규정에 의한 건축물의 유지·관리 의무사항중 조정의무면적을 위반한 경우	제명 정비 공동주택관리분쟁조정위원회를 조례로설치할수있도록법령에서위임 법률 개정으로 정비함

현행	개정안	개정사유
	다. 법제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한에 위반한 경우 라. 법제53조의 규정에 의한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 위반한 경우 ② 법 제83조제4항 단서규정에 의한 이행강제금의 부과회수는 3회로 한다.	