

구미시 건축 조례 일부개정조례안

발의연월일	2025. . .
발 의 자	김원섭 의원

구미시 건축 조례 일부개정조례안

(김원섭 의원 발의)

의안 번호	
----------	--

발의연월일: 2025. . .

발 의 자: 김원섭 의원(1인)

찬 성 자: 김낙관·김춘남·소진혁·양진오
장미경·정지원(6인)

1. 제안이유

「건축법」 및 「건축법 시행령」이 개정됨에 따라 변경된 사항을 조례에 반영하고, 「농지법」 변경에 따른 가설건축물 농촌채류형 쉼터 및 공공이 설치하는 공기막구조 건축물 추가, 노후 도심 개발 활성화를 위한 정비사업 높이제한 완화, 비가림 시설 위반건축물 양성화에 따른 건축주의 경제적 부담을 완화하여 시민들의 안전한 주거 환경을 위한 법적근거를 마련하고자 함.

2. 주요내용

가. 가설건축물 농촌채류형 쉼터 및 공기막구조 건축물에 관한 사항
(안 제22조)

나. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화(안 제37조)

- 주거지역에서 일조 확보를 위해 정북방향 인접 대지경계선으로부터 띄우는 거리 기준을 변경함

다. 비가림시설 관련 이행강제금 감경조항 신설(안 39조제2항)

라. 건축사 업무대행 수수료 변경(별표 2)

3. 조례안: 붙임

4. 참고사항

가. 관계법령:

- 1) 「건축법 시행령」 제15조, 제86조, 제115조의4,
- 2) 「건축법 시행규칙」 제10조,
- 3) 「농지법 시행규칙」 제3조의2,
- 4) 「구미시 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」 제16조제1항

나. 부서검토: 의견제출(붙임)

다. 예산조치: 비용추계서 미첨부 사유서 첨부

라. 기 타: 신·구조문대비표(붙임)

구미시 건축 조례 일부개정조례안

구미시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조 중 “출석한 위원”을 “참석한 위원”으로, “출석한 관계”를 “참석한 관계”로 한다.

제21조 본문 중 “납부하여야”를 “내야”로 한다.

제22조제2항제6호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

6. 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 농막 및 농촌체류형 쉼터

7. 국가 또는 지방자치단체 등이 공공의 용도로 사용하기 위해 설치하는 공기막구조 건축물

제37조제1항제1호 및 제2호 중 “9미터”를 각각 “10미터”로 하고, 같은 조 제3항제1호 중 “도시형 생활주택인 경우에는 0.5배,”를 “「주택법」에 따른 도시형 생활주택 및”으로, “0.8배”를 “0.5배”로 한다.

제39조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 위반건축물을 추인 신청한 경우

별표 2 중 “해당 건축물의 연면적을 기준으로 위 표에서 정하는 검사대행 소요시간에 「엔지니어링사업대가기준」에 따른 기술사의 시간당 노임단가를”을“ [엔지니어링 사업대가기준의 기술사 노임단가(시간당) ×

소요시간 + 직접경비(직접 인건비의 10%) + 제경비(직접 인건비의 115%)
+ 기술료[(직접 인건비 + 제경비)의 20%] + 부가가치세10%] × 현장조사
비율을”으로 하며, “(백단위 절사)”를 “(천단위 절사)”로 한다.

별표 3 표 제1호다목 대상 건축물란 다목 중 “여관 및 여인숙을”을 “일
반숙박시설은”으로 하고, 표 제2호다목 대상건축물란 다목 본문 중 “여
관 및 여인숙을”을 “일반숙박시설은”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제12조(수당 등) 위원회에 <u>출석한</u> 위원과 제7조에 따라 출석한 관계 전문가에 대해서는 「구미시 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」에 따라 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.	제12조(수당 등) ----- <u>참석한</u> 위원----- <u>참석한</u> 관계 ----- ----- ----- ----- ---
제21조(건축허가 등의 수수료) 법 제17조 및 「건축법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다.) 제10조제1항에 따라 법 제11조, 제14조, 제16조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 사람은 별표 1에서 정하는 수수료를 <u>납부하여야</u> 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선의 경우에는 수수료를 면제한다.	제21조(건축허가 등의 수수료) -- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>내야</u> -----. ----- ----- ---
제22조(가설건축물) ① (생략) ② 영 제15조제5항제16호에 따른 건축물은 다음 각 호와 같다. 1. ~ 5. (생략) 6. 자기의 농업경영에 이용하기 위해 설치하는 20제곱미터 이	제22조(가설건축물) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 농막 및 농촌채류

내의 농막. 다만, 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 농막으로서 창고 용도의 컨테이너 구조 또는 이와 비슷한 구조일 것

<신 설>

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향으로서 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② (생략)

③ 영 제86조제3항제2호에 따라 같은 대지에서 두 동 이상의 건

형 쉽터

7. 국가 또는 지방자치단체 등이 공공의 용도로 사용하기 위해 설치하는 공기막구조 건축물

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① -----

-----.

1. --- 10미터 -----

2. --- 10미터-----

② (현행과 같음)

③ -----

축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는
벽면으로부터 직각방향으로
건축물 각 부분의 높이의 1배
(도시형 생활주택인 경우에는
0.5배, 「도시 및 주거환경정
비법」에 따른 정비사업인 경
우에는 0.8배) 이상

2. (생략)

제39조(이행강제금의 탄력적 운영) ① (생략)

② 영 제115조의4제1항제7호에 따라 이행강제금의 감경이 필요한 경우는 다음 각 호와 같다.

1. · 2. (생략)

<신 설>

③ · ④ (생략)

[illegible]

1. -----

-- 「주택법」에 따른 도시형
생활주택 및 -----

----- 0.5배 -----

2. (현행과 같음)

제39조(이행강제금의 탄력적 운영) ① (현행과 같음)

② _____

_____.

1. 2. (현행과 같음)

3. 위반건축물을 추인 신청한 경우

③・④ (현행과 같음)

[별표 2]

현장조사·검사 및 확인업무의 대행 시 수수료(제26조 관련)

검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
660제곱미터 미만	4시간
660제곱미터 이상 2천제곱미터 미만	5시간
2천제곱미터 이상 4천제곱미터 미만	6시간
4천제곱미터 이상 6천제곱미터 미만	8시간
6천제곱미터 이상 8천제곱미터 미만	10시간
8천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	13시간
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	16시간
3만제곱미터 이상 5만제곱미터 미만	19시간
5만제곱미터 이상 7만제곱미터 미만	23시간
7만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27시간
10만제곱미터 이상 20만제곱미터 미만	30시간
20만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	34시간
30만제곱미터 이상	38시간

※ 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료는 「엔지니어링사업대가기준」의 기술사 노임단가(시간당) × 소요시간 + 직접경비(직접 인건비의 100%) + 제경비(직접 인건비의 115%) + 기술료[(직접 인건비 + 제경비)의 20%] + 부가가치세10%] × 현장조사 비율을 곱하여 산출된 금액으로 함.(천단위 절사)

[별표 3]

대지 안의 공지(제35조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축 조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	• 준공업지역 : 2미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다)	• 준공업지역 : 2미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설	• 3미터 이상
라. 다중이 이용하는 건축물로서 의료시설중 종합병원 • 요양병원, 장례식장, 운동시설중 골프연습장	• 3미터 이상
마. 공동주택	• 아파트 : 4미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 2미터 이상
바. <삭제 2013.10.18>	• <삭제 2013.10.18>

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대 상 건 축 물	건축 조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택을 제외한다)	• 1미터 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 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 2미터 이상
다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 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 1,000제곱미터 이상인 교육연구시설, 위락시설중 주점영업, 의료시설(종합병원·한방병원 및 요양병원에 한한다), 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다.	• 3미터 이상
마. 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동 주택을 제외한다)	• 아파트 : 3미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상
바. 가목부터 마목까지의 규정에 해당하지 않는 용도의 건축물	• 0.5미터 이상 (한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상, 외벽선 1.5미터 이상)

관계법령

□ 「건축법 시행령」

제15조(가설건축물) ① ~ ④ 생략

⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 홍행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. ~ 15. 생략

16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 생략

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야

한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.

1. 생 략

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 (한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

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. ~ 6. 생 략

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

□ 「건축법 시행규칙」

제10조(건축허가 등의 수수료) ①법 제11조·제14조·제16조·제19조

· 제20조 및 제83조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 법 제17조제2항에 따라 별표 4에 따른 금액의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 내야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선에 있어서는 그렇지 않다.

□ 「농지법 시행규칙」

제3조의2(농막 등의 범위) 영 제2조제3항제2호라목 및 영 제29조제1항

제7호에서 “농림축산식품부령으로 정하는 시설”이란 각각 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 농막: 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 임시창고(「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 임시창고 또는 같은 항 제16호에 따라 임시창고와 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 말한다)

가. 주거 목적으로 사용되지 않을 것

나. 연면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호에 따른 연면적을 말한다. 이하 이 호 및 제1호의2에서 같다)이 20제곱미터 이하일 것. 다만, 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는

연면적과 건축면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호가목7)에 따른 건축면적을 말한다. 이하 이 호 및 제1호의2에서 같다)이 모두 20제곱미터 이하여야 한다.

다. ~ 바. 생략

1의2. 농촌체류형 쉼터: 농업인 또는 주말·체험영농을 하려는 사람(그 세대원을 포함하며, 이하 이 호에서 “농업인등”이라 한다)이 농작업(農作業)을 위한 임시숙소(「건축법 시행령」 제15조제5항제8호에 따른 임시숙소 또는 같은 항 제16호에 따라 임시숙소와 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물을 말한다)의 용도로 직접 사용하기 위해 설치하는 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 시설

가. 다음의 지역·지구 외의 농지에 설치되었을 것

- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따라 지정된 방재지구
- 2) 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조제1항 또는 제2항에 따라 지정·고시된 붕괴위험지역
- 3) 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따라 지정·고시된 자연재해위험개선지구

나. 연면적이 33제곱미터 이하일 것. 다만, 다음의 경우에는 다음의 구분에 따른 면적기준에 적합해야 한다.

- 1) 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 연면적

과 건축면적이 모두 33제곱미터 이하일 것

2) 농업인등이 한 필지의 농지에 제1호에 따른 농막과 함께 농촌체류형쉼터를 설치하는 경우에는 농막과 농촌체류형 쉼터를 합산한 연면적이 33제곱미터 이하일 것. 다만, 농막 또는 농촌체류형 쉼터에 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 연면적을 합산한 면적과 그 건축면적을 합산한 면적이 모두 33제곱미터 이하여야 한다.

다. ~ 자. 생 략

□ 「구미시 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」

제16조(수당 등) ① 위원회 소속 위원이 회의에 참석한 경우에는 예산의범위에서 참석수당 및 여비, 심사수당을 지급할 수 있다. 다만, 시 소속 공무원, 시의회 의원이 위원자격으로 참석하는 경우에는 지급하지 아니한다.

검 토 의 건 서

부서명 : 건축디자인과

조 례 명	구미시 건축 조례 일부개정조례안
<p><input type="checkbox"/> 검토 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 근거 법령 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축법 제17조(건축허가 등의 수수료) ▪ 농지법 시행령 제2조(농지의 범위) ▪ 건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ▪ 건축법 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ▪ 건축법 시행령 별표2 	
<p><input type="checkbox"/> 주요 사항</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 상위법령 개정에 따른 조례 문구 정비(안 제12조, 제21조 및 제37조, 별표 3) ○ 가설건축물 축조신고 대상(농촌체류형 쉼터, 공기막구조 건축물) 추가(안 제22조) ○ 대지 내 건축물의 채광 거리를 정비사업의 경우 완화(안 제37조) ○ 위반 건축물에 대하여 이행강제금 부과 기준 경감(안 제39조) 	
<p><input type="checkbox"/> 검토 결과</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 상위법령 개정에 따른 조례 문구 정비(안 제12조 등), 가설건축물 조향 신설(안 제22조), 노후도심 개발 활성화를 위한 정비사업 높이 제한 규정 완화(안 제37조), 업무대행 수당 현실화(별표 2) 및 이행강제금 감면 조항(안 제39조) 등으로 각종 민원 해결과 적극행정 추진에 도움이 될 것으로 사료됨 	
<p><input type="checkbox"/> 조례 제(개)정에 따른 향후</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기대효과 : 각종 민원 해결 및 지역경제 활성화 도모 ○ 소요예산 : 7천만원(비용추계서 미첨부 사유서 첨부) ○ 문 제 점 : 해당사항 없음 	

구미시 건축 조례 일부개정조례안 비용추계서

미첨부 사유서

1. 재정수반요인

- 「건축법」 제27조제3항 및 「건축법 시행규칙」 제21조제3항에 따라 제정된 「구미시 건축 조례」 제26조에 의거 현장조사·검사 및 확인 업무를 대행하는 자의 수수료를 「엔지니어링사업대가의 기준」 제3조제1호 “실비정액가산방식”으로 변경하고자 함
- 건축사 업무대행(현장조사·검사 및 확인 업무) 수수료 변경(안 별표 2)

2. 미첨부 근거 규정

- 「구미시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제1호
(예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 3억원 미만인 경우)

3. 미첨부 사유

- 기존 수수료에서 변경된 수수료로 계산하여도 예산 증액 범위가 연평균 7천만원 이내로 예상됨

4. 작성자

- 건축디자인과 건축관리팀 방기정(☎480-5513)