‘26. 11.

김제시 건축 조례 일부개정조례안

건 축 과

김제시 건축 조례 일부개정조례안

의 안 번 호	2026-137

제출연월일 : 2026. 11. .
제 출 자 : 김 제 시 장

1. 개정이유

○ 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 상위 법령에서 조례로 위임한 사항 및 국민권익위원회 권고를 반영하고 조례 운영 과정에서 나타난 미비점을 개선하여, 건축 행정의 합리성과 주민 편의를 제고하고자 함

2. 주요내용

○ 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 기준 완화(안 제29조제1항)

- '해당 건축물 설계를 담당한 건축사'를 '건축사'로 개정

○ 사용승인 현장조사 업무대행건축사 지정 방식 현행화(안 제29조제2항제2호)

- 지역 건축사회 지정에서 모집공고 된 명부에서 업무대행건축사 지정

○ 공장 및 물류시설의 대지 안의 조경 설치 기준 완화(안 제32조제1항제4호 신설)

- 연면적 2천제곱미터 이상 : 대지면적의 5퍼센트 이상
- 연면적 1천500제곱미터 이상 2천제곱미터 미만 : 대지면적의 2퍼센트 이상

○ 위반건축물에 대한 이행강제금 감경 대상 및 기준 구체화(안 제46조제3항)

- 자진 신고, 옥상 비가림시설, 긴급조치 가설건축물에 대하여 100분의 20 감경

○ 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 해당 건축물 이행강제금 감경안 마련(안 제46조제5항 신설)

- 해당 건축물 이행강제금 100분의 50 감경

3. 참고사항

가. 방침 결재 여부 : 여

나. 규제심사 대상 여부 : 여

다. 예산수반 여부 : 여

라. 비용추계서 미첨부 사유서 : 여

마. 성별영향평가 대상 여부 : 여

바. 자치법규 검토(부서의견조회) 대상 여부 : 여

사. 조례규칙심의회 심의 대상 여부 : 여

아. 중앙관서 사전승인 필요 여부 : 부

자. 입법예고기간 : 2026. 9. 29. ~ 10. 19.(20일간)

4. 따로 붙임

가. 일부개정조례안

나. 신·구조문대비표

다. 비용추계서 미첨부 사유서

라. 규제심사 결과 : **비중요규제**

마. 성별영향평가 검토의견 : **원안 동의**

바. 자치법규 검토결과 : **이견 없음**

사. 입법예고 결과 : **이견 없음**

아. 조례규칙심의회 심의 결과 : **원안가결**

자. 관련 법령 발췌서

- 「건축법」 제27조, 제42조제1항, 제80조의2제1항
- 「건축법 시행령」 제20조, 제27조제2항, 제115조의4제1항 및 제2항
- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제3조, 제4조, 부칙 제2조

차. 참고자료

- 국민권익위원회 권고사항
- 타 시·군 조례 발췌서(전주시, 군산시, 완주군, 부산광역시)

카. 현행 조례

타. 방침결정문

김제시 조례 제 호

김제시 건축 조례 일부개정조례안

김제시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제29조제1항제1호 중 “법 제15조에 따른 허가와 신고사항의 변경”을 “법 제16조에 따른 허가와 신고사항의 변경”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호 중 “해당 건축물 설계를 담당한 건축사”를 각각 “건축사”로 하며, 같은 조 제2항제2호를 다음과 같이 한다.

2. 허가권자는 영 제20조제2항 및 제3항에 따라 작성된 건축사 명부에서 업무대행건축사를 지정한다.

제32조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 영 제27조제2항 단서에 따라 조경 등의 조치를 하여야 하는 건축물(같은 항 제1호에 해당하는 건축물에 한정한다)에 대한 기준은 다음 각 목과 같다.

가. 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 5퍼센트 이상

나. 연면적이 1천500제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 2퍼센트 이상

제46조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이행강제금의 100분의 20을 감경할 수 있다.

1. 허가(신고를 포함한다)를 받지 아니하고 건축한 건축물의 허가를 추인받으려는 경우(허가를 추인할 수 있는 경우로 한정한다)

2. 건축물 옥상에 비가림시설(외벽이 없고 외기에 개방된 경사지붕 형태로서 가중평균한 높이가 1.8미터 이하인 시설로 한정한다)을 설치한 경우

3. 재난·재해 등으로 인한 긴급조치를 위하여 설치하는 가설건축물의 경우

제46조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 대상건축물로서 같은 법 제4조에 따라 신고한 경우에는 이행강제금의 100분의 50을 감경한다. 다만, 제3항에 따른 감경 대상과 중복되는 경우에는 감경비율이 높은 기준을 적용한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제46조제5항의 개정규정은 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 시행일부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제46조제5항의 개정규정은 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」의 유효기간까지 효력을 가진다.

제3조(이행강제금 감경에 관한 적용례) 제46조제3항의 개정규정은 이 조례 시행 이후, 제46조제5항의 개정규정은 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」이 시행된 후 최초로 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금을 부과하는 경우부터 각각 적용한다.

제4조(대지 안의 조경에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)하였거나 건축신고를 한 건축물에 대해서는 제32조제1항제4호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

제5조(유효기간 만료에 따른 경과조치) 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」부칙 제2조에 따른 유효기간이 만료되기 전에 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제4조에 따라 신고가 접수된 대상건축물에 대해서는 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」부칙 제2조에 따른 유효기간이 만료된 이후에도 제46조제5항의 개정규정을 적용한다.

□ 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제29조(현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행 등) ① 법 제27조제1항 및 영 제20조에 따라 「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를 한 사람으로 하여금 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 할 수 있는 업무의 범위 및 대행건축사 지정은 다음 각 호와 같다.	제29조(현장조사 · 검사 및 확인업무의 대행 등) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ---------- ----------. 1. ---------- ---------- ---------- ---------- -----법 제16조에 따른 허가와 신고사항의 변경-------- ---------- ---------- ---------- ---------- 건축사
1. 법 제11조에 따른 건축허가(「주택법」 제15조의 규정에 의한 사업계획 승인대상을 제외한다), 법 제14조에 따른 건축신고, 법 제15조에 따른 허가와 신고사항의 변경 및 법 제29조에 따른 공용건축물의 현장조사·검사 및 확인(법 제23조제1항 각호에 해당하는 건축물을 제외한다) : 해당 건축물 설계를 담당한 건축사	
2. 법 제19조제2항제1호에 따른 용도변경(법 제19조제6항의 경우에 한한다) 허가대상 건축물의 현장조사·검사 및 확	2. ---------- ---------- ---------- ----------

인과 법 제20조제1항에 따른 허가대상 가설건축물의 현장조사·검사 및 확인업무: 해당 건축물 설계를 담당한 건축사	---------- ---------- ---------- 건축사
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)
② 제1항제3호 및 제4호에 따른 현장조사·검사 및 확인업무 대행 절차는 다음 각 호와 같이 한다.	② ---------- ---------- ---------- ---.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 허가권자는 대한건축사협회 전북건축사회 김제지역건축사회 소속 건축사를 현장조사·검사 및 확인업무 대행자로 지정한다.(다만, 「건축사법」에 의한 업무정지 처분을 받은 건축사는 업무 정지기간 동안 업무를 대행할 수 없다)	2. 허가권자는 영 제20조제2항 및 제3항에 따라 작성된 건축사 명부에서 업무대행건축사를 지정한다
3. (생 략)	3. (현행과 같음)
제32조(대지 안의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하고자 하는 건축주는 다음 각 호의 기준에 따라 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.	제32조(대지 안의 조경) ① ---------- ---------- ---------- ---------- ----------.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)

<신 설>	4. 영 제27조제2항 단서에 따라 조경 등의 조치를 하여야 하는 건축물(같은 항 제1호에 해당하는 건축물에 한정한다)에 대한 기준은 다음 각 목과 같다. 가. 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 5퍼센트 이상 나. 연면적이 1천500제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 2퍼센트 이상
② ~ ⑥ (생 략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)
제46조(이행강제금 가중 및 감경)	제46조(이행강제금 가중 및 감경)
①·② (생 략)	①·② (현행과 같음)
③ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 허가(신고를 포함한다)를 받지 아니하고 건축한 건축물의 허가를 추인 받고자 하는 경우(허가를 추인할 수 있는 경우에만 해당한다)에는 영 제115조의4제2항제2호에 따라 이행강제금 감경 비율을 100분의 20으로 한다.	③ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이행강제금의 100분의 20을 감경할 수 있다. 1. 허가(신고를 포함한다)를 받지 아니하고 건축한 건축물의 허가를 추인 받으려는 경우(허가를 추인할 수 있는 경우로 한정한다)

	2. 건축물 옥상에 비가림시설(외벽이 없고 외기에 개방된 경사지붕 형태로서 가중평균한 높이가 1.8미터 이하인 시설로 한정한다)을 설치한 경우 3. 재난·재해 등으로 인한 긴급조치를 위하여 설치하는 가설건축물의 경우
④ (생 략) <신 설>	④ (현행과 같음) ⑤ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 대상건축물로서 같은 법 제4조에 따라 신고한 경우에는 이행강제금의 100분의 50을 감경한다. 다만, 제3항에 따른 감경 대상과 중복되는 경우에는 감경비율이 높은 기준을 적용한다.

□ 비용추계서 미첨부 사유서

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

○ 「김제시 건축 조례」를 개정하여 상위법령 개정사항을 반영하고 건축 관련 기준 및 행정절차 정비

(단위 : 천원)

구 분	예산과목	소요비용	비 고
총 계		75,000	
건축사 현장조사 검사 및 확인업무 대행 수수료	사무관리비	75,000	

2. 미첨부 근거 규정

○ 「김제시 조례의 비용추계 등에 관한 조례」 제4조제1호에 해당

3. 미첨부 사유

○ 본 일부개정조례안으로 발생하는 소요액이 연평균 1억 원 미만으로, 「김제시 조례의 비용추계 등에 관한 조례」 제4조제1호에 해당되어 비용추계서 미첨부 사유서를 첨부함.

4. 작성자 : 건축허가팀장 김성희

건축과장 이규희

□ 규제심사 결과 : 비중요규제

제28회 김제지평선축제 10. 1.(목) ~ 10. 5.(월)

김 제 시

수신 건축과장
(경유)
제목 규제심사 결과 회신(김제시 건축 조례)

건축과-43579(2026. 9. 7.)호와 관련하여 규제심사 결과, 「행정규제기본법」 및 같은 법 시행령에 따른 **비중요규제에 해당하여** 그 내용을 붙임과 같이 회신합니다.

붙임 검토의견 회신 1부. 끝.

김 제 시 장

2026. 9. 9.

주무관 [redacted] 의회법무담장 [redacted] 기획감사실장 [redacted]

협조자

시행 기획감사실-12424 (2026. 9. 9.) 접수 건축과-43854 (2026. 9. 9.)

우 54386 전북특별자치도 김제시 중앙로 40, 김제시청 기획감사실 (서암동) / http://www.gimje.go.kr

전화번호 063-540-3723 팩스번호 063-540-3576 / dhgns0824@korea.kr / 비공개(5)

더 특별한 내일, 기회도시 김제

행정규제 사전심사 검토의견

회신일	2026. 9. 4.

자치법규명	김제시 건축 조례			구분	제정( ) 개정안(○)
소관부서	건축과	담당자 (행정전화)	정탁 3804	기타	건축과-43579 (2026. 9. 7.)
제·개정 및 폐지 이유	○ 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 상위 법령에서 조례로 위임한 사항 및 국민권익위원회 권고를 반영하고, ○ 조례 운영 과정에서 나타난 미비점을 개선하여, 건축 행정의 합리성과 주민 편의를 제고하고자 함.				
주 요 내 용	가. 전문위원회의 효율적 운영을 위한 규정 정비(안 제11조제1항) 나. 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 기준 완화(안 제29조제1항) 다. 사용승인 현장조사 업무대행건축사 지정 방식 현행화(안 제29조제2항제2호) 라. 공장 및 물류시설의 대지 안의 조경 설치 기준 완화(안 제32조제1항제4호) 마. 위반건축물에 대한 이행강제금 감경 대상 및 기준 구체화(안 제46조제3항) 바. 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 해당 건축물 이행강제금 감경안 신설(안 제46조제5항)				
검 토 의 견	○「행정규제기본법」의 “행정규제”는 국가나 지방자치단체가 특정한 행정 목적을 실현하기 위하여 “국민”의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 것임 ○ 위 개정안은 상위법에서 위임한 범위 내에서 규정을 신설 및 기존 규제를 완화하는 방향으로 조례를 개정하여,「행정규제기본법」 및 같은 법 시행령에 따른 **비중요규제에 해당함**				
규제심사 결 과	**신설( )**	**강화( )**	**완화(○)**	**폐지( )**	**해당하지 않음( )**
작성자	기획감사실 : 서해영(3206) / 의회법무팀장: 이혜라(3213) / 담당자: 최보훈(3723)				

□ 성별영향평가 검토의견 : 원안 동의

제28회 김제지평선축제 10. 1.(목) - 10. 5.(월)

김 제 시

김 제 시

수신 건축과장
(경유)
제목 법령에 대한 성별영향평가 결과 통보 (2026A전북김제037)

1. 전북특별자치도 김제시 건축과 -47117호(2026. 9. 29.) 와 관련됩니다.

2. 귀 부서에서 제출한 「김제시 건축 조례 일부개정안」 의 성별영향평가서에 대하여 「성별영향평가법」 제8조 제3항에 따라 붙임과 같이 검토 결과를 통보합니다.

붙임 검토의견 통보서 (2026A전북김제037) 1부. 끝.

교 육 가 족 과 장 여

주무관 현지영 여성가족팀장 최남 교육청소년팀장 대결 2026. 9. 30. 황주애
협조자
시행 교육가족과-32754 (2026. 9. 30.) 접수 건축과-48165 (2026. 10. 6.)
우 54386 전북특별자치도 김제시 중앙로 40, (서암동, 김제시청) / http://www.gimje.go.kr
전화번호 063-540-6904 팩스번호 063-540-6929 / wlgud231@korea.kr / 비공개(5)
더 특별한 내일, 기회도시 김제

성별영향평가 검토의견 통보서

관리번호	2026A전북김제037			
정 책 명	김제시 건축 조례 일부개정안			
소관부서	기관명	전북특별자치도 김제시		
	부서명	건축과		
	담당자명	정탁	전화번호	063-540-3804
성별영향평가서 제출날짜	2026년 9월 29일			
주요 성별영향평가 내용 (건축과)	Ⅰ. 개요 □ 개정목적 ○ 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 상위 법령에서 조례로 위임한 사항을 반영하고 조례 운영 과정상 나타난 미비점을 개선하기 위해 개정하고자 함. □ 주요내용 ○ 김제시 건축조례 안 제29조제1항, 제29조제2항제2호, 제32조제1항제4호(신설), 제46조제3항, 제46조제5항(신설) Ⅱ. 분석평가 항목별 점검 결과 1. 성별 구분 또는 고정관념 조항 : 해당없음 2. 성별 구분(고정관념) 개선 필요성 및 개선안 : 해당없음 3, 성별 특성 관련 조항 : 해당없음 4. 성별 특성 반영 필요성 및 개선안 : 해당없음 5. 성별 균형 참여(위원회 등) 관련 조항 : 해당없음 6. 성별 균현 참여 필요성 및 개선안 : 해당없음 7. 성별 통계 관련 조항 : 해당없음 8. 성별 통계 개선안 : 해당없음			
종합 검토 의견 (교육가족과)	■ 개선사항 없음 □ 자체개선안 동의 □ 개선의견			
	'김제시 건축 조례 일부개정안' 과 관련하여 성별 구분 또는 고정관념, 성별특성 반영, 성별통계 구축, 성별 균형 참여와 관련하여 별도의 개선할 사항이 없음			

검토의견 반영계획서	해당 없음

「성별영향평가법」 제8조 제3항의 규정에 따라 성별영향평가에 대한 검토의견을 통보합니다.

2026년 09월 30일

김제시 복지환경국장

(담당자/연락번호 : 현지영/063-540-6904)

건축과장 귀하

□ 자치법규 검토결과 : 이견 없음

인쇄 : 정탁 / 건축과 (2026-10-20 13:04:19)

결 과 보 고 서

김제시

문서번호 건축과-50633

제 목 **「김제시 건축 조례」 일부개정 조례안 부서 의견 조회 결과보고**

건축과-47114(2026.09.29.)호와 관련하여 「김제시 건축 조례」 일부개정조례안 부서 의견 조회 결과를 아래와 같이 보고합니다.

1. 조 례 명 : 김제시 건축 조례
2. 조회기간 : 2026.09.29.(화) ~ 2026.10.06.(화) (8일간)
2. 조회결과 : 의견없음
3. 금후계획 : 부서 의견이 없으므로 이후 행정철자 이행. 끝.

2026. 10. 20.

주무관	정탁	건축허가팀장	김성희	과장	이규희

협조자

문서관리카드 건축과-50633 1/1

□ 입법예고 결과 : 이견 없음

인쇄 : 정탁 / 건축과 (2026-10-20 13:04:19)

김제시

결 과 보 고 서

문서번호 건축과-50631

제 목 **「김제시 건축 조례」 일부개정조례안 입법예고에 따른 결과보고**

건축과-46879(2026.09.28.)호와 관련하여 「김제시 건축 조례」 일부개정조례안 입법예고에 따른 결과를 아래와 같이 보고합니다.

1. 조 례 명 : 김제시 건축 조례
2. 예고기간 : 2026.09.29.(화) ~ 2026.10.19.(월) (20일간)
3. 예고방법 : 시보(공고 제2026-1096호) 및 홈페이지 게재
4. 예고결과 : 의견없음
5. 금후계획 : 의견이 없으므로 이후 행정철자 이행. 끝.

2026. 10. 20.

주무관	정탁	건축허가팀장	김성희	과장	이규희

협조자

문서관리카드 건축과-50631 1/1

□ 조례규칙심의회 심의 결과 : 원안가결

전북권 4대 도시로 웅비하는 김제

김 제 시

수신 수신자 참조
(경유)
제목 2026년 제11회 조례 · 규칙심의회 결과 알림

기획감사실-15222(2026. 10. 28.)호와 관련하여 2026년 제11회 조례 · 규칙심의회 결과를 아래와 같이 알려드리오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

1. 일 자 : 2026. 10. 27.(화) 14:30
2. 개최장소 : 부시장실
3. 참석위원 : 8명
4. 심의안건 : 6건(조례 6)
5. 의결결과 : **원안가결 6건**

연번	심의번호	소관부서	안 건 명	비 고
계	총 6건 (조례 6)			
1	2026-52	성장전략실	김제시 생활인구 기본 조례 일부개정조례안	
2	2026-53	투자유치과	김제시 중소기업육성기금 설치 및 운용 조례 일부개정조례안	
3	2026-54	경로장애인과	김제시 노인복지기금 설치 및 운용 조례 폐지조례안	
4	2026-56	건 축 과	김제시 건축물관리 조례 일부개정조례안	
5	2026-57	건 축 과	김제시 건축 조례 일부개정조례안	
6	2026-59	스마트유통과	김제시 농 · 특산품홍보판매장 관리 · 운영 조례 전부개정조례안	

붙임 2026년 제11회 조례 · 규칙심의회 심의자료 각 1부. 끝.

김 제 시 장

수신자 성장전략실장, 투자유치과장, 경로장애인과장, 건축과장, 김제시농업기술센터소장(스마트유통과장)

주무관	최보훈	의회법무팀장	이혜라	기획감사실장	전결 2026. 11. 2. 서해영

협조자

시행 기획감사실-15396 접수

우 54386 전북특별자치도 김제시 중앙로 40, 김제시청 기획감사실 (서암동) / http://www.gimje.go.kr

전화번호 063-540-3723 팩스번호 063-540-3576 / qhgns0824@korea.kr / 비공개(5)

더 특별한 내일, 기회도시 김제

□ 관련 법령 발췌서

건축법

제27조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를대통령령으로 정하는 바에 따라「건축사법」 제23조에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우국토교통부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다

제42조(대지의 조경)

① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)

① 허가권자는제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의조례로 정하는 기간까지 위반 내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 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(제80조 제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

건축법 시행령

제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

① 허가권자는법 제27조 제1항에 따라 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것

② 시·도지사는법 제27조 제1항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 하는 건축사(이하 이 조에서 “업무대행건축사”라 한다)의 명부를 모집공고를 거쳐 작성·관리해야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 한다.

③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 한다.

④ 제2항 및 제3항에 따른 업무대행건축사 모집공고, 명부 작성·관리 및 지정에 필요한 사항은 시·도의조례로 정한다.

제27조(대지의 조경)

②법 제42조 제1항단서에 따른 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다.<개정 2009. 9. 9., 2017. 3. 29., 2019. 3. 12.>

1. 공장(제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 경우: 대지면적의 10퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 1천500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상

제115조의4(이행강제금의 감경)

① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 9. 4., 2024. 6. 18.>

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

② 법 제80조의2 제1항 제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만,법 제80조 제1항각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.

특정건축물 정리에 관한 특별조치법

제3조(적용범위)

① 이 법은 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)에 적용한다.

1. 세대당 전용면적 85제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 다세대주택
2. 다음 각 목의 규모(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 단독주택

가. 연면적 165제곱미터 이하(다가구주택은 제외한다). 다만, 연면적 165제곱미터 초과 330제곱미터 이하의 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따른다.

나. 연면적 660제곱미터 이하(다가구주택에 한정한다)

3. 제1호 또는 제2호에 해당하는 건축물 중 근린생활시설로 허가를 받고 사실상 주택으로 사용한 건축물. 다만, 2023년 12월 31일 이전부터 주택으로 사용된 경우에 한정한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·부지 또는 보전산지의 대상건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설의 부지
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역. 다만, 해당 개발제한구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역. 다만, 해당 군사기지 및 군사시설 보호구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물과 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제14호에 따른 관할부대장의 건의에 따라 국방부장관이 이 법을 적용하기로 결정한 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 「도로법」 제40조에 따른 접도구역
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역. 다만, 해당 도시개발사업에 지장이 없는 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역. 다만, 해당 정비사업에 지장이 없는 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
7. 「산지관리법」 제4조제1항제1호에 따른 보전산지

8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정하는 상습재해구역 또는 환경정비구역

③ 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 폐지된 「준공미필기존건축물정리에관한특별조치법」 또는 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 사용승인서를 받은 대상건축물 중 사용승인서 취득 이후 소유권의 변동이 없는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

제4조(신고)

① 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 대통령령으로 정하는 기간 내에 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서를 첨부하여 해당 대상건축물을 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 해당 대상건축물을 신고하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 국가시책사업으로 건축하거나 대수선한 대상건축물의 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 작성한 현장조사서로 신고를 갈음할 수 있다.

② 제1항에 따른 설계도서와 현장조사서의 내용·서식 등 신고에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부칙

제2조(유효기간)

이 법은 시행일부터 18개월간 효력을 가진다.

□ 참고자료 : 국민권익위원회 권고사항

09. 공장에 대한 대지 안의 조경 기준 완화 근거규정 마련

▶담당기관 : 붙임 해당 지자체

▶작 성 자 : 중소벤처기업부 옴부즈만지원단 황제인 선임전문위원(02-730-2476)

Ⅰ. 현황 및 문제점

□ **(현황)** 면적이 **200㎡ 이상인 대지**에 건축을 하는 건축주는 **지방자치단체의 조례로 정하는 기준**에 따라 **대지에 조경**이나 그 밖에 **필요한 조치**(이하 '조경 등 조치')를 하여야 함

○ 조경 기준은 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고 있으나, **공장 및 물류시설 등***에 대해서는 **시행령으로 조경 등의 조치에 관한 기준을 정하고 있음**

* 공장 및 물류시설, 공항시설, 철도 중 역시설, 그 밖에 면적 200㎡ 이상 300㎡ 미만인 대지에 건축하는 건축물

- 공장 및 물류시설의 조경 기준* : 연면적 2천㎡ 이상인 경우 대지 면적의 10% 이상, 연면적 1천500㎡ 이상 2천㎡ 미만인 경우 대지 면적의 5% 이상

* 면적 5천㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장, 연면적의 합계가 1천500㎡미만인 공장, 연면적의 합계가 1천500㎡ 미만인 「물류정책기본법」 상 물류시설은 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있음(「건축법 시행령」 제27조제1항)

○ 그러나 건축법 시행령 제27조제2항 단서에 따라 **건축조례**로 시행령에서 정하고 있는 **공장 및 물류시설 등**에 대한 조경 기준 보다 **완화된 기준을 정할 수 있음**

* 「건축법」 제42조 같은 법 시행령 제27조

□ **(문제점)** 상위법령인 건축법령에서는 **공장 및 물류시설 등**에 대해 **조례로 완화된 기준**을 정할 수 있도록 **규제 완화의 가능성**을 열어 두고 있으나, **지자체에서는 적극적으로 반영하지 않고 있음**

- 31 -

12. 당해 지역 건축사로 업무대행건축사 제한 규정 개선

▶담당기관 : 붙임 해당 지자체
▶작 성 자 : 중소벤처기업부 옴부즈만지원단 황제인 선임전문위원(02-730-2476)

Ⅰ. 현황 및 문제점

□ (현황) 허가권자는 건축조례로 정하는 건축물의 건축 허가 및 신고, 사용승인(임시 포함)과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사 사무소개설신고를 한 자(이하 '업무대행건축사')에게 대행하게 할 수 있음

○ 허가권자는 시·도지사가 작성·관리하는 명부에서 업무대행건축사를 지정해야 함

* 「건축법」 제27조제1항, 같은 법 시행령 제20조제1항 및 제3항

□ (문제점) 일부 지자체의 경우 당해 지역(기초자치단체) 건축사회 소속 건축사로 업무대행건축사 지정 대상을 한정하고 있음

○ 동일 지역에서 활동하는 건축사를 업무대행건축사로 지정하는 경우, 상황에 따라 설계자의 지위와, 업무대행건축사의 지위가 교차하여 다시 마주치게될 확률이 높아 위법행위가 발생할 가능성 존재

"지역에서 활동하는 건축사수가 적을수록 이번엔 설계자, 다음엔 업무대행건축사가 되어 만날 가능성이 높습니다. 그렇기 때문에 언제 어떤 지위로 마주칠지 몰라 현장조사·검사 및 확인 업무를 제대로 수행하지 못하는 경우도 있다고 들었습니다."

* 출처: '건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방안 연구', 2023.12. p.60 재인용

<참고: 건축행정절차 상 건축사의 업무 및 역할 구분>

건축행정절차	건축사의 업무 및 역할
① 개발행위 허가 등	- (고유업무) 사업계획서 작성 및 공공건축 사업의 기획(건축서비스산업진흥법)
② 사전승인/건축심의	- (고유업무) 사전승인계획서 작성 - (건축주 업무대행) 사업승인 신청 - (고유업무) 건축심의도서, 교통·환경·인구영향평가서 등 작성
③ 건축허가	- (고유업무) 허가도서 작성 - (지자체 업무대행) 건축허가관련 현장조사·검사 및 확인
④ 착공신고	- (고유업무) 실시설계도서 작성 - (건축주 업무대행) 착공신고
⑤ 공사감리	- (고유업무) 공사감리(건축법) - (고유업무) 건설사업관리(건설산업기본법)
⑥ 사용승인	- (건축주 업무대행) 사용승인 관련서류 작성 - (지자체 업무대행) 사용승인 또는 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인
⑦ 유지·관리	- (고유업무) 건축물관리점검(건축물관리법) - (고유업무) 건축물 해체계획서 작성(건축물관리법)

* 출처: '건축사의 현장조사·검사 및 확인 업무대행 제도 개선방안 연구', 2023.12. p.24

□ 참고자료 : 타 시·군 조례 발췌서

전주시 건축 조례

제44조의2(이행강제금의 가중 및 감경)

① 영 제115조의3제2항제5호에 따라 허가 또는 신고 없이 공사 중인 위반 건축물에 대하여 시정명령을 하였으나 공사를 강행하여 건축을 완료한 경우는 100분의100의 범위에서 이행강제금을 가중할 수 있다.

② 영 제115조의4제1항제7호에 따라 다음 각 호에 해당하는 경우에는 이행강제금을 감경할 수 있다

1. 허가(신고를 포함한다)를 받지 아니하고 건축한 건축물의 허가를 추인 받고자 하는 경우(허가를 추인할 수 있는 경우에만 해당한다)
2. 이행강제금의 부과·징수 대상자가「국민기초생활 보장법」에 따른 생계 또는 의료급여 수급자에 해당하는 경우
3. 건축물 옥상에외벽이 없고 외기에 개방된 경사지붕형태의 비가림시설(가중평균 높이 1.8미터 이하)을 설치한 경우

군산시 건축 조례

제32조(현장조사·검사 및 확인 업무의 대행)

① 법 제27조제1항 및 영 제20조제1항에 따라 시장이 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행할 수 있는 업무의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 법 제11조, 제14조 및 제16조에 따른 건축허가, 건축신고(허가와 신고사항의 변경을 포함한다) 및 법 제29조의 규정에 따른 협의를 위한 건축물의 현장조사・검사 및 확인업무
2. 법 제19조제2항제1호에 따른 용도변경허가 및 법 제20조제1항에 따른 허가대상 가설건축물의 현장조사・검사 및 확인업무
3. 그 밖의 시장이 필요하다고 인정하여 지정 공고한 건축물의 현장조사・검사 및 확인 업무

완주군 건축 조례

제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

① 법 제27조제1항 및 영 제20조제2항에 따라「건축사법」에 따른 건축사사무소를 등록한 사람으로 하여금 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 할 수 있는 업무 범위는 다음 각 호와 같다.

부산광역시 건축 조례

제25조(대지안의 조경)

④ 영 제27조제2항단서에 따라 같은 항 제1호에 해당하는 시설의 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 경우 : 대지면적의 5퍼센트 이상
2. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 경우 : 대지면적의 2퍼센트 이상

□ 현행 조례

김제시 건축 조례

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는「건축법」,「건축법 시행령」,「건축법 시행규칙」 및 관계법령에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 김제시 행정구역 안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제2장 건축위원회

제3조(건축위원회) <일부개정 2022.12.19.>

① 김제시장(이하 “시장”이라 한다)은 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제4조제1항에 따라 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정(이하 “심의 등”이라 한다)하기 위하여 김제시 건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다)에 따른 조례의 제정 및 개정에 관한 사항
3. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
4. 영 제5조의5제1항제8호에서 “조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 영 별표 1 제14호나목2에 따른 오피스텔 및 영 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설로써 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상 또는 50실 이상인 것

나. 영 별표 1 제2호에 따른 공동주택으로 100세대 이상인 것 (기숙사는 제외한다)

다. 16층 이상인 건축물

5. 법 및 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의 등을 생략할 수 있다.

1. 법 제29조에 따른 공용건축물로써 「건설기술 진흥법 시행령」 제6조에 따라 중앙건설기술심의위원회의 심의 또는 「건설기술 진흥법 시행령」 제17조제2항에 따라 지방건설기술심의위원회의 심의를 받은 건축물

2. 제1항에 따른 위원회의 심의 등을 받은 건축물로써 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 변경

나. 법 제16조제2항 및 영 제12조제3항에 따라 사용승인을 신청하는 경우 허가권자에게 일괄하여 신고할 수 있는 변경(「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인대상인 경우 「주택법 시행규칙」 제13조제5항의 경미한 사항을 포함한다)<일부개정 2024.5.8.>

다. 건축물 외장의 기본골격을 변경하지 아니하는 창호·노대·파라펫 등 경미한 외장의 변경

라. 건축물의 코아 및 주요 동선계획의 변경이 없는 범위에서 평면변경과 용도변경

마. 건축물의 출입 및 이용 동선에 변경이 없는 범위에서 공개공지,

조경 등 법령 등에서 확보하도록 한 외부시설물의 면적변경 및 일부 위치변경. 다만, 건축심의 시 시설 위치를 조건으로 정한 경우에는 제외

바. 토지굴착계획의 주요공법이 아닌 일부 계획변경 및 규모 축소

사. 법 제19조에 따른 용도변경

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항

4. 영 제5조의5제1항제4호에 따라 전북특별자치도 건축위원회 심의를 거친 건축물 <일부개정 2023.12.19.>

제4조(건축위원회 구성) ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1명을 포함한 25명 이상 150명 이내의 위원으로 구성하되, 당연직 위원이 전체 위원의 4분의 1을 넘지 않도록 하여야 하며, 위촉직 위원의 경우 특정 성별이 10분의 6을 초과하지 않도록 노력하여야 한다.

② 위원회의 위원장과 부위원장은 임명 또는 위촉된 위원 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다.

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명하거나 위촉한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임 위원의 남은 기간으로 한다.

1. 도시계획 및 건축 관련 공무원

2. 도시계획 및 건축과 관련하여 학식과 경험이 풍부한 사람

3. 건축관련학회 및 협회, 시민단체 등 관련단체나 기관(시의회 포함)의 추천 또는 공모절차를 거친 사람

④ 위촉직 위원의 임기는 3년 이내로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

제5조(건축위원회 위원의 제척·기피·회피) ① 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다)이거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건의 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 이내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건의 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우

② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의를 기대하기 어려운 경우 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우 스스로 해당 안건 심의·의결에서 회피하여야 한다.

제6조(건축위원회 위원의 해임·해촉) 시장은 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해임하거나 해촉할 수 있다.

1. 심신장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원에 적합하지 않

다고 인정되는 경우

3. 제5조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 회피하지 아니한 경우

제7조(건축위원회 위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원회에 참석한 위원 중에서 임시위원장을 선출하여 그 직무를 대행한다.

제8조(건축위원회 회의) ① 위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하며, 그 의장이 된다.

② 제1항에 따라 건축심의신청서가 접수된 때에는 회의 개최 10일 전까지 회의 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 회의 개최 7일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알려야 한다. 다만, 대외적으로 기밀 유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 예외로 한다.

③ 위원회는 건축심의신청서가 접수된 날부터 30일 이내에 위원회를 개최하여야 하고, 심의결과를 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우로서 그 기한을 연장하고자 할 경우에는 그 사유를 명시하여 신청인에게 미리 통지하여야 한다.

④ 위원회의 회의는 구성위원(위원장이 회의참여를 확정한 위원을 말한다) 과반수의 출석으로 회의를 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 조사, 심의, 조정 또는 재정(이하 “심의 등”)을 의결하며 심의 등

을 신청한 자에게 위원명단을 알릴 수 있다.<일부개정 2022.12.19.>

⑤ 건축주, 설계자 및 심의 등을 신청한 자가 요청한 경우 심의에 참여하여 해당 안건 등에 대해 설명할 수 있는 기회를 부여한다.

⑥ 위원회의 심의사항이 조건을 붙여 의결된 경우 해당 건축주는 건축허가 신청 시 이를 확인할 수 있는 자료를 갖추어 시장에게 제출하여야 한다.

⑦ 이 조례에서 위원회의 심의 등을 거치도록 한 사항 중 이 조례의 관련 규정에 따라 전북특별자치도 건축위원회의 심의 등을 거친 경우 위원회의 심의 등을 거친 것으로 본다. <일부개정 2023.12.19.>

⑧ 위원장은 경미한 심의나 특성상 필요하다고 인정한 경우 서면으로도 심의할 수 있다.

⑨ 제8항에 따라 서면으로 심의하는 경우 위원회의 확정된 위원은 건축심의의견서(별지 제1호서식)에 의견을 작성하고 서명날인하여야 한다.

⑩ 제9항에 따라 위원장은 각 위원의 의견 중 과반수가 동의한 의결사항에 대하여 심의의결서(별지 제2호서식)를 작성하여 서명날인한 후 각 위원이 작성한 건축심의의견서를 첨부하여야 한다.

⑪ 제9항에 따라 서면심의한 경우 그 결과를 신청일로부터 30일 이내에 신청인에게 통보하여야 하며, 심의결과에 따라 보완 등 조치할 사항이 있는 경우에는 그 조치할 내용을 첨부하여야 한다.

제9조(건축심의 신청 등) ① 영 제5조의5제1항에 따라 위원회의 심의대상이 되는 건축물을 건축하고자 하는 자는 건축허가신청을 하기 전에 위원회에서 해당 건축물의 사전에 심의를 신청할 수 있다.

② 제1항에 따라 위원회의 심의를 받고자 하는 자는 건축심의신청서(별지 제3호서식)와 별표 1의 서류를 시장에게 제출하여야 한다.

제10조(소위원회) ① 영 제5조의5제6항에 따라 위원회는 내용이 단순하거나 세부적인 사항의 심의를 위하여 3명 이상 7명 이하로 구성하는 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회의 위원장은 참석한 위원 중에서 선출하며, 서면심의하는 경우 위원회의 위원장이 겸직하거나, 위원회의 위원장이 지명한 위원이 된다.

③ 소위원회의 심의사항은 위원장이 정할 수 있다.

④ 소위원회의 운영 및 의결에 관한 사항은 제8조제4항부터 제6항까지를 준용한다.

⑤ 소위원회의 위원장은 경미한 심의나 특성상 필요하다고 인정한 경우 서면으로 심의할 수 있다.

⑥ 제5항에 따라 서면으로 심의하는 경우에는 제8조제9항부터 제11항까지를 준용하여야 한다.

⑦ 소위원회 위원의 제척·기피·회피·위촉 해제·해임은 제5조부터 제6조까지를 준용한다.

⑧ 소위원회의 의결사항은 위원회의 의결로 본다.

제11조(전문위원회) ① 위원회는 위원회의 심의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 법 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 건축민원전문위원회와 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회를 둘 수 있다.

② 분야별 전문위원회는 위원회의 위원 중에서 5명 이상으로 구성하고, 전문위원회의 위원장은 그 위원 중에서 선출한다.

③ 전문위원회의 심의를 거친 경우에는 위원회의 심의를 거친 것으로 본다.

제12조(건축민원전문위원회 구성) ① 법 제4조의4에 따른 김제시 건축민원전문위원회(이하 “건축민원위원회”라 한다)는 위원장 1명을 포함하여 10명 이내로 구성한다.

② 건축민원위원회의 위원은 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명한다.

1. 김제시 소속 5급 이상 공무원으로 재직 중인 사람
2. 「고등교육법」에 따른 대학에서 건축이나 법률을 가르치는 조교수 이상의 직에 있는 사람
3. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 재직 중인 사람
4. 「건축사법」에 따라 건축사사무소 개설신고를 하고 건축사로 종사 중인 사람
5. 「국가기술자격법」에 따른 건축분야 기술사로 종사 중인 사람
6. 건설공사나 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한 자로서 그 분야에 7년 이상 종사한 사람

③ 건축민원위원회 위원장은 위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉하고 부위원장은 위원 중에서 선출한다.

④ 건축민원위원회 위원장은 건축민원위원회를 대표하여 사무를 총괄한다.

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되, 한 차례만 연임할 수 있다.

제13조(건축민원전문위원회 회의 등) ① 건축민원전문위원회의 회의는 법 제4조의5제1항에 따른 신청이 있는 경우 위원장이 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

② 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 신청인이 공동의 이해관계가 있는 다수인인 경우에 위원장은 당사자 중에서 대표자 선정을 권고할 수 있다.

제14조(건축위원회 간사) ① 위원회(소위원회 및 전문위원회를 포함한다. 이하 같다) 사무를 처리하기 위하여 간사를 둔다.

② 간사는 관련 업무 팀장으로 하고, 서기는 소속 직원중 위원장이 지명하는 사람으로 한다.

제15조(회의록 비치 및 보고) ① 위원회는 회의록을 작성하여 갖춰두어야 하며 신청인의 정보공개 신청이 있는 경우 회의록을 공개할 수 있다.

② 위원회의 간사는 소관 위원회의 회의결과를 위원장에게 보고하여야 한다.

제16조(자료제출의 요구 등) ① 위원회 위원장은 업무수행을 위하여 관계자 및 관련 전문가를 해당 위원회에 출석하게 하여 발언하거나, 관계부서와 관계기관·단체에 자료의 제출·분석 또는 의견의 진술을 요구할 수 있다.

② 위원회는 위원과 관련공무원으로 구성하는 합동조사반을 편성하여 조사할 수 있다.

제17조(비밀준수) 위원회의 위원·간사 및 서기와 그 밖의 위원회 업무에 관여한 사람은 그 업무수행 상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

제18조(수당 등) 위원회의 심의에 출석하거나 참여한 위원에게는「김제시 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.<일부개정 2022.12.19.>

제3장 적용의 완화

제19조(적용완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 자는 건축허가 신청 전에 완화심의신청서(별지 제4호서식)와 설계도면 등 관계도서를 허가권자에게 제출하여야 한다.

② 제1항에 따라 요청을 받은 허가권자는 검토의견을 첨부하여 위원회에 제출하고 위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용여부를 결정하고, 그 결과를 신청일로부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우로서 그 기한을 연장하고자 할 경우에는 그 사유를 명시하여 신청인에게 통지하여야 한다.

③ 영 제6조제1항제7의2호에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이란 기존 건축물을 포함한 연면적 50제곱미터 미만의 단독주택(다중주택·다가구주택 및 공관은 제외한다)을 말한다.

④ 영 제6조제2항제3호나목에 따라 “건축조례로 정하는 비율”이란 100분의 140을 말한다.

⑤ 영 제6조제2항제5호나목에 따라 “건축조례로 정하는 용적률”이란 해당 지역에 적용되는 용적률에 주민공동시설에 해당하는 용적률을 가산한 것을 말한다.

제20조(기존건축물 등에 대한 특례) 법 제6조 및 영 제14조제6항에 따라 법령 등의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 사유로 인하여 법령 등의 규정에 적합하지 아니하게 된 기존의 건축물 및 대지에 대하여

다음 각 호의 기준에 따라 건축(재축·증축·개축에 한정한다), 대수선 및 용도변경을 허가하거나 신고수리 할 수 있다.

1. 기존 건축물을 재축하는 경우
2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우
3. 기존 건축물의 대지가 도시계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따른 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
4. 기존 건축물이 도시계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우
5. 2008년 7월 14일 전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 제39조에 따른 대지안의 공지기준에서 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반하지 아니하는 범위에서 수직으로 증축하는 경우<일부개정 2022.12.19.>
6. 기존 한옥을 한옥으로 개축 또는 대수선하는 경우
7. 건축물 대지의 전부 또는 일부가 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험개선지구에 포함되고 법 제22조에 따른 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물을 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우<본조신설 2022.12.19.>
8. 용도변경 하고자 하는 부분이 법령 등에 적합한 경우<신설 2024.5.8.>

제21조(리모델링에 대비한 특례 등) 법 제8조 및 영 제6조의5제2항의 규정

에 따라 리모델링이 용이한 구조의 공동주택의 경우 법 제56조·제60조 및 제61조의 규정을 다음 각 호의 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 법 또는 다른 법령에서 완화적용을 받은 경우에는 중복적용할 수 없다.

1. 법 제56조의 규정에 의한 용적율: 당해지역에 적용되는 기준의 100분의 120 이하
2. 법 제60조 및 제61조의 규정에 의한 높이제한: 당해 건축물에 적용되는 높이 기준의 100분의 120 이하

제4장 건축물의 건축

제22조(건축복합민원 일괄협의회의 운영 등에 관한 사항) ① 영 제10조제6항에 따라 건축복합민원일괄협의회(이하 “협의회”라 한다) 운영 등 을 위한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 협의회의 구성: 법 제12조제1항의 사항을 처리하기 위한 관계기관의 공무원 및 관련부서의 공무원
2. 협의회 개최: 회의개최 3일 전까지 회의장소 및 시간을 포함한 내용을 관계기관 및 부서에 통보하여야 하며 이를 통보받은 관계기관 및 부서의장은 소속공무원을 협의회에 참석하게 할 수 있다.
3. 일괄협의 동의 등: 협의회에 참석한 관계 공무원은 동의·부동의 의견을 제출하여야 한다. 다만, 관계법령 등의 세부사항 검토 등이 필요하여 의견을 제시하기가 곤란한 경우 협의회를 개최한 날부터 5일 이내 동의 또는 부동의 의견을 제출하여야 한다.

② 시장은 필요한 경우에는 서면·전자문서 등으로 심의할 수 있다.

③ 「민원 처리에 관한 법률」을 준용하여 개최할 수 있다. 이 경우 협

의회를 개최한 것으로 본다.

④ 법 제32조제1항에 따라 전자적으로 신청된 민원을 전자적으로 관계 기관 및 부서 간 협의를 하는 경우에도 협의회를 개최한 것으로 본다.

제23조(건축공사현장 안전관리예치금 등) ① 법 제13조제2항에 따라 “지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이란 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(증축의 경우에는 증축되는 부분의 연면적이 1천제곱미터 이상인 경우에 한정한다)을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 예외로 한다.

1. 법 제29조에 따른 공용건축물
2. 공업지역 또는「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 안의 공장 건축물
3. 학교시설
4. 농업·어업·축산업을 위한 창고·축사 및 작물재배사

② 법 제13조제4항에 따라 예치금의 산정·예치 방법, 반환 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 예치금은 해당 건축공사비의 1퍼센트에 해당하는 금액으로 한다. 이 경우 건축공사비는 착공신고를 할 때 제출하는 공사도급계약서에 따른 계약금액으로 하고, 공사의 계약사항이 없는 경우 건축주는 총 공사금액을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.
2. 예치금은 건축물의 착공신고 시 예치토록 한다. 다만, 착공신고 후 허가사항의 변경 등이 있는 경우에는 예치금을 재산정하여 제1호에 따라 예치한 예치금이 재산정한 예치금보다 적은 경우에는 그 차액을 추가로 예치하여야 한다.
3. 예치방법은 「김제시 회계관리에 관한 규칙」에 따라 현금으로 예치

하거나, 영 제10조의2에 따라 보증서로 갈음할 수 있다. 이 경우 보증서의 보증기간은 공사 준공 예정일 이후 12개월까지로 한다. <일부개정 2026.2.26.>

4. 예치금의 반환은 법 제22조에 따라 사용승인 후 반환하여야 하며, 반환 시 현금의 반환에 따른 절차 등에 관하여는 「김제시 회계관리에 관한 규칙」을 준용한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 예외로 한다. <일부개정 2026.2.26.>
5. 「건축법 시행규칙」(이하 "시행규칙"이라 한다) 제11조에 따라 건축주의 명의변경 등을 통해 지위를 승계 받은 경우에는 승계 받은 자가 예치금을 변경예치 하여야 한다.

③ 영 제10조의2제3항제4호에 따라 예치금을 사용하여 공사현장의 미관과 안전관리 개선을 위하여 폐기물 등의 처리를 할 수 있다.<본조신설 2022.12.19.>

제24조(표준설계도서에 의한 건축신고) 영 제11조제3항제3호에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이란 법 제23조제4항에 의한 표준설계도서에 따라 읍·면지역에서 건축하는 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 연면적 400제곱미터 이하의 축사, 작물재배사
2. 연면적 200제곱미터 이하인 농업이나 수산업을 영위하기 위한 창고
3. 연면적 100제곱미터 이하의 단독주택

제25조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에 따라 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지 안에 건축할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 철근콘크리트 및 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간이 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업의 시행에 차질이 없는 범위에서 연장할 수 있으며, 도시계획사업 시행 시 자진 철거하여야 한다.
3. 전기·수도·가스·하수도 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 제1항에 따라 가설건축물을 허가하고자 하는 경우에는 도시계획사업의 지장 유무에 대하여 사업 시행부서와 협의하여야 한다.

③ 영 제15조제5항제16호에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이란 별표 2에서 정하는 건축물을 말한다.

④ 영 제15조제7항에 따라 존치기간의 연장이 필요한 경우에는 횟수의 제한 없이 존치기간을 연장할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 가설건축물 존치기간 연장 횟수는 다음과 같다.<신설 2022.12.19.>

1. 영 제15조제5항제8호에 해당하는 가설건축물 : 1회 <본호 신설 2026.2.26.>
2. 「농지법 시행규칙」 제3조의2제1의2호에 따른 농촌체류형 쉼터 : 3회 <본호 신설 2026.2.26.>

⑤ <본항 삭제 2026.2.26.>

제26조(건축허가수수료) 법 제17조에 따라 법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 제83조에 따라 건축허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 별표 3에서 정하는 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선은 제외하며, 설계변경의 경우에는 변경하는

부분의 면적에 따라 적용한다.

제27조(사용승인) 법 제22조제2항 단서에 따라 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있는 건축물이란 「건설기술 진흥법」제39조제2항에 따라 건설사업관리를 하게 하는 건축물을 말한다.

제28조(감리비용에 관한 기준) ① 법 제25조제2항에 따라 공사감리자를 지정받은 건축물의 건축주는 다음 각 호의 기준에 따른 감리비용에 관한 사항을 준수하여 공사감리자와 계약에 임하여야 한다.

1. 비상주감리의 경우: 「건축사법」 제19조의3에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표 5]‘건축공사감리 대가요율’을 따른다. <일부개정 2026.2.26.>
2. 상주감리의 경우: 「건축사법」 제19조의3에 따른 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」의 제14조제2항에 따른 ‘실비정액가산식’을 따른다. <일부개정 2026.2.26.>

② 제1항에 따른 감리비용 산출 시의 공사비는 해당 건축공사의 공사내역서 또는 건물신축단가표(한국부동산원)의 용도별 평균값을 적용하되 산출한 공사비가 「건축사법」제19조의3「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」〔별표 5〕에서 규정한 공사비의 중간에 있는 경우에는 동 기준 제16조에 따른 ‘직선보간법’에 따라서 다음과 같이 산정한다. <일부개정 2026.2.26.>

Y=y1-{(X-x2)(y1-y2)}/(x1-x2)

X : 당해 금액 x1 : 큰 금액 x2 : 작은 금액

Y : 당해 공사비요율 y1 : 작은 금액 요율 y2 : 큰 금액 요율

③ 제1항에 따른 감리비용 산출 시의 건축물의 종별 구분은 「건축사

법」 제19조의3「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」〔별표 3〕‘건축물의 종별 구분’에 따른다.

④ 건축주와 공사감리자는 당사자간 협의를 통해 제1항에 따라 산정된 건축공사감리비의 10분의 1의 범위에서 그 금액을 가중하거나 감경할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 공사감리자를 지정받은 건축물의 건축주는 해당 건축물의 사용승인 신청 시 감리비용 지불에 대한 관련자료(입금내역서, 세금계산서, 통장사본 등)를 제출하여 시장이 이를 확인할 수 있도록 하여야 한다.

⑥ 공사감리자 지정 및 업무의 대행에 관하여는 「전북특별자치도 건축조례」를 따른다. <일부개정 2023.12.19.>

제29조(현장조사・검사 및 확인업무의 대행 등) ① 법 제27조제1항 및 영 제20조에 따라「건축사법」제23조에 따라 건축사사무소 개설신고를한 사람으로 하여금 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하게 할 수 있는 업무의 범위 및 대행건축사 지정은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(「주택법」 제15조의 규정에 의한 사업계획 승인대상을 제외한다), 법 제14조에 따른 건축신고, 법 제15조에 따른 허가와 신고사항의 변경 및 법 제29조에 따른 공용건축물의 현장조사·검사 및 확인(법 제23조제1항 각호에 해당하는 건축물을 제외한다) : 해당 건축물 설계를 담당한 건축사 <일부개정 2026.2.26.>
2. 법 제19조제2항제1호에 따른 용도변경(법 제19조제6항의 경우에 한한다) 허가대상 건축물의 현장조사·검사 및 확인과 법 제20조제1항에 따른 허가대상 가설건축물의 현장조사·검사 및 확인업무: 해당 건축물 설계를 담당한 건축사

3. 법 제22조에 따른 사용승인 및 임시사용승인(「주택법」 제49조에 따른 사용검사 및 임시사용검사를 제외한다)과 법 제19조제5항에 따른 용도변경 사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무: 허가권자가 지정<일부개정 2024.5.8.>
4. 그 밖에 시장이 업무대행이 필요하다고 인정하여 지정하는 건축물과 건축사 설계 제외 대상 건축물(신고대상 가설건축물을 제외한다)을 위한 현장조사·검사 및 확인업무: 허가권자가 지정

② 제1항제3호 및 제4호에 따른 현장조사·검사 및 확인업무 대행 절차는 다음 각 호와 같이 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 감리자가 아닌 건축사로 건축주의 추천을 받지 아니하고 허가권자가 직접 지정한다.
2. 허가권자는 대한건축사협회 전북건축사회 김제지역건축사회 소속 건축사를 현장조사·검사 및 확인업무 대행자로 지정한다.(다만, 「건축사법」에 의한 업무정지 처분을 받은 건축사는 업무 정지기간 동안 업무를 대행할 수 없다)
3. 업무대행자로 지정된 건축사는 허가권자로부터 현장조사·검사 및 확인업무를 위한 도면을 교부(세움터 권한 지정) 받고 현장조사·검사등을 실시한 후 법정처리 기한 이내에 「건축법 시행규칙」 별지 제23호서식 건축허가조사 및 검사조서 또는 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서에 서명 날인하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

제30조(현장조사・검사 및 확인업무의 대행 수수료) ① 법 제27조제3항 및 시행규칙 제21조제3항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 사람에게 지급하는 수수료는 별표 4과 같다.

② 제1항에 따라 수수료의 지급시기 및 방법·절차 등은 다음 각 호에 따

른다.

1. 업무대행수수료는 사용승인 완료된 건축물에 대하여 매 분기별로 청구하며, 부득이한 경우 해당 연도에 한하여 일괄 청구할 수 있다.
2. 업무대행수수료의 지급방법 및 절차는 지급예정일 15일 전까지 시장에게 청구하여야 하며, 시장은 지급요청이 있을 시에는「김제시 회계관리에 관한 규칙」에 따라 해당연도 예산의 한도에서 지급한다. 다만, 지급요청이 없을 경우에는 지급하지 않을 수 있다. <일부개정 2026.2.26.>

제31조(건축지도원) ① 영 제24조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 건축직렬 공무원
2. 「건축사법」에 따른 건축사
3. 「건축사법」에 따른 건축사보로서 3년 이상 경력이 있는 사람
4. 건축행정업무 담당자

② 제1항에 따른 건축지도원 중 현직공무원이 아닌 자에게는 예산의 범위에서 여비 및 수당 등을 지급할 수 있다.

제5장 건축물의 대지와 도로

제32조(대지 안의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하고자 하는 건축주는 다음 각 호의 기준에 따라 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 연면적(동일 대지 안에 두 동 이상인 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 15퍼센트 이상

2. 연면적이 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상
3. 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 5퍼센트 이상

② 영 제27조제1항제5호에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 농·어업을 영위하기 위한 주택 또는 창고
2. 동물 및 식물 관련시설 (도축장 및 도계장은 제외한다)
3. 교정 및 군사시설
4. 상업지역 안의 건축물로 대지면적 300제곱미터 이하인 건축물

③ 영 제27조제1항제10호에 따라 “건축조례로 정하는 건축물”이란 영 제27조제1항제10호 각 목에 해당하는 건축물을 말한다.

④ 제1항에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라 한다)의 산정은 다음 각 호에 따른다.

1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터 미만인 옥외부분의 조경면적은 그 면적 모두 산입(算入)한다.
2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 지붕의 수평투영면적으로 한다) 및 필로티 그 밖의 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 그 설치면적의 2분의 1을 조경면적으로 산입(算入)하되, 해당 대지의 조경면적 기준의 3분의 1을 초과할 수 없다.<일부개정 2022.12.19.>
3. 경관지구 안의 건축선 후퇴한 부분에는 도시미관 향상 및 주·정차 등을 방지하기 위하여 흉고직경 8센티미터 이상으로서 수고 4미터 이상의 교목 또는 수관폭 1.5미터 이상으로서 둥근형 반송 등 교목을 길이 5미터 간격을 유지하여 식재하고, 주변에 의자 · 파고라 등을 설치

하여야 한다. 이 경우 교목 수목당 5제곱미터로 산정한 면적은 제1항에 따른 조경면적에 산입(算入)할 수 있으며, 견고한 수목구 및 삼각지지대 등을 설치하여야 한다.

⑤ 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준 · 조경시설 물의 종류 및 설치방법 등은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한「조경기준」에 따른다.

⑥ 허가권자는 식수가 부적당하거나 수목의 생장이 불가능한 대지에는 식수를 대신하여 제1항에 따른 조경면적에 해당하는 면적 이상으로 파고라・조각물・정원석・연못・분수대・고정 분재 등 조경시설물의 설치를 하게 할 수 있다.

제33조(공개공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항제2호에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 하는 대상건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 의료시설, 운동시설, 관광휴게시설, 장례식장으로서 해당 용도로 쓰이는 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 둘 이상의 용도가 복합된 경우는 연면적의 합계로 한다.
2. 16층 이상인 건축물(「주택법」 제15조에 따른 공동주택은 제외한다)

② 영 제27조의2제2항에 따라 공개공지 또는 공개공간의 면적은 다음 각 호의 비율 이상으로 확보하여야 하며, 경관지구에 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지의 면적에 포함하지 아니한다.

1. 연면적의 합계가 1만제곱미터 미만: 대지면적의 5퍼센트
2. 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상 2만제곱미터 미만: 대지면적의 7퍼센트
3. 연면적의 합계가 2만제곱미터 이상: 대지면적의 9퍼센트

③ 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지에는 다음 각 호에서 정하는 시

설을 하여야 한다.

1. 조경·벤치·파고라·시계탑·분수 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치하여야 한다.
2. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 할 것

④ 영 제27조의2제4항에 따라 제1항 및 제2항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 설치하는 경우 법 제56조 및 법 제60조를 완화 적용하는 범위는 다음 각 호를 말한다.

1. 해당 지역에 적용되는 용적률의 1.2배
2. 해당 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배

⑤ 영 제27조의2제6항에 따라 공개공지 등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동 등에 필요한 공간으로 사용할 수 있다.

제34조(대지와 도로의 관계) 영 제28조제2항에 따라 “건축조례로 정하는 규모의 건축물”이란 축사, 작물재배사로 연면적 합계가 3천제곱미터 이하인 건축물로 한다.

제35조(도로의 지정) 법 제45조제1항제2호에 따라 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 복개된 하천, 구거부지
2. 제방도로, 농로
3. 공원 안의 도로
4. 국가 및 지방자치단체 예산이 투입된 사업의 시행으로 개설되어 포장된 통행로

제36조(실내건축) ① 법 제52조의2제3항에 따른 검사대상 건축물은 영 제61조의2 규정의 각 호 건축물로 하며, 시장은 검사대상 건축물의 사용승인일을 기준으로 5년이 경과한 날부터 3년마다 한 번씩 점검을 실시하여야 한다.

② <삭제 2022.12.19.>

③ 제1항에 따른 검사는「건축물관리법」제13조에 따른 정기점검으로 갈음할 수 있다.

제6장 지역 및 지구의 건축물

제37조(건축물의 대지가 지역・지구 또는 구역에 걸치는 경우 조치) 법 제54조제4항에 따라 건축물의 대지가 지역·지구에 걸치는 경우에는 다음 각 호의 기준에 의한다.

1. 건축물의 대지가 경관지구와 다른 지역·지구에 걸치는 경우 경관지구의 면적이 그 대지의 과반에 속하지 아니하더라도 경관지구에 속한 대지부분에 대하여는 경관지구 안의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.
2. 건축물의 대지가 전용주거지역 및 일반주거지역과 다른 지역·지구에 걸치는 경우 전용주거지역 및 일반주거지역의 면적이 그 대지의 과반에 속하지 아니하더라도 전용주거지역 및 일반주거지역에 속한 대지부분에 대하여는 법 제61조 규정을 적용한다.

제38조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에 따른 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적”이란 영 제80조 각 호의 면적을 말한다.

제39조(대지 안의 공지) 법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리는 별표 5에서 정하는 바에 의한다.

제40조(맞벽건축 및 연결복도) ① 영 제81조제1항제3호에 따라 “허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따른 지구단위계획구역 내에서 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로에 6미터 이상 접한 대지 상호간에 건축하는 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따른 경관지구
3. 한옥보전·진흥을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 구역

② 영 제81조제4항에 따라 맞벽건축을 하는 경우 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 대상건축물 : 영 별표 1의 공동주택, 공장, 창고시설, 위락시설, 숙박시설, 위험물 저장시설 및 위험물 처리시설이 아닌 건축물
2. 건축물의 수 : 2동 이하
3. 건축물의 층수 : 4층 이하

제41조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 법 제61조제1항 및 영 제86조제1항에 따른 일조확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접 대지경계선으로부터 “건축조례로 정하는 건축물의 높이 제한”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상<일부개정 2024.5.8.>

2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상<일부개정 2024.5.8.>

② 법 제61조제4항에 따라 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 정북방향을 도로·공원·하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
2. 정북방향으로 접하는 대지의 소유자와 합의한 경우(단, 건축물의 높이가 4미터 이하인 경우)
3. 높이가 4미터 이하이면서 연면적 10제곱미터 이하인 부속건축물

③ 영 제86조제3항에 따라 “건축조례로 정하는 거리”는 2미터 이상으로 한다.

④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 건축조례로 정하는 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1.0배(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배) 이상
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10m 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배) 이상<일부개정 2022.12.19.>

⑤ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제53조 및 같은법 시행령 제31조에 따라 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건

물을 건축하는 경우에 건축물의 각 부분의 높이는 다음과 같다. <본항 신설 2026.2.26.>

1. 일반주거지역 : 건축물 각 부분의 높이는 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 3배 이하
2. 준주거지역, 준공업지역 : 건축물 각 부분의 높이는 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접 대지 경계선까지의 수평거리의 4배 이하

제7장 건축협정

제42조(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항제5호에 따라 도시 및 주거환경개선이 필요한 구역은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역을 말한다.<일부개정 2024.5.8.>

② 법 제77조의4제5항제9호에서 건축협정에서 필요한 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항
2. 건축협정 이행에 소요되는 비용 부담방안 등

③ 영 제110조의3제1항제3호에서 이해관계가 있는 자는 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 해당 토지 또는 건축물의 점유자·임차인, 건축물을 사용할 권리를 가진 자
2. 건축협정인가권자가 필요하다고 인정하는 자

④ 영 제110조의3제2항제9호에서 건축물의 위치, 용도, 형태, 부대시설에

관한 사항은 협정구역 내 해당하는 지역의 행위제한 기준을 우선하여 적용한다.

제43조(건축협정에 관한 지원) ① 영 제110조의6제5호에 따른 “그 밖에 건축조례로 정하는 사항”은 다음 각 호와 같다.

1. 설계도서
2. 토지 또는 건축물에 관한 권리자 및 그 권리의 명세
3. 주거환경개선사업 시행에 지장이 있다고 인정하는 구역안의 건축물 또는 공작물 등에 대한 명세

제8장 보칙

제44조(위반 건축물 등에 대한 실태조사) 영 제115조제6항에 따라 실태조사 시 위반면적 측정은 현장실측을 원칙으로 하나, 현장실측이 불가능한 경우 항측 할 수 있다.<본조신설 2022.12.19.>

제45조(이행강제금 부과) ① 법 제80조제1항 단서에 따른 연면적 60제곱미터 이하의 주거용 건축물과 법 제80조제1항제2호 중 건축물의 위반사항이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제80조제1항 각 호에서 정한 이행강제금의 2분의 1을 부과한다.

1. 영 제115조의2제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 위반행위
2. 영 제115조의2제2항 관련 별표 15 제1호부터 제3호까지(제1호의2는 제외) 및 제10호부터 제12호까지에 해당하는 위반행위

② 법 제80조제5항에 따라 이행강제금을 부과하는 횟수는 1년에 1회로 한다.

③ 영 제115조의3제1항 단서에 따른 각 비율은 다음과 같다.

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 60

2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 70

3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 60

④ 영 제115조의2제2항 별표 15 이행강제금의 산정기준 중 위반건축물란의 제13호에 따라 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 건축물에 대한 이행강제금의 부과기준은 별표 6와 같다.

제46조(이행강제금 가중 및 감경) ① 법 제80조제2항에서 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우 이행강제금을 가중하는 범위는 100분의 100으로 한다.<신설 2022.12.19.>

② 영 제115조의3제2항제5호에서 “조례로 정하는 경우”란 허가 또는 신고 없이 공사 중인 위반 건축물에 대하여 시정명령을 하였으나 공사를 강행하거나 건축을 완료한 경우를 말한다.<일부개정 2022.12.19.>

③ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 허가(신고를 포함한다)를 받지 아니하고 건축한 건축물의 허가를 추인 받고자 하는 경우(허가를 추인할 수 있는 경우에만 해당한다)에는 영 제115조의4제2항제2호에 따라 이행강제금 감경 비율을 100분의 20으로 한다.

④ 법 제80조의2제1항 단서에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 기간”이란 법 제79조제1항에 따라 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 3년을 말한다.

제47조(옹벽 등 공작물에의 준용) ① 영 제118조제1항제9호에 따라 “건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설, 유희시설, 그 밖의 이와 비슷한 것”이란 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설: 레미콘믹서·석유화학제품제조시설 그 밖의 이와 유사한 것(집진시설은 제외한다)
2. 저장시설: 건조시설, 석유저장시설, 석탄저장시설, 시멘트저장용싸이로, 그 밖의 이와 유사한 것(「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호·제3호에 따른 농업인 및 농업경영체 및 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호·제4호에 따른 어업인 및 어업경영체로 해당 업과 관련된 저장시설로써 원예 등을 위한 연료저장탱크, 곡물저장 싸이로, 축사·양어장 사료보관 싸이로, 액비저장탱크, 악취저감시설 등은 제외한다)
3. 유희시설: 「관광진흥법」에 따라 유원시설업의 허가를 받거나 신고를 하여야 하는 시설로서 영 별표 1에 해당하는 건축물이 아닌 것
4. 소각시설: 처리용량이 100킬로그램 이상으로서 지면에 정착하는 것
5. 야외활동을 영위하기 위한 야외 무대 및 관람석 기타 이와 유사한 시설

② 영 제118조제1항제10호에 따라 “건축조례로 정하는 것“이란 건축물에 별도로 설치하는 8톤 이상(2회이상 나누어 설치하는 경우에는 그 각각의 합을 말한다)인 냉각탑, 종탑, 물탱크, 변전설비, 화물인양기, 통신용철탑 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다.

제48조(지역건축안전센터 설립) ① 시장은 법 제87조의2에 따라 지역 내 민간건축물의 안전관리를 위하여 지역건축안전센터(이하 “건축안전센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

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

1. 건축물의 안전관리에 대한 종합계획 수립
2. 건축물 안전관리에 대한 예산확보 및 집행

3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따른 의무 안전점검 대상이 아닌 건축물 <일부개정 2026.2.26.>
4. 시민의 안전문화 정착과 의식 제고를 위한 교육, 홍보 및 프로그램 개발
5. 건축공사장 공사감리에 대한 관리·감독
6. <본호 삭제 2026.2.26.>
7. 그 밖에 시장이 건축물의 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우

③ 제2항제3호에 따라 건축안전센터는 의무 안전점검 대상이 아닌 건축물의 소유자·관리자 또는 점유자가 해당 건축물이 위험하다고 판단하여 현장 안전점검을 신청할 경우 이를 접수하고 특별한 사유가 없는 한 현장 안전점검을 지원한다.

④ 시장은 전문인력외에 업무를 보조할 수 있는 인력을 둘 수 있다.

제49조(건축안전특별회계의 설치) ① 시장은 건축안전센터의 설치 운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계의 세입은 일반회계로부터의 전입금과 건축법 제80조 규정에 따라 부과·징수되는 이행강제금 전액으로 한다.

③ 법 제87조의3제3항제5호에 따라 건축물안전에 관한 기술지원 및 정보제공을 위하여 특별회계를 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호와 같다.

1. <본호 삭제 2026.2.26.>
2. 법 제52조의2에 따른 실내건축 적정 시공여부 검사비
3. 법 제78조에 따른 건축허가의 적법한 운영, 위반 건축물의 관리실태 등 건축행정의 건실한 운영을 위한 조사·점검비

4. 법 제79조에 따른 위반건축물 정비와 관련한 조사·점검비
5. 공사중단 장기방치 건축물 등 위험시설물의 안전조치에 관한 비용
6. 건축물의 마감 재료를 방화에 지장이 없는 재료로 교체하는 공사 지원비
7. 제45조제2항 각 호에 정하는 업무 수행을 위한 조사·점검비
8. 그 밖의 시장이 건축위원회를 통하여 의무 안전점검 대상이 아닌 건축물의 안전관리와 피난화재 및 공사장 안전관리를 위하여 필요하다고 인정하는 사업의 조사·검사·업무대행 비용

④ <본항 삭제 2026.2.26.>

⑤ 결산 잉여금은 다음 연도 세입에 이월한다.

⑥ 특별회계의 존속기한은 김제시 지방재정계획에 따른다.

제50조(건축상) ① 시장은 건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축을 장려하기 위하여 매년 우수 건축물을 선정하여 건축물의 건축사·시공자 또는 건축주에게 건축상을 시상할 수 있다.

② 건축상 수상자에게는 예산의 범위에서 상패와 상금 또는 상품 등의 부상을 수여할 수 있다.

③ 건축상의 종류·선정·시상 등 건축상 시행에 관하여 그 밖의 필요한 사항은 미리 공고할 수 있다.

④ 건축상 응모신청은 별지 제5호서식에 의한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 건축허가를 받은 경우와 허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우 또는 건축위원회의 심의를 신청한 경

우 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주・시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

부 칙 <조례 제634호, 개정 2009.05.25.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 칙 <조례 제728호, 개정 2011.03.16.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부 칙 <조례 제859호, 전부개정 2013.08.19.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포후 30일이 경과한 날부터 시행한다.

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

제3조(허가 등의 신청에 관한 경과조치) 이 조례 시행전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 것은 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주・시공자・설계자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정 규정에 따른다.

부 칙 <조례 제856호 김제시 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례, 2013.08.19.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 당시 설치・운영 중인 위원회는 이 조례에 적합하게 설치·운영된 위원회로 본다.

제3조(다른 조례의 폐지) 이 조례 시행과 동시에 「김제시 각종위원회 실비변상 조례」는 폐지한다.

제4조(다른 조례의 개정) (34) 「김제시 건축 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조 중 “「김제시 각종위원회 실비변상 조례」”를 “「김제시 각종 위원회 설치 및 운영에 관한 조례」”로 한다.

부 칙 <조례 제914호, 일부개정 2014.11.17.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 조례 시행당시 규정에 따른 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례에 따라 행하여진 것으로 본다.

제3조(허가 등의 신청에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 것은 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주・시공자・설계자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정 규정에 따른다.

부 칙 <조례 제1097호, 일부개정 2016.12.05.>

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 이행강제금을 부과한 경우에는 종전의 부과 기준에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

부 칙 <조례 제1431호, 전부개정 2021.09.17.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 건축신고·허가를 받거나 신청한 경우 또는 건축위원회의 심의를 신청한 경우 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

부 칙 <일부개정 2022.12.19.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(허가 등의 신청에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 건축신고·허가를 받거나 신청한 경우 또는 건축위원회의 심의를 신청한 경우 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

제3조(이행강제금 부과 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 이미 이행강제금을 부과한 경우에는 종전의 부과 기준에 의한다. 다만, 종전의 부과 기준이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

부 칙 <조례 제1624호, 전북특별자치도 설치 등에 관한 특별법 시행에 따른 명칭 변경을 위한 김제시 조례 일괄개정조례 2023.12.19.>

이 조례는 2024년 1월 18일부터 시행한다.

부 칙 <조례 제1650호, 일부개정 2024.05.08.>

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한의 경과조치) 이 조례 시행 이전 건축위원회 심의 신청 또는 건축허가를 접수한 경우 종전의 규정에 따른다.

부 칙 <조례 제1835호, 일부개정 2026.2.26.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

□ 방침결정문

문서번호	건축과 - 44994
보존기간	년
결재일자	2026.08. 15.

주무관	팀 장	과 장	국 장	부시장	시 장	결재
정탁						
협 조	의회법무팀장 이혜라 기획감사실장					

「김제시 건축 조례」 일부개정 계획(안)

김 제 시
건 축 과