

충청북도건축조례중개정조례안

# 심 사 보 고 서

2003. 11. 11.(화)

관광건설위원장

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2003년 10월 30일 충청북도지사

나. 회부일자 : 2003년 11월 1일

다. 상정일자 : 제220회 임시회 제1차 관광건설위원회 (2003. 11. 6)  
제안설명, 검토보고, 질의답변 및 의결

## 2. 제안설명

(제안설명자 : 문화관광국장 박 연 창)

### 가. 제안이유

- 건축법이 개정되어 재해위험구역이 재해관리구역으로 변경되고 건축제한 및 건축기준의 완화 범위에 대하여 종전에 시·군조례로 정하도록 하던 것을 도조례로 정하도록 함에 따라 조례를 개정하려는 것임.

### 나. 주요골자

- 재해관리구역안에서 건축물을 건축하는 경우에는 침수위 이하 부분을 거실 용도로 건축하거나 사용할 수 없도록 함(제29조)

- 재해관리구역안에 건축하는 건축물은 재해로부터 안전하다고 인정하는 구조로 건축토록 함(제30조)
- 재해관리구역안의 건축물이 재해의 우려가 인정되는 경우에는 철거, 개축 등 필요한 조치를 명할 수 있도록 함(제31조)
- 재해관리구역안에 건축하는 건축물에 대하여는 당해 지역에 적용되는 건폐율, 용적율 및 높이제한 규정을 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있도록 함(제32조)

### 3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 신 익 수)

- 충청북도 건축조례 중 개정조례안을 검토한 바
- 건축법이 개정되어 재해위험구역이 재해관리구역으로 변경되고 건축제한 및 건축기준의 완화 범위에 대하여  
도 조례로 정하도록 함에 따라 조례를 개정하는 것으로
- 그 주요내용은 재해관리구역안의 건축물의 건축과 구조를 제한하고 부적합한 건축물에 대한 조치와 건축기준의 완화 등 상위법에 맞게 조례를 개정하는 것으로 본 조례의 개정은 타당하다고 사료됨

4. 질의답변 요지 : 생략
5. 토론 요지 : 없음
6. 수정안의 요지 : 없음
7. 심사 결과 : 원안가결
8. 기타 필요한 사항 : 없음
9. 붙임서류 : 충청북도건축조례중개정조례안

## 충청북도건축조례중개정조례안

충청북도건축조례중 다음과 같이 개정한다.

제18조제3항제1호중 “교육법”을 “고등교육법”으로 한다.

제4장을 제5장으로 하고, 제29조를 제33조로 하며, 제4장(제29조 내지 제32조)을 다음과 같이 신설한다.

### 제4장 재해관리구역안의 건축물

제29조(건축물의 용도제한) 도지사가 지정·공고한 재해관리구역안에서 건축물을 건축(수평증축을 포함한다)하는 경우에는 침수위(침수위가 결정되지 아니한 구역에 대하여는 지표면으로부터 지상 3미터 부분을 말한다)이하 부분을 거실 용도의 목적으로 건축하거나 거실 용도로 사용하여서는 아니된다.

제30조(건축물의 구조제한) ①제1종 및 제2종 재해관리구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다.

1. 철근콘크리트·철골철근콘크리트·철골콘크리트 및 철골구조
2. 보강콘크리트블록구조 등 건축구조기술사로부터 안전하다고 판단되어 도지사 또는 시장·군수가 인정하는 구조

② 제3종 재해관리구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다.

1. 제1종 및 제2종 재해관리구역안에서 허용하는 구조
2. 조적조 기타 이와 유사한 구조

제31조(부적합한 건축물에 대한 조치) 도지사 또는 시장·군수는 당해 재해관리구역안에 위치하는 건축물이 재해의 우려가 인정되는 경우에는 법 제70조제5항의 규정에 의하여 당해 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

제32조(건축기준의 완화) 재해관리구역안의 건축물 및 대지에 대하여는 법 제47조, 법 제48조, 법 제51조 및 법 제53조의 규정을 당해 지역에 적용되는 건축 기준을 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p>제18조(구성) ①~② (생략)</p> <p>③조정위원회의 위원은 도 소속직원으로써 도지사가 지명하는 자와 다음 각호의 1에 해당하는 자중 도지사가 위촉하는 자가 된다.</p> <p>1. 교육법에 의한 대학에서 건축공학이나 법률학을 가르치는 조교수 이상의 직에 있거나 있었던 자</p> <p>2~4. (생략)</p>	<p>제18조(구성) ①~② (현행과 같음)</p> <p>③----- ----- ----- -----</p> <p>1. <u>고등교육법</u>----- ----- -----</p> <p>2~4. (현행과 같음)</p>
<신설>	<p><u>제4장 계획관리구역안의 건축물</u></p>
<신설>	<p>제29조(건축물의 건축제한) 도지사가 지적 공요한 <u>계획관리구역안에서 건축물을 건축(수평층축을 포함한다)하는 경우에는 최수위(최수위가 결정되지 아니한 구역에 대하여는 지표면으로부터 지상 3미터 부분을 말한다)이하 부분을 거실용도의 목적으로 건축하거나 거실 용도로 사용하여서는 아니된다.</u></p>
<신설>	<p>제30조(건축물의 구조제한) ①제1종 및 제2종 <u>계획관리구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다.</u></p> <p>1. <u>철근콘크리트·철골철근콘크리트·철골콘크리트 및 철골구조</u></p> <p>2. <u>보강콘크리트복합구조 등 건축구조기술사로부터 안전하다고 판단되어 도지사 또는 시장·군수가 인정하는 구조</u></p>

현행	개정
<p>&lt;신설&gt;</p>	<p>② 제3종 재해관리구역안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제1종 및 제2종 재해관리구역안에서 허용하는 구조</li> <li>2. 조직조 기타 이와 유사한 구조</li> </ol> <p>제31조(부적합한 건축물에 대한 조치) 도시사 또는 시장·군수는 당해 재해관리구역안에 위치하는 건축물이 재해의 우려가 인정되는 경우에는 법 제70조제5항의 규정에 의하여 당해 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등 필요한 조치를 명할 수 있다.</p>
<p>&lt;신설&gt;</p> <p>제4장 보칙</p> <p>제29조(건축상) (생략)</p>	<p>제32조(건축기준의 완화) 재해관리구역안의 건축물 및 대지에 대하여는 법 제47조, 법 제48조, 법 제51조 및 법 제53조의 규정을 당해 지역에 적용되는 건축기준의 100분의 130까지 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>제5장 보칙</p> <p>제33조(건축상) (현행과 같음)</p>

## 관계법령 발췌

### □ 건축법

제47조 (건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 국토의계획및이용에관한법률 제77조의 규정에 의한 건폐율의 기준에 의한다. 다만, 이 법에서 그 기준을 완화 또는 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 의한다.

제48조 (건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 국토의계획및이용에관한법률 제78조의 규정에 의한 용적률의 기준에 의한다. 다만, 이 법에서 그 기준을 완화 또는 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 의한다.

第51條 (建築物의 높이제한) ①許可權者는 街路區域(道路로 둘러싸인 一團의 地域을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하여 大統領令이 정하는 기준과 節次에 따라 建築物의 최고높이를 지정·公告할 수 있다. 다만, 市長·郡守·區廳長은 街路區域의 최고높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 垜地에 대하여는 大統領令이 정하는 바에 의하여 建築委員會의 審議를 거쳐 최고높이를 완화하여 적용할 수 있다.

②特別市長 또는 廣城市長은 도시관리를 위하여 필요한 경우에는 第1項의 規定에 의한 街路區域別 建築物의 최고높이를 特別市 또는 廣城市의 條例로 정할 수 있다.

③第1項의 規定에 의한 최고높이가 정하여지지 아니한 街路區域의 경우에는 建築物의 각 부분의 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. 다만, 垜地가 2이상의 道路, 公園, 廣場, 河川등에 接하는 경우에는 建築物의 높이를 당해 地方自治團體의 條例로 따로 정할 수 있다.



第53條 (日照등의 확보를 위한 建築物의 높이제한) ①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 正北方向의 隣接垜地境界線으로부터의 거리에 따라 大統領令이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

②共同住宅(一般商業地域과 中心商業地域에 建築하는 것을 제외한다)의 높이는 第1項의 規定에 의한 기준에 적합하여야 하는 것 외에 大統領令이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

③다음 各號의 1에 해당하는 경우에는 第1項의 規定에 불구하고 建築物의 높이를 正南方向의 隣接垜地境界線으로부터의 거리에 따라 大統領令이 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

1. 宅地開發促進法 第3條의 規定에 의한 宅地開發豫定地區인 경우
2. 주택법 제16조의 規定에 의한 垜地造成事業地區인 경우
3. 삭제<2000.1.28>
4. 地域均衡開發및地方中小企業育成에관한法律 第2條第5號·同法 第4條 및 同法 第9條의 規定에 의한 複合團地·廣域開發團地 및 開發促進地區인 경우
5. 産業立地및開發에관한法律 第6條 내지 第8條의 規定에 의한 國家産業團地·地方産業團地 및 農工團地인 경우
6. 都市開發法 第2條第1項第1號의 規定에 의한 都市開發區域인 경우
7. 도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역
8. 삭제 <2002.12.30>
9. 正北方向으로 道路·公園·河川등 建築이 금지된 空地에 接하는 垜地인 경우
10. 正北方向으로 接하고 있는 垜地の 所有者와 合意한 경우 기타 大統領令이 정하는 경우

④2層이하로서 높이가 8미터이하인 建築物에 대하여는 당해 地方自治團體의 條例가 정하는 바에 의하여 第1項 내지 第3項의 規定을 적용하지 아니할 수 있다.

제54조 (재해관리구역) ①시·도지사는 상습침수 등 대통령령이 정하는 경우로서 건축물의 건축을 제한할 필요가 있다고 인정한 일정한 구역을 재해관리구역으로 지정할 수 있다. 이 경우 재해관리구역은 재해위험의 정도에 따라 제1종 내지 제3종 재해관리구역으로 세분하여 지정할 수 있다.

②시·도지사는 第1項의 規定에 의하여 재해관리구역을 지정한 경우에는 이를 지체없이 公告하여야 한다.

③재해관리구역안에서의 建築物의 建築의 금지 및 제한에 관하여 필요한 사항은 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정한다.

④재해관리구역안에서 建築物를 建築하는 경우 第47條·第48條·第51條 및 第53條의 規定은 大統領令이 정하는 범위안에서 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 바에 의하여 이를 완화하여 적용할 수 있다.

#### 第70條 (기존의 建築物에 대한 安全點檢 및 是正命令등)

③市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의하여 필요한 措置를 命한 경우에는 大統領令이 정하는 바에 의하여 相當한 補償을 하여야 한다.

④市長·郡守·區廳長이 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 建築物의 建築主등은 大統領令이 정하는 바에 의하여 建築士協會 기타 建設交通部長官이 인정하는 專門人力을 갖춘 法人 또는 團體로 하여금 建築物의 構造安全 여부를 調査하게 하여 그 결과를 市長·郡守·區廳長에게 보고하여야 한다.

⑤市長·郡守·區廳長은 第4項의 規定에 의한 調査結果에 따라 필요하다고 인정하는 경우 당해 建築物의 撤去·改築·修繕·用途變更·사용금지·사용제한 기타 필요한 措置를 명할 수 있다.

## □ 건축법시행령

제86조의2 (재해관리구역) ①법 제54조제1항 전단에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 상습침수·홍수·산사태·해일·토사 또는 제방붕괴 등으로 인하여 재해가 생길 우려가 있는 경우를 말한다.

②법 제54조제1항 후단의 규정에 의한 제1종 재해관리구역·제2종 재해관리구역 및 제3종 재해관리구역의 구분은 다음과 같다.

1. 제1종 재해관리구역 : 산사태·해일·홍수·토사 또는 제방붕괴의 우려가 극히 큰 지역
2. 제2종 재해관리구역 : 산사태·해일·홍수·토사 또는 제방붕괴의 우려가 있는 지역
3. 제3종 재해관리구역 : 상습침수지역등 홍수로 인한 건축물등의 피해가 예상되는 지역

③특별시장·광역시장 또는 도지사는 법 제54조제2항의 규정에 의하여 제1종 재해관리구역·제2종 재해관리구역·제3종 재해관리구역을 지정·공고하는 경우에는 당해 재해관리구역의 지정목적에 따라 건축물의 건축금지 및 제한의 내용을 정하여 이를 함께 공고하여야 한다.

④법 제54조제4항의 규정에 의하여 재해관리구역안의 건축물 및 대지에 대하여는 특별시·광역시 또는 도의 건축조례로 법 제47조·법 제48조·법 제51조 및 법 제53조의 규정을 당해 지역에 적용되는 기준의 100분의 140이내의 범위 안에서 완화하여 적용할 수 있다.