

인천광역시 건축 조례 일부개정조례안

인천광역시의회

인천광역시 건축 조례 일부개정조례안

의안 번호	38
----------	----

발의년월일 : 2010. 8. 24.

제안자 : 이재호·류수용·제갈원영·정수영 의원
(찬성자 6인)

제안이유

- 가. 도시민의 1~2인 가구 증가에 따른 주거수요에 대응하기 위한 도시형생활주택의 건설기준 완화
- 나. 도심의 복잡하고 다양한 대지 형태에 따른 도시형생활주택 건설의 어려움을 고려하여 대지 안의 공지기준을 완화하여 도시형생활주택의 공급 활성화 도모

주요내용

- 가. 도시형생활주택에 대한 대지안의 공지기준을 정함 (안 별표 2)

참고사항

- 가. 현행 대지안의 공지기준(별표2)
- 나. 관련법령 검토와 발체사항

인천광역시 건축 조례 일부개정조례안

인천광역시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 2 대지안의 공지기준 중 제1호라목란을 다음과 같이 한다.

라	공동주택	<ul style="list-style-type: none">• 아파트 : 6미터(다만, 주택법 제2조에 따른 도시형 생활주택과 리모델링하는 아파트 : 3미터 이상)• 연립주택 : 2미터 이상• 다세대주택 : 1미터 이상
---	------	---

별표 2 대지안의 공지기준 중 제2호마목란을 다음과 같이 한다.

마	공동주택. 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none">• 아파트 : 3미터 이상(다만, 도시형 생활주택 : 2미터 이상)• 연립주택 : 1.5미터 이상• 다세대주택 : 1미터 이상
---	-----------------------------------	--

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

※ 참고사항 : 현행 대지안의 공지기준

[별표2]

대지 안의 공지 기준

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용도			
가	1) 공장, 창고 2) 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역: 1.5미터이상 • 기타 지역 : 3미터이상
나	1) 판매시설 2) 숙박시설(여관 및 여인숙 제외) 3) 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 4) 종교시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
다	다중이 이용하는 건축물로서 건축조례가 정하는 건축물 1) 운수시설 2) 의료시설(종합병원 및 장례식장에 한 한다)	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
라	<u>1)공동주택</u>		• 아파트 : 6미터 <u>(다만, 주택법제2조제13호에 의한 리모델링하는 아파트 : 3미터 이상)</u> • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상
마	그 밖의 건축조례가 정하는 건축물 1) 500제곱미터 이상인 자동차관련시설(주차장, 세차장, 운전학원 및 정비학원 제외). 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외 2)위험물 저장 및 처리시설 3) 한옥		• 3미터 이상 • 처마선 1미터 이상 • 외벽선 2미터

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가	전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)	• 1미터 이상
나	공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외)	• 500제곱미터 이상 • 준공업지역: 1미터 이상 • 기타 지역: 1.5미터 이상
다	1) 판매시설 2) 숙박시설(여관 및 여인숙 제외) 3) 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 4) 종교시설 5) 1)~4)는 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 이상 • 1.5미터 이상
라	다중이 이용하는 건축물로서 건축조례가 정하는 건축물. 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외 1) 운수시설 2) 의료시설(종합병원 및 장례식장에 한 한다)	• 1,000제곱미터 이상 • 1.5미터 이상
마	공동주택. 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 아파트 : 3미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상
바	그 밖에 건축조례가 정하는 건축물 1) 500제곱미터 이상인 자동차관련시설(주차장, 세차장, 운전학원 및 정비학원 제외). 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외 2) 위험물 저장 및 처리시설 3) 한옥	• 1미터 이상 • 처마선 0.5미터 이상 • 외벽선 2미터

관계법령 검토와 발췌사항

관계법령	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 주택법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제2조(정의) <input type="checkbox"/> 주택법 시행령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제3조(도시형 생활주택) ○ 제15조(사업계획승인) <input type="checkbox"/> 건축법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제58조(대지 안의 공지) <input type="checkbox"/> 건축법 시행령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제41조(대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) ○ 제80조의2(대지 안의 공지) ○ 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) <input type="checkbox"/> 인천광역시 건축조례 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제27조(대지안의 공지) <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">“내용은 별지 작성”</p>
관련조례 정비대상	
관련자료	

관 계 법 령

□ 주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009.3.20, 2010.4.5>

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 이를 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
- 1의2. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.
2. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. "국민주택"이란 제60조에 따른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다. 이하 "국민주택 규모"라 한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토해양부령으로 정한다.
- 3의2. "국민주택등"이란 제3호의 국민주택과 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택 및 「임대주택법」 제2조 제2호의 건설임대주택으로서 제5호의 공공택지에 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아 건설하여 임대하는 주택 중 주거전용면적이 85제곱미터 이하인 주택을 말한다.3의3. "민간건설 중형국민주택"이란 국민주택 중 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 사업주체가 건설하는 주거전용면적이 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하의 주택을 말한다.
- 3의4. "민영주택"이란 국민주택등을 제외한 주택을 말한다.
4. 도시형 생활주택"이란 150세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.
5. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.
 - 가. 제18조제2항에 따른 국민주택건설사업 또는 대지조성사업
 - 나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.
 - 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업
 - 라. 「보증자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보증자리주택지구조성사업
 - 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
 - 바. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)
 - 사. 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업
 - 아. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업
 - 자. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업
6. "주택단지"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복지시설(福利施設)을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.
 - 가. 철도·고속도로·자동차전용도로
 - 나. 폭 20미터 이상인 일반도로
 - 다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로
 - 라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
7. "사업주체"란 제16조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

- 가. 국가·지방자치단체
 - 나. 한국토지주택공사
 - 다. 제9조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
 - 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자
 - 8. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.
 - 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비
 - 다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비
 - 9. "복지시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
 - 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
 - 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설
 - 10. "간선시설(幹線施設)"이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설(基幹施設)을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.
 - 11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.
 - 가. 지역주택조합: 같은 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합
 - 다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합
 - 12. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.
 - 가. 제13조·제38조·제86조·제89조 및 제98조의 경우: 주택을 공급받는 자
 - 나. 제54조 및 제57조의 경우: 주택의 소유자
 - 다. 제42조부터 제45조까지, 제55조 및 제59조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)
 - 13. "사용자"란 주택을 임차하여 사용하는 자 등을 말한다.
 - 14. "관리주체"란 공동주택을 관리하는 다음 각 목의 자를 말한다.
 - 가. 제43조제4항에 따른 자치관리기구의 대표자인 공동주택의 관리사무소장
 - 나. 제43조제6항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
 - 다. 제53조제1항에 따른 주택관리업자
 - 라. 「임대주택법」 제2조 제4호에 따른 임대사업자
 - 15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선(大修繕)을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위를 말한다.
- [전문개정 2009.2.3]

□ 주택법 시행령

- 제3조(도시형 생활주택)** ① 법 제2조제4호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다. <개정 2009.11.5, 2010.4.20, 2010.7.6>
1. 단지형 연립주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 해당하는 주택 중 제2호의 원룸형 주택을 제외한 주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있다.
 - 1의2. 단지형 다세대주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 해당하는 주택 중 제2호의 원룸형 주택을 제외한 주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있다.
 2. 원룸형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택
 - 가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치할 것
 - 나. 욕실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것
 - 다. 세대별 주거전용면적은 12제곱미터 이상 50제곱미터 이하일 것
 - 라. 각 세대는 지하층에 설치하지 아니할 것
 3. 삭제 <2010.7.6>
- ② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 제1항제1호의 단지

형 연립주택 또는 제1호의2의 단지형 다세대주택과 제2호의 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 준주거지역 또는 상업지역에서는 제1항제2호 또는 제3호의 주택과 그 밖의 주택(제1항제1호 및 제1호의2의 주택은 제외한다)을 함께 건축할 수 있다. <개정 2009.11.5, 2010.4.20, 2010.7.6>
 [본조신설 2009.4.21]

제15조(사업계획의 승인) ①법 제16조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 단독주택의 경우에는 20호, 공동주택의 경우에는 20세대(제3조제1항에 따른 도시형 생활주택의 경우에는 30세대)를 말하며, "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다. <개정 2010.7.6>

②법 제16조제1항 단서에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 상업지역(유통상업지역은 제외한다) 또는 준주거지역에서 30세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 충족하는 경우와 「농어촌주택개량 촉진법」에 의한 농어촌주거환경개선사업중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업에 대하여는 이를 사업계획승인대상에서 제외한다. <개정 2005.3.8, 2009.4.21, 2010.7.6>

1. 1세대당 주택의 규모가 제21조제1항의 규정에 의한 공동주택의 규모에 적합한 경우
2. 당해 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우

③제1항 및 제2항 각 호 외의 부분의 규정에 의한 주택건설규모를 산정함에 있어 동일한 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호의 규정에 의한 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 수 개의 공구로 분할하여 주택을 건설하고자 하는 때에는 전체 공구의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준의 적용에 있어서는 전체 공구를 하나의 대지로 본다. <개정 2005.3.8, 2006.2.24>

④법 제16조제1항 본문에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다. <개정 2005.3.8, 2008.2.29>

1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 의한 도시개발사업을 추진하는 지역중 국토해양부장관이 지정·고시하는 지역안에서 주택건설사업을 시행하는 경우
2. 수도권·광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토해양부장관이 지정·고시하는 지역안에서 주택건설사업을 시행하는 경우

⑤법 제16조의 규정에 의하여 주택건설사업계획(주택건설사업에 필요한 대지조성공사를 우선 시행하고자 하는 경우를 포함한다) 또는 대지조성사업계획의 승인을 얻고자 하는 자가 제출하여야 하는 서류는 다음과 같다. <개정 2005.3.8, 2006.2.24, 2008.2.29, 2009.9.21>

1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우 : 다음 각목의 서류. 다만, 제16조의 규정에 의한 표본설계도서에 의하여 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의 서류를 제외한다.

- 가. 주택건설사업계획승인신청서
- 나. 주택건설사업계획서
- 다. 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도
- 라. 제2호 다목의 서류(대지조성공사를 우선 시행하는 경우에 한한다)
- 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 동법 시행령 제97조제6항제3호의 사항을 기재한 서류(법 제18조제2항의 규정에 의하여 토지를 수용 또는 사용하고자 하는 경우에 한한다)
- 바. 제12조 각호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우에 한하며, 법 제32조제1항의 규정에 의한 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제12조제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

- 사. 법 제17조제3항의 규정에 의한 협의에 필요한 서류
- 아. 법 제30조제1항의 규정에 의한 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류
- 자. 주택조합설립인가서(법 제32조제1항의 규정에 의한 주택조합의 경우에 한한다)
- 차. 법 제35조제2항 각호의 1의 사실 또는 이 영 제13조제1항 각호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조의 규정에 의한 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우에 한한다)

카. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우 : 다음 각 목의 서류

- 가. 대지조성사업계획승인신청서
- 나. 대지조성사업계획서
- 다. 대지조성공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사인 경우에는 국토해양부령이 정하는 도서로 한다.
- 라. 제1호 마목·사목 및 아목의 서류
- 마. 조성한 대지의 공급계획서
- 바. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

□ 건축법

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 **6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는** 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

□ 건축법 시행령

제41조(대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지(공원, 광장, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위하여 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말한다)로 통하는 통로를 다음 각 호의 기준에 따라 설치하여야 한다.

1. 단독주택: 유효 너비 0.9미터 이상
2. 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 위락시설 또는 장례식장: 유효 너비 3미터 이상
3. 그 밖의 용도로 쓰는 건축물: 유효 너비 1.5미터 이상

제80조의2(대지 안의 공지) 법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄워야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.2.18>1. 높이 4미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상

2. 높이 8미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상

3. 높이 8미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

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

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창높이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

③ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009.7.16>

[전문개정 2008.10.29]

□ 건축조례

제27조(대지안의 공지)법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표2와 같다<신설 2007-06-18>