

# 建 築 法

1962年1月20日 法律第984号 新規制定  
2008年3月21日 法律第8974号 全部改正  
2022年2月3日 法律第18825号 最新改正

所管：国土交通部建築政策課、建築安全課、緑色建築課

## 第1章 総 則

**第1条(目的)** この法律は、建築物の敷地、構造及び設備の基準並びに用途等を定め、建築物の安全、機能、環境及び美観を向上させることにより、公共の福利の増進に寄与することを目的とする。

**第2条(定義)** この法律で使用する用語の定義は、次のとおりとする。〈改正 2009. 6. 9、2011. 9. 16、2012. 1. 17、2013. 3. 23、2014. 5. 28、2020. 4. 7〉

- 一 「敷地」とは、「空間情報の構築及び管理等に関する法律」により各筆地に区画された土地をいう。ただし、大統領令で定める土地については、2以上の筆地を1の敷地とし、又は1以上の筆地の一部を1の敷地とすることができる。
- 二 「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁があるもの並びにこれらに附随する施設物、地下又は高架の工作物に設置する事務所、公演場、店舗、車庫、倉庫その他大統領令で定めるものをいう。
- 三 「建築物の用途」とは、建築物の種類を、類似する構造、利用目的及び形態別に整理して、分類したものをいう。
- 四 「建築設備」とは、建築物に設置する電気、電話、ガス、給水、配水、排水、換気、暖房、消火、排煙及び汚物処理の設備並びに煙突、昇降機、避雷針、国旗掲揚台、共同視聴アンテナ、有線放送受信施設、郵便箱、貯水槽その他国土交通部令で定める設備をいう。
- 五 「地下階（訳注：原文表記は「地下層」）」とは、建築物の床が地表面下にある階であってその床から地表面までの平均高さが当該階の高さの2分の1以上のものをいう。
- 六 「居室」とは、建築物内において居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類似する目的のため使用される部屋をいう。
- 七 「主要構造部」とは、耐力壁、柱、床、梁、屋根組み及び主階段をいう。ただし、間柱、最下階床、小柱、庇、屋外階段その他これらに類似するものであって建築物の構造上重要でない部分を除く。
- 八 「建築」とは、建築物を新築、増築、改築、再築又は移転することをいう。
- 八の二 「結合建築」とは、第56条による容積率を個別の敷地毎に適用せず、2以上の敷地を対象として統合適用し、建築物を建築することをいう。
- 九 「大修繕」とは、柱、梁、耐力壁、主階段等の構造又は外部形態を修繕、変更又は増設する行為であって、大統領令で定めるものをいう。

- 十 「リモデリング」とは、建築物の老朽化の抑制又は機能の向上等のため、大修繕する行為又は建築物の一部を増築若しくは改築する行為をいう。
- 十一 「道路」とは、歩行及び自動車通行が可能な幅員 4m以上の道路(地形的条件により自動車通行が不可能な場合及び行き止まり道路の場合は、大統領令で定める構造及び幅員の道路)であって次の各目のいずれかに該当する道路又はその予定道路をいう。
- ア 「国土の計画及び利用に関する法律」、「道路法」、「私道法」その他関係法令により新設又は変更に関する告示がなされた道路
- イ 建築許可又は申告時に特別市長、広域市長若しくは道知事(以下「市・道知事」という。)又は市長、郡守若しくは区庁長(自治区の区庁長に限る。以下「市長・郡守・区庁長」という。)がその位置を指定し、公告した道路
- 十二 「建築主」とは、建築物の建築、大修繕、建築設備の設置又は工作物の築造(以下「建築物の建築等」という。)に関する工事を発注し、又は現場管理人を置き自らその工事を行う者をいう。
- 十二の二 「製造業者」とは、建築物の建築、大修繕、用途変更、建築設備の設置又は工作物の築造に必要な建築資材を販売し、又は工事現場に納品する者をいう。
- 十三 「設計者」とは、自己の責任下に(補助者の助力を受ける場合を含む。)設計図書を作成し、その設計図書に意図するところを解説し、指導及び諮問する者をいう。
- 十四 「設計図書」とは、建築物の建築等に関する工事用の図面並びに構造計算書及び示方書その他国土交通部令で定める工事に必要な書類をいう。
- 十五 「工事監理者」とは、自己の責任下に(補助者の助力を受ける場合を含む。)この法律で定めるところにより、建築物、建築設備又は工作物が設計図書の内容どおりに施工されているか否かを確認し、品質管理、工事管理及び安全管理等について指導及び監督する者をいう。
- 十六 「工事施工者」とは、「建設産業基本法」第 2 条第四号の規定による建設工事を行う者をいう。
- 十六の二 「建築物の維持・管理」とは、建築物の所有者又は管理者が使用承認された建築物の敷地、構造、設備及び用途を持続的に維持するため、建築物が滅失するときまで管理する行為をいう。
- 十七 「関係専門技術者」とは、建築物の構造、設備等建築物に関連する専門技術資格を保有し、設計及び工事監理に参加し、設計者及び工事監理者に協力する者をいう。
- 十八 「特別建築区域」とは、調和的で創意的な建築物の建築を通じ、都市景観の創出、建設技術水準の向上及び建築関連制度の改善を図るため、この法律又は関係法令による規定を一部適用せず、又は緩和若しくは統合して適用することができるよう、特別に指定する区域をいう。
- 十九 「高層建築物」とは、階数が 30 階以上又は高さが 120 メートル以上の建築物をいう。
- 二十 「室内建築」とは、建築物の室内を安全かつ快適で効率的に使用するため、内部空間を間仕切りで区画し、又は壁紙、天井材、床材、ガラス等、大統領令で定める材料又は装飾物を設置することをいう。
- 二十一 「付属構造物」とは、建築物の安全・機能・環境等を向上させるために建築物に追加的に設置する換気施設物等大統領令で定める構造物をいう。
- 2** 建築物の用途は、次の各号のとおり区分するものとし、各用途に属する建築物の細部用途は、大統領令で定める。〈改正 2013. 7. 16〉
- 一 戸建て住宅(訳注：原文表記は「単獨住宅」)
  - 二 共同住宅
  - 三 第 1 種近隣生活施設
  - 四 第 2 種近隣生活施設
  - 五 文化及び集会施設

- 六 宗教施設
- 七 販売施設
- 八 運輸施設
- 九 医療施設
- 十 教育研究施設
- 十一 老幼者(老人及び幼児)施設
- 十二 修練施設
- 十三 運動施設
- 十四 業務施設
- 十五 宿泊施設
- 十六 レジャー施設（訳注：原文表記は「慰楽施設」）
- 十七 工場
- 十八 倉庫施設
- 十九 危険物貯蔵及び処理施設
- 二十 自動車関連施設
- 二十一 動物及び植物関連施設
- 二十二 糞尿及びごみ処理施設
- 二十三 矯正施設及び軍事施設
- 二十四 放送通信施設
- 二十五 発電施設
- 二十六 墓地関連施設
- 二十七 観光休憩施設
- 二十八 その他大統領令で定める施設

**第 3 条(適用除外)** 次の各号のいずれかに該当する建築物には、この法律を適用しない。

<改正 2016. 1. 19、2019. 11. 26>

- 一 「文化財保護法」による指定文化財及び臨時指定文化財
- 二 鉄道又は軌道の線路敷地内にある次の各目の施設
  - ア 運転保安施設
  - イ 鉄道線路の上下を横断する歩行施設
  - ウ プラットホーム
  - エ 当該鉄道又は軌道事業用給水、給炭及び給油施設
- 三 高速道路の通行料徴収施設
- 四 コンテナを利用した簡易倉庫（「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」第 2 条第一号による工場の用途にのみ使用される建築物の敷地内に設置するものであって、移動が容易なものに限る。）
- 五 「河川法」による河川区域内の水門操作室
- 2 「国土の計画及び利用に関する法律」による都市地域及び同法第 51 条第 3 項による地区単位計画区域（以下「地区単位計画区域」という。）以外の地域であって、洞又は邑（洞又は邑に属する島の場合には、人口が 500 人以上の場合に限る。）以外の地域については、第 44 条から第 47 条まで、第 51 条及び第 57 条を適用しない。<改正 2011. 4. 14、2014. 4. 14>
- 3 「国土の計画及び利用に関する法律」第 47 条第 7 項による建築物又は工作物を都市・郡計画施設として決定された道路の予定地内に建築する場合には、第 45 条から第 47 条までの規定を適用しない。<改正 2011. 4. 14>

**第 4 条 (建築委員会)** 国土交通部長官、市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、次の各号の事項を調査、審議、調整又は裁定（以下、この条において「審議等」という。）するため、それぞれ建築委員会を置かなければならない。〈改正 2009. 4. 1、2013. 3. 23、2014. 5. 28〉

- 一 この法及び条例の施行に関する重要事項
- 二 建築物の建築等に関する紛争の調整又は裁定に関する事項。ただし、市長・郡守・区庁長が置く建築委員会を除く。
- 三 建築物の建築に関連する異議申立に関する事項。ただし、国土交通部長官が置く建築委員会を除く。
- 四 建築物の建築又は大修繕に関する事項
- 五 他の法令で建築委員会の審議を受けるよう規定した事項

**2** 国土交通部長官、市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、建築委員会の審議等を効率的に遂行するため必要な場合には、その設置する建築委員会に次の各号の専門委員会を置き、運営することができる。〈改正 2009. 4. 1、2013. 3. 23、2014. 5. 28〉

- 一 建築紛争専門委員会（国土交通部に設置する建築委員会に限る。）
- 二 建築異議申立専門委員会（市・道及び市・郡・区に設置する建築委員会に限る。）
- 三 建築計画・建築構造・建築設備等分野別専門委員会

**3** 前項による専門委員会は、建築委員会が定める事項について審議等を行う。〈改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28〉

**4** 前項により専門委員会の審議等を経た事項は、建築委員会の審議等を経たものとみなす。〈改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28〉

**5** 第 1 項による各建築委員会の組織、運営その他必要な事項は、大統領令で定めるところにより、国土交通部令又は当該地方自治体の条例（自治区の場合は、特別市又は広域市の条例をいう。以下同じ。）で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 4 条の 2 (建築委員会の建築審議等)** 大統領令で定める建築物を建築又は大修繕しようとする者は、国土交通部令で定めるところにより、市・道知事又は市長・郡守・区庁長に第 4 条による建築委員会（以下「建築委員会」という。）の審議を申請しなければならない。〈改正 2017. 1. 17〉

**2** 第 1 項により審議申請を受理した市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、大統領令で定めるところにより、建築委員会に審議案件を上程して、審議結果を国土交通部令で定めるところにより審議を申請した者に通知しなければならない。

**3** 第 2 項による建築委員会の審議結果に対し異議がある者は、審議結果の通報を受けた日から 1 ヶ月以内に市・道知事又は市長・郡守・区庁長に対し建築委員会の再審議を申請することができる。

**4** 第 3 項による再審議の申請を受理した市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、その申請を受理した日から 15 日以内に、大統領令で定めるところにより、建築委員会に再審議案件を上程して、再審議の結果を国土交通部令で定めるところにより再審議を申請した者に通知しなければならない。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第 4 条の 3 (建築委員会会議録の公開)** 市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 4 条の 2 第 1 項による審議（同条第 3 項による再審議を含む。以下、この条において同じ。）を申請した者が要請する場合には、大統領令で定めるところにより、建築委員会審議の日時・場所・案件・内容・結果等が記録された会議録を公開しなければならない。ただし、審議の公正性を侵害するおそれがあると認められる名前、住民登録番号等大統領令で定める個人識別情報に関する部分の場合は、この限りでない。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第4条の4(建築異議申立専門委員会)** 第4条第2項による建築異議申立専門委員会は、建築物の建築等に関する次の各号の異議申立（特別市長・広域市長・特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長（以下「許可権者」という。）の処分が完了する前のものに限るものとし、以下「質疑異議申立」という。）を審議して、市・道知事が設置する建築異議申立専門委員会（以下「広域地方建築異議申立専門委員会」という。）と市長・郡守・区庁長が設置する建築異議申立専門委員会（以下「基礎地方建築異議申立専門委員会」という。）に区分する。

- 一 建築法令の運営及び執行に関する異議申立
- 二 建築物の建築等と複合した事項であって、第11条第5項各号に該当する法律規定の運営及び執行に関する異議申立
- 三 その他大統領令で定める異議申立

**2** 広域地方建築異議申立専門委員会は、許可権者又は道知事（以下「許可権者等」という。）の第11条による建築許可又は事前承認に対する質疑異議申立を審議し、基礎地方建築異議申立専門委員会は、市長（行政市の市長を含む。）・郡守・区庁長の第11条及び第14条による建築許可又は建築申告に関する質疑異議申立を審議する。

**3** 建築異議申立専門委員会の構成・会議・運営その他必要な事項は、当該地方自治体の条例で定める。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第4条の5(質問異議申立審議の申請)** 建築物の建築等に関する質疑異議申立の審議を申請しようとする者は、第4条の4第2項による管轄建築異議申立専門委員会に審議申請書を提出しなければならない。

**2** 第1項による審議を申請しようとする者は、次の各号の事項を記載して文書により申請しなければならない。ただし、文書によることができない特別な事情がある場合には、口述により申請することができる。

- 一 申請人の姓名及び住所
- 二 申請の趣旨・理由及び異議申立申請の原因となった事実内容
- 三 その他行政機関の名称等大統領令で定める事項

**3** 建築異議申立専門委員会は、申請人の質疑異議申立を受理した場合には、15日以内に審議手続を終了しなければならない。ただし、事情がある場合には、建築異議申立専門委員会の議決をもって15日以内の範囲で期間を延長することができる。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第4条の6(審議のための調査及び意見聴取)** 建築異議申立専門委員会は、審議に必要であると認める場合には、委員又は事務局の所属公務員に關係書類を閲覧させ、關係事業場に立ち入り、調査させることができる。

**2** 建築異議申立専門委員会は、必要と認める場合には、申請人、許可権者の業務担当者、利害関係者又は参考人を委員会に出席させて、意見を聴くことができる。

**3** 異議申立の審議申請を受理した建築異議申立専門委員会は、審議期間内に審議して、審議決定書を作成しなければならない。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第4条の7(意見の提示等)** 建築異議申立専門委員会は、質疑異議申立に対し関係法令、関係行政機関の担当責任解釈、類似判例、現場条件等を十分に検討して、審議意見を提示することができる。

**2** 建築異議申立専門委員会は、異議申立審議の決定内容を直ちに申請人及び該当許可権者等に通知しなければならない。

3 第2項により審議決定内容の通知を受けた許可権者等は、これを尊重しなければならない。通知を受けた日から10日以内にその処理結果を当該建築異議申立専門委員会に通知しなければならない。

4 第2項による審議決定内容を市長・郡守・区庁長が履行しない場合には、第4条の4第2項にかかわらず、当該申請人は、市長・郡守・区庁長が通知した処理結果を添付して広域地方建築異議申立専門委員会に審議を申請することができる。

5 第3項により処理結果の通報を受けた建築異議申立専門委員会は、申請人にその内容を直ちに通知しなければならない。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第4条の8(事務局)** 建築異議申立専門委員会の事務を処理するために、委員会に事務局を置かなければならない。

2 建築異議申立専門委員会には、次の各号の事務を分掌させるため、審査官を置く。

- 一 建築異議申立専門委員会の審議・運営に関する事項
- 二 建築物の建築等に関する異議申立処理に関する業務支援事項
- 三 その他委員長が指定する事項

3 建築異議申立専門委員会の委員長は、特定事件に関する専門的な事項を処理するために、関係専門家を委嘱して第2項各号の事務を行わせることができる。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第5条(適用の緩和)** 建築主、設計者、工事施工者又は工事監理者(以下「建築関係者」という。)は、その業務の遂行に当たり、この法律の規定を適用することが非常に不合理であると認められる敷地又は建築物であつて大統領令で定めるものについては、この法律の基準を緩和して適用すべきことを、許可権者に要請することができる。〈改正 2014. 1. 14、2014. 5. 28〉

2 前項による要請を受けた許可権者は、建築委員会の審議を経て、緩和の可否及び適用範囲を決定し、その結果を申請人に通知しなければならない。〈改正 2014. 5. 28〉

3 第1項及び前項による要請及び決定の手續その他必要な事項は、当該地方自治体の条例で定める。

**第6条(既存の建築物等に対する特例)** 許可権者は、法令の制定、改正又はその他大統領令で定める事由により、敷地又は建築物がこの法律の規定に適合しなくなった場合は、大統領令で定める範囲内で、当該地方自治体の条例で定めるところにより、建築を許可することができる。〈改正 1999. 2. 8、2008. 3. 28〉

[本条新設 1995. 1. 5]

**第6条の2(特殊構造建築物の特例)** 建築物の構造、材料、形式、工法等が特殊な大統領令で定める建築物(以下「特殊構造建築物」という。)は、第4条、第4条の2から第4条の8まで、第5条から第9条まで、第11条、第14条、第19条、第21条から第25条まで、第40条、第41条、第48条、第48条の2、第49条、第50条、第50条の2、第51条、第52条、第52条の2、第52条の4、第53条、第62条から第64条まで、第65条の2、第67条、第68条及び第84条を適用するとき、大統領令で定めるところにより、強化又は変更して適用することができる。〈改正 2019. 4. 23、2019. 4. 30〉

[本条新設 2015. 1. 6]

**第6条の3(浮遊式建築物の特例)** 「公有水面管理及び埋立に関する法律」第8条による公有水面上に固定された人工敷地(第2条第1項第一号の「敷地」とみなす。)を設置してその上に設置した建築物(以下「浮遊式建築物」という。)は、第40条から第44条

まで、第 46 条及び第 47 条を適用するとき、大統領令で定めるところにより、別に適用することができる。

**2** 浮遊式建築物の設計、施工及び維持管理等について、この法律を適用することが困難な場合には、大統領令で定めるところにより変更して適用することができる。

[本条新設 2016. 1. 19]

**第 7 条(統一性の維持のための道の条例)** 道の単位で統一性を維持する必要がある場合には、第 5 条第 3 項、第 6 条、第 17 条第 2 項、第 20 条第 2 項第三号、第 27 条第 3 項、第 42 条、第 57 条第 1 項、第 58 条及び第 61 条により市・郡の条例で定めなければならない事項を、道の条例で定めることができる。〈改正 2014. 1. 14、2015. 5. 18〉

[本条新設 1995. 1. 5]

**第 8 条(リモデリングに対する特例等)** リモデリングが容易な構造の共同住宅の建築を促進するため、共同住宅を大統領令で定める構造として建築許可を申請する場合には、第 56 条、第 60 条及び第 61 条の規定による基準を、100 分の 120 の範囲内で大統領令で定める比率に緩和して、適用することができる。〈改正 2008. 3. 28〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 9 条(他の法令の排除)** 建築物の建築等のために地下を掘削する場合には、「民法」第 244 条第 1 項の規定を適用しない。ただし、必要な安全措置を講じ、危害を防止しなければならない。〈改正 2005. 11. 8、2008. 3. 28〉

**2** 建築物に附随する個人下水処理施設に関する設計の場合には、「下水道法」第 38 条の規定を適用しない。〈改正 1999. 2. 8、2005. 11. 8、2006. 9. 27、2008. 3. 28〉

## 第 2 章 建築物の建築

**第 10 条(建築に関する立地及び規模の事前決定)** 第 11 条による建築許可対象の建築物を建築しようとする者は、建築許可を申請する前に、許可権者に対し、その建築物の建築に関する次の各号の事項に対する事前決定を申請することができる。〈改正 2015. 5. 18〉

- 一 当該敷地に建築することがこの法律又は関係法令で許容されるか否か
- 二 この法律又は関係法令による建築基準及び建築制限、その緩和に関する事項等を考慮して、当該敷地に建築可能な建築物の規模
- 三 建築許可を受けるために申請者が考慮すべき事項

**2** 前項による事前決定を申請する者(以下「事前決定申請者」という。)は、建築委員会の審議及び「都市交通整備促進法」による交通影響評価書の検討を同時に申請することができる。〈改正 2008. 3. 28、2015. 7. 24〉

**3** 許可権者は、第 1 項により事前決定が申請された建築物の敷地面積が「環境政策基本法」第 43 条による事前環境性検討の協議対象である場合には、環境部長官又は地方環境官署の長と事前環境性検討の協議を行わなければならない。〈改正 2011. 7. 21〉

**4** 許可権者は、第 1 項及び第 2 項による申請がある場合には、立地及び建築物の規模、用途等を事前決定した後、事前決定申請者に通知しなければならない。

**5** 第 1 項及び第 2 項による申請の手続、申請書類、通知等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

**6** 第 4 項による事前決定の通知を受けた場合には、次の各号の許可を受け、又は申告若しくは協議をしたものとみなす。〈改正 2010. 5. 31〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 56 条による開発行為許可

二 「山地管理法」第 14 条及び第 15 条による山地転用許可及び山地転用申告並びに同法第 15 条の 2 による山地一時使用許可及び申告。ただし、保全山地の場合には、都市地域に限る。

三 「農地法」第 34 条、第 35 条及び第 43 条による農地転用の許可、申告及び協議

四 「河川法」第 33 条による河川占用許可

7 許可権者は、前項各号のいずれかに該当する内容が含まれた事前決定を行う場合には、あらかじめ、関係行政機関の長に協議しなければならない。協議の要請を受けた関係行政機関の長は、要請を受けた日から 15 日以内に意見を提出しなければならない。

8 関係行政機関の長が第 7 項で定める期間（「苦情処理に関する法律」第 20 条第 2 項により返信期間を延長した場合には、その延長された期間をいう。）内に意見を提出しなければ協議が成立したものとみなす。〈新設 2018. 12. 18〉

9 事前決定申請者は、第 4 項による事前決定の通知を受けた日から 2 年以内に、第 11 条による建築許可を申請しなければならない。同期間内に建築許可を申請しなかった場合には、事前決定の効力が喪失する。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 11 条(建築許可)** 建築物の建築又は大修繕を行おうとする者は、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない。ただし、21 階以上の建築物等大統領令で定める用途及び規模の建築物を特別市又は広域市に建築しようとする場合には、特別市長又は広域市長の許可を受けなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

2 市長・郡守は、前項の規定により次の各号のいずれかに該当する建築物の許可をしようとする場合には、あらかじめ、建築計画書並びに国土交通部令で定める建築物の用途、規模及び形態が表示された基本設計図書を添付し、道知事の承認を受けなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 5. 28〉

一 第 1 項ただし書に該当する建築物。ただし、都市環境、広域交通等を考慮して当該道の条例で定める建築物を除く。

二 自然環境又は水質保護のために道知事が指定及び公告した区域内に建築する 3 階以上又は延面積合計 1 千㎡以上の建築物であって、レジャー施設及び宿泊施設等大統領令で定める用途に該当する建築物

三 居住環境又は教育環境等周辺環境の保護上必要と認め道知事が指定及び公告する区域内に建築する慰楽施設及び宿泊施設の建築物

3 第 1 項により許可を受けようとする者は、許可申請書に国土交通部令で定める設計図書並びに第 5 項各号による許可等を受けるため、又は申告をするために関係法令で提出するよう義務づけている申請書及び具備書類を添付して許可権者に提出しなければならない。ただし、国土交通部長官が関係行政機関の長と協議して国土交通部令で定める申請書及び具備書類は、第 21 条による着工申告前までに提出することができる。〈改正 2013. 3. 23、2015. 5. 18〉

4 許可権者は、第 1 項による建築許可をしようとするときに、「建築基本法」第 25 条による韓国建築規程の遵守の有無を確認しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、この法律又は他の法律にかかわらず、建築委員会の審議を経て建築許可をしないことができる。〈改正 2012. 1. 17、2012. 10. 22、2014. 1. 14、2017. 4. 18〉

一 レジャー施設又は宿泊施設に該当する建築物の建築を許可する場合、当該敷地に建築しようとする建築物の用途、規模又は形態が居住環境又は教育環境等周辺環境を考慮するとき不適合であると認められる場合

二 「国土の計画及び利用に関する法律」第 37 条第 1 項第四号による防災地区（以下「防災地区」という。）及び「自然災害対策法」第 12 条第 1 項による自然災害危険改善地区等、常習的に浸水する地域又は浸水するおそれがある地域に建築しようとする

る建築物について地下階等の一部空間を住居用に使用すること又は居室を設置することが不適合であると認められる場合

**5** 第 1 項による建築許可を受けた場合には、次の各号の許可等を受け、又は申告をしたものとみなし、工場建築物にあつては、「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」第 13 条の 2 及び同法第 14 条により関連法律の許認可等を受けたものとみなす。〈改正 2009. 6. 9、2010. 5. 31、2011. 5. 30、2014. 1. 14、2020. 3. 31〉

- 一 第 20 条第 3 項による工事中仮設建築物の築造申告
- 二 第 83 条による工作物の築造許可又は申告
- 三 「国土の計画及び利用に関する法律」第 56 条による開発行為許可
- 四 「国土の計画及び利用に関する法律」第 86 条第 5 項による施行者の指定及び同法第 88 条第 2 項による実施計画の認可
- 五 「山地管理法」第 14 条及び同法第 15 条による山地転用許可及び山地転用申告並びに同法第 15 条の 2 による山地一時使用許可及び申告。ただし、保全山地である場合には、都市地域に限る。
- 六 「私道法」第 4 条による私道開設許可
- 七 「農地法」第 34 条、同法第 35 条及び同法第 43 条による農地転用の許可、申告及び協議
- 八 「道路法」第 36 条による道路管理庁でない者に対する道路工事施行の許可及び同法第 52 条第 1 項による道路と他の施設の連結許可
- 九 「道路法」第 61 条による道路の占用許可
- 十 「河川法」第 33 条による河川占用等の許可
- 十一 「下水道法」第 27 条による配水設備の設置申告
- 十二 「下水道法」第 34 条第 2 項による個人下水処理施設の設置申告
- 十三 「水道法」第 38 条により水道事業者が地方自治体である場合に当該地方自治体が定める条例による上水道供給申請
- 十四 「電気安全管理法」第 8 条による自家用電気設備工事計画の認可及び申告
- 十五 「水質及び水生生態系保全に関する法律」第 33 条による水質汚染物質排出施設設置の許可又は申告
- 十六 「大気環境保全法」第 23 条による大気汚染物質排出施設設置の許可又は申告
- 十七 「騒音・振動規制法」第 8 条による騒音・振動排出施設設置の許可又は申告
- 十八 「家畜糞尿の管理及び利用に関する法律」第 11 条による排出施設の設置許可又は申告
- 十九 「自然公園法」第 23 条による行為許可
- 二十 「都市公園及び緑地等に関する法律」第 24 条による都市公園の占用許可
- 二十一 「土壌環境保全法」第 12 条による土壌環境汚染管理対象施設の申告
- 二十二 「水産資源管理法」第 52 条第 2 項による行為の許可
- 二十三 「草地法」第 23 条による草地転用の許可及び申告

**6** 許可権者は、前項各号のいずれかに該当する事項が他の行政機関の権限に属する場合には、あらかじめ、その行政機関の長と協議しなければならない。協議の要請を受けた関係行政機関の長は、要請を受けた日から 15 日以内に意見を提出しなければならない。この場合、関係行政機関の長は、第 8 項による処理基準でない事由により協議を拒否することができず、協議の要請を受けた日から 15 日以内に意見を提出しない場合には、協議が成立したものとみなす。〈改正 2017. 1. 17〉

**7** 許可権者は、第 1 項による許可を受けた者が次の各号のいずれかに該当する場合には、許可を取り消さなければならない。ただし、第一号に該当する場合であつて、正当な事由があると認める場合には、1 年の範囲内でその工事の着手期間を延長することができる。〈改正 2014. 1. 14、2020. 6. 9〉

一 許可を受けた日から 1 年（「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」第 13 条により工場の新設、増設又は業種変更の承認を受けた工場は 3 年）以内に工事に着手しない場合

二 第一号の期間内に工事に着手したが、工事の完了が不可能であると認められる場合

三 第 21 条による着工申告前に競売又は公売により建築主が敷地の所有権を喪失したときから 6 月が経過した後、工事の着手が不可能であると認められる場合

**8** 第 5 項各号のいずれかに該当する事項及び第 12 条第 1 項の関係法令を所管する中央行政機関の長は、その処理基準を国土交通部長官に通報しなければならない。これを変更した場合もまた同じ。〈改正 2013. 3. 23〉

**9** 国土交通部長官は、前項の規定により処理基準の通報を受けたときは、これを取りまとめて告示しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**10** 第 4 条第 1 項による建築委員会の審議を受けた者が審議結果の通知を受けた日から 2 年以内に建築許可を申請しない場合には、建築委員会の審議の効力が喪失する。〈本項新設 2011. 5. 39〉

**11** 第 1 項により建築許可を受けようとする者は、当該敷地の所有権を確保しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈新設 2016. 1. 19、2017. 1. 17、2021. 8. 10〉

一 建築主が敷地の所有権を確保できなかったが、その敷地を使用できる権原を確保した場合。ただし、分譲を目的とする共同住宅は除く。

二 建築主が建築物の老朽化又は構造安全問題等大統領令で定める事由により建築物を新築・改築・再築又は改造するために建築物及び当該敷地の共有者数の 100 分の 80 以上の同意を得て、同意した共有者の持分合計が全持分の 100 分の 80 以上の場合

三 建築主が第 1 項による建築許可を受け、住宅と住宅以外の施設を同一建築物として建築するために「住宅法」第 21 条を準用した敷地所有等の権利関係を証明した場合。ただし、「住宅法」第 15 条第 1 項本文による大統領令で定める戸数以上で建設・供給する場合に限る。

四 建築する敷地に含まれる国有地又は公有地について許可権者が当該土地の管理庁が当該土地を建築主に売却又は譲渡することを確認した場合

五 建築主が集合建物の共用部分を変更するために「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 15 条第 1 項による決議があったことを証明した場合

六 建築主が集合建物を再建築するために「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 47 条による決議があったことを証明した場合

**第 12 条(建築複合申請一括協議会)** 許可権者は、前条により許可をしようとする場合には、当該用途、規模又は形態の建築物を、その建築しようとする敷地に建築することが、「国土の計画及び利用に関する法律」第 54 条、第 56 条から第 62 条まで第 76 条から第 82 条までの規定その他大統領令で定める関係法令の規定に適合するか否かを確認して、第 10 条第 6 項各号及び同条第 7 項又は前条第 5 項各号及び同条第 6 項の事項を処理するため、大統領令で定めるところにより、建築複合申請一括協議会を開催しなければならない。

**2** 前項により確認が求められる法令の関係行政機関の長並びに第 10 条第 7 項及び前条第 6 項による関係行政機関の長は、所属公務員を、前項による建築複合申請一括協議会に出席させなければならない。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 13 条(建築工事現場安全管理預託金等)** 第 11 条により建築許可を受けた者は、建築物の建築工事を中断して、長期間工事現場を放置する場合には、工事現場の美観改善及び安全管理等必要な措置を講じなければならない。

2 許可権者は、延面積が1千㎡以上の建築物(「住宅都市基金法」による住宅都市保証公社が分譲保証をした建築物及び「建築物の分譲に関する法律」第4条第1項第一号による分譲保証又は信託契約を締結した建築物を除く。)であって当該地方自治体の条例で定める建築物については、第21条による着工申告をした建築主(「韓国土地住宅公社法」による韓国土地住宅公社及び「地方公企業法」により建築事業を遂行するため設立された地方公社を除く。)に対し、建築物の工事現場が長期間放置されることに備え、あらかじめ、美観改善及び安全管理に必要な費用(大統領令で定める保証書を含む。以下「預託金」という。)を、建築工事費の1%の範囲内で預託させることができる。〈改正 2012.12.18、2014.5.28、2015.1.6〉

3 許可権者が預託金を返還するときは、大統領令で定める利率で算定した利子を含めて返還しなければならない。ただし、保証書を預託した場合は、この限りでない。

4 第2項による預託金の算定、預託方法、返還等に関し必要な事項は、当該地方自治体の条例で定める。

5 許可権者は、工事現場が放置され、都市美観を阻害し、安全に危害があると判断する場合には、建築許可を受けた者に対し、建築物の工事現場に対する美観及び安全管理のための次の各号の改善を命ずることができる。〈改正 2014.5.28、2020.6.9〉

一 安全フェンスの設置等の安全措置

二 工事の再開又は解体等の整備

6 許可権者は、前項の規定による改善命令を受けた者が改善をしないときは、「行政代執行法」で定めるところにより、代執行することができる。この場合、第2項により建築主が預託した預託金を行政代執行に必要な費用に使用することができ、行政執行に必要な費用が既に納付した預託金より多いときは、「行政代執行法」第6条によりその差額を追加して徴収することができる。

7 許可権者は、放置される工事現場の安全管理のため緊急の必要があると認める場合には、大統領令で定めるところにより、建築主に告知した後、第2項により建築主が預託した預託金を使用して、第5項第一号のうち大統領令で定める措置を講じることができる。

〈本項新設 2014.5.28〉

[本条新設 2005.11.8]

**第13条の2(建築物安全影響評価)** 許可権者は、超高層建築物等大統領令で定める主要建築物に対して第11条による建築許可をする前に建築物の構造、地盤及び風環境等が建築物の構造安全及び隣接敷地の安全に及ぼす影響等を評価する建築物安全影響評価(以下「安全影響評価」という。)を安全影響評価機関に依頼して実施しなければならない。

〈改正 2021.3.16〉

2 安全影響評価機関は、国土交通部長官が「公共機関の運営に関する法律」第4条による公共機関であって建築関連業務を遂行する機関の中から指定して告示する。

3 安全影響評価結果は、建築委員会の審議を経て確定する。この場合、第4条の2により建築委員会の審議を受けなければならない建築物は、建築委員会審議に安全影響評価結果を含めて審議することができる。

4 安全影響評価対象建築物の建築主は、建築許可申請時に提出しなければならない図書に安全影響評価結果を反映しなければならないが、建築物の計画上反映が困難であると判断される場合には、その根拠資料を添付して許可権者に建築委員会の再審議を要請することができる。

5 安全影響評価の検討項目及び建築主の安全影響評価の依頼、評価費用の納付及び処理手続等その他必要な事項は、大統領令で定める。

6 許可権者は、第3項及び第4項の審議の結果及び安全影響評価内容を国土交通部令で定める方法により、直ちに開示しなければならない。

7 安全影響評価を実施しなければならない建築物が、他の法律により構造安全及び隣接敷地の安全に及ぼす影響等に関する評価を受けた場合には、安全影響評価の該当項目に関する評価を受けたものとみなす。

[本条新設 2016. 2. 3]

**第 14 条(建築申告)** 第 11 条に該当する許可対象建築物であっても、次の各号のいずれかに該当する場合には、あらかじめ、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に対し、国土交通部令で定めるところにより申告した場合には、建築許可を受けたものとみなす。〈改正 2009. 2. 6、2011. 4. 14、2013. 3. 23、2014. 1. 14、2014. 5. 28〉

一 床面積の合計が 85 m<sup>2</sup>以内の増築、改築又は再築。ただし、3 階以上の建築物の場合には、増築、改築又は再築しようとする部分の床面積の合計が建築物の延面積の 10 分の 1 以内の場合に限る。

二 「国土の計画及び利用に関する法律」による管理地域、農林地域又は自然環境保全地域内で延面積 200 m<sup>2</sup>未満で 3 階未満の建築物の建築。ただし、次の各目のいずれかに該当する区域における建築を除く。

ア 地区単位計画区域

イ 防災地区等の災害脆弱地域として大統領令で定める区域

三 延面積 200 m<sup>2</sup>未満で 3 階未満の建築物の大修繕

四 主要構造部の解体がない等、大統領令で定める大修繕

五 その他小規模建築物であって、大統領令で定める用途及び規模の建築物

2 前項による建築申告に関しては、第 11 条第 5 項及び第 6 項を準用する。〈改正 2014. 5. 28〉

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 1 項による申告を受理した日から 5 日以内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長の可否を申告人に通知しなければならない。ただし、この法律又は他の法令により審議、同意、協議、確認等が必要な場合には、20 日以内に通知しなければならない。〈新設 2017. 4. 18〉

4 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 1 項による申告が第 3 項ただし書に該当する場合には、申告を受理した日から 5 日以内に申告人にその内容を通知しなければならない。〈新設 2017. 4. 18〉

5 第 1 項により申告した者が、申告日から 1 年以内に工事に着手しない場合には、その申告の効力は、喪失する。〈本項新設 2007. 1. 3、2017. 4. 18〉

**第 15 条(建築主との契約等)** 建築関係者は、建築物が設計図書に従い、この法律及びこの法律の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合して建築されるよう、その業務を誠実に遂行しなければならない。相互に違法又は不当な事項を行うよう強要し、又はこれらに関しいかなる不利益も与えてはならない。

2 建築関係者間の責任に関する内容及び範囲は、この法律で規定するもののほか、建築主と設計者、建築主と工事施工者、建築主と工事監理者間の契約で定める。

3 国土交通部長官は、前項による契約の締結に必要な標準契約書を作成し、普及活用させ、又は「建築士法」第 31 条による建築士協会(以下「建築士協会」という。)、 「建設産業基本法」第 50 条による建設産業団体に対し、標準契約書を作成させて、普及及び活用させることができる。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2019. 4. 30〉

[本条新設 1995. 1. 5]

**第 16 条(許可及び申告事項の変更)** 建築主は、第 11 条又は第 14 条により許可を受けた事項又は申告をした事項を変更しようとする場合には、変更する前に、大統領令で定めるところにより、許可権者の許可を受け、又は特別自治市長、特別自治道知事若しくは市

長・郡守・区庁長に申告しなければならない。ただし、大統領令で定める軽微な事項の変更については、この限りでない。〈改正 2014. 1. 14〉

**2** 前項本文による許可又は申告事項のうち大統領令で定める事項の変更については、第 22 条による使用承認を申請するときに許可権者に一括して申告することができる。

**3** 第 1 項による申告事項の変更申告に関しては、第 11 条第 5 項及び第 6 項を準用する。〈本項新設 2011. 5. 30、改正 2017. 4. 16〉

**4** 第 1 項による申告事項の変更申告に関しては、第 11 条第 5 項、同条第 6 項、第 14 条第 3 項及び同条第 4 項を準用する。〈新設 2017. 4. 18〉

**第 17 条 (建築許可等の手数料)** 第 11 条、第 14 条、第 16 条、第 19 条、第 20 条及び第 83 条により許可を申請する者及び申告をする者は、許可権者又は申告受理者に手数料を納付しなければならない。

**2** 前項による手数料は、国土交通部令で定める範囲内で、当該地方自治体の条例で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 17 条の 2 (売渡請求等)** 第 11 条第 11 項第 2 号により建築許可を受けた建築主は、当該建築物又は敷地の共有者のうち同意しない共有者にその共有持分を市価で売り渡すことを請求できる。この場合、売渡請求をする前に売渡請求の対象となる共有者と 3 月以上協議をしなければならない。

**2** 第 1 項による売渡請求に関しては、「集合建物の所有及び管理に関する法律」第 48 条を準用する。この場合、区分所有権及び敷地使用権は、売却請求の対象となる敷地又は建築物の共有持分に読み替える。

[本条新設 2016. 1. 19]

**第 17 条の 3 (所有者を確認することが困難な共有持分等に対する処分)** 第 11 条第 11 項第二号により建築許可を受けた建築主は、当該建築物又は敷地の共有者が居住する場所を確認することが著しく困難な場合には、全国的に配布される 2 以上の日刊新聞に 2 回以上公告し、公告した日から 30 日以上が経過したときは、第 17 条の 2 による売渡請求の対象となる建築物又は敷地とみなす。

**2** 建築主は、第 1 項による売渡請求対象共有持分の鑑定評価額に該当する金額を裁判所に供託して、着工することができる。

**3** 第 2 項による共有持分の鑑定評価額は、許可権者が推薦する「鑑定評価及び鑑定評価に関する法律」による鑑定評価法人等 2 人以上が評価した金額を算術平均して算定する。

〈改正 2016. 1. 19、2020. 4. 7〉

[本条新設 2016. 1. 19]

**第 18 条 (建築許可の制限等)** 国土交通部長官は、国土管理のために特に必要と認める場合又は主務部長官が国防、文化財保存、環境保全又は国民経済のために特に必要と認めて要請する場合には、許可権者の建築許可又は許可を受けた建築物の着工を制限することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

**2** 特別市長、広域市長及び道知事は、地域計画又は都市・郡計画上特に必要と認める場合は、市長・郡守・区庁長の建築許可又は許可を受けた者の着工を制限することができる。〈改正 2011. 4. 14、2014. 1. 14〉

**3** 国土交通部長官又は市・道知事は、第 1 項又は前項により建築許可又は建築許可を受けた建築物の着工を制限しようとする場合には、「土地利用規制基本法」第 8 条により住民の意見を聴取した後、建築委員会の審議を経なければならない。〈本項新設 2014. 5. 28〉

4 第1項又は第2項により建築許可又は建築物の着工を制限する場合、その制限期間は、2年以内とする。ただし、1回に限り、1年以内の範囲内でその制限期間を延長することができる。〈本項新設 2005.5.26、繰下げ 2014.5.28〉

5 国土交通部長官又は特別市長、広域市長及び道知事は、第1項又は第2項により建築許可又は建築物の着工を制限する場合には、制限の目的及び期間、対象建築物の用途並びに対象区域の位置、面積、区域境界等を詳細に定めて、許可権者に通報しなければならない。通報を受けた許可権者は、遅滞なく、これを公告しなければならない。〈改正 2013.3.23、2014.1.14、繰下げ 2014.5.28〉

6 特別市長、広域市長及び道知事は、第2項により市長・郡守・区庁長の建築許可又は建築物の着工を制限した場合には、ただちに国土交通部長官に報告しなければならない。報告を受けた国土交通部長官は、制限の内容が過度であると認める場合には、その解除を命ずることができる。〈改正 2013.3.23、2014.1.14、繰下げ 2014.5.28〉

**第19条(用途変更)** 建築物の用途変更は、変更しようとする用途の建築基準に適合しなければならない。

2 第22条により使用承認を受けた建築物の用途を変更しようとする者は、次の各号の区分に従い、国土交通部令で定めるところにより、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長の許可を受け、又は申告しなければならない。〈改正 2013.3.23、2014.1.14〉

一 許可対象 第4項各号のいずれかに該当する施設群に属する建築物の用途を上位群(第4項各号の番号が用途変更しようとする建築物が属する施設群より小さい施設群をいう。)に該当する用途に変更する場合

二 申告対象 第4項各号のいずれかに該当する施設群に属する建築物の用途を下位群(第4項各号の番号が用途変更しようとする建築物が属する施設群より大きい施設群をいう。)に該当する用途に変更する場合

3 次項による施設群のうち同一の施設群内で用途を変更しようとする者は、国土交通部令で定めるところにより、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に対し、建築物台帳の記載事項の変更を申請しなければならない。ただし、大統領令で定める変更の場合は、この限りでない。〈改正 2013.3.23、2014.1.14〉

4 施設群は、次の各号のとおりとし、各施設群に属する建築物の細部用途は、大統領令で定める。〈改正 2005.11.8〉

- 一 自動車関連施設群
- 二 産業等施設群
- 三 電気通信施設群
- 四 文化及び集会施設群
- 五 営業施設群
- 六 教育及び福祉施設群
- 七 近隣生活施設群
- 八 住居及び業務施設群
- 九 その他の施設群

5 第2項による許可及び申告対象である場合であって、用途変更しようとする部分の床面積の合計が100㎡以上の場合における使用承認に関しては、第22条を準用する。ただし、用途変更しようとする部分の床面積の合計が500平方メートル未満であって、大修繕に該当する工事を伴わない場合は、この限りでない。〈改正 2016.1.19〉

6 第2項による許可対象である場合であって、用途変更しようとする部分の床面積の合計が500㎡以上の用途変更(大統領令で定める場合を除く。)の設計に関しては、第23条を準用する。

7 第1項及び第2項による建築物の用途変更に関しては、第3条、第5条、第6条、第7条、第11条第2項から第9項まで、第12条、第14条から第16条まで、第18条、第20条、第27条、第29条、第38条、第42条から第44条まで、第48条から第50条まで、第50条の2、第51条から第56条まで、第58条、第60条から第64条まで、第67条、第68条、第78条から第87条までの規定並びに「緑色建築物造成支援法」第15条及び「国土の計画及び利用に関する法律」第54条を準用する。〈改正 2011. 5. 30、2014. 1. 14、2014. 5. 28、2019. 4. 30〉

**第19条の2（複数用途の認定）** 建築主は、建築物の用途を複数として第11条による建築許可、第14条による建築申告及び第19条による用途変更許可、申告又は建築物台帳記載内容の変更申請ができる。

2 許可権者は、第1項により申請した複数の用途がこの法律及び関係法令で定める建築基準及び立地基準等にいずれも適合する場合に限り、国土交通部令で定めるところにより、複数用途を許容することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

[本条新設 2016. 1. 19]

**第20条（仮設建築物）** 都市・郡計画施設又は都市・郡計画施設予定地において仮設建築物を建築しようとする者は、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長の許可を受けなければならない。〈改正 2011. 4. 14、2014. 1. 14〉

2 特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、当該仮設建築物の建築が次の各号のいずれかに該当する場合でなければ、第1項による許可をしなければならない。〈本項新設 2014. 1. 14〉

一 「国土の計画及び利用に関する法律」第64条に違反する場合

二 4階以上の場合

三 構造、存置期間、設置目的及び他の施設の設置の必要性等に関し大統領令で定める基準の範囲内で条例で定めるところに従わない場合

3 第1項にかかわらず、災害復旧、興行、展覧会、工所用仮設建築物等大統領令で定める用途の仮設建築物を築造しようとする者は、大統領令で定める存置期間、設置に関する基準及び手続に従い、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に申告した後に着工しなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

4 第3項による申告に関しては、第14条第3項及び第4項を準用する。〈新設 2017. 4. 18〉

5 第1項及び第3項による仮設建築物の建築又は築造においては、大統領令で定めるところにより、第25条、第38条から第42条まで、第44条から50条まで、第50条の2、第51条から第64条まで、第67条、第68条並びに「緑色建築物造成支援法」第15条及び「国土の計画及び利用に関する法律」第76条の規定のうち一部の規定を適用しない。〈改正 2014. 1. 14、2017. 4. 18〉

6 特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第1項から第3項までの規定により仮設建築物の建築を許可する場合又は築造申告を受けた場合には、国土交通部令で定めるところにより、仮設建築物台帳にこれを記載し、管理しなければならない。〈本項新設 1999. 2. 8、改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2017. 4. 18〉

7 第2項又は第3項により仮設建築物の建築許可申請又は築造申告を受けたときは、他の法令による制限規定について確認が必要な場合、関係行政機関の長とあらかじめ協議しなければならない。協議要請を受けた関係行政機関の長は、要請を受けた日から15日以内に意見を提出しなければならない。この場合、関係行政機関の長が協議要請を受けた日から15日以内に意見を提出しない場合には、協議が成立したものとみなす。〈新設 2017. 1. 17、2017. 4. 18〉

**第 21 条(着工申告等)** 第 11 条、第 14 条又は第 20 条第 1 項により許可を受けた建築物又は申告をした建築物の工事に着手しようとする建築主は、国土交通部令で定めるところにより、許可権者にその工事計画を申告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2021. 7. 27〉

**2** 前項により工事計画を申告する場合又は変更申告をする場合、当該工事監理者(第 25 条第 1 項による工事監理者を指定した場合に限る。)及び工事施工者がその申告書に共に署名しなければならない。〈本項新設 1995. 1. 5〉

**3** 許可権者は、第 1 項本文による申告を受理した日から 3 日以内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長の可否を申告人に通知しなければならない。〈新設 2017. 4. 18〉

**4** 許可権者が第 3 項で定める期間内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長可否を申告人に通知しない場合には、その期間が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。〈新設 2017. 4. 18〉

**5** 建築主は、「建設産業基本法」第 41 条に違反し、建築物の工事を行い、又は行わせることはできない。〈改正 2017. 4. 18〉

**6** 第 11 条により許可を受けた建築物の建築主は、第 1 項による申告をするときは、第 15 条第 2 項による各契約書の写しを添付しなければならない。〈改正 2017. 4. 18〉

**第 22 条(建築物の使用承認)** 建築主は、第 11 条、第 14 条又は第 20 条第 1 項により許可を受けた建築物又は申告をした建築物の建築工事を完了(1 の敷地に 2 以上の建築物を建築する場合には、棟別工事を完了した場合を含む。)した後、その建築物を使用しようとする場合には、第 25 条第 6 項により工事監理者が作成した監理完了報告書(同条第 1 項による工事監理者を指定した場合に限る。)及び国土交通部令で定める工事完了図書を添付し、許可権者に使用承認を申請しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

**2** 許可権者は、前項による使用承認申請を受理した場合には、国土交通部令で定める期間内に、次の各号の事項に対する検査を実施して、検査に合格した建築物に対しては使用承認書を交付しなければならない。ただし、当該地方自治体の条例で定める建築物は、使用承認のための検査を実施せずに使用承認書を交付することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

一 使用承認を申請した建築物がこの法律により許可又は申告した設計図書どおりに施工されたか否か

二 監理完了報告書、工事完了報告書等の書類及び図書が適合して作成されたか否か

**3** 建築主は、前項により使用承認を受けた後でなければ、その建築物を使用し、又は使用させることができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2013. 3. 23〉

一 許可権者が前項の規定による期間内に使用承認書を交付しなかった場合

二 使用承認書の交付を受ける前に工事が完了した部分が建蔽率、容積率、設備、避難、防火等国土交通部令で定める基準適合した場合であって、期間を定めて、大統領令で定めるところにより、臨時使用の承認をした場合

**4** 建築主が第 2 項による使用承認を受けた場合には、次の各号による使用承認、竣工検査又は登録申請を受け、又はしたものとみなし、工場建築物にあつては、「産業集積活性化及び工場設立に関する法律」第 14 条の 2 により関連法律の検査等を受けたものとみなす。〈改正 2009. 1. 30、2009. 6. 9、2011. 4. 14、2011. 5. 30、2014. 1. 14、2020. 3. 31〉

一 「下水道法」第 27 条による排水設備の竣工検査及び同法第 37 条による個人下水処理施設の竣工検査

二 「空間情報の構築及び管理等に関する法律」第 64 条による地籍公簿の変動事項の登録申請

三 「昇降機安全管理法」第 28 条による昇降機の設置検査

四 「エネルギー利用合理化法」第 39 条によるボイラーの設置検査

五 「電気安全管理法」第 9 条による電気設備の使用前検査

- 六 「情報通信工事業法」第 36 条による情報通信工事の使用前検査
- 七 「道路法」第 62 条第 2 項による道路占用工事の完了確認
- 八 「国土の計画及び利用に関する法律」第 62 条による開発行為の竣工検査
- 九 「国土の計画及び利用に関する法律」第 98 条による都市・郡計画施設事業の竣工検査
- 十 「水質及び水生生態系保全に関する法律」第 37 条による水質汚染物質排出施設設置の稼動開始の申告
- 十一 「大気環境保全法」第 30 条による大気汚染物質排出施設設置の稼動開始の申告
- 十二 削除<2009. 6. 9>

5 許可権者は、第 2 項による使用承認をする場合、前項各号のいずれかに該当する内容が含まれている場合は、関係行政機関の長とあらかじめ協議しなければならない。

6 特別市長又は広域市長は、第 2 項により使用承認をしたときは、遅滞なく、その事実を郡守又は区庁長に通知し、建築物台帳に記載させなければならない。この場合、建築物台帳には、設計者、大統領令で定める主要な工事の施工者、工事監理者を記載しなければならない。

**第 23 条(建築物の設計)** 第 11 条第 1 項により建築許可を受けなければならない建築物若しくは第 14 条第 1 項により建築申告をしなければならない建築物又は「住宅法」第 66 条第 1 項又は同条第 2 項によるリモデリングを行う建築物の建築等のための設計は、建築士でなければ行うことができない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。<改正 2014. 1. 14、2016. 1. 19>

- 一 床面積の合計が 85 m<sup>2</sup>未満の増築、改築又は再築の場合
- 二 床面積が 200 m<sup>2</sup>未満で、階数が 3 階未満の建築物の大修繕の場合
- 三 その他建築物の特殊性及び用途等に照らし、大統領令で定める建築物の建築等の場合

2 設計者は、建築物がこの法及びこの法の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合し、機能及び美観に支障がないよう設計をしなければならない。国土交通部長官が定めて告示する設計図書作成基準に従い設計図書を作成しなければならない。ただし、当該建築物の工法等が特殊な場合であって、国土交通部令で定めるところにより、建築委員会の審議を経たときは、この限りでない。<改正 2013. 3. 23>

3 前項の規定により設計図書を作成した設計者は、当該設計がこの法及びこの法の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合して作成されたか否かを確認した後、その設計図書に署名捺印しなければならない。

4 国土交通部長官が国土交通部令で定めるところにより作成し、又は認定する標準設計図書又は特殊な工法を適用した設計図書により建築物を建築する場合は、第 1 項の規定を適用しない。<改正 2013. 3. 23>

[全文改正 1995. 1. 5]

**第 24 条(建築施工)** 工事施工者は、第 15 条第 2 項による契約に従い誠実に工事を遂行しなければならない。この法及びこの法の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合して建築物を建築し、建築主にこれを引き渡さなければならない。

2 工事施工者は、建築物(建築許可又は用途変更許可対象であるものに限る。)の工事現場に設計図書を備え置かなければならない。<本項新設 2005. 11. 8>

3 工事施工者は、設計図書がこの法及びこの法の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合しない場合又は工事の条件上不合理であると認められる場合には、建築主及び工事監理者の同意を受けて書面により設計者に設計変更を要請することができる。この場合、設計変更の要請を受けた設計者は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。

4 工事施工者は、当該工事を行うに当たり必要と認めた場合又は第 25 条第 5 項により工事監理者から詳細施工図面を作成するよう要請を受けた場合には、詳細施工図面を作成し、工事監理者の確認を受けなければならない、これに従って工事を行わなければならない。〈改正 2016. 2. 3〉

5 工事施工者は、建築許可又は用途変更許可が必要な建築物の建築工事に着手した場合には、当該建築物の現場に、国土交通部令で定めるところにより、建築許可表示板を設置しなければならない。〈本項新設 2005. 11. 8、改正 2013. 3. 23〉

6 「建設産業基本法」第 41 条第 1 項各号に該当しない建築物の建築主は、工事現場の工程及び安全を管理するために、同法第 2 条第十五号による建設技術者 1 名を現場管理人として指定しなければならない。この場合、現場管理人は国土交通部令で定めるところにより、工程及び安全管理業務を遂行しなければならない、建築主の承諾を受けずに、正当な事由なくその工事現場を離脱してはならない。〈新設 2016. 2. 3、2018. 8. 14〉

7 共同住宅、総合病院、観光宿泊施設等大統領令で定める用途及び規模の建築物の工事施工者は、建築主、工事監理者及び許可権者が設計図書に従って適正に工事されたことを確認することができるよう、工事の工程が大統領令で定める進捗に達する都度、写真又は動画を撮影して保管しなければならない。この場合、撮影及び保管その他必要な事項は、国土交通部令で定める。〈新設 2016. 2. 3〉

**第 25 条(建築物の工事監理)** 建築主は、大統領令で定める用途、規模及び構造の建築物を建築する場合には、建築士又は大統領令で定める者を工事監理者（工事施工者本人及び「独占規制及び公正取引に関する法律」第 2 条による系列会社を除く。）として指定し、工事監理をさせなければならない。〈改正 2016. 2. 3〉

2 第 1 項にかかわらず「建設産業基本法」第 41 条第 1 項各号に該当しない小規模建築物であつて、建築主が直接施工する建築物及び住宅で使用する建築物のうち大統領令で定める建築物の場合には、大統領令で定めるところにより、許可権者が当該建築物の設計に参加しない者の中から工事監理者を指定しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の建築主が国土交通部令で定めるところにより許可権者に申請する場合には、当該建築物を設計した者を工事監理者として指定することができる。〈新設 2016. 2. 3、2018. 8. 14、2020. 4. 7〉

- 一 「建設技術振興法」第 14 条による新技術のうち大統領令で定める新技術を保有する者がその新技術を適用して設計した建築物
- 二 「建築サービス産業振興法」第 13 条第 4 項による力量ある建築士であつて大統領令で定める建築士が設計した建築物
- 三 設計公募を通じて設計した建築物

3 工事監理者は、当該工事監理を行うに当たり、この法及びこの法の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に違反した事項を発見した場合又は工事施工者が設計図書どおりに工事をしなかった場合には、これを建築主に通知した後、工事施工者に対し、これを是正又は再施工させるよう要請しなければならない、工事施工者がこれに従い是正又は再施工しない場合には、書面により当該建築工事を中止するよう要請することができる。この場合、工事中止の要請を受けた工事施工者は、正当な事由がない限り、直ちに工事を中止しなければならない。〈改正 2016. 2. 3〉

4 工事監理者は、前項により工事施工者が是正又は再施工の要請を受けた後、これに従わなかった場合又は工事中止要請を受けた後工事を継続する場合は、国土交通部令で定めるところにより、これを許可権者に報告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

5 大統領令で定める用途又は規模の工事の工事監理者は、必要と認める場合は、工事施工者をして詳細施工図面を作成するよう要請することができる。〈改正 2016. 2. 3〉

6 工事監理者は、国土交通部令で定めるところにより、監理日誌を記録し、維持しなければならない。工事の工程が大統領令で定める進捗と異なるときは、監理中間報告書を、工事を完了したときは、監理完了報告書を国土交通部令で定めるところにより、それぞれ作成し、建築主に提出しなければならない。建築主は、第 18 条による建築物の使用承認を申請するときに、中間監理報告書及び監理完了報告書を添付して許可権者に提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2020. 4. 7〉

7 建築主又は工事施工者は、第 3 項及び第 4 項により違反事項に対する是正又は再施工を要請し、又は違反事項を許可権者に報告した工事監理者に対し、これを理由として工事監理者の指定を取り消し、又は報酬の支払を拒否若しくは遅延させる等、不利益を与えてはならない。〈改正 2016. 2. 3〉

8 第 1 項による工事監理の方法及び範囲等は、建築物の用途、規模等に応じ、これを大統領令で定めるものとし、これによる細部基準が必要な場合は、国土交通部長官がこれを定め、又は建築士協会をして国土交通部長官の承認を受けてこれを定めさせることができる。〈改正 2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

9 国土交通部長官は、前項により細部基準を定め、又は承認をしたときは、これを告示しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

10 「住宅法」第 15 条による事業計画承認対象及び「建設技術振興法」第 39 条第 2 項による責任監理対象建築物の工事監理については、第 1 項から第 8 項まで及び第 11 項から第 14 項までの規定にかかわらず、それぞれ当該法令で定めるところによる。〈改正 2013. 3. 23、2018. 8. 14〉

11 第 1 項により建築主が工事監理者を指定する建築物又は第 2 項により許可権者が工事監理者を指定する建築物の建築主は、第 21 条による着工申告をするときに監理費用が明示された監理契約書を許可権者に提出しなければならない。第 22 条による使用承認を申請するときは、監理サービス契約内容に応じて監理費用を支給しなければならない。この場合、許可権者は、監理契約書により監理費用が支給されたか否かを確認した上で使用承認をしなければならない。〈新設 2016. 2. 3、改正 2020. 12. 22、2021. 7. 27〉

12 第 2 項により許可権者が工事監理者を指定する建築物の建築主は、設計者の設計意図が具現されるように、当該建築物の設計者を建築過程に参加させなければならない。この場合、「建築サービス産業振興法」第 22 条を準用する。〈新設 2018. 8. 14〉

13 第 12 項により設計者を建築過程に参加させなければならない建築主は、第 21 条による着工申告をするときに、当該契約書等大統領令で定める書類を許可権者に提出しなければならない。〈新設 2018. 8. 14〉

14 許可権者は、第 2 項により許可権者が工事監理者を指定する場合の監理費用に関する基準を当該地方自治体の条例で定めることができる。〈新設 2016. 2. 3、改正 2018. 8. 14、2020. 12. 22〉

**第 25 条の 2(建築関係者等に対する業務制限)** 許可権者は、設計者、工事施工者、工事監理者及び関係専門技術者(以下「建築関係者等」という。)が大統領令で定める主要建築物について第 21 条による着工申告時から「建設産業基本法」第 28 条による瑕疵担保責任期間内に第 40 条、第 41 条、第 48 条、第 50 条若しくは第 51 条に違反した場合又は重大な過失により建築物の基礎及び主要構造部に重大な損壊を起こして人を死亡させた場合には、1 年以内の期間を定めてこの法律による業務を遂行できないよう業務停止を命ずることができる。

2 許可権者は、建築関係者等が第 40 条、第 41 条、第 48 条、第 49 条、第 50 条、第 50 条の 2、第 51 条、第 52 条又は第 52 条の 4 に違反して建築物の基礎及び主要構造部に重大な損害を生じ、大統領令で定める規模以上の財産上の被害が発生した場合(第 1 項に該当する違反行為は除く。)には、次の各号で定める期間内の範囲で公衆利用建築物等大統領

令で定める主要建築物に対してこの法律による業務を遂行できないように業務停止を命ずることができる。〈改正 2019. 4. 23〉

- 一 最初に違反行為が発生した場合：業務停止日から 6 月
- 二 2 年以内に同じ現場で違反行為が再び発生した場合：再び業務停止を受ける日から 1 年

**3** 許可権者は、建築関係者等が第 40 条、第 41 条、第 48 条、第 49 条、第 50 条、第 50 条の 2、第 51 条、第 52 条若しくは第 52 条の 4 に違反した場合（第 1 項及び第 2 項に該当する違反行為は除く。）又は第 28 条に違反して仮施設物が崩壊した場合には、期間を定めて是正を命じ、又は必要な指示をすることができる。〈改正 2019. 4. 23〉

**4** 許可権者は、第 3 項による是正命令等にもかかわらず、特別な事由なくこれを履行しない場合には、次の各号で定める期間内の範囲でこの法律による業務を遂行できないように業務停止を命ずることができる。

- 一 最初の違反行為が発生し、許可権者が指定した是正期間中に特別な事由なく是正しない場合：業務停止日から 3 月
- 二 2 年以内に第 3 項による違反行為が同じ現場で 2 回発生した場合：業務停止日から 3 月
- 三 2 年以内に第 3 項による違反行為が同じ現場で 3 回発生した場合：業務停止日から 1 年

**5** 許可権者は、第 4 項による業務停止処分に代えて、次の各号の区分により建築関係者等に課徴金を賦課することができる。

- 一 第 4 項第一号又は第二号に該当する場合：3 億ウォン以下
- 二 第 4 項第三号に該当する場合：10 億ウォン以下

**6** 建築関係者等は、第 1 項、第 2 項又は第 4 項による業務停止処分にかかわらず、その処分を受ける前に契約を締結した業務又は関係法令により許可、認可等を受けて着手した業務は、第 22 条による使用承認を受けるまで継続することができる。

**7** 第 1 項から第 5 項までに該当する措置は、その所属法人又は団体にも同様に適用する。ただし、所属法人又は団体が違反行為を防止するために当該業務に関して相当な注意及び監督を怠らなかつた場合は、この限りでない。

**8** 第 1 項から第 5 項までの措置は、関係法律により建築許可を議題する場合の建築関係者等に同様に適用する。

**9** 許可権者は、第 1 項から第 5 項までの措置を講じた場合、その内容を国土交通部長官に通知しなければならない。

**10** 国土交通部長官は、第 9 項により通知された事項を総合管理し、許可権者が当該建築関係者等とその所属法人又は団体を知ることができるように国土交通部令で定めるところにより開示しなければならない。

**11** 建築関係者等、所属法人又は団体に対する業務停止処分をしようとする場合には、聴聞をしなければならない。

[本条新設 2016. 2. 3]

**第 26 条(許容誤差)** 敷地の測量(「測量・水路調査及び地籍に関する法律」による地籍測量を除く。)及び建築物の建築の過程においてやむを得ず発生する誤差は、この法の適用に当たっては、国土交通部令で定める範囲内で許容する。〈改正 2009. 6. 9、2013. 3. 23、2014. 6. 3〉

**第 27 条(現場調査、検査及び確認業務の代行)** 許可権者は、この法の規定による現場調査、検査及び確認業務を、大統領令で定めるところにより、「建築士法」第 23 条により建築士事務所開設申告をした者に代行させることができる。〈改正 2014. 1. 14、2014. 5. 28〉

2 前項によりその業務を代行する者は、現場調査、検査又は確認結果を、国土交通部令で定めるところにより、許可権者に対し、書面により報告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

3 許可権者は、第 1 項による者に業務を代行させた場合には、国土交通部令で定める範囲内で当該地方自治体の条例で定める手数料を支給しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 28 条(工事現場の危害防止等)** 建築物の工事施工者は、大統領令で定めるところにより、工事現場の危害を防止するため必要な措置を講じなければならない。

2 許可権者は、建築物の工事に関し、建築関係者間の紛争相談等の必要な措置を講じなければならない。〈本項新設 2007. 1. 3〉

**第 29 条(公用建築物に対する特例)** 国又は地方自治体は、第 11 条、第 14 条、第 19 条、第 20 条及び第 83 条による建築物を建築、大修繕若しくは用途変更しようとする場合、仮設建築物を建築しようとする場合又は工作物を築造しようとする場合には、大統領令で定めるところにより、あらかじめ、建築物の所在地を管轄する許可権者に協議しなければならない。〈改正 2011. 5. 30〉

2 国又は地方自治体が前項により建築物の所在地を管轄する許可権者に協議した場合には、第 11 条、第 14 条、第 19 条、第 20 条及び第 83 条による許可を受けたもの又は申告をしたものとみなす。〈改正 2011. 5. 39〉

3 第 1 項により協議した建築物については、第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定を適用しない。ただし、建築物の工事が完了した場合には、遅滞なく、許可権者に通報しなければならない。

4 国又は地方自治体が所有する敷地の地上又は地下空間に区分地上権を設定し、住民便宜施設等大統領令で定める施設を設置しようとする場合、許可権者は、区分地上権者を建築主とみなし、区分地上権が設定された部分を第 2 条第 1 項第一号の敷地とみなして建築許可をすることができる。この場合、区分地上権設定の対象及び範囲、期間等は、「国有財産法」及び「公有財産及び物品管理法」に適合しなければならない。〈新設 2016. 1. 19〉

**第 30 条(建築統計等)** 許可権者は、次の各号の事項(以下「建築統計」という。)を、国土交通部令で定めるところにより、国土交通部長官又は市・道知事に報告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 第 11 条による建築許可現況
- 二 第 14 条による建築申告現況
- 三 第 19 条による用途変更許可及び申告現況
- 四 第 21 条による着工申告現況
- 五 第 22 条による使用承認現況
- 六 その他大統領令で定める事項

2 建築統計の作成等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23〉  
[本条新設 1999. 2. 8]

**第 31 条(建築行政電算化)** 国土交通部長官は、この法の規定による建築行政関連業務を電算処理するため、総合的な計画を策定して、施行することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

2 許可権者は、第 10 条、第 11 条、第 14 条、第 16 条、第 19 条から第 22 条まで、第 25 条、第 29 条、第 30 条、第 36 条、第 38 条、第 83 条及び第 92 条による申請書、申告書、添付書類、通知、報告等をディスクレット、ディスク又はコンピューター情報通信網等により提出させることができる。〈改正 2019. 4. 30〉

[本条新設 1999. 2. 8]

**第 32 条 (建築許可業務等の電算処理等)** 許可権者は、建築許可業務等の効率的な処理のため、国土交通部令で定めるところにより、電子情報処理システムを利用して、この法に規定された業務を処理することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

**2** 前項による電子情報処理システムにより処理された資料(以下「電算資料」という。)を利用しようとする者は、大統領令で定めるところにより、関係中央行政機関の長の審査を経て、次の各号の区分に従い、国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長の承認を受けなければならない。ただし、地方自治体の長が承認を申請する場合には、関係中央行政機関の長の審査を受けないものとする。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

一 全国単位の電算資料：国土交通部長官

二 特別視・広域市・特別自治市・道・特別自治道（以下「市・道」という。）単位の電算資料：市・道知事

三 市・郡・区(自治区をいう。)単位の電算資料：市長・郡守・区庁長

**3** 国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長が前項による承認申請を受理した場合には、建築許可業務等の効率的な処理に支障がなく、大統領令で定める建築主等の個人情報保護基準に違反しないと認められる場合に限り、これを承認することができる。この場合、その用途を限定して承認することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

**4** 第 2 項及び第 3 項にかかわらず、建築物の所有者が本人所有の建築物に対する所有情報を申請する場合又は建築物の所有者が死亡し、その相続人が被相続人の建築物に対する所有情報を申請する場合には、承認及び審査を受けないことができる。〈新設 2017. 10. 24〉

**5** 第 2 項の規定による承認を受けて電算資料を利用しようとする者は、使用料を納付しなければならない。〈改正 2017. 10. 24〉

**6** 第 1 項から前項までの規定による電子情報処理システムの運用に関する事項、電算資料の利用対象範囲及び審査基準、承認手続、使用料等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2017. 10. 24〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 33 条 (電算資料の利用者に対する指導監督)** 国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、個人情報の保護及び電算資料の利用目的外使用の防止のため必要と認められるときは、電算資料の保有又は管理に関する事項に関し、前条により電算資料を利用する者を指導監督することができる。〈改正 2013. 3. 23、2019. 8. 20〉

**2** 前項による指導監督の対象、手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 34 条 (建築総合民願室の設置)** 特別自治市長、特別自治道知事及び市長・郡守・区庁長は、大統領令で定めるところにより、建築許可、建築申告、使用承認等建築に関する申請（訳注：原文表記は「民願」）を総合的に受理して処理することができる民願室を設置して、運営しなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

[本条新設 1999. 2. 8]

### 第 3 章 建築物の維持及び管理

**第 35 条 (建築物の維持管理)** 削除〈2019. 4. 30〉

**第 35 条の 2 (住宅の維持・管理支援)** 削除〈2019. 4. 30〉

**第 36 条 (建築物の撤去等の申告)** 削除〈2019. 4. 30〉

※訳注：削除されたこれら条文の内容は、「建築物管理法」に規定された。

**第 37 条(建築指導員)** 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、この法律又はこの法律の規定による命令又は処分に違反する建築物の発生を予防し、建築物の適法な維持管理を指導するため、大統領令で定めるところにより、建築指導員を指定することができる。〈改正 2014. 1. 14〉

2 前項による建築指導員の資格及び業務範囲等は、大統領令で定める。

**第 38 条(建築物台帳)** 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、建築物の所有又は利用状態を確認するため、又は建築政策の基礎資料として活用するため、次の各号のいずれかに該当する場合には、建築物台帳に建築物及びその敷地に関する現況及び国土交通部令で定める建築物の構造耐力に関する事項を記載して保管し、これを持続的に整備しなければならない。〈改正 2012. 1. 17、2014. 1. 14、2017. 10. 24〉

一 第 22 条第 2 項により使用承認書を交付した場合

二 第 11 条による建築許可対象建築物(第 14 条による申告対象建築物を含む。)以外の建築物の工事を完了した後に記載を要請した場合

三 削除〈2019. 4. 30〉

四 その他大統領令で定める場合

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、建築物台帳の作成・保管及び整備のために必要な資料又は情報の提供を中央行政機関の長又は地方自治体の長に要請することができる。この場合、資料又は情報の提供を要請された機関の長は、特別な事由がない限り、その要請に応じなければならない。〈新設 2017. 10. 24〉

3 前項による建築物台帳の書式、記載内容、記載手続その他必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23、2017. 10. 24〉

**第 39 条(登記嘱託)** 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する事由により建築物台帳の記載内容が変更される場合(第二号の場合には、新規登録を除く。)には、管轄登記所に対し、その登記を嘱託することができる。この場合、第一号及び第四号の登記嘱託は、地方自治体が自己のために行う登記とみなす。〈改正 2014. 1. 14、2019. 4. 30〉

一 地番又は行政区域の名称に変動がある場合

二 第 22 条による使用承認を受けた建築物であって、その使用承認内容のうち建築物の面積、構造、用途又は階数の変更がある場合

三 「建築物管理法」第 30 条第 1 項により建築物を解体した場合

四 「建築物管理法」第 44 条による建築物の滅失後に滅失申告した場合

2 前項による登記嘱託の手続に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

[全文改正 2003. 5. 27]

## 第 4 章 建築物の敷地及び道路

**第 40 条(敷地の安全等)** 敷地は、これに隣接する道路面より低くしてはならない。だし、敷地内の排水に支障がない場合又は建築物の用途上防湿の必要がない場合には、道路面より低くすることができる。

2 湿った土地、水が出て来るおそれが多い土地又はごみその他これらに類似するものであって埋め立てられた土地に建築物を建築する場合は、盛土、地盤の改良その他必要な措置を講じなければならない。

3 敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するため必要な下水管、下水溝、貯水タンクその他これらに類似する施設を設置しなければならない。

4 損潰のおそれがある土地に敷地を造成しようとする場合は、国土交通部令で定めるところにより、擁壁の設置その他必要な措置を講じなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 41 条(土地掘削部分に対する措置等)** 工事施工者は、敷地の造成工事又は建築工事を行うために土地を掘削、切土、埋立又は盛土等を行う場合には、その変更部分には、国土交通部令で定めるところにより、工事中の被脱面の崩壊、土砂の流出等の危険発生の防止、環境の保全その他必要な措置を講じた後、当該工事現場にその事実を掲示しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 5. 28〉

2 許可権者は、前項に違反した者に対し、その義務履行に必要な措置を命ずることができる。

**第 42 条(敷地の造景)** 面積が 200 m<sup>2</sup>以上の敷地に建築する建築主は、用途地域及び建築物の規模に応じ、当該地方自治体の条例で定める基準に従い、敷地内に造景その他必要な措置を講じなければならない。ただし、造景が必要でない建築物として大統領令で定める建築物については、造景等の措置を講じないことができ、屋上造景等大統領令で別に基準を定める場合には、その基準による。

2 国土交通部長官は、植栽基準、造景施設物の種類及び設置方法、屋上造景の方法等造景に必要な事項を定め、告示することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

[全文改正 1999. 2. 8]

**第 43 条(公開空地等の確保)** 次の各号のいずれかに該当する地域の環境を快適に造成するため、大統領令で定める用途及び規模の建築物は、一般が使用することができるよう、大統領令で定める基準に従い、小規模休息施設等の公開空地又は公開空間（以下「公開空地等」という。）を設置しなければならない。〈改正 2014. 1. 14、2019. 4. 23〉

- 一 一般住居地域及び準住居地域
- 二 商業地域
- 三 準工業地域
- 四 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が都市化の可能性が大きいこと又は産業団地の整備が必要と認めて指定及び公告する地域

2 前項により公開空地等を設置する場合には、第 55 条、第 56 条及び第 60 条を、大統領令で定めるところにより、緩和して適用することができる。〈改正 2019. 4. 23〉

3 市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、管轄区域内の公開空地等に対する点検等維持・管理に関する事項を当該地方自治体の条例で定めることができる。〈新設 2019. 4. 23〉

4 何人も公開空地等に物を積み置いたりはならず、出入を遮断する施設を設置する等、公開空地等の活用を阻害する行為をしてはならない。〈新設 2019. 4. 23〉

5 第 4 項により制限される行為の種類又は基準は、大統領令で定める。〈新設 2019. 4. 23〉

**第 44 条(敷地と道路の関係)** 建築物の敷地は、2m以上を道路(自動車のみの通行に使用される道路を除く。)に接しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。〈改正 2016. 1. 19〉

- 一 当該建築物の出入に支障がないと認められる場合
- 二 建築物の周辺に大統領令で定める空地がある場合
- 三 「農地法」第 2 条第一号ロ目による農業小屋を建築する場合

2 建築物の敷地が接する道路の幅員、敷地が道路に接する部分の長さその他敷地と道路の関係に関し必要な事項は、大統領令で定めるところによる。

**第 45 条 (道路の指定、廃止又は変更)** 許可権者は、第 2 条第十一号イ目により道路の位置を指定して公告しようとするときは、国土交通部令で定めるところにより、当該道路に対する利害関係人の同意を得なければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、利害関係人の同意を得ずに、建築委員会の審議を経て道路を指定することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

一 利害関係人が海外に居住する等利害関係人の同意を得ることが困難であると許可権者が認める場合

二 住民が長期間通行路として利用している事実上の通路であって当該地方自治体の条例で定めるものである場合

**2** 許可権者は、前項により指定した道路を廃止又は変更しようとするときは、当該道路に対する利害関係人の同意を得なければならない。当該道路に編入された土地の所有者、建築主等が許可権者に前項の規定により指定された道路の廃止又は変更を申請する場合もまた同じ。

**3** 許可権者は、第 1 項及び前項により道路を指定又は変更した場合は、国土交通部令で定めるところにより、道路管理台帳にこの旨を記載し、管理しなければならない。〈改正 2011. 5. 30、2013. 3. 23〉

**第 46 条 (建築線の指定)** 道路に接する部分において建築物を建築することができる線(以下「建築線」という。)は、敷地と道路の境界線とする。ただし、第 2 条第 1 項第十一号による所要幅員に達しない幅員の道路にあっては、その中心線から当該所要幅員の 2 分の 1 に相当する水平距離を後退した線を建築線とするものとし、当該道路の反対側に傾斜地、河川、鉄道、線路敷地その他これらに類似するものがある場合は、当該傾斜地等がある側の道路境界線から所要幅員に相当する水平距離の線を建築線とし、道路の曲がり角にあっては、大統領令で定める線を建築線とする。

**2** 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、市街地内における建築物の位置を整備するため、又は環境を整備するために必要と認める場合には、前項の規定にかかわらず、大統領令で定める範囲内で、建築線を別途指定することができる。〈改正 2014. 1. 14〉

**3** 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、前項により建築線を指定する場合には、遅滞なく、これを告示しなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

**第 47 条 (建築線による建築制限)** 建築物及びへいは、建築線の垂直面を超えてはならない。ただし、地表下の部分は、この限りでない。

**2** 道路面から幅 4.5m 以下にある出入口、窓その他これらに類似する構造物は、開閉時に建築線の垂直面を超えない構造にしなければならない。

## 第 5 章 建築物の構造及び材料等〈改正 2014. 5. 28〉

**第 48 条 (構造耐力等)** 建築物は、固定荷重、積載荷重、積雪荷重、風圧、地震その他の振動及び衝撃に対し安全な構造を有しなければならない。

**2** 第 11 条第 1 項による建築物を建築又は大修繕する場合には、大統領令で定めるところにより、その構造の安全を確認しなければならない。

**3** 地方自治体の長は、第 2 項による構造安全確認対象建築物に対し許可等をする場合には、耐震性能の確保の有無を確認しなければならない。〈本項新設 2011. 9. 16〉

**4** 第 1 項による構造耐力の基準及び構造計算の方法等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2011. 9. 16、2013. 3. 23、2015. 1. 6〉

**第 48 条の 2(建築物耐震等級の設定)** 国土交通部長官は、地震から建築物の構造安全を確保するために、建築物の用途、規模及び設計構造の重要度に応じて耐震等級を設定しなければならない。

2 第 1 項による耐震等級を設定するための耐震等級基準等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2013. 7. 16]

**第 48 条の 3(建築物の耐震能力公開)** 次の各号のいずれかに該当する建築物を建築しようとする者は、第 22 条による使用承認を受けたときは、直ちに建築物が地震発生時に耐えられる能力（以下「耐震能力」という。）を公開しなければならない。ただし、第 48 条第 2 項による構造安全確認対象建築物でない建築物又は耐震能力の算定が困難な建築物として大統領令で定める建築物は公開しない。〈改正 2017. 12. 26〉

- 一 階数が 2 階[主要構造部である柱及び梁を設置する建築物であって、その柱及び梁が木材である木構造建築物（以下「木構造建築物」という。）の場合には、3 階]以上の建築物
- 二 延面積が 200 平方メートル（木構造建築物の場合は 500 平方メートル）以上の建築物
- 三 その他建築物の規模及び重要度を考慮して大統領令で定める建築物

2 第 1 項の耐震能力の算定基準及び開示方法等の細部事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2016. 1. 19]

**第 48 条の 4(付属構造物の設置及び管理)** 建築関係者、所有者及び管理者は、建築物の付属構造物を設計・施工及び維持・管理等を考慮して国土交通部令で定める基準に従い設置・管理しなければならない。

[本条新設 2016. 2. 3]

**第 49 条(建築物の避難施設及び用途制限等)** 大統領令で定める用途及び規模の建築物並びにその敷地には、国土交通部令で定めるところにより、廊下、階段、出入口その他の避難施設並びに貯水槽、敷地内の避難及び消火に必要な通路を設置しなければならない。

〈改正 2013. 3. 23、2018. 4. 17〉

2 大統領令で定める用途及び規模の建築物の安全、衛生及び防火のため必要な用途及び構造の制限、防火区画、便所の構造、階段、出入口及び居室の天井板高さ、居室の採光及び換気、排煙設備、床の防湿等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。ただし、大規模倉庫施設等大統領令で定める用途及び規模の建築物については、防火区画等火災安全に必要な事項を国土交通部令で別途定めることができる。〈改正 2013. 3. 23、2021. 10. 19〉

3 大統領令で定める建築物は、国土交通部令で定める基準により消防士が進入できる窓を設置し、外部から昼夜間に識別することができる表示をしなければならない。〈新設 2019. 4. 23〉

4 大統領令で定める用途及び規模の建築物について、住戸間騒音防止のために国土交通部令で定めるところにより、境界壁及び床を設置しなければならない。〈新設 2014. 5. 28、2019. 4. 23〉

5 「自然災害対策法」第 12 条第 1 項による自然災害危害改善地区のうち、浸水危険地区に国、地方自治体又は「公共機関の運営に関する法律」第 4 条第 1 項による公共機関が建築する建築物は、浸水防止及び防水のために、次の各号の基準に従わなければならない。

〈新設 2015. 1. 6、改正 2019. 4. 23〉

- 一 建築物の 1 階全体をピロティ（建築物を使用するための警備室、階段室、昇降機室、その他これらと同様のものを含む。）構造とすること
- 二 国土交通部令で定める浸水防止施設を設置すること

**第 49 条の 2(避難施設等の維持・管理に対する技術支援)** 国又は地方自治体は、建築物の所有者又は管理者に対し第 49 条第 1 項及び第 2 項による避難施設等の設置、改良・補修等維持・管理に対する技術支援を行うことができる。

[本条新設 2018. 8. 14]

**第 50 条(建築物の耐火構造及び防火壁)** 文化及び集会施設、医療施設、共同住宅等大統領令で定める建築物は、国土交通部令で定める基準に従い、主要構造部及び屋根を耐火構造としなければならない。ただし、膜構造等、大統領令構造は、主要構造部のみ耐火構造とすることができる。〈改正 2013. 3. 23、2018. 8. 14〉

**2** 大統領令で定める用途及び規模の建築物は、国土交通部令で定める基準に従い、防火壁により区画しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 50 条の 2(高層建築物の避難及び安全管理)** 高層建築物には、大統領令で定めるところにより、避難安全区域を設置し、又は待避空間を確保した階段を設置しなければならない。この場合、避難安全区域の設置基準、階段の設置基準、構造等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

**2** 高層建築物に設置された避難安全区域、避難施設又は避難空間には、国土交通部令で定めるところにより、火災等の場合に避難用途に使用されるものであることを表示しなければならない。〈新設 2015. 1. 6〉

**3** 高層建築物の火災予防及び被害軽減のために、国土交通部令で定めるところにより、第 48 条から第 50 条までの基準を強化して適用することができる。〈改正 2013. 3. 23、2018. 4. 17〉

[本条新設 2011. 9. 16]

**第 51 条(防火地区内の建築物)** 「国土の計画及び利用に関する法律」第 37 条第 1 項第三号による防火地区（以下「防火地区」という。）内では、建築物の主要構造部、屋根及び外壁は、耐火構造としなければならない。ただし、大統領令で定める場合は、この限りでない。〈改正 2014. 1. 14、2018. 8. 14〉

**2** 防火地区内の工作物であって看板、広告塔その他大統領令で定める工作物のうち建築物の屋根に設置する工作物又は高さが 3m 以上の工作物は、その主要部を不燃材料としなければならない。

**3** 防火地区内の屋根、防火扉及び隣接敷地境界線に接する外壁は、国土交通部令で定める構造及び材料としなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**第 52 条(建築物の仕上げ材料等)** 大統領令で定める用途及び規模の建築物の壁、天井、屋根（屋根がない場合に限る。）等、内部の仕上げ材料（第 52 条の 4 第 1 項の複合資材の場合、心材を含む。）は、防火上支障がない材料とするものとし、「室内空気質管理法」第 5 条及び第 6 条による室内空気質維持基準及び勧告基準を考慮して関係中央行政機関の長と協議して国土交通部令で定める基準によるものでなければならない。〈改正 2009. 12. 29、2013. 3. 23、2021. 3. 16〉

**2** 大統領令で定める建築物の外壁に使用する仕上げ材料（2 種類以上の材料により製作された資材の場合、各材料を含む。）は、防火に支障がない材料としなければならない。この場合、仕上げ材料の基準は、国土交通部令で定める。〈本項新設 2009. 12. 29、改正 2013. 3. 23、2021. 3. 16〉

**3** 浴室、便所、シャワー室等の床仕上げ材料はすべりを防止することができるように国土交通部令で定める基準に適合しなければならない。〈本項新設 2013. 7. 16〉

4 大統領令で定める用途及び規模に該当する建築物外壁に設置される窓戸は、防火に支障がないように隣接敷地との離隔距離を考慮し、防火性能等が国土交通部令で定める基準に適合しなければならない。〈新設 2020. 12. 22〉

[題目改正 2009. 12. 29、2020. 12. 22]

**第 52 条の 2(室内建築)** 大統領令で定める用途及び規模に該当する建築物の室内建築は、防火に支障がなく、使用者の安全に問題がない構造及び材料で施工しなければならない。

2 室内建築の構造・施工方法等に関する基準は、国土交通部令で定める。

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 1 項及び第 2 項により室内建築が適正に設置及び施工されたか否かを検査しなければならない。この場合、検査する対象建築物及び周期は、建築条例で定める。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第 52 条の 3 (建築資材の製造及び流通管理)** 製造業者及び流通業者は、建築物の安全及び機能等に支障を与えないように建築資材を製造、保管及び流通しなければならない。

2 国土交通部長官、市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、建築物の構造及び材料の基準等が工事現場で遵守されていることを確認するために、製造業者及び流通業者に対し必要な資料の提出を要求し、又は建築工事長、製造業者の製造現場及び流通業者の流通場所等を点検することができ、必要な場合には、試料を採取して性能確認のための試験を行うことができる。

3 国土交通部長官、市・道知事及び市長・郡守・区庁長は、第 2 項の点検を通じて違法事実を確認した場合、大統領令で定めるところにより工事中断、使用中断等の措置を講じることができ、関係機関に対し関係法律による営業停止等の要請をすることができる。

4 国土交通部長官、市・道知事、市長・郡守・区庁長は、第 2 項の点検業務を大統領令で定める専門機関に代行させることができる。

5 第 2 項による点検に関する手続等に関して必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2016. 2. 3]

[第 24 条の 2 から移動、従前の第 52 条の 3 は第 52 条の 4 に移動<2019. 4. 23>]

**第 52 条の 4(建築資材の品質管理等)** 複合資材(不燃材料である両面鉄板、石材、コンクリート又はこれらに類似する材料と不燃材料ではない芯材で構成されるものをいう。)を含む第 52 条による仕上げ材料、防火扉等大統領令で定める建築資材の製造業者、流通業者、工事施工者及び工事監理者は、国土交通部令で定める事項を記載した品質管理書(以下「品質管理書」という。)を大統領令で定めるところにより許可権者に提出しなければならない。〈改正 2019. 4. 23、2021. 3. 16〉

2 第 1 項による建築資材の製造業者、流通業者は、「科学技術分野政府出演研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」による韓国建設技術研究院等大統領令で定める試験機関に建築資材の性能試験を依頼しなければならない。〈改正 2019. 4. 23〉

3 第 2 項による性能試験を行う試験機関の長は、性能試験結果等建築資材の品質管理に必要な情報を国土交通部令で定めるところにより機関又は団体に提供又は開示しなければならない。〈新設 2019. 4. 23〉

4 第 3 項により情報を提供された機関又は団体は、当該建築資材の情報をホームページ等に掲示し、一般人が知ることができるようにしなければならない。〈新設 2019. 4. 23〉

5 第 1 項による建築資材のうち、国土交通部令で定める断熱材は、国土交通部長官が告示する基準に基づき当該建築資材に関する情報を表面に表示しなければならない。〈新設 2019. 4. 23〉

6 複合資材に対する難燃成分分析試験、難燃性能基準、試験手数料等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2019. 4. 23〉

[本条新設 2015. 1. 6]

[題目改正 2019. 4. 23]

[第 52 条の 3 から移動<2019. 4. 23>]

**第 52 条の 5(建築資材等の品質認定)** 防火扉、複合資材等大統領令で定める建築資材及び耐火構造(以下「建築資材等」という。)は、防火性能、品質管理等国土交通部令で定める基準により品質が適切であると認められなければならない。

2 建築関係者等は、第 1 項により品質認定を受けた建築資材等のみを使用し、認められた内容どおりに製造・流通・施工しなければならない。

[本条新設 2020. 12. 22]

**第 52 条の 6(建築資材等品質認定機関の指定・運営等)** 国土交通部長官は、建築関連業務を遂行する「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関であって大統領令で定める機関を品質認定業務を遂行する機関(以下「建築資材等品質認定機関」という。)として指定することができる。

2 建築資材等品質認定機関は、第 52 条の 5 第 1 項による建築資材等に対する品質認定業務を遂行して品質認定を申請した者に対し、国土交通部令で定めるところにより手数料を収受することができる。

3 建築資材等品質認定機関は、第 2 項により品質が適合すると認められた建築資材等(以下「品質認定資材等」という。)が次の各号のいずれかに該当する場合には、その認定を取り消すことができる。ただし、第一号に該当する場合には、その認定を取り消さなければならない。

- 一 虚偽その他の不正な方法により認められた場合
- 二 認められた内容と異なって製造、流通又は施工した場合
- 三 品質認定資材等が国土交通部長官が定めて告示する品質管理基準に適合しない場合
- 四 認定の有効期間を延長するための試験結果を提出しない場合

4 建築資材等品質認定機関は、第 52 条の 5 第 2 項による建築資材等の品質維持・管理義務が遵守されていることを確認するため、国土交通部令で定めるところにより、第 52 条の 4 による建築資材試験機関の試験場所、製造業者の製造現場、流通業者の流通場所、建築工事場等を点検しなければならない。

5 建築資材等品質認定機関は、第 4 項による点検の結果、違法事実を発見した場合、国土交通部長官にその事実を通知しなければならない。この場合、国土交通部長官は、大統領令で定めるところにより、工事中断、使用中断等の措置を講じることができ、関係機関に対し関係法律による営業停止等の要請をすることができる。

6 建築資材等品質認定機関は、建築資材等の品質管理状態確認等のために大統領令で定めるところにより、製造業者、流通業者、建築関係者等に対し建築資材等の生産及び販売実績、施工現場別施工実績等の材料を要求することができる。

7 その他建築資材等品質認定機関が建築資材等の品質認定を運営するための認定手続、品質管理等に関し必要な事項は、国土交通部長官が定めて告示する。

[本条新設 2020. 12. 22]

**第 53 条(地下階)** 建築物に設置する地下階は、その構造及び設備を国土交通部令で定める基準に適合させなければならない。<改正 2013. 3. 23>

**第 53 条の 2(建築物の犯罪予防)** 国土交通部長官は、犯罪を予防して安全な生活環境を造成するために、建築物、建築設備及び敷地に関する犯罪予防基準を定めて告示することができる。

2 大統領令で定める建築物は、第 1 項の犯罪予防基準に従い建築しなければならない。

## 第 6 章 地域及び地区内の建築物

**第 54 条(建築物の敷地が地域、地区又は区域にわたる場合の措置)** 敷地がこの法律又は他の法律による地域、地区(緑地地域及び防火地区を除く。以下、この条において同じ。)又は区域にわたる場合には、大統領令で定めるところにより、その建築物及び敷地の全部について、敷地の過半が属する地域、地区又は区域内の建築物及び敷地に関するこの法律の規定を適用する。〈改正 2014. 1. 14、2017. 4. 18〉

**2** 1の建築物が防火地区とその他の区域にわたる場合には、その全部について、防火地区内の建築物に関するこの法律の規定を適用する。ただし、その建築物が防火地区とその他の区域との境界が防火壁により区画される場合には、当該他の区域にある部分については、この限りでない。

**3** 敷地が緑地地域とその他の地域、地区又は区域にわたる場合には、各地域、地区又は区域内の建築物及び敷地に関するこの法律の規定を適用する。ただし、緑地地域内の建築物が防火地区にわたる場合は、第 2 項による。〈新設 2001. 1. 16、改正 2017. 4. 18〉

**4** 第 1 項にかかわらず、当該敷地の規模並びに当該敷地が属する用途地域、地区又は区域の性格等当該敷地に関する周辺状況上必要と認め、当該地方自治体の条例で適用方法を別に定める場合には、その例による。〈本項新設 1995. 1. 5〉

**第 55 条(建築物の建蔽率)** 敷地面積に対する建築面積(敷地に 2 以上の建築物がある場合には、これら建築面積の合計とする。)の比率(以下「建蔽率」という。)の最大限度は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 77 条による建蔽率の基準による。ただし、この法律でその基準を緩和又は強化して適用するよう規定する場合には、それによる。

**第 56 条(建築物の容積率)** 敷地面積に対する延面積(敷地に 2 以上の建築物がある場合には、これら延面積の合計とする。)の比率(以下「容積率」という。)の最大限度は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条による容積率の基準による。ただし、この法律でその基準を緩和又は強化して適用するよう規定する場合には、それによる。

**第 57 条(敷地の分割制限)** 建築物がある敷地は、大統領令で定める範囲内で、当該地方自治体の条例で定める面積に達しないような分割を行うことができない。

**2** 建築物がある敷地は、第 44 条、第 55 条、第 56 条、第 58 条、第 60 条及び第 61 条による基準に達しないような分割を行うことができない。

**3** 第 1 項及び第 2 項にかかわらず、第 77 条の 6 により建築協定が認可された場合には、その建築協定の対象となる敷地は、分割することができる。〈本項新設 2014. 1. 14〉

**第 58 条(敷地内の空地)** 建築物を建築する場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」による用途地域、用途地区、建築物の用途及び規模に従い、建築線及び隣接敷地境界線から 6m 以内の範囲内で、大統領令で定めるところにより、当該地方自治体の条例で定める距離以上を離れなければならない。〈改正 2011. 5. 30〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 59 条(合壁建築及び連結廊下)** 次の各号のいずれかに該当する場合には、第 58 条、第 61 条及び「民法」第 242 条を適用しない。

一 大統領令で定める地域において都市美観等のため 2 以上の建築物の壁を合壁(敷地境界線から 50cm 以内の場合をいう。以下同じ。)として建築する場合

二 大統領令で定める基準に従い、近隣建築物に続く連結廊下又は連結通路を設置する場合

2 前項各号による合壁、連結廊下又は連結通路の構造、大きさ等に関し、必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 1999. 2. 8]

**第 60 条(建築物の高さ制限)** 許可権者は、街路区域(道路で囲まれた一団の地域をいう。以下同じ。)を単位として、大統領令で定める基準及び手続に従い、建築物の最高高さを指定して公告することができる。ただし、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、街路区域の最高高さを緩和して適用する必要があると判断される敷地については、大統領令で定めるところにより、建築委員会の審議を経て、最高限度を緩和して適用することができる。〈改正 2014. 1. 14〉

2 特別市長又は広域市長は、都市管理のため必要な場合は、前項による街路区域別建築物の最高高さを特別市又は広域市の条例により定めることができる。〈改正 2014. 1. 14〉

3 削除〈2015. 5. 18〉

4 許可権者は、第 1 項及び第 2 項にかかわらず、日照、通風等周辺環境及び都市美観への影響が大きくないと認める場合には、建築委員会の審議を経て、この法律及び他の法律による街路区域の高さ緩和に関する規定を重複して適用することができる。〈新設 2022. 2. 3〉

**第 61 条(日照等の確保のための建築物の高さ制限)** 専用住居地域及び一般住居地域内で建築する建築物の高さは、日照等の確保のため正北方向の隣接敷地境界線からの距離に応じて、大統領令で定める高さ以下としなければならない。〈改正 2022. 2. 3〉

2 次の各号のいずれかに該当する共同住宅(一般商業地域及び中心商業地域に建築するものを除く。)は、採光等の確保のため、大統領令で定める高さ以下にしなければならない。〈改正 2013. 5. 10〉

一 隣接敷地境界線等の方向に採光のための窓戸を設ける場合

二 1 の敷地に 2 棟以上を建築する場合

3 次の各号のいずれかに該当する場合には、第 1 項にかかわらず、建築物の高さを、正南方向の隣接敷地境界線からの距離に応じ、大統領令で定める高さ以下とすることができる。〈改正 2011. 5. 30、2014. 1. 14、2014. 6. 3、2017. 2. 8〉

一 「宅地開発促進法」第 3 条による宅地開発予定地区である場合

二 「住宅法」第 15 条による敷地造成事業施行地区である場合

三 「地域開発及び支援に関する法律」第 11 条による地域開発事業区域である場合

四 「産業立地及び開発に関する法律」第 6 条、第 7 条、第 7 条の 2 及び第 8 条による国家産業団地、一般産業団地、都市先端産業団地及び農工団地である場合

五 「都市開発法」第 2 条第 1 項第一号による都市開発区域である場合

六 「都市及び住居環境整備法」第 8 条による整備区域である場合

七 正北方向に道路、公園、河川等建築が禁止された空地に接する敷地である場合

八 正北方向に接している敷地の所有者と合意した場合その他大統領令で定める場合

4 2 階以下であって、高さが 8m 以下の建築物については、当該地方自治体の条例で定めるところにより、第 1 項ないし前項の規定を適用しないことができる。

## 第 7 章 建築設備

**第 62 条(建築設備基準等)** 建築設備の設置及び構造に関する基準並びにその設計及び工事監理に関し必要な事項は、大統領令で定める。

**第 63 条(オンドル及び暖房設備等の施工)** 削除<2015. 5. 18>

**第 64 条(昇降機)** 建築主は、6 階以上であって延面積 2 千㎡以上の建築物(大統領令で定める建築物を除く。)を建築しようとする場合は、昇降機を設置しなければならない。この場合、昇降機の規模及び構造は、国土交通部令で定める。<改正 2013. 3. 23>

**2** 高さが 31m を超過する建築物には、大統領令で定めるところにより、前項の規定による昇降機のほか、非常用昇降機を追加して設置しなければならない。ただし、国土交通部令で定める建築物の場合は、この限りでない。<改正 2013. 3. 23>

**3** 高層建築物には、第 1 項により建築物に設置する乗用昇降機のうち 1 台以上を大統領令で定めるところにより、避難用昇降機として設置しなければならない。<新設 2018. 4. 17>

**第 64 条の 2** 削除<2014. 5. 28>

**第 65 条(環境にやさしい建築物の認証)** 削除<2012. 2. 22>

**第 65 条の 2(知能型建築物の認証)** 国土交通部長官は、知能型建築物 (Intelligent Building) の建築を活性化するために、知能型建築物認証制度を実施する。<改正 2013. 3. 23>

**2** 国土交通部長官は、第 1 項による知能型建築物の認証のために、認証機関を指定することができる。<改正 2013. 3. 23>

**3** 知能型建築物の認証を受けようとする者は、第 2 項による認証機関に認証を申請しなければならない。

**4** 国土交通部長官は、建築物を構成する設備及び各種技術を最適に統合して建築物の生産性及び設備運営の効率性を最大化することができるように、次の各号の事項を含む知能型建築物認証基準を告示する。<改正 2013. 3. 23>

- 一 認証基準及び手続
- 二 認証表示広報基準
- 三 有効期間
- 四 手数料
- 五 認証等級及び審査基準等

**5** 第 2 項及び第 3 項による認証機関の指定基準、指定手続及び認証申請手続等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。<改正 2013. 3. 23>

**6** 許可権者は、知能型建築物として認証を受けた建築物に対し、第 42 条による警戒照明設置面積を 100 分の 85 まで緩和して適用することができ、第 56 条及び第 60 条による容積率及び建築物の高さを 100 分の 115 の範囲内で緩和して適用することができる。

[本条新設 2011. 5. 30]

**第 66 条(建築物のエネルギー利用及び廃資材活用)** 削除<2012. 2. 22>

**第 66 条の 2(建築物のエネルギー効率等級認証)** 削除<2012. 2. 22>

**第 67 条(関係専門技術者)** 設計者及び工事監理者は、第 40 条、第 41 条、第 48 条から第 50 条まで、第 50 条の 2、第 51 条、第 52 条、第 62 条及び第 64 条並びに「緑色建築物造成支援法」第 15 条による敷地の安全、建築物の構造上の安全、付属構造物及び建築設備の設置等のための設計及び工事監理を行うに当たり、大統領令で定めるところにより、次の各号のいずれかの資格を有する関係専門技術者(「技術士法」第 21 条第二号により罰

則を受けた後、大統領令で定める期間が経過しない者を除く。)の協力を得なければならない。〈改正 2014. 1. 14、2020. 6. 9、2021. 5. 16〉

- 一 「技術司法」第 6 条により技術事務所を開設登録した者
- 二 「建設技術振興法」第 26 条により建設エンジニアリング事業者として登録した者
- 三 「エンジニアリング産業振興法」第 21 条によりエンジニアリング事業者の申告をした者
- 四 「電力技術管理法」第 14 条により設計業及び監理業として登録した者

**2** 関係専門技術者は、建築物がこの法律及びこの法律の規定による命令又は処分その他関係法令の規定に適合し、安全、機能及び美観に支障がないよう、その業務を遂行しなければならない。

[本条新設 1995. 1. 5]

**第 68 条(技術的基準)** 第 40 条、第 41 条、第 48 条から第 50 条まで、第 50 条の 2、第 51 条、第 52 条、第 62 条及び第 64 条による敷地の安全、建築物の構造上の安全、建築設備等に関する技術的基準は、この法律に特に規定するものを除き、国土交通部令で定めるものとし、これに伴う細部基準が必要な場合には、国土交通部長官が自ら定め、又は国土交通部長官が指定する研究機関(試験機関及び検査機関を含む。)、学術団体その他関連専門機関又は団体が国土交通部長官の承認を受けて定めることができる。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2014. 5. 28〉

**2** 国土交通部長官は、前項により細部基準を定めるとき又は承認をしようとするときは、あらかじめ、建築委員会の審議を経なければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**3** 国土交通部長官は、第 1 項により細部基準を定めた場合又は承認をした場合には、これを告示しなければならない。〈改正 2013. 3. 23〉

**4** 国土交通部長官は、第 1 項による技術的基準及び細部基準を適用することが困難な建築設備に関する技術・製品が開発された場合、開発した者の申請を受けて、その技術・製品を評価して、新規性、進歩性及び現場適用性があると判断する場合には、大統領令で定めるところにより、設置等のための基準を建築委員会の審議を経て認定することができる。〈新設 2020. 4. 7〉

[本条新設 1995. 1. 5]

**第 68 条の 2(建築物関連規定の統合公告)** 削除〈2015. 8. 11〉

**第 68 条の 3(建築物の構造及び材料等に関する基準の管理)** 国土交通部長官は、気候変動又は建築技術の変化等に応じて第 48 条、第 48 条の 2、第 49 条、第 50 条、第 50 条の 2、第 51 条、第 52 条、第 52 条の 2、第 52 条の 4、第 53 条の建築物の構造及び材料等に関する基準が適正であるか否かを検討するモニタリング(以下、この条において「建築モニタリング」という。)を大統領令で定める期間毎に実施しなければならない。〈改正 2019. 4. 23〉

**2** 国土交通部長官は、大統領令で定める専門機関を指定して建築モニタリングを実施させることができる。

[本条新設 2015. 1. 6]

## 第 8 章 特別建築区域〈改正 2014. 1. 14〉

**第 69 条(特別建築区域の指定)** 国土交通部長官又は市・道知事は、次の各号の都市又は地域の一部であって特別建築区域としての特例適用が必要であると認める場合には、特別建築区域を指定することができる。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

- 一 国土交通部長官が指定する場合

- ア 国家が国際行事等を開催する都市又は地域の事業区域
- イ 関係法令による国家政策事業として大統領令で定める事業区域
- 二 市・道知事が指定する場合
  - ア 地方自治体が国際行事等を開催する都市又は地域の事業区域
  - イ 関係法令による都市開発、都市再整備及び建築文化振興事業として建築物又は空間環境を造成するために大統領令で定める事業区域
  - ウ その他大統領令で定める都市又は地域の事業区域

2 次の各号のいずれかに該当する地域、区域等については、前項にかかわらず、特別建築区域として指定することができない。

- 一 「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」による開発制限区域
- 二 「自然公園法」による自然公園
- 三 「道路法」による接道区域
- 四 「山地管理法」による保全山地
- 五 削除<2016. 2. 3>

3 国土交通部長官又は市・道知事は、特別建築区域として指定しようとする地域が「軍事基地及び軍事施設保護法」による軍事基地及び軍事施設保護区域に該当する場合には、国防部長官と事前に協議しなければならない。<新設 2016. 2. 3>

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 70 条(特別建築区域の建築物)** 特別建築区域において第 73 条により建築基準等の特例事項を適用して建築することができる建築物は、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- 一 国又は地方自治体が建築する建築物
- 二 「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関のうち大統領令で定める公共機関が建築する建築物
- 三 その他大統領令で定める用途又は規模の建築物であって、都市景観の創出、建設技術水準の向上及び建築関連制度の改善のために特例適用が必要であると許可権者が認める建築物

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 71 条(特別建築区域の指定手続等)** 中央行政機関の長、第 69 条第 1 項各号の事業区域を管轄する市・道知事又は市長・郡守・区庁長(以下、この章において「指定申請機関」という。)は、特別建築区域の指定が必要な場合には、次の各号の資料を添付して、中央行政機関の長又は市・道知事は国土交通部長官に、市長・郡守・区庁長は特別市長・広域市長・道知事にそれぞれ特別建築区域の指定を申請することができる。<改正 2011. 4. 14、2013. 3. 38、2014. 1. 14>

- 一 特別建築区域の位置、範囲及び面積等に関する事項
- 二 特別建築区域の指定目的及び必要性
- 三 特別建築区域内の建築物の規模及び用途等に関する事項
- 四 特別建築区域の都市・郡管理計画に関する事項。この場合、都市・郡管理計画の細部内容は、大統領令で定める。
- 五 建築物の設計、工事監理及び建築施工等の発注方法等に関する事項
- 六 第 74 条により特別建築区域の全部又は一部を対象として統合して適用する美術装飾、付設駐車場、公園等の施設に対する運営管理計画書。この場合、運営管理計画書の作成方法、書式、内容等に関する事項は、国土交通部令で定める。
- 七 その他特別建築区域の指定に必要な大統領令で定める事項

2 第1項による指定申請機関以外の者は、第1項各号の資料を添付して、第69条第1項第二号の事業区域を管轄する市・道知事に特別建築区域の指定を提案することができる。〈新設 2020. 4. 7〉

3 第2項による特別建築区域指定提案の方法及び手続等に関して必要な事項は、大統領令で定める。〈新設 2020. 4. 7〉

4 国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事は、前項により指定申請が受理された場合には、特別建築区域の指定の必要性、妥当性及び公共性等並びに避難、防災等の事項を検討して、指定の可否を決定するため、指定申請を受理した日から30日以内に、国土交通部長官が指定申請を受理した場合には、国土交通部長官が設置した建築委員会（以下「中央建築委員会」という。）、特別市長・広域市長・道知事が指定申請を受理した場合には、特別市長・広域市長・道知事が設置した建築委員会の審議を経なければならない。〈改正 2009. 4. 1、2013. 3. 23、2014. 1. 14、2020. 4. 7〉

5 国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事は、それぞれ中央建築委員会又は特別市長・広域市長・道知事が設置した建築委員会の審議結果を考慮して、必要な場合には、特別建築区域の範囲、都市・郡管理計画等に関する事項を調整することができる。〈改正 2011. 4. 14、2013. 3. 23、2014. 1. 14、2020. 4. 7〉

6 国土交通部長官又は市・道知事は、必要な場合には、職権により特別建築区域を指定することができる。この場合、第1項各号の資料により特別建築区域の指定の必要性、妥当性及び公正性等並びに避難、防災等の事項を検討し、それぞれ中央建築委員会又は特別市長・広域市長・道知事が設置した建築委員会の審議を経なければならない。〈改正 2014. 1. 14、2020. 4. 7〉

7 国土交通部長官又は市・道知事は、特別建築区域を指定、変更又は解除する場合には、大統領令で定めるところにより、主要内容を官報（市・道知事は公報）に公告して、指定申請機関に関係書類の写しを送付しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2020. 4. 7〉

8 前項により関係書類の写しの送付を受けた指定申請機関は、関係書類に都市・郡管理計画の決定事項が含まれている場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第32条により地形図面の承認申請等必要な措置を講じなければならない。〈改正 2011. 4. 14、2020. 4. 7〉

9 指定申請機関は、特別建築区域の指定以後に変更がある場合、変更指定を受けなければならない。この場合、変更指定を受けようとする変更の範囲、変更指定の手続等必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2020. 4. 7〉

10 国土交通部長官又は市・道知事は、次の各号のいずれかに該当する場合には、特別建築区域の全部又は一部について指定を解除することができる。この場合、国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事は、指定申請機関の意見を聴取しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2020. 4. 7〉

- 一 指定申請機関の要請がある場合
- 二 虚偽又はその他の不正な方法により指定を受けた場合
- 三 特別建築区域指定日から5年以内に特別建築区域の指定目的に適合する建築物の着工が行われない場合
- 四 特別建築区域指定要件等に違反し、その是正が不可能な場合

11 特別建築区域を指定又は変更した場合には、「国土の計画及び利用に関する法律」第30条による都市・郡管理計画の決定（用途地域、用途地区及び用途区域の指定及び変更を除く。）があったものとみなす。〈改正 2011. 4. 14、2020. 4. 7〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第72条（特別建築区域内の建築物の審議等）** 特別建築区域内で次条により建築基準等の特例事項を適用して、建築許可を申請しようとする者（以下「許可申請者」という。）は、

次の各号の事項が含まれた特例適用計画書を添付して、第 11 条により当該許可権者に対し、建築許可を申請しなければならない。この場合、特例適用計画書の作成方法及び提出書類等は、国土交通部令で定める。〈改正 2013. 3. 23〉

- 一 第 5 条により基準を緩和して適用すべきことを要請する事項
- 二 前条による特別建築区域の指定要件に関する事項
- 三 次条第 1 項の適用排除特例を適用した事由及び予想効果等
- 四 次条第 2 項の緩和適用特例の同等以上の性能に対する証憑内容
- 五 建築物の工事及び維持管理等に関する計画

2 前項による建築許可は、当該建築物が特別建築区域の指定目的に適合するか否か及び特例適用計画書等当該事項について、第 4 条第 1 項により市・道知事及び市長・郡守・区庁長が設置する建築委員会(以下「地方建築委員会」という。)の審議を経なければならない。

3 許可申請者は、第 1 項による建築許可の際に「都市交通整備促進法」第 16 条による交通影響分析・改善対策の検討を同時に進めようとする場合には、同法第 16 条の規定による交通影響分析・改善対策に関する書類を添付して、許可権者に審議を申請することができる。〈改正 2008. 3. 28〉

4 前項により交通影響分析・改善対策について地方建築委員会で統合審議した場合には、「都市交通整備促進法」第 17 条による交通影響分析・改善対策の審議を行ったものとみなす。〈改正 2008. 3. 28〉

5 第 1 項及び第 2 項により審議された内容について、大統領令で定める変更事項が発生した場合には、地方建築委員会の変更審議を受けなければならない。この場合、変更審議は、第 1 項から第 3 項までの規定を準用する。

6 国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事は、許可権者の意見を聴取し、第 1 項及び第 2 項により建築許可を受けた建築物の中から建築制度の改善及び建設技術の向上のためモニタリング(特例を適用した建築物に対し、当該建築物の建築施工、工事監理、維持、管理等の過程を検討して、実際に建築物に具現された機能、美観、環境等を分析して評価することをいう。以下、この章において同じ。)対象建築物を指定することができる。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

7 許可権者は、第 1 項及び第 2 項により建築許可を受けた建築物の特例適用計画書及びその他前項の規定によりモニタリング対象建築物を指定するのに必要な国土交通部令で定める資料を、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事・特別自治道知事は国土交通部長官に、市長・郡守・区庁長は特別市長・広域市長・道知事にそれぞれ提出しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

8 第 1 項及び第 2 項により建築許可を受けた「建設技術振興法」第 2 条第六号による発注庁は、設計意図の具現、建築施工及び工事監理のモニタリング、その他発注庁が委託する業務の遂行等のため必要な場合、建築許可以後であっても、設計者を当該建築物の建築に参加させることができる。この場合、設計者の業務内容及び報酬等に関しては、大統領令で定める。〈改正 2013. 5. 22〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 73 条(関係法令の適用特例)** 特別建築区域に建築する建築物に対しては、次の各号の規定を適用しないことができる。〈改正 2008. 3. 28、2016. 2. 3〉

- 一 第 42 条、第 55 条、第 56 条、第 58 条、第 60 条及び第 61 条
- 二 「住宅法」第 35 条のうち大統領令で定める規定

2 特別建築区域に建築する建築物が第 49 条、第 50 条、第 50 条の 2、第 51 条から第 53 条まで、第 62 条及び第 64 条並びに「緑色建築物造成支援法」第 15 条に該当するときは、当該区域で要求する基準又は性能等を他の方法に代えることができるものと地方建築委員

会が認める場合に限り、当該規定の全部又は一部を緩和して適用することができる。〈改正 2014. 1. 14〉

**3** 「消防施設設置維持及び安全管理に関する法律」第 9 条及び第 11 条で要求する基準又は性能等を大統領令で定める手続、審議方法等に従い、他の方法に代えることができる場合には、全部又は一部を緩和して適用することができる。〈改正 2011. 8. 4〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 74 条(統合適用計画の策定及び施行)** 特別建築区域内においては、次の各号の関係法令の規定については、建築物毎に適用せず、特別建築区域の全部又は一部を対象として適用することができる。〈改正 2014. 1. 14〉

- 一 「文化芸術振興法」第 9 条による建築物に対する美術作品の設置
- 二 「駐車場法」第 19 条による付設駐車場の設置
- 三 「都市公園及び緑地等に関する法律」による公園の設置

**2** 指定申請機関は、前項により関係法令の規定を統合適用しようとする場合には、特別建築区域の全部又は一部に対し、美術作品、付設駐車場、公園等に対する需要を、個別法で定める基準以上に算定して把握し、利用者の便宜性、快適性及び安全等を考慮した統合適用計画を策定しなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

**3** 指定申請機関が前項の規定により統合適用計画を策定するときは、当該区域を管轄する許可権者と協議しなければならないが、協議の要請を受けた許可権者は、要請を受けた日から 20 日以内に、指定申請機関に意見を提出しなければならない。

**4** 指定申請機関は、都市・郡管理計画の変更を伴う統合適用計画が策定されたときは、関係書類を「国土の計画及び利用に関する法律」第 30 条による都市・郡管理計画の決定権者に送付しなければならない。この場合、当該都市・郡管理計画の決定権者は、特別な事由がない限り、都市・郡管理計画の変更に必要な措置を講じなければならない。〈改正 2011. 4. 14、2020. 6. 9〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 75 条(建築主等の義務)** 特別建築区域において第 73 条により建築基準等の適用特例事項を適用して建築許可を受けた建築物の工事監理者、施工者、建築主、所有者及び管理者は、施工中又は建築物の使用承認以後であっても、当初許可を受けた建築物の形態、資料、色彩等が原形を維持するよう、必要な措置を講じなければならない。〈改正 2012. 1. 17〉

**2** 削除〈2016. 2. 3〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 76 条(許可権者等の義務)** 許可権者は、特別建築区域の建築物に対し、設計者の創意性、審美性等の発揮及び制度改善、技術発展等が誘導されるよう努めなければならない。

**2** 許可権者は、第 77 条第 2 項によるモニタリング結果を国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事に提出しなければならないが、国土交通部長官又は特別市長・広域市長・道知事は、第 77 条による検査及びモニタリング結果等を分析し、必要な場合、この法律又は関係法令の制度改善のために努めなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2016. 2. 3〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 77 条(特別建築区域建築物の検査等)** 国土交通部長官及び許可権者は、特別建築区域の建築物に対し、第 87 条により検査を実施することができるが、必要な場合には、第 79 条により是正命令等必要な措置を講ずることができる。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

**2** 国土交通部長官及び許可権者は、第 72 条第 6 項によりモニタリング対象として指定された建築物に対し、モニタリングを直接実施し、又は分野別の専門家若しくは専門機関

に役務を依頼することができる。この場合、当該建築物の建築主、所有者又は管理者は、特別な事由がない限り、モニタリングに必要な事項について協力しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14、2016. 2. 3〉

[本条新設 2007. 10. 17]

**第 77 条の 2(特別街路区域の指定)** 国土交通部長官及び許可権者は、道路に隣接した建築物の建築を通じた調和がとれた都市景観の創出のために、この法及び関係法令により一部規定を適用せず、又は緩和して適用することができるように、次の各号のいずれかに該当する地区又は区域において大統領令で定める道路に接した敷地の一定区域を特別街路区域として指定することができる。〈改正 2017. 1. 17〉

- 一 削除〈2017. 4. 18〉
- 二 景観地区
- 三 地区単位計画区域のうち美観維持のため必要と認める区域

**2** 国土交通部長官及び許可権者は、第 1 項により特別街路区域を指定しようとする場合には、次の各号の資料を備えて国土交通部長官又は許可権者が置く建築委員会の審議を経なければならない。

- 一 特別街路区域の位置、範囲及び面積等に関する事項
- 二 特別街路区域の指定目的及び必要性
- 三 特別街路区域内建築物の規模及び用途等に関する事項
- 四 その他特別街路区域の指定に必要な事項として大統領令で定める事項

**3** 国土交通部長官及び許可権者は、特別街路区域を指定、変更又は解除する場合には、国土交通部令で定めるところにより、これを地域住民に通知しなければならない。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 3(特別街路区域の管理及び建築物の建築基準適用特例等)** 国土交通部長官及び許可権者は、特別街路区域を効率的に管理するために、国土交通部令で定めるところにより、第 77 条の 2 第 2 項各号の指定内容を作成して管理しなければならない。

**2** 特別街路区域の変更手続及び解除、特別街路区域内建築物に関する建築基準の適用等に関しては、第 71 条第 9 項、同条第 10 項（同項後段を除く。）、第 72 条第 1 項から第 5 項まで、第 73 条第 1 項（第 77 条の 2 第 1 項第三号に該当する場合には、第 55 条及び第 56 条を除く。）、同条第 2 項、第 75 条第 1 項及び第 77 条第 1 項を準用する。この場合、「特別建築区域」は、それぞれ「特別街路区域」に、「指定申請機関」、「国土交通部長官又は市・道知事」及び「国土交通部長官、市・道知事及び許可権者」は、それぞれ「国土交通部長官及び許可権者」に読み替える。〈改正 2017. 1. 17、2020. 4. 7〉

**3** 特別街路区域内の建築物について国土交通部長官又は許可権者が配置基準を別に定める場合には、第 46 条及び「民法」第 242 条を適用しない。〈新設 2016. 1. 19〉

[本条新設 2014. 1. 14]

## 第 8 章の 2 建築協定〈新設 2014. 1. 14〉

**第 77 条の 4(建築協定の締結)** 土地又は建築物の所有者、地上権者等大統領令で定める者（以下「所有者等」という。）は、全員の合意により次の各号のいずれかに該当する地域又は区域において建築物の建築、大修繕又はリモデリングに関する協定（以下「建築協定」という。）を締結することができる。〈改正 2016. 2. 3、2017. 2. 8、2017. 4. 18〉

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 51 条により指定された地区単位計画区域
- 二 「都市及び住居環境整備法」第 2 条第二号ア目による住居環境改善事業を施行するために同法第 8 条により指定・告示された整備区域
- 三 「都市再整備促進のための特別法」第 2 条第六号による存置地域

四 「都市再生活活性化及び支援に関する特別法」第2条第1項第五号による都市再生活活性化地域

五 その他特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長（以下「建築協定認可権者」という。）が都市及び住居環境改善が必要であると認めて当該地方自治体の条例で定める区域

2 第1項各号の地域又は区域において2筆以上の土地を所有する者が1人である場合にも、その土地所有者は、当該土地の区域を建築協定対象地域とする建築協定を定めることができる。この場合、その土地所有者1人を建築協定締結者とみなす。

3 所有者等は、第1項により建築協定を締結（第2項により土地所有者1人が建築協定を定める場合を含む。以下同じ。）する場合には、次の各号の事項を遵守しなければならない。

一 この法及び関係法令に違反しないこと

二 「国土の計画及び利用に関する法律」第30条による都市・郡管理計画及びこの法第77条の11第1項による建築物の建築、大修繕又はリモデリングに関する計画に違反しないこと

4 建築協定には、次の各号の事項を含まなければならない。

一 建築物の建築、大修繕又はリモデリングに関する事項

二 建築物の位置・用途・形態及び附帯施設に関し大統領令で定める事項

5 所有者等が建築協定を締結する場合には、建築協定書を作成しなければならない。建築協定書には、次の各号の事項が明示されなければならない。

一 建築協定の名称

二 建築協定対象地域の位置及び範囲

三 建築協定の目的

四 建築協定の内容

五 第1項及び第2項により建築協定を締結する者（以下「協定締結者」という。）の姓名、住所及び生年月日（法人、法人でない社団又はや財団及び外国人の場合には、「不動産登記法」第49条により付与された登録番号をいう。以下、第六号において同じ。）

六 第77条の5第1項による建築協定運営会が構成されている場合には、その名称、代表者姓名、住所及び生年月日

七 建築協定の有効期間

八 建築協定違反時の制裁に関する事項

九 その他建築協定に必要な事項として当該地方自治体の条例で定める事項

6 第1項第四号により市・道知事が必要であると認めて、条例で区域を定めようとするときは、当該市長・郡守・区庁長の意見を聴かななければならない。〈新設 2016. 2. 3〉

[本条新設 2014. 1. 14]

**第77条の5(建築協定運営会の設立)** 協定締結者は、建築協定書作成及び建築協定管理等のために必要な場合には、協定締結者間の自律的機構として運営会（以下「建築協定運営会」という。）を設立することができる。

2 第1項により建築協定運営会を設立するためには、協定締結者の過半数の同意を得て建築協定運営会の代表者を選任して、国土交通部令で定めるところにより建築協定認可権者に申告しなければならない。ただし、第77条の6による建築協定認可申請時建築協定運営会に関する事項を含む場合は、この限りでない。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第77条の6(建築協定の認可)** 協定締結者又は建築協定運営会の代表者は、建築協定書を作成して、国土交通部令で定めるところにより、当該建築協定認可権者の認可を受けな

なければならない。この場合、認可申請を受理した建築協定認可権者は、認可をする前に、建築協定認可権者が置く建築委員会の審議を経なければならない。

**2** 第1項による建築協定締結対象土地が2以上の特別自治市又は市・郡・区にわたる場合には、建築協定締結対象土地面積の過半が属する建築協定認可権者に認可を申請することができる。この場合、認可申請を受理した建築協定認可権者は、建築協定を認可する前に、他の特別自治市長又は市長・郡守・区庁長と協議しなければならない。

**3** 建築協定認可権者は、第1項により建築協定を認可したときは、国土交通部令で定めるところにより、その内容を公告しなければならない。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 7(建築協定の変更)** 協定締結者又は建築協定運営会の代表者は、第 77 条の 6 第 1 項により認可を受けた事項を変更する場合には、国土交通部令で定めるところにより変更認可を受けなければならない。ただし、大統領令で定める軽微な事項を変更する場合は、この限りでない。

**2** 第1項による変更認可に関しては、第 77 条の 6 を準用する。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 8(建築協定の管理)** 建築協定認可権者は、第 77 条の 6 及び第 77 条の 7 により建築協定を認可又は変更認可したときは、国土交通部令で定めるところにより、建築協定管理台帳を作成して管理しなければならない。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 9(建築協定の廃止)** 協定締結者又は建築協定運営会の代表者は、建築協定を廃止しようとする場合には、協定締結者の過半数の同意を得て、国土交通部令で定めるところにより、建築協定認可権者の認可を受けなければならない。ただし、第 77 条の 13 による特例を適用して第 21 条による着工申告をした場合には、大統領令で定める期間が経過した後に建築協定の廃止認可を申請することができる。〈改正 2015. 5. 18、2020. 6. 9〉

**2** 第1項による建築協定の廃止に関しては、第 77 条の 6 第 3 項を準用する。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 10(建築協定の効力及び継承)** 建築協定が締結された地域又は区域（以下「建築協定区域」という。）において建築物の建築、大修繕又はリモデリングをし、その他大統領令で定める行為をしようとする所有者等は、第 77 条の 6 及び第 77 条の 7 により認可又は変更認可された建築協定に従わなければならない。

**2** 第 77 条の 6 第 3 項により建築協定が公告された後建築協定区域にある土地又は建築物等に関する権利を協定締結者である所有者等から承継した者及び設定を受けた者は、協定締結者としての地位を承継する。ただし、建築協定で別に定めた場合には、それによる。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 11(建築協定に関する計画策定及び支援)** 建築協定認可権者は、所有者等が建築協定を効率的に締結することができるように、建築協定区域で建築物の建築、大修繕又はリモデリングに関する計画を策定することができる。

**2** 建築協定認可権者は、大統領令で定めるところにより、道路の開設及び整備等建築協定区域内の住居環境改善のための事業費用の一部を支援することができる。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 12(景観協定との関係)** 所有者等は、第 77 条の 4 により建築協定を締結するときに「景観法」第 19 条による景観協定を併せて締結しようとする場合には、「景観法」

第 19 条第 3 項、同条第 4 項及び第 20 条に関する事項を反映して建築協定認可権者に認可を申請することができる。

**2** 第 1 項による認可申請を受理した建築協定認可権者は、建築協定に対する認可をする前に建築委員会の審議をするときに、「景観法」第 29 条第 3 項により景観委員会と共同で行う審議を経なければならない。

**3** 第 2 項による手続を経て建築協定の認可を受けた場合には、「景観法」第 21 条による景観協定の認可を受けたものとみなす。

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 13(建築協定による特例)** 第 77 条の 4 第 1 項により建築協定を締結して第 59 条第 1 項第一号により 2 以上の建築物の壁を合築して建築しようとする場合には、合築により建築しようとする者は、共同で第 11 条による建築許可を申請することができる。

**2** 第 1 項の場合に、第 17 条、第 21 条、第 22 条及び第 25 条に関しては、個別建築物ごとに適用せず、許可を申請した建築物の全部又は一部を対象として統合して適用することができる。

**3** 建築協定の認可を受けた建築協定区域における隣接した敷地については、次の各号の関係法令の規定を個別建築物毎に適用せず、建築協定区域の全部又は一部を対象として統合して適用することができる。〈改正 2015. 5. 18、2018. 1. 19〉

一 第 42 条による敷地の境界照明

二 第 44 条による敷地と道路との関係

三 削除〈2016. 1. 19〉

四 第 53 条による地下階の設置

五 第 55 条による建蔽率

六 「駐車場法」第 19 条による付設駐車場の設置

七 削除〈2016. 1. 19〉

八 「下水道法」第 34 条による個人下水処理施設の設置

**4** 第 3 項により関係法令の規定を適用しようとする場合には、建築協定区域の全部又は一部に対し境界照明及び付設駐車場に対する基準をこの法及び「駐車場法」で定める基準以上で算定して適用しなければならない。

**5** 建築協定を締結し、2 以上の建築物の境界壁を全体又は一部を共有して建築する場合には、第 1 項から第 4 項までの特例を適用し、当該敷地を 1 の敷地としてみなして、この法の基準を個別建築物ごとに適用せず、許可を申請した建築物の全部又は一部を対象に統合して適用することができる。〈新設 2016. 1. 19〉

**6** 建築協定区域に建築する建築物については、第 42 条、第 55 条、第 56 条、第 58 条、第 60 条及び第 61 条並びに「住宅法」第 35 条を大統領令で定めるところにより緩和して適用することができる。ただし、第 56 条を緩和して適用する場合には、第 4 条による建築委員会の審議と「国土の計画及び利用に関する法律」第 113 条による地方都市計画委員会の審議を統合して行わなければならない。〈新設 2016. 2. 3〉

**7** 第 6 項ただし書により統合審議をする場合、統合審議の方法及び手続等に関する具体的な事項は、大統領令で定める。〈新設 2016. 2. 3〉

**8** 第 6 項本文による建築協定区域内の建築物に対する建築基準の適用に関しては、第 72 条第 1 項（第二号及び第四号は除く。）から第 5 項までを準用する。この場合、「特別建築区域」は「建築協定区域」に読み替える。〈新設 2016. 2. 3〉

[本条新設 2014. 1. 14]

**第 77 条の 14(建築協定集中区域の指定等)** 建築協定認可権者は、建築協定の効率的な締結を通じた都市の機能及び美観の増進のために、第 77 条の 4 第 1 項各号のいずれかに該当する地域及び区域の全部又は一部を建築協定集中区域として指定することができる。

2 建築協定認可権者は、第 1 項により建築協定集中区域を指定する場合には、あらかじめ次の各号の事項について建築協定認可権者が置く建築委員会の審議を経なければならない。

- 一 建築協定集中区域の位置、範囲及び面積等に関する事項
- 二 建築協定集中区域の指定目的及び必要性
- 三 建築協定集中区域における第 77 条の 4 第 4 項各号の事項のうち、建築協定認可権者が都市の機能及び美観増進のために詳細に規定する事項
- 四 建築協定集中区域において第 77 条の 13 による建築協定の特例適用に関して詳細に規定する事項

3 第 1 項による建築協定集中区域の指定又は変更・解除に関しては、第 77 条の 6 第 3 項を準用する。

4 建築協定集中区域内の建築協定が第 2 項各号に関する審議内容に合致する場合には、第 77 条の 6 第 1 項による建築委員会の審議を省略することができる。

[本条新設 2017. 4. 18]

[従前の第 77 条の 14 は、第 77 条の 15 に移動<2017. 4. 18>]

### 第 8 章の 3 結合建築<新設 2016. 1. 19>

**第 77 条の 15 (結合建築対象地)** 次の各号のいずれかに該当する地域において、敷地間の最短距離が 100 メートル以内の範囲で大統領令で定める範囲にある 2 の敷地の建築主が互いに合意した場合、2 の敷地を対象として結合建築を行うことができる。<改正 2017. 2. 8、2017. 4. 18、2020. 4. 7>

- 一 「国土の計画及び利用に関する法律」第 36 条により指定された商業地域
- 二 「駅勢圏の開発及び利用に関する法律」第 4 条により指定された駅勢圏開発区域
- 三 「都市及び住居環境整備法」第 2 条による整備区域のうち住居環境改善事業の施行のための区域
- 四 その他都市及び住居環境の改善と効率的な土地利用が必要であると大統領令で定める地域

2 次の各号のいずれかに該当する場合には、第 1 項各号のいずれかに該当する地域において大統領令で定める範囲にある 3 以上の敷地の建築主等が互いに合意した場合、3 以上の敷地を対象に結合建築を行うことができる。<新設 2020. 4. 7>

- 一 国、地方自治体又は「公共機関の運営に関する法律」第 4 条第 1 項による公共機関が所有又は管理する建築物と結合建築する場合
- 二 「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第 2 条第 1 項第一号による空き家又は「建築物管理法」第 42 条による空き建築物を撤去し、その敷地に公園、広場等、大統領令で定める施設を設置する場合
- 三 その他大統領令で定める建築物と結合建築する場合

3 第 1 項及び第 2 項にかかわらず、都市景観の形成、基盤施設不足等の事由により当該地方自治体の条例で定める地域内においては、結合建築をすることができない。<新設 2020. 4. 7>

4 第 1 項又は第 2 項により連結建築をしようとする 2 以上の敷地を所有する者が 1 人である場合には、第 77 条の 4 第 2 項を準用する。<改正 2020. 4. 7>

[本条新設 2016. 1. 19]

[第 77 条の 14 から移動、従前の第 77 条の 15 は第 77 条の 16 に移動<2017. 4. 18>]

**第 77 条の 16 (結合建築の手続)** 結合建築をしようとする建築主は、第 11 条により建築許可を申請するときは、次の各号の事項を明示した結合建築協定書を添付し、国土交通部令で定める図書を提出しなければならない。

- 一 結合建築対象台地の位置及び用途地域
- 二 結合建築協定書を締結する者（以下「結合建築協定締結者」という。）の姓名、住所及び生年月日（「法人、法人格なき社団又は財団及び外国人にあっては、「不動産登記法」第 49 条により付与された所登録番号をいう。）
- 三 「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条により条例で定めた容積率及び結合建築により調整され、適用される敷地別容積率

#### 四 結合建築対象敷地別建築計画書

2 許可権者は、「国土の計画及び利用に関する法律」第 2 条第十一号による都市・郡計画事業に編入された敷地がある場合には、結合建築を含む建築許可をしないことができる。

3 許可権者は、第 1 項による建築許可をする前に建築委員会の審議を経なければならない。ただし、結合建築に調整されて適用される敷地別容積率が「国土の計画及び利用に関する法律」第 78 条により当該敷地に適用される都市計画条例の容積率の 100 分の 20 を超える場合には、大統領令で定めるところにより、建築委員会の審議と都市計画委員会の審議を共同で行わなければならない。

4 第 1 項による連結建築対象敷地が、2 以上の特別自治市、特別自治道及び市・郡・区にわたる場合、第 77 条の 6 第 2 項を準用する。

[本条新設 2016. 1. 19]

[第 77 条の 15 から移動、従前の第 77 条の 16 は第 77 条の 17 に移動<2017. 4. 18>]

**第 77 条の 17（結合建築の管理）** 許可権者は、結合建築を含めて建築許可をした場合、国土交通部令で定めるところによりその内容を公告し、結合建築管理台帳を作成して管理しなければならない。

2 許可権者は、第 77 条の 15 第 1 項による結合建築に関連する建築物の使用承認申請がある場合、当該結合建築協定書上の他の敷地で着工申告又は大統領令で定める措置が履行されたことを確認した後、使用承認をしなければならない。<改正 2020. 4. 7>

3 許可権者は、結合建築を許可した場合、建築物台帳に国土交通部令で定めるところにより、結合建築に関する内容を明示しなければならない。

4 結合建築協定書による協定締結維持期間は、少なくとも 30 年とする。ただし、結合建築協定書の容積率基準を従来通り還元して新築・改築・再築する場合は、この限りでない。

5 結合建築協定書を廃止しようとする場合には、結合建築協定締結者全員が同意して許可権者に申告しなければならない。許可権者は、容積率を移転された建築物が滅失したことを確認した後、結合建築の廃止を受理しなければならない。この場合、結合建築の廃止に関しては、第 1 項及び第 3 項を準用する。

6 結合建築協定の遵守の有無、効力及び承継については、第 77 条の 4 第 3 項及び第 77 条の 10 を準用する。この場合、「建築協定」は「結合建築協定」に読み替える。

[本条新設 2016. 1. 19]

[第 77 条の 16 から移動<2017. 4. 18>]

## 第 9 章 補 則

**第 78 条（監督）** 国土交通部長官は、市・道知事又は市長・郡守・区庁長が行った命令又は処分がこの法、この法の規定による命令若しくは処分又は条例に違反し、又は不当であると認める場合は、当該命令又は処分の取消、変更その他必要な措置を命ずることができる。<改正 2013. 3. 23>

2 特別市長・広域市長・道知事は、市長・郡守・区庁長が行った命令又は処分がこの法又はこの法による命令若しくは処分又は条例に違反し、又は不当であると認める場合は、

当該命令又は処分の取消、変更その他必要な措置を命ずることができる。〈改正 2014. 1. 14〉

**3** 市・道知事又は市長・郡守・区庁長が第1項により必要な措置命令を受けた場合は、その是正結果を国土交通部長官に遅滞なく報告しなければならない。市長・郡守・区庁長が前項により必要な措置命令を受けた場合には、その是正結果を特別市長・広域市長・道知事に遅滞なく報告しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2014. 1. 14〉

**4** 国土交通部長官及び市・道知事は、建築許可の適法な運営、違法建築物の管理実態等、建築行政の堅実な運営を指導し、点検するため、国土交通部令で定めるところにより、毎年指導点検計画を策定し、施行しなければならない。〈本項新設 1999. 2. 8、改正 2013. 3. 23〉

**5** 国土交通部長官及び市・道知事は、第4条の2による建築委員会の審議方法又は結果がこの法律又はこの法律による命令又は処分又は条例に違反又は不当であると認めるときは、その審議方法又は結果の取消、変更その他必要な措置を講じることができる。この場合、審議に関する調査、是正命令及び変更手続等に関しては、大統領令で定める。〈新設 2016. 1. 19〉

**第79条(違反建築物等に対する措置等)** 許可権者は、この法律又はこの法律による命令又は処分に違反する敷地又は建築物に対し、この法律による許可又は承認を取り消し、又はその建築物の建築主、工事施工者、現場管理人、所有者、管理者又は占有者(以下「建築主等」という。)に対し、工事の中止を命じ、又は相当の期間を定めてその建築物の解体、改築、増築、修繕、用途変更、使用禁止、使用制限その他必要な措置を命ずることができる。〈改正 2019. 4. 23、2019. 4. 30〉

**2** 許可権者は、前項により許可又は承認が取り消された建築物又は前項による是正命令を受けて履行しなかった建築物については、他の法令による営業その他の行為の許可、免許、認可、登録、指定等を行わないよう要請することができる。ただし、許可権者が期間を定めてその使用又は営業その他の行為を許容した住宅及び大統領令で定める場合は、この限りでない。〈改正 2013. 5. 28〉

**3** 前項による要請を受けた者は、特別な理由がない限り、これに応じなければならない。

**4** 許可権者は、第1項による是正命令を行う場合には、国土交通部令で定めるところにより、建築物台帳に違反内容を記載しなければならない。〈改正 2013. 3. 23、2016. 1. 19〉

**5** 許可権者は、この法律又はこの法律による命令又は処分に違反する敷地又は建築物に対する実態を把握するために調査をすることができる。〈新設 2019. 4. 23〉

**6** 第5項による実態調査の方法及び手続に関する事項は、大統領令で定める。〈新設 2019. 4. 23〉

**第80条(履行強制金)** 許可権者は、前条第1項により是正命令を受けた後、是正期間内に当該是正命令を履行しなかった建築主等に対しては、当該是正命令の履行に必要な相当の履行期限を定め、その期限までに是正命令を履行しない場合には、次の各号の履行強制金を賦課する。ただし、延面積(共同住宅の場合には、住戸面積を基準とする。)が60㎡以下の住居用建築物である場合及び第二号のうち住居用建築物であって大統領令で定める場合には、次の各号のいずれかに該当する金額の2分の1の範囲内で当該地方自治体の条例で定める金額を賦課する。〈改正 2011. 5. 30、2019. 4. 23〉

一 建築物が第55条及び第56条の規定による建蔽率又は容積率を超過して建築された場合又は許可を受けずに若しくは申告をせずに建築された場合には、「地方税法」により当該建築物に適用される1㎡当たり時價標準額の100分の50に相当する金額に違反面積を乗じた金額以下

二 建築物が前号以外の違反建築物に該当する場合には、「地方税法」により当該建築物に適用される時價標準額に相当する金額の100分の10の範囲内で、その違反内容

に応じ、大統領令で定める金額

- 2 許可権者は、営利目的のための違反又は常習的違反等大統領令で定める場合には、第1項による金額を100分の100の範囲で当該地方自治体の条例で定めるところにより加重しなければならない。〈新設 2015. 8. 11、2019. 4. 23、2020. 12. 8〉
- 3 許可権者は、第1項及び前項による履行強制金を賦課する前に第1項及び前項の規定による履行強制金を賦課して徴収する旨を、あらかじめ、文書により戒告しなければならない。〈改正 2015. 8. 11〉
- 4 許可権者は、第1項及び前項による履行強制金を賦課する場合には、履行強制金の金額、履行強制金の賦課事由、履行強制金の納付期限及び収納機関、異議申立方法及び異議申立機関等を明示した文書により行わなければならない。〈改正 2015. 8. 11〉
- 5 許可権者は、最初の是正命令があった日を基準として1年に2回以内の範囲内で当該是正命令が履行されるときまで反復して第1項の規定による履行強制金を賦課徴収することができる。ただし、第1項ただし書に該当する場合は、総賦課回数5回を超えない範囲内で当該地方自治体の条例により賦課回数を別に定めることができる。〈改正 2015. 8. 11〉
- 6 許可権者は、前条第1項により是正命令を受けた者が是正命令を履行する場合は、新たな履行強制金の賦課をただちに中止するものとし、既に賦課された履行強制金を徴収しなければならない。〈改正 2015. 8. 11〉
- 7 許可権者は、第4項により履行強制金の賦課処分を受けた者が、履行強制金を期限内に納付しない場合には、「地方行政制裁・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。〈本項新設 2007. 1. 3、改正 2013. 8. 6、2015. 8. 11、2020. 3. 24〉

**第 80 条の 2 (履行強制金賦課に関する特例)** 許可権者は、第 80 条による履行強制金を次の各号で定めるところにより軽減することができる。ただし、地方自治体の条例で定める期間まで違反内容を是正しない場合は除く。

- 一 畜舎等農業用・漁業用施設であって 500 平方メートル（「水道権整備計画法」第 2 条第一号による首都圏以外の地域では 1 千平方メートル）以下の場合は、5 分の 1 を軽減
- 二 その他違反の動機、違反範囲及び違反時期等を考慮して大統領令で定める場合（第 80 条第 2 項に該当する場合は除くる）には、2 分の 1 の範囲で大統領令で定める比率を軽減

2 許可権者は、法律第 4381 号建築法改正法律の施行日(1992 年 6 月 1 日をいう。)以前にこの法律又はこの法律による命令又は処分に違反した住宅用建築物に関しては、大統領令で定めるところにより第 80 条により履行強制金を軽減することができる。

[本条新設 2015. 8. 11]

**第 81 条 (既存の建築物に対する安全点検及び是正命令等)** 削除<2019. 4. 30>

**第 81 条の 2** 削除<2019. 4. 30>

**第 81 条の 3** 削除<2019. 4. 30>

※訳注：これらの条文の内容は、「建築物管理法」に規定された。

**第 82 条 (権限の委任及び委託)** 国土交通部長官は、この法律による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、市・道知事に委任することができる。〈改正 2013. 3. 23〉

2 市・道知事は、この法律による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、市長(行政市の市長を含む。以下、この条において同じ。）・郡守・区庁長に委任することができる。

3 市長・郡守・区庁長は、この法律による権限の一部を、大統領令で定めるところにより、区庁長(自治区でない区の区庁長をいう。)、洞長又は邑・面長に委任することができる。

4 国土交通部長官は、第 31 条第 1 項及び第 32 条第 1 項の規定により建築許可業務等の効率的処理のために構築する電子情報処理システムの運営を、大統領令で定める機関又は団体に委託することができる。〈本項新設 2005. 11. 8、改正 2013. 3. 23〉

**第 83 条(擁壁等工作物への準用)** 敷地を造成するための擁壁、煙突、広告塔、高架水槽、地下待避壕その他これらに類似するものであって大統領令で定める工作物を築造しようとする者は、大統領令で定めるところにより、特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に申告しなければならない。〈改正 2014. 1. 14〉

2 第 1 項による工作物の所有者又は管理者は、国土交通部令で定めるところにより、工作物の維持・管理状態を点検して、その結果を特別自治市長、特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。〈本項新設 2014. 5. 28〉

3 第 14 条、第 21 条第 5 項、第 29 条、第 40 条第 4 項、第 41 条、第 47 条、第 48 条、第 55 条、第 58 条、第 60 条、第 61 条、第 79 条、第 84 条、第 85 条、第 87 条及び「国土の計画及び利用に関する法律」第 76 条は、大統領令で定めるところにより、第 1 項の場合に準用する。〈改正 2014. 5. 28、2019. 4. 30〉

**第 84 条(面積、高さ及び階数の算定)** 建築物の敷地面積、延面積、床面積、高さ、軒、天井、床及び階数の算定方法は、大統領令で定める。

**第 85 条(「行政代執行法」の適用の特例)** 許可権者は、第 11 条、第 14 条、第 41 条及び第 79 条第 1 項により必要な措置を講ずるに当たり、次の各号のいずれかに該当する場合であって、「行政代執行法」第 3 条第 1 項及び同条第 2 項による手続による場合には、その目的を達成することが困難なときには、当該手続を経ずに、代執行することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

- 一 災害が発生する危険が切迫している場合
- 二 建築物の構造の安全上深刻な問題があり、崩壊等損壊の危険が予想される場合
- 三 許可権者の工事中止命令を受けても応ぜず、工事を強行する場合
- 四 道路通行に著しい支障を与える不法建築物の場合
- 五 その他公共の安全及び公益を著しく阻害し、迅速に実施する必要があると認められる場合として大統領令で定める場合

2 前項による代執行は、建築物の管理のため必要な最小限度にとどめなければならない。[全文改正 2009. 4. 1]

**第 86 条(聴聞)** 許可権者は、第 79 条により許可又は承認を取り消そうとする場合には、聴聞を実施しなければならない。

**第 87 条(報告及び検査等)** 国土交通部長官、市・道知事、市長・郡守・区庁長、その所属公務員、第 27 条による業務代行者又は第 37 条による建築指導員は、建築物の建築主等、工事監理者、工事施工者又は関係専門技術者に対し、必要な資料の提出又は報告を要求し、又は建築物、敷地又は建築工事場へ出入し、当該建築物、建築設備その他建築工事に関する物権を検査し、若しくは必要な試験を行うことができる。〈改正 2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

2 前項により検査又は試験を行う者は、その権限を表示する証票を所持し、これを関係人に示さなければならない。

3 許可権者は、建築関係者等との契約内容を検討することができ、検討した結果、不正又は不合理な事項があり、不良設計・施工・監理になるおそれがある場合には、当該建

業主にその事実を通知し、当該建築物の建築工事現場を特別に指導・監督しなければならない。〈新設 2016. 2. 3〉

**第 87 条の 2 (地域建築安全センターの設立)** 市・道知事及び人口 50 万以上地方自治体の市長・郡守・区庁長は、次の各号の業務を遂行するために管轄区域に地域建築安全センターを設置しなければならない。その他の地方自治体の市長・郡守・区庁長は、管轄区域に地域建築安全センターを設置することができる。〈改正 2019. 4. 30、2020. 4. 7、2020. 12. 22〉

- 一 第 21 条、第 22 条、第 27 条及び第 87 条による技術的な事項に対する報告・確認・検討・審査及び点検
- 一 の二 第 11 条、第 14 条及び第 16 条による許可又は申告に関する業務
- 二 第 25 条による工事監理に対する管理・監督
- 三 削除〈2019. 4. 30〉
- 四 その他大統領令で定める事項

**2** 体系的かつ専門的な業務遂行のために、地域建築安全センターに「建築士法」第 23 条第 1 項により申告した建築士又は「技術司法」第 6 条第 1 項により登録した技術士等、専門人材を配置しなければならない。

**3** 第 1 項及び第 2 項による地域建築安全センターの設置・運営及び専門人材の資格及び配置基準等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2017. 4. 18]

**第 87 条の 3 (建築安全特別会計の設置)** 市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、管轄区域の地域建築安全センター設置・運営等を支援するために、建築安全特別会計（以下「特別会計」という。）を設置することができる。

**2** 特別会計は、次の各号の財源により構成する。〈改正 2020. 4. 7〉

- 一 一般会計からの繰入金
- 二 第 17 条により納付される建築許可等の手数料のうち、当該地方自治体の条例で定める比率の金額
- 三 第 80 条により賦課・徴収される履行強制金のうち、当該地方自治体の条例で定める比率の金額
- 四 第 113 条により賦課・徴収される過怠料のうち、当該地方自治体の条例で定める比率の金額
- 五 その他の収入金

**3** 特別会計は、次の各号の用途に使用する。

- 一 地域建築安全センターの設置・運営に必要な経費
- 二 地域建築安全センターの専門人材配置に必要な人件費
- 三 第 87 条の 2 第 1 項各号の業務遂行のための調査・研究費
- 四 特別会計の造成・運用及び管理のために必要な経費
- 五 その他建築物安全に関する技術支援及び情報提供のために当該地方自治体の条例で定める事業の遂行に必要な費用

[本条新設 2017. 4. 18]

**第 88 条 (建築紛争専門委員会)** 建築物の建築等に関する次の各号の紛争（「建設産業基本法」第 69 条による調停の対象となる紛争を除く。以下同じ。）の調停及び裁定を行うため、国土交通部に建築紛争専門委員会（以下「紛争委員会」という。）を置く。〈改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28〉

- 一 建築関係者と当該建築物の建築等により被害を被った近隣住民（以下「近隣住民」という。）間の紛争

- 二 関係専門技術者と近隣住民間の紛争
  - 三 建築関係者と関係専門技術者間の紛争
  - 四 建築関係者相互間の紛争
  - 五 近隣住民相互間の紛争
  - 六 関係専門技術者相互間の紛争
  - 七 その他大統領令で定める事項
- 2 削除<改正 2014. 5. 28>
- 3 削除<改正 2014. 5. 28>
- [本条新設 1995. 1. 5]

**第 89 条 (紛争委員会の構成)** 紛争委員会は、委員長及び副委員長各 1 人を含む 15 人以内の委員により構成する。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

2 紛争委員会の委員は、建築又は法律に関する学識及び経験が豊富な者であって、次の各号のいずれかに該当する者の中から国土交通部長官が任命又は委嘱する。この場合、第四号に該当する者が 2 人以上含まれなければならない。<改正 2009. 4. 1、2013. 3. 23、2014. 1. 14、2014. 5. 28>

- 一 3 級相当以上の公務員として 1 年以上在職した者
- 二 削除<2014. 5. 28>
- 三 「高等教育法」による大学で建築工学又は法律学を教える助教授以上の職に 3 年以上在職した者
- 四 判事、検事又は辯護士の職に 6 年以上在職した者
- 五 「国家技術資格法」による建築分野の技術士又は「建築士法」により建築士事務所の登録をした建築士(以下「建築士」という。)として 6 年以上従事した者
- 六 建設工事又は建設業に係る学識及び経験が豊富な者であって、その分野に 15 年以上従事した者

3 削除<2014. 5. 28>

4 紛争委員会の委員長及び副委員長は、委員の中から国土交通部長官が委嘱する。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

5 公務員でない委員の任期は、3 年とするが、再任を妨げない。補闕委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 紛争委員会の会議は、在職委員の過半数の出席により開会し、出席委員の過半数の賛成により議決する。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

7 次の各号のいずれかに該当する者は、紛争委員会の委員になることができない。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

- 一 禁治産者、準禁治産者又は破産者であって復権を得ない者
- 二 禁固以上の実刑の宣告を受け、その執行が終了(執行が終了したものとみなされる場合を含む。)しない者及び執行が免除された日から 2 年が経過しない者
- 三 裁判所の判決又は法律により資格が停止された者

8 委員の除斥、忌避及び回避並びに委員会の運営、調停等の拒否及び中止その他必要な事項は、大統領令で定める。<本項新設 2014. 5. 28>

[題目改正 2014. 5. 28]

**第 90 条 (委員の除籍等)** 削除<2014. 5. 28>

**第 91 条 (代理人)** 当事者は、次の各号に該当する者を代理人として選任することができる。

- 一 当事者の配偶者、直系の尊属、卑属又は兄弟姉妹
- 二 当事者である法人の役職員

三 弁護士

2 削除<2014. 5. 28>

3 代理人の権限は、書面により証明しなければならない。

4 代理人は、次の各号の行為については、当事者の委任を受けなければならない。

一 申請の撤回

二 調停案の受諾

三 複代理人の選任

**第 92 条(調停等の申請)** 建築物の建築等に関する紛争の調停又は裁定（以下「調停等」という。）を申請しようとする者は、紛争委員会に対し、調停等の申請書を提出しなければならない。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

2 前項による調停申請は、当該事件の当事者のうち 1 人以上が行い、裁定申請は、当該事件の当事者間の合意による。ただし、紛争委員会は、調停申請を受けた場合、当該事件のすべての当事者に調停申請を受理した事実を通報しなければならない。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

3 紛争委員会は、当事者の調停申請を受理したときは 90 日以内に、裁定申請を受理したときは 120 日以内に、その手続を完了しなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合には、紛争委員会の議決により、その期間を延長することができる。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

**第 93 条(調停等の申請に伴う工事中止)** 削除<2014. 5. 28>

2 削除<2014. 5. 28>

3 市・道知事又は市長・郡守・区庁長は、危害防止上緊急であることその他特別な事由がない限り、調停等の申請の事実のみを理由として当該工事を中止させてはならない。

[題目改正 2014. 5. 28]

**第 94 条(調停委員会及び裁定委員会)** 調停は、3 人の委員により構成される調停委員会で行い、裁定は、5 人の委員により構成される裁定委員会で行う。

2 調停委員会の委員(以下「調停委員」という。)及び裁定委員会の委員(以下「裁定委員」という。)は、事件毎に、紛争委員会の委員の中から委員長が指名する。この場合、裁定委員会は、第 76 条の 3 第 2 項第四号に該当する委員が 1 人以上含まれなければならない。<改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28>

3 調停委員会及び裁定委員会の会議は、構成員全員の出席により開会し、過半数の賛成により議決する。

**第 95 条(調停のための調査及び意見聴取)** 調停委員会は、調停に必要と認める場合には、調停委員又は事務局の所属公務員に、関係書類を閲覧させ、又は関係事業場に立ち入り、調査を行わせることができる。<改正 2014. 5. 28>

2 調停委員会は、必要と認める場合には、当事者又は参考人をして、調停委員会に出席させ、その意見を聴くことができる。

3 紛争の調停申請を受理した調停委員会は、調停期間内に審議して調停案を作成しなければならない。<改正 2014. 5. 28>

**第 96 条(調停の効力)** 調停委員会は、第 93 条第 3 項により調停案を作成したときは、遅滞なく、これを各当事者に提示しなければならない。

2 前項により調停案の提示を受けた当事者は、その提示を受けた日から 15 日以内にその受諾の有無を調停委員会に通報しなければならない。

3 当事者が調停案を受諾したときは、調停委員会は、ただちに調停書を作成しなければならない。調停委員及び各当事者は、これに記名捺印しなければならない。

4 当事者が前項により調停案を受諾し、調停書に記名捺印した場合には、調停書の内容は、裁判上の和解と同一の効力を有する。ただし、当事者が任意に処分することができない事項に関しては、この限りでない。〈改正 2020. 12. 22〉

**第 97 条(紛争の裁定)** 裁定は、文書をもって行わなければならない。裁定文書には次の各号の事項を記載して、裁定委員がこれに記名捺印しなければならない。

- 一 事件番号及び事件名
- 二 当事者、選定代表者、代表当事者及び代理人の住所及び氏名
- 三 主文
- 四 申請の趣旨
- 五 理由
- 六 裁定した日付

2 前項第五号による理由を記載するときは、主文の内容が正当であることを認定できる限度で当事者の主張等を表示しなければならない。

3 裁定委員会は、裁定をしたときは、遅滞なく、裁定文書の正本を当事者又は代理人に送達しなければならない。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 98 条(裁定のための調査権等)** 裁定委員会は、紛争を裁定するために必要と認める場合には、当事者の申請又は職権により、裁定委員又は所属公務員をして、次の各号の行為を行わせることができる。

- 一 当事者又は参考人に対する出席の要求、諮問及び陳述の聴取
- 二 鑑定人の出席及び鑑定の要求
- 三 事件と関係がある文書又は物件の閲覧、複写、提出要求及び留置
- 四 事件と関係がある場所への出入・調査

2 当事者は、前項による調査等に参加することができる。

3 裁定委員会が職権により第 1 項による調査等を行ったときは、その結果に対し当事者の意見を聴かななければならない。

4 裁定委員会は、第 1 項により当事者又は参考人に陳述させるとき又は鑑定人に鑑定させるときは、当事者、参考人又は鑑定人に宣誓させるようにしなければならない。

5 第 1 項第四号の場合に、裁定委員又は所属公務員は、その権限を示す証票を所持し、これを関係人に呈示しなければならない。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 99 条(裁定の効力等)** 裁定委員会が裁定を行った場合、裁定文書の正本が当事者に到達した日から 60 日以内に、当事者の双方又は一方からその裁定の対象である建築物の建築等の紛争を原因とする訴訟が提起されなかった場合又はその訴訟が撤回された場合には、その裁定内容は、裁判上の和解と同一の効力を有する。ただし、当事者が任意に処分することができない事項に関しては、この限りでない。〈改正 2020. 12. 22〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 100 条(時効の中断)** 当事者が裁定に不服で訴訟を提起した場合には、時効の中断及び提訴期間の算定においては、裁定申請を裁判上の請求とみなす。〈改正 2020. 12. 22〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 101 条(調停への回付)** 紛争委員会は、裁定申請された事件を調停に回付することが適当であると認めるときは、職権により、直接調停を行うことができる。〈改正 2009. 4. 1、2014. 5. 28〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 102 条(費用負担)** 紛争の調停等のための鑑定、診断、試験等に要する費用は、当事者間の合意により定める比率に従い、当事者が負担しなければならない。ただし、当事者間に費用負担に関する合意がなされない場合には、調停委員会又は裁定委員会で負担比率を定める。

**2** 調停委員会又は裁定委員会は、必要と認める場合は、大統領令で定めるところにより、当事者をして前項の規定による費用を預託させることができる。

**3** 第 1 項による費用の範囲に関しては、国土交通部令で定める。〈改正 2009. 4. 1、2013. 3. 23、2014. 5. 28〉

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 103 条(紛争委員会の運営及び事務処理の委託)** 国土交通部長官は、紛争委員会の運営及び事務処理を「国土安全管理院法」による国土安全管理院（以下「国土安全管理院」という。）に委託することができる。〈改正 2014. 5. 28、2020. 6. 9〉

**2** 紛争委員会の運営及び事務処理のための組織及び人員等は、大統領令で定める。〈改正 2014. 5. 28〉

**3** 国土交通部長官は、予算の範囲内で、紛争委員会の運営及び事務処理に必要な経費を国土安全管理院に出せん又は補助することができる。〈改正 2014. 5. 28、2020. 6. 9〉

[題目改正 2014. 5. 28]

**第 104 条(調停等の手続)** 第 88 条から前条までに定めるもののほか、紛争の調停等の方法、手続等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

[本条新設 2005. 11. 8]

**第 104 条の 2(建築委員会の事務の情報保護)** 建築委員会又は関係行政機関等は、第 4 条の 5 の異議申立審議及び第 92 条の紛争調整申請に関する情報の流出により申請人及び利害関係人の利益が侵害されないように努めなければならない。

[本条新設 2014. 5. 28]

**第 105 条(罰則適用における公務員擬制)** 次の各号のいずれかに該当する者は、公務員でなくとも、「刑法」第 129 条から第 132 条までの規定並びに「特定法罪加重処罰等に関する法律」第 2 条及び同法第 3 条による罰則を適用するときには、公務員とみなす。〈改正 2009. 4. 1、2014. 1. 14、2019. 4. 23〉

一 第 4 条による建築委員会の委員

一の二 第 13 条の 2 第 2 項による安全影響評価を行う者

一の三 第 52 条の 3 第 4 項の規定により建築材料を点検する者

二 第 27 条により現場調査、検査及び確認業務を代行する者

三 第 37 条による建築指導員

四 第 82 条第 4 項による機関及び団体の役職員

五 第 89 条による建築紛争調停委員会の委員

## 第10章 罰 則

**第106条(罰則)** 第23条、第24条第1項、第25条第3項、第52条の3第1項及び第52条の5第2項に違反して設計、施工、工事監理若しくは維持管理又は建築資材の製造若しくは物流を行うことにより、建築物が不良になり、着工後「建設産業基本法」第28条による瑕疵担保責任期間内に、建築物の基礎及び主要構造部に重大な損壊を惹起させ、一般人に危害を及ぼした設計者、監理者、施工者、製造業者、物流業者、関係専門技術者及び建築主は、10年以下の懲役に処する。〈改正2015.16、2020.12.22〉

2 前項の罪を犯し、人を死傷に至らしめた者は、無期又は3年以上の懲役に処する。  
[本条新設1995.12.30]

**第107条(罰則)** 業務上の過失により前条第1項の罪を犯した者は、5年以下の懲役若しくは禁錮又は5億ウォン以下の罰金に処する。〈改正2018.2.3〉

2 業務上の過失により前条第2項の罪を犯した者は、10年以下の懲役若しくは禁錮又は10億ウォン以下の罰金に処する。〈改正2018.2.3〉  
[本条新設1995.12.30]

**第108条(罰則)** 次の各号のいずれかに該当する者は、3年以下の懲役又は5億ウォン以下の罰金に処する。〈改正2019.4.23、2020.12.22〉

- 一 都市地域において、第11条第1項、第19条第1項及び第2項、第47条、第55条、第56条、第58条、第60条、第61条又は第77条の10に違反して建築物を建築、大修繕又は用途変更をした建築主及び工事施工者
  - 二 第52条第1項及び第2項による防火に支障のない材料を使用しない工事施工者又はその材料の使用に責任がある設計者又は工事監理者
  - 三 第52条の3第1項に違反した建築資材の製造業者及び流通業者
  - 四 第52条の4第1項に違反して品質管理書を提出しない製造業者、流通業者、工事施工者及び工事監理者並びに虚偽の提出をした製造業者、流通業者、工事施工者及び工事監理者
  - 五 第52条の5第1項に違反して品質認定基準に適合しないにもかかわらず、品質認定をした者
- 2 前項の場合、懲役刑と罰金刑を併科することができる。

**第109条(罰則)** 次の各号のいずれかに該当する者は、2年以下の懲役又は2億ウォン以下の罰金に処する。〈改正2016.2.3、2017.4.18〉

- 一 第27条第2項による報告を虚偽にした者
- 二 第87条の2第1項第1号による報告・確認・検討・審査及び点検を虚偽にした者

**第110条(罰則)** 次の各号のいずれかに該当する者は、2年以下の懲役又は1億ウォン以下の罰金に処する。〈改正2008.3.28、2008.6.5、2011.9.16、2014.5.28、2017.4.18〉

- 一 都市地域外で第11条第1項、第19条第1項、同条第2項、第47条、第55条、第56条、第58条、第60条、第61条又は第70条の10に違反して建築物の建築、大修繕又は用途変更を行った建築主及び工事施工者
- 一の二 第13条第5項に違反した建築主及び工事施工者
- 二 第16条(変更許可事項に限る。)、第21条第3項、第22条第3項又は第25条第6項に違反した建築主及び工事施工者
- 三 第20条第1項による許可を受けずに、又は第83条による申告をせずに、仮設建築物の建築又は工作物の築造を行った建築主及び工事施工者
- 四 次の各目のいずれかに該当する者

- ア 第 25 条第 1 項前段に違反して工事監理者を指定せずに工事を行わせた者
- イ 第 25 条第 1 項後段に違反して工事施工者本人又は系列会社を工事監理者として指定した者
- 五 第 25 条第 2 項に違反して工事監理者から是正の要請若しくは再施工の要請を受けてこれに従わなかった者又は工事中止の要請を受けて工事を継続した施工者
- 六 第 25 条第 5 項に違反して、正当な事由なく、監理中間報告書若しくは監理完了報告書を提出しなかった者又はこれを虚偽に作成して提出した者
- 六の二 第 27 条第 2 項に違反して現場調査、検査及び確認の代行業務を行った者
- 七 削除<2019. 4. 30>
- 八 第 40 条第 4 項に違反した建築主及び工事施工者
- 八の二 第 43 条第 1 項、第 49 条、第 50 条、第 51 条、第 53 条、第 58 条、第 61 条第 1 項、同条第 2 項、第 64 条に違反した建築主、設計者、工事施工者又は工事監理者
- 九 第 48 条に違反した設計者、工事監理者、工事施工者及び第 67 条による関係専門技術者
- 九の二 第 50 条の 2 第 1 項に違反した設計者、工事監理者及び工事施工者
- 九の三 第 48 条の 4 に違反した建築主、設計者、工事監理者、工事施工者及び第 67 条による関係専門技術者
- 十 削除<2019. 4. 23>
- 十一 削除<2019. 4. 23>
- 十二 第 62 条に違反した設計者、工事監理者、工事施工者及び第 67 条による関係専門技術者

**第 111 条(罰則)** 次の各号のいずれかに該当する者は、500 万ウォン以下の罰金に処する。  
<改正 2009. 2. 6、2014. 1. 14、2014. 5. 28、2019. 4. 23>

- 一 第 14 条、第 16 条(変更申告事項に限る。)、第 20 条第 3 項、第 21 条第 1 項、第 22 条第 1 項又は第 83 条第 1 項による申告若しくは申請をせず、又は虚偽の申告若しくは申請をした者
- 二 第 24 条第 3 項に違反して、設計変更の要請を受けて、正当な事由なく、これに応じなかった設計者
- 三 第 24 条第 4 項に違反して、工事監理者から詳細施工図面を作成するよう要請を受けて、これを作成せず、又は施工図面に従い工事を行わなかった者
- 三の三 削除<2019. 4. 23>
- 四 第 28 条第 1 項に違反した工事施工者
- 五 第 41 条又は第 42 条に違反した建築主及び工事施工者
- 六 第 81 条第 1 項及び第 5 項による命令に違反した者又は同条第 4 項に違反した者
- 六の二 第 52 条の 4 第 5 項に違反して建築資材に対する情報を表示しなかった者又は虚偽の表示をした者
- 七 削除<2009. 2. 6>
- 八 削除<2009. 2. 6>

**第 112 条(両罰規定)** 法人の代表者、代理人、使用人その他従業員がその法人の業務に関し第 106 条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人に対しても 10 億ウォン以下の罰金に処する。ただし、法人がその違反行為を防止するため、当該業務に関し、相当の注意及び監督を怠らなかつたときは、この限りでない。

**2** 個人の代理人、使用人その他従業員がその個人の業務に関し第 106 条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その個人に対しても 10 億ウォン以下の罰金に処する。ただし、個人がその違反行為を防止するため、当該業務に関し、相当の注意及び監督を怠らなかつたときは、この限りでない。

3 法人の代表者、代理人、使用人その他の従業員がその法人の業務に関して、第 107 条ないし第 111 条の規定による違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人に対しても、各本条の罰金刑を科する。ただし、法人がその違反行為を防止するため、当該業務に関し、相当の注意及び監督を怠らなかつたときは、この限りでない。

4 個人の代理人、使用人その他の従業員がその個人の業務に関して、第 107 条から第 111 条までの規定による違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その個人に対しても、各本条の罰金刑を科する。ただし、個人がその違反行為を防止するため、当該業務に関し、相当の注意及び監督を怠らなかつたときは、この限りでない。

**第 113 条(過怠料)** 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、200 万ウォン以下の過怠料に処する。〈本項新設 2009. 2. 6、改正 2014. 5. 28、2020. 12. 22〉

- 一 第 19 条第 3 項による建築物台帳の記載内容の変更を申請しなかつた者
- 二 第 24 条第 2 項に違反して工事現場に設計図書を備え置かなかつた者
- 三 第 24 条第 5 項に違反して建築許可表示板を設置しなかつた者
- 四 第 52 条の 3 第 2 項又は第 52 条の 6 第 4 項による点検を拒否、妨害又は忌避した者
- 五 第 48 条の 3 第 1 項本文による公開をしなかつた者

2 次の各号のいずれかに該当する者に対しては、100 万ウォン以下の過怠料に処する。〈繰下げ 2009. 2. 6、改正 2012. 1. 17、2014. 5. 28、2016. 2. 3〉

- 一 第 25 条第 3 項に違反して報告をしなかつた工事監理者
- 二 第 27 条第 2 項による報告をしなかつた者
- 三 削除〈2019. 4. 30〉
- 四 削除〈2019. 4. 30〉
- 五 削除〈2016. 1. 19〉
- 六 第 77 条第 2 項に違反して、モニタリングに必要な事項に協力しなかつた建築主、所有者又は管理者
- 七 削除〈2016. 1. 19〉
- 八 第 83 条第 2 項による報告をしなかつた者
- 九 第 87 条第 1 項による資料の提出又は報告をしなかつた者又は虚偽の資料を提出した者若しくは虚偽の報告をした者

3 第 24 条第 6 項に違反して工程及び安全管理業務を遂行しない現場管理人又は工事現場を離脱した現場管理人に対しては、50 万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈新設 2016. 2. 3、改正 2018. 8. 14〉

4 第 1 項から前項までによる過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官、市・道知事又は市長・郡守・区庁長が賦課及び徴収する。〈改正 2009. 2. 6、2013. 3. 23、2016. 2. 3〉

5 削除〈2009. 2. 6〉

## 附 則〈第 4381 号、1991. 5. 31〉

**第 1 条(施行日)** この法律は、公布後 1 年が経過した日から施行する。

**第 2 条(処分に関する経過措置)** ～ 略 ～  
ないし

**第 7 条(他の法律の改正)** ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<第 8974 号、2008. 3. 21>

第 1 条(施行日) この法律は、公布した施行する。～ ただし書は略 ～

第 2 条(施行日に関する経過措置) ～ 略 ～

ないし

第 14 条(他の法令との関係) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<第 12701 号、2014. 5. 28>

第 1 条(施行日) この法律は、公布した日から施行する。～ ただし書は略 ～

第 2 条(3 階以上であって建築申告対象の建築物の増築、改築又は再築に関する適用例)

～ 略 ～

ないし

第 8 条(罰則の過怠料転換に関する経過措置) ～ 略 ～

～ 中 略 ～

附 則<法律第 18508 号、2021. 10. 19>

第 1 条(施行日) この法律は、公布後 6 月が経過した日から施行する。

第 2 条(大規模倉庫施設等の防火区画等に関する適用例) ～ 略 ～

附 則 <法律第 18825 号、2022. 2. 3>

第 1 条(施行日) この法律は、公布した日から施行する。

第 2 条(街路区域の高さ緩和に関する特例規定の重複適用に関する適用例) 第 60 条第 4 項の改正規定は、この法律施行当時建築許可を申請(建築許可を申請するために第 4 条の 2 により建築委員会の審議を申請した場合を含む。)又は建築申告をした場合(他の法律により建築許可又は建築申告が議題される許可・決定・認可・協議・承認等を申請した場合を含む。)にも適用する。

(以 上)