

서울특별시서초구건축조례개정조례(안)심사보고서

(의안번호 제74호)

○ '96. 11. 16.
○ 도시건설위원회
위 원 장

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : '96. 11. 6. 서초구청장
- 나. 위원회 회부일자 : '96. 11. 14.
- 다. 위원회 상정일자 : '96. 11. 15.
- 라. 위원회개최 회수 및 일수 : 제59회 임시회중 제1차 도시건설위원회 1일

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 도시관리국장 이 석 도)

가. 제안이유

- 서초구 현행건축조례는 93.6.14 조례 제219호로 제정되어 94.9.16 조례 제261호로 개정되어 시행되어 왔으며, 96.1.5 법률 제4919호로 건축법이 개정되고 96.1.6부터 시행됨으로서 96.8.10 서울시 건축조례가 자치구 건축조례중 통일성을 유지할 필요가 있는 사항을 시조례로 통합하여 개정, 공포되었으며, 서초구건축조례 운영상 나타난 일부 미비점을 보완하기 위하여 전문개정이 필요하게 된 것임.

나. 개정근거 및 대상

- 개정근거는 건축법 제5조의 3 (자치구간의 통일성이 필요한 건축기준) 및 법, 령 등 개별조문에서 위임한 사항으로서 개정할 사항을 크게 구분하면,

- 첫째, 건축기준이 시 건축조례 통합으로 자치구 건축조례에서 폐지되어야 할 내용은
 - 제3장 가설건축물 등 건축물의 건축에 관한 규정
 - 제4장 대지안의 조경, 식재 등 조경기준, 조경공사비의 예탁 등 대지안의 조경에 관한 규정
 - 제5장 풍치지구, 미관지구, 시설보호지구, 공항지구 등 용도지구 안에서 건축물에 관한 규정
 - 제6장 용적율의 완화, 대지면적의 최소한도, 건축선·인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리, 합벽개발 등의 완화, 2이상의 도로가 있는 경우의 완화, 높이제한 완화구역 등 대지와 건축물과의 관계 등에 관한 규정 등이며,
- 둘째, 건축법 개정으로 신설되어야 할 내용은,
 - 현장조사, 검사 및 확인업무의 대행에 관한 규정
 - 통과도로에 둘러싸인 구역안의 건축물의 높이 제한에 관한 규정
 - 건축분쟁조정위원회의 설치에 관한 규정
- 셋째, 현행 자치구 건축조례를 보완정비 할 내용은,
 - 제2장 건축위원회의 심의에 관한 규정
 - 제3장 건축허가 수수료, 현장조사·검사 및 업무대행수수료, 건축지도원의 자격에 관한 규정
 - 제4장 재해위험 구역안의 건축물에 관한 규정
 - 제8장 벽체보온 수도미터함 설치, 저수조시설, 온돌의 시공등 보칙에 관한 규정 등이며,
- 건축조례의 구성을 대비해 보면 현행조례는 8장 53조 부칙으로 되어있으나 개정조례안은 7장 33조 부칙으로 되어있음.

다. 개정조례안의 주요내용 - 생략 (원안참조)

3. 전문위원 검토보고 요지

- 보고자 : 이 휘 남 전문위원
- 주요요지 :

가. 검토내용

(1) 제안이유

- '95.1.5 법률 제4919호로 건축법이 개정되고 '96.8.10 서울특별시건축조례가 자치구 건축조례중 통일성을 유지할 필요가 있는 사항을 시조례로 통합하여 개정공포되어 구조례의 조정이 필요하고 현행 구조례 운영상 나타난 미비점도 보완하고자 하는 것임.

(2) 주요골자

(가) 건축위원회 (안 제3조 내지 제12조)

1) 구성 : 위원장, 부위원장을 포함한 9인 내지 30인 이내의 위원으로 구성

- 위원장은 부구청장이 되고 부위원장은 위원중에서 호선
- 위원은 관계공무원과 토목, 건축, 도시계획 및 에너지, 교통, 조경, 조형예술, 방재 등에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람중에서 구청장이 임명 또는 위촉 → 전문화
- 임기는 2년으로 하되 필요한 경우 연임 → 위원의 임기를 조정

2) 기능 및 절차

- 건축허가 및 불허가, 법 제5조 규정에 의한 적용의 완화 등에 관한 사항심의 → 심의대상과 신청내용을 구체화
- 6층이상으로서 연면적 3,000㎡ 이상의 건축물과 10세대이상의 공동주택 (10가구이상 단독주택 포함)의 건축계획 심의에 관한 사항

- 경미한 변경사항에 대한 심의 생략에 관한규정 등 → 주민불편 해소

(나) 건축물의 건축 (안 제13조 내지 제15조)

- 1) 건축허가 수수료에 관한 사항 (별표2)
건축면적에 따라 1,500원 ~ 1,200,000원 차등
- 2) 현장조사 검사 및 확인업무의 대행 → 신설 · 보완함.

- 대 상
 - 단독주택 및 공동주택(아파트제외)과 4층 이하로서 연면적 2,000㎡미만에 대한 건축허가전 현장조사 · 검사 및 확인업무
 - 용도변경 허가전 현장조사 · 검사 및 확인업무 등

- 구청장 업무를 대행할 자의 지정 : 당해 건축물의 설계자, 공사감리자 또는 관할 구청에 등록된 건축사 등

- 업무대행 수수료 (별표3)
 - 건축면적에 따라 1회당 400원 ~ 360,000원 차등

(다) 건축지도원의 자격 및 보수 (안 제16조 내지 제17조)

- 건축지도원의 자격 세분화 및 예산의 범위내에서 수당 및 여비, 활동비 지급 → 신설 · 보완함

(라) 통과도로에 둘러싸인 구역안의 건축물 높이제한에 관한 규정을 신설 (안 제18조)

- 너비 4미터이상의 통과도로에 둘러싸인 대지에 건축하는 건축물은 상업지역 및 준주거지역에서만 제한적으로 높이제한 완화

(마) 재해위험구역안의 건축물에 대한 건축제한 및 구조 규정 (안 제19조 내지 제21조) → 건축제한사항을 보완함.

(바) 건축물의 설비 (안 제22조 내지 제23조)

- 온돌시공 자격자 및 온돌시공 확인서 제출에 관한 사항 → 자격 등 구체화보완
- 수도계량기 보온함 설치

(사) 건축분쟁조정위원회 (안 제24조 내지 제31조) → 건축공사와 관련된
민원해결책 강구

○ 설치 및 구성 : 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인이상 15인 이
내의 위원으로 구성

○ 임 기 : 3년으로 하며 필요시 연임

○ 감정등의 의뢰 : 분쟁조정 신청사건을 심사하기 위하여 감정, 진단,
시험 등 의뢰

○ 비용부담 : 조정의 신청인 또는 당사자간 부담할 비용의 범위

○ 신청방법 : 건축에 관한 분쟁의 조정을 신청하고자 하는 자는 분쟁조
정신청서 작성 제출

(아) 현행 서초구건축조례의 규정중, 서울시내 전체 자치구에 통일성과 형평성
을 유지할 필요가 있어 '96.8.10 개정 서울시건축조례에 통합 흡수된 건축
기준 관련 조문을 아래와 같이 서초구건축조례에서 삭제하고자 함.

1) 가설건축물의 건축 (구조례 제14조)에 관한 규정을 시건축조례로 통합하
고 자치구 건축조례에서 삭제함.

2) 식재등 조경기준 및 조경공사비의 예탁에 관한 사항(구조례 제17조 ~ 제
19조)을 시조례에 통합, 보완하고 자치구 조례에서 삭제함.

3) 서울시 문화과로 업무를 이관함에 따라 미술장식품의 설치규정 (구조례
제20조)을 자치구 조례에서 삭제함.

4) 자치구 건축조례에서 규정하고 있는 풍치지구, 시설보호지구, 미관지구,
공함지구 등 용도지구안에서의 건축물의 건축제한 (구조례 제21조 ~ 제
39조) 사항을 시조례에 통합하고, 행정규제 완화 차원에서 미관지구
안에서 건축을 제한하던 단독주택, 기숙사, 정육점, 세탁소, 장의사 등의
건축을 허용하도록 보완하고 자치구조례에서 삭제함.

5) 자치구 건축조례에서 규정하고 있던 용적율의 완화, 대지면적의 최소한도
건축선으로부터 띄어야할 거리, 인접대지 경계선으로부터 띄어야할 거리,
건축물의 높이제한 완화, 합벽개발의 완화등 대지와 건축물과의 관계 (구
조례 제40조 ~ 제46조) 규정을 시조례에 통합하여 규정하고 자치구 조례
에서 삭제함.

(3) 신 · 구조문 비교표 - 생략

나. 검토결과

(1) 검토의견

- '95.1.5 개정된 건축법 (법률 제4919호)이 '96.1.6부터 시행됨에 따라 동법 제 5조의3에 규정된 사항을 특별시 · 광역시 · 도 단위로 통일성을 유지하는 조례로 정할 수 있게 되었고, 이를 근거로 서울특별시가 '96.8.10 자로 서울특별시건축조례를 개정공포 하였으므로,
- 서초구도 서울시 조례와 여타 각 자치구 조례와 상호 연관되는 내용으로 현행 건축조례를 전문 개정하고자 하는 것인바, 본 개정조례안은 관련법규의 범위내에서 적절한 내용으로 성안되었다고 사료됨.

다. 관련법규 등 - 생략

4. 질의 및 답변요지

- 건축위원회의 위원은 종전에 몇 명이며, 임기는 ?
→ 위원장, 부위원장 각 1인과 구의원 4명을 포함한 7인 ~ 25인으로 되어 있었으며, 현원은 21명임. 임기는 현행 「2년에 1회 연임」으로 규정되어 있으며, 개정안은 「2년에 연임」하는 내용임.
- 건축분쟁조정위원회의 구속력은 ? → 위원회의 조정서는 「재판상의 화해」와 같은 효력을 가짐.
- 서울시와 자치구 등 통일성을 유지하고 미비점을 보완한다고 했는데 건축위원회가 건축조례의 제정 · 개정사항을 심의할 수 있나 ? → 시행령 제5조 제3항 제1호에 근거함.
- 그렇다면 건축위원의 자격에 자격증 소지 등 명문규정이 필요하지 않나 ?

→ 개정조례안에 나와있는 각 분야별 자격대로, 관계교수 등으로 임명하면 되고 지금까지 사계의 권위자가 위원이 되어 왔으므로 큰 문제는 없을 것임.

- 과거의 건축심의위원회와 여가의 건축위원회는 같은 것인지 ? → 건축위원회가 맞음.
- 현재 위원은 2 ~ 3인의 교수를 제외하고 전부 건축사인 것으로 하는데, 신분별로는 어떻게 구성돼 있는지 ? → 토목, 전기, 기계 등 분야는 심의기준에 따라 그때마다 그 분야의 전문가에게 물어서 처리하여 왔음.
- 결탁이나 부정방지를 위해서 현재의 구성원을 대폭 교체할 용의는 없는지 ? → 임기 2년되면, 꼭 필요치 않는한 교체하고 있음.
- 시조례를 가급적 구에 넘겨야 자치시대에 맞는데 구조례를 시조례로 흡수함으로 인하여 부작용은 없을 것인지 ? → 통일성 유지를 위하여 건축법 제5조의 3에 의거 광역자치단체로 통합하는 것임.
- 안 제4조 제1항에 있어서, 종전에도 7인 ~ 25인 규정에 21인으로 해 왔는데, 개정안은 15인 ~ 20인 정도로 하면 어떤가 ? → 심의위원은 공무원이 좀 부족한 전문분야 지식을 자문받아 안전하고 좋은 건축물을 지향하고자하여 위촉하는 것이므로, 인원을 좀 늘려서 폭넓게 자문받을 수 있도록 해 주시면 향후 운영의 묘를 살려 나가겠음.
- 95년에는 위원회를 총 몇회 개최했으며, 성원과 출석율은 ? → 총 21명이 매주 금요일 정기적으로 개최했으며, 소위원회를 중심으로 운영하였음. 출석율은 추후 서면보고 하겠음.
- 건축지도원에게 수당과 여비를 준다 했는데 무슨 근거로 지급했나 ? → 건축법 제28조에 근거하여 예산의 범위내에서 지급하였음.

- 공무원인 건축지도원 외에 명예건축지도원 숫자를 명시해야 하지 않을까 ?
→ 앞으로 필요시 고려하겠음.
- 건축위원의 연임을 1 또는 2회 등으로 제한해야 문제발생이 예방되지 않을까 ? → 연임시 그점을 고려하겠음.

5. 토론자 및 토론요지

- 없 음

6. 수정안의 요지

가. 제안일자 및 제안자 : 96. 11. 15

나. 수정이유 : 건축위원회에 현행 규정대로 4인 정도의 구의원이 위원으로 참여할 필요가 있음.

다. 수정주요골자 : 김지환 위원으로 부터,

제4조 제1항에서 「위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한」을 「위원회는 위원장, 부위원장 각 1인과 구의원 4인을 포함한」으로 수정하고, 기타 부분은 개정(안) 원안대로 하자는 수정안이 발의되었고 재청있음.

7. 심사결과

- 수정안이 만장일치로 가결되었음.

8. 소수의견의 요지

○ 없음

9. 기타 필요한 사항

가. 예산조치 : 없음

나. 연석회의, 공청회 등 : 없음

10. 체계자구 정리내용

○ 없음