

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1318
----------	------

2016. 9. 5
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 8. 12. 서울특별시장 제출 (2016. 8. 16. 회부)

2. 제안이유

- 건축투자활성화 및 노후건축물 리모델링 활성화를 위한 건축협정제도와 이행강제금 제도 현실화를 위한 관련법령의 개정내용을 반영하고, 건축허가절차 간소화 등 시민 불편사항을 해소하고자 건축 조례를 정비하여 미비점을 개선·보완하고자 함

3. 주요내용

가. 분양대상 건축물의 건축위원회 심의 대상 등 구 위원회 심의 사항 조정
(안 제7조제1항제2호다목)

- 분양대상 건축물의 건축위원회 심의대상을 현행 20세대(실) 이상 공동주택(오피스텔)에서 사업계획승인대상인 30세대이상 공동주택(도시형생활주택-50세대) 및 오피스텔 30실 이상 등 분양신고 대상 건축물로 심의대상을 관련법령으로 통일
- 구 건축위원회 심의사항에 미관지구 내 건축물(다만, 미관지구 내의

이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다) 추가

나. 옥상 텃밭 설치가능 대상 확대(안 제25조제2항)

○ 옥상녹화를 통한 도시환경 증진 및 옥상공간의 적극적 활용을 위해 옥상 텃밭 설치가능 대상을 확대함

- 설치 대상 : 대지면적 $5,000m^2$ 이상 \rightarrow $1,000m^2$ 이상

다. 건축협정을 체결할 수 있는 구역 신설(안 제35조의2 신설)

○ 건축 및 리모델링을 활성화를 통한 도시 및 주거 환경을 개선하고자 건축협정을 체결할 수 있도록 정함.

- 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다)이 해제된 구역

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생활성화지역

라. 이행강제금 감경 및 가중 대상 등 관계법령 위임 사항 신설

(안 제45조제4항, 제5항, 제6항)

○ 이행강제금 제도 운영의 현실적 문제점을 개선하고자 조례로 위임된 이행강제금 감경 및 가중 대상 등을 정함.

4. 참고사항

가. 관계법령 : 건축법 및 같은법 시행령

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 협의사항

- (1) 법무담당관(규제심사) : 원안동의
- (2) 감사담당관(부패영향평가) : 원안동의
- (3) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 원안동의
- (4) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 원안동의

라. 기 타

- (1) 입법예고(2016. 6. 2 ~ 6. 22) 결과 : 의견 별첨
- (2) 신·규 조문 대비표 : 별첨
- (3) 비용추계서 미첨부 사유서 : 별첨

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 분양대상 건축물의 구 위원회 심의 사항 조정, 옥상 텃밭 설치가능 대상 확대, 건축협정 체결 구역 신설, 이행강제금 감경 및 가중 대상 등 법령 위임 사항 등을 조례에 반영 하고자, 2016년 8월 12일 서울특별시장의 제출하여 8월 16일 우리위원회에 회부된 사안임.

첫째, 분양대상 건축물의 건축위원회 심의 대상 등 구 위원회 심의사항 조정 (안 제7조제1항제2호다목)

- 자치구 건축위원회 심의대상을 현행 공동주택 20세대, 원룸형 도시형 생활주택 30세대, 오피스텔 20실 이상에서 공동주택 30세대, 오피스텔 30실, 단지형 도시형생활주택 50세대 이상으로 완화하여 건축 인허가 절차를 간소화려는 취지임.

현 행	개 정 안
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축물 연면적 합계가 3,000㎡ 이상 ◦ 공동주택 20세대(도시형생활주택(원룸형) 30세대 이상) ◦ 오피스텔 20실 이상 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인대상 건축물 (주1) ◦ 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물 (주2)

주1) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인대상 건축물

- 단독주택 : 30호
 - ※ 다음 중 하나에 해당할 경우 50호
 - 공공택지를 개별필지로 구분하지 않고 일단의 토지로 공급·건설하는 단독주택
 - 건축자산진흥법에 따른 한옥
- 공동주택 : 30세대(리모델링은 증가세대 수가 30세대)
 - ※ 다음 중 하나에 해당할 경우 50세대
 - 세대별 주거전용 면적이 30㎡이상이고, 해당 주택단지 진입도로 폭이 6m이상인 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택
 - 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업의 정비구역에서 건설하는 공동주택

주2) 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물

- 분양부분의 바닥면적의 합계가 3,000㎡이상인 건축물
- 업무시설 중 다음에 해당하는 경우
 - 오피스텔 30실이상
 - 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물(주상복합)중 주택외의 용도로 사용하는 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상
 - 바닥면적 합계가 3,000㎡이상이며 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 경우

- 주택법에 따른 사업계획 승인 대상 건축물의 범위가 완화됨에 따라 같은 수준에서 건축심의 대상을 조정하려는 취지는 이해되나, 원룸형 도시형생활주택 공급이 활성화되고, 철거 방식의 주택 재개발·재건축 정비사업이 중단·철회된 지역의 경우 중·소규모 공동주택 신축에 따른 난개발 문제가 발생하고 있는 상황을 고려하여 완화범위는 신중하게 검토할 필요가 있겠음.

○ 최근 분양대상 건축물과 관련한 타 지방자치단체의 건축 조례 개정 동향을 살펴보면 대다수 지자체에서는 시장이 제출한 개정안과 같이 「주택법」 및 「건축물의 분양에 관한 법률」을 반영하고 있는 것으로 파악되었음.(붙임1 참조)

- 다만, 서울시의 주거환경 정비여건이 각 지자체와는 다르고, 무분별한 개별건축 행위에 대한 관리 기능을 통해 양호한 주거환경 및 도시경관의 유지를 위해서는 상위법에서 조례로 위임하고 있는 사항일지라도 현행 기준을 유지할 필요가 있다고 판단됨.

○ 이 밖에 「건축법 시행령」 제5조의5에서 지방건축위원회의 심의사항으로 규정되어 있던 “미관지구”가 삭제되었으나, 건축물의 용도 및 층수 제한 등을 통한 양호한 도시미관의 형성을 위해 지방건축위원회의 심의대상으로 유지하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

- 다만, 현재 조례 제7조제1항제1호 시 위원회의 심의사항에서는 ‘미관지구 내의 건축물’이 포함되어 있으나 같은 항 제2호의 구 위원회 심의사항에서는 미관지구가 규정되어 있지 않아 이를 개정하고자 하는 것임.

둘째, 옥상 텃밭 설치가능 대상 확대(안 제25조제2항)

○ 공동주택 등 대지면적 $5,000m^2$ 이상인 건축물로서 공동으로 이용하는 텃밭은 그 면적의 $1/2$ 을 조경시설 면적에 산입할 수 있도록 한 규정을, 대지면적 $1,000m^2$ 이상인 건축물로 변경하려는 것임.

- 이는 시가지 건축물의 옥상공간을 활용한 옥상 조경을 확대하여 공동체 텃밭의 옥상설치의 장려 및 주민 커뮤니티 활성화, 도시환경 증진 및 ‘도심열섬’ 현상 등을 방지하고자 하는 취지로 이해됨.

셋째, 건축협정 체결 구역 신설(안 제35조의2 신설)

○ 건축협정과 관련하여 이승로·유찬중 의원이 발의하여 이번 회기에 상정된 의안번호 1260번 「서울특별시 건축 조례 일부개정조례안」과 함께 검토할 필요가 있겠음.

- 주지하다시피, 건축협정은 노후 주거지에 대한 소규모 정비·관리수요의 증가에 대응하고, 주민의 자율적인 주택개량과 주거지 정비·관리를 촉진하기 위한 정책적 대안으로 볼 수 있겠음.
 - 경제적 부담에 따른 정비사업 해제구역이 점차 증가하고 있는 현실 속에서 맹지의 건축허용 및 대지분할 제한 완화, 맞벽건축, 건폐율·용적률의 통합산정 등 특례조건의 부여로 인해 가로주택 정비사업과 같은 소규모 정비사업을 대체할 수 있는 노후 주거지 도시재생 수법으로도 활용이 가능하다고 사료됨.
- 현재 「건축법」 제77조의4제1항¹⁾에서는 건축협정을 체결할 수 있는 구역 또는 지역에 대해 “지구단위계획구역”, “주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업 시행을 위해 지정·고시된 정비구역”, “재정비촉진계획에 따른 준치지역”, “지방자치단체로 정하는 구역”으로 규정하고 있음.
 - 이에 조례 개정을 통해 “주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 위한 정비구역이 해제된 구역”과 “도시재생활성화 지역”을 건축협정 구역으로 규정하고자 하는 것임.
 - 현재 정비사업 해제 구역 현황을 살펴보면, 2016년 현재 325개소가 해제되었으며 면적은 약 10.2km² 수준인 것으로 집계됨.

1) 제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 준치지역
4. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

<정비사업 해제 구역 현황>

구 분	합 계	재개발	재건축	도시환경
개 소	325	89	172	64
면 적(km ²)	10.2	4.2	5.2	0.8

(출처 : 도시재생본부 내부자료)

- 도시재생활성화 구역은 총 13개소, 면적은 약 8.4km²로 수준으로 조 례 개정에 따른 건축협정 체결 가능 대상지는 18.6km² 에 달할 것으로 예상되며, 이에 따른 정책적 수요 역시 상당수 존재할 것으로 사료됨 (붙임2 참조).

넷째, 이행강제금 감경 및 가중 대상 등 관련법령 위임(안 제35조의2 신설)

- 현재 「건축법」의 위반사항에 대해 이행강제금을 부과하고 있으나, 위반으로 인한 경제적 이익이 이행강제금보다 많은 경우, 이행강제 금을 부담하면서 위반사항을 시정하지 않는 등의 현실적인 한계가 존재함.
- 이에 「건축법」에서는 영리목적에 위한 위반이나 상습적인 위반에 대 해서는 부과된 이행강제금의 50% 범위에서 가중하여 부과할 수 있도 록 규정²⁾하고 있으며, 조례로써 각 지자체의 여건에 맞추어 규정할 수

2) 제80조(이행강제금) ② 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정 하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있다.

시행령 제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ② 법 제80조제2항에서 "영리목적에 위한 위반 이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미 터를 초과하는 경우로 한정한다)
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미 터를 초과하는 경우로 한정한다)
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구 수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)

있도록 위임하고 있음.

- 따라서 영 제115조의3제2항에서 규정한 이행강제금 가중 부과 사항 외에 ‘공사 중지 등 시정명령에도 30일 이상 원상복구 등 조치가 없거나, 동일한 건물에서 동일한 위반사항이 재발한 경우, 사용승인 후 건폐율 및 용적률 위반사항이 확인된 경우’에 한하여 조례로써 이행강제금을 가중하고자 하는 것임.

<영리목적 위반 또는 상습적 위반인 경우> ※ 건축법 시행령 제115조의3제2항	<서울시 건축조례 개정안> ※ 제45조제6항 신설
<ul style="list-style-type: none"> - 임대 등 영리를 목적으로 용도변경 한 경우 (위반면적이 50㎡를 초과하는 경우로 한정) - 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50㎡를 초과하는 경우로 한정) - 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정) - 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 - 건축조례로 정하는 경우 	<ul style="list-style-type: none"> - 위법공사 진행 중지 시정명령에도 30일 이상 원상복구 등 조치가 없는 경우 - 위반사항을 시정한 후 동일 건물에 동일한 내용의 위반 사항이 재발된 경우 - 분양 목적 건축물이 사용승인 후 건폐율 및 용적률 위반사항이 확인된 경우

- 또한 이행강제금의 가중 외에 감경할 수 있는 기간도 조례로 위임하고 있어, 이행강제금 부과 조건별로 최초 시정명령을 받은 날부터 1년 또는 2년 이내에서 감경할 수 있는 근거를 마련코자 하였음.

4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

<이행강제금 부과에 관한 특례>	<서울시 건축조례 개정안> ※ 제45조제5항 신설
<p>제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)</p> <p>① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.</p>	<p>① 최초 시정명령을 받은 날부터 1년 이내</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">영 제115조의4제1항제1호부터 제3호, 제5호부터 제7호에 해당</div> <ul style="list-style-type: none"> - 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 - 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우 등 상황의 특수성이 인정되는 경우 - 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(집합건축물은 제외) - 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우 - 건축분뇨관리법률에 따른 허가 또는 신고를 하려는 배출시설 - 재난재해 등으로 긴급조치를 위해 건축된 건축물 <p>② 최초 시정명령을 받은 날부터 2년 이내</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">영 제115조의4제1항제4호</div> <ul style="list-style-type: none"> - 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우

○ 2015년 이행강제금 부과현황을 살펴보면 2015년 위반건축물 신규 발생(14,766건)은 지난 4년간 평균발생량(17,801건)보다 적게 나타났으나 누적현황(49,238건)은 4년 평균(42,649건) 대비 약 15% 증가한 것으로 나타났음.

- 이행강제금 재부과 건수 및 재부과 금액 역시 2014년 대비 각각 10%씩 증가하는 추세를 보이고 있고, 5년간 평균 재부과 건수(29,764건) 및 재부과금액(약 464억원)보다도 높게 나타나, 조례개정을 통해 이행강제금을 가중할 경우 재부과 건수와 금액이 현저하게 증가할 것으로 사료됨.

- 반면, 징수금액은 2013년 이후 계속 감소하고 있는 것으로 나타나고 있어, 이에 대한 대응책 마련이 필요할 것으로 판단됨.

구분	위반건축물 현황		이행강제금 부과 및 징수 현황						
	신규발생 (동수)	누적현황 (동수)	부과건수			부과금액			징수금액 (천원)
			소계	신규부과 건수	재부과 건수	소계	신규부과 금액 (천원)	재부과 금액 (천원)	
2011	17,227	37,226	38,472	10,145	28,327	62,532,531	19,968,967	42,563,564	50,251,937
2012	20,143	42,907	40,294	10,046	30,248	82,818,151	35,124,213	47,693,938	58,192,724
2013	16,148	45,767	43,200	10,193	33,007	73,125,077	23,388,627	49,736,450	56,398,901
2014	17,687	44,694	39,372	11,897	27,475	68,423,026	23,002,239	45,420,787	51,837,248
2015	14,766	49,238	44,077	10,983	33,094	71,826,158	20,946,736	50,879,422	48,625,920

(출처 : 주택건축국 내부자료)

다섯째, 기타 조문 및 서식정비(안 제24조제2항 및 제3항, 별표 4, 별지 제2호)

- 안 제24조제2항 및 제3항은 “알기쉬운 법령 정비기준”에 따라 조문을 정비하는 것으로 한글 맞춤법 등 어문 규범을 준수하고자 하는 것임.
 - 별표 4의 경우는 건축법 제58조 및 영 제80조의2에서 규정하고 있는 “대지안의 공지”와 관련된 규정으로 「건축법 시행령」 별표 2 개정사항을 반영코자 하는 것이며,
 - 별지 제2호의 경우 국토교통부의 “건축위원회 심의 기준” 별지 제 1호로 서식을 통일시키기 위한 것으로 특이사항은 없음.

[별표 4]

대지안의 공지기준 (제30조관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 공장, 창고 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> • 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000제곱미터 이상 <p>※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터 이상
다. 문화 및 집회시설 (전시장 및 동식물원 제외), 종교시설, 장례식장	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터 이상
	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000제곱미터 미만 	<ul style="list-style-type: none"> • 1미터 이상
라. 운수시설, 자동차관련시설(주차장, 운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> • 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
마. 공동주택		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리
용 도	당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)		<ul style="list-style-type: none"> • 1미터 이상
나. 공장, 자동차관련시설(운전학원 및 정비학원 제외), 위험물 저장 및 처리시설 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> • 500제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
다. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장. 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000제곱미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 1.5미터 이상
	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000제곱미터 미만 	<ul style="list-style-type: none"> • 1미터 이상
라. 공동주택 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외		<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상 • 연립주택 : 1.5미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상

[별지 제2호서식]

건축위원회 [] 심의 [] 재심의 신청서

• 어두운 란()은 신청인이 작성하지 아니하며, []에는 해당하는 곳에 √ 표시를 합니다.

연번										
건축종별	<input type="checkbox"/> 신축		<input type="checkbox"/> 증축		<input type="checkbox"/> 대수선		<input type="checkbox"/> 기타			
교통영향평가	심의 신청 여부				<input type="checkbox"/> 신청함		<input type="checkbox"/> 신청하지 않음			
건축주	성명(법인명)				생년월일(사업자 또는 법인등록번호)					
	주소				(전화번호 :)					
	전자우편 송달 동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망을 이용한 각종 부담금 부과 사전통지 등의 문서 송달에 동의합니다.								
		<input type="checkbox"/> 동의함				<input type="checkbox"/> 동의하지 않음				
전자우편 주소				건축주		(서명 또는 인)				
@										
설계자	성명 (서명 또는 인)				자격번호					
	사무소명				신고번호					
	사무소주소				(전화번호 :)					
관계전문 기술자	분야		자격증	자격번호	사무소명	전화번호	주소			
	()		(서명 또는 인)							
대지조건	대지위치									
	지번				관련지번					
	지목				용도지역					
	용도지구				/		용도구역		/	
건축 또는 대수선 계획 내용										
대지면적	m ²				건축면적	m ²				
연면적	m ²		건폐율		%		용적률		%	
건물용도	구조				최고높이		m ²			
층수	지하: 층		지상: 층		세대수/동수		세대		동	
주차장	구분		옥내		옥외		인근		면제	
	자주식		대 m ²		대 m ²		대 m ²			
	기계식		대 m ²		대 m ²		대 m ²		대	
건축기준 완화내용	관계법령									
	신청사유									
변경내용										

「건축법」 제4조의2 및 같은 법 시행규칙 제2조의4에 따라 건축위원회의 심의(재심의)를 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

첨부서류: 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도와 국토교통부장관이 고시하는 도서를 말하며, 전자문서로 된 도서를 포함하고, 심의를 신청하는 경우에만 제출합니다)

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제7조(기능 및 절차) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가. ~ 아. (생략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. 영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지 건축물로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</p> <p style="margin-left: 20px;">1) 건축물의 연면적 합계 3천 제곱미터 이상</p> <p style="margin-left: 20px;">2) 공동주택 20세대[도시형 생활주택(원룸형)30 세대] 이상</p> <p style="margin-left: 20px;">3) 오피스텔 20실 이상</p>	<p>제7조(기능 및 절차) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가. ~ 아. (현행과 같음)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 미관지구 내의 건축물(다만, 미관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서----- ----- ----- -----.</p> <p style="margin-left: 20px;">1) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인 대상 건축물</p> <p style="margin-left: 20px;">2) 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물</p> <p style="margin-left: 20px;">3) < 삭제 ></p>

현 행	개 정 안
<p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>제24조(대지안의 조경) ① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 조경면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.</p> <p>1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분의 조경면적을 모두 산입한다.</p> <p>2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 수평투영 면적으로 한다) 및 피로티 그 밖에 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 2분의 1을 조경면적으로 산정하되, 해당 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.</p> <p>③ 제1항 및 영 제27조제2항에 따라 면적 200제곱미터이상 300제곱미터미만인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.</p> <p>④ (생략)</p>	<p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>제24조(대지안의 조경) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- .</p> <p>1. ----- 2미터 미만----- ----- .</p> <p>2. ----- ----- ----- 필로티 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- .</p> <p>③ ----- ----- 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만----- ----- ----- .</p> <p>④ (현행과 같음)</p>

현 행	개 정 안
<p>제25조 (식재 등 조경기준) ① 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등 조경기준은 다음 각 호와 같으며, 그 밖의 기준은 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시한 기준에 따른다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>② 제1항에도 불구하고, 공동주택 등 대지면적 <u>5천제곱미터</u> 이상인 건축물로서 공동으로 이용하는 텃밭은 그 면적의 2분의 1을 조경시설 면적에 산입할 수 있다.</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉</p>	<p>제25조 (식재 등 조경기준) ①</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----<u>1천 제곱미터</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>제5장의2 건축협정</p> <p>제35조의2(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항4호에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.</p> <p>1. 「<u>도시 및 주거환경 정비법</u>」에 따른 <u>주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업</u></p>

현행	개정안
<p>제45조(이행강제금의 부과)</p> <p>① ~ ③ 생략</p> <p>〈신설〉</p> <p>〈신설〉</p>	<p><u>을 위한 정비구역(정비예정구역</u> <u>역을 포함한다)이 해제된 구역</u></p> <p>2. 「<u>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법</u>」에 따른 도시재생 <u>활성화지역</u></p> <p>제45조(이행강제금의 부과)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 영 제115조의4제1항제7호에 <u>따라 건축조례로 정하는 경우는</u> <u>재난·재해 등으로 긴급조치를 위</u> <u>하여 건축된 건축물을 말한다.</u></p> <p>⑤ 법 제80조의2제1항 단서에 따른 <u>지방자치단체의 조례로 정하는</u> <u>기간은 다음 각 호의 어느 하나에</u> <u>해당하는 기간을 말한다.</u></p> <p>1. 영 제115조의4 제1항제1호부 터 제3호까지와 제5호부터 제 7호까지의 경우 : 소유권이 변 경된 후 법 제79조제1항에 따 라 최초로 시정명령을 받은 날 로부터 1년 이내</p> <p>2. 영 제115조의4 제1항제4호의 경우 : 법 제79조제1항에 따</p>

현 행	개 정 안
<p data-bbox="667 427 778 472">〈신설〉</p>	<p data-bbox="868 286 1414 405">라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 2년 이내</p> <p data-bbox="807 427 1414 696">⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우에는 <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u></p> <ol data-bbox="807 725 1414 1653" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="807 725 1414 1070">1. 위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우 <li data-bbox="807 1099 1414 1406">2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 동일 건물에 동일한 내용의 위반사항이 재발된 경우 <li data-bbox="807 1435 1414 1653">3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생된 경우

입법예고결과 요약서		
의견제출자	제 출 의 건	조 치 내 용
마포구청 건축과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제7조(기능 및 절차) 제1항 제2호 다목 - 구 건축위원회 심의대상인 미관지구 내 건축물 중 미관도로에 직접 접하지 않고 이면도로에 접하는 건축물을 심의대상에서 제외 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반영 - 제7조 제2항 다목의 “미관지구 내의 건축물”에 단서 조항 신설
서울시 재생협력과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제35조2(건축협정의 체결) - 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 도시환경정비사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다.)이 해제된 구역을 포함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반영 - 건축협정 가능 구역에 포함.
서울시 주거재생과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제35조2 (건축협정의 체결) - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생활성화지역 포함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반영 - 건축협정 가능 지역에 포함.
김00 김00 (서울시 서초구)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이행강제금 감경 기준 마련 - 비주거용 건축물을 주거로 사용하는 경우 주거용으로 부과 기준을 적용하고, 부과횟수도 5회로 제한 ○ 이행강제금 가중대상 제외 - 비주거용 건축물을 무단용도 변경하여 주거용으로 사용하는 경우 가중대상에서 제외 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미반영 - 의견제출 내용은 이행강제금 감경기준 및 가중 대상은 「건축법」 제80조 및 「건축법 시행령」 제115조3에서 정하여진 규정으로 조례개정(안)에 반영할 수 없음.

『서울특별시 건축 조례』 일부개정조례안 비용추계서
미첨부 사유서

1. 비용발생 요인

: 해당없음

2. 미첨부 근거 규정

: 『서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례』 제3조의 제2항 해당

3. 미첨부 사유

: 의안이 시행되는 경우 서울특별시 세출의 순증가 또는 세입의 순
감소를 가져올 것으로 예상되는 요인 없음

4. 작성자

건축기획과 지방시설주사 김성화(☎02-2133-7101)

【붙임 1】 타 지자체에서 정하고 있는 분양대상 건축물 (자료: 건축기획과)

지역	건축 조례 내용				
대전광역시	영 제5조의5제1항제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물로서 제1호마목에 해당되지 아니하는 건축물의 건축에 관한 사항, 공동주택(20세대 이상)과 도시형 생활주택(30세대 이상)에 관한 사항				
대구광역시	「주택법」 제38조에 따른 분양승인대상인 공동주택과 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따라 분양을 목적으로 건축하는 건축물의 건축에 관한 사항				
부산광역시	영 제5조의5제1항제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물로서 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항				
광주광역시	「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 해당하는 건축물 중 제1호다목에 해당하지 아니하는 건축물의 건축(오피스텔은 100실 이상인 경우에 한한다) 및 공동주택(30세대 이상)과 도시형 생활주택(50세대 이상)의 건축				
인천광역시	영 제5조의5제1항제6호에 따른 분양을 목적으로 하는 건축물 중 제1호라목에 해당하지 아니하는 건축물로서 다음 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 1) 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상 2) 오피스텔로 50실 이상 3) 공동주택으로 50세대 이상				
울산광역시	「주택법」 제38조에 따른 분양승인 대상인 공동주택과 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따라 분양을 목적으로 건축하는 건축물로서 제1호 다목에 해당하지 않는 건축물의 건축에 관한 사항				
경기도	「주택법」 제16조 또는 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인대상 중 도지사의 승인을 받아야 하는 공동주택의 건축에 관한 사항. 다만, 지구단위계획이 수립된 지역이거나 설계공모 또는 설계·시공을 일괄입찰한 경우를 제외한다.				
제주특별자치도	가. 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 6층 이상이거나 3천제곱미터 이상인 건축물 나. 녹지지역과 비도시지역에서 3층 이상으로서 연면적 1천제곱미터 이상인 건축물 다. 가목 및 나목에 해당되지 않는 공동주택인 건축물(다른 용도와 같이 건축하는 경우를 포함한다). 다만, 지붕면적의 10분의 7 이상을 경사지붕(경사도 10분의 3 이상)으로 건축하는 경우는 제외한다.				
전라남도	3. 영 제5조의5 제1항 제6호의 규정에 의한 분양을 목적으로 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 가. 오피스텔(일반업무시설)로서 50실 이상인 건축물 나. 해당 용도의 연면적 합계가 5천 제곱미터 이상인 근린생활시설 및 업무시설				
경상남도	5. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 「창원시 건축조례」 또는 「하동군 건축조례」로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">창원시</td> <td>8. 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조제1항 및 제2항 규정에 따른 건축물 9. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인대상 공동주택의 건축계획(조경·토지의 굴착·색채계획 등을 포함한다)</td> </tr> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">하동군</td> <td>8. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 가. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아야 하는 100세대 이상의 공동주택 나. 주택과 주택 외의 시설을 동일한 건축물로 건축하는 경우로서 주택의 세대수가 100세대 이상인 건축물 다. 가목부터 나목까지 해당하지 아니하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물</td> </tr> </table>	창원시	8. 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조제1항 및 제2항 규정에 따른 건축물 9. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인대상 공동주택의 건축계획(조경·토지의 굴착·색채계획 등을 포함한다)	하동군	8. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 가. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아야 하는 100세대 이상의 공동주택 나. 주택과 주택 외의 시설을 동일한 건축물로 건축하는 경우로서 주택의 세대수가 100세대 이상인 건축물 다. 가목부터 나목까지 해당하지 아니하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물
창원시	8. 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조제1항 및 제2항 규정에 따른 건축물 9. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획 승인대상 공동주택의 건축계획(조경·토지의 굴착·색채계획 등을 포함한다)				
하동군	8. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항 가. 「주택법」 제16조에 따라 사업계획의 승인을 받아야 하는 100세대 이상의 공동주택 나. 주택과 주택 외의 시설을 동일한 건축물로 건축하는 경우로서 주택의 세대수가 100세대 이상인 건축물 다. 가목부터 나목까지 해당하지 아니하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물				
경상북도	3. 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인대상 공동주택 중 도지사에게 승인을 받아야 하는 공동주택의 건축에 관한 사항				

【붙임 2】 서울시 도시재생활성화 구역 현황

구 분	지 역 명	위 치	면 적
도시경제 기반형	창동상계	도봉구 창동, 노원구 상계동 일대	약 980,000㎡
	서울역세권	중구 종림동, 회현동, 소공동, 용산구 서계동 일대	약 1,670,000㎡
근린재생 중심시가지형	세운상가	중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로1.2.3.4가동 일대 세운상가 군	약 440,000㎡
	낙원상가 돈화문로 일대	종로구 종로 1.2.3.4가동 일대	약 340,000㎡
	장한평	동대문구 장안동, 답십리동, 성동구 용답동 일대	약 500,000㎡
근린재생 일반형	창신승인	종로구 창신1동, 창신2동, 창신3동, 승인1동 일대 (재정비촉진지구 해제지역)	약 830,000㎡
	가리봉	구로구 가리봉동 일대 (재정비촉진지구 해제지역)	약 330,000㎡
	해방촌	용산구 용산2가동 일대	약 330,000㎡
	암사동	강동구 암사1동 일대 (주택재건축 정비예정구역 해제지역)	약 635,000㎡
	신 촌	서대문구 신촌동 일대	약 410,000㎡
	상 도	동작구 상도4동 일대	약 750,000㎡
	성 수	성동구 성수1가 1동, 성수1가 2동, 성수2가 1동, 성수2가 3동 일대	약 890,000㎡
	장 위	성북구 장위1동 일대 (재정비촉진지구 내 해제구역)	약 320,000㎡

(자료 : 도시재생본부 내부자료)