

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

의안 번호	1318
----------	------

제출년월일 : 2016년 8월 12일
제출자 : 서울특별시장

1. 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

2. 주요내용

가. 분양대상 건축물의 건축위원회 심의 대상 등 구 위원회 심의 사항 조정 (안 제7조제1항제2호 다목)

- 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 → $1,000m^2$ 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.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 건축법령

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

※ 작성자 : 주택건축국 건축기획과 건축정책팀 김성화(☎ 2133-7101)

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제2호다목 중 “영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지 건축물로서”를 “영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 미관지구 내의 건축물 (다만, 미관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서”로 한다.

제7조제1항제2호다목1) 및 2)를 다음과 같이 하고, 같은 목 3)을 삭제한다.

- 1) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인 대상 건축물
- 2) 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물

제24조제2항제1호 중 “2미터미만”을 “2미터 미만”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “피로티”를 “필로티”로 한다.

제24조제3항 중 “200제곱미터이상 300제곱미터미만”을 “200제곱미터 이상 300제곱미터 미만”으로 한다,

제25조제2항 중 “5천제곱미터”를 “1천 제곱미터”로 한다.

제5장의 2(제35조의 2)를 다음과 같이 신설한다.

제5장의 2 건축협정

제35조의2(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항4호에 따라 지방단

치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다)이 해제된 구역
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역

제45조제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 영 제115조의4제1항제7호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물을 말한다.

⑤ 법 제80조의2제1항 단서에 따른 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다.

1. 영 제115조의4제1항제1호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지에 해당하는 경우 : 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 1년 이내
2. 영 제115조의4제1항제4호에 해당하는 경우 : 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 2년 이내

⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우
2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 동일 건물에 동일한 내용의 위반사항이 재발된 경우
3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조

제1항제1호에 따른 위반사항이 발생한 경우

별표 4를 별지와 같이 한다.

별지 제2호 서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가(건축신고를 포함한다)를 신청한 것, 건축위원회 심의를 신청한 것 또는 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받았거나 사업계획의 승인을 신청한 것에 대해서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 건축주, 시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

[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	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터 이상
나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상 ※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다	• 3미터 이상
다. 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
	• 1,000제곱미터 미만	• 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	• 500제곱미터 이상	• 준공업지역 : 1미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터 이상
마. 공동주택		• 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)		• 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	• 500제곱미터 이상	• 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	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상
라. 공동주택 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외		• 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	[] 신축	[] 증축	[] 대수선	[] 기타			
교통영향평가	심의 신청 여부		[] 신청함	[] 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.					
		[] 동의함		[] 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
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(2중) 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. <u>영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지 건축물로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</u></p> <p>1) <u>건축물의 연면적 합계 3천 제곱미터 이상</u></p> <p>2) <u>공동주택 20세대[도시형 생활주택(원룸형)30 세대] 이상</u></p> <p>3) <u>오피스텔 20실 이상</u></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. <u>영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 미관지구 내의 건축물(다만, 미관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서</u>----- ----- ----- -----.</p> <p>1) 「주택법」 제16조에 따른 <u>사업계획 승인 대상 건축물</u></p> <p>2) 「건축물 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 <u>건축물</u></p> <p>3) < 삭제 ></p>

현행	개정안
<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 높이가 <u>2미터미만</u>인 옥외부분의 조경면적을 모두 산입한다.</p> <p>2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 수평투영 면적으로 한다) 및 <u>피로티</u> 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 <u>200제곱미터이상 300제곱미터미만</u>인 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. ----- <u>2미터 미만</u>----- ----- .</p> <p>2. ----- ----- ----- <u>필로티</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- .</p> <p>③ ----- ----- <u>200제곱미터 이상 300제곱미터 미만</u>----- ----- ----- .</p> <p>④ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<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〉 제5장의2 건축협정</p> <p style="text-align: right;">〈신설〉 제35조의2(건축협정의 체결) ①</p> <p style="text-align: right;">법 제77조의4제1항4호에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.</p> <p style="text-align: right;">1. 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업</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>-----1천 제곱미터-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>제5장의2 건축협정</p> <p>제35조의2(건축협정의 체결) ①</p> <p>법 제77조의4제1항4호에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.</p> <p>1. 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택재건축사업, 도시환경정비사업</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 <u>터 제3호까지와 제5호부터 제</u> <u>7호까지의 경우 : 소유권이 변</u> <u>경된 후 법 제79조제1항에 따</u> <u>라 최초로 시정명령을 받은 날</u> <u>로부터 1년 이내</u></p> <p>2. 영 제115조의4 제1항제4호의 <u>경우 : 법 제79조제1항에 따</u></p>

현행	개정안
<p data-bbox="671 427 783 472">〈신설〉</p>	<p data-bbox="876 286 1422 405"><u>라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 2년 이내</u></p> <p data-bbox="815 427 1422 696">⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="815 725 1422 1070">1. <u>위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우</u> <li data-bbox="815 1099 1422 1406">2. <u>위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 동일 건물에 동일한 내용의 위반사항이 재발된 경우</u> <li data-bbox="815 1435 1422 1653">3. <u>분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생된 경우</u>

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)