

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	1407
----------	------

제안연월일 : 2016. 9. 5
제안자 : 도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 2016년 6월 8일 이승로·유찬중 의원이 발의한 의안번호 1260번 「서울특별시 건축 조례 일부개정조례안」과 같은 해 8월 12일 서울특별시장이 제출한 의안번호 1318번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 2건의 조례안을 심사한 결과, 각각 본회의에 부의하지 아니하고, 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안할 것을 의결함.

2. 대안의 제안이유

- 건축투자활성화 및 노후건축물 리모델링 활성화를 위한 건축협정제도의 조례 위임사항과 이행강제금 제도 현실화를 위한 관련 법령의 개정내용을 반영하고, 조정면적에 산입되는 옥상 텃밭 설치 대상을 확대하여 장려하며, 건축허가절차 간소화로 시민 불편사항을 해소하고자 건축 조례를 정비하여 미비점을 개선·보완하고자 함

3. 대안의 주요내용

- 구 건축위원회의 심의사항에 미관지구를 포함하도록 함
(안 제7조제1항제2호다목)

- 공동이용 텃밭 면적의 2분의 1을 조정시설로 산입할 수 있는 공동주택 등 건축물의 기준을 대지면적 5,000 m^2 이상에서 1,000 m^2 이상으로 조정함(안 제25조제2항)
- 「건축법」에 따른 건축협정 규정을 신설하여 정비예정구역을 포함한 정비구역 해제지역과 도시재생활성화지역, 그 밖에 건축협정 가능 요건을 충족시키는 토지로써 구 건축위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지에 한해 건축협정을 체결할 수 있도록 함(안 제5장의2 및 제35조의2 신설)
- 「건축법」에서 조례로 위임한 이행강제금 감경 및 가중대상을 규정함(안 제45조제4항부터 제6항까지 신설)
- 기타 법령 개정에 따른 별표 4 및 별지 제2호 서식을 수정·변경함

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.

제24조제2항제1호 중 “2미터미만”을 “2미터 미만”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “피로티”를 “필로티”로 하고, 같은조 제3항 중 “200제곱미터이상 300제곱미터미만”을 “200제곱미터 이상 300제곱미터 미만”으로 한다.

제25조제2항 중 “5천제곱미터”를 “1천 제곱미터”로 한다.

제5장의2를 다음과 같이 신설한다.

제5장의2 건축협정

제35조의2(건축협정의 체결) 법 제77조의4제1항제4호에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.

1. 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 주택재개발사업 및 주택 재건축사업, 도시환경정비사업을 위한 정비구역(정비예정구역을 포함한다)이 해제된 구역
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생 활성화지역
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 제5조제2항에 따른 구 위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지
 - 가. 법 제57조의 규정에 정한 토지보다 적은 경우
 - 나. 법 제2조제1항제11호에서 정한 도로에 접하지 않은 토지인 경우
 - 다. 세장형 또는 부정형 토지로 단독개발이 어려운 경우
 - 라. 하나의 토지가 각 목에 부적합하나 인접한 토지가 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우

제45조제4항부터 제6항까지를 다음과 같이 신설한다.

- ④ 영 제115조의4제1항제7호에서 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 제115조의4 제1항제1호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지의 경우 : 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따

라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 1년 이내

2.영 제115조의4 제1항제4호의 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 같은 건물에 시정된 사항과 같은 형태의 내용으로 위반사항이 재발된 경우
3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생한 경우

제30조 관련 별표 4의 1호 중 나목을 다음과 같이 한다.

나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상
	※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다	

제30조 관련 별표 4의 2호 중 다목을 다음과 같이 한다.

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

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 개정규정에 비하여 건축주, 시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

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 제1호 다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</u></p> <p style="margin-left: 40px;">1) ~ 3) (생략)</p> <p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>제24조(대지안의 조정)</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 style="margin-left: 40px;">1) ~ 3) (현행과 같음)</p> <p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>제24조(대지안의 조정)</p>

현행	개정안
<p>① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 조경면적은 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.</p> <p>1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 <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>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. ----- <u>2미터 미만</u>----- -----.</p> <p>2. ----- ----- ----- <u>필로티</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<p>③ 제1항 및 영 제27조제2항에 따라 면적 <u>200제곱미터이상 300제곱미터미만</u>인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.</p>	<p>③ ----- ----- <u>200제곱미터 이상 300제곱미터 미만</u>----- -----.</p>
<p>④ (생략)</p>	<p>④ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제25조 (식재 등 조경기준)</p> <p>① (생략)</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)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>1천 제곱미터</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>제5장의2 <u>건축협정</u></p> <p>제35조의2(<u>건축협정의 체결</u>) 법 제77조의4제1항제4호에 따라 <u>지방단치단체의 조례로 정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.</u></p> <p>1. 「<u>도시 및 주거환경 정비법</u>」에 <u>따른 주택재개발사업 및 주택 재건축사업, 도시환경정비사업 을 위한 정비구역(정비예정구 역을 포함한다)이 해제된 구역</u></p> <p>2. 「<u>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법</u>」에 따른 도시재 <u>생활성화지역</u></p>

현행	개정안
<p>제45조(이행강제금의 부과)</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>〈신설〉</p>	<p>3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로 제5조제2항에 따른 구 위원회의 심의를 받아 구 청장이 인정하는 토지</p> <p>가. 법 제57조의 규정에 정한 토지보다 적은 경우</p> <p>나. 법 제2조제1항제11호에서 정한 도로에 접하지 않은 토지인 경우</p> <p>다. 세장형 또는 부정형 토지로 단독개발이 어려운 경우</p> <p>라. 하나의 토지가 각 목에 부적합하나 인접한 토지가 각 목 중 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>제45조(이행강제금의 부과)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 영 제115조의4제1항제7호에서 건축조례로 정하는 경우에는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물을 말한다.</p>

현행	개정안
<p>〈신설〉</p>	<p>⑤ <u>법 제80조의2제1항 단서에 따른 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다.</u></p> <p>1. <u>영 제115조의4 제1항제1호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지의 경우 : 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 1년 이내</u></p> <p>2. <u>영 제115조의4 제1항제4호의 경우 : 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날로부터 2년 이내</u></p>
<p>〈신설〉</p>	<p>⑥ <u>영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</u></p> <p>1. <u>위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반</u></p>

현행	개정안																								
<p>[별표 4] 대지안의 공지기준 (제30조관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="180 1429 794 1594"> <tr> <td data-bbox="180 1429 403 1496">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td data-bbox="403 1429 576 1496">• 1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="576 1429 794 1496">• 3미터 이상</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="403 1496 794 1594">※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다</td> </tr> </table> <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="180 1731 794 1944"> <tr> <td data-bbox="180 1731 403 1798">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장</td> <td data-bbox="403 1731 576 1798">• 1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="576 1731 794 1798">• 1.5미터 이상</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 1798 403 1944">다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외</td> <td data-bbox="403 1798 576 1944">• 1,000제곱미터 미만</td> <td data-bbox="576 1798 794 1944">• 1미터 이상</td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상	※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다			나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상	다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상	<p><u>을 한 경우</u></p> <p>2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 같은 건물에 시정된 사항과 같은 형태의 내용으로 위반사항이 재발된 경우</p> <p>3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생한 경우</p> <p>[별표 4] 대지안의 공지기준 (제30조관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="813 1429 1409 1594"> <tr> <td data-bbox="813 1429 1037 1496">나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td data-bbox="1037 1429 1209 1496">• 1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="1209 1429 1409 1496">• 3미터 이상</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1037 1496 1409 1594">※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다</td> </tr> </table> <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="813 1731 1409 1944"> <tr> <td data-bbox="813 1731 1037 1798">나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장</td> <td data-bbox="1037 1731 1209 1798">• 1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="1209 1731 1409 1798">• 1.5미터 이상</td> </tr> <tr> <td data-bbox="813 1798 1037 1944">다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외</td> <td data-bbox="1037 1798 1209 1944">• 1,000제곱미터 미만</td> <td data-bbox="1209 1798 1409 1944">• 1미터 이상</td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상	※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다			나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상	다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상																							
※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다																									
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상																							
다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상																							
나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상																							
※ 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다																									
나. 판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상																							
다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상																							

현 행

[서식2] 건축계획(변경) 심의신청서, 교통영향분석·개선대책 심의신청서

[별지 제2호서식] <개정 2016.5.19>

<input type="checkbox"/> 건축계획(변경) 심의신청서 <input type="checkbox"/> 교통영향분석·개선대책 심의신청서				
연번 :				
건축위치				
건축주	주소			
	성명	생년월일		
용도지역 및 지구		지역	지구	
계획내용	대지면적	건축면적	연면적	
	층수	지하층, 지상층	건폐율 %	건물용도
	구조		용적률 %	
	건축종별	설계변경인경우 변경내용		
최고높이	기타			
기준완화 심의대상	관계법령			
	신청사유			
설계자	주소	건축사면허번호		
	사무소명	성명	전화	
관계전문 기술자	(분야, 사무소명, 전화번호)			
교통 기술사	주소	기술사등록번호		
	사무소명	성명	전화	
위와 같이 신청합니다.				
년 월 일				
신청인(건축주) 주소 : 성명 :				
서울특별시장·구청장 귀하				
첨부서류: 1. 현장조사보고서 1부. 2. 건축계획서(인원수 및 PPT 등에 따라 부수조정) 3. CD 1부				

210mm × 297mm(일반용지 60g/㎡)

개 정 안

[서식2] 건축위원회 심의·재심의 신청서

[별지 제2호서식]

건축위원회 [] 심의 [] 재심의 신청서

• 어두운 칸()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 송달동의	「행정절차법」 제14조에 따라 정보통신망용 이용한 각종 부당금 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
	() (서명 또는 인)				주소
대지조건	대지위치				
	지번	관련지번			
	지목	용도지역			
용도지구		/	용도구역		/
건축 또는 대수선 계획 내용					
대지면적	㎡	건축면적	㎡		
연면적	㎡	건폐율 %	용적률 %		
건물용도	구조		최고높이 ㎡		
층수	지하: 층	지상: 층	세대수/동수	세대	동
	구분	옥내	옥외	인근	면제
주차장	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	
	기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	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(2중) 70g/㎡]