

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1091
----------	------

2016. 4. 25  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2016. 4. 7. 서울특별시장 제출(2016. 4. 12 회부)

## 2. 제안이유

- 건축물의 안전관리를 강화하여 안전한 도시환경을 조성하고, 건축 인허가 절차 간소화를 통한 시민 편의 증진 및 건축법시행령 개정 내용 반영 등 건축 조례 운영상의 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## 3. 주요내용

가. 건축위원회 위원 확대 운영(안 제5조제1항 및 제2항)

- 「건축법」 제5조의5제3항 개정사항을 반영하여 시 건축위원 인원 (25명 이상 100명 → 25명 이상 150명) 및 구 건축위원 인원 (25명 이상 36명 → 25명 이상 60명) 확대

나. 분양대상 건축물의 건축위원회 심의 대상 관계법령으로 통일(안 제7조제1항제2호)

- 분양을 목적으로 하는 건축물의 건축위원회 심의대상을 현행 20세대 (20실) 이상 공동주택(오피스텔)에서 『주택법』 제16조에 따른 사업계획승인 대상건축물[공동주택(30세대 이상)등] 및 『건축물 분양에 관한 법률』 제3조에 따른 건축물[분양신고 대상 건축물(오피스텔 30실 이상 등)]로 심의대상을 관계법령으로 통일시킴

다. 옥상 텃밭 설치가능 대상 확대 및 조경면적 인정기준 완화(안 제25조제2항)

- 옥상녹화를 통한 도시환경 증진 및 옥상공간의 적극적 활용을 위해 공동주택 등 대지면적 (5천제곱미터 이상 → 1천제곱미터 이상)인 건축물에 공동 이용텃밭을 조경시설 면적에 산입(2분의 1을 → 3분의 2) 하는 범위 확대

라. 공개공지 관리 강화를 위한 공개공지 관리대장 서식 변경(별지 제4호 서식)

- 공개공지 관리에 철저를 기하기 위하여 용적률 등 건축기준완화 세부 내용 및 공개공지 조성시설 세부 현황, 사용현황 등을 상세히 기록·관리할 수 있도록 공개공지 관리대장 서식을 변경함

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 건축법 및 같은법 시행령

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의

(1) 법무담당관(규제심사) : 규제없음

(2) 감사담당관(부패영향평가) : 원안동의

(3) 여성정책담당관(성별영향분석평가) : 개선의견

(4) 갈등조정담당관(공공갈등진단) : 원안동의

라. 기 타

(1) 입법예고(2016. 2. 4.~ 2.24) 결과 : 의견 별첨

(2) 신·규 조문 대비표 : 별첨

(3) 비용추계서 미첨부 사유서 : 별첨

## 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 시·구 건축위원회 위원 구성 확대, 분양대상 건축물 자치구 건축심의 대상 완화, 옥상텃밭 설치가능 대상 확대 및 조경면적 인정기준 완화, 공개공지 관리강화를 위한 관리대장 서식변경을 주요내용, 2016년 4월 7일 서울특별시장이 제출하여 4월 12일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 첫째, 건축위원회의 위원 확대·운영(안 제5조제1항 및 제2항)
  - 이는 지난 2016년 1월 19일 일부개정 및 시행된 「건축법 시행령」 제5조의5제3항의 개정<sup>1)</sup>에 근거하여, 서울시 건축위원회의 위원수를 현행 “25명 이상 100명 이내”에서 “25명이상 150명 이내”로 확대하고, 자치구 건축위원회 위원 수 역시 현행 “25명이상 36명 이내”에서 “25명이상 60명 이내”로 확대하려는 것임.
  - 이는 “공공건축물 경관심의” 및 “굴토심의”, “구조안전전문위원회”,

---

1) 제5조의5(지방건축위원회) ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 150명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.

“건축민원전문위원회”, “한옥전문위원회” 심의 신설에 따른 분야별 전문 인력 충원을 토대로 내실있게 건축심의를 운영하려는 취지로 보임. 참고로 서울시 계획안에 따르면 건축계획(20명), 건축구조(9명), 환경(3명), 교통(2명), 한옥(5명), 건축민원(4명) 등 모두 46명을 추가 선발할 예정임.

<서울시 건축위원회 전문분야별 위원 충원 계획안>

구 분	전 문 분 야											
	합계	건축 계획	도시 설계	건축 구조	방재	환경	조경	굴토	교통	한옥	건축 민원	당연직
현행	100	31	3	4	2	3	2	15	16	17	0	7
추가선발	46	20	1	9	1	3	1	0	2	5	4	0
합계	146	51	4	13	3	6	3	15	18	22	4	7

※ 당연직 : 위원장, 건축기획과장, 한옥조성과장, 시의원(4명)

- 한옥, 굴토, 건축민원, 건축구조안전 등 건축위원회의 심의 분야별 전문화에 따라 건축위원회의 구성 규모를 확대할 수는 있으나, 한옥, 굴토 분야의 전문가는 이미 구성되어 있고, 건축계획 분야 전문가 충원 계획을 20명으로 계획한 점, 위원 구성의 규모를 확대할 경우 건축심의의 예측 가능성을 낮출 수 있는 점에 대한 대책 마련 등 측면과 자치구별 위원 구성 확대(현행 36명 이하에서 60명 이하로 조정)에 대해서는 건축전문위원회 운영 실태, 전문가 확충계획 등의 검토를 토대로 규모의 적정성 여부를 판단하여야 할 것으로 보임.

○ 둘째, 자치구 건축위원회 심의대상 조정(안 제7조제1항제2호)

- 분양을 목적으로 하는 건축물의 건축위원회 심의대상을 현행 공동주택 20세대, 원룸형 도시형생활주택 30세대 오피스텔 20실 이상에서 공동주택 30세대, 오피스텔 30실, 단지형 도시형생활주택 50세대 이상으로 완화하여 건축 인허가 절차를 간소화려는 취지임.
- 주택법에 따른 사업계획 승인 대상 건축물의 범위 완화에 따라 같은 취지에서 건축심의 대상을 조정하려는 뜻은 이해되나, 원룸형 도시형 생활주택 공급이 활성화되고 있고, 철거 방식의 주택재개발 재건축 정비사업이 중단되거나 사업 철회한 지역의 경우 중소규모 공동주택 신축에 따른 안전, 미관 등 측면에서 심도있는 검토도 필요한 점을 감안하여 신중하게 결정할 사안이라 판단됨.

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

주1) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인대상 건축물

주2) ※건축물 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물

- 단독주택 : 30호
  - ※ 다음 중 하나에 해당할 경우 50호
    - 공공택지를 개별필지로 구분하지 않고 일단의 토지로 공급·건설하는 단독주택
    - 건축자산진흥법에 따른 한옥
- 공동주택 : 30세대(리모델링은 증가세대수가 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

- 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

○ 셋째, 텃밭 설치가능 대상 확대 및 조경면적 인정기준 완화(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 대지면적이  $1,000m^2$  이상인 건축물로서 공동 이용 텃밭 면적의  $3$ 분의  $2$ 를 조경 시설 면적으로 인정하려는 것임.
- 이는 시가지 건축물의 옥상공간을 활용한 옥상 조경이 확대하고 있어 텃밭 옥상설치를 장려하고, 이를 토대로 주민 커뮤니티 활성화 및 도시환경 증진을 이루려는 취지로 이해됨.
- 현행 조례 제24조제1항에 따르면  $200m^2$  이상인 대지에 건축물을 건축할 경우 연면적 규모에 따라 대지면적의 일정비율 이상을 조경면적으로 의무확보토록 하고 있으며, 식재, 조경시설의 종류 및 설치방법, 식재기준 등 구체적인 조경기준은 국토교통부 고시 「조경기준」에 따름. 이 기준 제4조에 따르면 식재면적은 조경면적의  $1/2$  이상이어야 함. 또한 옥상 조경면적은 시설면적의  $2/3$ 만 대지의 조경면적으로 인정하되 이 경우 전체 조경면적의  $2$ 분의  $1$  범위 안에서 설치 가능함.(「건축법 시행령」 제27조제3항)

조경면적 확보대상	조경면적 비율
연면적 합계가 $2,000m^2$ 이상인 건축물	대지면적의 15% 이상
연면적 합계가 $1,000m^2$ 이상 ~ $2,000m^2$ 이하인 건축물	대지면적의 10% 이상
연면적 합계가 $1,000m^2$ 미만인 건축물	대지면적의 5% 이상

- 비록 텃밭면적의 조경 시설 면적으로의 인정 기준을 확대(텃밭 면적의  $1/2 \rightarrow 2/3$ )할 경우 전체 조경 면적의 50% 이상은 나무를 식재하도록 한 규정이 있어 식재 등 조경 시설이 설치될 수는 있으나

텃밭 설치 면적을 조경면적으로 과도하게 인정할 경우 조경 시설 투자 기피 등 예상되는 부작용에 대한 검토도 필요하다고 판단됨.

○ 넷째, 공개공지 관리 강화를 위한 공개공지 관리대장 서식 변경(서식 제4호)

- 공개공지를 보다 체계적으로 관리하기 위해 대상 건축물의 용적률 등 건축기준 완화관련 세부 내용 및 공개공지 내 조성된 세부시설 현황 등을 상세히 기록·관리할 수 있도록 공개공지 관리대장 서식을 변경하려는 것임.
- 공개공지에서는 연간 60일 이내 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 관측활동(바자회 등)이 가능함에 따라, 공개공지가 사적 영리행위에 사용되지 않도록 구체적 사용현황을 관리·점검할 필요가 있으며, 공개공지 관리대장의 서식 변경은 이를 위한 조치로 이해됨.

○ 공개공지 설치현황

- 총 1,583 개소, 면적 1,053,100㎡(2015.12월 기준)

○ 공개공지 점검 및 주요 위반현황

- 주요 위반사항 : 무단영업, 무단증축, 무단주차 등

- 점검 : 연 2회(상·하반기) 공무원 점검실시(2년에 1회 이상 전문가 점검)

○ 그 외의 개정 사항은 알기 쉽게 정리한 것으로 특이 사항은 없음.