서울특별시 건축조례 일부개정조례안
심 사 보 고 서

의 안 번 호	1208

2013. 07. 05
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2013년 월 2월 8일 오봉수 의원 발의

나. 회부일자 : 2013년 2월 13일

다. 상정 및 의결 일자

- 제245회 임시회 제6차 도시계획관리위원회(2013. 03. 07 상정·보류)
- 제246회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2013. 04. 23. 상정·보류)
- 제247회 정례회 제4차 도시계획관리위원회(2013. 07. 05. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(오봉수 의원)

가. 제안이유

상위법령인 「건축법 시행령」의 개정('12.12.12)에 따라 맞벽건축을 할 수 있는 지역을 조례에 구체적으로 명시함으로써 법 적용의 명확성과 행정의 효율성을 통해 맞벽건축 가능여부에 대한 불필요한 민원발생을 예방하려는 것임.

나. 주요내용

「건축법 시행령」 제81조제1항에서 정한 맞벽건축 가능 지역을 구체적으로 명시함(안 제31조)

3. 참고사항

가. 관계법규 : 「건축법」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 기　　타 : 신·구조문대비표 1부

4. 검토보고 요지(수석전문위원 김동수)

○ 2012년 12월 12일 개정된 건축법 시행령의 개정으로 맞벽 건축 가능 지역이 종전에는 '상업지역과 도시미관 등을 위해 건축조례로 정하는 구역에 한정되어 있었던 것'을 '주거지역(건축물 및 토지의 소유자간 맞벽건축을 합의한 경우에 한함), 도시미관 또는 한옥의 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역'으로 변경됨에 따라 이를 조례에 구체적으로 정하고자 하는 사항으로서, 2013년 2월 8일 오봉수의원이 발의하여 2013년 2월 13일 우리위원회에 회부된 사항임.

- 구체적으로 개정조례안은 개정된 시행령 사항을 조례에 인용함과 아울러 '시장이 지정·공고한 한옥밀집지역'을 조례로 추가하였음. 즉, 개정조례안 중 '상업지역, 주거지역(소유자간 합의한 경우에 한함)' 규정은 이미 개정된 건축법 시행령에 반영되어 있고, '녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지'는 현행 조례에 규정되어 있기 때문임.
- 요컨대 개정조례안은 한옥밀집지역의 한옥과 같이 오래된 건축물의 재축을 용이하게 하고, 대통령령 개정 사항을 조례에 명시하자는 취지로 이해됨.
- 참고로 맞벽 건축이란 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우)으로 하여 건축하는 경우를 말하며, 이 경우 맞벽 부분에 대해서는 대지안의 공지, 일조권 높이제한 규정, 민법상 인접대지 이격기준을 적용하지 아니함.

<맞벽 건축 가능지역 관련 규정 및 개정조례안>

구 분	기 정 (현 행)	현 행 (개정안)
건축법 시행령 제81조	1. 상업지역 2. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 **건축조례로 정하는 구역**	1. 상업지역 2. 주거지역(건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한함) 3. 허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 **건축조례로 정하는 구역**
건축조례 제31조	녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지	1. 상업지역 2. 주거지역(건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정한다) 3. 다음 각 목 중 어느 하나의 지역 가. 녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지 나. 시장이 지정·공고한 한옥밀집지역

○ ‘시장이 지정·공고한 한옥밀집지역’은 서울시의 경우 상업지역과 주거지역내에 위치하고 있어 건축조례로 별도로 규정하지 않더라도 맞벽 건축이 가능함. 이럴 경우 주거지역에서는 건축법 시행령에 규정된 바와 같이 건축물 및 토지의 소유자간 합의가 있어야 가능함.

- 설령, 개정 조례안과 같이 주거지역내 한옥밀집지역에 한해서는 건축법 시행령과 달리 ‘건축물 및 토지의 소유자간 합의 없이도 가능케 한다는 취지’라 할지라도 맞벽 건축 후의 건축물은 한옥의 모습을 그대로 살리기 곤란해짐에 따라 한옥밀집지역 지정 취지에 반하는 결과를 야기할 수도 있을 것으로 판단됨.

- 한편, 건축법 시행령에 규정되어 있는 사항을 조례에 그대로 인용하는 것은 시민의 편의와 이해 측면에서 긍정적인 효과는 있겠으나, 건축조례 체계가 법령 규정 사항을 반복적으로 인용하고 있지 않아 그에 따른 혼란을 야기할 수 있어, 조례 체계의 일관성과 조례 규정의 효용성 측면에서도 보다 신중한 검토가 필요하다고 사료됨.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안 가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시조례 제　　호

서울특별시 건축조례 일부개정조례안

서울특별시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조를 다음과 같이 한다.

제31조(맞벽건축을 할 수 있는 지역) 영 제81조제1항에 따라 맞벽건축을 할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다.

1. 상업지역
2. 주거지역(건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정한다)
3. 영 제81조제1항제3호에 따른 다음 각 목 중 어느 하나의 지역
   가. 녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지
   나. 시장이 지정·공고한 한옥밀집지역

부　　칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
서울특별시 건축조례	서울특별시 건축조례
제31조(맞벽건축을 할 수 있는 지역) 영 제81조제1항제2호 에 따른 맞벽건축은 녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지에 한하여 건축할 수 있다.	제31조(맞벽건축을 할 수 있는 지역) 영 제81조제1항에 따라 맞벽건축을 할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다. 1. 상업지역 2. 주거지역(건축물 및 토지의 소유자간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정한다) 3. 영 제81조제1항제3호에 따른 다음 각 목 중 어느 하나의 지역 가. 녹지지역외의 지역으로서 너비 20미터이상 도로에 접한 대지 나. 시장이 지정·공고한 한옥밀집지역