

# 서울특별시 건축조례 일부개정조례안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	224
------------	-----

2014. 12. 17  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 11월 28일 김정태 의원

나. 회부일자 : 2014년 12월 1일

다. 상정 및 의결 일자

- 제257회 정례회 제8차 도시계획관리위원회(2014. 12. 17. 상정·의결)

## 2. 제안설명의 요지(김정태 의원)

### 제안이유

현행 조례에서는 기존 건축물을 용도변경하고자 할 경우 용도 및 시설 기준이 현행 법령에 적합하여야 하고, “2007년 5월 29일 전에 건축된 기존 건축물”에 대해서만 대지안의 공지 규정에 적합하지 않아도 용도변경을 할 수 있도록 규정하고 있음.

이로 인해 “2007년 5월 29일 이후에 건축된 기존 건축물”의 일부 층을 용도변경 하여 소규모 병원 등 시민 편의시설을 설치하고자 할 경우, 해당 층은 대지안의 공지 규정을 적용하도록 하고 있음. 따라서 용도변경하려고 하는 층의 일부를 철거하지 않는 한 용도변경이 불가하고, 용도변경 하고자 하는 층을 제외한 층은 그대로 존치하므로 실질적으로 대지안의 공지를 확보하도록 한 목적을 달성하기 어려

운 측면이 있음.

이러한 문제점을 바로 잡기위해 기존 건축물의 특례를 인정하여 용도변경 등을 통해 건축물의 재생과 활용을 원활히 할 수 있도록 관련 조문을 개정 하려는 것임.

아울러 건축법시행령 개정(2008.2.22. 대통령령 제20647호)으로 의료시설 용도로 분류되었던 장례식장이 의료시설에서 분리됨에 따라 이를 반영하여 장례식장 관련 규정을 정비하고자 함.

#### □ 주요내용

가. 법령등의 제·개정 등의 사유로 대지안의 공지 규정에 적합하지 아니 하게 된 기존 건축물의 경우 지방 건축위원회 심의를 거쳐 용도변경 할 수 있도록 함.(안 제4조 제6호)

나. 대지안의 공지기준 중 의료시설에 포함되어 있는 장례식장을 분리함  
(안 별표 4의 1호 및 2호)

### 3. 참고 사항

가. 관련 법령 : 「건축법」 및 같은 법 시행령 등

나. 예산 조치 : 해당사항 없음

다. 기 타 : 신구조문대조표 별첨

### 4. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

#### □ 조례 개정의 목적 및 배경

- 이 개정조례안은 기존 건축물을 용도변경 하는 경우 대지안의 공지기준을 적용하지 않아도 되는 건축물의 특례를 현행 “2007년 5월 29일 전에 건축된 기존 건축물”에서 “2007년 5월 29일 이후” 건축된 기

존건축물을 용도변경하는 경우로 확대하는 한편, 건축법 시행령의 개정에 따라 관련 규정을 정비하려는 것으로 김정태 의원 외 14명이 2014년 11월 30일 공동 발의하여 2014년 12월 1일 우리위원회에 회부된 것임.

## □ 개정조례안의 주요 내용 및 검토사항

### 가. 기존의 건축물 등에 대한 특례(안 제4조 제6호)

- 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제·개정이나 대통령령이 정하는 사유로 건축법 및 건축법 시행령, 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 함)에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있는 바(건축법 시행령 제14조제6항),
- 서울특별시 건축조례에서는 기존 건축물을 용도변경 하는 경우, 용도 및 시설기준 등이 법령등의 규정에 적합하도록 하고 있으며, 단지 “2007년 5월 29일 전에 건축된 기존 건축물”에 대해서만 대지안의 공지 규정(건축조례 제30조)<sup>1)</sup>에 적합하지 않아도 용도변경을 할 수 있도록 하는 특례를 두고 있음.
- 개정조례안은 “2007년 5월 29일 이후에 대지안의 공지 기준에 적합하게 건축한 기존건축물”을 용도변경하는 경우 대지안의 공지 기준에 적합하지 아니하게 되는 경우를 구제하기 위한 것으로, 이 경우 지방 건축위원회의 심의를 거쳐 용도변경을 할 수 있도록 하려는 것임. 이는 기존 건축물의 일부분을 용도변경하고자 할 경우 변경 부분

---

1) 대지안의 공지 기준은 기본적으로 화재시 화염전파를 방지하고 피난 통로를 확보하며, 채광 및 통풍을 원활히 하여 주거환경의 향상을 목적으로 하고 있으며, 불특정 다수인이 수용되는 집회시설, 판매 및 종교시설 등 대형건축물과 위험물 제조·공해배출공장 등을 일정거리 이상 띄움으로써, 도로 소통을 원활히 하고 공해 및 위해로부터 벗어나게 하여 국민의 생명보호 및 쾌적한 도시환경 조성에 그 취지가 있음.

이 대지안의 공지 규정에 부적합할 경우 해당 부분을 철거하지 않는 한 용도 변경이 불가능하게 됨. 따라서 변경하려는 용도가 지역 활성화에 기여할 수 있고, 대지안의 공지 규정 취지에 어긋난다고 보기 어렵다고 건축위원회에서 판단할 경우 예외적으로 해당 제한 규정을 적용하지 않을 수 있도록 하려는 취지로 이해됨.

- 다만, 용도변경시 대지안의 공지 기준을 적용하지 않아도 되는 시점을 “2007년 5월 29일 전”으로 정한 것은 건축법 개정(2006.5.9. 시행)에 따라 서울시 건축조례에서 대지안의 공지 규정을 도입·시행한 날로, 본 규정의 적용일 전에 대지안의 공지기준을 적용하지 않고 건축한 건축물을 보호하기 위한 것임을 감안할 때 “2007년 5월 29일 이후에 건축된 기존 건축물” 중 용도변경시 대지안의 공지 규정에 적합하지 아니 하게 되는 기존 건축물에 대해서도 지방 건축위원회의 심의를 거쳐 용도변경을 할 수 있도록 할 경우 대지안의 공지 규정을 두도록 한 입법 취지를 감안하면 일부 재량 남용의 소지가 있다는 우려가 제기될 수 있음.
- 입법 취지와 같이 제한적 범위에서 예외적으로 대지안의 공지 기준을 운영하고자 한다면, 조례로 정하는 건축물에 한정하되 근거 규정을 안 제30조 관련 별표4에 신설하는 방안을 검토할 수 있다고 사료됨.

#### 나. 상위법령 개정에 따른 조례 정비(안 제 30조 관련 별표 4)

- 대지안의 공지기준 중 의료시설에 포함되어 있는 장례식장을 분리하려는 것은 「건축법 시행령」 개정(2008.2.22.)에 따른 관련 규정 정비로서 특이사항 없다고 판단됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 수정 가결 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 건축조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 224
----------	--------

제안일자 : 2014. 12. 17  
제안자 : 도시계획관리위원장

## 1. 수정이유

- 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 대지안의 공지규정을 적용하지 않도록 한 단서 후단 규정은 일부 재량 남용의 소지가 있으므로, 조례로 정하는 건축물 중 일부 건축물에 한정 적용하고자 함.

## 2. 수정 주요내용

- 안 제4조제6호를 현행대로 함.
- 2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물을 의료시설로 용도변경하는 경우에는 지방 건축위원회의 심의를 거쳐 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않을 수 있도록 함(제30조 관련 별표4 제1호나목).

서울특별시 건축조례 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제4조제6호 단서를 현행대로 한다.

안 [별표4] 대지안의 공지기준(제30조 관련) 제1호나목 중 단서를 다음과 같이 신설한다

2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다.



현행	개정안	수정안									
<p>[별표4] 대지안의 공지기준 (제30조관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="92 562 560 945"> <tr> <td data-bbox="92 562 316 945">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td data-bbox="316 562 411 945">•1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="411 562 560 945">• 3미터 이상</td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설	•1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상	<p>[별표4] 대지안의 공지기준 (제30조관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="580 562 1035 945"> <tr> <td data-bbox="580 562 804 945">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td data-bbox="804 562 900 945">•1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="900 562 1035 945">•3미터 이상 <u>&lt;단서 신설&gt;</u></td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	•1,000제곱미터 이상	•3미터 이상 <u>&lt;단서 신설&gt;</u>	<p>[별표4] 대지안의 공지기준 (제30조관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리</p> <table border="1" data-bbox="1059 562 1522 945"> <tr> <td data-bbox="1059 562 1283 945">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td data-bbox="1283 562 1378 945">•1,000제곱미터 이상</td> <td data-bbox="1378 562 1522 945">•3미터 이상 ※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다.</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), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설	•1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상									
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	•1,000제곱미터 이상	•3미터 이상 <u>&lt;단서 신설&gt;</u>									
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.									

## 서울특별시조례 제 호

# 서울특별시 건축조례 일부개정조례안

서울특별시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제30조 관련 별표 4의 1호 중 나목 및 다목을 다음과 같이 한다.

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	
다. 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장	•1,000제곱미터 이상	•3미터 이상
	•1,000제곱미터 이상	•1미터 이상

제30조 관련 별표 4의 2호 중 다목을 다음과 같이 한다.

다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 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

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안																												
<p>[별표4] 대지안의 공지기준(제30조 관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 떨어져 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td style="width: 20%;">• 1,000제곱미터 이상</td> <td style="width: 50%;">• 3미터 이상 <span style="float: right;">〈단서 신설〉</span></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 및 의료시설(장례식장에 한함)</td> <td>• 1,000제곱미터 이상</td> <td>• 3미터 이상</td> </tr> <tr> <td>• 1,000제곱미터 미만</td> <td>• 1미터 이상</td> </tr> </table> <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 떨어져 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 의료시설(장례식장에 한함) 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외</td> <td style="width: 20%;">• 1,000제곱미터 이상</td> <td style="width: 50%;">• 1.5미터 이상</td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 1,000제곱미터 미만</td> <td>• 1미터 이상</td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상 <span style="float: right;">〈단서 신설〉</span>	다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 및 의료시설(장례식장에 한함)	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상	다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 의료시설(장례식장에 한함) 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상		• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상	<p>[별표4] 대지안의 공지기준(제30조 관련)</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 떨어져 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설</td> <td style="width: 20%;">• 현행과 같음</td> <td style="width: 50%;">• 현행과 같음  ※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장</td> <td>• 현행과 같음</td> <td>• 현행과 같음</td> </tr> <tr> <td>• 현행과 같음</td> <td>• 현행과 같음</td> </tr> </table> <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 떨어져 하는 거리</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외</td> <td style="width: 20%;">• 현행과 같음</td> <td style="width: 50%;">• 현행과 같음</td> </tr> <tr> <td></td> <td>• 현행과 같음</td> <td>• 현행과 같음</td> </tr> </table>	나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 현행과 같음	• 현행과 같음  ※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다.	다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장	• 현행과 같음	• 현행과 같음	• 현행과 같음	• 현행과 같음	다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 현행과 같음	• 현행과 같음		• 현행과 같음	• 현행과 같음
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설(장례식장 제외), 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상 <span style="float: right;">〈단서 신설〉</span>																											
다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 및 의료시설(장례식장에 한함)	• 1,000제곱미터 이상	• 3미터 이상																											
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상																											
다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 의료시설(장례식장에 한함) 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 1,000제곱미터 이상	• 1.5미터 이상																											
	• 1,000제곱미터 미만	• 1미터 이상																											
나. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 의료시설, 운동시설 및 관광휴게시설	• 현행과 같음	• 현행과 같음  ※2007년 5월 29일 이후 건축된 건축물의 의료시설로의 용도변경은 지방 건축위원회 심의를 거쳐 적용하지 않을 수 있다.																											
다. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설, 장례식장	• 현행과 같음	• 현행과 같음																											
	• 현행과 같음	• 현행과 같음																											
다. 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외) 및 종교시설, 장례식장 다만, 상업지역에서 건축하는 경우 제외	• 현행과 같음	• 현행과 같음																											
	• 현행과 같음	• 현행과 같음																											