

<p>도 延面積이 3萬㎡ 以上일 경우에는 都市美觀에 미치는 影響이 크므로 建築委員會 審議對象에 포함시키고자 하며, 專用住居地域 안에서 聯立住宅이나 多世帶住宅 建築可能區域을 市長이 公告하도록 되어 있는 것을 現地 實情에 밝은 區廳長이 指定 公告하도록 委任하고, 一般住居地域 및 準工業地域 안에서 當該 用途에 使用하는 바닥면적 合計가 150㎡ 未滿의 단란주택의 建築許容 與否를 條例로 正하도록 해서 建築法施行令이 改正이 되었습니 다. 그래서 거기에 區廳長이 建築委員會의 審議를 거쳐 住居環境을 侵害할 우려가 없 다고 認定하여 指定公告한 區域에 한하도록 許 容토록 그렇게 하고 一般住居地域 안에서 當 該 用途에 使用되는 바닥면적 合計가 500㎡ 未滿인 觀覽 集會施設과 바닥면적 合計가 1, 000㎡ 以下인 展示施設인 경우 垜地가 접한 道路幅에 관계없이 許容함으로써 市民便宜를 도모하고, 公開空地 設置로 建築基準을 緩和 받는 경우 公開空地 面積 算定은 屋內 公開 空地는 設置面積의 1/2만을 算定하고 法定 造景面積은 建築基準을 緩和받는 面積으로는 算定을 하지 아니하도록 하는 그런 內容들입 니다.</p> <p>자세한 內容은 新舊條文對比表를 參照하여 주시고 本 建築條例中改正條例案이 審議 通過 되어서 市民生活에도 도움이 되고 建築 發展 에도 도움이 되도록 이렇게 해 주셨으면 감 사하겠습니다.</p> <p>以上 提案說明을 마치겠습니다.</p> <p>○委員長 林泰源 住宅局長 수고하셨습니다.</p> <p>다음은 專門委員의 檢討報告가 있겠습니다. 그런데 아까 말씀대로 油印物로 대체하고자 하는데 異議 없으십니까?</p> <p>(「없습니다」하는 委員 있음)</p> <p>.....</p> <p>(參 照)</p> <p>서울특별시건축조례중개정조례(안)에 대한 검토 보고</p> <p><input type="checkbox"/> 시장이 제출한 서울특별시 건축조례중 개 정조례(안)을 보면 1993년 8월 9일 대통</p>	<p>령령 제13953호로 건축법 시행령이 개정 됨에 따라 현행 조례가 개정된 시행령과 내용이 맞지 않는 관련규정을 개정하고, 또 현행조례를 운영중 업무현황과 적합하 지 않는 규정등을 정비하려는 것으로서, 개정안의 주요내용으로서는</p> <p>첫째, 건축위원회의 기능중 현재는 11층 이상으로서 10,000㎡ 이상인 경우만 서울시 심의대상이나, 11층 미만이라도 건축연면적이 30,000㎡ 이상인 대형건물은 도시미관을 위하 여 심의대상에 포함토록 하고</p> <p>둘째, 용도지역안에서의 건축물중 전용주거 지역안에서 연립주택, 다세대주택의 건축 가 능구역은 지역 여건에 따라 해당 구청장이 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 허용구역을 지정 공고하도록 하였음.</p> <p>셋째, 같은 용도지역안에서의 건축물중 일 반주거지역과 준공업지역안에서 그 용도에 사 용되는 건축물의 바닥면적의 합계가 150㎡ 미만의 단란주택의 허용 여부를 조례에서 정 하도록 개정된 건축법 시행령에서 규정하고 있어 구청장이 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 주거환경에 피해를 주지 않는다고 인정 되는 구역을 지정 공고토록 하고 있음.</p> <p>넷째, 현행조례중 일반주거지역안에서 관람 집회시설등을 폭 8m 이상의 도로에 6m 이상이 접해야 가능하도록 되어 있는 것을, 바닥 면적의 합계가 500㎡ 미만인 소규모 관람 집회시설등은 노폭에 관계없이 허용토록 하고, 또 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이하인 전시시설의 경우도 도로폭에 관계없이 허용토 록 하고 있으며,</p> <p>다섯째, 공개공지 설치로 건축기준을 완화 할 시, 옥내 공개공지는 설치면적의 2분의 1만 산정토록 하고 법정 조경면적은 산입하 지 않도록 하고 있는 것등이 그 주요 내용 임.</p> <p><input type="checkbox"/> 조례의 각 조문별로는 현행 조례 본문 34개 조항중 18개 조항을 개정하려는 것 으로 개정(안) 내용을 조문별로 검토하면</p> <p>○ 條例개정안 제6조(기능)의</p>
---	--

<p>4. 현 조례가 서울시건축위원회가 도시설계안을 포괄적으로 심의할 수 있도록 규정한 것을 도시설계 조정권한중 경미한 사항은 이미 구청장에게 권한이 위임되어 있으므로 개정조례안에서 자치구 심의사항을 제외하도록 명문화한 것이며,</p> <p>5. 현행 건축심의대상에 사업계획 승인대상이 아닌 일반건축물의 경우 11층미만의 건물이라도 30,000㎡ 이상의 건축물은 심의대상에 추가하려는 것은 쾌적한 도시미관을 유지하기 위한 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제14조(건축에 관한 계획의 사전 결성)에 있어서 현행조례가 시와 자치구 건축위원회에서 이중으로 심의를 받을 수 있는 소지가 있어 이를 규모에 따라 한 위원회서만 심의를 받도록 한 개정안은 업무통일을 위해서 타당한 개정안으로 사료됨.</p> <p>— 개정안 제15조(대지와 도로와의 관계)에 있어 ①항에 “진입도로를 포함”토록 한 것은 건축행정상 도로의 적용에 있어 혼선을 빚을 소지가 없도록 이를 명문화한 것이며,</p> <p>— 같은 조문 ②항, 위원회에 “자치구 위원회를 포함”하는 것은 시장용지에 건축하는 경우, 시 건축위원회 심의대상이 되지 않는 소규모건축물을 건축할 경우가 있을 수 있으므로 심의부서에서 일괄심의할 수 있도록 “자치구 건축위원회”를 포함한 것은 타당하다고 사료되며,</p> <p>— 같은 조항 ③항, “다음표” 중 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계중 “1,000㎡ 미만”의 범위를 “500㎡ 이상 1,000㎡ 미만”으로 하한 기준을 추가한 것은 바닥면적의 합계가 500㎡ 이하의 소규모판매, 위락, 관람집회시설인 건축물은 대지가 접하는 도로의 폭이나 길이에 구애없이 허용토록 한 것이</p>	<p>로 타당한 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제16조(전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 4. 공동주택구역 지정에 있어 “시장이 위원회의 심의를 거쳐” 지정할 수 있는 것을 “구청장”이 할 수 있도록 변경하는 것은 구역실정을 잘 아는 구청장이 직접 지정하고 공고하는 것은 타당하다고 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제17조(일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>1. 제2종 근린생활 시설중 “안마시술소”만 제외하도록 되었던 것을 “단란주점”을 추가하면서 “단란주점은 구청장이 자치구 건축심의 위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 공고한 지역에 한”되도록 한 것은 건축법 시행령 개정으로 150㎡ 미만의 단란주점은 건축조례에서 허용여부를 정하도록 규정함에 따라 구청장이 주거환경의 침해여부를 판단하여 구역을 지정토록 한 것으로 상위법령에 따른 적절한 개정안으로 사료됨.</p> <p>7. 관람집회시설의 도로와 대지 관계에 있어 바닥면적의 합계에 대한 500㎡ 또는 1,500㎡의 하한선을 두는 것은 개정안 제15조에서와 같이 소규모시설은 건축규제에서 해제하려는 것이며,</p> <p>9. 공장중 “영구 임대주택단지 안에서”를 “영구 임대주택단지의 부대복리시설인 경우”로 개정안은 문맥을 실정에 맞게 조정한 것이며,</p> <p>17. “청소년시설”을 “청소년 수련시설”로 개정하는 것은 청소년기본법 시행령에 규정된 법령용어로 통일코자 한 것임.</p> <p>18. 일반주거지역에서는 교정시설중 구치소를 주거환경을 침해할 우려가 없는 범위내에서 그 지역을 구청장이 지정 공고할 수 있도록 한 것으로 타당한 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제18조(준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)중</p>
---	---

<p>10. “총포판매소”의 삭제는 건축법시행령 개정으로 총포판매소가 제2종 근린생활 시설로 분류되어 위험물 저장 및 처리 시설에 제외되어 이를 정리한 것임.</p> <p>○ 개정안 제23조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물)중 1, 2, 내용을 1로 통합 규정하고, 2에 근린생활 시설중 단란주점을 신설한 것은 건축법 시행령 개정에 따라 개정안 제17조와 같이 준공업지역안에서도 단란주점을 허용할 수 있도록 규정한 것임.</p> <p>○ 개정안 제24조, 보전 녹지지역안에서는 개정된 건축법시행령에 따라 단란주점 허용이 제외되도록 규정한 것임.</p> <p>○ 개정안 제25조 3의 생산녹지지역안에서는 보전녹지와 같이 법시행령에서 단란주점을 제한하고 있는 것을 조례에 명기한 것이며</p> <p>9. “자동차운수사업법에 의한 차고”를 추가한 것은 건축법 시행령에서 허용하고 있는 내용을 조례에 명기한 것임.</p> <p>○ 개정안 제29조(높이제한 완화기준)의 개정은 건축법시행령 개정에 따라 높이제한 완화구역 지정 대상구역이 상업지역에 한하여 건축물 높이제한 완화가 가능하도록 되어 이를 도시계획법상 용도지역으로 명시한 것임.</p> <p>○ 개정안 제30조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)에 있어 1의 가, 나, 다의 1, 2, 3층의 용어 대체는 건축법 시행령의 취지에 맞추어 문맥을 조성한 것이며,</p> <p>2의 조문도 현황에 맞게 문맥을 조정한 것임.</p> <p>4의 가, (4), “건축물로서 당해건축물의 각부분이 높이”는 건축물의 일조권규정을 합리적으로 조정하여 경사지붕 건축물의 건축을 유도하여 도시미관을 유지코자 한 것이며,</p> <p>다,의 부분개정은 상업지역에서 주상복합 건축물의 부개구부와 부개구부가 마주하</p>	<p>는 경우, 수평거리를 완화하여 주상복합건축물의 활성화를 유도하고자 하는 것으로 실정에 맞는 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제32조(공개공지의 확보) 1. 공개공지의 활용성을 제고하기 위하여 공개공지의 최소폭을 규정한 것은 공개공지를 규정한 법취지에도 합당하다고 사료되며,</p> <p>3. 위원회에서 자치구 건축위원회의 추가한 것은 시위원회의 건축심의 대상일 경우, 자치구의 별도 심의없이 시에서 통합심의를 가능하도록 규정한 것이며, 같은 조문 ③항중 3, 공개공지 설치로 건폐율·용적율·도로폭에 의한 높이제한 완화를 적용할 시, 공개공지의 면적산정은 공개형태를 감안하여 옥내공개공지의 경우, 면적의 1/2만을 산정하고 법정 조경면적은 산정하지 않도록 규정을 신설한 것으로 공개공지 확대운영을 위해서 적절한 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제34조(지구안 건축물의 대지안의 공지(기준환화)는 조문을 신설한 것으로서 도시계획사업등 시행으로 법에서 정한 요건에 적합하지 아니한 대지나 건축물에 대하여 지구안의 건축물에 대한 대지안의 공지(기준)를 지역안의 건축물에 대한 대지안의 공지기준과 같이 완화할 수 있도록 새로 규정을 두는 것으로 법정기준에 미달한 대지나 건축물을 건축위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 한 규정으로서 현실에 맞는 개정안으로 사료됨.</p> <p>○ 개정안 제35조(시행규칙)의 신설은 개정안 조문 제34조를 신설하면서 현행 제34조(시행규칙)를 개정안 제35조에 이항한 것임.</p> <p>□ 이상 개정안에 대하여 조문별로 내용을 검토한 대로 금번에 개정하려는 건축조례 내용의 대강을 구분하면 건축법시행령 개</p>
--	--

<p>정에 따라 상위법령에 조례를 맞추도록 하면서 조례 운영상 업무현황과 맞지 않는 점을 보완하려는 내용들로써,</p> <p>○ 첫째, 시민의 편의 위주로 건축기준을 완화하도록 조정하는 사항은</p> <ul style="list-style-type: none"> - 소규모 판매시설·위락시설 및 관람집회시설의 도로와의 관계를 조정하고 - 일반주거지역에서의 관람집회시설 및 전시시설의 허용범위를 확대하면서 - 자동차 운수사업법의 개정에 따라 생산녹지지역에서의 차고를 허용하도록 하고 - 상업지역안에서 주상복합건물의 건축기준을 일부 완화하도록 하면서 - 지구안의 대지안의 공기기준을 완화한 것 등이며, <p>○ 둘째, 조례운영상 업무현황과 맞도록 보완한 내용은</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축심의대상을 일부 확대하고 심의부서가 중복이 되지 않도록 조정하면서, - 공개공지의 확보 및 유지기준을 명시하였으며, - 특정건물의 건축으로 주민에게 불편을 줄 수 있는 단란주점·구치소·연립주택 및 다세대주택등의 허용구역을 구청장이 정하도록 한 것이며, <p>○ 그간 사회적으로 일부 물의가 있었던 단란주점의 허용지역에 대해서는 건축법 시행령의 범위내에서 구청장이 지역의 주거환경을 판단하여 선별적으로 구역을 지정하여 운영토록 한 것이 주요내용이나 일반주거지역의 경우, 단란주점은 이미 보사부 고시에 의거 개정하고자 하는 조례의 내용대로 운영되고 있으나, 시민에게 큰 불편이 없는 것등을 감안하여 본 조례안은 시장이 제안한 원안대로 개정되도록 의결함이 가할 것으로 사료됨.</p> <p>.....</p> <p>○委員長 朴泰源 그러면 지금까지 執行部 意見과 專門委員의 檢討報告를 들었습니다. 이</p>	<p>에 대해 質疑하실 委員께서는 發言하여 주시기 바랍니다.</p> <p>○申龍吉委員 네, 저 있습니다.</p> <p>○委員長 朴泰源 申幹事님 말씀하세요.</p> <p>○申龍吉委員 申龍吉委員입니다. 住宅局長말이죠, 현재 이 建築條例中改正條例案에 대해서 중전보다 緩和되었다고 보는 條項도, 本委員이 생각할 때에는 緩和된 部分도 있거니와 오히려 強化시킨 部分도 있다고 생각하는데 住宅局長 어떻게 생각하세요?</p> <p>○住宅局長 梁 甲 네, 強化되었다고 저희가 생각하는 部分은 지금 저희 市에서 建築審議하는 것에는 11層 以上으로서 1萬㎡ 以上 이렇게 市에서 審議를 하고요, 지금 11層 未滿인 것은 區에서 審議를 하는데 美觀地區만 하고 있기 때문에 美觀地區가 아닌 데는 審議조차 받지를 않게 되는 그런 結果가 되고 있습니다. 그러다 보면 11層 未滿이라도 3萬㎡ 以上이면 좀 큰 建物에 들어가는데 그런 정도는 審議를 받아야 되지 않느냐 해서 都市發展을 위해서 저희가 좀더.....</p> <p>○申龍吉委員 글쎄, 主要骨子 가項에 대해서는 일단은 強化된 것으로 봐야지요?</p> <p>○住宅局長 梁 甲 네.</p> <p>○申龍吉委員 그 외에는 다 緩和되었다고 보는데 맞습니까?</p> <p>○住宅局長 梁 甲 네.</p> <p>○申龍吉委員 이 가項을 이렇게 11層 未滿이라도 延面積 3萬㎡ 以上일 경우에 區自治團體長이 하던 것을 市長으로 建築審議를 上向調整한 部分에 대해서는 모르겠습니다만 強化된 部分인데 이것은 어떠한 즉, 住宅局長이 이것 만들어 낸 가項의 글자입니까?</p> <p>○住宅局長 梁 甲 그것을 말씀드리면 지금 아까도 말씀드린 대로 美觀地區만을 지금 하고 있기 때문에 美觀地區 아닌 데는 아예 審議조차 區에서 하지를 않고 있습니다. 그러다 보면 9,000坪 以上짜리가 상당히 큰 建物이거든요. 예를 들면 10層 짜리 9,000坪 하는 것인데 이것이 專門家들의 아무래도 建築 審議가 있어야 되는데 그것이 없이 許可</p>
---	--