

<p>(議事棒 3打)</p> <p>본 안건의 제안설명과 심사보고는 이미 배부하여 드린 유인물로 같음하고 곧바로 의결하고자 합니다.</p> <p>.....</p> <p>(參 照)</p> <p>서울특별시도시개발사업조례중개정조례안</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">의안 번호</td> <td style="width: 15%;">1176</td> <td style="width: 15%;">제출년월일: 1998. 4. 8.</td> <td style="width: 55%;">제안자: 도시정비위원회</td> </tr> </table> <p>1. 제안이유</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 소규모 주택재개발 사업의 원활한 추진을 위해 주택규모별 건립비율의 제한 등에 관한 사항을 현실에 맞게 조정하고 재개발임대주택에 대한 공가관리의 효율성 제고와 저소득층의 주거안정을 도모하기 위해 재개발 임대주택의 공급대상을 도시계획사업으로 인하여 철거되는 건물의 세입자에게까지 확대코자 함. <p>2. 제안경위</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 이성호의원 외 1인이 발의한 안을 '98. 4.2. 조례심사소위원회에서 심사한 결과 일부조문을 수정하여 심사보고대로 '98.4. 7. 개최된 제1차 도시정비위원회에서 출석위원 전원의 만장일치로 우리 위원회 안으로 채택하여 제안하게 된 것임. <p>3. 주요골자</p> <ul style="list-style-type: none"> 가. 5층 이하의 공동주택을 건설하는 경우에는 주택규모별 건립비율의 제한규정을 적용하지 아니할 수 있도록 함. 다만, 주택의 규모는 1가구당 최대 165평방미터 이하로 함.(안 제7조제3항제7호) 나. 주택재개발사업구역내 임대주택 입주대상 해당세입자가 입주를 포기하거나 입주후 퇴거 등의 사유로 공가가 발생하였을 때는 주택공급에관한규칙 제19조제1항제4호에 해당하는 자에게 특별공급할 수 있도록 함.(안 제27조제6항) <p>※ 참고사항</p> <ul style="list-style-type: none"> 가. 근거법규 <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시도시개발사업조례 제6조 나. 예산조치사항: 없음. <p style="text-align: center;">서울특별시건축조례중개정조례안 심사보고서</p>	의안 번호	1176	제출년월일: 1998. 4. 8.	제안자: 도시정비위원회	<p style="text-align: right;">1998. 4. 도시정비위원회</p> <p>1. 경과</p> <ul style="list-style-type: none"> 가. 제출자 및 제출일자 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제출자: 서울특별시 ○ 제출일자: 1998.4.2. 나. 우리 위원회 회부일자 <ul style="list-style-type: none"> ○ 회부일자: 1998.4.3. 다. 상정일자 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제103회 임시회 제1차 도시정비위원회('98.4.7)상정, 수정의결 <p>2. 제안설명의 요지(주택국장: 변영진)</p> <ul style="list-style-type: none"> 가. 제안이유 <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령의 개정('97.9.9)에 따른 관련 조문을 정비하고, 건축 조례의 시행상 미비점을 개선·보완하려는 것임. 나. 주요골자 <ul style="list-style-type: none"> (1) 법령의 완화적용 대상 추가(안 제3조제3항 및 동조제4항제3호) <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획 용도지구안에서의 대지면적의 최소한도 ○ 도시설계나 상세계획, 재개발계획 등에 의하여 지정된 건축지정선과 대지안의 공지규정에서 건축선으로부터 떨어져 할 거리가 서로 다른 경우 (2) 건축위원회의 건축심의대상 축소(안 제7조제1항제6호) <ul style="list-style-type: none"> ○ 일반건축물: 16층이상 건축물과 다중이용건축물로서 연면적 3만㎡이상인 일반건축물 <ul style="list-style-type: none"> ※ 현행: 11층이상으로서 연면적 1만㎡ 이상이거나 연면적 3만㎡ 이상 ○ 공동주택: 16층이상으로서 300세대이상인 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의한 사업계획 승인 대상 공동주택 <ul style="list-style-type: none"> ※ 현행: 11층이상이거나 300세대이상 (3) 건축위원회의 심의를 거친 사항중 변경에 따른 심의생략범위 확대(안 제7조제3항) <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공건축물로서 건설기술심의를 거친 경우(신설) <ul style="list-style-type: none"> ※ 현행: 신고대상등 경미한 변경 (4) 대지안의 조정기준 강화(안 제17조제3항)
의안 번호	1176	제출년월일: 1998. 4. 8.	제안자: 도시정비위원회		

<p>○ 1개소당 조정기준 { 최소면적: 3㎡→5㎡ 최소 폭: 1m→2m</p> <p>※ 다만, 대지면적이 500㎡미만인 경우 현행과 같음.</p> <p>(5) 일반주거지역안에서의 건축금지 건축물 추가(안 제21조)</p> <p>○ 단란주점을 금지하고 아파트형 공장에 대하여는 시장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한해 허용</p> <p>(6) 상업지역내에 건축가능 건축물 추가(안 제24조 내지 제27조)</p> <p>○ 패차영업소</p> <p>(7) 풍치지구에 대지의 일부가 걸치는 경우 적용기준 변경 및 노선 상업지역으로 도로확장으로 상업지역이 과반에 미달된 경우 적용기준 변경(안 제32조)</p> <p>○ 풍치지구 면적이 대지면적의 과반에 미달되는 경우로서, 건축물이 풍치지구에 걸치는 경우: 풍치지구의 건축기준(층수 및 높이) 적용. 다만, 대지면적이 200㎡미만인 경우에는 제외</p> <p>○ 도로에 연하여 띠모양으로 지정된 상업지역중 도로설치로 인하여 상업지역이 과반에 미달되게 된 대지에 대하여는 상업지역에 관한 규정을 적용토록 함.</p> <p>※ 현행: 풍치지구(상업지역) 면적이 대지면적의 과반에 미달되는 경우 과반이 넘는 지역·지구의 건축기준 적용</p> <p>(8) 경기도와 연결한 풍치지구내 건축물의 높이제한 구체화(안 제35조제1항)</p> <p>○ 5층이하→5층이하로서 18미터 이하</p> <p>(9) 미관지구 건축선 후퇴부분에는 주차 및 차량진출입을 금지하는 볼라드 등의 시설을 설치토록 함.(안 제42조제2항)</p> <p>(10) 미관지구내 건축물 최고·최저높이를 시장이 별도로 정할 수 있는 근거 마련(안 제43조제4항)</p> <p>※ 가로경관 및 스카이라인 조성 목적</p> <p>(11) 일반주거지역·준공업지역내 아파트 용적률 하향조정(안 제52조제4항)</p>	<p>○ 400%→300%</p> <p>(12) 1종·2종·3종으로 세분되지 아니한 일반주거지역의 용적률 강화(안 제52조제2항 및 부칙 제1조)</p> <p>○ 400%(3종일반주거지역 적용)→300%(2종일반주거지역)</p> <p>○ 2000년 1월 1일부터 적용</p> <p>(13) 상업지역의 높이제한 완화구역내 건축기준을 상세히 규정(안 제59조 및 부칙 제4조)</p> <p>○ 전면도로폭의 3배: 50미터이상 도로에 접하고 건폐율이 35%이하이며 건축선으로부터 6미터이상 후퇴</p> <p>○ 전면도로폭의 2.5배: 40미터이상 도로에 접하고 건폐율이 40%이하이고 건축선으로부터 6미터이상 후퇴</p> <p>○ 전면도로폭의 2배: 30미터이상 도로에 접하고 건폐율이 45%이하이고 건축선으로부터 6미터이상 후퇴</p> <p>○ 전면도로폭의 1.8배인 경우: 20미터이상 도로에 접하고 건폐율이 50%이하. 단, 도심재개발구역으로서 도심재개발관련 조례에서 높이기준을 따로 정한 경우 그 조례가 정하는 바에 의한다.</p> <p>※ 완화구역의 건축물의 높이기준: 전면도로폭의 1.5배</p> <p>(14) 연면적 5000㎡이상인 판매, 관람집회 시설 등에 대한 공개공지의 기준강화(안 제63조제2항)</p> <p>○ 최소 폭: 3미터 이상→5미터 이상</p> <p>○ 유효높이: 4미터 이상→6미터 이상</p> <p>○ 공개공지의 설치는 2개소 이내로 설치토록 신설</p> <p>(15) 주요 간선도로변의 건축물은 지표면으로부터 2m벽면에 가로 30cm 세로 20cm 크기의 지번표지판을 설치토록 함.(안 제72조)</p> <p>(16) 건축과 관련된 부설주차장 및 미술품 등의 관련 근거규정을 명시(안 제73조)</p> <p>3. 검토보고요지(전문위원: 양재대)</p> <p>□ 본 개정조례안은 '97.9.9. 국가경쟁력 강화를 위한 규제완화의 일환으로 기업활동에 대한 건축규제를 완화하고 건축절</p>
---	--

<p>차를 간소화하기 위해 건축법시행령이 개정됨에 따라 관련조문을 정비하고 건축조례 시행상의 미비점을 개선·보완하기 위해 '97.12.31~'98.1.20일까지 20일간의 입법예고를 거쳐 제출된 안건으로</p> <p>□ 동 개정조례안의 주요 특징은</p> <p>첫째, 건축위원회의 심의대상이 축소되었음.</p> <p>○ 경계규계 완화차원에서 심의대상이 축소되도록 시행령이 개정됨에 따라</p> <p>－일반건축물의 경우 종전에는 11층이상으로서 연면적 1만㎡이상이거나 연면적 3만㎡이상인 건축물은 심의대상이었으나 16층이상인 건축물이거나 다중이용건축물중 연면적 3만㎡이상인 건축물까지로 대상을 축소하였고</p> <p>－공동주택의 경우 종전에는 11층이상인 공동주택과 300세대 이상인 사업계획승인 대상인 공동주택이 심의대상이었으나 16층이상으로서 300세대 이상인 사업계획승인 대상 공동주택으로 축소하였으며</p> <p>－기타 공공건물로서 건설기술 심의를 거친 경우에는 건축심의를 생략하도록 생략범위를 확대하였음.</p> <p>둘째, 학교이적지에 대해 건축기준을 강화시켰음.</p> <p>○ 4대문 내의 학교이적지는 일반지역보다 건폐율, 용적률, 조경기준을 강화하여 적용하고 있으나 4대문 외의 학교 이적지는 강화된 기준을 적용치 않고 있어 4대문 내 학교이적지와 같이 형평을 맞추도록 개선하고, 이적지에 대한 공공용지 20% 기부채납제도를 폐지하는 대신에 조경기준을 강화시킨다는 차원에서 대지안의 조경을 종전의 20%에서 30%로 상향조정하였음.</p> <p>셋째, 대지안의 조경기준을 강화시켰음.</p> <p>○ 대지안에 조경할 수 있는 최소 공간 기준을 강화하고 이웃간 담장을 설치하지 않고 공동 조경으로 유도한다는 사유로 대지안 조경기준을 현행의 1개소당 최소 면적 3㎡, 최소폭 1m를 대지면적이 500㎡이상인 경우에는 1개소당 최소면적 5㎡, 최소폭 2m로 상향조정하였음.</p>	<p>넷째, 주거지역내 단란주점의 건축금지 및 공장건축을 억제하였음.</p> <p>○ 주거환경을 보호하고 주거용 중심으로의 주거지역내 용도순화를 위해 종전에 허용하고 있던 단란주점 및 아파트형 공장건축에 대해 단란주점은 건축을 금지하고 아파트형 공장은 선별 금지토록 함.</p> <p>다섯째, 상업지역안에서 폐차 영업소의 건축을 허용하였음.</p> <p>○ 자동차 수요 급증에 따른 폐차장 또는 폐차영업소의 수요가 급증됨에 따라 주거지역 등에 허용요구가 있음에 따라 주거환경보호를 위해 상업지역에 한해 폐차영업소만 허용토록 함.</p> <p>여섯째, 지역·지구내 대지일부가 걸치는 경우의 적용기준을 변경함.</p> <p>○ 자연풍치 보존을 위해서 대지일부가 풍치지구에 걸치는 경우로서 풍치지구에 건물이 걸치는 경우, 지구지정목적에 맞게 높이와 층수에 대하여는 풍치지구 건축기준을 적용토록 하였고</p> <p>○ 노선 상업지역으로 상업지역이 과반에 해당하였으나 도로설치로 상업지역이 과반에 미달될 때 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 상업지역을 적용할 수 있도록 하였음.</p> <p>일곱째, 미관지구내 건축물의 최고·최저 높이를 시장이 별도로 정할 수 있도록 하였음.</p> <p>○ 도심가로경관 및 도심의 스카이라인을 조성키 위하여 미관지구내 최고·최저 높이기준을 시장이 별도로 정할 수 있는 근거규정을 신설함.</p> <p>여덟째, 일반주거지역 및 준공업지역에서의 용적률을 강화시켰음.</p> <p>○ 과밀개발지양 및 환경친화적 건축을 유도시킨다는 사유로 대단위로 개발되고 있는 공동주택에 대하여 주거환경 보호 및 도시기반 시설을 고려하여 현행 용적률 400%에서 300%로 하향조정하였고</p> <p>○ 1층, 2층, 3층으로 세분화되지 않는 일반주거지역의 용적률에 대해서는 도시계획국의 주거지역 세분화 추진계획</p>
---	---

과 병행하여 주거지역 용적률 적용을 2000년부터 3중(40%)에서 2중(30%)으로 보도록 조정하였음.

아홉째, 상업지역내 높이제한 완화구역내 건축기준을 세분화하여 완화기준을 강화하였음.

○ 도시의 계획적 개발과 토지의 효율적 이용을 위하여 지정한 상업지역중 높이제한 완화구역이 과밀 고층 개발되고 있다는 사유로 완화기준을 세분화하고 완화요건을 도로폭이나 건폐율 및 건축선후퇴 등 구체적인 요건을 갖춘 경우 완화토록 기준을 조정하되

○ 도심재개발 구역인 경우 도심재개발 관련 조례에서 높이제한 완화기준을 따로 정한 경우에는 그 조례에 따르도록 신설함.

열번째, 공개공지의 시설기준을 강화시켰음.

○ 건축대지나 건물내 설치되는 공개공지는 일반대지가 자유스럽게 이용하도록 설치하는 것으로서 실질적인 시민이용 시설이 되도록 한다는 취지로 공개공지 시설기준을 종전의 최소면적 45㎡ 이상, 최소폭 3m이상, 유효높이 4m이상에서 최소면적 45㎡, 최소폭 5m이상으로 하되 2개소 이내에 설치토록 하고 유효높이를 6m이상으로 상향조정하였음.

마지막으로, 부칙에 조례개정에 따른 혼란을 최소화한다는 사유로 용적률·높이제한 완화구역내 기준강화 등 새로이 강화되는 규정에 대하여 이미 건축규모가 확정단계에 있는 것에 대하여는 종전의 규정을 적용토록 경과규정을 두었음.

□ 동 개정조례안에 대하여는 경제규제 완화차원에서 건축위원회 심의 대상 축소부분, 일반주거지역내에서의 주거환경 보호를 위한 단란주점 및 공장건축 억제사항, 일반주거지역 및 준공업 지역에서의 공동주택 건축시의 과밀개발 지양 및 환경친화적 건축을 유도하기 위한 용적률의 하향조정 사항 등에 대해서는 긍정적 평가를 받고 있으나 현실성의 결여에 따라 일선구청과 건축사협회 등

전문가 단체, 시민, 언론 등에서의 지적이 있어 조정의 여지가 있는 부분에 대해 말씀드리면

첫째, 안 제59조제2항의 상업지역중 높이제한 완화구역에서의 완화기준을 종전의 3배이하, 2.5배이하, 2.0배이하의 3개기준에서 3배이하, 2.5배이하, 2.0배이하, 1.8배이하의 4개기준으로 세분화하였고,

완화 요건도 도로폭이나 건폐율 및 건축선후퇴 등 구체적인 요건을 갖춘 경우 완화토록 기준을 강화함에 따라 도로변에 접한 건축물은 초고층으로 건축되고 도로변에 직접 접하지 않은 대지는 저층으로 기획되므로 스카이라인 등 지역 및 블록단위 개발과 상대비교시 건축물의 규모 및 높이가 너무 차이가 심할 수 있고,

행정의 잦은 변화로 인한 시민의 불편 해소 및 도심재개발사업의 활성화 차원에서 완화기준을 일부 하향 조정할 여지는 있다고 사료되고

둘째, 안 제52조제4항에는 과밀개발을 지양하고 환경친화적 건축을 유도하기 위해 공동주택 용적률을 재개발지역의 용적률인 300% 수준으로 하향조정하였는데 재건축사업의 경우 용적률이 300%를 초과하는 기존주택을 재건축하는 경우에는 토지이용의 효율성제고를 위해 기존 주택의 용적률 범위내로 적용할 수 있는 단서규정의 신설을 고려할 수 있다고 사료되며

셋째, 안 제24조 내지 제27조의 상업지역내 폐차영업소 허용에 관한 사항은 폐차영업소의 수요가 급증되는 추세에 비추어 상업화된 주거지역도 제한적으로나마 건축 가능토록 하는 방안도 긍정적으로 검토할 여지는 있다고 사료되고

넷째, 행정쇄신위원회에서도 논란이 있었던 사항입니다만

○ 안 제72조(간선도로변의 건축물의 지번표시)를 보면 현행은 “건축물 주출입구 부분 또는 대문 등 통행인이 쉽게 식별할 수 있는 위치에”에 지번을 표시하도록 규정하고 있으나, 개정안은 통행인이 쉽게 식별할 수 있는 2m높이의 벽면에 설치하도록 한정하고 있는데 이는 지번표시의 목적과 주간선

<p>변의 위치 등 현실을 고려하지 못한 행정편의적인 규정이라 사료되는데</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 일례로 현재 KAL빌딩 등 도로와 떨어진 건물 등은 인도 가까이 대리석 지면표지석을 세웠고, 시청본관 후문기 등에는 표지판을 설치하여 시민들이 쉽게 알 수 있도록 하고 있음. ○ 왜냐 하면 지면표시는 단순히 건물에 지면을 표시하는 것이 목적이 아니라 그 건물을 찾아오는 사람에게 이 건물이 바로 그 건물이라는 것을 알려주는 미시적인 목적과 시민 또는 관광객 등이 자기가 입지한 현 위치를 알고 목적인 위치는 찾아갈 수 있도록 도와주는 나침반 같은 거시적 목적이 있는 것이므로 ○ 반드시 벽면에 설치할 것이 아니라 도로와 건물간의 거리, 담장의 유무, 건물배치 형태에 따라 건물의 기둥이나 대문기둥, 담장, 벽면, 대리석의 지면표지판 별도 설치 등 건축주가 시민을 위한 가장 바람직한 위치에 표시할 수 있도록 포괄적으로 규정하는 것이 타당하다고 사료되며 <p>다섯째, 건축법시행령 개정사항중에는 금번 조례개정에 반영이 안 된 사항으로 조정의 여지가 있는 부분은</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 우선 준공업지역에서는 판매시설중 농·축·수산물 판매시설과 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한하도록 제한하였으나 경제규제완화를 통한 토지이용의 효율성을 제고하고 기업경영 활동 활성화차원에서 단서를 삭제토록 개정되었으나 미반영되었으므로 대형백화점 시설 등 부적격 시설의 난립을 방지하는 조건하에서의 단서규정의 삭제를 긍정적으로 검토할 여지는 있다고 사료되고 ○ 건축위원회 심의사항중 건축조례의 경우 당해 지방자치단체의 장이 발의하는 경우에 한하도록 규정하였으므로 조례에도 명시하는 게 타당하다고 사료되며 <p>마지막으로, 입법예고시 제출된 의견중</p>	<p>미반영된 사항중에는 학교이적지에 대한 건축기준 조정사항, 대지안의 조정기준 조정사항, 풍치지구적용기준 변경사항, 공개공지의 시설기준 조정사항, 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 등에 대해서도 심도있는 검토가 필요하다고 사료됨.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 질의 및 답변요지 <ul style="list-style-type: none"> ○ 생략 5. 토론요지 <ul style="list-style-type: none"> ○ 생략 6. 소위원회 심사내용 <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울특별시건축조례중개정조례안에대한수정안 - 제안일자 및 제안자 : 1998.4.7, 도시정비위원장 - 수정이유 및 수정주요골자 : 별첨 7. 심사결과 <ul style="list-style-type: none"> ○ 수정안 가결(만장일치) 8. 기타 필요한 사항 <ul style="list-style-type: none"> ○ 없음. <hr/> <p>○議長 文一權 그러면 서울특별시都市再開發事業條例中改正條例案은 都市整備委員會에서 제안한 원안대로, 서울특별시建築條例中改正條例案은 都市整備委員會에서 심사보고한 수정안대로 의결하고자 합니다.</p> <p>議員 여러분, 이의 없습니까? (「없습니다」하는 議員 있음) 이의 없으시면 이상 2건이 각각 가결되었음을 선포합니다. (議事棒 3打)</p> <hr/> <p>(參 照)</p> <p>서울특별시도시재개발사업조례중개정조례안</p> <p>서울특별시도시재개발사업조례중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제3항제7호를 다음과 같이 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. 제4항의 규정에 의한 건축부지 정비계획이 있는 경우에는 가구 또는 획지별로 건축물의 정비 및 건축시설계획을 정하되 5층 이하의 공동주택을 건설하는 경우에는 제4호 및 제5호의 규정을 적용하지 아니할 수 있다. 다만, 주택의 규모는 1가구당 최대 165평방미터 이하로
--	--