

서울특별시 건축조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	529
------------	-----

2015. 6. 29
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2015. 6. 10. 문종철 의원 외 14명 공동 발의 (2015. 6. 17. 회부)

2. 제안이유

최근 건축공사 현장에서 지반굴착에 따른 도로함몰이나 주변건물 붕괴침하 등 안전사고가 빈발함에 따라 「서울특별시 건축조례」에 과거 2005.12.29.일 이전까지 존재하던 굴착심의제도를 부활함으로써 지반굴착공사에 대한 안전성 사전검증 및 건축공사장 안전관리를 강화하고자 하는 것임.

3. 주요 골자

- 가. 시 위원회 심의사항에 ‘제7조제1항 다목에 의한 건축물 중 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽설치 굴착공사로 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴착심의가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항’을 신설 (안 제7조제1항제1호사목)
- 나. 구 위원회 심의사항에 ‘제7조제1항제1호 다목이 아닌 건축물 중 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽설치 굴착공사로 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해

당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴착심의회가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항'을 신설 (안 제7조제1항제2호라목)

4. 참고 사항

- 가. 관련 법령 : 「건축법」, 같은 법 시행령
- 나. 예산 조치 : 별도의 조치 필요 없음
- 다. 기 타 : 신·구조문대비표 1부.

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 지반굴착에 따른 도로함몰이나 주변건물 부동침하 등 안전사고가 빈발함에 따라 굴착 심의회를 시행하려는 것으로, 문종철 의원 외 14명이 2015년 6월 10일 공동 발의하여 2015년 6월 17일 우리위원회에 회부된 것임.
- 주요 내용은 시 및 구 건축위원회 심의사항에 굴착 심의사항을 신설하는 것으로, 시 건축위원회는 서울시 심의대상 중 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 용벽설치 굴착공사를 할 때 공사의 설계에 관한 사항을 심의할 수 있도록 하고, 구 건축위원회는 서울시 심의대상이 아닌 건축물 중 위와 동일한 사항을 심의할 수 있도록 함.
- 굴토심의(굴착심의)¹⁾는 1996년 건축조례에 도입되어 2005년 건축법 시행령 개정(2005.7.18.)²⁾에 따라 건축조례가 개정(2005.12.29.)되기

1) 굴착의 사전적 의미는 “땅이나 암석 따위를 파고 뚫음’이고, 굴토는 “땅파기(땅을 파는 일)”로 정의되어 있어 차별성은 없으나, 통상적으로 건축 행정에서는 굴토 심의 용어를 사용해 왔고, 굴착은 도로 등 토목공사에서 굴착 용어를 사용하고 있음 (예:서울시 도로관리과 도로굴착관리팀의 도로굴착복구 업무)

2) 지방건축위원회 심의가 구조안전·피난 및 소방 등에 걸쳐 이루어지고 있으나 내용이 부실하여 공익성 증대 효과가 적고, 형식적인 절차로 인식되고 있어 건축심의 내용을 건축물의 건축 중심으로 간소화

전까지, 깊이 10미터 이상 토지굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽설치 등에 굴토심의가 시행되었음.

- 2005년 건축조례 개정 이후에는 서울시에서 굴토심을 하지 않고 자치구에서 자체적으로 굴토심의·자문 등을 실시해 왔는데(붙임 1), 용산역앞 공사장 인근 보도 침하('15.2.20) 등을 비롯하여 굴착공사로 인한 서울시내 도로함몰(도로함몰 전체의 14%), 흠막이 붕괴사고 등이 증가하면서 조례 개정을 통하여 굴착심을 다시 제도화하고자 하는 것임³⁾. (서울시 굴토심의 계획은 붙임 2 참고)

※ 도로함몰 발생원인

도로함몰 발생원인별	계	2010	2011	2012	2013	2014.1~7
총 계	3,119	435	573	689	854	568
하수관 손상	2,636(84.5%)	409	413	611	754	449
상수관 손상	52(1.7%)	5	11	13	8	15
인접굴착공사 등	431(13.8%)	21	149	65	92	104

- 굴착심의 제도화는 일종의 규제 강화로 규제 개혁을 추진하는 상황에 역행하는 측면이 있으나, 시민의 안전문제와 관계되고 서울시 전역에서 굴착공사가 시행되어 특정지역에도 국한할 수 없기 때문에, 시 건축조례 개정은 불가피하다고 사료됨.
- 다만, 굴토심의 대상 중 서울시는 건축위원회 심의대상 건축물을 대상으로 하는 반면, 자치구는 자치구 건축위원회 심의대상 외의 건축물까지 포함하고 있어서 소규모 건축물까지 굴토심의 대상에 포함하는 것이 타당한지 여부에 대해서는 검토가 필요하다고 사료됨.

* 건축법 시행령(2005.7.1. 시행) 제5조제4항제3호 “다음 각목의 1에 해당하는 건축물(이하 “다중이용건축물”이라 한다)의 구조안전·피난 및 소방에 관한 사항” → 건축법 시행령(2005.7.18. 시행) “다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 “다중이용건축물”이라 한다)의 건축에 관한 사항“

3) 2015.4.1. 서울시는 시 건축위원회 심의대상(추가) 고시를 하여 4월 1일 현재 건축심을 받고 인·허가 전인 건 포함, 굴토공사 착수 전 인·허가 변경신청 건 포함하여 굴토심을 실시하고 있음

- 또한, 사전적 의미에서 굴착과 굴토의 차별성은 미미하나, 건축 행정에서는 굴토심의를 사용해 왔고 굴착은 주로 토목에서 사용되어 왔으므로, 건축조례에서는 굴토심의로 규정하는 것이 더 바람직할 것으로 사료됨.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
서울특별시 건축조례	서울특별시 건축조례
<p>제7조 (기능 및 절차) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.</p> <p>1. 시 위원회의 심의사항 가.~바.(생략)</p> <p style="text-align: right;">《신설》</p> <p>사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~다.(생략)</p> <p style="text-align: right;">《신설》</p> <p>라. 그 밖의 법령에 따른 심의대상</p>	<p>제7조 (기능 및 절차) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. 시 위원회의 심의사항 가.~바.(현행과 같음) 사. <u>다목에 의한 건축물 중 깊이 10미터 이상 또는 지하2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽설치 굴착공사로 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴착심의회가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항</u> 아. ----- -----</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~다.(현행과 같음) 라. <u>제1항제1호 다목이 아닌 건축물 중 깊이 10미터 이상 또는 지하2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽설치 굴착공사로 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴착심의회가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항</u> 마. -----</p>

및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항	----- -----
<u>《신 설》</u>	<u>부 칙</u> <u>이 조례는 공포한 날부터 시행한다.</u>

〈붙임 1〉

자치구 굴토심의 대상 및 기준

연번	자치구	굴토심의 대상 및 기준	비고
1	종로	깊이 10m이상	
2	중구	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
3	용산	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
4	성동	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
5	광진	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
6	동대문	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	용두동,장안동 등 침수지역은 1층이상
7	중랑	굴토심의 없음	
8	성북	깊이 10m이상	
9	강북	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
10	도봉	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
11	노원	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
12	은평	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
13	서대문	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
14	마포	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
15	양천	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
16	강서	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
17	구로	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
18	금천	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
19	영등포	깊이 10m이상 또는 지하2층이상	
20	동작	깊이 10m이상	
21	관악	굴토심의 없음	지하2층 이상은 전문가 자문
22	서초	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
23	강남	깊이 10m이상	
24	송파	굴토심의 없음	건축심의시 지하층 흠막이 등 검토
25	강동	굴토심의 없음	건축심의시 깊이10m이상또는 지하2층이상에대하여가시설검토

〈붙임 2〉 굴토심의 세부 시행계획(안)

□ 굴토분야 소위원회 구성·운영

○ 위원 선정

- 전문분야 : 토질 및 기초, 토목구조, 토목시공, 건축구조, 건축시공
- 선정인원 : 15명
- 선정방법 : 학회, 협회, 기관 등 관련단체 추천을 받아 선정위원회 구성하여 심사

○ 운영 방법

- 위 원 장 : 건축기획과장(부재 시 참석위원 중 호선)
- 위원구성 : 5 ~ 7명
- 심의일자 : 매주 금요일 14시

□ 심의도서 제출서류

○ 토지굴착계획서, 옹벽도

- 대지조성 및 토지굴착계획서
- 흙막이도면(평면도, 단면도, 전개도, 주요부분 상세도 등)
- 시방서 및 계측계획서
- 흙막이구조계산서
- 지반조사서
- 주위시설물 현황도(주위건물, 도로, 구조물 등) 및 영향검토서
- 지하매설물 현황도(상·하수도, 전기, 가스, 전화 등의 매설물)
- 옹벽 구조도면(해당할 경우 작성)

〈관련 규정〉

서울특별시 건축조례

제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.

1. 시 위원회의 심의사항

가. 「서울특별시 건축조례」의 제정·개정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 시장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제4호에 따른 심의대상 건축물은 다음과 같다.

1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항

2) 영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지의 건축물로서 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항

라. 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 제4항제7호에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항

마. 법 제4조제1항제2호에 따른 건축물 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항

바. 법 제72조제1항 및 제2항에 따라 건축위원회 심의를 신청하는 건축물의 특별건축구역의 지정 목적에 적합한지 여부와 특례적용계획서 등에 대한 사항(한옥을 건축하는 경우를 제외한다)

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

2. 구 위원회 심의사항

가. 법 제46조제2항에 따른 건축선의 지정에 관한 사항

나. 법 제5조에 따른 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위에 관한 사항(허가권자가 구청장인 경우를 말한다)

다. 영 제5조의5제1항제4호부터 제6호까지 건축물로서 제1호다목 및 라목에 해당되지

아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.

- 1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상
- 2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상
- 3) 오피스텔 20실 이상

라. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

② 제1항에 따라 위원회의 심의를 거친 건축물(기존 건축물을 포함한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축위원회 심의를 생략할 수 있다. 다만, 당초 위원회가 심의한 지적사항 또는 심의조건의 변경을 수반하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 영 제5조제2항에 해당하는 경우
2. 건축물의 창호 또는 난간 등의 변경
3. 공개공지·조경 등 법령에서 확보하도록 한 시설물의 10분의1 이내로 면적이 증감하는 경우 또는 1미터 미만으로 위치를 변경하는 경우
4. 건축물의 코아 위치를 2미터 미만 변경하거나 주요동선 위치를 10미터 미만으로 변경하는 경우

③ 제1항에 따른 건축물을 건축하고 자 하는 자는 법 제11조에 따른 건축허가를 신청하기 전에 별지 제2호서식에 따라 위원회에 심의를 신청할 수 있다. 다만, 토지소유자가 아닌 자(「도시 및 주거환경 정비법」의 규정에 따른 정비사업의 시행자를 제외한다)가 신청하는 경우에는 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의서를 제출하여야 한다.

④ 구청장은 제1항제1호다목 및 라목에 따른 시위원회 심의대상 건축물에 대하여 심의를 요청하는 경우에는 의견을 첨부하여 제출할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정하지 아니한 사항에 대한 위원회의 건축계획 심의에 대하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

건축법 시행령

제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 미관지구 내의 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축물에 관한 조례(이하 "건축조례"라 하며, 자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 건축조례를 말한다. 이하 같다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선(제3조의2 제7호에 따른 대수선에 한정한다)에 관한 사항
6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의 사항
8. 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항