

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	601
----------	-----

2023. 04. 27.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2023. 3. 29. 박 석 의원 1인발의
2. 회부일자: 2023. 4. 3.
3. 상정 및 의결일자
 - 제318회 임시회 제3차 주택공간위원회 (2023. 4. 27. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (박 석 의원)

1. 제안이유

- 건축계획, 굴토, 구조, 해체 등 건축위원회 심의 대상이 확대되며 심의 안전은 증가하였으나, 현행 조례는 자치구 건축위원회 규모를 「건축법 시행령」에서 규정한 ‘150명 이하’의 절반에도 못 미치는 ‘60명 이내’로 제한하고 있음.
- 위와 같은 제한으로 여러 자치구에서 다양한 분야의 안전 처리에 적합한 건축위원 선정이 어렵다는 민원을 제기하고 있는 바, 합리적이고 투명한 위원회 운영을 위해 자치구 건축위원회 상한 인원을 조정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 자치구에 두는 건축위원회 규모를 최대 100명 이내로 확대함(안 제5조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 자치구에 두는 건축위원회(이하 “구 건축위원회”) 구성 시 심의위원의 상한을 현행 60명에서 100명으로 확대하려는 것으로, 박석 의원이 대표 발의하여 2023년 4월 3일 우리 위원회에 회부되었음.
- 서울시는 「건축법」 제4조에 따라 건축물의 건축 또는 대수선, 건축등과 관련된 분쟁의 조정·민원에 관한 사항 등을 심의하기 위하여 지방건축위원회를 구성·운영중에 있으며(검토보고서 붙임1 참고), 「건축법 시행령」(이하 “시행령”)이 정하는 바¹⁾에 따라 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”)에서는 “시 건축위원회”는 ‘25명 이상 150명 이내로, “구 건축위원회”는 ‘25명 이상 60명 이내’로 위원회의 규모를 규정하고 있음.
 - 참고로, 2016년 시행령이 개정(시행 2016. 1. 19., 대통령령 제26909호) 되면서 지방건축위원회의 심의위원 상한을 기존 100명에서 150명으로 확대됨에 따라 서울시는 조례 개정(시행 2016. 5. 19., 서울특별시조례 제6246호)을 통해 “시 건축위원회” 상한 인원은 100명에서 150명으로, “구 건축위원회”는 36명에서 60명으로 확대한 이후 현재까지 이를 유지 중임.
- 현재, “구 건축위원회”는 조례²⁾에 따라 건축선의 지정, 건축법령의 적용 완화 여부 및 적용 범위, 시가지·특화경관지구 내의 건축물 등 건축에 관한 사항, 굴착공사, 굴토, 해체 등에 대한 안전을 심의하고 있음.

1) 「건축법」 제4조(건축위원회)

⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

「건축법 시행령」 제5조의5(지방건축위원회)

③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 150명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다.

2) 「서울특별시 건축 조례」 제7조제1항제2호(구 위원회 심의사항) (검토보고서 붙임1 참고)

- 2017년과 2021년에 기존건축물 해체공사장 안전에 대한 심의사항이 **신설·확대³⁾**됨에 따라 25개 자치구의 심의안전 수는 전체 3,758건 (2016년)에서 5,283건(2022년)으로 약 40.6% 증가한 것으로 나타났으며 (검토보고서 붙임2 참고), 최근 안전관리 및 도시미관 향상 등이 강조되면서 향후에도 증가 추세는 지속될 것으로 판단됨.

< 자치구 건축위원회 심의사항 관련 조례 개정사항 >

2017년 신설 (2017.9.21., 서울특별시조례 제6625호)	2021년 확대 (2021.9.30., 서울특별시조례 제8183호)
<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항</p> <p>가. ~ 라. (생략)</p> <p>마. <u>지상 5층 또는 높이 13미터 이상이거나 지하 2층 또는 깊이 5미터 이상인 기존 건축물의 철거에 관한 사항(다만, 제1항제1호다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 위한 구역 내 기존 건축물의 철거에 관한 사항은 제외)</u></p> <p>바.·사. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항</p> <p>가. ~ 라. (생략)</p> <p>마. 「건축물 관리법」 제30조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물(다만, 제1항제1호 다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 철거에 관한 심의를 포함하여 받은 경우는 제외)</p> <p>바.·사. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>

- 이에 일부 자치구에서는 안전 증가에 따른 심의 개최 빈도가 증가하고 있음에도 구 건축위원회의 심의위원수가 부족하여 회의 개최를 위한 위원

3) 2017년 건축물 철거공사와 관련하여 철거 시 굴토 및 가시설공사를 수반함에도 불구하고 안정성 여부에 대한 전문가의 사전 검증이 불가능한 제도적 허점을 보완하고자 일정 규모 이상의 기존 건축물 철거에 관한 사항을 구 건축위원회 심의를 받도록 제7조제1항제2호 마목이 신설되었으며, 2019년에는 「건축물관리법」상 해체허가 대상 건축물로 범위를 확대하였음.

	2017년(신설)	2021년(확대)
건축물 해체(철거) 관련 자치구 건축위원회 심의대상	- 지상5층/ 높이 13m 이상이거나, - 지하2층/ 깊이 5m 이상 (※정비구역 내 해체 제외)	- 연면적 500㎡ 이상, 높이 12m이상, 3개층 초과

수4) 확보에 어려움을 겪고 있음에 따라, 2022년 3월 서울시에 구 건축위원회 최대인원 확대를 위한 조례 개정을 건의한 것으로 확인되었음(검토보고서 붙임3 참고).

- 이와 관련하여 주택정책실(건축기획과)에서 자치구 의견수렴을 실시한 결과 16개(64%) 자치구에서 위원 수 확대에 대해 동의한 것으로 파악되었는데(검토보고서 붙임4 참고), 그 이유로 위원 1인당 검토 건수 과다문제와 분야별 전문위원 섭외의 어려움 등을 제시하였음.
- 2022년 기준으로 시 건축위원회 위원 1인당 평균 심의안건 수는 2.0건(306건/150명)인데 반해, 구 건축위원회 위원은 평균 4.9건(자치구 평균 293.5건/60명)으로 약 2.5배에 달하고 있으며, 특히 안건 수가 가장 많은 자치구(900건/60명)의 경우 7.5배에 달하고 있는바 구 건축위원회의 최대인원을 늘려 원활한 심의가 가능하도록 조정할 필요가 있겠음.
- 종합하면, 이 개정조례안은 구 건축위원회의 심의 대상이 확대되고 심의안건 수가 증가하고 있는 상황에서, 위원 수가 충분치 않아 위원회 개최를 위한 심의위원 확보가 어렵다는 문제점을 해소할 수 있다는 점에서 개정의 필요성이 인정됨.

4) 구 건축위원회 개최를 위한 위원 수는 조례 제14조에 따라 '서울특별시 건축위원회 운영기준'에서 규정하는 데, 18명 내외에서 자치구 실정에 따라 탄력적으로 구성하도록 하고 있으며, 25개 자치구 조사 결과 평균 13.4명으로 전체위원(60명)의 22.4%에 달함. (검토보고서 붙임5 참고)

* 서울시 건축위원회의 경우, 위원회 개최를 위한 위원 수는 18명 내외로 전체위원(150명)의 12%임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제1호 중 “60명”을 “100명”으로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(구성) ① (생 략)</p> <p>② 영 제5조의5제1항에 따라 서울특별시 자치구에 두는 건축위원회(이하 “구 위원회”라 한다)는 다음 각 호와 같이 구성한다.</p> <p>1. 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 <u>60명</u> 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. 다만, 영 제5조의5제1항제7호에 따라 심의를 하는 경우에는 해당 분야의 전문가가 그 심의에 위원으로 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 되게 하여야 한다. 이 경우 필요하면 해당 심의에만 위원으로 참석하는 관계 전문가를 임명하거나 위촉할 수 있다.</p> <p>2. ~ 6. (생 략)</p>	<p>제5조(구성) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- <u>100명</u> ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>2. ~ 6. (현행과 같음)</p>