

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	764
----------	-----

2019. 6. 20
도시계획관리위원장

1. 대안의 제안경위

- 김용연 의원이 발의한 의안번호 350번 「서울특별시 건축 조례 일부개정조례안」, 강대호·노식래 의원이 공동 발의한 의안번호 680번 같은 조례 일부개정조례안과 서울특별시장이 제출한 의안번호 707번 같은 조례 일부개정조례안, 이상 세 건의 개정조례안을 심사한 결과 각각 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 우리위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 주거용 건축물에 대한 이행강제금 감경면적을 축소($85m^2 \rightarrow 60m^2$)하고, 부과횟수 제한규정을 삭제하여 이행강제금의 실효성을 제고하는 등의 내용으로 「건축법」이 개정(2019.4.23.)됨에 따라 이를 조례에 반영하고,
- 공개공지 설치 후 관리미흡으로 방치되는 사례가 발생하고 있어 공개공지의 관리 책임을 명확히 하여 도시흉물로 방치되는 것을

방지하고자 함.

- 또한 민간 건축공사장 안전관리를 강화하여 안전한 도시환경을 조성하고, 가로구역별 건축물의 높이기준 등 건축 조례 운영상의 미비점을 개선·보완하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 위원 해임·해촉 사유 중 장애인에 대한 편견 및 차별로 인지될 수 있는 ‘장애’ 단어를 변경함(안 제5조의3제1호).
- 노후 건축물 등 안전 위해 요인이 있는 중·소규모 건축공사장의 굴토심의 대상을 확대함(안 제7조제1항제1호사목3) 및 제2호 라목).
- 대지의 조경 설치 기준과 관련하여 해석 시 혼동을 방지하기 위하여 조문을 정비함(안 제24조제3항).
- 공개공지 실효성 제고를 위해 관리와 관련한 조문을 별도의 항목으로 설치함(안 제26조제6항 신설).
- 가로구역별 건축물 높이를 지정할 수 있는 용도지역에 상업·준주거·준공업지역을 추가하여 향후 정비구역 등 해제 시 추가 지형도면 고시 없이 「가로구역별 최고 높이 기준」(서울특별시 공고 제2019-2호, '19.1.3)을 즉시 적용하도록 개선하고, 한양도성 역사도심 안의 건축물의 최고높이는 관련 조례에 근거한 기본계획에서 정하는 기준에 따르도록 함(안 제33조제2호부터 제4호까지).

- 이행강제금 감경대상을 기존 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물에서 연면적 60제곱미터 이하 주거용 건축물로 축소함(안 제45조제1항).
- 주거용 건축물에 대한 이행강제금 부과횟수 제한(최대 5회) 규정을 폐지함(안 제45조제3항).
- 공개공지의 임의 훼손 및 공개공지 변경 등에 대한 책임 등을 명확히 하고자 행정지시 미행에 따른 이행강제금 기준을 신설함(안 제45조제7항).
- 미술장식품의 법적 용어 개정에 따른 조문을 정비함(안 제48조제2항).
- 이행강제금과 관련된 개정조문은 건축법[법률 제16380호] 시행일에 맞추어 시행하도록 경과조치를 신설함(부칙 제2조).

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의3의 제목 및 같은 조 각 호 외의 부분 중 “위축 해제”를 각각 “해축”으로 하며, 같은 조 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행하기가 극히 곤란하거나 불가능하게 된 경우

제7조제1항제1호 각 목 외의 부분 중 “시 위원회의 심의사항”을 “시 위원회 심의사항”으로 한다.

제7조제1항제1호사목3)을 4)로 하고, 같은 목에 3)을 다음과 같이 신설한다.

- 3) 굴착 깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년 경과된 건축물)이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설계에 관한 사항

제7조제1항제2호라목 중 “3)까지”를 “4)까지”로 한다.

제24조제3항 중 “영 제27조제2항에 따라”를 “영 제27조제2항제4호에도 불구하고”로 한다.

제26조제2항 각 호 외의 부분 중 “설치 및 관리”를 “설치”로 하고, 같은 항 제6호를 삭제하며, 같은 항 제7호를 제6호로 하고, 같은 항 제8호 및 제9호를 각각 삭제하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.
1. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.
 2. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하여야 한다.
 3. 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 하며, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.

제33조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 상업지역·준주거지역·준공업지역·시가지·특화경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역(해당 지역·지구가 속해 있는 가로구역을 포함한다)별 건축물의 최고높이와 높이 기준은 시장이 지정·공고한다. 이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

같은 조 제3호 각 목 외의 부분 중 “가로구역별 최고높이가 지정·공고되지 않은 지구단위계획구역·도시환경정비구역 및 재정비촉진지구”를 “제2호에도 불구하고 지구단위계획구역·정비구역·재정비촉진지구 및 한양도성 역사도심”으로 하며, 같은 호 나목을 다음과 같이 한다.

나. 정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획에서 정하는 기준에 따른다.

제33조제3호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 한양도성 역사도심 안에서의 건축물의 최고높이는 「서울특별시 한양도성 역사도심 특별지원에 관한 조례」에 근거한 ‘역사도심 기본계획’에서 정하는 기준에 따른다.

제33조제4호를 삭제한다.

제45조제1항 각 호 외의 부분 중 “85제곱미터”를 “60제곱미터”로 하고, 같은 조 제3항 본문 중 “있는 횃수는 총 5회로 한다”를 “있다”로 하며, 같은 항 단서를 삭제한다.

제45조 7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 법 제43조에 따라 설치된 공개공지를 다른 용도로 사용하거나 훼손한 경우에는 영 제115조의2제2항 관련 별표 15의 제13호에 따라 시가표준액의 100분의 3에 해당하는 이행강제금을 부과한

다.

제48조 제목 “부설주차장 및 미술장식품설치 등”을 “부설주차장 및 미술작품의 설치 등”으로 하고, 같은 조 제2항 중 “건축물의 미술장식품설치”를 “건축물에 대한 미술작품의 설치”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 건축법〔법률 제16380호, 2019.4.23., 일부개정〕 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대하여는 제45조제1항 및 제3항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제3조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가(건축신고를 포함한다)를 신청한 것, 건축위원회 심의를 신청한 것 또는 「주택법」 제16조에 따라 사업계획승인을 받았거나 사업계획의 승인을 신청한 것에 대해서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 이 조례의 개정규정에 비하여 건축주, 시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

신 · 구조문대비표(대안)

현 행	개 정 안
<p>제5조의3(위원의 해임·<u>위촉 해제</u>) 시장 또는 구청장은 해당 건축위원회 회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나 에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해임하거나 <u>위촉 해제</u>할 수 있다.</p> <p>1. <u>심신의 장애로 인하여 직무를 수 행할 수 없게 된 경우</u></p> <p>2. 3. (생략)</p> <p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5 조의5제1항에 따른 위원회의 심의 사항은 다음 각 호와 같이 구분한 다.</p> <p>1. <u>시 위원회의 심의사항</u> 가. ~ 바. (생략) 사. 다목에 따른 건축물 중 다음 의 어느 하나에 해당하는 사항 1) 2) (생략)</p> <p style="text-align: right;">〈<u>신 설</u>〉</p>	<p>제5조의3(위원의 해임·<u>해촉</u>) ---- ----- ----- ----- ----- <u>해촉</u>-----.</p> <p>1. <u>장기간의 심신쇠약으로 직무를 수 행하기가 극히 곤란하거나 불가능 하게 된 경우</u></p> <p>2. 3. (현행과 같음)</p> <p>제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. <u>시 위원회 심의사항</u> 가. ~ 바. (현행과 같음) 사. ----- -----</p> <p>1) 2) (현행과 같음) 3) <u>굴착 깊이의 2배 범위 내 (경사지의 경우 수평투영거 리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년 경과된 건축물) 이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설</u></p>

현 행	개 정 안
<p>3) (생 략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항</p> <p>가. ~ 다. (생 략)</p> <p>라. 제1항제1호다목이 아닌 건축물 중 제1항제1호사목 1)부터 3)까지에 관한 사항</p> <p>마. ~ 사. (생 략)</p> <p>② ~ ⑤ (생 략)</p> <p>제24조(대지안의 조경) ①、② (생 략)</p> <p>③ 제1항 및 영 제27조제2항에 따라 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.</p> <p>④ (생 략)</p> <p>제26조(공개 공지 등의 확보) ① (생 략)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다.</p> <p>1. ~ 5. (생 략)</p> <p>6. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.</p>	<p><u>계에 관한 사항</u></p> <p>4) (현행 3)과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>라. -----</p> <p>-----</p> <p>-- 4)까지-----</p> <p>마. ~ 사. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제24조(대지안의 조경) ①、② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- 영 제27조제2항제4호에도 불구하고 -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-.</p> <p>④ (현행과 같음)</p> <p>제26조(공개 공지 등의 확보) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>----- 설치-----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p><삭 제></p>

현 행	개 정 안
<p>7. (생 략)</p> <p>8. <u>공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하고, 구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.</u></p> <p>9. <u>제8호에 따라 구청장이 공개공지 등을 확인·관리하는 경우, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있다.</u></p> <p>③ ~ ⑤ (생 략)</p> <p style="text-align: right;"><u><신 설></u></p>	<p>6. (현행 제7호와 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p><u><삭 제></u></p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ <u>공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 관리하여야 한다.</u></p> <p>1. <u>공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 별표 3의 설치기준에 따라 안내판(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.</u></p> <p>2. <u>공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제4호서식에 따른 관리대장을 제출하여야 한다.</u></p> <p>3. <u>구청장은 위법이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 하며, 2년에 1회 이상 공개공지 등의 관리실태 및 활용방안에 관한 전문가 점검을 실시할 수 있</u></p>

현 행	개 정 안
<p>제33조(가로구역별 건축물 높이 제한) 시장이 도시관리를 위하여 법 제60조제2항에 따라 정하는 건축물의 최고높이는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>상업지역, 시가지, 특화경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역(해당 지역, 지구가 속해 있는 가로구역을 포함한다)별 건축물의 최고높이는 시장이 지정, 공고한다. 이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시 위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u></p> <p>3. <u>가로구역별 건축물의 최고높이가 지정, 공고되지 않은 지구단위 계획구역, 도시환경정비구역 및 재정비촉진지구 안에서의 건축물의 최고높이는 다음 각 목의 기준에 따른다.</u></p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>도시환경정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「서울</u></p>	<p>다.</p> <p>제33조(가로구역별 건축물 높이 제한) ----- ----- -----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>상업지역, 준주거지역·준공업지역, 시가지, 특화경관지구 및 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역(해당 지역, 지구가 속해 있는 가로구역을 포함한다)별 건축물의 최고높이와 높이 기준은 시장이 지정, 공고한다. 이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시 위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u></p> <p>3. <u>제2호에도 불구하고 지구단위 계획구역, 정비구역·재정비촉진지구 및 한양도성 역사도심 ----- ----- -----.</u></p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「도시 및 주거환</u></p>

현 행	개 정 안
<p>③ 법 제80조제5항에 따라 구청장은 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과할 수 있으며, 제1항에 따른 이행강제금을 부과할 수 있는 횟수는 총 5회로 한다. 다만, 2004년 12월 31일 이전에 연면적 85제곱미터 이하인 주거용 건축물이 법 제80조제1항제1호에 해당하는 위반행위를 한 경우는 부과횟수를 총 3회로 한다.</p> <p>④ ~ ⑥ (생략)</p>	<p>③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 있다. <단서 삭제></p> <p>④ ~ ⑥ (현행과 같음)</p>
<p style="text-align: center;"><신설></p>	<p>⑦ 법 제43조에 따라 설치된 공개공지를 다른 용도로 사용하거나 훼손한 경우에는 영 제115조의 2제2항 관련 벌포 15의 제13호에 따라 시가표준액의 100분의 3에 해당하는 이행강제금을 부과한다.</p>
<p>제48조(부설주차장 및 미술장식품 설치 등) ① (생략)</p> <p>② 건축물의 미술장식품설치 등에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「문화예술진</p>	<p>제48조(부설주차장 및 미술작품의 설치 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 건축물에 대한 미술작품의 설치 ----- -----</p>

현 행	개 정 안
<p>흥법」, 같은 법 시행령 및 「서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례」가 정하는 바에 따른다.</p>	<p>----- ----- -----.</p>