

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

의안 번호	707
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

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

2. 주요내용

- 가. 노후 건축물 등 안전 위해 요인이 있는 중·소규모 건축공사장의 골토심의 대상 확대 (안 제7조제1항제1호사목3) 및 제2호라목)
- 나. 가로구역별 건축물 높이를 지정할 수 있는 용도지역에 상업·준주거·준공업지역을 명시하여 향후 정비구역 등 해제 시 추가 지형도면 고시 없이 「가로구역별 최고 높이 기준」(서울특별시공고 제2019-2호, '19.1.3)을 즉시 적용하도록 개선하고자 함(안 제33조제2호부터 제4호까지)
- 다. 위원 해임·해촉 사유 중 장애인에 대한 편견 및 차별로 인지될 수 있는 '장애' 단어를 변경(안 제5조의3 제1호)
- 라. 대지의 조경 설치 기준과 관련하여 해석 시 혼동을 방지하기 위하여 조문을 정비(안 제24조제3항)
- 마. 미술장식품의 법적 용어 개정에 따른 조문 정비(안 제48조제2항)

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」

나. 예산조치 : 협의 완료

다. 기 타

(1) 신·구조문 대비표: 별도 첨부

(2) 입법예고 (2019. 3. 21. ~ 4. 10.) 결과: 의견없음

(3) 비용추계 미첨부사유서: 별도 첨부

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”이라 한다.

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

- 3) 굴착 깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후 건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년 경과 된 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.

제33조제2호를 다음과 같이 한다.

2. 상업지역·준주거지역·준공업지역 안에서의 건축물의 높이 기준은 시장이 공고한 바에 따르고, 그 밖에 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역별 건축물의 최고높이는 시장이 지정·공고할 수 있다. 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”을 “제2호에도 불구하고”로, “도시환경정비구역 및 재정비촉진지구”를 “정비구역·재정비촉진지구 및 한양도성역사도심”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 ‘역사도심기본계획’에서 정하는 기준에 따른다.

제33조제4호를 삭제한다.

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

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축 허가(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

현 행	개 정 안
<p>제5조의3(위원의 해임·<u>위촉 해제</u>) 시장 또는 구청장은 해당 건축 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해임하거나 <u>위촉 해제</u>할 수 있다.</p> <p>1. <u>심신의 장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 경우</u></p> <p>2. 3. (생략)</p> <p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.</p> <p>1. <u>시 위원회의 심의사항</u></p> <p>가. ~ 바. (생략)</p> <p>사. 다목에 따른 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항</p> <p>1)·2) (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제5조의3(위원의 해임·<u>해촉</u>) -- ----- ----- ----- -----</p> <p><u>해촉</u>-----.</p> <p>1. <u>장기간의 심신쇠약으로 직무를 수행하기가 극히 곤란하거나 불가능하게 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></p> <p>가. ~ 바. (현행과 같음)</p> <p>사. ----- ----- -----</p> <p>1)·2) (현행과 같음)</p> <p>3) <u>굴착 깊이의 2배 범위 내(경사지의 경우 수평투영거리) 노후건축물(RC조 등의 경우 30년경과, 조적조 등의 경우 20년</u></p>

현행	개정안
<p>3) (생략)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>라. 제1항제1호다목이 아닌 건축물 중 제1항제1호사목 1)부터 3)까지에 관한 사항</p> <p>마. ~ 사. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>제24조(대지안의 조경) ①·② (생략)</p> <p>③ 제1항 및 영 제27조제2항에 따라 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물의 조경면적은 대지면적의 5퍼센트 이상으로 한다.</p> <p>④ (생략)</p> <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·특화경관</u></p>	<p><u>경과된 건축물)이 있거나 높이 2미터 이상 옹벽·석축이 있는 공사의 설계에 관한 사항</u></p> <p>4) (현행 3)과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>라. -----</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>④ (현행과 같음)</p> <p>제33조(가로구역별 건축물 높이 제한) -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>상업지역·준주거지역·준공업</u></p>

현행	개정안
<p><u>지구 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 지구단위계획구역·도시환경정비구역 및 재정비촉진지구 안에서의 건축물의 최고높이는 다음 각 목의 기준에 따른다.</u></p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>도시환경정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하는 기준에 따른다.</u></p> <p>다. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>지역 안에서의 건축물의 높이 기준은 시장이 공고한 바에 따르고, 그 밖에 시장이 도시경관 조성을 위하여 필요하다고 인정하는 구역 안에서의 가로구역별 건축물의 최고높이는 시장이 지정·공고할 수 있다. 이 경우 사전에 지정하고자 하는 내용을 15일 이상 주민에게 공람한 후 시 위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u></p> <p>3. <u>제2호에도 불구하고 지구단위계획구역·정비구역·재정비촉진지구 및 한양도성역사도심 -----</u> -----.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>정비구역 안에서의 건축물의 최고높이는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획에서 정하는 기준에 따른다.</u></p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p>라. <u>한양도성역사도심 안에서의 건축물의 최고높이는 「서울특별시 한양도성역</u></p>

현행	개정안
<p>4. 제2호 및 제3호에 따라 동일한 가로구역 안에서 건축물의 최고높이를 정하는 때에는 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.</p> <p>5. (생략)</p> <p>제48조(부설주차장 및 미술장식품 설치 등) ① (생략)</p> <p>② 건축물의 미술장식품설치 등에 관하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항에 대하여는 「문화예술진흥법」·같은 법 시행령 및 「서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례」가 정하는 바에 따른다.</p>	<p><u>사도심 특별지원에 관한 조례」에 근거한 ‘역사도심기본계획’에서 정하는 기준에 따른다.</u></p> <p><삭제></p> <p>5. (현행과 같음)</p> <p>제48조(부설주차장 및 미술작품의 설치 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② 건축물에 대한 미술작품의 설치 ----- ----- ----- ----- -----.</p>

『서울특별시 건축 조례일부개정조례안』
비용추계서 미첨부사유서

1. 비용발생 요인

: 해당없음

2. 미첨부 근거 규정

: 『서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례』 제3조의 제2항

3. 미첨부 사유

: 의안이 시행되는 경우 서울특별시 세출의 순증가 또는 세입의 순감소를 가져올 것으로 예상되는 요인 없음

4. 작성자

건축기획과 지방시설주사보 조미리(☎02-2133-7101)