

# 서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	601
----------	-----

2023. 04. 27.  
주택공간위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2023. 3. 29. 박 석 의원 발의 (2023. 4. 3. 회부)

## 2. 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.

## 3. 주요내용

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

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

- 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(붙임1 참고), 「건축법 시행령」(이하 “시행령”)이 정하는 바<sup>1)</sup>에 따라 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”)에서는 “시 건축위원회”는 ‘25명 이상 150명 이내’로, “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 조례<sup>2)</sup>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) (붙임1 참고)

- 2017년과 2021년에 기존건축물 해체공사장 안전에 대한 심의사항이 **신설·확대<sup>3)</sup>**됨에 따라 25개 자치구의 심의안전 수는 전체 3,758건 (2016년)에서 5,283건(2022년)으로 약 40.6% 증가한 것으로 나타났으며 (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><b>제7조(기능 및 절차 등) ①</b> 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><b>제7조(기능 및 절차 등) ①</b> 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 불가한 제도적 허점을 보완하고자 일정 규모 이상의 기존 **건축물 철거에 관한 사항을 구 건축위원회 심의를 받도록 제7조제1항제2호 마목이 신설**되었으며, 2019년에는 「건축물 관리법」 상 **해체허가 대상 건축물로 범위를 확대**하였음.

	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(붙임3 참고).

○ 이와 관련하여 주택정책실(건축기획과)에서 자치구 의견수렴을 실시한 결과 16개(64%) 자치구에서 위원 수 확대에 대해 동의한 것으로 파악되었는데(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.

의안심사지원팀장	김성연	02-2180-8204
입 법 조 사 관	김태훈	02-2180-8203

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

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

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 서울시 및 자치구 건축위원회 개최 현황(p.12)

[붙임3] 서울특별시 건축 조례 개정 건의 - 자치구(p.13)

[붙임4] 조례 개정 관련 자치구 동의여부(p.15)

[붙임5] 서울시 및 자치구 건축위원회 분야별 위원 현황(p.16)

■ 「건축법」 제4조

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 “심의등”이라 한다)하기 위하여 각 각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009. 4. 1., 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다.
4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

③ 제2항에 따른 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 5. 28.>

④ 제3항에 따라 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 5. 28.>

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

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. <개정 2013. 11. 20., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28., 2020. 4. 21.>

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 <2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제 <2016. 1. 19.>
6. 삭제 <2020. 4. 21.>
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.
  - ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.
  - ③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 150명 이하의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. <개정 2016. 1. 19.>
  - ④ 지방건축위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명하거나 위촉한다.
    1. 도시계획 및 건축 관계 공무원
    2. 도시계획 및 건축 등에서 학식과 경험이 풍부한 사람
  - ⑤ 지방건축위원회의 위원장과 부위원장은 제4항에 따라 임명 또는 위촉된 위원 중에서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 임명하거나 위촉한다.
  - ⑥ 지방건축위원회 위원의 임명·위촉·제척·기피·회피·해촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영 및 심의등에 관한 사항, 위원의 수당 및 여비 등에 관한 사항은 조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. <개정 2014. 11. 11., 2014. 11. 28., 2018. 9. 4., 2020. 4. 21.>
    1. 위원의 임명·위촉 기준 및 제척·기피·회피·해촉·임기
      - 가. 공무원을 위원으로 임명하는 경우에는 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것
      - 나. 공무원이 아닌 위원은 건축 관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉할 것
      - 다. 다른 법령에 따라 지방건축위원회의 심의를 하는 경우에는 해당 분야의 관계 전문가가 그 심의에 위원으로 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 되게 할 것. 이

경우 필요하면 해당 심의에만 위원으로 참석하는 관계 전문가를 임명하거나 위촉할 수 있다.

라. 위원의 제척·기피·회피·해촉에 관하여는 제5조의2 및 제5조의3을 준용할 것

마. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내로 하며, 필요한 경우에는 한 차례만 연임할 수 있게 할 것

## 2. 심의등에 관한 기준

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대해서는 심의를 생략할 것

나. 제1항제4호에 관한 사항은 법 제21조에 따른 착공신고 전에 심의할 것. 다만, 법 제13조의2에 따라 안전영향평가 결과가 확정된 경우는 제외한다.

다. 지방건축위원회의 위원장은 회의 개최 10일 전까지 회의 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 회의 개최 7일 전까지 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알릴 것. 다만, 대외적으로 기밀 유지가 필요한 사항이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

라. 지방건축위원회의 위원장은 다목에 따라 심의에 참여할 위원을 확정하면 심의등을 신청한 자에게 위원 명단을 알릴 것

마. 삭제 <2014. 11. 28.>

바. 지방건축위원회의 회의는 구성위원(위원장과 위원장이 다목에 따라 회의 참여를 확정된 위원을 말한다) 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수 찬성으로 심의등을 의결하며, 심의등을 신청한 자에게 심의등의 결과를 알릴 것

사. 지방건축위원회의 위원장은 업무 수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 전문가를 지방건축위원회의 회의에 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계 기관·단체에 자료를 요구할 것

아. 건축주·설계자 및 심의등을 신청한 자가 희망하는 경우에는 회의에 참여하여 해당 안건 등에 대하여 설명할 수 있도록 할 것

자. 제1항제4호, 제7호 및 제8호에 따른 사항을 심의하는 경우 심의등을 신청한 자에게 지방건축위원회에 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도 및 국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서로 한정하며, 전자문서로 된 도서를 포함한다)를 제출하도록 할 것

차. 건축구조 분야 등 전문분야에 대해서는 분야별 해당 전문위원회에서 심의하도록 할 것(제5조의6제1항에 따라 분야별 전문위원회를 구성한 경우만 해당한다)

카. 지방건축위원회 심의 절차 및 방법 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따를 것

[본조신설 2012. 12. 12.]



## ■ 「서울특별시 건축 조례」 제7조

제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다. <개정 2010. 1. 7., 2010. 7. 15., 2011. 10. 27., 2012. 11. 1., 2013. 5. 16., 2015. 7. 30., 2015. 10. 8., 2016. 5. 19., 2016. 9. 29., 2017. 9. 21., 2018. 7. 19., 2018. 10. 4., 2019. 7. 18., 2020. 3. 26., 2021.9.30>

### 1. 시 위원회 심의사항

가. 「서울특별시 건축 조례」의 제정·개정에 관한 사항

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

다. 영 제5조의5제1항제8호에 따른 심의대상건축물은 다중이용건축물, 시가지·특화경관지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항3) 다중이용건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항으로 1), 2) 중 어느 하나에 해당하는 경우

라. 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제3항제7호에 따라 법적상한용적률을 확정하기 위한 건축물의 건축에 관한 사항

마. 삭제 <2015. 10. 8.>

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

사. 다목에 따른 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 사항1) 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽을 설치하는 공사의 설계에 관한 사항2) 굴착영향 범위 내 석축·옹벽 등이 위치하는 지하 2층 미만 굴착공사로서 석축·옹벽 등의 높이와 굴착 깊이의 합이 10미터 이상인 공사의 설계에 관한 사항 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 사항4) 그 밖에 토질상태, 지하수위, 굴착계획 등 해당 대지의 현장여건에 따라 허가권자가 굴토 심의가 필요하다고 판단하는 공사의 설계에 관한 사항

아. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 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 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.1) 건축물의 연면적 합계 3천제곱미터 이상2) 공동주택 20세대[도시형 생활주택(원룸형) 30세대] 이상3) 오피스텔 20실 이상

라. 제1항제1호다목이 아닌 건축물 중 제1항제1호사목 1)부터 4)까지에 관한 사항

마. 「건축물 관리법」 제30조 제1항 각 호의 어느하나에 해당하지 않는 해체허가 대상 건축물(다만, 제1항제1호 다목 및 사목에 따른 심의 시 기존 건축물의 해체에 관한 심의를 포함하여 받은 경우는 제외)

바. 영 제6조제1항제6호에 따른 리모델링 활성화 구역 지정에 관한 자문

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 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.

<개정 2011. 10. 27., 2012. 11. 1., 2013. 5. 16., 2016. 5. 19., 2018. 1. 4., 2018. 7. 19.>

1. 영 제5조제2항에 해당하는 경우
2. 건축물의 창호 또는 난간 등의 변경
3. 공개 공지(空地: 공터)·조경 등 법령에서 확보하도록 한 시설물의 10분의 1 이내로 면적이 증감하는 경우 또는 1미터 미만으로 위치를 변경하는 경우
4. 건축물의 코어 위치를 2미터 미만 변경하거나 주요동선 위치를 10미터 미만으로 변경하는 경우
5. 삭제 <2012. 11. 1.>
6. 삭제 <2011. 10. 27.>
7. 삭제 <2011. 10. 27.>
8. 삭제 <2011. 10. 27.>

③ 제1항에 따른 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제11조에 따른 건축허가를 신청하기 전에 별지 제2호서식에 따라 위원회에 심의를 신청할 수 있다. 다만, 토지소유자가 아닌 자(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 시행자와 토지등소유자 방식으로서 사업시행계획인가 신청 동의요건을 갖춘 경우를 제외하며, 동의방법은 같은 법 제36조의 규정을 준용한다)가 신청하는 경우에는 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의서를 제출하여야 한다. <개정 2018. 7. 19., 2021.1.7>

④ 구청장은 제1항제1호다목 및 라목에 따른 시 위원회 심의대상 건축물에 대하여 심의를 요청하는 경우에는 의견을 첨부하여 제출할 수 있다. <개정 2018. 7. 19.>

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

[전문개정 2009. 11. 11.]

## ■ 「건축물관리법」 제30조

제30조(건축물 해체의 허가) ① 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 이 장에서 “허가권자”라 한다)의 허가를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 허가를 받은 것으로 본다. <개정 2020. 4. 7.>

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우

2. 다음 각 목에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 해체하는 경우

## 붙임2 서울시 및 자치구 건축위원회 개최 현황(연도별 안건 수 기준)

### 서울시 건축위원회

서울시 건축위원회 안건 수	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	비고
	297	333	290	276	338	376	306	-

### 자치구 건축위원회

연번	자치구	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	비고	
1	종로	-							확인불가	
2	중구	187	-						294	일부 확인불가
3	용산	79	90	120	168	249	271	332		
4	성동	34	41	38	55	79	156	197		
5	광진	174	159	176	164	187	218	179		
6	동대문	99	280	253	212	247	243	183		
7	중랑	-							확인불가	
8	성북	287	237	347	252	313	287	249		
9	강북	126	104	111	81	119	180	214		
10	도봉	-							확인불가	
11	노원	171	109	76	88	84	105	87		
12	은평	427	492	266	207	249	238	249		
13	서대문	-							확인불가	
14	마포	256	163	151	179	276	257	327		
15	양천	107	99	83	105	94	131	124		
16	강서	378	456	532	534	520	479	350		
17	구로	-							확인불가	
18	금천	276	365	237	163	212	274	261		
19	영등포	288	423	195	414	433	394	317		
20	동작	-							확인불가	
21	관악	200	165	155	275	341	302	398		
22	서초	-							확인불가	
23	강남	313	399	520	415	584	736	900		
24	송파	191	227	228	235	224	355	322		
25	강동	165	305	330	335	358	390	300		
계		3,758	4,114	3,818	3,882	4,569	5,016	5,283		
평균		208.8	242.0	224.6	228.4	268.8	295.1	293.5		

건의내용

배 경

- 「서울특별시 건축 조례」 제5조 제2항에 의하여 서울특별시 자치구에 두는 건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 60명 이내의 위원으로 구성하고 있으나, 최근 건축위원회 심의 대상(건축, 구조굴토, 해체 등)의 증가로 인하여 관련분야 건축위원수 부족

현 황

- 「건축법」 제4조 및 같은 법 시행령 제5조의5 규정에 따라 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 150명 이하의 위원으로 구성할 수 있으나,
- 「서울특별시 건축 조례」 제5조 제2항에 의하여 서울특별시 자치구에 두는 건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 60명 이내의 위원으로 구성(2016. 5.19 개정)토록 하여, 현재 자치구에서는 건축관련 분야의 전문가(건축계획, 교통, 구조, 도시계획, 디자인, 시공, 에너지, 건축설비, 조경, 토목, 해체 등)로 60명 이내로 건축위원회를 구성하고 있음
- 금천구 가산동, 동작구 상도동 굴착공사장 안전사고(2018. 9)로 굴토심의 대상이 확대되고 종로구 낙원동 철거공사장 붕괴사고(2017. 1)로 '철거 안전 심의' 도입 후, 「건축물 관리법」 제정(2019. 4.30) 등으로 인하여 해체심의 대상이 증가되는 등 건축공사 현장의 안전관리 강화를 위한 건축심의 대상이 증가되고 있음
- 건축심의 대상 및 안전 증가로 현재 건축위원회(건축·구조·굴토·해체)를 1달에 2회 개최(격주)하고 있으며, 건축위원회 개최일 참석 가능한 관련분야 건축위원을 구성하는데 어려움이 있음

※ 00구 건축위원회 개최 현황 및 現 관련분야 건축위원 수

구분	건축전문위원회 안전 현황(최근 3년)				現 관련분야 건축위원 수(명)
	계	2021년	2020년	2019년	
계	1,638	664	560	414	-
건 축	748	232	292	224	23
구 조	119	53	31	35	5
굴 토	523	251	158	114	6
해 체	248	128	79	41	2

문제점

- 건축 및 건축공사장의 안전을 위하여 건축심의, 굴토심의, 구조심의, 해체심의 등 건축위원회 심의 대상 및 안전은 증가하고 있으나, 자

치구 건축위원회 구성수는 2016. 5.19일 「서울특별시 건축 조례」 개정으로 '25명 이상 36명 이내'에서 '25명 이상 60명 이내'로 변경된 이후 확대사항이 없어 관련분야 건축위원수가 절대적으로 부족한 실정임

**개선방안**

○ 자치구에 두는 건축위원회의 구성을 '위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이내'로 하도록 개정 건의

※ 자치구 건축위원회 위원수 확대

**붙임4**

**조례 개정 관련 자치구 의견조회 결과(주택정책실 건축기획과 제출)**

연번	자치구	제출 의견	사유
1	종로	동의	위원 1명당 검토 건수 과다에 따라 고충이 있어 위원 수 증가 매우 필요
2	중구	동의	전문분야 다양화에 따른 긍정적 효과 기대
3	용산	부동의	현재 정원으로도 충분히 운영 가능함
4	성동	동의	해체심의 등 대상 확대에 따라 전문분야별 위원 수요가 증가하는 추세임
5	광진	의견없음	-
6	동대문	동의	현재 정원으로는 분야별 전문위원 섭외가 어려움
7	중랑	확인 불가	
8	성북	동의	현재 정원으로는 분야별 전문위원 섭외가 어려움
9	강북	동의	전문분야 다양화에 따른 긍정적 효과 기대
10	도봉	확인 불가	
11	노원	동의	해체 전문위원회 등 개최 횟수 증가에 따른 전문분야 구성 인원 확대 필요
12	은평	동의	현재 정원으로는 분야별 전문위원 섭외가 어려움
13	서대문	확인 불가	
14	마포	동의	-
15	양천	동의	전문위원 추가 위촉에 따른 긍정적 효과 기대
16	강서	동의	-
17	구로	확인 불가	
18	금천	동의	현재 정원으로는 분야별 전문위원 섭외가 어려움
19	영등포	동의	다양한 분야의 안전 처리에 적합한 위원 추가 선정 필요
20	동작	확인 불가	
21	관악	동의	전문분야 다양화에 따른 긍정적 효과 기대
22	서초	확인 불가	
23	강남	동의	위원 1명당 검토 건수 과다에 따라 고충이 있어 위원 수 증가 매우 필요
24	송파	동의	현재 정원으로는 분야별 전문위원 섭외가 어려움
25	강동	의견없음	-
계		동의 16건 / 부동의 1건 / 의견없음 2건 / 미제출 6건	

**붙임5**

**서울시 및 자치구 건축위원회 분야별 심의위원 현황(23.4.19.현재)**

연번	구분	계	개의원원	당연직	건축계획	도시설계	환경	교통	건축구조	건축법규	방재	조경	토질기초	토목구조	건축시공	범죄예방	한옥문화재	기타
1	서울시	150	18	10	47	8	11	12	15	2	3	4	9	2	3	3	21	-
2	종로	60	18	4	29	2	2	6	3	-	1	-	4	-	3	-	3	3
3	중구	60	15	4	23	3	-	8	4	-	2	-	6	-	4	-	-	6
4	용산	60	11	3	25	2	-	3	7	-	-	-	11	-	5	-	-	4
5	성동	60	17	2	26	-	-	6	6	-	2	4	5	-	5	-	-	4
6	광진	60	11	3	21	2	5	4	5	-	2	2	5	-	5	4	-	2
7	동대문	60	11	8	27	1	1	6	6	-	1	1	4	-	2	-	-	3
8	중랑	확인 불가																
9	성북	60	11	4	29	1	-	6	6	-	-	2	3	-	3	-	-	6
10	강북	60	11	3	31	2	-	3	6	-	2	3	6	-	3	1	-	-
11	도봉	확인 불가																
12	노원	60	18	4	18	-	-	7	9	-	-	3	5	-	4	-	-	10
13	은평	60	18	2	20	-	-	7	6	-	-	-	8	-	7	-	9	1
14	서대문	확인 불가																
15	마포	60	12	3	33	1	1	3	4	2	1	2	4	-	2	-	-	4
16	양천	56	9	2	31	2	-	2	4	-	-	2	4	-	4	-	-	5
17	강서	51	18	2	23	-	-	12	4	-	1	2	4	-	3	-	-	-
18	구로	확인 불가																
19	금천	60	12	2	28	-	-	5	8	-	1	2	9	-	3	-	-	2
20	영등포	60	11	3	32	3	4	1	6	-	1	1	6	-	2	-	-	1
21	동작	확인 불가																
22	관악	60	9	3	25	3	-	3	8	-	5	1	12	-	-	-	-	-
23	서초	확인 불가																
24	강남	60	15	2	27	2	-	6	5	-	-	2	5	1	2	1	-	7
25	송파	60	10	2	30	-	-	4	7	-	2	2	6	-	3	-	-	4
26	강동	60	18	5	30	1	1	4	5	1	3	1	5	-	3	1	-	-
자치구 평균		13.4																