

제천시 건축조례 전부개정 조례안 심 사 보 고 서

1. 심 사 경 과

- 제출일자및제출자 : 2008. 4. 7. 제 천 시 장
- 회 부 일 : 2008. 4. 8.
- 상 정 일 : 2008. 4. 15.(제145회 제천시의회 임시회 산업건설위원회 제2차회의)

2. 제안설명 (제안설명자 : 건축팀장 박태규)

가. 제안이유

「건축법」 및 「건축법시행령」이 개정 시행됨에 따라 건축조례를 상위 법령에 맞게 개정하는 한편, 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하여 건축 환경의 변화로 활기찬 도시가 조성되고 건축행정을 효율적으로 추진하기 위함.

나. 주요내용

- 건축법의 목적 개정 취지에 따라 건축물의 안전 및 미관향상에 관한 내용을 목적에 추가 함(안제1조)
- 건축위원회 위원중 당연직 위원에 대한 규정을 삭제하고, 위원수를 15인에서 20인 이내로 확대하는 등 위원회 기능을 강화하고, 3층 이하 500제곱미터 이하인 소규모 건축물은 소위원회에서 심의토록 하여 신속한 민원처리가 이루어 질 수 있도록 함(안제4조 및 5조)
- 장기간 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 연면적이 5천제곱미터 이상인 대규모 건축물에 대한 안전관리에치금 제도를 도입하여 미관 개선 및 안전관리가 효율적으로 이루어질 수 있도록 함(안제16조)
- 건축공사장의 안전 및 미관개선을 위한 기준을 정함 (안제17조)

- 공용건축물의 미관향상을 위해 미관기준을 정하도록 함(안제18조)
- 「현장조사·검사 및 확인 업무의 대행수수료」를 상위 법령에 맞게 조정 함(안제23조)
- 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 집합건축물은 건축지도원으로 하여금 유지·관리실태를 점검할 수 있도록 규정 함 (안제25조)
- 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 대규모 건축물은 대지의 개방감 확보와 통풍의 원활을 위해 공개공지를 확보토록 하고, 건축물의 규모에 따라 확보면적을 달리하는 등 기준을 세분화 함 (안제28조)
- 건축물이 건축선 및 인접대지경계선으로 부터 띄어야 할 거리 기준을 상위법령의 범위 내에서 지역실태 및 현실에 맞게 규정 함 (안제31조)
- 맞벽건축이 가능한 대상건축물의 용도, 건축물 수, 층수를 규정 함 (안제32조)
- 다세대주택의 일조권 기준을 완화(안제34조)
- 지역건축 문화의 창달과 우수한 건축물을 장려하고 시민의식을 향상 시키기 위해 건축상에 대한 시상기준을 세부적으로 정함(안제37조)

3. 전문위원 검토보고 요지 (전문위원 최석영)

[법적검토]

- 본 조례안은 「건축법」 및 「건축법시행령」의 개정으로 인하여 관계 법령에서 조례로 정하도록 위임된 사항에 대하여 법령의 범위 안에서 조례에 반영하여 전부개정하는 것임.
- 사전절차 이행
 - 건축위원회 : 2008. 2. 21
 - 규제개혁위원회 : 2008. 3. 21
 - 물가대책심의 : 해당없음(건축허가 수수료 동결)

[행정적검토]

(지방건축위원회 구성·기능)

- 조례안 제4조에서 건축위원회를 20인으로 구성하고 전문분야에 학식과 경험이 풍부한 사람을 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉함으로써 위원회의 전문성을 강화하였고,
- 3인이상 5인이하의 소위원회를 구성·운영하여 위원회의 심의를 신속하고 효율적으로 수행하도록 하여 민원인의 편의를 도모하였음.

(리모델링에 대비한 특례 규정)

- 안 제14조에서는 리모델링이 용이한 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 대통령령이 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하는 경우 법에서 정한 용적률, 높이제한 등의 완화규정을 두어 향후 재건축을 하지 않고 리모델링 후 사용토록 특례규정을 두었음.

(건축공사현장 안전관리에치금 예치범위 및 기준)

- 안 제16조에서 연면적 5천제곱미터 이상으로서 착공후 장기간 건축물의 공사 현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 안전관리에치금을 예치함으로써 미관개선과 시민안전에 도움이 되도록 하면서, 공용건축물과 공업지역과 같이 계획된 용지에 입주하는 공장건축물은 기업유치의 편의를 위해 대상 건축물에서 제외하였음.

(건축공사장 및 공용건축물 등의 미관향상)

- 안 제17조에서는 건축물의 공사시공자는 「건축법」 제28조에서 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 취하도록 함에 따라 건축 공사장에 설치하는 가림막 등 안전시설에 미관시설을 하도록 권장하는 사항으로 도시미관 개선에 기여할 것으로 보여짐.
- 안 제18조에 시에서 발주하는 공용건축물에 대하여 건축물의 미관기준을 적용하도록 하여 공용시설물의 디자인을 강화함으로써 도시미관 개선에 기여하도록 하였음.

(현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료)

- 안 제23조에서 건축허가 신청 수수료 범위 안에서 지급하던 현장 조사 업무 대행수료를 「건축사법시행규칙」 개정예 따라 「엔지니어링기술 진흥법」 의한 엔지니어링사업 대가기준의 범위 안에서 수수료를 지급 하도록 정한 사항임.

*. 연간 지급 예상액 : 15,000천원(2007년도 건수 기준)

(공개공지 등의 확보)

- 안 제28조에서는 대규모 건축물 건축시 대지의 개방감 확보와 통풍의 원활을 위하고 화재시 신속한 대피와 대처를 할 수 있도록 공개공지를 확보하도록 하는 사항으로 「건축법시행령」 개정예 따라 조례에 반영 하는 사항임.

(도로의 지정)

- 안 제29조에서 건축허가나 신고시에 이해관계인의 동의를 받지않고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있는 범위에 「지적법」 상 지목이 도로이고 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서, 「부동산등기법」 규정에 의한 등기가 되어있지 않은 토지를 추가하여 건축에 따른 주민불편이 해소될 것으로 사료됨.

(대지안의 공지 기준 마련)

- 안 제31조에 건축물을 건축하거나 용도 변경하는 경우에는 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 6미터이내의 범위에서 대지안의 공지 기준을 규정 하였음.

본 규정은 다가구주택의 경우 대지안의 더 넓은 건축면적을 확보하기 위한 건축주의 입장과 쾌적한 주거환경을 누릴 사용자의 입장을 고려해야 하는 양면성이 있는 사항이고, 또한 대지의 효율적 이용 측면에서도 고려하여 기준이 마련되어야 하는 사항임.

(맞벽건축)

- 안 제32조에서는 용도지역 중 도시지역으로 너비 20미터 이상에 접한 대지에 도시미관등을 위하여 2이상의 건축물의 벽을 맞벽으로 하여 건축하는 경우에는 대지안의 공지기준과 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 그리고 「민법」에서 정한 대지 경계선 부근의 건축 기준의 적용을 받지 아니하는 구역으로 정하면서 맞벽건축을 하고자 하는 경우의 건축 기준을 규정하였음.

금번 제천시 건축조례 전부개정 조례안은 「건축법」등의 전면개정으로 법령에서 정하도록 한 사항을 조례에 반영하고, 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하여 건축환경의 변화로 활기찬 도시가 조성되고 건축행정을 효율적으로 도모하고자 하는 사항으로 특별한 문제점은 없는 것으로 사료되나, 새로운 법령의 시행으로 시민의 불편이 최소화 되도록 대시민 홍보에 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

【붙임1】 : 대지안의 공지기준(안 제31조 관련)

4. 질의 답변 요지

가. 질의요지

- 대지안의 공지기준, 건축선으로부터 건축물까지 띄워야 하는 거리, 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계 500㎡이상 공장에서 법은 6m이하, 대통령령은 3m이상, 조례에서는 4m이상으로 규정을 하였는데 문제점은? 또한, 건축선으로부터 건축물까지 띄어야하는 거리를 넓게할 경우 토지 이용의 효율성에 문제가 없는지?(유영화 위원)
- 도로이면서 사유지의 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 활용할 수 있는지 여부와 법령과 조례등 개정사항에 대하여 시민들에게 적극적 홍보 계획은?(김병창 위원)
- 본 조례와 관련 건축위원회의 요구사항에 대한 반영여부는?(조덕희 위원)

나. 답변요지 < 건축팀장 박태규 >

- 공장건축물은 인접대지 경계선으로부터 최소 4m로 정한 것은 각 시군의 조례와 준칙을 참고 했고, 또한 건축선부터 건축물까지 띄어야할 거리를 넓게할 경우에도 특별한 문제점은 없음
- 지목이 도로이면서 장기간 사용하고 등기가 안 된 토지에 대해서 허가해 주는 방향으로 완화하여 개정하고자 하며, 법령등 개정사항에 대하여 적극 홍보하겠음.
- 건축공사장에 미관시설 설치, 건축 인접대지 경계선과의 거리등 건축 위원회에서 지적사항에 대하여 수정보완 하였음.

5. 소 수 의 견

“ 없 음 ”

6. 토 론 요 지

“ 없 음 ”

7. 심 사 결 과

“ 원 안 가 결 ”

8. 심사보고 붙임서류

- 제천시 건축조례 전부개정 조례안 1부. 끝.

【붙임1】

대지안의 공지기준(안 제31조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위(6미터 이하)	
	조례안	대통령령 <2006.5.8신설>
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)	- 3미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	- 4미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)	- 3미터 이상 (준공업지역은 1.5미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설 	- 5미터 이상	- 3미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물 	- 5미터 이상	- 3미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 	-아파트 5미터 이상 -연립주택 2미터 이상 -다세대주택 1미터 이상	-아파트 3미터 이상 -연립주택 2미터 이상 -다세대주택 1미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 위험물저장 및 처리시설 동물관련시설 분뇨 및 쓰레기처리시설 묘지관련시설 	- 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상	- 1미터 이상

2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준의 범위(6미터 이하)	
	조례안	대통령령 <2006.5.8신설>
<ul style="list-style-type: none"> 전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외) 	- 3미터 이상	- 1미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 ※ 단, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지는 제외 	- 3미터이상 (준공업지역 1.5 미터 이상)	- 1.5미터 이상 (준공업지역 1.5 미터 이상)
<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원 제외), 종교시설. 다만, 상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다. 	- 4미터 이상	- 1.5미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다중이용건축물(상업지역에서 건축하는 건축물을 제외한다) 	- 4미터 이상	- 1.5미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 공동주택(상업지역에서 건축하는 공동주택을 제외한다) 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 5미터 이상 - 연립주택 3미터 이상 - 다세대주택 1.5미터 이상 	<ul style="list-style-type: none"> - 아파트 3미터 이상 - 연립주택 1.5미터 이상 - 다세대주택 1미터 이상
<ul style="list-style-type: none"> 다가구주택 위험물저장 및 처리시설 동물관련시설 분뇨 및 쓰레기처리시설 묘지관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 1미터 이상 - 2미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상 - 5미터 이상 	- 0.5미터 이상