부천시건축조례 일부개정조례안 심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2005년 6월 30일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2005년 7월 1일

다. 상정 및 의결일자

○ 제120회 부천시의회(정례회) 제4차 건설교통위원회 (2005년 7월 13일) 상정·의결

2. 제안설명요지

(제안 설명자 : 건축과장 윤 석 현)

□ 제안이유

○「건축법」이 개정(2002. 8. 26. 법률 제6733호)됨에 따라 이에 맞추어 관련 규정을 정비하고,「재래시장육성을 위한 특별법」이 제정(2004. 10. 22. 법률 제7235호, 2005. 3. 1. 시행)됨에 따라 일반주거지역 및 준주거지역에 위치한 시장이 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건물을 건축하는 경우에 대하여 건축물의 높이제한을 따로 정하는 등, 그 밖에 현행 규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

□ 주요골자

○ 건축위원회 위원의 연임회수를 1회로 제한함.(안 제6조제5항)

○ 건축위원회의 심의 사항중 상위법령과 중복 규정된 사항을 정비하고, 건축위원회 심의를 생략할 수 있는 대상건축물을 정비함.(안 제8조)

○ 건축위원회의 위원장과 부위원장 모두 직무를 수행할 수 없는 경우 위원 중에서 위원장을 호선하여 직무를 대행하도록 함.(안 제9조제3항)

○ 건축위원회에서 조건부로 의결한 경우 건축허가 신청시 확인서류를 제출하도록 하고, 심의안건과 관련 있는 이해관계인은 건축물 심의시 참여를 제한하도록 함.(안 제10조제3항 및 제4항)

○「재래시장육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업으로 일반주거지역 및 준주거지역안에서 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건물을 건축하는 경우에 건축물의 높이제한을 완화함.(안 제30조의2)

○「건축법」개정으로 재해위험구역 안의 건축물중 건축제한, 건축물의 구조, 건축기준 완화조항을 폐지(안 제31조, 제32조 및 33조)

○ 공개공지를 주된 도로가 아닌 도로변에 설치할 경우에는 건축위원회의 심의를 받아 설치할 수 있도록 완화하고, 공개공지의 설치와 관련한 운용상의 문제점을 해소하기 위하여 공개공지의 형태를 정비함.(안 제34조제2항)

3. 주요질의 및 답변 요지

질 의	답 변
○ 동 조례 제3조 2항을 신설하게 되는데 일조권과 관련하여 수평거리는 3-4배 이하로 규정하게끔 위임 사항인데 우리시는 3배이하로 규정하는 것인가 ?	○ 3배이하로 규정하고 있음.
○ 위원장, 부위원장이 부득이한 사유로 회의에 불참했을 시 회의는 산회되어야 한다고 보는데?	○ 회의소집후 위원장, 부위원장이 부재시에 대비한 효율적인 방법을 선택하고자 함.
○ 연임회수를 1회로 제한하고자 하나 회의시 반대의견을 제시하는 위원에게 역이용될 수도 있다는 보는데 ?	○ 연임 제한은 위원직을 수행함에 있어 새로운 생각과 참신한 아이디어의 제공을 위한 2년씩 4년으로 제한하고자 하는 사항임.

4. 토론요지

가. 찬성토론 : 없　음

나. 반대토론 : 없　음

5. 심사결과

○ 수정 의결

6. 소수의견의 요지

○ 없　음

7. 기타 필요한 사항

○ 없　음

부천시건축조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의 안 번 호	관련 제405호
의 결 년월일	2005. 7. 15 (제120회)

제안년월일 : 2004. 7. 14

제 안 자 : 건설교통위원장

1. 수정이유

○ 건축위원회의 위원장과 부위원장 모두 직무를 수행할 수 없는 경우에 대비하여 회의참석 위원 중에서 위원장을 호선하여 직무를 대행하도록 하고 있으나,

○ 위원장, 부위원장 부재에 따른 회의 소집은 예상할 수 없으며, 전문가를 중심으로 구성된 위원회 업무의 비효율적 운영이 예상되어 불필요한 조항이므로 삭제를 하고자 함.

2. 주요골자

○ “건축위원회의 위원장과 부위원장 모두 직무를 수행할 수 없는 경우 위원 중에서 위원장을 호선하여 직무를 대행하도록 한다.” 규정을 삭제하도록 함.(안 제9조제3항)

부천시건축조례 일부개정조례안에 대한 수정안

부천시 건축조례 일부개정 조례안중 다음과 같이 수정한다.

○ 안 제9조제3항을 삭제한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
제9조(위원장의 직무) ①~② (생 략) ③ <신 설>	제9조(위원장의 직무) ①~② (현행과 같음) ③위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원 중에서 호선하여 그 직무를 대행한다.	제9조(위원장의 직무) ①~② (개정안과 같음) ③ 삭 제

〔수정안 포함〕

부천시건축조례 일부개정조례안

부천시건축조례중 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “부천시건축조례”를 “부천시 건축 조례”로 한다.

제6조제5항 단서 외의 부분중 “연임할 수 있다”를 “1회에 한하여 연임할 수 있다”로 한다.

제8조를 다음과 같이 한다.

제8조(기능) ①건축위원회는 영 제5조제4항 규정에 의한 심의사항과 기타 법령에서 심의하도록 규정한 사항을 심의한다.

②주거환경 및 미관을 저해하지 아니한다고 허가권자가 인정하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.

1. 제1항의 규정에 의하여 심의를 받은 경우로서 법 제9조 및 법 제10조제1항에 의한 건축신고대상 또는 사용승인시 일괄하여 처리하는 설계변경 사항
2. 대수선이나 구조변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서의 용도변경 사항
3. 현상공모에 응한 건축설계작품으로서 별도의 심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 건축물
4. 건축물 연면적 10분의 1 이내로서 1개층 이하 층수 변경
5. 주택건설사업계획 승인 및 주택재건축사업의 사업시행 인가를 위한 다음 각 목에 해당하는 사항

가. 당초 층수 이하로의 층수변경

나. 대지면적, 세대수 또는 건축연면적이 5퍼센트 이내의 범위 안에서 변경되는 경우

다. 「주택법 시행규칙」제11조제4항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제38조의 규정에 의한 경미한 사항의 변경

제10조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③위원회에서 조건을 붙여서 의결한 사항에 대하여는 건축허가신청시 이를 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

④위원회의 위원중 심의신청된 건축물의 건축주나 설계자 등 이해관계자는 당해 건축물의 심의에 참여할 수 없다.

제6장에 제30조의2를 다음과 같이 신설한다.

제30조의2(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 관한 특례) 「재래시장육성을 위한 특별법」 제25조 규정에 의거 일반주거지역 및 준주거지역에 위치한 시장이 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건물을 건축하는 경우에 건축물의 각 부분의 높이는 주변의 경관·미관·일조·채광 및 통풍을 고려하여 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리를 제30조 규정에 불구하고 3배 이하로 완화하여 건축할 수 있다.

제7장(제31조 내지 제33조)을 삭제한다.

제34조제2항제1호에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동항 제3호중 “장변과 단변의 비는 3:1을 초과하지 아니할 것”을 “한변의 최소폭은 6미터 이상으로 할 것”으로 한다.

다만, 대지 여건상 공개공지를 주된 도로변이 아닌 도로변에 설치하는 경우에는 건축위원회의 심의를 받아야 한다.

제1조중 “건축법”을 “「건축법」”으로, “건축법시행령”을 “「건축법시행령」”으로, “건축법시행규칙”을 “「건축법 시행규칙」”으로 하고, 제14조중 “부천시위원회실비변상조례”를 “「부천시 위원회 실비변상 조례」”로 하며, 제19조제1항제6호중 “국토의계획및이용에관한법률”을 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」”로 하고, 제20조제2항중 “건축사법”을 “「건축사법」”으로, “건축법시행규칙”을 “「건축법 시행규칙」”으로 하며, 제22조제1항제2호중 “건축사법”을 “「건축사법」”으로 하고, 제34조제1항제1호나목중 “농

수산물유통및가격안정에관한법률”을 “「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」”로, 동조 제3항제1호중 “부천시도시계획조례”를 “「부천시 도시계획 조례」”로 하며, 제43조제1항제3호중 “관광진흥법”을 “「관광진흥법」”으로 한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 조례시행 당시 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제8조의 규정에 의하여 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)한 경우와 건축허가(용도변경 포함)를 받거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주, 시공자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
부천시건축조례	부천시 건축 조례
제6조(구성) ①~④ (생 략)	제6조(구성) ①~④ (현행과 같음)
⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 공무원인 경우에는 그 직위의 재직기간으로 한다.	⑤---------- 1회에 한하여 연임할 수 있다. ----------.
⑥ (생 략)	⑥ (현행과 같음)
제8조(기능) ①건축위원회는 영 제제5조제4항 규정에 의하여 다음 각호에 관한 사항을 심의하며 세부적인 사항은 규칙으로 정할 수 있다.	제8조(기능) ①건축위원회는 영 제5조제4항 규정에 의한 심의사항과 기타 법령에서 심의하도록 규정한 사항을 심의한다.
1. 영 제5조제4항에 해당하는 심의사항	
2. 법 및 다른 법령에서 심의하도록 규정한 사항	
3. 기타 시장이 필요하다고 인정되어 부의하는 사항	
②제1항의 규정에 의하여 위원회의 심의를 거친 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 경미한 설계변경의 경우에는 심의를 생략할 수 있다. 다만, 위원회의 심의조건을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.	②주거환경 및 미관을 저해하지 아니한다고 허가권자가 인정하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의를 생략할 수 있다.
1. 법 제9조 규정에 의한 건축신고대상의 변경	1. 제1항의 규정에 의하여 심의를 받은 경우로서 법 제9조 및 법 제10조제1항에 의한 건축신고대상 또는 사용승인시 일괄하여 처리하는 설계변경 사항

현 행	개 정 안
2. 법 제10조제2항 및 제12조제3항의 규정에 의한 사용승인신청시에 일괄하여 신고할 수 있는 변경 3. 건축물의 외장의 기본골격을 변경하지 아니하는 창호, 노대, 파라펫 등의 경미한 외장 변경 4. 건축물의 코아 및 주요 동선계획의 변경이 없는 범위안에서의 평면계획과 용도변경 5. 건축물 연면적 10분의 1이내로서 1개층 이하 층수 변경 6. 주택건설사업계획 승인을 위한 다음 각목에 해당사항 가. 당초 층수이하로의 층수 변경 나. 대지면적, 세대수 또는 건축연면적이 5퍼센트 이내의 범위내에서 변경되는 경우 다. 주택건설촉진법시행규칙 제21조제1항의 규정에 의한 경미한 사항의 변경	2. 대수선이나 구조변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서의 용도변경 사항 3. 현상공모에 응한 건축설계작품으로서 별도의 심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 건축물 4. 건축물 연면적 10분의 1 이내로서 1개층 이하 층수 변경 5. 주택건설사업계획 승인 및 주택재건축사업의 사업시행 인가를 위한 다음 각 목에 해당하는 사항 가. 당초 층수 이하로의 층수 변경 나. 대지면적, 세대수 또는 건축연면적이 5퍼센트 이내의 범위 안에서 변경되는 경우 다.「주택법 시행규칙」 제11조제4항 및 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제38조 규정에 의한 경미한 사항의 변경
제10조(회의) ①·② (생 략) <신 설>	제10조(회의) ①·② (현행과 같음) ③위원회에서 조건을 붙여서 의결 한 사항에 대하여는 건축허가신청시 이를 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

현 행	개 정 안
<신 설>	④위원회의 위원중 심의신청된 건축물의 건축주나 설계자 등 이해관계자는 당해 건축물의 심의에 참여할 수 없다.
<신 설>	제30조의2(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 관한 특례) 「재래시장육성을 위한 특별법」 제25조 규정에 의거 일반주거지역 및 준주거지역에 위치한 시장이 시장정비사업으로 공동주택을 갖춘 복합형 상가건물을 건축하는 경우에 건축물의 각 부분의 높이는 주변의 경관·미관·일조·채광 및 통풍을 고려하여 그 부분의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리를 제30조 규정에 불구하고 3배 이하로 건축할 수 있다.
제7장 재해위험구역안의 건축물 제31조(건축제한) 법 제54조 제3항의 규정에 의하여 수해 등 재해가 생길 우려가 있어 지정·공고한 재해위험구역안에서 건축물을 건 축(수평증축을 포함한다)하는 경우에는 침수위 이하부분을 거실용도의 목적으로 건축하거나 거실용도로 사용하여서는 아니된다.	<삭 제> <삭 제>

현 행	개 정 안
제32조(건축물의 구조) 재해위험구역 안의 건축물은 다음 각호의 1에 해당하는 구조로 건축하여야 한다. 1. 철근콘크리트 구조 2. 철골·철근콘크리트 구조 3. 철골 구조 4. 기타 재해로부터 안전하다고 허가권자가 인정하는 구조	<삭 제>
제33조(건축기준 완화) 법 제54조제4항 및 영 제86조의2의 규정에 의하여 재해위험구역별로 다음 각호와 같이 건축기준을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 제1종·제2종·제3종 재해위험구역 : 기존건축물을 재축하거나 제32조의 규정에 의하여 개축하는 경우에는 당해 지역·지구에 적용되는 건폐율의 100분의 120 이하 2. 제3종 재해위험구역 : 주거용 건축물의 1층 바닥을 침수위 위로 설치하는 경우(1층 바닥 밑을 피로티 구조로 할 경우도 포함)에는 1층바닥 상단을 당해 건축물의 지표면으로 인정하여 법 제51조 및 법 제53조의 규정에 의한 건축물의 높이로 산정하되, 당해 지역에 적용되는 높이 기준 및 당해 지역·지구에 적용되는 용적율을 각각 100분의 120이하	<삭 제>

현 행	개 정 안
제34조(공개공지의 확보) ① (생 략)	제34조(공개공지의 확보) ① (현행과 같음)
②제1항의 규정에 의한 공개공지등의 확보기준은 다음 각호와 같다.	②----------.
1. 다중의 접근 및 이용에 편리하도록 주된 도로와 접한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원 형태로 설치 <단서신설>	1.----------다만, 대지 여건상 공개공지를 주된 도로변이 아닌 도로변에 설치하는 경우에는 건축위원회의 심의를 받아야 한다.
2. (생 략)	2. (현행과 같음)
3. 건축물에 출입을 위한 통로가 되어서는 아니되고 장변과 단변의 비는 3:1을 초과하지 아니 할 것	3. ---------- 한변의 최소폭은 6미터 이상으로 할 것
4.~6. (생 략)	4.~6. (현행과 같음)
③ (생 략)	③ (현행과 같음)