

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안(대안)

의안 번호	230
----------	-----

제안일자 : 2022. 09. 20.

제안자 : 주택공간위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자 (제출자)	회부일	회의정보	
서울특별시 건축 조례	90	박석 의원	'22.9.2.	상정 · 심사	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.9.20.)
서울특별시 건축 조례	96	신동원 의원	'22.9.2.	상정 · 심사	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.9.20.)
서울특별시 건축 조례	146	시장	'22.9.2.	상정 · 심사	제314회 임시회 제2차 주택공간위원회('22.9.20.)

- 제314회 임시회 제2차 주택공간위원회(2022.09.20.)는 위 3건의 일부 개정조례안을 심사한 결과, 본회의에 부의하지 아니하고 이를 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

- 공사감리자 명부의 유효기간이 짧아 많은 행정력 소모와 함께 수요자들의 불편 초래하므로 작성 기간을 개선하고,
- 공동주택의 채광 확보 거리 기준에 대한 「건축법 시행령」(‘21.11.2. 개정) 개정으로 조례로 위임된 사항을 정비하는 한편,
- 정비사업 공사 중에도 세입자 등 영업권이 단절되지 않고 지속적으로 담보될 수 있도록 가설건축물(가설점포) 축조 근거를 마련하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 공사감리자 명부 작성 기간을 연 1회에서 2년에 1회로 변경함(안 제 18조의2제1항제1호).
- 나. 공동주택 인동간격을 시행령과 같이 개선함(안 제35조제4항제1호, 제35조제4항제2호).
- 다. ‘신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물’의 종류에 ‘가설점포’를 추가함(안 별표2의2).

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안

서울특별시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조의2제1항제1호 중 “연”을 “2년에”로 한다.

제35조제4항제1호 본문 중 “0.8배”를 “0.5배”로 하고, 같은 호 단서를 삭제하며, 같은 항 제2호 중 “남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상”을 “높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상”으로 하고, 같은 항 제3호를 삭제하며, 같은 항 제4호 중 “제1호부터 제3호까지”를 “제1호 및 제2호”로 하고, 같은 항 제5호를 삭제한다.

별표 2의2 의 용도 중 “가설점포”를 신설하고 구조를 “컨테이너 또는 이와 비슷한 것”, 면적을 “제한 없음”, 기타를 “「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존 시장정비사업의 이주대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설점포”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① 법 제25조제2항 및 영 제19조의2제2항에 따라 시장은 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 구청장과 협의하여 다음 각 호에 따라 공사감리자를 공개모집하여야 한다.</p> <p>1. 공사감리자 명부를 작성하기 위하여 연 1회 이상 정기적으로 공사감리자를 공개모집하여야 한다.</p> <p>2. · 3. (생략)</p> <p>② ~ ⑩ (생략)</p> <p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.</p> <p>1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로</p>	<p>제18조의2(공사감리자의 모집 및 지정) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- - <u>2년에</u> ----- -----.</p> <p>2. · 3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑩ (현행과 같음)</p> <p>제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- -----</p>

건축물 각 부분의 높이의 0.8 배 이상. 단, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상

2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8 배 이상

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다)

4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고 「주택법 시행령」 제

----- 0.5배 -- <단서 삭제>

2. -----
----- 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5 배 이상

<삭 제>

4. 제1호 및 제2호-----

10조에 따른 도시형 생활주택
중 단지형다세대주택은 4미터
이상으로서 0.25배 이상

5. 그 밖에 법령이나 이 조례에
서 따로 정하지 아니한 경우
0.5배 이상

<삭 제>

[별표 2의2]

신고에 따라 착공할 수 있는 가설건축물

□ 현 행

용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설 및 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설)	조립식	30제곱미터 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 대표소는 문화지구에 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 ‘구분소유 300호’ 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정
제품야적장		500제곱미터 이하	
기계보호시설		300제곱미터 이하	
공연장 대표소		5제곱미터 이하	
생활폐기물 보관함		100제곱미터 이하	
차양시설·비가리개시설	제한 없음	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 · 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것

□ 개정안

용도	구조	면적	기타
관리사무실 (주차장, 화원, 체육시설 및 공동주택 단지 내 근로자 근무환경 개선을 위한 휴게·경비등 시설)	조립식	30제곱미터 이하	<ul style="list-style-type: none"> · 1층으로 한정 · 옥상설치 불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것 · 공연장 대표소는 문화지구에 해당하고 공연장이 위치한 부지 경계선 내에 설치하는 것 · 생활폐기물 보관함을 설치하고자 하는 집합건물(공동주택 제외)은 ‘구분소유 300호’ 이상, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인이 선임된 경우로 한정
제품야적장		500제곱미터 이하	
기계보호시설		300제곱미터 이하	
공연장 대표소		5제곱미터 이하	
생활폐기물 보관함		100제곱미터 이하	
차양시설·비가리개시설	제한 없음	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 시장 또는 구청장이 시장환경을 위하여 지정·공고한 기존 재래시장 및 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농수산물도매시장의 공지 또는 도로(점용허가를 받은 도로로 한정한다)에 설치하는 것 · 「학교시설사업 촉진법」 제3조에 따른 학교 내에 설치하는 것
가설점포	컨테이너 또는 이와 비슷한 것	제한 없음	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업과, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 기존 시장정비사업의 이주대책을 위하여 설치하는 사업 준공까지의 임시 가설점포