

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 2362 |
|----------|------|

2025. 2. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 2. 3. 고광민 의원 대표 발의 (2025. 2. 6. 회부)

2. 제안이유

- 시민들의 주거사다리 역할을 수행하는 소규모 주택공급 활성화를 위해 관련 규정을 정비하고, 자치구의 건축위원회 심의 운영 기준을 일원화하여 상위법과의 정합성을 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 서울특별시 건축위원회 및 지방 건축위원회 심의대상을 명확히하고 단서조항을 추가함.(안 제7조제1항제1호자목 및 같은항 제2호사목)
- 나. 지방 건축위원회 심의사항 중 분양대상건축물에 대한 심의대상을 완화함.(안 제7조제1항제2호다목2) 및 같은목3))

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 건축위원회 심의대상을 임의로 확대 적용하는 것을 방지하고, 공동주택 등에 대한 건축심의 대상을 완화하여 소규모 주택 공급여건을 개선하기 위한 것임.
- 안 제7조제1항제1호 자목 및 같은 조 같은 항 제2호 사목은 시·구 건축위원회의 심의 대상 중 ‘시장 또는 구청장이 위원회의 자문이 필요하다’고 인정하여 회의에 부치는 사항’을 불필요하게 확대·해석하여 발생하는 문제를 방지하기 위해, 해당 심의대상을 ‘서울특별시 건축위원회 운영기준’에 공고한 사항으로 한정하여 불합리한 관행과 규제를 철폐하려는 것으로 이해됨.

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| 제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다. 1. 시 위원회 심의사항 가. ~ 아. (생략) 자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>시장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항</u> 2. 구 위원회 심의사항 가. ~ 바. (생략) 사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항</u> ② ~ ⑤ (생략) | 제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 가. ~ 아. (현행과 같음) 자. ----- <u>시장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)</u> 2. ----- 가. ~ 바. (현행과 같음) 사. ----- <u>구청장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)</u> ② ~ ⑤ (생략) |

- 지난 1월 14일 개최된 ‘서울시 규제 풀어 민생 살리기 대토론회’에서 ‘자치구 건축위원회에서 자문사항을 광범위하게 적용하여 건축주의 시간적·경제적 부담이 가중된다’는 민원이 제기된 바 있음.
- 해당 민원에 따르면, 「건축법」 및 관계법령 검토 결과 이상 없음이 확인되었음에도 불구하고, ‘민원발생 및 차량 흐름 방해 우려’에 따라 건축위원회 자문을 거치도록 하는 등 심의대상인지 여부와 관계없이 관행처럼 적용한 사례(붙임2 참고)가 있어 이러한 문제점을 해소하려는 것임.
- 한편, 안 제7조제1항제2호 다목은 구 건축위원회 심의대상 중 공동주택 및 오피스텔의 심의기준을 기존 ‘20세대(실) 이상’에서 ‘30세대(실) 이상’으로 조정하고, 도시형생활주택¹⁾ 중 단지형 다세대주택 및 단지형 연립주택(붙임1 참고)은 기존 ‘30세대 이상’에서 ‘50세대 이상’으로 조정하고자 함.

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|--|
| 제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다. | 제7조(기능 및 절차 등) ① ----- ----- ----- |
| 1. (생략) | 1. (현행과 같음) |
| 2. 구 위원회 심의사항 | 2. ----- |
| 가.·나. (생략) | 가.·나. (현행과 같음) |
| 다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지 · 특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지 | 다. ----- ----- |

1) 도시형 생활주택 : 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로 대통령령으로 정하는 주택

| 구 분 | 도시형 생활주택 | | |
|------|----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| | 아파트형 주택 | 단지형 연립주택 | 단지형 다세대주택 |
| 대통령령 | 독립된 주거, 지하층 세대× 주거전용면적 85㎡ 이하 | 연립주택 (심의 시, 주택 5개층 가능) | 다세대주택 (심의 시, 주택 5개층 가능) |

| 현 행 | 개 정 안 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> · 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) (생략) 2) <u>공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상</u> 3) <u>오피스텔 20실 이상</u> | <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1) (현행과 같음)</p> <p>2) <u>공동주택 30세대[「주택법 시행령」 제27조제1항제2호가목에 해당하는 경우 50세대] 이상</u></p> <p>3) <u>오피스텔 30실 이상</u></p> |

- 이는 구 건축위원회 심의대상을 「주택법」에 따른 주택건설사업계획승인 대상과 동일하게 규정하여, 소규모 분양주택에 대한 심의기준 완화를 통해 상대적으로 주거비 부담이 낮은 중·소규모 주택의 공급촉진을 유도하려는 것으로 이해됨.

○ 종합하면, 이 개정조례안은 투명한 건축위원회 운영과 중·소규모주택 공급 및 건설경기 활성화를 위한 규제철폐를 도모한다는 점에서 시의적절하다고 하겠음.

- 아울러 서울시에서는 ‘서울특별시 건축위원회 운영기준²⁾’ 내 건축위원회 심의대상 재정비를 위해 25개 자치구 의견을 수렴하고 이를 반영하여 개정하는 등 자치구 건축위원회 운영상 혼선을 최소화하기 위하여 후속조치를 조속히 이행해야 할 것임.

2) 현행 ‘서울특별시 건축위원회 운영기준’은 2019년 4월 18일 개정(서울특별시공고 제2019-1093호) 됨(붙임3 참고).

| | |
|---------------|--------------|
| 의안심사지원팀장 강대만 | 02-2180-8204 |
| 입 법 조 사 관 전재성 | 02-2180-8205 |

[붙임1] 관계법령(p.6)

[붙임2] 규제 풀어 민생 살리기 대토론회 민원내용(p.11)

[붙임3] 서울특별시 건축위원회 운영기준(p.12)

■ 「건축법」

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 각각 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」

제5조(중앙건축위원회의 설치 등) ① 법 제4조제1항에 따라 국토교통부에 두는 건축위원회(이하 “중앙건축위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 “심의등”이라 한다)한다.<개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 28.>

1. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서의 인정에 관한 사항
 2. 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)와 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항
 3. 법과 이 영의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
 4. 다른 법령에서 중앙건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
 5. 그 밖에 국토교통부장관이 중앙건축위원회의 심의가 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
- ② 제1항에 따라 심의등을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 건축등에 관한 중앙건축위원회의 심의등을 생략할 수 있다.
1. 건축물의 규모를 변경하는 것으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 건축위원회의 심의등의 결과에 위반되지 아니할 것
 - 나. 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 변경할 것
 2. 중앙건축위원회의 심의등의 결과를 반영하기 위하여 건축물의 건축등에 관한 사항을 변경하는 경우
- ③ 중앙건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 70명 이내의 위원으로 구성한다.
- ④ 중앙건축위원회의 위원은 관계 공무원과 건축에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.<개정 2013. 3. 23.>
- ⑤ 중앙건축위원회의 위원장과 부위원장은 제4항에 따라 임명 또는 위촉된 위원 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.<개정 2013. 3. 23.>
- ⑥ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

[전문개정 2012. 12. 12.]

■ 「서울특별시 건축 조례」

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·특화경관 지구 내의 건축물, 분양을 목적으로 하는 건축물로 다음과 같다.

- 1) 연면적의 합계가 10만제곱미터 이상이거나 21층 이상 건축물의 건축에 관한 사항
- 2) 시 또는 시가 설립한 공사가 시행하는 건축물의 건축에 관한 사항
- 3) 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 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 사항

- 1) 깊이 10미터 이상 또는 지하 2층 이상 굴착공사, 높이 5미터 이상 옹벽을 설치하는 공사의 설계에 관한 사항
- 2) 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 사항
- 4) 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 이상
- 2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상
- 3) 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.]

■ 「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.<개정 2018. 2. 9.>

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.

가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택
나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 **단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택**

1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

붙임2 규제 풀어 민생 살리기 대토론회 민원내용(자료: 주택실)

□ 제안개요

○ 제안자: 성**(남, 40대, 온라인 접속 참여)

○ 제안내용

- 자치구에서 심의대상을 지나치게 광범위하게 운영하여 불필요한 심의가 남발됨에 따라 민원인은 시간적·경제적 부담이 가중됨

※ 제안자 연락처는 개인정보에 해당하여 해당 자치구 확인 불가

서울시장 답변내용

- 서울시는 자치구가 준수해야 할 기준을 마련하여 운영하고 있으나, 선출직인 구청장의 자율성이 있어 재량권을 남용하는 사례가 발생할 수 있음
- 구체적인 사례를 알려주시면 확인해 보겠으며, 자치구의 자의적 해석으로 사업상 불이익 사례 예방을 위해 원칙을 세워서 시달하도록 하겠음

1) 24년 10월22일 : 건축허가 접수 및 검토 진행.

2) 24년 11월 5일 : 건축과 방문하여 허가 관련 미팅 진행

3) 24년 11월11일 : “1차” 소관부서 협의 요청 및 보완 처리(건축과 검토)

4) 24년 11월14일 : 건축과 직접 방문하여, 건축허가 협의 진행

5) 24년 11월29일 : “2차” 소관부서 재협의 요청

6) 24년 12월23일 : 건축과 직접 방문하여 허가관련 협의 진행

- 24년 12월23일 개발행위 심의 완료, 재무, 도로, 교통행정 등 관계 부서 모두 허가가능 조건으로 협의 완료.

8) 24년 12월27일 : 담당자와 통화하여, 월요일에 결재하겠다는 답변함.

9) 24년 12월30일 : 담당자와 통화하여 팀장에게 결재를 올리겠다는 답변을 받음.

- 건축법 및 관계 법령 검토 결과 이상 없음이 확인되어 결재 요청 진행.

- 오후 6시경, 담당 팀장으로부터 이견 있는 부분이 있다는 통보를 받음.

10) 24년 12월31일 :설계자와 건축주는 오후 3시경 건축과에서 팀장과 면담

- 팀장 지적 사항

1. 건축심의 요청

- 사유 : 민원 발생 및 차량 흐름 방해 우려가 있으므로 건축 심의를 거칠 것을 요청.

- 관련 근거 : 기타 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 부의하는 사항

2. 확장형 발코니 기준

- 심의 기준인 2.1 미터 기준을 적용할 것.

- 관련 근거 : 우리 구에서는 2.1미터 기준을 관행처럼 적용하였으며 심의 대상인지 여부와 관계없이 적용

11) 25년 1월 3일

- 건축과 방문하여 북쪽 도로 인근 횡단보도 신설로 남쪽 도로 사용의 불가피성을 설명.

◆ 서울특별시공고 제2019-1093호

서울특별시 건축위원회 운영기준

「건축법」 제4조 내지 제4조의3, 같은 법 시행령 제5조의5 내지 제5조의8, 같은법 시행규칙 제2조의4 및 「서울특별시 건축 조례」 제14조와 국토교통부 고시 제2018-510호에 따라 「서울특별시 건축위원회」 및 「자치구 건축위원회」의 운영기준을 아래와 같이 공고합니다.

2019년 4월 18일
서울특별시 장

2015. 8. 6. 제정
2016. 9. 1. 개정
2018. 9. 6. 개정
2019. 1.17. 개정
2019. 4.18. 개정

제1장 총 칙

제1조(목적)

이 운영기준은 「건축법」(이하 '법'이라 한다) 제4조, 「건축법시행령」(이하 '령'이라 한다) 제5조의5, 「서울특별시 건축 조례」(이하 '조례'라 한다) 제2장 및 국토교통부 고시(2018.8.13)(이하 '고시'라 한다)에 따라 「서울특별시 건축위원회」(이하 "시위원회"라 한다)와 「자치구 건축위원회」(이하 "구위원회"라 한다)의 운영에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위)

이 운영기준은 조례 제2장에 따른 시위원회와 구위원회(이하 '위원회'라 한다)의 운영사항으로서 건축법령 및 다른 조례에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 운영기준에 따른다.

제3조(운영기준의 제·개정)

- ① 본 운영기준은 매년 1월중에 개정할 수 있다. 다만, 긴급을 요하거나 특별한 사정이 있는 경우에는 해당 안전에 대하여 별도 방침으로 위원회를 운영할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 자치구에서 운영기준을 별도로 운영하고자 할 경우에는 당해연도 말일까지 구청장의 방침을 득하여 서울특별시(이하 '시'라 한다)에 요청하여야 한다.

제2장 위원회 운영 및 심의대상

제4조(위원회 운영)

- ① 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 시위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.
 - 1. 시위원회 구성은 18명 내외로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.

- 가. 위원장(1명) : 주택건축본부장
- 나. 부위원장(1명) : 주택기획관
- 다. 외부위원 : 학계, 산업계 등 건축·도시계획 관련 전문가 15명 이상 및 시민대표(시의원) 1명
- 2. 필요시 개최하는 소위원회 또는 해당분야 전문위원회는 5명 이상(내부위원 건축기획과장 포함)으로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.(단 위원장 유고시 위원 중 호선한다.)
- 가. 본위원회에서 위임한 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장 : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 계획분야 3명 이상, 구조분야 1명 이상, 교통분야 1명 이상
- 나. '리모델링이 쉬운 구조' 판단 소위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장 : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 계획분야 3명 이상, 구조분야 1명 이상, 설비(기계, 전기)분야 2명 이상
- 다. 굴토 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장 : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 토질 및 기초분야 3명 이상, 건축시공분야 1명 이상, 건축 및 토목구조분야 1명 이상
- 라. 구조안전 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장 : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 건축구조분야 3명 이상, 건축계획·시공분야 1명 이상
- 마. 공공건축물 경관전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장(1명) : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 건축계획분야 6명 이내
- 바. 건축물 안전영향평가 확정 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장(1명) : 건축기획과장
 - 2) 외부위원 : 건축계획 1명 이상, 건축구조분야 3명 이상, 토질 및 기초분야 2명 이상
- ② 조례 제9조에 따라 매회 개최하는 구위원회는 다음 각 호와 같이 구분하여 운영한다.
- 1. 구위원회 구성은 18명 내외로 구성(자치구 실정에 따라 탄력적으로 구성)하며, 그 내용은 다음과 같다.
- 가. 위원장(1명) : 도시관리분야 국장
- 나. 내부위원(1명) : 건축 관련 과장
- 다. 외부위원 : 학계, 산업계 등 건축·도시계획 관련 전문가 15명 이상 및 필요시 시민대표(구의원) 1명
- 2. 필요시 개최하는 소위원회 또는 해당분야 전문위원회는 5명 이상(내부위원 건축 관련 과장 포함)으로 구성하며, 그 내용은 다음과 같다.
- 가. 본위원회에서 위임한 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
 - 2) 건축 관련 과장, 계획분야, 구조분야, 교통분야(교통분야 전문가 포함)
 - ※ 자치구에 교통위원회가 구성된 경우에 한한다.
- 나. 자치구의 필요에 따라 소위원회를 개최하는 경우(필요시 해당분야 위원 추가 가능)
 - 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
 - 2) 건축 관련 과장, 계획분야, 구조분야, 기타분야

다. 굴토 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

- 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
- 2) 건축 관련 과장, 토질 및 기초분야, 건축시공분야

라. 구조안전 전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

- 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
- 2) 건축 관련 과장, 건축구조분야, 건축계획분야

마. 공공건축물 경관전문위원회(필요시 해당분야 위원 추가 가능)

- 1) 위원장(1명) : 구성되는 위원 중에서 호선
- 2) 건축 관련 과장, 건축계획분야

제5조(회의개최)

① 시위원회의 개최는 다음과 같다.

- 1. 본위원회는 매월 2회(두 번째, 네 번째 화요일)에 개최하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 상정 안건의 수 등을 감안하여 3회까지 조정하여 개최할 수 있으며, 당일에 심의를 다 마치지 못하고 날짜를 정하여 속개할 경우에도 또한 같다.
- 2. 소위원회는 수요일, 전문위원회는 금요일에 개최하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 상정안건의 수 등을 감안하여 별도 요일에 조정하여 개최할 수 있다.

② 구위원회의 개최는 다음과 같다.

- 1. 본위원회는 각 자치구별로 별도 기일을 정하여 개최할 수 있다.
- 2. 소위원회는 각 자치구별로 별도 기일을 정하여 개최할 수 있다.

제6조(회의록작성 및 회의공개 등)

- ① 위원회의 심의 후에는 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 수록된 회의록을 작성하여야 한다.
- ② 이해관계인으로부터 회의록공개 요구가 있을 경우에는 개인정보보호법에 저촉되지 않는 범위 내에서 심의결과를 받은 날로부터 6개월까지 공개할 수 있다.
- ③ 위원회의 회의를 참관하고자 하는 건축주(조합의 경우 대표자를 말한다)는 심의신청시 다음 사항이 기재된 참관신청서를 제출하여야 한다.
 - 1. 참관인 성명·주소·직위(직책이 있을 경우에 한함)·참관목적
- ④ 위원장은 참관신청자의 당해 안건에 대하여 참관을 허락할 수 있다.

제7조(심의대상)

- ① 시 위원회의 심의대상은 조례에서 시위원회 심의사항으로 정한 바에 따른다.
- ② 구 위원회의 심의대상은 조례에서 구위원회 심의사항으로 정한 사항 외에 다음과 같다.
 - 1. 건축위원회 심의기준[국토교통부 고시 제2018-510호(2018.8.13)] 6.2.2 다목에 따라 구위원회 심의(자문)대상은 별표1과 같다.

제8조(심의의결 유형 등)

- 1. 원안의결 : 심의신청 계획안을 위원회에서 수정 없이 원안대로 의결
- 2. 조건부의결 : 심의지적사항이 기본계획을 유지하는 경미한 변경으로 신청자가 수용하는 조건으로 하는 의결

3. 재심의결 : 심의지적사항에 따라 재계획이 필요한 경우 (중대한 경우 소위원회 자문 선행)
4. 부결(반려) : 관련법규에 위반되거나 심의요건이 불충분할 경우의 의결
5. 보완의결 : 심의지적사항에 대하여 신청자의 검토(의견)가 필요하거나 제출된 자료 외에 별도의 도면 등이 필요한 경우의 의결. 이 경우에는 심의횟수에는 포함되지 않는다.
6. 보류의결 : 심의 중 타부서 협의 등이 필요하여 심의진행을 차기위원회로 이월하는 경우의 의결. 이 경우에는 심의횟수에 포함되지 않는다.
7. 조건부(보고)의결 : 사업 및 인허가 절차는 진행하되 조건의 반영여부에 대하여 위원회에서 확인할 필요가 있는 경우의 의결

제9조(이의신청 등)

- ① 위원회의 심의의결에 대하여 이의가 있는 건축주 등 이해관계자는 통지를 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 신청할 수 있다.
- ② 이의신청서는 제목, 사업명, 건축주, 심의일자, 이의신청 내용 및 관련 증빙자료를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③ 이의신청을 받은 경우 15일 이내에 소위원회를 구성하여 심의를 하여야 하며, 7일 이내에 결과를 통보하여야 한다.
- ④ 이의신청 대상은 다음과 같다.
 1. 조건을 이행할 경우 과도한 기간과 비용이 수반되는 경우
 2. 타 위원회의 심의결과와 상반되는 경우
 3. 설계자의 설계의도와 전혀 상이하여 사업추진이 어렵다는 객관적 조건이 제시된 경우
- ⑤ 다음 사항에 대한 이의신청은 심의(소위원회 상정)하지 않을 수 있다.
 1. 법령상 명백한 경우
 2. 사업성 위주로 계획되어 도시미관 증진에 불합리하다고 인정한 경우(디자인 모방 등)
 3. 기본계획의 변경을 이행하지 않으면 공공성 확보가 불가능한 경우

제10조(심의신청 및 제출도서)

- ① 제7조에서 정한 심의대상 건축물의 심의 신청은 건축허가(또는 착공) 신청 전에 다음 각 호의 신청서를 작성하여 인·허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 건축위원회의 심의는 [별지 제1호] 서식에 [별표 2]에 따라 작성한 도서
 2. 굴토 분야 심의는 [별지 제2호] 서식에 [별표 2]에 따라 작성한 도서 및 [별지 제3호]의 검토 의견서를 첨부
 3. 구조안전심의는 [별지 제1호] 서식에 고시 [별표 2]에 따라 작성한 도서
 4. 리모델링이 쉬운 구조 판단 심의는 [별지 제1호] 서식에 국토교통부 고시 제2007-456호의 서식과 작성한 도서
 5. 공공건축물 경관심의는 [별지 제4호] 서식에 [별표 4]에 따라 작성한 도서 및 [별지 제5호] 서식의 건축물의 경관 체크리스트(사업자용)
- ② 건축물의 건축 등 건축계획 심의대상에 대한 제출서류 및 작성 방법은 [별표 2]와 같다.

- ③ 인·허가권자는 심의상정 전에 관련부서의 의견을 들어 반영하여야 하며, 사업주관부서에서 심의 상정의뢰를 하여야 한다(시 위원회에 한한다). 다만, 사업주관부서가 없을 경우에는 곧바로 위원회에 심의 상정의뢰를 할 수 있다.
- ④ 사업주관부서(시위원회에 한한다)는 도시계획, 정비계획, 정책사항 등의 반영 여부를 확인 후 의견을 첨부하여 위원회에 심의를 상정하여야 한다.
- ⑤ 위원회에서 건축법 제5조에 따른 건축기준의 적용완화에 대한 심의사항이 있을 경우에는 적용완화를 받고자 하는 내용과 구체적인 관련 자료를 추가로 제출하여야 하며, 인허가권자는 신청내용에 대한 검토의견을 제출하여야 한다.
- ⑥ 위원회에 '리모델링이 쉬운 구조', '특별건축구역의 지정', '우수디자인' 등의 인정 신청을 할 경우에는 구체적인 관련 자료를 제출하여야 한다.

제11조(제점토 기한)

이 기준 발령 후 법령이나 현실여건의 변화 등을 고려하여 이 기준의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2020년 9월 5일까지로 한다.

부 칙(2015. 8. 6)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2015년 8월 6일부터 시행한다.

부 칙(2016. 9. 1)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2016년 9월 1일부터 시행한다.

부 칙(2018. 9. 6)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2018년 9월 6일부터 시행한다.

부 칙(2019. 1.17)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2019년 1월 17일부터 시행한다.

부 칙(2019. 4.18)

제1조(시행일) 이 운영기준은 2019년 4월 18일부터 시행한다.