

광주광역시 서구 건축조례 개정 조례안

▶ 본 조례 개정안 1997년 4월 26일 서구청장으로부터 제출되어 동년 5월 7일 당위원회에 회부되었음.

■ 提案事由

- 건축법 및 시행령이 전면개정되어 ('95. 12. 30)
- 개정된 법률에 맞추어 건축조례로 위임한 사항과 시행에 필요한 사항을 규정하고 미비점을 보완코자 함.

■ 主要骨子

- 건축심의대상에 깊이 10미터이상의 토지굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 건축공사에 대한 대지조성 및 굴토 계획에 관한 심의를 포함시켜 토지굴착공사등으로 인한 문제점을 사전에 예방·조치하고자 함 (안 제5조제2항제2호)
- 건축계획심의를 받은 사항중 경미한 변경에 대한 심의 제외사항을 규정함 (안 제5조제4항)
- 건축계획심의신청시기 및 심의사항을 규정함 (안 제5조제5항 및 제6항)
 - 신청시기 : 건축허가전 (토지굴착등에 관한 심의는 착공신고전)
 - 심의사항 : 용도지역·지구 및 토지이용계획과의 적정성 등 항목 설정
- 표준설계도서에 의하여 건축신고로 건축할 수 있는 대상을 정함 (안 제13조)
- 건축사로 하여금 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 수 있는 업무 범위 및 대행자를 정함 (안 제15조)
 - 업무범위 : 4층이하로서 연면적 2,000㎡미만인 건축물 및 용도변경 건축물의 건축 허가전 현장조사·검사 및 확인업무

- 건축지도원의 자격조건을 조정함 (안 제16조)
- 일반주거지역내에 건축가능한 판매시설의 종류에 기존 도·소매시장의 재건축시 종전면적의 4배를 넘지 아니하는 경우를 포함함 (안 제19조제6호)
- 너비 4미터이상의 통과도로에 둘러싸인 구역안의 건축물 높이제한에 대하여 주거환경 보호를 위하여 계획적 개발이 이루어진 지역에 한하여 적용하도록 규정함 (안 제34조)
- 공개공지 설치시 건축기준을 완화할 수 있는 조건에서 건폐율에 관한 완화를 삭제함 (안 제35조제4항제1호)
- 건축분쟁조정위원회에 관한 제반 규정을 신설함 (안 제36조~제43조)
 - 구성 : 위원장 및 부위원장 포함 15인이내
 - 조정신청이 다수인일 경우 대표자 선정 규정
 - 감정등의 의뢰 및 비용부담 규정
 - 수당지급에 관한 규정
 - 필요한 운영세칙은 조정위원회의 의결을 거쳐 별도로 정하도록 함
- 공작물의 종류에 호이스트를 삽입함 (안 제44조제1항제1호)
- 기타 문구수정 및 조문 순서등을 법령에 정해진 문구 및 순서대로 조정함 (45개항)

■ 關聯根據

- 건축법, 건축법시행령, 건축법시행규칙, 광주광역시건축조례

■ 檢討意見

- 본 조례는 건축법, 시행령, 시행규칙이 전면개정되어 건축조례로 위임한 사항과 사항에 필요한 미비점을 보완코자 하였으며
- 건축법 제5조의3 및 부칙 제5조에서 정한 자치단체 조례의 통일성 유지를 위해 광역시와 자치구간 통합조례로 개정코자 하는 것입니다.

- 먼저 조례내용중 다음과 같이 12항의 조례를 신설하여 ①서구건축위원회
회의 업무범위 ②신고대상 건축물의 범위 ③건축사의 업무대행 범위
및 절차 ④주거환경보호를 위한 건축물의 높이제한 ⑤건축분쟁조정위원
회의 구성 등으로 시행에 필요한 내용을 보완하였으며

－ 서구건축조례중 주요신설내용 (12개조항)

순번	법령근거	일련 번호	조례상조항	내용
1	영 제5조제3항	1	제5조(건축위원회) 제1항, 제2항제2호, 제3항 ~ 제6항	서구건축위원회의 업무범위, 심의 대상, 심의절차 및 심의완화대상을 정함
2	영 제11조제2항 제3호	2	제13조 (건축신고)	표준설계도서에 의하여 건축할 수 있는 신고대상 건축물의 범위를 정함
3	법 제23조제1항 영 제20조제2항	3	제15조(현장조사·검 사 및 확인업무의 대 행)	건축사의 업무대행범위 및 절차를 정함
4	법 제76조의2 ~ 제76조의 7	4	제34조(건축물의 높이 제한)	주거환경보호를 위한 높이제한완 화대상 적용 지역을 정함
5	법 제76조의2 ~ 제76조의7	5 ~ 12	제36조~제43조(건축 분쟁조정위원회)	건축분쟁조정위원회의 구성, 업무 등에 관한 사항을 정함.

- 또한 건축법 제5조의3(통일성의 유지를 위한 특별시·광역시·도의조례)에서
정한 22조항중 11개 조항을 구조례에서 시조례 33개항으로 다음과 같이
변경하였으며

- 각 구청별로 건축기준과 시행내용이 상이함에 따라 민원이 야기되는 내용
과 법에서 조례로 위임한 사항중 시조례로 규정 가능한 사항들 입니다.

— 구조례중 시조례로 변경 (33개조항)

순번	법령근거	일련 번호	조례상조항	내 용
1	법 제11조제2항	1	구조례 제13조 → 시조례 제15조	건축허가 수수료
2	법 제15조제1항	2	구조례 제14조 → 시조례 제16조	가설건축물(허가)
3	법 제23조제3항	3	구조례 제15조 → 시조례 제17조	현장조사·검사 및 확인 업무대행 수수료
4	법 제32조	4~12	구조례 제17조 ~ 제19조 → 시조례 제18조~제20조	대지안의 조정
5	법 제45조제2항	7~13	구조례 제35조 ~ 제41조 → 시조례 제22조~제28조	풍치지구안의 건축물
	"	14~22	구조례 제42조 ~ 제50조 → 시조례 제29조~제37조	미관지구안의 건축물
	"	23~24	구조례 제51조 ~ 제52조 → 시조례 제38조~제39조	시설보호지구안의 건축물
	"	25	구조례 제53조 → 시조례 제40조	공항지구안의 건축물
6	법 제48조제3항	26	구조례 제57조 → 시조례 제44조	용적율의 완화
7	법 제49조제1항	27	구조례 제58조 → 시조례 제45조	대지면적의 최소한도
8	법 제50조	28~30	구조례 제59조~제61조 → 시조례 제46조~제47조	대지안의 공지
9	법 제51조제2항	31	구조례 제62조 → 시조례 제48조	2이상의 도로가 있는 경우 의 건축물 높이제한 완화
10	법 제52조제2항	32	구조례 제63조 → 시조례 제49조	높이제한의 완화구역
11	법 제56조제2항	33	구조례 제65조 → 시조례 제51조	온돌의 시공

○ 끝으로 법령개정으로 인한 기타 문구의 수정과 조문순서등을 조정한 내용이 덧붙임 내용과 같이 45개항으로 현행 건축조례의 미비점을 충분히 보완코자 하였습니다.

○ 위와같이 건축법 개정에 따라 구조례의 전면 개정내용에 대하여 위원님들께서 본조례 내용을 보다 심도있게 검토하신 후 처리하여 주심이 타당하다고 사료됩니다.