

심 사 보 고 서

【서산시건축조례개정조례안】

1997. 1. 29

산업건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 1996. 12. 20
- 나. 제출일자 : 서 산 시 장
- 다. 회부일자 : 1996. 12. 20
- 라. 상정일자 : 1996. 12. 26, 1997. 1. 29

2. 제안설명요지(제안설명자 : 건축과장 김창현)

<제안이유>

'95. 1. 5 법률 제4919호로 건축법이 개정됨에 따라 '95. 12. 30 동법시행령이 개정공포되어 건축법적용의 완화등 동법령에서 새로 조례로 위임된 사항을 정하고 기타 현행 조례 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 보완하여 전문 개정 시행코자 하려는 것임.

<주요골자>

- 가. 기존건축물의 기능회복을 위하여 부득이한 경우 증축 또는 개축은 그 건축으로 인하여 부적합 정도가 종전보다 더 심화되지 아니하는 범위안에서 건축위원회의 심의를 거쳐 완화하여 건축할 수 있도록 함(안 제4조).
- 나. 건축위원회의 심의사항을 명문화하고, 건축위원회의 심의를 거친 사항으로 경미한 변경사항은 심의를 생략할 수 있도록 하되 그 범위를 구체화하여 주민들의 불편이 없도록 함(안 제7조).

다. 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물은 건축 신고로서 건축허가에 갈음하는바, 이를 정하여 주민들의 시간 및 경비를 절감토록함(안 제19조).

라. 시장이 건축사에게 현장조사.검사를 대행하게 할 수 있는 범위를 시행령에서 조례로 위임함에 따라 그 범위를 모든 건축물의 현장조사.검사로 정하여 신속한 행정처리를 하고자 함(안 제22조).

마. 식재등 조경기준에 관한 사항을 일부 보완함(안 제25조).

- 1제곱미터당 관목 0.2본 → 1제곱미터당 관목 1본 식재

바. 대규모 판매시설.위락시설 및 관람집회시설의 대지가 접하여야하는 도로의 너비 및 길이를 완화 함(안 제27조).

사. 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물중 농.축산업용 및 생활관련시설은 완화하고, 건축법시행령의 개정에 따라 그 내용의 일부를 보완 함(안 제32조 내지 제33조, 34조).

아. 건축물의 대지가 2이상의 지역에 걸치는 경우의 조치규정을 명문화 함(안제42조).

자. 풍치지구안에서 건축물의 높이를 완화함(4층~6층) (안 제45조)

차. 행정규제 완화 차원에서 미관지구안에서 단독주택, 연면적 1000제곱미터이하의 건축물 및 이미 심의를 받은 건축물의 경미한 변경 사항에 대하여 건축 심의를 면제토록 정함(안 제49조 제1항).

카. 용도지역안에서의 건폐율을 구체적으로 지정함(안 제65조).

타. 대지면적의 최소한도를 완화(안 제68조).

- 일반주거지역 : 90제곱미터 → 60제곱미터

- 준 주거지역 : 90제곱미터 → 70제곱미터

- 보전녹지지역 : 350제곱미터 → 350제곱미터(자연취락지구인 경우 200제곱미터)

- 자연녹지지역 : 350제곱미터 → 350제곱미터(자연취락지구인 경우 200제곱미터)

파. 건축선으로부터 피어야하는 건축물의 각 부위를 출입구가 면한 건축선으로 정하여
법 적용의 합리성을 도모 함(안 제69조).

하. 공동주택을 용도별 층수별로 세분하여 인접대지경계선에서 피어야 할 거리를 정
함(안 제70조 제1항).

3. 전문위원 검토보고 요지

본 조례는 건축법 및 동법시행령의 개정으로 현행조례 운영상 나타난 일부 미비점을
보완하고 일부 기준을 완화하며 법령 및 시행규칙에서 규정되어 있지 않은 적용범위
등을 구체화하여 주민의 불편을 해소하는 차원에서 전문개정하는 조례로서 상위법에
위배되거나 관련 법규에 저촉되는 사항은 없는 것으로 사료됨.

4. 주요질의 및 답변요지

- 질의 : 기존의 건축조례와 개정조례안에 보면 "건축종합민원실"을 설치 운용하도록
되어 있는데 안되고 있는 이유와 앞으로의 대책은?
- 답변 : 조례 개정후 관련부서와 협의하여 검토 시행하겠음.
- 질의 : 건폐율 지정에 있어 녹지지역의 경우 기존의 녹지를 보호하기 위하여
건폐율을 높여야 함에도 100분의 20으로 규정하여 근본적으로 녹지를
보존하려는 취지에 위반된다고 사료되는바 본 건축법시행령의 개정을
건의 할 용의는 없는지?
- 답변 : 법률개정등의 기회가 있을 경우 건의등을 통해 적극 노력 하겠음.

5. 토 론

- 없었음

6. 소수의견

- 없었음

7. 심사결과

- 수정안대로 가결

※ 첨부 : 수정안

서산시건축조례개정조례안에 대한 수정(안)

서산시 건축조례 개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

- 제4조 제4항중 '경우에는' 다음에 '제1항'을 삽입한다.
- 제6조를 다음과 같이 한다.
제6조 (건축위원회의 설치) 법제4조 및 영제5조의 규정에 의하여 서산시지방건축위원회 (이하 이 장에서 '위원회'라 한다)를 둔다.
- 제8조 제1항중 '9인이상 15인이하'를 '9인이상 15인 이내'로 하고, 제3항중 '사람중' 다음에 '에서'를 삽입한다.
- 제11조 제2항중 '개회'를 '개의'로 한다.
- 제12조 '제2항'을 '제3항'으로 하고 '제3항'을 '제2항'으로 하며 제3항중 '그 위원중에서' 다음의 '위원회의'를 삭제하고 제3항을 다음과 같이 한다.
③ 소위원회는 위원중에서 호선하되 소위원장 1인을 포함한 3인 이상 5인 이내의 위원으로 구성한다.
- 제16조를 다음과 같이 한다.
제16조 (수당) 위원회에 출석한 위원 및 제14조의 규정에 의하여 출석한 자에 대하여는 예산의 범위안에서 서산시 각종위원회 실비변상에 관한 조례에 의한 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 위원인 경우에는 그러하지 아니하다.
- 제24조 제1항 4호중 '보전녹지 지역안의 건축물'을 '자연녹지지역 또는 보전녹지지역 안의 건축물'로 하고 제3항 4호중 '5층이상'을 '5층이하'로 한다.
- 제25조중 심는밑도 란의 교목중 '흉고직경 5센티미터이상, 수고 2미터이상'를 삽입한다.
- 제28조 1호중 '방법초소'다음에 '검문소'를 삽입한다.
- 제37조 7호중 '노유자시설의 탁아소' 다음에 '및 노인시설'과, 제13호 의료시설의 '격리병원에 한한다'를 '격리병원을 제외한다'로 한다.

- 제38조 제2호의 근린생활시설의 '단란주점에 한한다'를 '단란주점은 제외한다'로 한다.
- 제49조 제1항중 '그 모양' 다음에 '과 색채'를 삽입하고, 제2호중 '100제곱미터'를 '1000제곱미터'로 한다.
- 제55조중 '구조, 형태 및' 다음에 '색채'를 삽입한다.
- 제70조 제1항 2호중 용도란의 '종교시설' 다음에 '운동시설'를 삽입한다.
- 제79조를 다음과 같이 한다.
 - ① 법제76조의 2 규정에 의한 서산시 건축분쟁조정위원회(이하 '조정위원회'라 한다)를 둔다.
 - ② 위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인 이상 15인이내의 위원으로 구성한다.
- 제48조, 제51조 제1항, 제52조 제1항, 제2항, 제54조, 제56조 제3항, 제58조 제1항, 제70조 제2항 4호, 제73조 제1항, 제75조 제1항중 '서산시건축위원회'를 '서산시지방건축위원회'로 수정한다.

대 비 표

개 정 안	수 정 안
<p>제4조(기존의 건축물등에 대한 특례)</p> <p>① ~ ③ (생략)</p> <p>④건축법시행규칙 제3조의 규정에 해당 하는 경우에는 제1호 및 제2호 가목 내지 다목의 규정을 준용한다.</p> <p>제6조(건축위원회의 설치) 법 제4조 및 영제5조의 규정에 의하여 건축에 관한 중요한 사항을 조사, 심의하기 위하여 서산시 지방건축위원회(이하 이장에게 "위원회"라 한다)를 둔다.</p> <p>제8조(구성)①위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 9인 이상 15인 이하의 위원으로 구성하되 필요에 따라 위원회의 위임을 받아 소위원회를 설치, 운영할 수 있다.</p> <p>②(생략)</p> <p>③위원회의 위원은 관계공무원과 시의원 및 건축, 도시계획, 도시설계, 에너지, 화학, 조경, 조형미술에 관한 학식과 경험이 풍부한사람중 시장이 임명 또는 위촉한다.</p> <p>④ ~ ⑥(생략)</p> <p>제11조(회의)①생략</p> <p>②위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고 출석의원 과반수의</p>	<p>제4조(기존의 건축물등에 대한 특례)</p> <p>① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- ----- 경우에는 제1항 제1호 ----- -----</p> <p>제6조(건축위원회의 설치) 법 제4조 및 영제5조의 규정에 의하여 서산시지방건축위원회(이하 이장에서 "위원회"라 한다)를 둔다.</p> <p>제8조(구성)① ----- ----- 9인 이상 15인 이내 ----- ----- -----</p> <p>②(현행과 같음)</p> <p>③ ----- ----- ----- ----- 사람중에서 시장이 -----</p> <p>④ ~ ⑥(현행과 같음)</p> <p>제11조(회의)①(현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- 개의 -----</p>

개 정 안	수 정 안
<p>찬성으로 의결하며 가부동수입 때에는 부결된것으로 본다. 다만, 부득이한 사정이나 위원회에서 결정한 사항은 서면심의로 갑음 할 수 있다.</p>	<p>----- ----- ----- -----</p>
<p>제12조(소위원회)①(생략) ②소위원회위원중에서 호선하는 3인이상 5인이하의 위원으로 구성한다. ③소위원회의 위원장은 그 위원중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.</p>	<p>제12조(소위원회)①(현행과 같음) ②소위원회위원장은 그 위원중에서 위원장이 지명하는 자가 된다. ③소위원회는 위원중에서 호선하되 소위원장 1인을 포함한 3인이상 5인내의 위원으로 구성한다.</p>
<p>④(생략) 제16조(수당)위원회에 출석한 위원 및 제14조의 규정에 의하여 출석한 자에 대하여는 예산의 범위안에서 수당및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 위원의 소관임무와 직접관련하여 출석한 경우에는 그러하지 아니한다.</p>	<p>④(현행과 같음) 제16조(수당)위원회에 출석한 위원 및 제14조의 규정에 의하여 출석한 자에 대하여는 예산의 범위안에서 서산시각종위원회 실비변상에 관한 조례에 의한 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원이 위원인 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
<p>제24조(대지안의 조경)①(생략) 1호~ 3호(생략) 4.보전녹지지역안의 건축물(----) 10퍼센트로 한다. ②생략 ③제1항의 규정에 의한 식수등 조경에 필요한 면적(이하'조경면적'이라 한다)의 산정은 다음 각호에 정하는 바에 의한다.</p>	<p>제24조(대지안의 조경)①(현행과 같음) 1호~ 3호(현행과 같음) 4.자연녹지지역 또는 보존녹지 지역안의 건축물(----) ----- ②(현행과 같음) ③ ----- ----- ----- -----</p>

개 정 안			수 정 안		
<p>1호 ~ 2호(생략)</p> <p>3.공동주택(주택외의 용도와의 복합건축물을 포함한다)으로서 당해 건축물의 5층이상 옥상부분의 조경면적은 당해 대지의 조경면적기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 삽입한다.</p> <p>제25조(식재등 조경기준)①생략</p>			<p>1호 ~ 2호(현행과 같음)</p> <p>3.----- ----- ----- 5층이하 ----- ----- -----</p> <p>제25조(식재등 조경기준)①(현행과 같음)</p>		
구 분	심도 밀도 (제곱미터량)	상록수의비율 (퍼센트)	구 분	심도 밀도 (제곱미터량)	상록수의비율 (퍼센트)
교목(줄기가 관고 굵으며 높이 자라는 나무)	0.2본이상	30~40퍼센트	----- ----- -----	----- (흉고 직경5센 지미터 수고 20미터이상)	-----
관목(줄기가 가지의 구별 이 명확하지 않고 키가 작 은 나무)	1.0본이상		----- ----- ----- -----	1.0본이상	
<p>② ~ ⑥ 생략</p> <p>제28조(도로안의 건축제한)영제29조의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 건축물로서 시장이 인정하는 건축물은 도로에 등출하여 건축할 수 있다.</p> <p>1. <u>방법초소</u></p> <p>2. ~ 3(생략)</p> <p>제37조(일반공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1. ~ 6 (생략)</p> <p>7. <u>노유자시설(탁아소에 한한다)</u></p>			<p>② ~ ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제28조(도로안의 건축제한) ----- ----- ----- -----</p> <p>1. <u>방법초소 , 김문소</u></p> <p>2. ~ 3(현행과 같음)</p> <p>1. ~ 6 (현행과 같음)</p> <p>7. ----- (탁아소및 노인시설에 한한다)</p>		

개 정 안	수 정 안
<p>8. ~ 12(생략)</p> <p>13. <u>의료시설(격리병원에 한한다)</u></p> <p>제38조(준공업지역 안에서의 건축물의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. <u>근린생활시설(단란주점에 한한다)</u></p> <p>3. ~ 17(생략)</p> <p>제49조(건축물의 용도)①영제69조 제3항의 규정에 의하여 시장은 미관지구안에 건축물의 건축허가를 하고자 하는 경우에는 그 모양에 관하여 <u>미리 서산시건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 다음각호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니한다</u></p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 2층이하로써 연면적의 합계 <u>100제곱미터 이하의 건축물</u></p> <p>3. (생략)</p> <p>② ~ ④(생략)</p> <p>제55조(건축물의 모양)영제69조제2항의 규정에 의하여 시장은 미관지구안에서 그 지구의 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 제7조 제1항6호에 의한 <u>서산시건축위원회</u> 결정에 따라 건축물, 담장, 대문 <u>에 대한 구조, 형태 및 재료등을 제한할 수 있다.</u></p>	<p>8. ~ 12(현행과 같음)</p> <p>13. ----- (<u>격리병원을 제외한다</u>)</p> <p>제38조(준공업지역 안에서의 건축물의 건축물의 건축금지 및 제한)(현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- (<u>단란주점은 제외한다</u>)</p> <p>3. ~ 17(현행과 같음)</p> <p>제49조(건축물의 용도)① ----- ----- ----- 그 모양과 색채에 관하여 <u>미리 서산시지방건축위원회의 심의를</u> ----- -----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- <u>1000제곱미터</u> -----</p> <p>3. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ④(현행과 같음)</p> <p>제55조(건축물의 모양) ----- ----- ----- ----- <u>서산시</u> <u>지방건축위원회</u> ----- ----- <u>구조, 형태 및 색채, 재료</u> ----- -----</p>

개 정 안				수 정 안			
<p>제70조(인접대지경계선으로 부터 떨어져야 할 거리) ①(생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상으로서 다중이용하는 건축물의 경우 다음에서 정하는 거리</p>				<p>제70조(인접대지 경계선으로부터 떨어져야 할거리)①(천행과 같음)</p> <p>1. (천행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- ----- -----</p>			
용 도	구분 지역	떨어져야할거리(미터)		용 도	구분 지역	떨어져야할거리(미터)	
		2천제곱미터미만	2천제곱미터이상			2천제곱미터미만	2천제곱미터이상
판매시설, 숙박 시설, 관리집회 시설, 전시시설	주거 지역	2	6	-----	주거 지역	2	6
종교시설,	기타 지역	2	4	-----, 운동시설	기타 지역	2	4
<p>제79조(설치및구성)법제76조의 2 제2항의 규정에 의한 서산시지방건축분쟁조정위원회(이하'조정위원회'라 한다)는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인 이상 15인 이하의 위원으로 구성한다.</p>				<p>제79조(설치및구성)①법제76조의 2 규정에 의한 서산시건축분쟁조정위원회(이하'조정위원회'라 한다)를 둔다.</p> <p>②위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인 이상 15인 이내의 위원으로 구성한다.</p>			
<p>제48조, 제51조 제1항, 제52조 제1항 제2항, 제54조, 제56조 제3항, 제58조 제1항, 제70조 제2항 4호, 제73조 제1항, 제75조 제1항중 '서산시건축위원회'를</p>				<p>-----를 '서산시지방건축위원회'로 한다.</p>			