

「구미시 건축 조례 일부개정조례안」

검 토 보 고 서

1. 발 의 자: 김원섭 의원

2. 찬 성 자: 김낙관 의원 외 5인

3. 제안이유

- 「건축법」 및 「건축법 시행령」이 개정됨에 따라 변경된 사항을 조례에 반영하고, 「농지법」변경에 따른 가설건축물 농촌체류형 쉼터 및 공공이 설치하는 공기막구조 건축물 추가, 노후 도심 개발 활성화를 위한 정비사업 높이제한 완화, 비가림 시설 위반 건축물 양성화에 따른 건축주의 경제적 부담을 완화하여 시민들의 안전한 주거 환경을 위한 법적근거를 마련하고자 함.

4. 주요내용

- 가설건축물 농촌체류형 쉼터 및 공기막구조 건축물에 관한 사항(안 제22조)
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 완화(안 제37조)
 - 주거지역에서 일조 확보를 위해 정북방향 인접 대지경계선으로 부터 띄우는 거리 기준을 변경함
- 비가림시설 관련 이행강제금 감경조항 신설(안 제39조제2항)
- 건축사 업무대행 수수료 변경(별표 2)

5. 참고사항

○ 관계법령

- 「건축법 시행령」 제15조, 제86조, 제115조의4
- 「건축법 시행규칙」 제10조
- 「농지법 시행규칙」 제3조의2
- 「구미시 각종 위원회 구성 및 운영에 관한 조례」 제16조제1항

6. 검토의견

○ 본 조례안은

- 상위법령 개정에 따른 건축물의 높이 제한 기준 완화 및 노후 도심 개발 활성화를 위한 건축물 간 거리 제한 완화, 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료 산정 방식의 현실화를 통해 안전한 주거 환경을 조성하고자 발의된 개정조례안으로,

○ 검토 결과,

- 상위법령(「농지법 시행규칙」 제3조의2)의 개정에 따라 가설 건축물 기준에 ‘농촌체류형 쉼터’를 추가하고, 공공의 용도로 사용하기 위해 설치하는 공기막구조 건축물에 대한 내용을 신설하여 추후 공공시설의 설치가 필요한 경우를 대비할 수 있을 것으로 보임.
- 상위법령(「건축법 시행령」 제86조제1항)의 개정에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 기준을 완화(높이 9미터 → 10미터)하여 행정적 통일성을 마련함.

- 건축물 간 거리 제한을 완화(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업인 경우 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 → 0.5배)하여 관내 재개발·재건축 정비 사업과 노후 도심 개발이 활성화될 것으로 보임.
- 또한, 제39조제2항(이행강제금의 탄력적 운영)에 제3호 ‘위반 건축물을 추인신청한 경우’를 신설하여 위반건축물의 양성화를 유도하고 시민의 경제적 부담을 완화할 수 있을 것으로 기대됨.
- 특히, 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료 산정방식(노임단가 × 소요시간 → [노임단가 × 소요시간 + 직접경비(직접 인건비의 10%) + 제경비(직접인건비의 115%) + 기술료[(직접 인건비 + 제경비)의 20%] + 부가가치세10%] × 현장조사 비율)을 현실화하여 건축물의 규모와 특성을 반영한 합리적인 수수료 체계를 구축할 수 있을 것으로 보임.
- 다만, 관련 부서에서는 위반 건축물을 추인 신청한 경우에 이행강제금을 경감함에 있어 형평성 및 공정성 등을 고려하여 신중을 기해야 할 것으로 판단됨.