

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구 미 시 장

2. 제안 이유

- 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」의 개정에 따라 종전에 조례로 위임되었던 사항을 법령에서 직접 규정하거나 새로 위임된 사항에 대하여 관련 조문을 정리하고,
- 건축행정의 투명성을 제고하는 등 그 동안 운영과정에서 나타난 불합리한 사항을 개정하고 전체 조항을 정비하고자 함

3. 주요내용

- 건축위원회 건축심의 대상 추가 및 생략 규정 신설(안 제4조)
 - 미관지구 안의 외부형태 변경 및 분양을 목적으로 하는 건축물 심의대상 추가
 - 건축심의를 받은 사항으로 설계변경 및 기존 건축물 변경에 관하여 심의생략 규정 신설
- 건축위원회 재정비 및 소위원회 신설(안 제5조, 제6조, 제9조)
 - 건축위원회에서 교통심의를 하도록 법령이 개정되어 건축위원 수를 20인 이상 30인 이내로 구성
 - 소위원회 설치 운영 규정 신설

○ 기존 건축물의 특례 추가(안 제16조)

- 기존 건축물이 도시계획시설 등으로 건폐율, 용적률에 부적합하게 된 경우 화장실, 계단 등 기능 유지를 위한 증축 허용
- 조례 개정 전 대지 안의 공지에 부적합한 건축물에 대하여 수직 증축 허용

○ 건축복합민원 일괄협의회 신설(안 제17조)

- 일괄협의회 구성 및 운영 규정 신설
- 건축복합민원 5개 협의부서 초과시 건축복합민원 일괄협의회 개최

○ 건축 공사현장 안전관리 예치금 규정 신설(안 제18조)

- 연면적 5천제곱미터 이상 건축물의 공사현장 방치에 대비 『건축 공사현장 안전관리 예치금』 공사비의 1퍼센트 예치토록 규정 신설
- 예치금의 산정, 예치방법, 반환 등에 관한 규정 신설

○ 산업단지내 공장 건축물사용승인 검사 생략(안 제23조)

- 건축물 사용승인시 산업단지내 연면적 합계 5천제곱미터 초과 공장 건축물에 대하여 사용승인을 위한 검사 없이 공사감리자의 감리보고서로 사용승인서 교부

○ 건축사의 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 범위 확대(안 제24조)

- 건축허가시 5층 이하로서 연면적 3,300제곱미터 이하의 건축물에 대하여 건축사가 현장조사·검사 대행 규정을 모든 건축허가 또는 협의 건축물로 확대

○ 건축사 업무대행 수수료 현실화(안 제25조)

- 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무 대행 수수료를 건축허가 수수료로 산정 지급하였으나 법령 개정으로 「엔지니어링 기술 진흥법」의 대가기준에 의해 산정 지급

○ 조경설치 의무대상 건축물의 완화(안 제28조)

- 교정 및 군사시설, 동물 및 식물 관련 시설(도축장 및 도계장 제외), 주차전용건축물 등 조경설치 제외

○ 공개공지 대상 추가 및 의무면적 기준 변경(안 제30조)

- 의료시설, 운동시설, 위락시설 등 용도 추가
- 공개공지 의무면적 기준을 건축물 용도에서 연면적에 따라 대지면적 비율로 개정

○ 건축위원회 심의를 통한 도로지정 신설(안 제32조)

- 주민들이 장기간 통행로로 이용하고 있는 통로, 새마을사업 도로 등을 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정

○ 대지 안의 공지 규정 신설(안 제34조)

- 건축법 개정에 따라 건축물의 건축 시 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리 규정 신설

○ 맞벽 건축기준 신설(안 제35조)

- 상업지역외 지역의 맞벽 건축은 20미터 이상 도로에 접한 대지에 한함
- 맞벽 건축의 용도, 동수, 층수 등의 기준을 정함

○ 건축물 높이 제한 개정(안 제36조)

- 2이상 전면도로의 경우 16층 이상 공동주택 건축물의 각 부분의 높이는 전면도로의 반대측 경계선까지의 1.8배 이하 삭제

○ 이행강제금 관련규정 완화(안 제38조)

- 주거용 건축물로 착공신고, 맞벽 건축기준에 위반한 경우 등을 신설하여 이행강제금 부과기준을 1/2로 완화
- 착공신고, 조경공사 위반한 경우를 신설 이행강제금 부과기준 2/100로 완화

○ 친환경 건축물 인증제 신설(안 제41조, 제42조)

- 공공 건축물 연면적 2,000제곱미터 이상 의무화, 민간건축물 공동주택 300세대 이상, 연면적 3,000제곱미터 이상 권장
- 예비인증과 본인증 획득 건축물 심사수수료 지원

4. 참고사항

- 「건축법」 및 「건축법 시행령」

5. 검토의견

○ 본 전부개정 조례안은

- 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 새로 위임된 사항에 대하여 관련 조문을 정리하고 그 동안 조례 운영과정에서 나타난 불합리한 사항을 개정하여 건축행정의 투명성을 제고하기 위하여 마련된 조례안임

○ 주요 내용은

- 건축위원회 건축심의 대상 추가 및 생략 규정 신설(안 제4조)
- 건축위원회 재정비 및 소위원회 신설(안 제5조, 제6조, 제9조)
 - 현행 10~20인 → 개정안 20~30인
 - 소위원회 설치 운영 신설
- 건축 공사현장 안전관리 예치금 규정 신설(안 제18조)
 - 건축공사현장 안전관리 예치금 → 공사비의 1퍼센트 의무 예치
- 산업단지안 대규모 공장 사용승인검사 생략(안 제23조)
- 건축사의 현장조사·검사 업무대행 범위 확대(안 제24조)
 - 건축허가시 업무대행 범위를 모든 건축허가협의 건축물로 확대
- 건축사 업무대행 수수료 현실화(안 제25조)
 - 법령 개정으로 「엔지니어링기술 진흥법」에 의해 산정 지급토록 변경
- 대지 안의 공지 규정 신설(안 제34조)
 - 법령 개정으로 건축물 건축시 건축선 및 인접 대지경계선에서 띄어야 할 거리를 정함
- 건축물 높이제한 변경(안 제36조)
- 이행강제금 관련규정 완화(안 제38조)
- 친환경 건축물 인증제 신설(안 제41조, 제42조)
 - 공공건축물 연면적 2,000제곱미터 이상 의무화
 - 예비인증과 본인증 획득 건축물 심사수수료 지원

○ 검토 결과

- 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 새로 위임된 사항에 대하여 관련 조문을 정리하고 조례 운영과정상 나타난 불합리한 사항을 정비하고자 마련된 조례안으로

- 산업단지 내 사용승인 검사제 폐지, 건축공사현장의 안전관리 예치금 규정 신설로 대규모 건설현장 방치에 대비하고, 친환경 건축물 인증제 반영, 건축 허가 시 업무대행 범위를 확대하는 등 건축민원 처리 기간 단축으로 기업활동의 규제완화 및 기업하기 좋은 도시 구현과 더불어 시민들의 불편사항이 해소되어 건축행정의 투명성 제고에 크게 기여할 것으로 판단됨