

대구광역시달서구건축조례중개정조례 (안) 심사보고서

1995. 3. 27

사회도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 달서구청장
- 나. 제출일자 : 95. 3. 20
- 다. 회부일자 : 95. 3. 22
- 라. 상정일자 : 95. 3. 27

2. 제안설명 요지(설명자 : 건축과장 이암천)

가. 제안사유

- 대통령령 제14271(94. 5. 28)호로 건축시행령이 개정됨에 따라 일부 불합리하고 주민의 불편을 초래하는 사항을 개선하고, 규제를 완화하여 주민의 편익과 건축행정합리성을 부여코자 함.

나. 주요골자

- 건축위원회 위원장 및 부위원장 변경(안 제3조)
 - 현행 : 위원장-구청장, 부위원장-부구청장
 - 개정 : 위원장-부구청장, 부위원장-도시국장
- 식재 등 조경기준의 조경예치금액 변경(안 제11조)
 - 현행 : 조경예치금-시공가능금액의 3배
 - 개정 : 조경예치금-시공가능금액
- 건축선으로부터 띄워야 할 거리 변경(안 제15조)
 - 도로의 기능을 저해 할 우려가 있는 건축물의 건축선으로부터 띄워야 할 거리의 규정 중 자동차관련시설의 운전학원과 정비학원은 제외
- 지역안의 건축물의 건축금지 및 제한(안 제18조, 제24조, 제25조, 제26조)

- 일반주거지역 : 석유 및 가스판매소 허용
- 전용공업지역 : 공업에 관련되는 연구소와 판매시설(당해 지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용
- 일반공업지역 : 판매시설(당해지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용
- 준공업지역 : 공업에 관련되는 연구소와 판매시설(당해 지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용
- 건축물의 용도제한(안 제37조)
 - 1종미관지구
현행 : 공동주택
개정 : 공동주택(주거용과 상업용 복합건축물) 허용
 - 2종미관지구
현행 : 세차장, 골프연습장 불가
개정 : 세차장(도시미관에 저해되지 않는 범위안에서 기계식), 골프연습장(도시미관에 저해되지 않는 범위안에서 실내골프연습장) 허용
- 대지안의 공지(안 제39조)
 - 기존 건축물을 포함한 3층이하 수직방향 증축 허용
- 온돌의 시공 등(안 제53조)
 - 현행 : 온수온돌시공은 기능계 기술자격을 가진자만이 시공가능
 - 개정 : 특정열 기자재 시공업을 지정받은 자도 시공가능

3. 전문위원 검토보고 요지(전문위원 : 허 면)

- 본 조례개정안은 지난 94년 5월 28일 대통령령 제14271호로 건축법시행령이 개정됨에 따라 조례 중 개정되어야 할 4개조항과 동조례규정 중에서 주민에 불편을 초래하는 6개 조항을 실정에 맞게 개정코자 함.
- 안 제3조는 건축위원회의 위원장을 구청장에서 부구청장으로 조정하는 것으로 본조항은 본 조례 제정당시와 지난 93년 11월 1차개정시에 논의 되었던 사항으로 위원회 기능과 심

의사항의 중요성을 감안하여 위원장을 구청장으로 수정의결 한바 있음. 오는 7월 1일을 기해 전국적으로 민선단체장이 출범하게 되고 부단체장의 직급 상향조정과 업무전결 범위의 확대 그리고 역할분담 등 관련 사항이 조정될 것으로 예상될 뿐 아니라 건축위원회의 원활한 운영을 위해, 정무직 구청장보다는 업무에 정통한 실무관료인 부구청장으로 변경하는 것이 업무추진에 능률을 기할 것으로 생각됨.

- 조경공사 불가능기간중(동절기) 건축주가 금융기관에 예치하는 조경예치금액은 현행 3배의 금액으로 규정되어 있어 이로 인한 과중한 부담으로 민원이 야기되는 사항임. 행정쇄신위원회에서도 이 부담이 과중하여 조정하는 것이 좋겠다는 의견이 있는 것으로 보아 예치금액을 다소 인하조정 하여도 조경공사의 확행에는 차질이 없을 것으로 판단됨.
- 도로의 기능을 저해할 우려가 있는 건축물의 건축선으로부터 띄워야 할 거리 1.5m의 규정 중 운전학원과 정비학원을 제외하고자 하는 것은 이들 학원이 교육연구시설에 가깝고 현격한 교통유발과 도로기능 저해 우려가 심각하지 않으므로 이격거리를 조정하는 것이 타당한 것으로 생각됨.
- 안 제18조, 24조, 25조, 26조의 용도지역내에서의 건축금지 및 제한 건축물의 건축허용은 시행령 개정으로 인한 것으로 일부 조정되어야 하겠으나, 일반주거지역내의 석유 및 가스 판매소 허용문제와 미관지구안에서 기계식 세차장 허용에 대해서는 위험물 취급문제와 도시미관에 대한 영향을 고려하여 신중한 심사가 있어야 할 것으로 생각됨.
- 2종 미관지구내 기존건축물의 수직방향 증축허용은 지구변경 등으로 기존 건축주의 사권제한이 소지를 해제하는 것으로 타당한 것으로 생각됨.
- 온돌시공권을 온돌기술자와 특정열기자재 시공업자를 공히 시공할 수 있도록 자격범위를 확대하는 것은 업체에 대한 균등한 기회제공과 양질의 시공을 기대할 수 있을 것으로 판단되어 타당성이 있는 것으로 생각됨.

4. 질의답변 요지

(다음 페이지에 계속)

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 안 제37조 건축물의 용도제한에 세차장 골프연습장을 허용하는데 있어서 단서에 도시미관을 저해하지 않는 범위안에서로 되어있는데, 범위가 애매모호하며 만일 골프연습장허용시 주민에게 민원이 발생 될 소지가 많은데 대책은?</p>	<p>○ 2종미관지구에 현행 조례상 세차장 골프 연습장은 불가하나 세차장은 도시미관을 저해하지 아니하는 범위내에서 설치하도록 허용하는 것으로 사례로는 주유소 등에서 일정금액 기름을 판매하고 서비스 차원에서 기계식 세차장을 설치하여도 된다는 사항임. 아울러 골프연습장도 현재와 같이 땅을 쳐서 노출된 상태의 연습장이 아니라 실내골프연습장이며 주민들에게 피해를 주지 않는다고 생각됨.</p>
<p>○ 건축위원회 위원장 변경문제는 당초조례(안) 제정 개정시 참여하게 집행부와 대립하여 현재 시행하는 조례로서 왜 조례대로 시행도 하지 않고 개정안을 제출하는지 구청장의 조례입법대로 집행하지 않는 사유와 그리고 현행 조례대로하면 시행상 문제점은?</p>	<p>○ 인구 50만을 육박하는 거대도시행정을 수행하는 구청장은 매우 바쁜 일정에 건축위원회 개최시 보통 2~3시간정도 소요되므로 위원장으로 되어 있는 구청장이 참석못하고 있는 실정이며 이제까지 계속하여 부구청장이 대행하여 왔으며, 또한 향후 민선 단체장이 선출되면 업무의 전문성을 가진 부구청장이 건축위원회 위원장으로 운영함이 타당하며 또한 타 시·군·구의 조례와도 형평성이 있을 것으로 사료됨.</p> <p>현행 조례대로 시행하면 위원회 의결사항을 구청장까지 결재하여야 하나 부구청장이 위원장시는 부구청장 전결이므로 민원처리 신속함.</p>
<p>○ 안 제11조 식재 등 조경기준의 조경예치금액을 현행 시공가능금액 3배에서 시공가능금액으로 변경하면 조경을 안하거나 이행하지 않을 가능성이 있는데 대책은?</p>	<p>○ 조경예치금액은 혹한기나 혹서기에 나무를 식재하면 고사할 우려가 많이 있어 이 시기를 피한후 나무 활착율이 좋은 시기에 심는 것으로 사실 시행해 보니 연간 1800여건 중 2~3건에 불과하여 사례 발생건수가 적으며 그리고 우리 구 조례가 전국에서 배율이 제일 높게 되어 있어 행정쇄신위원회로부터 개선사항으로 지적된 바 있어 개정토록 하였음.</p>

5. 토론요지

조 문	찬 성 토 론	반 대 토 론	결 과
제3조 (건축위원회) 제②항	○ 구청장의 직위직책상 무척 바쁘므로 건축위원회 1번 개최에 3~5시간 소요되며 향후민선단체장 선출시 정치가인 단체장보다는 전문가인 행정공무원이 위원장을 맡는 (안)으로 개정 (안)이 타당함.	○ 의회에서 제정한 조례를 구청장이 단 1차례도 위원장직을 수행하지 못한 것은 의회를 경시하거나 조례집행의사가 없는 것으로 간주되며 현행 조례집행에 이제까지 특별한 문제점이 발생되지 않았음.	가 결
제18조 (일반주거지 역안에서의 건축물의 건 축금지 및 제한) 제11호	○ 주유소 및 LPG충전소 등 큰시설물은 허용해 주고 여기에 따른 석유 및 가스 판매업소는 허용 안해주는 것은 법 형평성의 원칙에 위배	○ 현행석유 및 가스판매 업소의 실태를 행정사무감사시 현장조사와 해당부서의 점검지도사항이 전무하여 지적한 바 있음. ○ 또한 관계 법규대로 이행하는 업소가 거의 없고 위험물시설이 도로변에 방치되어 인근주민에게 위험을 가하고 있음. ○ 판매업소 대부분이 영세하고 위험물 시설에 관한 전문지식이 부족하므로 법규 준수능력이 미약함. ○ 현재에도 대형사고 발생시 주민에게 커다란 재난을 주고 있으므로 주민의 민원이 다량 발생.	부 결

6. 수정안 요지

현 행	개 정 안	수 정 안	수정 사유
제 18조(일반주거지역 안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) (생략) 1~10(생략) 11. 위험물 저장 및 처리시설(주유소 및 LPG충전소에 한한다.)	제18조(일반주거지역 안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) (현행과 같음) 1~10(현행과 같음) 11.(주유소, 액화석유가스충전 소, 석유 및 가스 판매소에 한한다.)	현행과 같음	○ 판매업소 대부분이 영세하고 위험물시 설에 전문지식이 부족함. ○ 법규준수능력이 미 약하여 위험물을 도로에 방치 주민 에게 큰위험을 가 하고 있으며 민원 이 빈번하게 발생 됨.

7. 심사결과 : 수정안 가결

8. 첨부 : 대구광역시달서구건축조례중개정조례(안)

(다음 페이지에 계속)

대구광역시달서구건축조례중개정조례 (안)

의 안	95-10
번호	

제출년월일 : 1995. 3

제 출 자 : 달서구청장
(건축과)

1. 제안이유

- 대통령령 제14271(94. 5. 28)호로 건축법시행령이 개정됨에 따라 일부 불합리하고 주민의 불편을 초래하는 사항을 개선하고, 규제를 완화하여 주민의 편익과 건축행정 합리성을 부여코자 함.

2. 근거법령

- 건축법 제4조, 제32조, 제45조, 제50조, 제56조
- 건축법시행령 제5조, 제27조, 제65조, 제69조, 제81조

3. 주요골자

- 건축위원회 위원장 및 부위원장 변경(안 제3조)
 - 현행 : 위원장-구청장, 부위원장-부구청장
 - 개정 : 위원장-부구청장, 부위원장-도시국장
- 식재 등 조경기준의 조경예치금액 변경(안 제11조)
 - 현행 : 조경예치금-시공가능금액의 3배
 - 개정 : 조경예치금-시공가능금액
- 건축선으로부터 띄워야 할 거리 변경(안 제15조)
 - 도로의 기능을 저해할 우려가 있는 건축물의 건축선으로부터 띄워야 할 거리의 규정 중 자동차관련시설의 운전학원과 정비학원은 제외

○ 지역안의 건축물의 건축금지 및 제한(안 제18조, 제24조, 제25조, 제26조)

- 일반주거지역 : 석유 및 가스판매소 허용
- 전용공업지역 : 공업에 관련되는 연구소와 판매시설(당해 지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용
- 일반공업지역 : 판매시설(당해지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용
- 준공업지역 : 공업에 관련되는 연구소와 판매시설(당해 지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설) 허용

○ 건축물의 용도제한(안 제37조)

- 1종미관지구
현행 : 공동주택
개정 : 공동주택(주거용과 상업용 복합건축물) 허용
- 2종미관지구
현행 : 세차장, 골프연습장 불가
개정 : 세차장(도시미관에 저해되지 않는 범위안에서 기계식), 골프연습장(도시미관에 저해하지 않는 범위안에서 실내골프연습장) 허용

○ 대지안의 공지(안 제39조)

- 기존 건축물을 포함한 3층이하 수직방향 증축 허용

○ 온돌의 시공 등(안 제53조)

- 현행 : 온수온돌시공은 기능계 기술자격을 가진자만이 시공가능
- 개정 : 특정열 기자재 시공업을 지정받은 자도 시공가능

4. 대구광역시 달서구 건축조례중개정조례(안) : 따로붙임

5. 신·구조문 대비표(안) : 따로붙임

(다음 페이지에 계속)

대구광역시달서구건축조례중개정조례 (안)

대구광역시달서구건축조례중 다음과 같이 개정한다.

제3조제2항중 “구청장”을 “부구청장”으로 하고, “부구청장”은 “도시국장”으로 한다.

제11조제3항중 “금액의 3배에 해당하는”을 삭제한다.

제15조제1항제5호중 단서를 다음과 같이 신설한다.

(단 자동차관련시설의 운전학원과 정비학원은 제외한다)

제18조제11호중 단서를 다음과 같이 한다.

주유소, 액화석유가스충전소, 석유 및 가스판매소에 한한다.

제24조제3호중 “기술계 학원” 다음에 “공업에 관련되는 연구소”를 신설하고, 동조 “제5호 내지 제8호”를 각각 “제6호 내지 제9호”로 하며, 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 판매시설(당해 전용공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)

제25조중 “제8호 내지 제13호”를 각각 “제9호 내지 제14호”로 하고, 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 판매시설(당해 일반공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)

제26조제5호중 “직업훈련소” 다음에 “공업에 관련되는 연구소”를 신설하고, 제9호를 다음과 같이 한다.

9. 판매시설(농·축·수산물 판매시설과 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)

제37조제1항중 제15호를 다음과 같이 한다.

15. 단독주택(공관은 제외한다), 공동주택(미관에 지장이 없는 구조로 된 주거용과 상업용 복합 건축물은 제외한다), 기숙사

제37조제2항 단서를 다음과 같이 한다.

(다만, 도시미관에 저해되지 않는 범위안에서 기계식 세차장 및 실내골프연습장은 제외)

한다.)

제39조제1항 단서를 다음과 같이 한다.

(다만, 건축위원회의 심의를 득한 기존 건축물을 포함한 3층 이하의 증축과 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.)

제53조제1항 본문 중 “다음 1에 해당하는 자로서 구청장에게 등록한 자”를 “다음 각호의 1에 해당하는 자”로 하고, 동조 제1항제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 에너지이용합리화법 제41조제1항의 규정에 의한 특정열사용 기자재 시공업 지정을 받은 자

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

(다음 페이지에 계속)

신·구조문대비표

현행	개정 (안)
<p>제3조(건축위원회) ①(생략)</p> <p>②위원회의 위원장은 <u>구청장</u>으로 하며 부위원장은 <u>부구청장</u>으로 한다.</p> <p>③~⑮(생략)</p>	<p>제3조(건축위원회) ①(현행과 같음)</p> <p>②.....<u>부구청장</u>.....</p> <p>.....<u>도시국장</u>.....</p> <p>③~⑮(현행과 같음)</p>
<p>제11조(식재 등 조경기준) ①~②(생략)</p> <p>③영 제27조제2항의 규정에 의하여 건축주가 금융기관에 예탁하여야 하는 조경공사비는 건축사가 조경 예정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 <u>금액의 3배에 해당</u>하는 금액으로 한다.</p>	<p>제11조(식재 등 조경기준) ①~②(현행과 같음)</p> <p>③.....</p> <p>.....<u><삭제></u>.....</p> <p>.....</p>
<p>제15조(건축선으로부터 띄워야 할 거리) ①(생략)</p> <p>1~4(생략)</p> <p>5. 기타 건축물 중 도로의 기능을 저해할 우려가 있는 건축물 <u><신설></u></p>	<p>제15조(건축선으로부터 띄워야 할 거리) ①(현행과 같음)</p> <p>1~4(현행과 같음)</p> <p>5.</p> <p>.....(단, <u>자동차관련시설의 운전학원과 정비학원은 제외한다</u>)</p>
<p>제18조(일반주거지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1~10(생략)</p> <p>11. 위험물 저장 및 처리시설(<u>주유소 및 LPG충전소에 한한다.</u>)</p>	<p>제18조(일반주거지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(현행과 같음)</p> <p>1~10(현행과 같음)</p> <p>11.(주유소, <u>액화석유가스충전소, 석유 및 가스판매소에 한한다.</u>)</p>

현행	개정(안)
<p>12~16(생략)</p> <p>제24조(전용공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1~2(생략)</p> <p>3. 교육연구시설(기술계 학원 <신설> 및 공장에 부설되는 것과 직업훈련기본법의 규정에 의한 직업훈련시설에 한한다.)</p> <p>4. (생략)</p> <p>5~8(생략) <신설></p>	<p>12~16(현행과 같음)</p> <p>제24조(전용공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(현행과 같음)</p> <p>1~2(현행과 같음)</p> <p>3.(.....·공업에 관련되는 연구소.....)</p> <p>4. (현행과 같음)</p> <p>5. 판매시설(당해 전용공업지역에서 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)</p> <p>6~9(현행 제5호 내지 제8호와 같음)</p>
<p>제25조(일반공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1~7(생략)</p> <p>8~13(생략) <신설></p>	<p>제25조(일반공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(현행과 같음)</p> <p>1~7(현행과 같음)</p> <p>8. 판매시설(당해 일반공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)</p> <p>9~14(현행 제8호 내지 제13호와 같음)</p>
<p>제26조(준공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(생략)</p> <p>1~4(생략)</p>	<p>제26조(준공업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한)(현행과 같음)</p> <p>1~4(현행과 같음)</p>

현행	개정(안)
<p>제39조(대지안의 공지) ①영 제69조제2항의 규정에 의하여 미관지구안의 건축물은 제 15조 규정에 불구하고 미관도로변의 건축 선으로부터 다음 각호에서 정하는 거리 이상을 띄워서 건축하여야 한다. (다만, <u>지표하의 부분에는 그러하지 아니하다.</u>)</p> <p>1~4(생략)</p> <p>②~③(생략)</p>	<p>제39조(대지안의 공지) ①..... (다만, 건축 위원회의 심의를 득한 기존 건축물을 포 함한 3층 이하의 증축과 지표하의 부분은 <u>그러하지 아니하다.</u>)</p> <p>1~4(현행과 같음)</p> <p>②~③(현행과 같음)</p>
<p>제53조(온돌의 시공 등) ①법 제56조제2항의 규정에 의하여 건축물의 바닥난방을 온수 온돌 또는 구들온돌로 하는 경우 그 바닥 면적의 합계가 150제곱미터 이상인 건축 물의 온돌시공(온수온돌, 구들온돌)은 <u>다 음 1에 해당하는 자로서 구청장에게 등록 한 자(이하 "온돌시공자"라 한다)가 하여 야 한다.</u></p> <p>1. (생략)</p> <p style="text-align: center;"><신설></p> <p>②~④(생략)</p>	<p>제53조(온돌의 시공 등) ①..... <u>다 음 각호의 1에 해당하는 자</u>.....</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>에너지이용합리화법 제41조제1항의 규정 에 의한 특정열사용 기자재 시공업 지정 을 받은 자</u></p> <p>②~④(현행과 같음)</p>