

대구광역시달서구건축조례개정조례 (안) 심사보고서

1996. 6. 22

도시건설위원회

1. 심사경과

나. 제출자 : 대구광역시 달서구청장

가. 제출일자 : 1996. 6. 12

다. 회부일자 : 1996. 6. 17

라. 상정일자 : 1996. 6. 22

2. 제안설명요지 (설명자 : 건축과장 이암천)

- 건축법(법률 제5139호, 95. 12. 30) 및 동법시행령(대통령령 제14891호, 96. 12. 31)이 개정됨에 따라 건축조례로 위임된 사항을 정하여 시민 편의증진과 지역실정에 맞는 건축조례를 개정하여 변화된 건축환경에 부응코자 함.

3. 관련근거

- 건축법 제4조, 제8조, 제9조, 제11조, 제15조, 제23조, 제28조, 제32조, 제34조, 제45조, 제46조, 제49조, 제50조, 제51조, 제54조, 제56조, 제62조, 제67조, 제72조
- 건축법 시행령 제5조, 제10조, 제11조, 제15조, 제20조, 제24조, 제27조, 제29조, 제65조, 제68조, 제69조, 제71조, 제73조, 제75조, 제80조, 제81조, 제82조, 제84조, 제105조, 제113조, 제118조, 제119조의2
- 건축법 시행규칙 제10조

4. 주요골자

1) 건축위원회 심의사항(안 제3조)

- 적용의 완화 요청에 관한 사항
- 허가 제한에 관한 사항
- 6층이상이거나 연면적 5,000㎡ 이상인 건축물(단, 공장 및 창고는 제외)

2) 표준설계도서에 의한 건축신고(안 제4조)

- 500㎡ 이하의 축사
- 전용면적 100㎡ 이하로서 2세대이하인 다세대주택

3) 현장조사, 검사 및 확인업무의 대행(안 제7조)

- 법 제14조의 규정에 의한 용도변경 허가전 현장조사, 검사 및 확인업무
- 법 제18조의 규정에 의한 사용승인 및 임시 사용승인을 위한 현장조사, 검사 및 확인업무
- 건축관련 법령에서 의무화하고 있는 조사 및 검사

4) 대지안의 조경(안 제9조)

- 자연녹지지역의 조경식재 면적을 대지면적의 40%에서 30%로 완화
- 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차전용 건축물에 대하여 조경면제

5) 식재 등 조경기준(안 제10조)

- 대구지방의 상록수(소나무, 개잎갈나무, 잣나무, 잣나무, 가시나무) 등 식재 가능한 소재가 극히 제한되어 있어 식재기준을 상록수 60%, 낙엽수 40%에서 지역실정에 맞게 상록수 40%, 낙엽수 60%로 변경함.
- 식재밀도에 있어서는 m 당 교목은 0.2본에서 0.1본 이상으로 하고 관목의 경우에는 당초 m 당 0.4본으로 규정하였으나 실제로는 0.8본 이상으로 식재하고 있으므로 변경함.
- 조경면적 1개소에 대한 최소면적 및 최소폭을 정하고 옥상 조경 방법을 정하며 식수대신에 파고라 등 조경시설물 설치방법 및 미관후퇴선 거수목 조경시 조경면적 산정방법을 정함.

6) 지역안에서의 건축물(안 제13조 내지 안 제25조)

- 골프연습장 및 석유 및 가스판매소 허용 - 일반주거지역
- 장례식장 허용 - 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역
- 축사 허용 - 보전녹지지역
- 주유소 허용 - 생산녹지지역

7) 건축물의 용도제한(안 제32조)

- 제1종 미관지구에서 기계식 세차장 허용
- 제2종 미관지구에서 골프연습장을 허용

8) 대지안의 공지(안 제34조)

- 미관지구 후퇴선 부분에 대하여 그 띄운 부분의 지표면 높이를 도로에 연하여 연속성이 확보되고 보행이나 우수의 처리가 원활하게 되도록 규정함.

9) 건축심의(안 제40조)

- 미관지구내 건축허가를 하고자 하는 경우 건축물의 모양에 관하여 사전에 건축위원회 심의를 거쳐야 하나 다음 각호는 제외함.

(1) 단독주택

(2) 영 제118조 제1항 제3호의 공작물로서 옥외광고물 관리법에 의하여 광고물 심의위원회의 심의를 거친 것

10) 건축물 대지가 지역 지구 또는 구역에 걸치는 경우(안 제45조)

- 대지의 규모, 용도지역, 지구 또는 구역의 성격 등 주변여건상 법 제46조 제1항의 규정을 적용하는 것이 불합리 할 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 정하는 경우에는 법 제46조 제1항의 규정을 적용하지 아니함.

11) 대지면적의 최소한도(안 제46조)

- 전용주거지역 200㎡ - 150㎡ 완화
- 준공업지역 200㎡ - 150㎡ 완화
- 보전녹지지역 600㎡ - 600㎡(자연취락지구인 경우 200㎡)
- 자연녹지지역 600㎡ - 600㎡(자연취락지구인 경우 200㎡)

12) 건축선으로부터 띄워야 할 거리(안 제47조)

- 건축선으로부터 띄우는 부분에 대하여 지표면 높이를 도로에 연하여 연속성이 확보되고 보행이나 우수의 처리가 원활하게 될 수 있도록 규정함.
- 건축선으로부터 띄어야 할 거리를 면적별로 세분하던 것을 통합하여 일부완화

13) 인접 대지 경계선으로부터 띄워야 할 거리(안 제48조)

- 인접 대지 경계선으로부터의 이격거리를 법 허용한도내로 허용하고, 처마끝으로부터의 이격거리는 삭제함(특히 공업지역에 있어서 건폐율은 완화되었으나 이격거리는 종전대로 되어 있어 완화)

14) 통과도로에 둘러싸인 구역안의 건축물의 높이 제한(안 제50조)

- 통과도로에 둘러싸인 구역안의 건축물의 높이제한 완화 적용을 주거지역의 환경보전을 위하여 전용주거지역과 일반주거지역은 제외함.

15) 분쟁조정위원회 설치(안 제58조)

- 건축에 따른 분쟁을 해결하기 위하여 분쟁조정위원회를 설치함.

5. 검토의견(전문위원 김학수)

- 본 조례개정(안)은 95년도 12월30일 대통령령 제14891호로 건축법 시행령이 개정됨에 따라 시민편의 증진과 우리 구 지역실정에 맞도록 조례를 개정한 것으로 생각되며
- 안 제4조 1항 표준설계도서에 의한 건축신고는 시행령이 위임됨에 따라 신설됨으로 건설교통부장관의 표준설계도서에만 의거 신고가 가능하도록 기준을 정하였으나 축사의 경우 환경오염이 예상될 것으로 사료되며
- 안 제9조 1항 각호 별표 기준에 따라 식수 등 조경에 필요한 면적을 확보하여 기준을 정하였고
 - 제10조 식재 등 조경기준을 대구지방 실정에 맞도록 거리와 본수 면적을 조정하였으며
 - 옥상 조경법을 정하여 식수대신에 파고라 등 조경시설물을 설치할 수 있도록 하여 주민 휴식공간으로 이용할 수 있도록 한 것은 매우 바람직하다고 사료되며
- 안 제14조 일반주거지역안에서 건축물의 건축금지 제한에 골프연습장을 당초 구조례·조항에 없던 것을 완화하고 11호에 석유 및 가스판매소를 일반주거지역에 허용하였으나 민원이 야기될 우려가 있다고 생각되며
- 안 제15조 및 제25조에 장례식장을(중심, 일반, 근린, 유통, 상업지역에) 허용하고, 보전녹지지역에 축사를 허용하였으며, 생산녹지지역에 주유소를 허용하여 주민의 불편사항 해소에 도움이 된다고 보나 축사의 경우 일부 주민의 반발도 예상됨.
- 안 제32조 건축물의 용도제한 1항 9호 미관지구안에 주차관련 시설에 기계식 세차장과 제2항 11호에 골프연습장을 허용함으로 대도시 미관을 해칠 우려도 있고 인근주민의 저항이 예상되므로 신중한 토의가 있어야 할 것으로 사료됨.
- 안 제46조 대지면적의 최소한도, 안 제47조 건축선으로부터 띄워야 할 거리, 안 제48조 인접 대지경계선으로부터 띄워야 할 거리를 별표에 의거 조정한 것은 시행령 개정전 통제받던 것을 완화하여 주민불편을 해소한 것으로 사료됨.

- 안 제58조 건축분쟁조정위원회는 건축법 제76조 2 신설된 조항으로 건축주와 주민간에 건축으로 인하여 분쟁이 발생시 조정역할을 할 수 있도록 한 것은 주민들에게는 좋은 제도라고 생각합니다.
- 다만, 본 조례 안 제13조에서 25조 및 32조는 주민에게 불편사항을 초래할 수 있는 것으로 신중한 심사가 있어야 하겠습니다.

6. 질의 및 답변요지(답변자 : 건축과장 이암천)

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 개정조례 제47조 제2·3호 규정에 있어 창고시설의 경우는 바닥면적 500㎡로 적은데도 건축선으로부터 띄워야 할 거리가 4m임에도 불구하고 판매시설의 경우 바닥면적 1,000㎡로 면적이 2배가 됨에도 띄워야 할 거리를 2m로 한 것은 불합리하다고 사료되는 바, 그 사유는 무엇인지?</p> <p>○ 개정조례 제14조의 일반주거 지역안에서의 건축물 금지 규정 중 제1호의 제2종 근린생활시설에 골프연습장을 설치할 수 있도록 개정시 각종 소음으로 주민들로부터 민원이 야기된다고 사료되는 바 골프연습장을 규제할 용의는 없는지?</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 건축선으로부터 띄워야 할 거리를 개정전에는 면적별로 세분하던 것을 통합하여 일부 완화하였으며, 창고시설 설치시 건축선으로부터 4m이상 띄우도록 한 것은 창고시설을 설치할 수 있는 지역이 대부분 공업지역에서 설치되고 일반지역은 거의 없기 때문이며, 판매시설 설치지역은 이와는 반대로 대부분 일반지역에 설치가 되기 때문에 건축선에서 띄워야 할 거리를 2m로 지정하였음. ● 요즈음은 골프연습장이 운동시설로서 일반주민들이 많이 이용하고 있으므로 주민들이 이용하기 편리한 곳에 설치하는 것이 타당하다고 사료되며, 골프연습장 설치로 인하여 소음발생이 규정대로 소음을 규제하면 민원을 최소화 할 수 있다고 사료됨.

질 의 요 지	답 변 요 지
<p>○ 개정조례 제14조 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 종류 중 위험물 저장 및 처리시설에 석유 및 가스판매소를 허용함으로써 주민 일상주거생활에 불안해 하고 있는데도 불구하고 석유 및 가스판매소를 더 추가하여 개정하는 사유는?</p> <p>○ 분쟁조정위원회에서 조정하는 사항과 분쟁조정위원회의 구성 및 자격은?</p>	<ul style="list-style-type: none">● 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 종류 중 위험물 저장 및 처리시설에 주유소 및 L.P.G 충전소는 허용하고 주민 일상생활과 직접관련이 있는 석유 및 가스판매소를 제외한다는 것은 형평상 불합리할 것으로 판단되며 그리고 주민생활에 밀접한 관계가 있는 석유 및 가스판매소를 허용치 않을시 오히려 민원발생이 더욱 클 것으로 판단되며 이들 시설에 대한 관리만 제대로 된다면 별다른 위험문제는 없을 것으로 사료됨.● 분쟁조정위원회는 건축법 제76조의2의 개정에 따라 설치하는 분쟁조정위원회에서 조정하는 사항은 건축관계자와 당해 건축물의 건축 등으로 피해를 입은 인근주민과 분쟁사항, 건축관계자와 관계, 전문기술자와의 분쟁사항, 건축관계자 상호간의 분쟁, 인근주민 상호간의 분쟁사항 등을 조정하는 것이며● 위원회의 구성은 관계공무원과 민간인으로 구성되며 자격은 교육법에 의한 대학교수 및 조교수 이상에 있었던 자, 판사, 검사, 변호사의 자격이 있는 자, 건축사법에 의한 건축사무소를 등록한 자, 건설관계 학식과 경험이 풍부한 자 등임.

7. 토론요지

조 문	찬 성 토 론	반 대 토 론	결과
제10조 식재 등 조경기준 (제1항)	○ 전원 수정안 찬성	○ 식재 등 조경기준 현행 상록수 60%, 개정 40% 낙엽수 40%, 개정 60% ○ 식재 밀도 현행 교목 0.2본, 개정 0.1본 관목 0.4본, 개정 0.8본 이상으로 조정하는 것은 아무런 의미가 없고 건축으로 인한 건 축주에게 혼란만 가져올 우려가 있으므로 현행대로 함이 타당 함. ○ 제2항 및 제3항 삭제토록 함.	수정
제14조 4호 일반주거지역안에서 건 축물의 건축금지 및 제 한	○ 전원 수정안 찬성	○ 제14조 1항 4호에 골프연습장을 허용할 경우 인근주민의 정서에 지장을 초래할 뿐 아니라 심각 한 주차문제로 교통체증이 예상 됨으로 본 안에서 제외하는 것 이 타당함(전원일치)	수정
제16조 14호(중심상 업), 제17조 14호(일반 상업), 제18조 19호(근 린상업), 제19조 14호 (유통상업지역안 건축물 의 건축금지 및 제한)	○ 전원 수정안 찬성	○ 일반상업지역에 장례식장을 허 용할 경우 혐오시설로 주민이 기피할 뿐만 아니라 또한 인근 주민의 일상생활에 불편 및 교 통체증이 예상되므로 현행대로 중공업지역안에 허용하고 있는 장례식장만으로 충분할 것으로 봄.	수정

8. 수정안 요지

제안일자 및 제안자	수정 이유	수정 주요 골자
96. 6. 22 배재회 의원	<ul style="list-style-type: none"> ○ 식재 등 조경기준 및 식재밀도를 조정하였으나 건축으로 인한 건축주와 마찰이 예상되며 아무런 의미가 없으므로 전원 찬성으로 수정안 채택함. • 제2항 조경면적 1개소 최소면적 3㎡이상 최소폭 1m. 제3항 옥상조경 건축물 외곽선 수목 줄지어 방법 조성깊이 1m이상으로 할 것을 전원 수정안 찬성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제10조 제1항 상록수는 40%, 낙엽수는 60%를 상록수는 60%, 낙엽수는 40%로 수정 식재밀도란에 교목 ㎡당 0.1본에서 0.2본이상, 관목은 ㎡당 0.8본이상을 0.2본이상 관목은 ㎡당 0.4본이상으로 수정하고 • 같은조 제2항과 3항은 삭제함.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2종 근린생활시설에 골프연습장을 설치할 경우 인근 주민정서 및 반발이 예상되므로 현행대로 할 것을 전원찬성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제14조의(안마시술소를 제외한다)를 (안마시술소, 골프연습장을 제외한다)로 수정하고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상업지역안에 장례식장을 허용할 경우 대도시내 교통체증과 인근주민의 민원이 야기될 소지가 있으므로 수정하는 것이 타당함으로 전원 찬성함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제16조 14호(중심상업지역) 제17조 14호(일반상업지역) 제18조 19호(근린상업지역) 제19조 14호(유통상업지역) 안 건축물의 건축금지 및 제한내용 중 건축할 수 있는 건축물의 종류 중 장례식장을 삭제

○ 조문대비표 : 따로 붙임

심사결과 : 수정안 가결(반대없음)

조 문 대 비 표

원 안	수 정 안						
<p>제10조(식재 등 조경기준) ①..... 다만, 교목의 경우 <u>상록수는 40%, 낙엽수는 60%의 비율로 한다.</u></p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">식재밀도 (㎡당)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>0.1본이상</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>0.8본이상</u></td> </tr> </table> <p>② 제9조 규정의 조경면적은 1개소의 면적이 최소 3㎡ 이상으로서 최소폭을 1m 이상으로 하여야 한다.</p> <p>③ 옥상조경을 하는 경우에는 건축물 외곽선 주변에 수목을 줄지어 심는 방법으로 하여서는 아니되며 건축물 외곽선 안쪽에 토심깊이 1m 이상으로 집단적으로 심어 그 부분이 휴게장소 등으로 쓰일 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>제14조(일반주거지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한).....</p> <p>1. 제2종 근린생활시설(안마시술소를 제외한다)</p>	식재밀도 (㎡당)	<u>0.1본이상</u>	<u>0.8본이상</u>	<p>제10조(식재 등 조경기준) ①..... 다만, 교목의 경우 <u>상록수는 60%, 낙엽수는 40%의 비율로 한다.</u></p> <table border="1" style="margin: 10px auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">식재밀도 (㎡당)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>0.2본이상</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><u>0.4본이상</u></td> </tr> </table> <p>② (삭제)</p> <p>③ (삭제)</p> <p>제14조(일반주거지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한).....</p> <p>1. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 골프연습장을 제외한다)</p>	식재밀도 (㎡당)	<u>0.2본이상</u>	<u>0.4본이상</u>
식재밀도 (㎡당)							
<u>0.1본이상</u>							
<u>0.8본이상</u>							
식재밀도 (㎡당)							
<u>0.2본이상</u>							
<u>0.4본이상</u>							

원 안	수 정 안
제16조(중심상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. <u>장례식장</u>	제16조(중심상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. (삭제)
제17조(일반상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. <u>장례식장</u>	제17조(일반상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. (삭제)
제18조(근린상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 19. <u>장례식장</u>	제18조(근린상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 19. (삭제)
제19조(유통상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. <u>장례식장</u>	제19조(유통상업지역안에서의 건축물의 건축금지 및 제한) 14. (삭제)