



【검토보고서】

2018.12.18.(화)
제300회 정례회

양주시 건축 조례 일부개정조례안



양주시의회
Yangju City Council

【전문위원 김유연】

양주시 건축조례 일부개정조례안 검 토 보 고

1. 제안경과

- 제안자 : 양주시장(주택과장)
- 제출일 : 2018년 12월 12일

2. 제안이유

- 가. 법제처의 불합리한 자치법규 개선 권고사항 정비와 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 보완하여,
- 나. 시민들에게 보다 편리한 건축행정서비스를 제공하기 위해 건축 조례 일부를 개정하는 사항임.

3. 주요내용

- 가. 공장 및 자동차관련시설 내에 설치하는 폐기물 저장시설, 공해배출 방지 시설, 기계보호시설 설치규모 등 완화 (안 제26조제2항제2호)
- 나. 부설주차장의 비가림 시설 재질 완화 (안 제26조제2항제4호)
- 다. 간이축사 벽면 가설건축을 위한 규정 마련 (안 제26조제2항제18호)
- 라. 「농지법 시행규칙」 제3조의2에서 허용되는 농막 설치 규정 마련 (안 제26조제2항제19호)
- 마. 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청시 관리대장을 제출하여야 한다는 규정 삭제 (안 제38조제5항)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「농지법 시행규칙」
 나. 입법예고 : 2017. 9. 11 ~ 10. 2.

5. 검토의견

가. 개정의 목적 및 취지

- 개정안은 조례로 정하도록 하고 있는 신고대상 가설건축물의 용도와 재질 등의 기준을 완화하여 그동안 자동차관련 시설 등 소상공인과 축산농가 등에서 받아왔던 규제의 일부를 해제함으로써 지역경제활성화에 기여하고,
- 법제처 조례 규제개선 권고의견에 따라 법령에 위임없이 의무를 부과한 조항을 삭제하여 공개공지를 설치한 건축주에 대한 과도한 의무 부과를 철폐하고자 제출된 안건임.

나. 주요 개정사항

1) 가설건축물의 용도 및 재질 기준 등 완화 (안 제26조)

현행	개정안
제26조(가설건축물) ① (생략) ② 법 제20조제3항의 신고대상 가설건축물중 영 제15조 제5항제16호에서 조례로 정하도록 한 신고대상 가설건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다 1. (생략) 2. 공장 및 자동차관련시설 내에 설치하는 <u>연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 폐기물 저장시설, 공해배출 방지시설, 기계보호시설용 천막 또는 조립식 구조</u>	제26조(가설건축물) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. 공장 및 자동차관련시설 내에 설치하는 <u>폐기물 저장시설, 공해배출 방지시설, 기계보호시설용 벽 또는 지붕이 천막과 단열재 없는 강판 또는 합성수지 재질의 건축물</u>

3. (생 략)	1. (현행과 같음)
4. <u>천막 그밖에 이와 유사한</u> 구조로 된 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물.	4. <u>천막 또는 합성수지 재질의</u> 구조로 된 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물.
5. ~17. (생 략)	5. ~17. (현행과 같음)
18. 축사(부대시설 포함) <u>지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판</u>	18. 축사(부대시설 포함) <u>벽 또는 지붕의 구조가 단열재 없는 합성강판</u>
19. <신 설>	19. 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 <u>농막(컨테이너 또는 조립식구조로서 연면적합계가 20제곱미터이하인) 건축물</u>

○ 「건축법」 제20조제3항의 신고대상 가설건축물 중 「건축법 시행령」 제15조제5항제16호에서 조례로 정하도록 한 신고대상 가설건축물의 대상을 확대하고 기준을 완화하는 등 시민 불편을 해소하고 현실여건에 맞도록 개정하는 사항으로

- 공장 및 자동차 관련시설 내에 설치하는 폐기물 저장시설, 공해배출 방지시설, 기계보호시설에 대한 면적제한(200㎡) 규정을 삭제하고,
- 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물의 재질을 ‘천막 그 밖에 유사한 구조’ 에서 ‘천막 또는 합성수지 재질의 구조’ 로 명확히 하였으며,
- 부대시설을 포함한 축사는 지붕만 단열재 없는 합성강판일 경우로 한정 되어 있었으나, 지붕 외에 벽면도 신고대상 가설 건축물에 포함하도록 변경하였음
- 또한 「농지법 시행규칙」에 따른 농막을 신고대상 가설건축물에 새로이 포함시킨 사항임

관련법령

[건축법]

제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
2. 4층 이상인 경우
3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우
4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령*으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.

[건축법시행령]*

제15조(가설건축물) ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물
4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것
5. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것
7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고
8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것
10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것과 지붕 면적의 2분의 1 이하가 합성강판으로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 그 밖에 이와 비슷한 것
13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것
14. 야외전시시설 및 촬영시설
15. 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50제곱미터 이하인 것
16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축 조례로 정하는 건축물

[농지법 시행규칙]

제3조의2(농막 등의 범위) 영 제2조제3항제2호라목 및 영 제29조제1항제7호에서 “농림축산식품부령으로 정하는 시설”이란 각각 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 농막: 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설(연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다)
2. 간이저온저장고: 연면적 33제곱미터 이하일 것
3. 간이액비저장조: 저장 용량이 200톤 이하일 것

2) 공개공지 등을 설치한 건축주에 대한 과도한 의무 철폐(안 제38조)

현행	개정안
<p>제38조(공개공지 등의 확보대상 건축물) ① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 공개공지 등을 설치한 <u>건축물의 건축주는 사용승인 신청시 별지 1호 서식에 따른 관리대장을 제출하고</u> 시장은 위법사항이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.</p>	<p>제38조(공개공지 등의 확보대상 건축물) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 공개공지 등을 설치한 건축물에 대하여 시장은 위법사항이 발생하지 않도록 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.</p>

- 현행 조례에서는 공개공지 등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청시 시장에게 별지서식에 따라 관리대장을 제출하도록 되어있으나
- 이는 「건축법」 제22조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제1항에 따른 사용승인 신청시 제출서류에 해당하지 않기 때문에 건축주에게 불합리한 의무를 부과하고 있다는 법제처의 개선권고에 따라 관련 문구 및 별지서식을 삭제하는 사항임

관련법령 및 법제처 규제개선 권고의견

[건축법]

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.

[건축법 시행규칙]

제16조(사용승인신청) ①법 제22조제1항(법 제19조제5항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따라 건축물의 사용승인을 받으려는 자는 별지 제17호서식의 (임시)사용승인 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

[법제처 2017년 조례 규제개선 사례집 P.53]

조례내용

「건축 조례」

제28조(공개공지의 확보) ③ 및 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치 및 관리하여야 한다.

1. 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(심자공원)형태로 설치 한다. 다만, 가장 넓은 도로변에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있다.
2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상.
3. 최소폭은 5미터 이상으로 하며 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 5미터 이상.
4. 조도 50룩스 이상의 조명시설, 벤치(긴 의자), 식수대, 조형물 등을 설치한다.
5. 공개공지면적의 40퍼센트 이상을 제18조의 기준에 따라 식재한다. 다만, 피로티 구조의 경우에는 그러하지 아니하다.
6. 공개공지 등을 설치한 건축주는 사용승인 신청 시 별지 제6호 서식의 공개공지 등 관리대장을 제출하여야 한다.

I. 문제점

- 「건축법」 제22조제1항 및 같은 법 시행규칙 제16조제1항에서는 건축주가 건축물의 사용승인을 신청할 때 제출하는 서류의 종류를 열거하고 있고, 같은 법 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2제3항에서는 공개공지에 설치할 시설의 종류·범위를 조례로 정하도록 위임하고 있을 뿐인데, 조례에서는 이와 다르게 공개공지 등을 설치한 건축주에게 공개공지 관리대장을 작성하여 건축물 사용승인 신청 시 시장에게 제출하도록 새로운 의무를 부과하고 있어 건축주에게 과도한 부담 초래

II. 개선방안

- 법률의 위임 없는 관리대장 제출 규정을 삭제하여 지역 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 공개공지 등을 설치한 건축주의 부담 완화

다. 종합의견

- 조례로 정할 수 있는 가설건축물 대상을 확대하고 기준을 완화하여 그동안 서민 경제활동을 제한해 왔던 건축 규제사항 일부를 해소함으로써 지역경제 활성화에 기여할 것으로 판단되며,
- 상위법령상 저촉되는 부분은 없으나 최근 조례로서 가설건축물에 대한 규제가 지속적으로 완화되고 있는 상황으로 가설건축물 난립을 방지하기 위하여 적절한 행정적인 노력을 기울여야 할 것임.