

의안 검토 보고

의안 번호	제 213 호		
건 명	방배동지역건축허가제한에관한의견청취		
제안(출)자	서초구청장	제안(출)년월일	2001. 7. 21.
검토위원명	전문위원 이 종 환		

1. 검토내용

가. 제안이유

- 서울특별시도시계획조례 제6조 및 같은 조례 시행규칙 제4조의 규정에 의하여 저층, 저밀도 단독주택용지로 개발된 방배동지역을 종합발전계획 수립시까지 건축허가 제한지역으로 지정하여, 난개발등에 따른 당해 지역주민들의 재산상의 피해를 예방하고 도시를 계획적으로 관리하기 위한 것임.

나. 주요골자

- 저층·저밀도지역으로써 난개발성 재건축사업이 예상되는 방배동 지역(대상면적 2,991,000㎡)을 도시의 체계적인 종합발전계획을 수립하기 위하여 건축허가를 제한코자 하려는 것임.

다. 추진경위

- 2000. 7. 28 : 방배동지역 재건축 추진실태 검토보고(구방침 1565호)
 - 방배동지역에 대한 종합발전계획 수립 필요

- 2000. 11. 6 : 서울특별시도시계획조례시행규칙 제정 공포시행
 - (제4조) 아파트건축예정부지 경계로부터 200m이내에 4층이하 건축물의 수가 70%이상인 경우 지구단위계획으로 지정가능
- 2000. 12. 9 : 서울시 저층·저밀도 지역의 재건축(나홀로아파트) 관리통보(시→구)
 - 난개발성 재건축사업이 예상되는 방배동 지역은 건축허가 제한지역으로 지정하여 지구단위계획 수립등 필요한 조치를 취하여 도시를 계획적으로 관리
 - 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조에 해당되는 지역과 예상세대 300 이상 또는 사업부지 1만㎡이상인 경우 지구단위계획구역으로 지정
 - 지구단위계획 수립시 용적률의 상한은 250% 이내로 할 것.
- 2000. 12. 18 : 저층·저밀도지역 재건축 관리방안수립(구방침 2419호)
 - 지구단위계획구역 지정여부에 대한 구 도시계획위원회 심의
다만, 300세대이상 또는 사업부지 1만㎡이상은 지구단위계획 추진
 - 방배동지역은 난개발 방지를 위하여 종합발전계획 수립시까지 우선 건축법 제12조에 의한 건축허가 제한하여 계획적 관리 필요
- 2001. 3. 2 : 방배동 건축허가제한에 따른 구 정책회의 개최
 - 건축허가제한은 지역주민 재산과 직결되는 문제이므로 이해관계자 의견수렴등 관련 절차를 신중히 검토

2. 검토결과

- 건축법 제12조제2항 및 동법시행령 제13조 규정에 건축허가의 제한에 관한 내용이 있고, 서울시로부터 시달된 저층·저밀도지역의 재건축(나홀로아파트) 관리방안 통보 공문(문서번호 도시58410-2716, 2020. 12. 9일자)에 의하면 방배동지역은 난개발성 재건축사업이 예상된다 하므로 우선 금년말까지 건축허가 제한지역으로 지정한 후 지구단위계획의 수립등 필요한 조치를 취하여 도시를 계획적으로 관리하기 바란다는 문서가 접수되었음.

- 방배동 지역은 저층 중심의 단독주택 단지로 개발된 지역임에도, 재건축으로 인한 개발이익 기대심리와 용적률 강화전에 종전의 용적률 적용을 받기 위한 건축허가 신청이 집중되어 나홀로 아파트가 속출하고 있으며, 앞으로도 계속해서 이와 같은 국지적 난개발 사업이 추진될 것으로 전망되며, 잔여 미개발 토지의 계획적 개발이 어려운 실정이며, 도로, 공원, 상수도, 도시가스, 전기, 통신, 주차장등이 부족한 상태에서 계속하여 재건축사업 추진시 도시기반시설의 부족문제가 더욱 가중되고 도시환경 및 경관이 나빠지고 생활환경이 열악해져서 주민의 삶의 질이 저하될 것으로 예상되어,
 - 난개발 예방을 위한 제도적 장치를 마련하고자 건축허가 제한을 위해 구의회 의견 청취를 하고자 제출하였으나,
 - 계획적인 개발을 위한 건축허가 제한시 현재 추진중인 재건축 사업에 대한 민원이 예상되므로 제한지역 고시가 필요하며, 고시일까지 허가신청건에 대한 적용기준 및 허가신청이 안된 것에 대한 적용기준을 명확히 하여야 겠으며, 주민 재산권 보호차원에서 개발계획 수립을 위한 용역업체 선정에서부터 용역결과 납품까지 주민들의 오해가 없도록 투명하고 납득할 수 있도록 추진하여야 하겠음.
- 그러므로 상임위원회에서 심도있게 심의하여 의결함이 타당할 것으로 사료됨.

3. 참고자료

□ 서울특별시의 저층·저밀도지역의 재건축(나홀로아파트)관리방안 통보 공문사본

□ 관련법규

- 건축법 제8조, 제9조, 제12조제2항, 제14조
- 건축법시행령 제13조
- 서울특별시도시계획조례 제16조
- 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조

{ 관련법규 }

건축법

제8조(건축허가) ①다음 각호의 1에 해당하는 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층이상의 건축물등 대통령령이 정하는 용도·규모의 건축물을 특별시 또는 광역시에 건축하고자 하는 경우에는 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 한다. <개정 1999. 2. 8>

1. 국토이용관리법에 의하여 지정된 도시지역 및 준도시지역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
2. 대통령령이 정하는 구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자
3. 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터 이상이거나 3층이상인 건축물(증축의 경우 그 증축으로 인하여 당해 건축물의 연면적이 200제곱미터 이상이 되거나 3층이상이 되는 경우를 포함한다)을 건축 하거나 대수선하고자 하는 자

②시장·군수는 제1항의 규정에 의하여 제1항 단서에 해당하는 건축물을 허가하고자 하는 경우에는 허가전에 대통령령이 정하는 바에 의하여 도지사의 승인을 얻어야 한다. <신설 1999. 2. 8>

③제1항의 규정에 의하여 허가를 받고자 하는 자는 허가신청서에 건설교통부령이 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 1995. 1. 5, 1997. 12. 13, 1999. 2. 8>

④허가권자는 제1항의 규정에 의하여 허가를 하고자 하는 경우 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 그 건축하고자 하는 대지에 건축하는 것이 제33조·제37조·제45조·제47조 내지 제49조·제51조·제53조·제54조·제67조와 국토이용관리법 제15조, 도시계획법 제45조 내지 제51조, 동법 제53조 내지 제57조, 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법 제11조제1항 각호외의 부분 단서·제12조·제14조 및 농지법 제34조·제36조 기타 대통령령이 정하는 관계법령의 규정에 적합한지의 여부를 확인하여야 한다. <개정 1999. 2. 8, 2000. 1. 28>

⑤제1항의 규정에 의한 건축허가를 받는 경우에는 다음 각호의 허가등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 공업배치및공장설립에관한법률 제13조의2 및 제14조의 규정에 의하여 관련법률의 인·허가등 또는 허가등을 받은 것으로 본다.〈개정 1995·1·5, 1996·12·31, 1999.2.8, 2000.1.28〉

1. 제15조제2항의 규정에 의한 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 제72조의 규정에 의한 공작물의 축조허가 또는 신고
3. 도시계획법 제46조의 규정에 의한 개발행위허가
4. 도시계획법 제59조제5항의 규정에 의한 시행자지정 및 동법 제61조제2항의 규정에 의한 실시계획인가
5. 산림법 제18조의 규정에 의한 보전림지전용허가(도시계획구역안인 경우에 한한다) 및 동법 제90조의 규정에 의한 산림형질변경허가
6. 사도법 제4조의 규정에 의한 사도개설허가
7. 농지법 제36조제1항의 규정에 의한 농지전용허가 또는 협의
8. 도로법 제40조의 규정에 의한 도로의 점용허가
9. 도로법 제50조제5항의 규정에 의한 접도구역안에서의 건축물·공작물의 설치허가
10. 하천법 제33조의 규정에 의한 하천점용등의 허가
11. 하수도법 제24조의 규정에 의한 배수설비의 설치신고
12. 오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률 제9조제2항 및 동법 제10조제2항의 규정에 의한 오수처리시설 및 단독정화조의 설치신고
13. 수도법 제23조의 규정에 의하여 수도사업자가 지방자치단체인 경우 당해 지방자치 단체가 정한 조례에 의한 상수도 공급신청

⑥허가권자는 제5항 각호의 1에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하는 경우에는 미리 당해 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계행정 기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제9항의 규정에 의한 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없다.〈개정 1995·1·5, 1999.2.8〉

⑦삭제〈1999.2.8〉

⑧허가권자는 제1항의 규정에 의한 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년이내에 공사에 착수하지 아니하거나 공사를 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정 하는 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다. 다만, 허가권자는 정당한 이유가 있다고 인정하는 경우에는 1년의 범위안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 1999. 2. 8>

⑨제3항의 규정에 의한 확인 대상 법령과 제5항 각호의 1에 해당하는 사항을 관장하는 중앙 행정기관의 장은 그 처리기준을 건설교통부장관에게 통보하여야 한다. 이를 변경한 때에도 또한 같다. <개정 1999. 2. 8>

⑩건설교통부장관은 제9항의 규정에 의하여 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시 하여야 한다. <신설 1999. 2. 8>

제9조 (건축신고) ①제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 신고 함으로써 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 1993. 8. 5, 1997. 12. 13, 1999. 2. 8>

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터이내의 증축·개축 또는 재축
2. 농·어업을 영위하기 위하여 필요한 소규모주택·축사 또는 창고로서 대통령령이 정하는 지역 및 규모의 건축물의 건축 또는 대수선
3. 대수선
4. 국토이용관리법에 의한 준도시지역안에 건축하는 건축물로서 연면적이 100제곱미터 이하인 것
5. 기타 소규모건축물로서 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

②제8조제5항의 규정은 제1항의 규정에 의한 건축신고에 관하여 이를 준용한다. <개정 1995. 1. 5, 1999. 2. 8>

제12조 (건축허가의 제한) ①건설교통부장관은 국토관리상 특히 필요하다고 인정하거나 주무 부장관이 국방·문화재보존·환경보전 또는 국민경제상 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다. <개정 1997. 12. 13, 1999. 2. 8>

②시·도지사는 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.

③건설교통부장관 또는 시·도지사는 제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 건축허가를 제한하는 경우에는 그 목적·기간 및 대상을 정하여 허가권자에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 허가권자는 지체없이 이를 공고하여야 한다.〈개정 1997·12·13, 1999.2.8〉

④시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한한 경우에는 즉시 건설교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 건설교통부장관은 제한의 내용이 과도하다고 인정하는 경우 그 해제를 명할 수 있다.〈개정 1997·12·13〉

제14조 (용도변경) ①건축물의 용도변경은 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하게 하여야 한다.

②제18조의 규정에 의하여 사용승인을 얻은 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 다만, 제3항의 규정에 의하여 동일한 시설군에 해당하는 건축물의 용도를 변경하는 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 신고하지 아니하고 용도변경을 할 수 있다.

③시설군은 다음 각호와 같고, 각 시설군에 속하는 건축물의 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 영업 및 판매시설군
2. 문화 및 집회시설군
3. 산업시설군
4. 교육 및 의료시설군
5. 주거 및 업무시설군
6. 기타 대통령령이 정하는 시설군

④건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 시장·군수·구청장에게 제29조의 규정에 의한 건축물대장의 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우 기타 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤제3조, 제5조, 제5조의2, 제5조의3, 제6조, 제9조, 제9조의2, 제10조, 제12조, 제15조, 제23조, 제25조, 제26조, 제29조, 제32조, 제33조, 제38조 내지 제41조, 제43조, 제44조, 제46조 내지 제48조, 제51조, 제53조 내지 제55조, 제57조, 제59조, 제59조의2, 제59조의3, 제67조 내지 제76조, 제76조의2 내지 제76조의8 및 도시계획법 제45조의 규정은 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도변경에 관하여 이를 준용한다.〈개정 2000.1.28〉

⑥제2항 본문의 규정에 의한 신고대상인 경우로서 용도변경하고자 하는 부분의 바닥 면적의 합계가 100제곱미터이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제18조의 규정을 준용 하고, 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터이상인 용도 변경의 설계(대통령령이 정하는 경우를 제외한다)에 관하여는 제19조의 규정을 준용한다.

[전문개정 1999.2.8]

건축법시행령

제13조 (건축허가의 제한) 법 제12조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관 및 시·도지사가 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한하고자 하는 경우에는 다음 각호에 적합하도록 하여야 한다.〈개정 1994.12.23, 1995.12.30〉

1. 제한의 목적을 상세하게 할 것
2. 제한기간을 2년(착공을 제한하는 경우에는 착공을 제한한 날부터 2년)이내로 하되, 제한기간의 연장은 1회에 한하여 1년 이내로 할 것
3. 대상구역의 위치·면적·구역경계등 필요한 사항을 상세하게 할 것
4. 대상건축물의 용도를 상세하게 할 것

서울특별시도시계획조례

제16조 (지구단위계획구역의 지정대상)시장은 영 제40조제7호의 규정에 의하여 다음 각호의 1의 지역에 대하여 지구단위계획구역의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다.

1. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
2. 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도·건폐율·용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역
3. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역 특성화 및 활성화를 도모할 필요가 있는 지역
4. 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역

서울특별시도시계획조례시행규칙

제4조 (지구단위계획구역의 지정대상)조례 제16조제2호의 규정에 의하여 아파트 건축 예정지역의 부지경계로부터 200미터 이내에 위치하는 주거지역의 4층이하 건축물의 수(數) (공동주택의 경우에는 개별 동 기준)가 전체 건축물의 수의 70퍼센트 이상 밀집된 경우에는 해당 아파트 건축예정지역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.