

부산시남구건축조례안 심사 보고서

1993년 5월 24일

도시 위원회

1. 심사 경과

가. 제안 일자 및 제안자 : 1993년 5월 12일 남구청장 제출

나. 회부 일자 : 1993년 5월 13일

다. 상정 일자 : 제21회 임시회 제1차 도시위원회

(1993년 5월 24일)

2. 제안 설명의 요지(제안설명자 : 도시국장 박종대)

가. 제안 이유

건축법(법률 제4381호), 같은법 시행령(대통령령 제13655호) 및 같은법 시행규칙(건설부령 504호)의 전문개정 시행(92.6.1)으로 자치구로 위임된 23개 항목을 부산직할시 남구 건축 조례로 정하게 됨에 따라 우리구의 건축 문화 발전에 기여하고 공공 복리의 증진을 도모하고자 함.

나. 주요 골자

- 구민의 편익을 위하여 용도지역별로 사전 결정 대상 건축물의 규모를 결정하여 허가 사항을 사전에 처리함으로써 구민의 편익을 도모하였고,
- 지역특성에 맞는 건축물의 축조를 위해 건폐율과 용적률을 차등 적용한 그 구역 등을 구청장이 지정하도록 하였으며,

- 건축물의 품질 및 도시미관을 위하여 대규모 건축물의 공개 공지 확보로 공공 휴식 공간과 도심 환경 개선
- 위법 건축물의 발생 방지 및 건축 행정 건실화 방안으로 구청장이 건축 지도원을 임명하여 건축 행정 질서 유지 및 위법 건축물 발생을 사전에 예방할 수 있도록 명문화하였으며, .
- 도심지 토지 효율적 이용을 위하여 일반주거지역 등 대지 면적의 최소한도를 완화하고 일반주거지역은 1,2,3종으로 구분하여 차등 적용하였으며, 건축물의 높이 제한을 지역 여건에 맞게 완화 적용하였으며,
- 주민생활환경을 위하여 위폐시설, 공해공장 다중 집합 시설, 공동주택은 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 일정거리 이상을 띄우도록 하였으며, 학교 시설 보호 지구안에서 극장, 영화관, 회의장등의 건축을 일부 허용 하였음.

3. 전문위원 검토 보고 요지(전문위원 김용득)

본 조례안은 자치 구민의 편의 도모와 도시미관 조성 및 도심지 토지의 효율적 이용을 위하여 자치구로 위임된 23개 항목을 지역 특성에 맞게 조례로 제정될 수 있도록 위임된 바 그 주요 검토 내용은 다음과 같습니다.

- 종전에 시행하여 왔던 대규모 사업승인에 대한 사전 입지심의를 본 조례안에 「사전 결정 대상 건축물 규모」를 결정하여 심의할 수 있도록 명문화시키고 이 사전 결정으로 토지 형질 변경 허가, 도시계획사업 시행 허가 등 9종의 허가를 받은 것으로 간주되어 주민의 편의를 도모하였으며, (제6조3항)

- 유연모지 주변 제4종 미관지구에서의 대지 면적 최소한도 200㎡규정도 단서 조항을 신설하여 100㎡규모에도 건축할 수 있도록 조치하였고(제31조4호) 높이 제한(4층이하 15m이하)역시 주위 미관에 지장이 없다고 구청장이 인정하는 경우에도 건축위원회 심의를 거치도록 하여 오해의 소지를 없도록 하였음.
(제33조)
- 또한 건축할 수 있는 「대지면적의 최소한도」규정 역시 93.5.31 이전 이미 분할된 대지에 한하여 일반 상업지역에는 150㎡로 조정했고, 일반주거지역에는 60㎡도 건축 가능할 수 있도록 완화했으며(제47조3,4항)
- 식수 조정기준에서 교목은 ㎡당 0.3본 이상, 관목은 ㎡당 0.5본 이상으로 기준을 조금 강화시킨 것은 도시미관은 물론 푸른 공간을 확보하여 쾌적한 환경 조성을 위해서도 바람직한 사항이며(제19조제1항)
- 「항만시설 보호지구안의 건축물」중에서 지방 해운 항만청장과 협의하여 연면적 합계 200㎡ 미만 건축물과 상업지역안의 근린생활시설은 건축 가능하도록 조치 하였음.(제39조11호)
- 앞으로 이면도로, 어두운 골목, 청소년 우범 우려 지역에서 일정 규모 이상의 대형 건물, 아파트(공동주택) 건립시에는 보안등 설치권장도 향후 검토되어야 할 사항이라고 생각합니다.
- 따라서 본 남구 건축조례안은 상위법 규정에 따라 건축물의 안전과 도시미관을 향상시키며 공공복리 증진에 기여함은 물론 건축 민원에 대한 주민 편의를 도모케 하는 조례안으로서 적정한 것으로 사료됩니다.

4. 질의 및 답변 요지

질의자	답변자	질의요지	답변요지
박남서 위원	건축과장 김찬조 도시국장 박종대	<ul style="list-style-type: none"> 조례 제18조를 보면 식수 시기가 없는데 대한 설명 조경 하자 보수 기간이 얼마인지? 	<ul style="list-style-type: none"> 우리구 조례안은 예탁을 안받고 바로 심도록 했으며 제20조2항에 공사비의 예치시기, 예치방법 환불등은 규칙으로 정한다로 되어 있음. 20조 규정에 의한 것을 안 찾아가는 경우와 조경을 안하는 경우가 있어 조경 기술자나 건축사가 작성한 공사비의 3배 이상 예치를 하고 더울때나 추울때 예치할 수 있는 규칙을 정할 계획임. 법률상 하자 보수 기간은 보통 2년으로 알고 있음.
송석복 위원	도시국장 박종대	조례 제4조 건축위원회 구성에서 도시위원회 위원중 위원 위촉 2-3명을 명문화 할 용의는?	<ul style="list-style-type: none"> 조항의 나열의 복잡성과 타구 조례에 없기 때문에 명문화하기 보다는 운영을 잘하는 것이 좋음 위원이 11인이상 50인이하로 되어 있으나 운영상에 어려움으로 적정 인원에서 정원을 만들고 도시위원회에 위원 2-3분을 위촉할 계획임.
정환모 위원	도시국장 박종대	도시위원회에서 5-10명 위촉할 용의는?	건축위원회 조직 인원 계획상 14명으로 되어 있습니다만 좀더 늘어서 도시위원회 위원을 영입토록 노력하겠음.

질의자	답변자	질의요지	답변요지
김봉곤 위원	도시국장 박종대	· 조례 제39조 11조에 대한 설명?	· 건축물에 해당되며 대지가 아니 며 대지 면적을 정하기 보다는 연면적을 260㎡로 정하는 것이 주민 근린 생활에 편리함. · 임항, 항만 지구내에는 필요한 시설이 10가지 나열되어 있는데 남구와 일부구에서는 항만지구로 지정되기 이전에 이미 주거화 되어 있는 대지가 있어 주민의 불편을 초래하는 곳이 있음. · 임항지구 근본 취지를 살리며 주거 시민들의 최대한 편의, 근린 생활 시설을 위해서는 200㎡정도가 적정하다고 사료됨.

5. 토론 요지 : 「없 음」

6. 심사 결과 : 원안 가결(출석위원 전원)

7. 소수의견 요지 : 「없 음」