

울산광역시건축위원회 운영규정

- 제정 2004. 12. 22(제7차 건축위원회 심의)
- 개정 2005. 09. 14(제7차 건축위원회 심의)
- 개정 2006. 05. 12(제3차 건축위원회 심의)
- 전면개정 2007. 01. 26(제1차 건축위원회 심의)
- 개정 2007. 07. 13(제7차 건축위원회 심의)
- 개정 2011. 01. 28(제1차 건축위원회 심의)
- 개정 2011. 04. 22(제4차 건축위원회 심의)
- 개정 2015. 07. 09(제6회 건축위원회 심의)
- 개정 2015. 08. 28(제8회 건축위원회 심의)
- 개정 2016. 10. 28.(제11회 건축위원회 심의)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 울산광역시건축조례 제11조 및 울산광역시 울주군 건축조례 제10조에 의거 시, 구·군 건축위원회(이하 “위원회”라 한다.) 운영에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2016. 10. 28.>

제2조(건축위원회 운영) ①위원회는 매월 2째, 4째 주 금요일에 개최하되, 심의안건 과다 및 민원·중요사안 등에 따라 위원장이 개최일자와 횟수를 조정할 수 있다. <개정 2016. 10. 28.>

②심의서류는 매월 심의개최일 25일 전까지 제출하여야 하며, 건축구조분야 심의는 심의개최일 15일 전까지 제출하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

③시 위원회 심의대상 건축물의 심의신청서를 접수한 구청장 또는 군수는 검토 의견서를 첨부하여 광역시장에게 심의 요청을 하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

④회의참석 위원의 구성은 위원장이 심의안건의 내용에 따라 각 해당분야 별 위원을 심의위원으로 선정·통보한다.

제3조(심의서류) ①건축물 심의를 득하고자 하는 자는 별표 1에 의한 건축심의 도서를 함께 제출하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

②위원회에서 전문위원회에 위임한 사항에 대한 심의를 신청할 때의 제출 서류는 전문위원회 위임된 사항에 대한 심의 서류

③건축허가 신청 전에 건축심의를 신청할 경우에는 사업부지 면적의 80% 이상에 해당하는 소유권확보 또는 사용동의서를 첨부하여야 한다. 이 경우 국·공유지는 면적에서 제외한다.

제4조(심의도서 작성 기준) 심의도서의 작성기준은 별표 1의 내용을 포함하여 다음 각 호의 기준에 의하여 작성하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

1. 도면은 대판의 축소나 복사도면은 지양하고 흰 바탕에 검은색으로 선명하게 작성 할 것
2. 도면은 순서대로 일련번호를 기재 할 것
3. 변경심이나 재심의 시에는 도면의 좌측에 변경사유 등과 변경 전 심의 도면을 명시하여 전, 후 대비가 되도록 작성 할 것
4. 신청지와 인접한 대지에 건축심이나 기 건축허가 되어 미착공 또는 공사 중인 다중이용건축물이 있을 경우에는 신청건물과의 조화여부에 대한 확인이 가능하도록 해당 건축물 주요 조망점의 경관 시뮬레이션을 첨부할 것

제5조(위원회 의결 종류) 건축위원회의 의결 종류는 다음과 같다.

1. 원안 의결 : 계획안의 수정 없이 원안채택이 바람직할 때는 원안의결 한다. 다만, 권장사항이 제시된 때에도 원안의결로 한다.

2. 조건부 의결 : 계획안의 지적사항이 보완 가능하여 건축허가·사업승인시 수용가능 할 경우 조건부 의결한다.
3. 재검토 의결 : 지적사항이 중요하여 계획의 일부에 대하여 재 계획을 요할 때에는 재검토 의결한다.
4. 부결 : 법령규정에 위배 및 현 실정에 맞지 않아 계획전부의 변경이 필요한 사항으로 건축심의회가 불가한 사항은 부결로 의결한다.

제6조(전문위원회 심의) 위원회에서 위원장이 분야별 전문위원회에 위임한 사항을 다음과 같이 심의한다. <개정 2016. 10. 28.>

1. 위원회에서 위원장이 전문위원회의 구성위원으로 지정된 위원으로 구성 한다.
2. 건축구조에 관한 사항은 착공신고 전에 별표 2의 서류를 구비하여 건축구조분야 전문위원회 심의를 하게 하여야 하며, 심의 신청이 있는 날부터 15일 이내에 상정하여야 한다.
3. 전문위원회의 심의 사항은 본 위원회심의 사항과 동일한 효력을 가진다.

제7조(서면심의) 긴급을 요하거나 경미한 사항 등 다음과 같은 경우에는 위원장이 판단하여 서면으로 심의를 할 수 있다. <개정 2016. 10. 28.>

1. 기초 또는 구조의 주요공법 변경
2. 주요피난동선 계획의 변경
3. 공사 중 공사현장의 여건 변화로 심의의 긴급을 요하는 경우
4. 기타 위원회의 소집 등으로 단기간에 위원회 개최가 어려울 경우

제2장 분야별 심의기준

제8조(공통사항) ①배치계획은 주요 경관 축을 중심으로 개방되게 계획하여야 한다.

②단지 내 지상의 저층은 다음과 같이 계획하여야 한다.

1. 주상복합 건축물의 1층은 가급적 피로티형으로 계획하여 보행동선, 개방감 확보와 주민복리시설 및 조경 공간을 확보토록 한다.
2. 지상주차는 최소화로 계획하고, 조경 등 생태환경 조성 등으로 계획하여야 한다.

③건축물의 옥상층은 다음 각 호와 같이 계획하여야 한다.

1. 건축물의 최상부 형태를 3단 이하로 계획하여야 한다.
2. 건축물의 지붕을 평스라브로 계획할 경우에는 옥상층에 조경·장식물 설치, 휴게공간계획, 야간조명 등 설치를 계획하여야 한다.
3. 옥탑부 계단실내 기계실은 가능한 지하에 설치하고, 계단실 상부를 주변 경관과 조화롭게 조형적으로 디자인 하여야 한다.

④확일화된 공동주택건립을 지양하기 위하여 주동의 형태(판상형, 탑상형 등) 및 입면(옥상부 및 창호·벽면 등) 디자인을 다양화 하여야 한다.

제9조(계획분야) ①건축물의 높이 계획은 스카이라인을 고려하여 지역여건 및 인근 건물과의 조화 등을 고려하여 아름다운 도시경관 창출을 위한 계획이 되어야 한다.

②주상복합건축물의 주동이 2개동 이상일 경우 도시환경 측면 및 도시경관 등 시각과 개방감이 확보되도록 배치하여야 한다.

③입면 차폐면적 최소화 계획으로 시각회랑을 확보하고 주동 건물의 층수를 지나친 고저차가 없도록 계획하며, 옥상 구조물은 조형요소를 가미하여 계획하여야 한다.

④건물 입면계획시 간판의 디자인 설치 위치 등을 고려하여 계획하여야 한다.

제10조(토목 및 토질기초분야) ①지반조사는 암반까지 조사하여야 한다.

②지반굴착 및 토공의 계산서 및 도면은 인접지 건축물과 관계 등을 고려한 공법을 채택하여 안전하게 설계하여야 한다.

③기초 및 가시설의 계산서 및 도면은 지하수위 변동으로 인한 기초의 부상 또는 침하 및 지지력에 대한 사항 등을 종합적으로 검토하여 안전하게 설계하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

제11조(구조분야) ①건축물의 규모와 기능에 적합한 구조방식과 지진·화재 등 재해에 안전한 구조로 계획하여야 한다.

②골조에 대한 구조해석 결과와 구조설계도서가 일치하도록 작성 제출하여야 한다.

③구조 전이층 설치 시에는 다음 사항을 고려하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

1. 횡력 작용시 강성이 급변하는 부위의 응력 집중과피 방지 여부
2. 비대칭 평면으로 인한 인장 응력 작용 대비 여부
3. 향후 리모델링을 고려한 구조보강 방법 및 시공 용이성 여부

④전용면적 50㎡이하의 오피스텔, 도시형 생활주택은 친환경적 리모델링이 가능한 구조로 권장한다. <개정 2016. 10. 28.>

제12조(조경계획) 조경계획은 조경전문가가 작성한 설계도서를 제출하여야 한다.

1. 수종의 종류는 우리시 지역의 기후와 식재위치(음지, 양지)에 잘 맞는 수종을 다양하게 도입하여 계절감을 느낄 수 있도록 하고, 대목위주로 식재하여 단지환경에 적합하도록 조경계획서 작성.
2. 단지 외곽부 등에 울타리설치는 지양하고, 부득이 울타리를 설치할

경우에는 투시형 담장에 장미 등 넝쿨성 식물을 식재하고, 옹벽 등 콘크리트 노출부분은 무늬조성 후 담쟁이덩굴 등으로 계획하여 사철 입면 녹화계획에 적합하여야 한다.

3. 공공용 건축물 및 공동주택단지의 측벽은 하부 2내지 3층을 치장벽돌 등으로 마감하여 덩굴식물을 이용한 녹화가 가능한 계획을 수립하여야 한다. 다만, 석재마감벽면 등 식재가 불합리하다고 위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 조경식재 등이 가능한 건축물 옥상에는 조경, 잔디, 파고라, 조명시설, 벤치, 테이블, 테크 등의 시설물을 설치하여 도시경관을 향상하고, 우리시에서 추진 중인 친환경건축물 조성사업을 위한 옥상 조경 설치 권장.
5. 옥상에 계획하는 조경과 휴게시설물 등은 태풍 등 풍압에 대한 안전성 확보를 고려하여 계획하여야 한다.

제13조(소방·피난·방재분야) ①중앙로비 및 엘리베이터실 등은 밀폐 공간해소를 위해 자연채광 및 환기가 가능하도록 계획한다.

②30층 이상의 고층 주상복합건축물에는 중간층에 대피층을 설치하여야 하며, 대피층에는 주민 휴게 공간 등을 확보하여야 하며, 구조는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조의2에 적합하도록 설치하여야 한다.

③고가사다리차 등 소방차량 진입·접근 통로 및 고가사다리 전개 등 소방활동 가능공간을 확보하여야 한다.

④옥상광장 폐쇄시를 고려하여 출입문 옆에는 화재 등의 비상시 출입문 개방을 위한 열쇠박스를 설치하고, 출입문 개방시 관리실 및 방재센터와 연결된 경보시스템 구축하여야 한다.

⑤불특정한 다수의 사람들이 이용하는 16층 이상의 건축물에는 재해 등에 대비하여 다음과 같이 침수방지 대책을 수립하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

1. 전기배전시설은 지상 배치를 원칙으로 하되, 침수 방지 및 미관, 전자파 피해 우려 등 주거환경을 종합적으로 고려하여 설치하여야 한다. 단, 침수방지 대책을 충분히 수립하였거나 지형 여건상 침수위험이 없는 지역일 경우 지하 1층 배치를 제한적으로 허용한다.
2. 썬큰, 지하 주차장 등 지상에 노출된 지하 공간은 폭우에 대비한 빗물 유입 방지대책을 검토하여야 한다.
3. 평지 또는 저지대 등 수해 우려가 있는 지역은 단지 설계시 원활한 우수 처리가 되도록 계획하여야 한다.

제14조(외장 및 색채계획) ①도시미관을 고려한 색채계획과 준영구적인 외장 재료를 사용하여야 한다.

②인접 기존건축물과 조화 및 대비 될 수 있는 외형과 색채를 고려한 계획이 되어야 한다.

③야간경관 조명을 설치할 경우 주변경관을 고려하여 조명의 규모와 색채를 계획하여야 한다.

④산, 바다, 강 등 자연과 인접하여 커튼월 형식의 유리창이 큰 건축물에는 조류 충돌 방지 대책을 검토하여야 한다. <개정 2016. 10. 28.>

제15조(친환경 건축) ①피로티 부분은 친환경 자재를 사용하고 화단, 의자, 운동시설 등 휴게공간을 조성하여야 한다.

②지상 부분은 주차장 설치 및 아스팔트 포장을 최소화하고 투수성 있는 친환경적인 재료를 사용하여 녹지 및 휴게공간을 조성 하여야 한다.

③지하층의 경우(주차장 등) 단지내 옥외 생활공간에 썬큰, 천창 등을

활용하여 자연환기 및 채광 도입을 적극 검토하여야 한다.

- ④공동주택은 국토교통부장관이 고시하는 「친환경 주택의 건설기준 및 성능」에 적합하게 설계 하여야 하며, 공공기관(LH, 울산도시공사 포함)이 발주하는 건축물은 국무총리지시 「공공기관 에너지이용합리화 추진 지침」에 따라 설계하여야 한다.

제16조(바람길 확보) ①건축물의 배치 및 높이는 바람길을 고려한 설계가 되어야 한다.

- ②공동주택에는 바람통로, 시각회랑, 개방감 확보를 위하여 필요시 저층부의 일부를 피로티 구조로 하여야 한다. 단 부득이한 경우에는 건축심의를 받아 제외할 수 있다.
- ③공동주택의 경우 계획단지와 인접하여 대단위 건축물군이 입지한 경우에는 기존 건축물 배치축과 조화를 고려하여야 한다.

제17조(교통 및 진입로계획) ①사업부지의 진·출입로는 주변 교통체계와 연계하여 가·감속차선, 도로의 가각정리, 보행자 동선과 차량의 진·출입구 분리, 보행자동선의 연속성 및 안전 확보 등을 고려한 계획이 되어야 한다.

- ②주차시설 계획시 주차동선은 가급적 짧게 하여야 하며, 경사로나 램프 입구 수평공간에 대기 주차계획을 하여야 한다.
- ③건축위원회 심의대상 건축물로서 교통영향평가 대상이 아닌 건축물은 교통기술사가 참여하여 교통개선 방안을 강구한 교통성 검토서를 제출하여야 한다. 다만, 주차대수가 50대 미만인 건축물은 그러하지 아니하다.
- ④주변지역 특성을 고려 공공성의 보행활동 및 가로환경과 주거환경 증진을 위한 공개공지 또는 공공 보행통로 등을 계획하여야 한다.
- ⑤교통영향분석·개선대책 심의대상 건축물은 국토교통부 장관이 고시하는 「교통영향분석·개선대책 수립지침」에 적합하게 수립하여야 한다.

⑥기타 심의기준

가. 램프구배 : 관계법령에 따름

나. 램프너비 : 관계법령에 따름

다. 램프 회전반경(R) : 6.0m이상(「주차장법」 기준 : 6.0m이상)

라. 주차계획 : 관련법령 및 교통영향평가 결과에 따름

마. 지하주차장 : 지하 6층까지 허용(공동주택 : 지상 30%, 지하 70%)

부 칙 (개정 2015. 8. 28.)

이 규정은 2015. 09. 03 이후 최초로 건축허가 신청 또는 심의 신청건 부터 적용한다.

부 칙 (개정 2016. 10. 28.)

이 규정은 2016. 11. 03 이후 최초로 건축허가 신청 또는 심의 신청건 부터 적용한다.

[별표 1]

건축위원회 심의 신청서류

1. 건축계획서

분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건 축 계 획 서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 -규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 사전조사사항 -지반고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용 현황, 시설물현황 등 4. 건축계획 -배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등 5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비 등)계획 6. 외장 및 색채계획 7. 투시도 또는 투시도 사진 8. 기타 필요한 사항	·5,6,7은 심의 필요시 제출

2. 설계도서

분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	비고
건 축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리 4. 주차장 배치 계획 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치 5. 승강기 위치 등	
	입면도	1. 2면이상 입면계획 2. 외부의 마감재료 계획 등	
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등	
	조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등	

[별표 2]

건축구조분야 전문위원회 심의 신청서류

1. 건축계획서

분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	비고
계 획 서	건 축 계 획 서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 주차계획 등 4. 투시도 또는 투시도 사진	·4는 심의 필요시제출
	구 조 계 획 서	1. 설계근거기준 2. 하중조건분석 3. 구조재료의 성질 및 특성 4. 구조 형식선정 계획 5. 구조안전 검토 6. 구조성능(단열, 내화, 차음, 진동장애 등) 7. 각 부 구조계획	
	지 질 조 사 서	1. 토질개황 2. 각종 토질시험내용 3. 지내력 산출근거 4. 지하수위면 5. 기초에 대한 의견	
	시 방 서	1. 시방내용(국토교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우에 한함) 2. 흙막이 공법 및 도면	

2. 설계도서

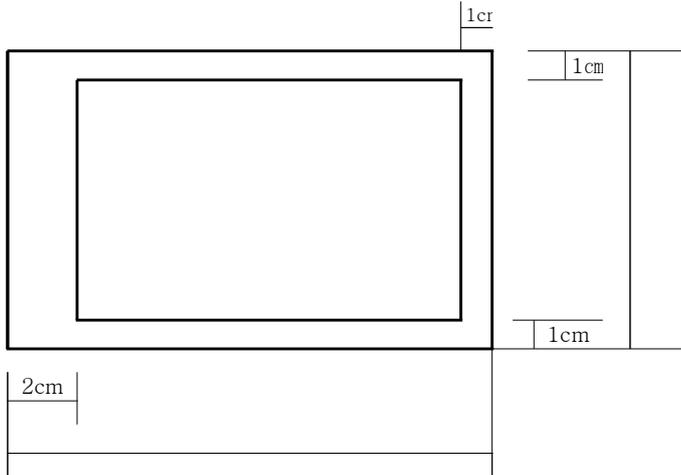
분 야	도 서 종 류	표시하여야 할 사항	
건 축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 종횡단면도	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치	
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등	
구 조	구조도 및 구조계산서	1. 구조내력상 주요부분 평면 및 단면 2. 내진설계(지진에 대한 안전여부 확인 대상)내용 3. 구조안전확인서 4. 주요부분의 상세도면	

[별표 3]

건축심의 도서작성 요령

가. 심의도서 규격

◦도면규격 : A3 좌측편철



A3 용지크기

나. 작성요령

- 설계개요 : 부지위치·도시계획사항·규모·용도·면적·주차계획 등 기재
- 현장사진 : 부지 주변현황포함 5"× 7" 이상
- 투 시 도 : 배치도와 입면도상 일치되게 작성(5"× 7" 이상)
- 축척표시 : 검토 가능토록(※ 축척이 실제와 다른 경우 반려 등 조치)
- 배치도 등 기본설계도면 : 축척표기

※ 재심의 도면 : 변경 전·후 표기(좌측 변경 전·우측 변경 후)

다. 심의도서 제출

- 제출 부수 : 15부 제출(2회) : CD 작성 1 부 제출
 - 별책작성 : 구조·토질 등 5부(2회) : CD 작성 1 부 제출
- 제출방식(2회 제출) : 심의개최 예정 10일전(사전배부)·심의전날(심의용)
- 심의시 설명방법 : 파워포인트 활용

[별표 4]

건축심의시 제안 설명용 자료작성 목록순서

가. 파워포인트용 CD작성 제출(도면목차 필히 기재)

연번	도면명	작성내용	비고
1	제목	건명·설계자 (00 신축공사·00 건축사사무소)	
2	위치도	주변 상세 현황도 작성  반경 1km이내	
3	현장사진	근·원경2면·대지 및 인접지 현황·주변현황 포함	
4	투시도	정면·측면·기타 주요부분	
5	설계개요	건축허가신청서 내용 준용·세대(실)수·주차대수	
6	배치도	주변도로 폭·인접대지와의 관계 등	
7	주차계획도	대지 진·출입도·층별 주차계획도	
8	조경계획도	주요 조경시설·공개공지설치계획·녹지공간 조성계획 등	
9	입면도	정면·측면·배면도에 색채계획(맨셀부호 기재) 작성	
10	단지 총평단면도	건물 종·횡단면도·지하층 주요 부분표시·지하 수위·굴착범위 등	
11	평면도	기준층·평형별·용도별 등	
12	구조안전도	부분별 구조계획 및 기본계획도 등	해당시
13	토목·토질	지하굴착계획, 우수수처리계획, 옹벽배치 등 기본계획도	“
14	피난·소방	피난 및 소방에 관한 기본계획도	
15	설비(전기)	에너지 절약계획 및 설비 등에 대한 기본계획도	

※ 파워포인트 내용 및 글자크기는 식별이 명확하게 작성 제출
 데이터 용량은 100MB 이하로 할 것 (실제와 다른 경우 반려 등 조치)

[별지 1]

건축심의 관련 참여 기술자 현황

참여기술자 현황					
1. 심의대상 건축물 개요					
대지조건	위 치		지 목		
	지역/지구		면 적		
용 도	주 용 도		부속용도		
건 축 물 규 모	건축면적		연 면 적		
	건 폐 율	%	용 적 륜	%	
	층 수		최고높이		
	구 조		지하굴착 깊 이		
공사종류	종 별		설계변경 내 용		
주 차 장	옥 내	대(자주식: 대)	옥 외	대(자주식: 대)	
2. 기타 참고사항(참여기술자)					
작성 건축사					
참여 기술자 현 황	구 분	성 명		자 격	
	토 목				
	구 조				
	조 경				
	교 통				
	설 비	건축			
		전기			
		통신			
		소방			
		기계			
기타참고사항	지질조사 기관				