

충주시 건축조례 일부개정조례안

의안 번호	1305
----------	------

제출년월일 : 2011. 8. .
제 출 자 : 충 주 시 장

1. 제안이유

건축법 및 같은법 시행령에서 조례로 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항 및 운영상 일부 미비점을 개선·보완하고 더불어 주택난을 해소하려고 하는 것임

2. 주요내용

- 2개 이상의 도로가 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화
(안 제33조 제1항, 제3항)
- 공동주택 일조권 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화
(안 제34조 제1항 제4호, 제34조 제2항)

3. 입법예고결과 : 의견 1건 제출(충주지역건축사회)

- 대지 둘레길이 1/8→1/6 로 수정(일부 의견반영)

4. 충주시 지방건축위원회 심의결과 : 원안가결(2011.08.09)

5. 조례규칙심의회 심의결과 : 원안가결(2011.08.24)

6. 기타 참고자료 : 관계법령

붙임 가. 충주시 건축조례 일부개정조례안

나. 신규대비표

다. 관계법령

충주시 건축조례 일부개정조례안

충주시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제33조를 다음과 같이 한다.

제33조(2개 이상의 도로가 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화) ① 법 제 60조 제3항 단서 규정에 따라 2개 이상의 도로에 접하는 경우에 전면도로의 너비는 다음 각호의 규정에 따른다.

1. 대지둘레 길이의 6분의 1이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다. 단, 적용되는 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 접한 도로의 너비를 적용할 수 있다.
2. 대지둘레 길이의 6분의 1이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로의 너비를 적용한다. 단, 적용되는 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 접한 도로의 너비를 적용할 수 있다.

② 대지와 도로사이 또는 도로의 반대측에 공원·광장·하천·철도·공공공지·완충녹지 그 밖에 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 법 제60조제3항 단서에 따라 건축물의 높이제한을 적용하는 경우에는 건축이 금지된 공지에 접한 부분에 대하여만 반대측 경계선을 전면도로의 반대측 경계선으로 본다.

제34조제1항제3호 단서를 삭제하고 같은 조 같은 항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 높이 20미터 이상의 공동주택은 건축물 각 부분 높이의 1배. 다만, 정북방향에 건축하고자 하는 높이 이상의 기존 공동주택이 있는 경우(택지개발지구내 지구단위계획으로 층수가 결정된 공동주택 부지와 분양승인이 완료된 공동주택 부지 포함)에는 0.6배, 20미터 이상 도로에 접한 경우에는 0.7배

제34조제2항 중 "아파트 제외"를 각각 "공동주택 제외"로 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 규정에 따라 주택건설사업계획 승인을 신청한 경우와 주택건설사업계획승인을 받았거나 사업승인 후 착공신고를 하고 건축 중인 경우의 건축기준 등은 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 사업주체에게불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

신 · 구조문 대비표

현행	개정안
<p>제33조(2개 이상의 도로가 있는 경우의 건축물의 높이 제한 완화) ① 법 제60조 제3항의 규정에 따라 2개 이상의 전면도로가 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분에 대하여는 당해 도로에 대한 전면도로 너비는 가장 넓은 도로의 너비로 본다.</p> <p>1. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 35미터이내의 부분</p> <p>2. 제1호에 해당하지 아니한 부분에 있어서 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터이내의 부분을 제외한 부분</p> <p>3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로 측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터이내의 부분</p> <p>② 도로 반대측에 공원, 광장, 하천, 철도 시설녹지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지 안의 건축물에 대하여는 건축이 금지된 공지를 전면도로로 본다.</p>	<p>제33조(2개 이상의 도로가 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화) ① 법 제60조 제3항 단서 규정에 따라 2개 이상의 도로에 접하는 경우에 전면도로의 너비는 다음 각호의 규정에 따른다.</p> <p>1. 대지둘레 길이의 6분의 1이상 접한 도로 중 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다. 단, 적용되는 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 접한 도로의 너비를 적용할 수 있다.</p> <p>2. 대지둘레 길이의 6분의 1이상 접한 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접한 도로의 너비를 적용한다. 단, 적용되는 도로보다 너비가 더 넓은 도로에 접한 부분에 대하여는 접한 도로의 너비를 적용할 수 있다.</p> <p>② 대지와 도로사이 또는 도로의 반대측에 공원·광장·하천·철도·공공공지·원충녹지 그 밖에 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 법 제60조제3항 단서에 따라 건축물의 높이제한을 적용하는 경우에는 건축이 금지된 공지에 접한 부분에 대하여만 반대측 경계선을 전면도로의 반대측 경계선으로 본다.</p>
<p>제34조(일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조제1항의 규정에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각부분을 정북방향으로의 인접 대지경계선로 부터 다음 각 호에서 정하는</p>	<p>제34조(일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① ----- ----- ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>거리이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장과 부속건축물로서 연면적 10제곱미터미만인 경우에는 예외로 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 8미터를 초과하는 부분 : 건축물 각 부분높이의 2분의1이상. <u>다만, 공동주택의 경우 20미터 이상은 1배</u></p> <p><u>< 신 설 ></u></p>	<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. -----</p> <p>-----</p> <p><u>< 단서 삭제 ></u></p> <p>4. <u>높이 20미터 이상의 공동주택은 건축물 각 부분 높이의 1배. 다만, 정북방향에 건축하고자 하는 높이 이상의 기존 공동주택이 있는 경우(택지개발지구내 지구단위계획으로 층수가 결정된 공동주택 부지와 분양승인이 완료된 공동주택 부지 포함)에는 0.6배, 20미터 이상 도로에 접한 경우에는 0.7배</u></p>
<p>② 영 제86조제1항의 규정에 따라 전용주거지역 또는 제1종에서 제3종까지 일반주거지역에서 건축물을 건축(<u>아파트 제외</u>)하는 경우로서 너비 20미터이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에는 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축(<u>아파트 제외</u>)하는 경우에는 건축물의 미관을 위하여 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>공동주택 제외</u> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>----- <u>공동주택 제외</u> -----</p> <p>-----</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p>

관계법령

□ 건 축 법

제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역[(가로구역): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011.5.30>

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우
 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

□ 건축법시행령

제82조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 도시관리계획 등의 토지이용계획
 2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비
 3. 해당 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력
 4. 도시미관 및 경관계획
 5. 해당 도시의 장래 발전계획
- ② 허가권자는 제1항에 따라 가로구역별 건축물의 최고 높이를 지정하려면 지방 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 주민의 의견청취 절차 등은 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
- ③ 허가권자는 같은 가로구역에서 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.
- ④ 법 제60조제1항 단서에 따라 가로구역의 최고높이를 완화하여 적용하는 경우에 대한 구체적인 완화기준은 제1항 각 호의 사항을 고려하여 건축조례로 정한다. <개정 2010.2.18>

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.2.18>

1. 높이 4미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상
2. 높이 8미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

③ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009.7.16>

[전문개정 2008.10.29]