

1996. 12.

충주시건축조례개정조례안 심사보고서

산 업 건 설 위 원 회

충주시건축조례개정조례안 심사보고서

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 1996. 12. 21. 충 주 시 장

나. 회 부 일 자 : 1996. 12. 24.

다. 상 정 일 자 : 제 20회 충주시의회 (정기회)

○ 제 6차 위원회 (1996. 12. 26.) 상정, 질의·답변, 의결

2. 제안설명요지 (제안 설명자 : 건축과장)

가. 제안이유

○ '95. 12. 30. 건축법(법률 제5,139조) 및 동법시행령 (대통령령 제 14,891호)이 개정 공포됨에 따라 지방자치 단체에 위임된 사항과 그 시행을 위하여 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 규정의 일부 미비점을 개선 보완하려는 것임.

나. 주요골자

○ 건축법을 적용함이 불합리한 대지 및 건축물에 대하여 법의 기준을 완화하여 적용할 수 있음.

○ 미관지구내 건축물의 높이를 상향 조정함.

- 자연취락지구의 건폐율 및 대지면적 최소한도를 완화함.
- 전용주거지역 및 일반주거지역내 일조권등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 강화함.
- 일반주거, 준주거, 중심상업, 일반상업, 근린상업, 생산녹지지역내의 위험물 저장 및 처리시설에 대하여 건축할 수 있는 범위를 정함.
- 건축분쟁조정위원회 설치운영에 필요한 사항을 정함.

3. 전문위원 검토보고요지

- 각종 위원회의 위원장은 위원회를 총괄하고 주재하며 따라서 위원회의 책임자인 동시에 대표자 임에도 의장이라는 이중명칭을 부여 한 것은 불필요 하다고 사료되며,
- 가설물 건축에 있어 건축법 시행령 제 15조 제 1항 제 3호에는 3층 이하로 규정하고 있으나, 조례 제 8조 제 1항 제 2호에는 2층 이하로 주민의 권리를 지나치게 제한 한 것이 아닌지와,
전용공업지역 안에서 종업원을 위한 기숙사 건축을 제한 한 것과
준공업지역 내에 “교육연구시설” 건축허용에 대하여는 검토가 필요하다 하겠음.
- 우리시의 미관지구인 수안보 경우 10층 이하로 층고가 제한 되었으나,
주변경관 및 환경등에 지장이 없는 범위내에서 건축위원회 심의를 거친 경우에는 층고 제한 없이 무제한 허용된 내용이 있으며 녹지지역의 자연 취락지구인 경우에는 건폐율이 40%로 완화 되었음.

- 또한 대지면적 최소한도에 있어서 건축법 시행령 규정보다 전용주거지역은 50㎡, 일반주거지역은 30㎡, 준주거지역은 20㎡ 가 초월하여 조례로 규정 하므로써 주민의 권리 침해나 재산권 행사에 지장이 초래될 것으로 우려되며,
다만 보전 녹지지역중 자연취락 지구인 경우와 자연녹지 지역중 자연취락 지구인 경우에는 대지면적 최소 한도가 종전 350㎡ 이상에서 200㎡ 이상으로 완화 되었음.
- 교현APT 재건축조합 설립 추진위원장으로 부터 교현APT 재건축에 불리하게 된 본 개정조례안을 제고해 달라는 건의서가 접수되고,
충주시장으로 부터 특정단체나 개인을 위한 건축조례개정이 아니라는 사항을 회신한 바 있으며,
인근 부강APT 주민대표로 부터는 원칙을 무시하고 교현APT 재건축시 일조권 침해와 재산권에 막대한 지장이 있으므로 묵과 좌시하지 않을 것이라는 진정서가 접수된 바 있어 본 조례중 '인접 대지와와의 거리'와 '건축물의 높이제한'에 관한 조항은 보다 심도있는 검토가 요망 됨.
- 본 조례안은 22만 시민의 생활과 직결되는 사안으로 주민 불편의 조기 해소와 충주시의 원활한 건축행정 수행을 위하여 보다 면밀한 검토후 원안 또는 수정할 부분은 수정하는 대로 승인하여 주심이 타당하다고 사료됨.

4. 질의·답변요지

○ 생 략

5. 수정안요지

· 별 지 ·

6. 심사결과

○ 수정안가결

7. 붙임

○ 충주시건축조례개정조례안

■ 조례명 : 충주시건축조례개정조례안

충주시건축조례개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

안 제3조 제1항 제1호중 "그 의장이 된다"를 "회의를 주재한다"로 하고, 같은항 제7호중 "의장"을 "위원장"으로 한다.

안 제12조 제2항 제1호중 "학교"를 삭제한다.

안 제26조 제4호중 직업훈련소 다음에 "·공임에 관련되는 연구소"를 삽입한다.

안 제47조 제1항중 "위원장이 그 의장이 된다"를 "위원장이 회의를 주재한다"로 하고, 같은조 제4항중 "의장이 결정한다"를 "위원장이 결정한다"로 한다.

[수정안 대비표]

개	정	안	수	정	안
제3조(지방건축위원회) ①(생략)			제3조(지방건축위원회) ①(원안과같음)		
1. -5.(생략)			1. -5.(원안과같음)		
6.위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.			6.- - - - - 주재한다.	- - - - -	회의를
7.위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 거부동수일 때에는 의장이 결정한다.			7.- - - - - 위원장이 결정한다.	- - - - -	- - - - -

개	정	안	수	정	안
제12조(대지인의조경) ①(생략) ②(생략) 1. 도매시장, 소매시장, 학교, 자동차운전교습소, 교정시설, <u>군사시설</u>	제12조(대지인의조경) ①(생략) ②(생략) 1. 도매시장, 소매시장, 학교, 자동차운전교습소, 교정시설, <u>군사시설</u>	제12조(대지인의조경) ①(원안과같음) ②(원안과같음) 1. 도매시장, 소매시장, 자동차운전교습소, 교정시설, 군사시설			
제26조(준공업지역안에서의건축) (생략) 1. -3.(생략) 4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·교육원·기술계 학원·직업훈련소 및 도서관에 한한다)	제26조(준공업지역안에서의건축) (생략) 1. -3.(생략) 4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·교육원·기술계 학원·직업훈련소 및 도서관에 한한다)	제26조(준공업지역안에서의건축) (원안과 같음) 1. -3.(원안과같음) 4. - - - - - 공업에 관련되는 연구소 - - - - -			
제47조(건축분쟁조정위원회) ①건축분쟁조정위원회(이하 "조 정위원회"라 한다)의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하 고 인정할 때에 소집하며 위원장이 그 의장이 된다.	제47조(건축분쟁조정위원회) ①건축분쟁조정위원회(이하 "조 정위원회"라 한다)의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하 고 인정할 때에 소집하며 위원장이 그 의장이 된다.	제47조(건축분쟁조정위원회) ① - - - - - 위원장이 회의를 주재한다. ② -③(원안과같음) ④ - - - - - - 위원장이 결정한다.			

충주시건축조례개정조례안

충주시건축조례를 다음과 같이 개정한다.

충 주 시 건 축 조 례

제 1 장 총 칙

제1조 (목적) 이 조례는 건축법(이하 "법"이라 한다) 및 건축법시행령(이하 "령"이라 한다) 및 건축법시행규칙(이하 "시행규칙"이라 한다)에서 지방자치단체의 조례(이하 "건축조례"라 한다)로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 이 조례는 충주시 관내에 소재하는 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조 (지방건축위원회) ①법 제4조제2항의 규정에 의한 지방건축위원회(이하 "위원회"라 한다)의 심의사항중 영 제5조제3항제9호의 규정에 의하여 건축조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 7층 이상이거나 7,000제곱미터 이상인 비주거용 건축물. 다만, 공장건축물은 그러하지 아니하다.
2. 주택건설촉진법 제32조의4 규정에 의한 사전결정신청 대상 건축물
3. 기타 법, 영, 시행규칙에 의하여 위원회의 심의를 거치도록 한 사항
4. 지방건축행정의 발전을 위하여 시장이 부의하는 사항

②위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 15인 이내의 위원으로 구성한다.

③위원회의 위원장은 가급적 공무원이 아닌 위원중에서 시장이 위촉한다.

④위원회의 위원은 관계공무원 및 건축, 도시계획, 조경 및 예술에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

⑥위원회의 위원장은 위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

⑦위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성

으로 의결하며 가부동수일 때에는 의장이 결정한다.

⑧건축주는 위원회의 심의사항이 조건을 부하여 의결된 경우에는 건축허가시 또는 건축허가전 이를 확인할 수 있는 자료를 구비하여 시장에게 제출하여야 한다.

⑨위원회의 위원장은 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계전문가를 위원회에 출석하게 하여 발언하게 하거나 관계기관 또는 단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

⑩위원회에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비를 지급한다. 다만, 공무원인 위원이 소관업무와 직접 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑪영 제5조제3항제3호와 제5호 내지 제7호의 사항을 심의하고자 하는 경우의 심의기준은 규칙이 정하는 바에 의한다.

제4조 (적용의 완화) ①법 제5조제3항의 규정에 의한 건축완화요청은 건축허가신청서에 완화받고자 하는 법령의 규정과 사유등을 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

②시장은 위원회의 심의전에 14일 이상 주민공람을 실시하여 인근주민의 의견을 들어야 한다.

③시장은 건축완화요청을 받은 날로부터 60일 이내에 영 제6조의 규정에 의한 완화여부를 통보하여야 한다.

제5조 (기존 건축물등에 대한 특례) 법 제5조의2 규정에 의하여 기존대지 및 기존건축물등에 대하여 건축허가를 할 수 있는 기준은 다음 각 호의 1에서 정하는 범위까지 완화하여 적용할 수 있다.

1. 법령의 제정 및 개정. 도시계획의 결정 및 변경. 행정구역의 변경. 종전의 특정건축물정리에관한특별조치법에 의하여 준공검사필증을 교부받은 건축물. 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법에 의하여 사용검사필증을 교부받은 건축물. 공유토지분할에관한특별조치법에 의하여 분할된 경우로서 대지면적의 최소한도 규정에 적합하지 아니한 대지의 경우에는 수직증축.개축.재축.대수선 또는 용도변경 허가를 할 수 있다. 다만, 건축조례 제37조의 규정에 의한 대지면적

최소한도 규정에 10분의 7이상일때는 건축을 허가할 수 있다.

2. 도시계획시설의 설치, 토지구획정리사업의 시행, 건축선 후퇴 또는 도로법에 의한 도로의 설치로 인하여 법의 일부 요건에 적합하지 아니하게 된 대지 및 건축물의 경우에는 다음 각 목에 해당하는 범위

- 가. 건축물
- 녹지지역에 건축하는 경우 : 10분의 5이하
 - 주거지역에 건축하는 경우 : 10분의 7이하
 - 상업지역에 건축하는 경우 : 10분의 9이하
 - 기타지역 : 10분의 8이하
 - 단독주택의 경우 : 10분의 9이하

나. 용적률 : 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 1.5배 이하

다. 대지면적 : 당해 지역, 지구에 적용되는 대지면적 최소한도의 3분의 1이상

3. 환경오염방지시설, 공장종업원 후생복지를 위한 시설

제 2 장 건축물의 건축

제6조 (건축신고등) 영 제11조제2항제3호의 규정에 의한 건축물이라 함은 표준설계도로 인정된 1,000제곱미터 이하인 축사 및 창고에 한한다.

제7조 (건축허가수수료) 법 제11조제2항의 규정에 의하여 법 제8조 내지 제10조의 규정에 의한 건축허가신청을 하는 자는 별표 1에서 정한 수수료를 납부하여야 한다.

제8조 (가설건축물) ①법 제15조제1항 및 영 제15조제1항의 규정에 의한 건축물로서 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지안에 건축할 수 있는 가설건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 단독주택 및 근린생활시설

2. 건축물의 규모가 2층 이하이고 높이 8미터 이하인 건축물

②영 제15조제4항제12호의 규정에 의한 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 천막과 유사한 구조의 창고용에 쓰이는 구조물

2. 레일등을 설치하여 일정구간을 이동할 수 있는 구조물

3. 공장부지 내의 소규모 폐기물 저장시설 및 공해배출 저장시설(연면적 200제곱미터 이하인 경우에 한한다.)

제9조 (현장조사, 검사 및 확인업무의 대행) ①법 제23조제3항 및 시행규칙 제21조제3항의 규정에 의하여 현장조사, 검사 및 확인업무를 대행하는자에게는 시행규칙 제10조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 10분의 3에 해당하는 수수료를 지급한다.

②제1항의 규정에 의한 현장조사, 검사 및 확인업무의 대행시 수수료의 지급시기 방법절차등은 규칙으로 정한다.

③영 제20조제2항의 규정에 의한 업무대행자는 당해 건축물의 설계자 및 감리자로 한다.

④제3항의 업무대행 건축물은 건축법 제19조 및 제21조 규정에 의한 설계 및 감리대상 건축물로 한다.

제10조 (건축지도원) ①영 제24조제1항에서 건축조례로 정하는 건축지도원은 다음 각 호의 1에 해당하는 자 중에서 시장이 임명한다.

1. 건축직 공무원으로서 3년 이상의 경력이 있는 자
 2. 건축사
 3. 건축사법에 의한 건축사보로서 3년 이상의 경력이 있는 자
 4. 기타 건축행정에 관한 업무종사자로서 적합하다고 인정하여 시장이 인정하는 자
- ②제1항의 규정에 의한 건축지도원중 현직공무원이 아닌 자에게는 규칙이 정하는 바에 의하여 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제11조 (현장관리인등) 영 제3조제5항제4호의 규정에 의한 현장관리인이 될 수 있는 자는 건축주가 시공경험이 있다고 인정하여 지정하는 자로 한다.

제 3 장 대지 안의 조경 및 대지와 도로의 관계등

제12조 (대지 안의 조경) ①법 제32조 및 영 제27조제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

조 경 대 상	조 경 기 준
연면적 1,000제곱미터 미만 건축물	대지면적의 5퍼센트 이상
연면적 1,000제곱미터 이상 2,000 제곱미터 미만 건축물	대지면적의 10퍼센트 이상
연면적 2,000제곱미터 이상 건축물 및 자연녹지, 보전녹지내의 건축물	대지면적의 15퍼센트 이상

②제1항의 기준에 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 건축물은 식수등 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 도매시장, 소매시장, 학교, 자동차운전교습소, 교정시설, 군사시설
2. 녹지지역에서 농·어업을 영위하기 위한 주택과 축사, 창고 및 식물재배사
3. 시멘트 가공제품 및 레미콘을 제조하는 건축물
4. 시장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정, 공고한 구역 안의 건축물

③제1항의 규정에 의한 식수등 조경면적의 산정은 다음 표와 같다.

구 분	적 용 비 율 (퍼센트)
· 지표면으로부터 높이 2미터 미만	전지역 : 100
· 지표면으로부터 높이 2미터 이상	상업지역 : 30
	기타지역 : 50

④시장은 식수등이 부적합한 대지나 수목의 생장이 불가능한 대지에 있어서는 제1항의 규정에 의한 조경면적 이상의 대지에 파고라, 조각물, 조원석, 연못, 분수대, 고정분재등 조경시설물을 설치하게 할 수 있다.

제13조 (식수등 조경기준) ①제12조의 규정에 의한 대지 안의 조경은 다음 표에서 정하는 바에 따라 식수등 조경을 하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 높이 2미터 이상의 교목을 60퍼센트 이상 심어야 한다.

구 분	심는밀도(제곱미터당)	상록수의 비율(퍼센트)
교목(줄기가 곧고 굵으며 높이가 자라는 나무)	0.2본 이상	상록수 : 50 낙엽수 : 50
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.4본 이상	

②제1항의 규정에 의해 심는 낙엽수는 60퍼센트 이상을 유실수로 하여야 한다.

제14조 (조경공사비의 예탁) ①영 제27조제2항의 규정에 의한 조경공사비는 건축사가 조경예정 시기에 시공이 가능하다고 인정하는 금액의 1배에 해당하는 금액으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 조경공사비는 사용승인권자가 지정하는 금융기관에 예탁하여야 한다.

③조경공사비를 예탁한 건축주가 지정한 기간내에 조경공사를 완료하지 못한 때에는 시장이 건축주의 동의없이도 조경예탁금으로 조경공사를 시행하고 정산할 수 있으며, 이 경우에도 조경시설에 대한 유지관리는 건축주가 하여야 한다.

제15조 (대지와 도로의 관계) ①법 제33조제2항 및 영 제28조제2항제1호의 규정에 의하여 연면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 대지는 너비 6미터 이상의 도로 또는 광장에 6미터 이상 접하거나 4미터 이상을 2곳 이상 접하여야 한다.

②영 제28조제2항제2호의 규정에 의하여 판매시설, 위락시설 및 관람집회시설인 건축물의 대지는 제1항의 규정에 불구하고 다음 표에 정하는 너비 이상의 도로에 접하여야 한다.

당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계	대지가 접하는 도로의 너비	대지가 도로에 접하여야 할 길이
1천제곱미터 이상	6미터 이상 8미터 미만인 때	8미터 이상
2천제곱미터 미만	8미터 이상인 때	6미터 이상
2천제곱미터 이상인 경우	8미터 이상 10미터 미만인 때	12미터 이상
	10미터 이상인 때	10미터 이상

제16조 (도로 안의 건축제한) 영 제29조의 규정에 의하여 다음 각 호의 1에 해당하는 건축물로서 시장이 인정하는 건축물은 도로에 돌출하여 건축할 수 있다.

1. 방범초소
2. 신문판매대
3. 육교위의 건축물
4. 공공화장실
5. 버스표 판매소

제 4 장 지역 안에서의 건축물

제17조 (전용주거지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제1호의 규정에 의하여 영 별표 2의 전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 노유자시설
2. 종교시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하인 것에 한한다.)
3. 초등학교
4. 공동주택(연립주택 및 다세대주택에 한한다.)
5. 전시시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하인 박물관, 미술관에 한한다.)
6. 자동차관련시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 주차장 및 자동차운수사업법에 의한 차고에 한한다.)

제18조 (일반주거지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제2호의 규정에 의하여 영 별표 3의 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 제2종 근린생활시설(안마시설소를 제외한다.)
2. 의료시설(격리병원을 제외한다.)
3. 교육연구시설(초등학교, 중학교, 고등학교를 제외한다.)
4. 운동시설
5. 업무시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이하인 것에 한한다.)

6. 판매시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하인 것에 한한다.)
7. 관람집회시설(공연장과 연면적 1,000제곱미터 이상인 것은 제외한다.)
8. 전시시설
9. 공장(인쇄·봉제·필름현상·자동자료처리장비제조업·반도체 및 관련장치제조업·컴퓨터프로그램매체제조업 및 두부제조업의 공장으로서 배출시설기준의 2배 이하인 것과 아파트형 공장에 한한다.)
10. 창고시설(건축연면적 100제곱미터 이하의 규모에 한한다.)
11. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 주유소로서 증, 개축에 한한다.)
12. 자동차관련시설(주차장에 한한다.)
13. 방송·통신시설
14. 청소년수련시설(유스호스텔을 제외한다.)
15. 군사시설
16. 발전소(열병합 발전소에 한한다.)

제19조 (준주거지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제3호의 규정에 의하여 영 별표 4의 준주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 의료시설(격리병원을 제외한다.)
2. 교육연구시설
3. 운동시설
4. 업무시설
5. 판매시설
6. 관람집회시설
7. 전시시설
8. 공장[공업배치및공장설립에관한법률 제28조의 규정에 의한 도시형업종에 속하는 공장 및 필름현상소(이하 "도시형공장"이라 한다)로 배출시설기준의 2배 이하인 공장 및 아파트형 공장에 한한다.]
9. 창고시설

10. 위험물저장 및 처리시설 (위험물판매취급소와 지하에 저장하는 것으로서 주유소, 저장탱크용량 10톤 이하의 액화석유가스 충전소로서 증, 개축에 한한다.)
11. 자동차관련시설(증기정비공장을 제외한다.)
12. 식물관련시설
13. 방송·통신시설
14. 청소년수련시설
15. 군사시설
16. 발전소

제20조 (중심상업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제4호의 규정에 의하여 영 별표 5의 중심상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한다.)
2. 공동주택
3. 기숙사
4. 노유자시설
5. 의료시설
6. 교육연구시설
7. 운동시설
8. 창고시설
9. 공장(인쇄공장으로서 배출시설기준의 2배 이하인 공장에 한한다.)
10. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 주유소로서 증, 개축에 한한다.)
11. 운수시설
12. 자동차관련시설(주차장, 세차장, 매매장에 한한다.)
13. 청소년수련시설

제21조 (일반상업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제5호의 규정에 의하여 영 별표 6의 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택(하나의 건축물로서 단독주택의 용도와 다른 용도가 복합된 경우에 한한

다.)

2. 공동주택
3. 노유자시설
4. 교육연구시설
5. 운동시설
6. 공장(도시형공장으로서 배출시설기준의 3배 이하인 공장에 한한다.)
7. 운수시설
8. 자동차관련시설(폐차장은 제외한다.)
9. 관광휴게시설
10. 청소년수련시설
11. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 주유소로서 증, 개축에 한한다.)
12. 군사시설

제22조 (근린상업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제6호의 규정에 의하여 영 별표 7의 근린상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 공동주택
2. 노유자시설
3. 교육연구시설
4. 운동시설
5. 업무시설
6. 숙박시설
7. 판매시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터를 초과하는 것에 한한다.)
8. 위락시설
9. 관람집회시설
10. 전시시설
11. 공장(도시형공장으로서 배출시설기준의 3배 이하인 공장과 아파트형공장에 한한

다.)

12. 창고시설

13. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 주유소로서 중, 개축에 한한다.)

14. 운수시설

15. 자동차관련시설(폐차장은 제외한다.)

16. 방송·통신시설

17. 청소년수련시설

18. 군사시설

제23조 (유통상업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제7호의 규정에 의하여 영 별표 8의 유통상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 근린생활시설

2. 종교시설

3. 노유자시설

4. 위락시설

5. 업무시설

6. 전시시설

7. 관람집회시설

8. 위험물저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소에 한한다.)

9. 자동차관련시설(폐차장은 제외한다.)

10. 청소년수련시설

11. 방송·통신시설

제24조 (전용공업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제8호의 규정에 의하여 영 별표 9의 전용공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 운수시설

2. 노유자시설

3. 교육연구시설(기술계 학원 및 공장에 부설되는 것과 직업훈련기본법의 규정에 의한 직업훈련시설에 한한다.)

4. 의료시설

5. 전시시설(산업전시장·박람회장에 한한다.)

6. 군사시설

7. 방송·통신시설

제25조 (일반공업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제9호의 규정에 의하여 영 별표 10의 일반공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택(신축은 제외한다.)

2. 기숙사(공장 종업원용에 한한다.)

3. 종교시설

4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·교육원·기술계 학원·공업에 관련되는 연구소 및 직업훈련소에 한한다.)

5. 전시시설

6. 운수시설

7. 동물관련시설

8. 의료시설

9. 노유자시설

10. 방송·통신시설

11. 청소년수련시설

12. 군사시설

제26조 (준공업지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제10호의 규정에 의하여 영 별표 11의 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 공동주택 (도시계획으로 결정 고시된 지역과 사원용에 한한다.)

2. 종교시설

3. 노유자시설

4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·교육원·기술계 학원·직업훈련소 및 도서

관에 한한다.)

5. 운동시설

6. 업무시설

7. 관람집회시설

8. 판매시설(농·축·수산물 판매시설에 한한다.)

9. 전시시설

10. 공장(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5,000제곱미터를 넘는 것에 한한다.)

11. 운수시설

12. 방송·통신시설

13. 청소년수련시설

14. 동물관련시설

15. 의료시설

16. 군사시설

17. 묘지관련시설

18. 장례식장

19. 근린생활시설(단란주점에 한한다.)

20. 단독주택(신축은 제외한다.)

제27조 (보전녹지지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제11호의 규정에 의하여 영 별표 12의 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택(농업·임업·축산업·수산업 또는 광업에 종사하는 자에 한한다.)

2. 근린생활시설(단란주점은 제외하며, 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500 제곱미터 이하인 것에 한한다.)

3. 노유자시설

4. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교에 한한다.)

5. 종교시설

6. 전시시설

7. 창고시설(농업·축산업·수산업용에 한한다.)

8. 식물관련시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이하인 것에 한한다.)

9. 청소년수련시설

10. 의료시설

11. 묘지관련시설

12. 장례식장

13. 축사

제28조 (생산녹지지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제12호의 규정에 의하여 영 별표 13의 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택

2. 공동주택(아파트는 제외한다.)

3. 근린생활시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하인 것에 한한다.)

4. 종교시설

5. 전시시설(동물원 및 식물원과 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하의 박물관·미술관에 한한다.)

6. 교육연구시설(초등학교·중학교·고등학교·농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설 및 직업훈련소에 한한다.)

7. 공장(도정공장, 식품공장, 제1차산업생산품의 가공공장 및 읍·면지역에서 건축하는 첨단산업공장에 한한다.)

8. 창고시설(농업·축산업·수산업에 한한다.)

9. 자동차관련시설(자동차운수사업법에 의한 차고와 증기 및 자동차계 학원에 한한다.)

10. 분뇨·쓰레기처리시설

11. 묘지관련시설

12. 장례식장

13. 판매시설(농·축·수산물 판매시설에 한한다.)

14. 위험물저장 및 처리시설(주유소, 위험물 판매취급소에 한한다.)

제29조 (자연녹지지역 안에서의 건축) 영 제65조제1항제13호의 규정에 의하여 영 별표 14의 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 단독주택

2. 공동주택(연립주택 및 다세대주택에 한한다.)

3. 기숙사

4. 근린생활시설(단란주점은 제외하며, 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하인 것에 한한다.)

5. 종교시설

6. 숙박시설(관광숙박시설에 한한다.)

7. 관람집회시설

8. 전시시설

9. 공장(아파트형공장, 도정공장, 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단산업공장에 한한다.)

10. 위험물저장 및 처리시설

11. 자동차관련시설 (주차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원, 정비학원, 자동차운수사업법에 의한 차고)

12. 판매시설(농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물 공판장과 통상산업부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 중소기업 공동판매시설에 한한다.)

13. 발전소

제 5 장 지구 안의 건축물

제30조(풍치지구 안의 건축물) ①영 제68조제1항의 규정에 의하여 풍치지구 안에서는 제17조 내지 제29조의 규정에 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 용도의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 영 별표 1 제4호(근린생활시설) 나 목중 (3) 내지 (8)에 해당하는 건축물
2. 운동시설
3. 격리병원
4. 직업훈련소·시설강습소
5. 일반업무시설
6. 일반숙박시설
7. 판매시설
8. 위락시설
9. 공장
10. 창고시설
11. 위험물저장 및 처리시설
12. 운수시설
13. 자동차관련시설
14. 동물관련시설
15. 분뇨·쓰레기처리시설
16. 교정시설
17. 묘지관련시설
18. 아파트
19. 관람집회시설

②영 제68조제2항의 규정에 의하여 풍치지구 안에서 건축하는 건축물은 다음 표에 위반되게 건축할 수 없다. 다만, 시장이 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우와 담장 및 바닥면적 30제곱미터 이하의 부속건축물과 기존건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

구 분	제 한 내 용
건 폐 울	20퍼센트 이하 (단, 일반주거, 준주거지역은 40퍼센트 이하)
건 축 물 높 이	5층 이하
조 경	40퍼센트 이상
대 지 면 적	300제곱미터 이상
공 지	1미터 이상

제31조 (미관지구 안의 건축물) ①영 제69조제1항의 규정에 의하여 미관지구 내에서는 제17조 내지 제29조의 규정에 불구하고 다음 표의 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

제1종	제2종	제3종	제4종	제5종
1. 고물밋건재상	1. 고물밋건재상	1. 고물밋건재상	1. 고물밋건재상	1. 고물밋건재상
2. 공 장	2. 공 장	2. 공 장	2. 공 장	2. 공 장
3. 창 고	3. 창 고	3. 창 고	3. 창 고	3. 창 고
4. 교 정 시 설	4. 교 정 시 설	4. 교 정 시 설	4. 교 정 시 설	4. 동 물 관 련 설 시
5. 묘 지 관 련 설 시	5. 묘 지 관 련 설 시	5. 묘 지 관 련 설 시	5. 묘 지 관 련 설 시	
6. 야 적 장	6. 격 리 병 원	6. 야 적 장	6. 야 적 장	
7. 격 리 병 원	7. 폐차장, 정비 공장	7. 격 리 병 원	7. 격 리 병 원	
8. 폐차장, 정비 공장	8. 동 물 관 련 설 시	8. 동 물 관 련 설 시	8. 동 물 관 련 설 시	
9. 동 물 관 련 설 시	9. 분뇨·쓰레기 처리시설			
10. 분뇨·쓰레기 처리시설				

②영 제69조제2항의 규정에 의하여 건축조례로 정한 대지면적의 최소한도, 건축물의 최소너비, 대지 안의 공지, 건축물의 높이는 다음과 같다. 다만, 대지면적의 최소한

도에 있어서 일반주거지역과 준주거지역은 100제곱미터로 하고 수직 증축과 집단으로 지정된 15미터 미만의 도로에 접하는 경우에는 대지 안의 공지를 적용하지 아니하고, 1종, 2종, 3종, 5종 미관지구내 건축물의 높이는 주변경관 및 환경등에 지장이 없는 범위내로써 건축위원회 심의를 거친 경우에는 예외로 한다.

구 분	제 1 종	제 2 종	제 3 종	제 4 종	제 5 종
대지면적의 최소한도	300 제곱미터	200 제곱미터	200 제곱미터	150 제곱미터	200 제곱미터
대 지 의 최 소 너 비	6미터	4미터	4미터	4미터	4미터
대지안의공지 (건 축 선)	2미터	2미터	3미터	3미터	3미터
건축물의높이	10층이하	10층이하	10층이하	3층이하	10층이하

③영 제69조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서는 세탁물건조대 · 장독대 · 철조망 · 굴뚝 · 환기설비 기타 이와 유사한 시설물을 전면도로에서 보이게 설치할 수 없다.

④시장은 미관지구 안에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

⑤영 제69조제3항의 규정에 의하여 위원회의 심의를 거치지 아니하는 건축물은 다음 각 호의 1과 같다.

1. 2층 이하의 단독주택
2. 6미터 미만의 도로에 접한 2층 이하의 건축물
3. 층수 · 외관 및 색채의 변경이 없는 건축물
4. 50제곱미터 미만의 증축(단, 기존 건축물과 동일 색상 및 구조로 건축할 경우에만 한다.)
5. 법 제15조의 규정에 의한 가설건축물

제32조(학교시설보호지구 안의 건축물의 용도) 영 제71조의 규정에 의하여 학교시설보

호지구 안에서는 다음 각 호의 1에서 정하는 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 근린생활시설중 안마시술소, 장외사 및 동물병원
2. 격리병원
3. 숙박시설
4. 판매시설
5. 위락시설
6. 관람집회시설
7. 공장
8. 창고시설
9. 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다.)
10. 운수시설
11. 자동차관련시설
12. 동물관련시설
13. 분뇨·쓰레기처리시설
14. 교정시설
15. 묘지관련시설

제33조 (공용시설보호지구 안의 건축물의 용도) ①영 제71조의 규정에 의하여 시장은 공용시설보호지구 안의 건축물(단독주택·다세대주택을 제외한다)의 건축허가를 하고자 하는 경우에 그 모양과 색채에 관하여 미리 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

②공용시설보호지구 안에서는 영 제71조의 규정에 의하여 다음 각 호의 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 단독주택(공관은 제외한다), 공동주택, 기숙사
2. 종교시설
3. 격리병원
4. 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다.)

5. 시장(백화점 및 쇼핑센터, 대형점을 제외한다.)
6. 위락시설
7. 관람장
8. 공장
9. 창고시설
10. 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다.)
11. 자동차관련시설
12. 동물관련시설
13. 분뇨·쓰레기처리시설
14. 교정시설
15. 묘지관련시설

제34조 (재해위험구역 안의 건축물) 법 제54조제3항의 규정에 의하여 재해위험구역 안에서는 다음 각 호의 1에서 정하는 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 군사시설(초소등 소규모시설에 한한다.)
2. 동물관련시설
3. 공사용 가설건축물
4. 식물관련시설
5. 분뇨·쓰레기처리시설
6. 재해로부터 안전하다고 시장이 인정하는 건축물

제 6 장 건폐율 · 용적률 등

제35조 (건폐율) ①법 제47조제1항 및 영 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 지역에 따른 건축물의 건폐율은 다음 표에 정한 비율 이하로 건축하여야 한다. 다만, 산업입지및개발에관한법률 제2조제2호의 규정에 의한 공업단지내 건축하는 건축물은 80퍼센트로 한다.

지 역		건 폐 율 (퍼센트)
주거지역	전용주거지역	50 이하
	일반주거지역	60 "
	준주거지역	70 "
상업지역	중심상업지역	90 이하
	일반상업지역	80 "
	근린상업지역	70 "
	유통상업지역	80 "
공업지역	전용, 일반, 준공업지역	70 이하
녹지지역	보전, 생산, 자연녹지지역	20 이하
	(자연취락지구인 경우)	(40) "
기 타	도시계획구역 안에서 용도 지역의 지정이 없는 지역 및 도시계획구역 이외의 지역	60 이하

②영 제78조제4항의 규정에 의하여 방화지구 안에서 주요구조부가 내화구조인 건축물을 건축하는 경우의 건폐율은 일반상업지역과 근린상업지역에서는 90퍼센트로 하고 준주거지역에서는 80퍼센트로 한다.

제36조(용적률) ①법 제48조제1항 및 제2항과 영 제79조제1항의 규정에 의하여 지역에 따른 건축물의 용적률은 다음 각 호의 1에서 정한 비율 이하로 한다.

1. 전용주거지역 : 100 퍼센트 이하
2. 일반주거지역 : 400 퍼센트 "
3. 준주거지역 : 700 퍼센트 "
4. 중심상업지역 : 1,500 퍼센트 "
5. 일반상업지역 : 1,300 퍼센트 "
6. 근린상업지역 : 900 퍼센트 "
7. 유통상업지역 : 1,100 퍼센트 "
8. 전용공업지역 : 300 퍼센트 "
9. 일반공업지역 : 350 퍼센트 "
10. 준공업지역 : 400 퍼센트 "

11. 보전녹지지역 : 80 퍼센트 이하

12. 생산녹지지역 : 200 퍼센트 "

13. 자연녹지지역 : 100 퍼센트 "

14. 용도 지역의 지정이 없는 지역 : 400 퍼센트 이하

②영 제79조제4항의 규정에 의하여 공원·광장·하천 기타 건축이 금지된 공지에 접한 대지에 건축하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 1에서 정하는 비율 이하로 용적률을 완화할 수 있다.

1. 20미터 이상 접한 대지 : 해당 용적률의 3분의 1을 가산한 비율 이하

2. 25미터 이상 도로에 20미터 이상 접한 대지 : 해당 용적률의 4분의 1을 가산한
비율 이하

③영 제79조제5항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지구 또는 구역 안에 당해 대지면적의 2분의 1이상 해당하는 면적의 도로·공원·광장·공공용지 기타 이와 유사한 공공시설을 설치 조성하여 제공하는 때에는 제1항의 규정에 의한 용적률에 다음 각 호의 1에서 정한 비율을 가산한 값 이하로 한다.

1. 도시설계지구 : (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.8 × 기준용적률

2. 특정가구정비지구 : (제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률

3. 아파트지구 : (제공면적 ÷ 대지면적) × 0.7 × 기준용적률

4. 도시재개발사업에 의한 재개발구역 : (제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률

제37조 (대지면적의 최소한도) 법 제49조제1항 영 제80조의 규정에 의한 대지면적의 최소한도는 다음 표에서 정한 규모 이상이어야 한다.

지 역		대지면적 (제곱미터)
주 거	전용주거지역	200 이상
	일반주거지역	90 "
	준주거지역	90 "
상 업	중심상업지역	300 이상
	일반상업지역	150 "
	근린상업지역	150 "
	유통상업지역	200 "

지 역		대지연적 (제곱미터)
공 업	전용공업지역 일반공업지역 준공업지역	200 이상 200 " 150 "
녹 지	보전녹지지역(자연취락지구인 경우) 생산녹지지역 자연녹지지역(자연취락지구인 경우)	350 (200) 이상 150 이상 350 (200) 이상
기 타 지 역		60 이상

제38조(건축선으로부터 띄어야 할 거리) 법 제50조 및 영 제81조 본문 및 제1호의 규정에 의하여 건축물을 건축하는 경우 건축선으로부터 건축물의 각 부분까지 다음 표에서 정하는 거리 이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 전용공업지역과 일반공업지역은 그러하지 아니하다.

대상건축물	지역구분	띄어야 할 거리 (미터)			적용 대상 건축선
		1,000 제 곱미터이 하	1,000 제 곱미터이 상 2,000 제곱미터 미만	2,000 제 곱미터 이상	
연면적 200제 곱미터 이상 인 공해공장, 위험물제조소, 위험물저장 소, 도계장, 도 축장	준공업지역	1.5	3	3	모든건축선
	기 타 지 역	3	6	6	모든건축선
연면적 500제 곱미터 이상 인 창고시설	준공업지역	1.5	3	3	출입구가 있 는 도로에 한한다
	전 지 역	3	4	4	
연면적 1,000 제곱미터 이 상인 판매시설	상업 지역		2	3	"
	기 타 지 역		3	4	"
연면적 1,000 제곱미터 이 상인 관람집 회, 운동, 전시 , 숙박, 종교시 설	상업 지역		2	3	모 든 건축선
	기 타 지 역		3	4	
아 파 트	전 지 역		4	6	"

제39조(인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리) ①법 제50조 및 영 제81조 본문 및 제2호의 규정에 의하여 건축물을 건축하는 경우 인접대지경계선으로부터 건축물 각 부분까지 다음 표에서 정하는 거리이상 띄어야 한다. 다만, 담장과 연면적 10제곱미터 이하인 부속건축물을 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

용 도	면적구분	지역구분	띄 어 야 할 거 리(미터)	
			외벽(노대 및 계단)	처 마
공해공장, 위험물제조소, 위험물저장소, 도축장, 도계장, 창고시설	200제곱미터 이상 500제곱미터 미만	준 공 업 지	1.5	1.0
		기타지역	2.5	2.0
	500제곱미터 이상	준 공 업 지	2.0	1.5
		기타지역	3.5	3.0
판매시설, 숙박시설, 관람집회시설, 운동시설, 전시시설, 종교시설	1,000제곱미터 이상 2,000제곱미터 미만	모든지역	1.0	1.0
	2,000제곱미터 이상	모든지역	2.0	2.0
공 동 주 택	아 파 트	주거지역 준 공 업 지	4.0	3.0
		상업지역	3.0	3.0
		기타지역	6.0	5.0
	연립 주택	모든지역	1.5	1.0
	다 세 대 택 주	모든지역	1.5	1.0
기타건축물	모 든 건 축 물	전용주거	1.0	1.0
		주 거	0.5	0.5
		준 주 거	0.5	0.5
		녹 지	1.0	0.5

②영 제81조제4호의 규정에 의하여 조례로 합벽개발을 인정하는 건축물이라 함은 인접대지 건축주의 동의를 얻어 건축하는 건축물으로써 미관을 저해하지 않도록 외부 마감 및 형태가 조화되는 건축물을 말한다.

제 7 장 건축물의 높이

제40조 (2개 이상의 도로가 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화) ①법 제51조제2항 및 영 제82조제1항의 규정에 의하여 2개 이상의 전면도로가 있는 경우 다음 각 호의 1에 해당하는 부분에 대하여는 법 제51조제1항의 규정을 적용함에 있어 당해 도로에 대한 전면도로 너비는 가장 넓은 도로의 너비로 본다.

1. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 35미터 이내의 부분
2. 제1호에 해당하지 아니한 부분에 있어서 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터 이내의 부분을 제외한 부분
3. 제1호 및 제2호에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터 이내의 부분

제41조 (높이제한 완화구역) ①법 제52조 및 영 제85조제1항의 규정에 의하여 지정되는 높이제한 완화구역은 위원회의 심의를 거쳐 지정 공고한다.

②영 제85조제2항의 규정에 의하여 높이제한 완화구역 안으로 지정된 곳에 적용되는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측 경계선까지의 수평거리의 2배 이하로 완화하여 적용한다.

제42조 (일조권등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①영 제86조제1호의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상 띄어 건축하여야 한다.

1. 1층으로서 높이 4미터 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 1미터 이상으로 하며 4미터를 초과하는 부분은 2미터 이상
2. 2층으로서 높이 8미터 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 2미터 이상으로 하며 8미터를 초과하는 부분은 건축물 각 부분 높이의 2분의 1이상

3. 3층 이상 건축물 : 각 부분의 높이의 0.5배. 다만, 6층 이상은 1배, 16층 이상은 1.25배

②영 제86조제2호의 규정에 의한 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각 호에서 정하는 높이 이하로 건축하여야 한다.

1. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 향하는 방향 등으로의 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배로 한다. 다만, 녹지지역과 도시계획 이외지역 및 읍, 면지역에서는 1배로 한다.
2. 동일대지 안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 서로 각각 마주보는 외벽의 각 부분으로부터 다른편의 외벽의 각 부분까지 수평거리에 상당하는 높이 이하로 한다. 다만, 상업지역은 1.25배, 16층 이상과 도시계획이외지역 및 읍, 면지역의 6층 이상 건축물은 0.6배로 한다.

③영 제86조제2호 단서의 규정에 의하여 일조권확보에 지장이 없다고 인정하는 경우는 다음 각 호의 1과 같다.

1. 5층 이상의 건축물로서 승강기, 슈트, 계단 및 굴뚝 기타 이와 유사한 것으로서 그 돌출폭이 축벽폭의 2분의 1이하이고 그 돌출된 부분의 길이의 합이 외벽 길이의 8분의 1이하인 경우
2. 서로 마주보는 한 건축물과 다른 건축물의 각각의 외벽에 채광을 위한 창 또는 개구부등이 없는 경우로서 6미터(마주보는 건축물이 각각 2층 이하인 경우에는 4미터, 다세대주택인 경우에는 2미터)이상인 경우
3. 부속건축물 또는 부대복리시설인 건축물로서 그 높이가 다른 건축물의 외벽까지의 수평거리 이하인 경우
4. 서로 마주보는 건축물중 남쪽방향의 건축물이 낮은 경우에는 건물사이의 수평거리가 낮은 건축물의 높이 이상인 경우
5. 하나의 건축물내에서 주개구부와 부개구부가 서로 마주보는 경우에는 마주보는 부분사이의 수평거리의 2배의 거리와 축벽폭중 작은 것에 상당하는 높이 이하

6. 하나의 건축물내에서 주계구부와 부계구부가 서로 마주보는 경우에는 마주보는
사이의 수평거리의 거리와 축벽폭중 작은것에 상당하는 높이 이하

④영 제86조제3호 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을
건축하는 경우로서 너비 20미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 경우에
는 건축물의 미관을 위하여 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

제 8 장 도시설계등

제43조 (도시설계 작성방법) ①영 제5조제3항제6호의 규정에 의한 도시설계안의 심의
시 제3조의 규정에 의한 위원회의 심의사항은 별표 2와 같다.

②법 제62조 및 시행규칙 제37조의 규정에 의한 도시설계를 작성하는 자는 별표 3
, 별표 4의 용어 및 표시기호를 사용하여 시행지침 및 도시설계도서를 작성하여야
한다.

제44조 (공개공지의 확보) ①영 제113조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 바닥면적의
합계가 5,000제곱미터 이상인 건축물이 공개공지를 확보하여야 할 면적은 다음 각
호의 1과 같다.

1. 판 매 시 설 : 5퍼센트 이상
2. 업 무 시 설 : 5퍼센트 이상
3. 관광숙박시설 : 10퍼센트 이상
4. 종 교 시 설 : 10퍼센트 이상
5. 관람집회시설 : 10퍼센트 이상
6. 관광휴게시설 : 10퍼센트 이상

②영 제113조 제3항의 규정에 의하여 공개공지는 다음 각호에서 정하는 시설을 하여
야 한다.

1. 공개공지 면적의 40퍼센트 이상을 제13조의 규정에 의한 식재를 할것. 다만, 피
로티 구조의 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 할 것

3. 벤치

4. 식수대

5. 조형물등 미술장식품

③영 제113조제4항의 규정에 의하여 건폐율등 건축기준은 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 영 동조 동항의 범위 내에서 완화 적용할 수 있다.

1. 법 제47조 및 법 제48조의 규정에 의한 건폐율 및 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 건폐율 및 용적률에 가산한 비율 이하
2. 법 제50조의 규정에 의한 대지 안의 공지 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 대지의 공지기준에 가산한 비율 이하
3. 법 제51조의 규정에 의거 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율 이하

제45조 (온돌의 시공등) ①법 제56조제2항의 규정에 의하여 건축물의 온돌시공은 다음 각 호의 1에 해당하는 자로서 시장에게 등록한 자(이하 "온돌시공자"라 한다)가 하여야 한다. 다만, 온돌바닥면적의 합계가 60제곱미터 이하인 온돌의 시공은 그러하지 아니하다.

1. 국가기술자격법에 의한 온돌의 기능계 기술자격을 취득한 자
2. 에너지 이용합리화법에 의한 특정열사용 기자재 시공업 지정을 받은 자 (온수 온돌에 한한다.)
3. 사단법인 온돌시공협회가 행하는 온돌시공 기술교육을 이수한 자 (온돌의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이하인 경우에 한한다.)

②건축물에 설치하는 온돌은 건축물의 설비기준등에 관한 규칙 제4조의 규정과 건설교통부장관이 고시하는 기준에 의하여 시공하여야 한다.

③온돌시공자가 온돌의 시공을 완료한 경우에는 당해 건축주 및 공사감리자에게 성명, 상호, 등록번호 및 시공내용, 하자보수 기간등을 명시한 온돌시공확인서를 교부하여야 한다.

④다음 각 호의 1에 해당하는 자는 제1항에 의한 온돌시공을 할 수 없다.

1. 당해 온돌시공의 하자로 인하여 위해를 끼친 자

2. 온돌시공상 잦은 하자를 야기시키거나 하자에 대한 건축주의 정당한 보수요구에 불응한 자
3. 제1항제2호에 해당하는 자로서 온돌시공 기술교육을 이수 후 2년 이내에 동항 제1호의 자격을 취득하지 아니한 자

제 9 장 보 칙

제46조 (옹벽 및 공작물등에의 준용) ①영 제118조제1항제9호의 규정에서 조례로 정하는 제조시설, 저장시설, 유희시설, 기타 이와 유사한 것이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 1에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설 : 레미콘믹서, 석유화학제품 제조시설, 기타 이와 유사한 것
2. 저장시설 : 건조시설, 석유저장시설, 석탄저장시설, 기타 이와 유사한 것
3. 유희시설 : 공중위생법상 유기장 허가를 받아야 하는 시설로서 건축법령에 의한 별표 1 건축물이 아닌 것.

4. 소각시설

②영 제118조제2항의 규정에 의하여 제1항제1호의 규정은 영 별표 1 제17호 공장에 준하는 용도지구의 건축제한을 적용하며, 동항 제2호의 시설의 종류에 따라 영 별표 1 제17호, 제18호, 제19호에 준하는 용도지구의 건축제한을 적용하고 동항 제3호의 시설은 시설의 종류에 따라 영 별표1 제23호에 준하는 용도지역의 건축제한을 적용한다.

제47조 (건축분쟁조정위원회) ①건축분쟁조정위원회(이하 "조정위원회" 라 한다)의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 소집하며 위원장이 그 의장이 된다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장 유고시 그 직무를 대행한다.

③위원장.부위원장 모두가 유고시에는 시장이 지정한 위원이 그 직무를 대행한다.

④조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 가부동수일 때는 의장이 결정한다.

⑤분쟁당사자가 다수인일 때는 모든 의사 표시는 대표자만이 할 수 있고 임원에 한하여 회의에 참석할 수 있다.

- ⑥분쟁당사자 또는 이해 관계인이 5인을 초과할 경우에는 대표자 1인과 임원 4인 이하로 선정하여야 한다.
- ⑦조정위원회에서 분쟁조정을 함에 있어 분쟁당사자는 감정·진단·시험등에 필요한 비용을 시장이 지정하는 금융기관에 예치하여야 한다.
- ⑧제7항의 비용을 부담함에 있어서 조정위원회에서 비용부담자를 지정하지 아니한 경우 분쟁조정 신청자가 부담하여야 한다.
- ⑨제7항에 의한 금융기관이라 함은 시장과 금융기관이 협약을 체결한 금융기관으로 한다.
- ⑩공무원이 아닌 위원 또는 관계자에 대하여는 예산의 범위 안에서 출석·조사 및 심의수당을 지급할 수 있다.
- ⑪제10항의 규정에 의한 수당 중 특별히 정하여지지 아니한 경우에는 규칙으로 정한다.
- ⑫위원회의 위원 기타 관계자는 조정위원회의 업무에 관여함으로써 알게된 비밀을 누설하여서는 안된다.

부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(경과조치)이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여 처리된 허가·신고 기타의 행위는 이 조례에 의하여 행한 것으로 본다.
- ③(폐지조례) 이 조례 시행과 동시에 종전의 충주시 건축조례 (충주시 조례 제90호)는 이를 폐지한다.

[별표 1]

건축허가수수료 (제7조 관련)

건축(용도변경)하고자 하는 부분의 바닥면적	금 액 (원)	
	건 축 허 가	용도변경허가
200제곱미터 미만	단독주택 3,000	단독주택 1,500
	기 타 7,000	기 타 3,000
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택 4,500	단독주택 2,000
	기 타 15,000	기 타 8,000
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	40,000	15,000
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	75,000	40,000
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	150,000	75,000
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	300,000	•
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	600,000	•
30만제곱미터 이상	1,200,000	•

[별표 2]

도시설계승인시 검토사항 (제43조 관련)

1. 도시설계의 기본사항 및 원칙

- 가. 종합적인 목표와 개발방향
- 나. 지역 특성에 따른 도시설계의 성격 및 기능부여
- 다. 전체도시 및 인근지역환경과의 관계와 조화
- 라. 도시설계의원칙, 지표와 공간구성의 표준
- 마. 토지이용계획
- 바. 도시의 성장, 변경화에 대한 적응성
- 사. 다른 계획과의 관계

2. 교통처리계획

- 가. 도심 및 주위지역 교통체계와의 연계성
- 나. 구역내의 교통체계와 교통시설물의 설치계획
- 다. 보행자공간의 보행동선계획
- 라. 차량동선 및 주차계획

3. 건축계획

- 가. 건축물의 용도, 규모, 배치, 형태와 색채의 적정성
- 나. 주변 건축물과의 조화
- 다. 건축규제계획
- 라. 도로 및 광장 설치계획과 조망계획

4. 조경 및 경관계획

- 가. 공공용지, 공개공간의 계획
- 나. 공원, 녹지의 연계계획
- 다. 자연환경, 경관의 보존계획
- 라. 조경시설물 설치계획과 가로변 식재계획

5. 공공시설 및 공급처리시설계획

가. 공공시설의 규모, 배치와 서비스제공

나. 공급처리 구조와 공동구의 계획

다. 하수처리 및 공해방지계획

6. 공공투자계획 및 집행계획

가. 공공시설 및 공급처리시설에 관한 자원소요 판단과 자원조달 계획

나. 집행주체별, 연차별 투자계획

7.기 타

가. 특별사업구역 지정의 적정성 및 개발계획

나. 제한, 권장내용 및 범위의 적정성

다. 기존건축물의 처리계획

[별표 3]

도시설계의 용어정의 (제43조 관련)

1. "설계구역"이라 함은 도시설계를 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상 부분이 들출하지 못하게 하는 선을 말한다.
3. "건축지정선"이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이와 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.
4. "건축물의 전면"이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
5. "불허용도"라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 건축할 수 없는 용도를 말한다.
6. "권장용도"라 함은 대상지역의 발전을 위하여 효율적인 용도로 선정된 것을 말하며, 특별한 사유가 없는 한 동 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
7. "1층 전면권장용도"라 함은 보행공간등의 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도로 지정된 것으로 특별한 사유가 없는 한 동 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
8. "분할가능선"이라 함은 개발촉진을 위하여 일정 규모이상 대형 대지에 도시설계 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할가능 위치를 지정한 선을 말한다.
9. "공공보행통로"라 함은 대지 내에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
10. "공공주차통로"라 함은 2이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입 통로를 말한다.
11. "차량출입허용구간"이라 함은 대지 내로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
12. "공공용지"라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 용지를 말한다.
13. "공개공간"이라 함은 건축물의 3층이하의 부분으로서 일반대중에게 상시 개방되는 건축물 안의 공간을 말한다.

[별표 3]

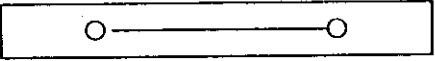

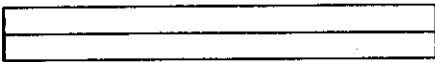
도시설계의 용어정의 (제43조 관련)

14. "벽면선"이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에 있어서 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선을 말한다.
15. "공공조경"이라 함은 도시설계에서 지정된 위치에 식수방법 등에 따라 조경을 하는 것을 말한다.
16. "보행자전용도로"라 함은 도시설계에 의하여 지정된 차량의 통행에 허용되지 않는 건축법상 도로로서 법 제51조 및 법 제53조의 규정에 적용되지 않는 도로를 말한다.
17. "보행자우선도로"라 함은 도시설계에 의하여 지정된 건축법상 도로로서 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있는 구조로 된 도로를 말한다.
18. "자동차전용도로"라 함은 도로법등 관계법 또는 도시설계에 의하여 지정된 보행자의 통행이 허용되지 않는 건축법상 도로를 말한다.
19. "최고층수"라 함은 도시설계에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 건축물의 층수를 말한다.
20. "최저층수"라 함은 도시설계에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
21. "공공주차장"이라 함은 도시설계 사업주체에서 일단의 토지를 확보하여 조성하여야 하는 공공이 이용하는 주차장을 말한다.
22. "완충녹지"라 함은 도시공원법 또는 도시설계에 의하여 도로의 기능 또는 거주환경의 보호를 위하여 지정된 녹지를 말한다.

[별표 4]

도시설계의 규제도 표시기호 [제43조 관련]

구 분	표 시 기 호
도시설계구역	<div> <div></div> <div>(굵은 이점쇄선)</div> </div>
대지경계선	<div> <div></div> <div>(가는 일점쇄선)</div> </div>
대지분할가능선	<div> <div></div> <div>(가는 점선)</div> </div>
도로경계선	<div> <div></div> <div>(가는 실선)</div> </div>
고가도로, 지하도로	<div> <div></div> <div>(가는 이점쇄선)</div> </div>
건축물 허용용도	<div> <div>A</div> <div></div> </div>
건축물 권장용도	<div> <div>(A)</div> <div></div> </div>
건축물 불허용도	<div> <div>가</div> <div></div> </div>
최고층수 제한	<div> <div></div> <div>5</div> </div>
최저층수 제한	<div> <div></div> <div>2</div> </div>
건축한계선	<div> <div></div> <div>(굵은 점선)</div> </div>

구 분	표 시 기 호
건축지정선	—————
보행자전용도로	○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
보행자우선도로	○●○●○●○●○●○●○●○●○●○●○
자동차전용도로	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
공동개발	
주차장출입 허용구간	————— △
주차출입 불허구간
공공용지	
공공주차장	
완충녹지	