

제천시 도시계획 조례 일부개정 조례안

의안 번호	151P
----------	------

제출년월일 : 2011년 4월 일

제 출 자 : 제 천 시 장

1. 제안이유

- 건축물 미관향상으로 도시경관을 개선하기 위한 목적으로 시행하고 있는 건폐율 및 용적률 차등적용 제도가 건축비용 증가 요인이 되어 시민에게 경제적 부담이 되고, 건축경기활성화의 저해 요인으로 작용하여 미관기준 적합여부에 따른 차등적용 조항을 폐지하기 위함

2. 주요내용

- 미관기준 적용대상 건축물의 건폐율 강화 규정을 삭제하여 건폐율을 10% 완화함 (안 제51조, 안 제52조, 안 제54조)
- 미관기준 적용대상 건축물의 용적률 강화 규정을 삭제하여 용적률을 10~100% 완화함 (안 제56조, 안 제57조)
- 미관기준 적용대상 건축물의 디자인가이드라인 적용여부에 대한 심의 규정을 삭제함 (제58조 삭제)

3. 의안전문 : 붙임

4. 기타참고 사항

가. 신·구조문대비표 : 붙임

나. 입법예고기간 : 2011. 2. 25 ~ 3. 18 (22일간)

다. 2011년도 제5회 조례·규칙심의회 심의·의결 결과 : 원안가결

5. 관련법령 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

첨 부 1. 의안전문 1부.

2. 신·구조문 대비표 1부.

3. 관련법령 1부.

4. 입법예고 및 결과보고서 사본 1부.

제천시 도시계획 조례 일부개정 조례안

제천시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조 중 “별표26 제2호”을 “별표 26”으로 한다.

제51조 중 “다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해용도지역의 건폐율을 완화하여 적용한다)”를 “다음에서 정한 비율 이하로 한다.”로 한다.

제51조제3호 및 제4호, 제6호부터 제10호를 각각 다음과 같이 한다.

3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트
6. 준주거지역 : 70퍼센트
7. 중심상업지역 : 90퍼센트
8. 일반상업지역 : 80퍼센트
9. 근린상업지역 : 70퍼센트
10. 유통상업지역 : 70퍼센트

제52조제1항 중 “다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해용도지구·구역의 건폐율을 완화하여 적용한다)”를 “다음에서 정한 비율 이하로 한다.”로 한다.

제52조제1항제1호 및 제4호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 취락지구 : 40퍼센트 이하
4. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 60퍼센트 이하

제54조 중 “90퍼센트이하로 한다(단, 별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물의 건폐율은 80퍼센트 이하로 하며, 건축물 미관기준에 적합할 경우 90퍼센트 이하로 한다)”을 “90퍼센트 이하로 한다.”로 한다.

제56조 중 “다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해 용도지역의 용적률을 완화하여 적용한다)”를 “다음에서 정한 비율 이하로 한다.”로 한다.

제56조 제3호부터 제10호까지, 제14호부터 제19호까지 및 제21호를 각각 다음과 같이 한다.

3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트
6. 준주거지역 : 500퍼센트
7. 중심상업지역 : 900퍼센트
8. 일반상업지역 : 800퍼센트
9. 근린상업지역 : 600퍼센트
10. 유통상업지역 : 600퍼센트
14. 보전녹지지역 : 60퍼센트
15. 생산녹지지역 : 80퍼센트
16. 자연녹지지역 : 100퍼센트
17. 보전관리지역 : 60퍼센트
18. 생산관리지역 : 80퍼센트
19. 계획관리지역 : 100퍼센트
21. 자연환경보전지역 : 80퍼센트

제57조제1항 중 “다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해 용도지구·구역의 용적률을 완화하여 적용한다)”를 “다음에서 정한 비율 이하로 한다.”로 한다.

제57조제1항제1호 및 제3호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
3. 자연공원법에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 100퍼센트 이하. 다만, 자연공원법에 의한 공원집단시설지구는 200퍼센트 이하로 하고, 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하

제58조를 삭제한다.

별표 26을 별지와 같이한다.

별지 제1호서식 및 제2호서식을 각각 삭제한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

【별표 26】

건축물 미관기준(제43조 관련)

1. 도로에 접한 30미터 이내의 주변 건축물과 동일하거나 유사한 입면형태가 아닐 것
2. 외관은 일률적인 박스형 스라브 또는 경사 파라펫 구조가 아닐 것(단, 도로에 접한 전면벽 또는 옥상에 건축물의 개성과 미를 나타낼 수 있는 미관시설을 한 경우 제외한다)
3. 12미터 이상의 도로에 접한 3층 이상의 건축물(공동주택제외)로서 최상층의 용도가 주택일 경우 창문 등의 외부형태는 하부층의 형태와 조화되게 하여야 한다.
4. 12미터 이상의 도로에 접한 3층 이상의 건축물으로써 도로에 접한 전면벽의 외부마감은 드라이비트후 도장 또는 미장후 도장 등 도시미관을 저해할 수 있는 재료로 마감하여서는 아니 된다(단, 흑두기 화강석 등의 미관재료와 50퍼센트 이상 혼용하거나 허가권자가 특별히 외관이 우수하다고 인정하는 경우에는 제외한다)
5. 건축물은 파이프천막, 비닐하우스, 컨테이너, 함석 및 스텔트 구조가 아닐 것
6. 건축물 및 광고물의 디자인과 색채 등 미관 적용기준(이하 “건축물 디자인 가이드라인”이라 한다)은 규칙으로 정한다.

신 · 구조문 대비표

현행	개정안
제43조(건축물의 형태제한 등) 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서의 건축물은 <u>별표26 제2호의 건축물 미관기준에 적합하여야</u> 하며, 시장이 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우 건축물·담장·대문및광고물의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 별도 제한할 수 있다.	제43조(건축물의 형태제한 등) 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서의 건축물은 <u>별표 26의 미관지구안에서의 건축물 미관기준에 적합하여야</u> 하며, 시장이 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우 건축물·담장·대문 및 광고물의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 별도 제한할 수 있다.
제51조(용도지역안에서의 건폐율) 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 건폐율은 <u>다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표 26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해용도 지역의 건폐율을 완화하여 적용한다)</u>	제51조(용도지역안에서의 건폐율) 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 건폐율은 <u>다음에서 정한 비율 이하로 한다.</u>
1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트	1. (현행과 같음)
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트	2. (현행과 같음)
3. 제1종일반주거지역 : <u>60퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 50퍼센트)</u>	3. 제1종일반주거지역 : <u>60퍼센트</u>
4. 제2종일반주거지역 : <u>60퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 50퍼센트)</u>	4. 제2종일반주거지역 : <u>60퍼센트</u>
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트	5. (현행과 같음)
6. 준주거지역 : <u>70퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 60퍼센트)</u>	6. 준주거지역 : <u>70퍼센트</u>
7. 중심상업지역 : <u>90퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 80퍼센트)</u>	7. 중심상업지역 : <u>90퍼센트</u>
8. 일반상업지역 : <u>80퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 70퍼센트)</u>	8. 일반상업지역 : <u>80퍼센트</u>
9. 근린상업지역 : <u>70퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 60퍼센트)</u>	9. 근린상업지역 : <u>70퍼센트</u>
10. 유통상업지역 : <u>70퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 60퍼센트)</u>	10. 유통상업지역 : <u>70퍼센트</u>
11. 전용공업지역 : 70퍼센트	11. (현행과 같음)
12. 일반공업지역 : 70퍼센트	12. (현행과 같음)
13. 준공업지역 : 70퍼센트	13. (현행과 같음)
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트	14. (현행과 같음)
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트	15. (현행과 같음)
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트	16. (현행과 같음)
17. 보전관리지역 : 20퍼센트	17. (현행과 같음)
18. 생산관리지역 : 20퍼센트	18. (현행과 같음)
19. 계획관리지역 : 40퍼센트	19. (현행과 같음)

20. 농림지역 : 20퍼센트

21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트

제52조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율) ①
영 제84조제3항의 규정에 의하여 다음 각호1
에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율은
다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표
26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물
은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해 용도
지구·구역의 건폐율을 완화하여 적용한다)

1. 취락지구 : 40퍼센트 이하(별표26 건축물미
관기준 적용대상 건축물 30퍼센트)
2. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 :
40퍼센트이하
3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하
4. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보
호구역 : 60퍼센트 이하(별표26 건축물미관기
준 적용대상 건축물 50퍼센트)
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호
다목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하
6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한
법률」 제2조제5호가목부터 다목까지의 규정
에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨
단산업단지 및 같은 조 제7호에 따른 준산업
단지 : 80퍼센트 이하

② <생략>

③ <생략>

제54조(방화지구안에서의 건폐율의 완화) 준주
거지역·일반상업지역·근린상업지역의 방화
지구안에 있는 건축물로서 영 제84조제5항 각
호의 1에 해당하는 건축물의 건폐율은 90퍼센
트이하로 한다(단, 별표26 건축물미관기준 적
용대상 건축물의 건폐율은 80퍼센트 이하로
하며, 건축물 미관기준에 적합할 경우 90퍼센
트 이하로 한다)

제56조(용도지역안에서의 용적률) 영 제85조제1
항의 규정에 의하여 각 용도지역의 용적률은
다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에
의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건
축물 미관기준에 적합할 경우 당해 용도지역
의 용적률을 완화하여 적용한다)

1. 제1종전용주거지역 : 80퍼센트
2. 제2종전용주거지역 : 150퍼센트

20. (현행과 같음)

21. (현행과 같음)

제52조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율) ①
영 제84조제3항의 규정에 의하여 다음 각호1
에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율
은 다음에서 정한 비율 이하로 한다.

1. 취락지구 : 40퍼센트 이하

2. (현행과 같음)

3. (현행과 같음)

4. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보
호구역 : 60퍼센트 이하

5. (현행과 같음)

6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제54조(방화지구안에서의 건폐율의 완화) 준주
거지역·일반상업지역·근린상업지역의 방화
지구안에 있는 건축물로서 영 제84조제5항 각
호의 1에 해당하는 건축물의 건폐율은 90퍼센
트이하로 한다

제56조(용도지역안에서의 용적률) 영 제85조제1
항의 규정에 의하여 각 용도지역의 용적률은
다음에서 정한 비율 이하로 한다.

1. (현행과 같음)
2. (현행과 같음)

3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 150퍼센트)
4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 200퍼센트)
5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 250퍼센트)
6. 준주거지역 : 500퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 400퍼센트)
7. 중심상업지역 : 900퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 800퍼센트)
8. 일반상업지역 : 800퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 700퍼센트)
9. 근린상업지역 : 600퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 500퍼센트)
10. 유통상업지역 : 600퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 500퍼센트)
11. 전용공업지역 : 200퍼센트
12. 일반공업지역 : 250퍼센트
13. 준공업지역 : 250퍼센트
14. 보전녹지지역 : 60퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 50퍼센트)
15. 생산녹지지역 : 80퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 70퍼센트)
16. 자연녹지지역 : 100퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 90퍼센트)
17. 보전관리지역 : 60퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 50퍼센트)
18. 생산관리지역 : 80퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 70퍼센트)
19. 계획관리지역 : 100퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 90퍼센트)
20. 농림지역 : 80퍼센트
21. 자연환경보전지역 : 80퍼센트(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 70퍼센트)

제57조(기타 용도지구·구역 등의 용적률) ① 영 제85조제5항의 규정에 의하여 다음 각호1에 해당하는 용도지구·구역 등의 용적률은 다음에서 정한 비율 이하로 한다(단, 별표26에 의한 건축물 미관기준 적용대상 건축물은 건축물 미관기준에 적합할 경우 당해 용도지구·구역의 용적률을 완화하여 적용한다)

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하(별표26 건축물미관기준 적용

3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트
4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트
5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트
6. 준주거지역 : 500퍼센트
7. 중심상업지역 : 900퍼센트
8. 일반상업지역 : 800퍼센트
9. 근린상업지역 : 600퍼센트
10. 유통상업지역 : 600퍼센트
11. (현행과 같음)
12. (현행과 같음)
13. (현행과 같음)
14. 보전녹지지역 : 60퍼센트
15. 생산녹지지역 : 80퍼센트
16. 자연녹지지역 : 100퍼센트
17. 보전관리지역 : 60퍼센트
18. 생산관리지역 : 80퍼센트
19. 계획관리지역 : 100퍼센트
20. (현행과 같음)
21. 자연환경보전지역 : 80퍼센트

제57조(기타 용도지구·구역 등의 용적률) ① 영 제85조제5항의 규정에 의하여 다음 각호1에 해당하는 용도지구·구역 등의 용적률은 다음에서 정한 비율 이하로 한다.

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하

대상 건축물 80퍼센트)

2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
3. 자연공원법에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 100퍼센트 이하(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물 80퍼센트). 다만, 자연공원법에 의한 공원집단지설지구는 200퍼센트 이하로 하고, 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하(별표26 건축물미관기준 적용대상 건축물은 각각 150퍼센트 이하, 100퍼센트 이하)
4. 산업입지및개발에관한법률 제2조제5호다목의 규정에 의한 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하
- ② <생략>
- ③ <생략>

제58조(용도지역·지구·구역안에서의 건폐율 및 용적률의 완화) 용도지역·지구·구역안에서 건축물의 건폐율 및 용적률의 완화규정을 적용받고자 하는 자는 다음 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다

1. 건폐율 및 용적률 완화적용 신청서(별지2호 서식)
2. 주위건축물 전경사진
3. 지정색을 표기한 개략투시도

【별표 26】

건축물 미관기준 적용대상 건축물 및 미관기준

국토의계획및이용에관한법률상 용도지역·지구 및 구역내에서 건축하는 건축물중 건폐율 및 용적율에 대한 완화규정을 적용받고자 할 경우에는 다음 각호의 1에 모두 적합하여야 한다

1. 건축물 미관기준을 적용하는 건축물의 종류는 다음 각목의 건축물로서 허가대상 건축물에 한한다(단, 충주호주변의 건축물 미관기준에 대하여는 충주댐 주변 경관허가기준에 따르며, 도시관리계획으로 미관기준을 수립한 지구·구역 등에 대하여는 당해계획에 따른다)
- 가. 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택 중 다목의 다가구주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택

2. (현행과 같음)

3. 자연공원법에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 100퍼센트 이하. 다만, 자연공원법에 의한 공원집단지설지구는 200퍼센트 이하로 하고, 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하

4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

<삭 제>

【별표 26】

건축물 미관기준(제43조 관련)

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

<삭 제>

다. 「건축법 시행령」 별표1 제3호 내지 제16호 및 제27호, 제28호의 건축물

< 삭 제 >

2. 건축물의 미관기준은 다음 각호에 적합하여야 한다(단, 허가권자가 건축물의 외관이 우수하거나 별도로 인정하는 경우 제외한다)

< 삭 제 >

가. 도로에 접한 30미터 이내의 주변 건축물과 동일하거나 유사한 입면형태가 아닐것

1. (현행 제2호가목과 같음)

나. 외관은 일률적인 박스형 스라브 또는 경사 파라пет 구조가 아닐 것(단, 도로에 접한 전면벽 또는 옥상에 건축물의 개성과 미를 나타낼 수 있는 미관시설을 한 경우 제외한다)

2. (현행 제2호나목과 같음)

다. 12미터 이상의 도로에 접한 3층 이상의 건축물(공동주택제외)로서 최상층의 용도가 주택일 경우 창문 등의 외부형태는 하부층의 형태와 조화되게 하여야 한다.

3. (현행 제2호다목과 같음)

라. 12미터 이상의 도로에 접한 3층 이상의 건축물로서 도로에 접한 전면벽의 외부마감은 드라이버트후 도장 또는 미장후 도장 등 도시미관을 저해할 수 있는 재료로 마감하여서는 아니 된다(단, 흑두기 화강석 등의 미관재료와 50퍼센트 이상 혼용하거나 허가권자가 특별히 외관이 우수하다고 인정하는 경우에는 제외한다)

4. (현행 제2호라목과 같음)

마. 건축물은 파이프천막, 비닐하우스, 컨테이너, 합석 및 스텔트 구조가 아닐 것

5. (현행 제2호마목과 같음)

바. 건축물 및 광고물의 디자인과 색채 등 미관 적용기준(이하 “건축물 디자인 가이드라인”이라 한다)은 별도로 정한다.

6. (현행 제2호바목과 같음)

【 별지 제1호 서식 】

< 삭 제 >

경관형성 심의 신청서				
신 청 인	회 사 명			
	대 표		주민등록번호	
신 청 내 용	주 소		전 화 번 호	
	사 업 명			
신 청 내 용	위 치		용도지역·지구	
	부지면적		지 목	
	경 사 도	도	입 목 축 처	%
	입목현황	수종 :	입목지 :	m'
	죽목벌채	수종 :	수 령 :	본수 :
	○ 건축신청현황			
	• 건축면적 : m'(건폐율 %), 건축연면적 : m'(용적율 %),			

공작물 설치	• 건축물구조 : • 층 수 : 지하 () 지상 () 최고높이 : m • 색 채 : 지붕 () 벽체 () 기타 ()		
	종류 :	구조 :	높이: 연장:
	색채 :		

제천시도시계획조례 제21조제3항의 규정에 의하여 경관형성심의를 신청합니다.

년 월 일
신청인 : (인)

제천시장 귀하

첨부 서류	1. 조감도 또는 조감사진 1 부.
	2. 조감도(사진)을 활용한 시공전·후 도면 각 1부
	3. 공사계획평면도(조경, 비탈면, 진입도로 계획포함) 1 부.
	4. 건축계획도면(배치도, 정면도, 좌·우측면도, 배면도, 평면도등) 각1부

【 별지 제2호 서식 】

< 삭 제 >

건폐율 및 용적률 완화적용 신청서				
건축위치				
건축주	성명			
	주소			
용도지역지구				
건축규모	총	건축면적	m ²	연면적
			m ²	m ²
미관기준 적합여부				
건축물 미관기준			적용 여부	비 고
• 30M이내의 주변건축물과 동일한 입면 형태 여부			여 · 부	
• 건물 외관의 박스형슬래브 또는 경사파 라뎀구조 여부			여 · 부	
• 최상층과 하부층의 조화 여부			여 · 부	
• 전면벽의 외부 마감재료가 드라이비트나 미장마감 여부			여 · 부	
• 파이프천막, 비닐하우스, 컨테이너등의 구조 여부			여 · 부	
• 건축물 디자인가이드라인의 적합 여부			여 · 부	
제천시도시계획조례 제58조의 규정에 의하여 건폐율 및 용적률의 완화 적용을 신청합니다.				
년 월 일				
신청인 : (인)				
제천시장 귀하				
첨부서류 : 1. 주위건축물 전경사진 2. 개략투시도등(지정색 표기)				

□ 관계법령

개정안 제51조, 제52조, 제54조 관련

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제84조(용도지역안에서의 건폐율)

① 법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시계획조례로 용도지역별 건폐율을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 건폐율을 달리 정할 수 있다.

③법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다)
2. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 40퍼센트 이하
3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하
4. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 60퍼센트 이하
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호 다목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하
6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제7호에 따른 준산업단지: 80퍼센트 이하

④특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 법 제77조제4항제1호의 규정에 의하여 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정한 구역안에서의 건축물의 경우에는 그 건폐율은 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트 이상의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

⑤법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2008.9.25, 2009.7.7>

1. 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역 중 방화지구의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 : 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 비율
 - 가. 해당 건축물의 주요 구조부가 내화구조인 것
 - 나. 해당 건축물의 대지가 가로로 모퉁이에 있는 대지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것

- 1) 서로 교차하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로 너비의 합계가 15미터 이상이고, 도로에 접한 대지의 내각이 120도 이하이며, 그 대지 둘레길이의 3분의 1 이상이 도로에 접한 대지
- 2) 서로 교차하지 아니하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로 너비가 각각 8미터 이상이고, 그 도로경계선 상호간의 간격이 35미터 이하이며, 그 대지 둘레길이의 3분의 1 이상이 도로에 접한 대지
2. 자연녹지지역의 기존 공장, 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
3. 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우만 해당한다): 50퍼센트의 범위에서 도시계획조례로 정하는 비율

개정안 제56조, 제57조 관련

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제85조(용도지역안에서의 용적률)

①법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 100퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 400퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 300퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 200퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 200퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 불구하고 제1항제1호 내지 제6호의 지역에서는 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 제1항의 규정에 의한 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「임대주택법」 제12조제1항에 따라 임대무기간이 10년 이상인 경우에 한한다)의 추가건설을 허용할 수 있다. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의2의 규정에 의하여 임대주택 건설이 의무화되는 주택재건축사업의 경우를 제외한다.

④제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

⑤법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 100퍼센트 이하. 다만, 「자연공원법」

에 의한 공원밀집마을지구의 경우에는 150퍼센트 이하로 하고, 공원집
단시설지구의 경우에는 200퍼센트 이하로 한다.

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호 다목의 규정에 의한 농
공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트
이하

제천시 도시계획 조례

건축물 디자인가이드 라인 (제천시 도시계획 조례 시행규칙)

제1절 다가구 주택

제10조(형태 및 외관)

- ① 다가구 주택은 지붕면적의 2/3이상을 경사지붕으로 하여야 한다.
- ② 지붕의 물매는 인접한 건축물의 물매를 고려하여 주변과 조화되게 하
여야 한다

제11조(재료 및 색채)

- ① 외벽은 가급적 인근의 주택 등과 유사한 외장재 및 색채를 사용하여
야 한다.
- ② 지붕의 색채는 색상 10R5Y, 명도 34, 채도 2이하로 한다.(10R5Y 34/2
이하)

제12조(담장 및 옹벽)

- ① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 부득이한 경우에는 높이
1.2미터이하의 투시형(투시율 50퍼센트이상)으로 하거나 생울타리로 하
여야 한다.
- ② 옹벽 등의 설치를 가급적 지양하여야 한다. 단 부득이한 경우에는 벽
돌치장, 조경화단, 부조벽, 슈퍼그래픽 등으로 미화하여야 한다.

제13조(설비 등)

- ① 옥상부분에는 물탱크 등의 건축설비가 노출되지 않도록 하여야 한다.
- ② 굴뚝·환기설비, 기타 이와 유사한 시설은 건축물의 전면에 설치할 수

없다.

제14조(주차장) 보도를 단절하여 주차출입구를 조성할 경우에는 보도 단절 부에 대하여 보도와 동일한 바닥포장을 하여야 한다.

제2절 공동주택

제15조(배치)

- ① 공동주택은 주요 자연경관(산, 하천 등)에 대한 조망차단을 최소화하고, 주변지형 및 주변 건축물의 스카이라인을 반영하여야 한다.
- ② 도로와 접한 면에는 일자형의 단조로운 배치로 폐쇄감을 조성하지 않도록 한다.

제16조(형태 및 외관)

- ① 공동주택의 주호동은 단순한 외관에서 벗어나 개성 있는 입면의 디자인을 가지도록 하여야 한다.
- ② 저층부와 고층부가 외관상 구분되도록 하여야 한다. 저층부는 휴먼스케일을 고려하여 3층 또는 5층 이하로 규정하며, 입면계획상 고층부와 비교하여 디자인, 재료 및 색채 등의 측면에서 변화를 가질 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 지붕의 형태는 평지붕을 지양하여야 하며, 주변 단지와 차별성을 가지고 단지의 정체성을 확보할 수 있도록 하여야 한다.

제17조(재료 및 색채)

- ① 건축물의 외벽 색채(주조색 및 보조색)는 명도 6 이상, 채도 4 이하로 하여야 한다.
- ② 경사지붕인 경우 색상 10R5Y, 명도 34이하, 채도 2이하로 한다.(10R5Y 34/2이하)
- ③ 단지 내의 보행도로(인도 포함)는 콘크리트 블록의 사용을 지양하고 구운벽돌, 고무블록 등으로 개성을 가질 수 있도록 하여야 한다.

제18조(담장 및 옹벽)

- ① 담장은 높이 1.2미터이하의 투시형(투시율 50퍼센트이상)으로 하거나 생울타리로 하여야 한다.
- ② 옹벽 등의 설치를 가급적 지양하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는

벽돌치장, 조경화단, 부조벽, 슈퍼그래픽 등으로 미화하여야 한다.

③ 방음벽을 설치할 경우에는 친환경적인 재료(목재 등)를 사용하여야 한다.

제19조(설비 등)

① 옥상부분에는 물탱크 등의 건축설비가 노출되지 않도록 하여야 한다.

② 에어컨 실외기가 외부에 직접 노출되지 않도록 하여야 한다.

제3절 상업용 건축물 등

제20조(배치)

① 상업용 건축물 등은 주요 자연경관(산, 하천 등)에 대한 조망차단을 최소화하고, 주변지형 및 주변 건축물의 스카이라인을 반영하여야 한다.

② 주요 가로(너비 20미터이상의 도로)변의 경우 지상 3층 이하는 주택의 용도로 사용하지 않도록 한다. 다만, 주거용도의 외관이 타 용도의 외관과 동일하거나 유사한 경우에는 예외로 한다.

③ 너비 12미터이상의 가로변에 상업가로를 형성하는 경우에는 인접 건물과 가로전면의 벽면위치를 가급적 일치시키도록 한다.

제21조(형태 및 외관)너비 12미터이상의 가로변에서는 1층 벽면의 50% 이상을 투시형으로 하고, 셔터 설치 시에도 투시형으로 하여야 한다.

제22조(건축물의 색채)건축물의 외벽 색채(주조색 및 보조색)는 명도 6 이상, 채도 4 이하로 하여야 한다.

제23조(담장 및 옹벽)

① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 부득이한 경우에는 높이 1.2미터이하의 투시형(투시율 50% 이상)으로 하거나 생울타리로 하여야 한다.

② 옹벽 등의 설치를 가급적 지양하여야 한다. 단 부득이한 경우에는 벽돌치장, 조경화단, 부조벽, 슈퍼그래픽 등으로 미화하여야 한다.

제24조(설비 등)

① 옥상부분에는 물탱크 등의 건축설비가 노출되지 않도록 하여야 한다.

② 굴뚝·환기설비, 기타 이와 유사한 시설은 건축물의 전면에 설치할 수

없다.

제25조(조명) 주요 가로(너비 20미터이상의 도로)변에는 접지층(1층)에 대한 조명계획(건축물 조명, 조경수 조명, 바닥조명 등)을 수립하고, 이를 제시 하여야 한다.

제26조(주차장) 보도를 단절하여 주차출입구를 조성할 경우에는 보도 단절 부에 대하여 보도와 동일한 바닥포장을 하여야 한다.

제4절 옥외광고물

제27조(광고물의 수량) 업소 당 간판의 수는 2개(꼭각지점은 3개) 이내로 하여야 한다.

제28조(광고물의 색채 등)

① 채도가 높은 원색바탕과 형광 또는 야광도료의 바탕은 사용할 수 없다.

② 문자 등 광고물의 내용은 바탕면의 40퍼센트이내로 하여야 한다.

제29조(광고물의 제한)

① 입간판(이동간판)의 설치를 금지한다.

② 3층 이상은 창문이용광고의 사용을 금지한다.

제30조(가로형 간판)

① 가로의 길이는 해당업소의 전면 폭 이내로 하여야 한다.

② 세로의 길이는 창문의 상하 간격 이내로 하되, 동일 층의 간판들은 세로 폭이 서로 일치해야 한다.

③ 3층 이상은 입체형 간판을 사용하여야 하며, 2층 이상의 경우도 입체형을 사용할 것을 적극 권장한다.

제31조(돌출형 간판)

① 돌출형 간판(부착간판)은 건물의 코너부(모퉁이)에 한하여 설치를 허용한다.

② 가로의 길이는 70센티미터이내, 벽면으로부터 90센티미터이내로 하되, 상하의 간판과 일치하여야 한다.

③ 세로의 길이는 건물의 층고 이내로 하여야 한다.

제천시 공고 제 2011-191호

제천시도시계획조례 일부개정안 입법예고

제천시도시계획조례를 일부 개정함에 있어 「행정절차법」 제41조의 규정에 의하여 그 내용과 취지를 미리 알려 시민 여러분의 의견을 듣고자 다음과 같이 공고합니다.

2011년 2월 25일

제 천 시 장

1. 조 례 명 : 제천시도시계획조례

2. 개 정 이 유

- 건축물 미관향상으로 도시경관을 개선하기 위한 목적으로 2003년부터 시행하고 있는 건폐율 및 용적률 완화제도가 상위법인 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 허용 가능한 건폐율 및 용적률을 조례로 강화한 후 미관기준에 적합할 경우 완화하여 주는 형태를 취하고 있어,
- 건축주의 자율적인 의사에 반하여 획일적인 옥상미관시설을 설치하는등 건축비용 증가 요인이 되어 시민의 경제적 부담으로 작용하고, 까다로운 건축규제 요인으로 인식되어 건축경기활성화의 저해 요인으로 작용되고 있는 실정임
- 이로인한 시민의 사유재산 침해권 제기와, 정부의 대폭적인 토지규제 완화정책(건폐율 및 용적률 등) 시행 및 도시경관에 대한 성숙된 시민의식과 더불어 건축경기활성화 및 지역환경 변화에 대처하기 위하여 건폐율 및 용적률 완화를 위한 심의제도를 폐지하고 상위법에서 정한 범위내에서 건폐율 및 용적률 규제를 완화하려는 것임

3. 주 요 내 용

- 미관기준 적용대상 건축물의 강화된 건폐율 규정을 삭제하여 전반적으로 건폐율을 10%정도 완화 함(안 제51조, 안 제52조, 안 제54조)
- 미관기준 적용대상 건축물의 강화된 용적률 규정을 삭제하여 전반적으로 용적률을 50%정도 완화 함(안 제56조, 안 제57조)
- 미관기준 적용대상 건축물의 디자인가이드라인 적용여부에 대한 심의 규정을 삭제하여 건축주 자율적인 건축이 가능하도록 완화 함(제 58조 삭제)

4. 개 정 안 : 붙임

5. 의견서 제출

제천시도시계획조례 개정안은 “제천시홈페이지(www.okjc.net)→행정정보 → 시정정보 → 입법예고”에 게재하였으니 열람하시고, 조례 개정안에 대하여 의견이 있는 개인, 단체, 기관은 다음 사항을 기재한 의견서를 2011년 3월 18일까지 제천시청(주소 : 제천시 내토로 295(천남동 12-2), 참조 지역개발과)에게 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 입법예고사항에 대한 항목별 의견 (찬·반 여부와 그 사유)

나. 성명(단체와 기관인 경우는 단체 및 기관명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호

다. 기타 필요사항

6. 기 타

자세한 사항은 제천시 지역개발과 (전화 043-641-5151, 팩스 043-641-5159, 담당자 : 안은정)로 문의하시기 바랍니다.

“시민과 함께하는 활기찬 경제도시”



제 천 시



수신자 내부결재

(경유)

제목 도시계획조례 및 동조례 시행규칙 일부개정(안) 입법예고 결과 보고

건축허가시 도시계획조례에서 규정하고 있는 ‘건축물 미관기준’에 적용하여야 주던 건폐율과 용적률 인센티브제를 폐지하고, 모든 건축물에 대하여 조례에서 규정하고 있는 건폐율과 용적률을 최대 허용하는 내용으로 한 [도시계획조례 및 동조례 시행규칙 일부개정(안) 입법예고 결과]를 아래와 같이 보고하고, 차후 조례규칙심의회 심의 등 조례개정절차를 이행하고자 합니다.

I. 입법예고 개요

- 가. 예고내용 : 입법예고에 대한 찬반여부와 의견청취
- 나. 예고기간 : 2011. 2. 25 ~ 2011. 3. 18 (22일간)
- 다. 예고방법 : 시보, 시홈페이지, 읍면동 게시판 게재

II. 입법예고 결과

○ 제시된 의견 : 없음. 끝.



★실무관	지역계획팀장	지역개발과장	경제건설국장
부시장	시장		
협조자 주무관		주무관	

시행 지역개발과-4035 (2011.03.21.) 접수 ()
 우 390-701 충북 제천시 시청길 15 / http://www.okjc.net
 전화 043)641-5151 /전송 043)641-5159 / ejahn436@KOREA.KR / 공개