

대전광역시의회 공고 제2018-61호

「대전광역시 도시계획조례」 일부개정을 위해 그 취지와 내용을 시민에게 알려 이에 대한 의견을 듣고자 『대전광역시의회 회의규칙』 제21조의2의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2018년 10월 29일

대 전 광 역 시 의 회 의 장

## 대전광역시 도시계획조례 일부개정조례안 예고

### 1. 제안이유

원도심 역세권 상업지역에서 상가 미분양에 따른 상가공동화 현상을 방지하고 양질의 주택공급 확보를 위하여 관련 규제를 완화함으로써 원도심 활성화를 도모하고자 함.

### 2. 주요내용

가. 원도심 활성화를 위하여 도시철도역 및 대전복합터미널 주변 상업

지역에서 주거용도와 다른 용도를 복합으로 공동주택을 건축하려는 자에게 개발이익의 일부를 공공에 제공하는 계획을 포함하여 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립을 제안할 수 있도록 함(안 제18조제4항 및 제5항).

나. 안 제18조제4항에 따른 지구단위계획구역에 대해서는 상업지역에서의 주거복합건축물의 용적률 규정의 적용을 제외하도록 함(안 제50조제7항).

### 3. 의견제출

가. 이 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2018년 11월 2일 까지 다음 사항을 기재한 의견서를 대전광역시의회의회장(참조 : 산업건설수석전문위원실)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

나. 의견제출 사항

- (1) 예고사항에 대한 항목별 의견(찬성 및 반대의견과 그 사유)
- (2) 의견제출자의 성명·주소·전화번호(단체의 경우 단체명과 대표자성명 기재)

다. 의견 제출할 곳 : 우35242 / 대전광역시 서구 둔산로 100

대전광역시의회 의회사무처 산업건설수석전문위원실)

(전화 042-270-5132, FAX 042-270-5049, E-mail : lms13@korea.kr)

라. 의견제출 방법 : 서면, 전화, FAX, 컴퓨터통신, 직접방문 등

### 4. 개정 조례안 : 붙임

## 대전광역시 도시계획조례 일부개정조례안

대전광역시 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제18조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상업지역에서 주거용도와 다른 용도를 복합으로 공동주택을 건축하려는 자는 건축예정 부지에 대하여 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립을 제안할 수 있다. 다만, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구와 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비기본계획이 수립된 구역은 제외한다.

1. 도시철도역 주변 상업지역 중에서 원도심 활성화를 위하여 시장이 정하는 지역
2. 대전복합터미널 주변 상업지역

⑤ 제4항에 따라 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립을 제안하는 자는 시장이 정하는 방법에 따라 개발이익의 일부를 공공에 제공하는 계획을 포함시켜야 한다.

제50조제7항 단서 중 “따른다”를 “따르며, 제18조제4항에 따른 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립의 경우에는 적용하지 아니한다”로 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제18조(지구단위계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (생략) <u>&lt;신 설&gt;</u>	제18조(지구단위계획구역의 지정 대상) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상업지역에서 주거용도와 다른 용도를 복합으로 공동주택을 건축하려는 자는 건축예정 부지에 대하여 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립을 제안할 수 있다. 다만, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구와 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비기본계획이 수립된 구역은 제외한다.</u> <u>1. 도시철도역 주변 상업지역 중에서 원도심 활성화를 위하여 시장이 정하는 지역</u> <u>2. 대전복합터미널 주변 상업지</u>



<p>진지구는 해당 법률에 따라 수립되는 지구단위계획에 <u>따른다</u>.</p>	<p>----- ----- <u>따르며,</u> <u>제18조제4항에 따른 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립의 경우에는 적용하지 아니한다.</u></p>
--	--

## 관계법령

### 【 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 】

제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11., 2017. 4. 18.>

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항

가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>



④ 제1항제3호에 따른 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건은 대통령령으로 정한다. <신설 2015. 8. 11.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안을 위한 토지소유자의 동의 비율, 제안서의 처리 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다. <개정 2011.4.14>

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다. <개정

2009.4.22, 2011.8.4, 2015.8.11, 2017.4.18>

1. 제37조제1항제6호에 따른 취락지구에서는 취락지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.
- 1의2. 제37조제1항제7호에 따른 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.
- 1의3. 제37조제1항제9호에 따른 복합용도지구에서는 복합용도지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.
2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지에서는 같은 법에서 정하는 바에 따른다.
3. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 「농지법」, 「산지관리법」 또는 「초지법」에서 정하는 바에 따른다.
4. 자연환경보전지역 중 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 「자연공원법」, 「수도법」 또는 「문화재보호법」 또는 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
5. 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 「수산자원관리법」에서 정하는 바에 따른다.
- ⑥ 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림축산식품부장관·해양수산부장관·환경부장관 또는 산림청장이 농지 보전, 자연환경 보전, 해양환경 보전 또는 산림 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 「농지법」, 「자연환경보전법」, 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 또는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 이 법에 따른

제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다. <개정 2011.7.28, 2013.3.23>

[전문개정 2009.2.6]

## 【 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 】

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ① 법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다. <개정 2014. 1. 14.>

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2에 규정된 건축물
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3에 규정된 건축물
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4에 규정된 건축물
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5에 규정된 건축물
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 6에 규정된 건축물
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7에 규정된 건축물
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8에 규정된 건축물
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9에 규정된 건축물
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10에 규정된 건축물
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 11에 규정된

## 건축물

11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12에 규정된 건축물
  12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 13에 규정된 건축물
  13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 14에 규정된 건축물
  14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15에 규정된 건축물
  15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16에 규정된 건축물
  16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17에 규정된 건축물
  17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18에 규정된 건축물
  18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 19에 규정된 건축물
  19. 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 20에 규정된 건축물
  20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21에 규정된 건축물
  21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22에 규정된 건축물
- ② 제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의한다.
- ③ 제1항에도 불구하고 「건축법 시행령」 별표 1에서 정하는 건축물 중 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 건축물의 종류 및 규모

등의 제한에 관하여는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다. <신설 2012. 1. 6., 2012. 4. 10.>

1. 2012년 1월 20일 이후에 「건축법 시행령」 별표 1에서 새로이 규정하는 건축물일 것
2. 별표 2부터 별표 22까지의 규정에서 정하지 아니한 건축물일 것

[별표 9]

**일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물**(제71조제1항제8호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.

(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설

(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내

버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 라목부터 라목까지에 해당하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다]

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(같은 표 제29호의 야영장 시설을 포함한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(제1호다목에 해당하는 것은 제외한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호라목에 해당하는 것은 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 같은 호 라목부터 아목까지에 해당하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(제1호바목

에 해당하는 것은 제외한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설(국방·군사시설은 제외한다)

[별표 10]

**근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물**(제71조제1항제9호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.

(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설

(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전

소·저장소

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 같은 호 다목  
부터 사목까지에 해당하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호  
가목부터 라목까지에 해당하는 것

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수  
없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용  
도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을  
포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·  
군계획조례로 90퍼센트 미만의 범위에서 별도로 비율을 정한 경우에는 그  
비율) 미만인 것은 제외한다]

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장  
은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥  
면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥  
면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(제1호다목에 해당하는 것  
은 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(제1호라목에 해당하는 것은 제  
외한다)



사. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호마  
목에 해당하는 것은 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 같은 호 아목  
에 해당하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(제1호사목  
에 해당하는 것은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

## 【 대전광역시 도시계획조례 】

[별표 30]

상업지역 안에서의 주거복합건축물의 용적률(제50조제7항 관련)

주택연면적비율(%)	중심상업지역(%)	일반상업지역(%)		근린상업지역(%)
		원도심	기타지역	
80 이상 90 미만	800 이하	750 이하	700 이하	580 이하
70 이상 80 미만	925 이하	850 이하	800 이하	610 이하
60 이상 70 미만	1,050 이하	950 이하	900 이하	640 이하
50 이상 60 미만	1,175 이하	1,050 이하	1,000 이하	670 이하
50 미만	1,300 이하	1,100 이하	1,100 이하	700 이하

※ 원도심 : 동구(삼성·소제·신안·원·인·정·중동), 중구(대흥·문창·  
선화·은행동)의 상업지역

기타지역 : 원도심 외의 상업지역

대전광역시 도시계획조례 일부개정조례안

발 의 의 원 명 단

연번	의원명	서명	비고
1	남 진근	남진근	
2	백혜련	백혜련	
3	홍증원	홍증원	
4	조성철	조성철	
5	거본환	거본환	
6	유용대	유용대	
7	최종득	최종득	
8	이광복	이광복	
9	권태권	권태권	
10	최계순	최계순	
11	문성원	문성원	
12	김찬욱	김찬욱	
13			
14			
15			