

대전광역시건축조례개정조례안

의안 번호	222
----------	-----

제출년월일 : 1996. 11. .

제 출 자 : 대전광역시장

1. 제안이유

도심자내 건축시 관계법령이 허용하는 범위안에서 행정인센티브를 부여하여 녹지·주차장·문화공간 등을 법적 규정이상 설치·조성하도록 유도함으로써 공공복리의 증진을 기하려는 것임

2. 주요골자

- 가. 도시계획구역내 일반상업지역에서 녹지·주차장·문화공간 등의 시설을 설치할 경우에는 제공비율에 따라 건폐율을 10분의 7에서 10분의 8로 상향조정함(안 제15조).
- 나. 도시계획구역내 중심·일반·유통상업지역 안에서 녹지·주차장·문화공간 등의 시설을 설치할 경우에는 제공비율에 따라 용적률을 1천퍼센트 내지 1천300퍼센트에서 1천100퍼센트 내지 1천500퍼센트까지로 상향조정함(안 제16조).

3. 참고사항 (관계법령)

- 가. 건축법 제47조, 제48조
- 나. 건축법 시행령 제78조, 제79조

대전광역시 조례 제 호

대전광역시건축조례개정조례안

대전광역시건축조례중 다음과 같이 개정한다.

제15조 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③제1항의 규정 중 일반상업지역의 경우 당해 건축물이 있는 대지내에서 대지 및 건축물의 일부를 녹지·주차장(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차대수 이상인 경우를 말한다)·문화공간(지역주민의 편의를 증진하기 위하여 공연·전시·학술행사 등의 용도로 제공되는 공간을 말한다. 이하 같다) 등의 시설을 설치·조성하여 일반인에게 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 건폐율은 제1항의 규정에 불구하고 10분의 8이하의 범위안에서 제공비율에 따라 다음 각호의 1에서 정하는 비율을 가산한 값으로 한다. 다만, 건축법 및 주차장법에 별도의 완화규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는{추가설치면적÷(대지면적×0.7)}×조례 제15조 제1항에 의한 기준건폐율
2. 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과 주차대수÷(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×1.4))×조례 제15조 제1항에 의한 기준건폐율
3. 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는 {제공된 바닥면적÷(건축물 연면적 × 0.7)}×조례 제15조 제1항에 의한 기준건폐율

제16조 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④제1항의 규정 중 중심상업지역·일반상업지역 및 유통상업지역 안에서 당해 대지 및 건축물의 일부를 녹지·주차장(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차대수 이상인 경우를 말한다)·문화공간 등의 시설을 설치·조성하여 일반인

에게 제공하는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 당해 용적률에 별표3에서 정하는 비율을 가산한 값 이하로 한다. 다만, 건축법 및 주차장법에 별도의 완화규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

별표3을 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표3]

시설물의 종류별 가산용적률(제16조 관련)

지역구분	시설물의 종류별 가산용적률	비 고
중심상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷(대지면적×0.65))×기준용적률 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×1.3))×기준용적률 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷(건축물 연면적×0.65))×기준용적률 	1천500퍼센트를 초과할 수 없다
일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷(대지면적×0.55))×기준용적률 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×1.1))×기준용적률 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷(건축물 연면적×0.55))×기준용적률 	1천300퍼센트를 초과할 수 없다
유통상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷대지면적)×기준용적률 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×2))×기준용적률 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷건축물 연면적)×기준용적률 	1천100퍼센트를 초과할 수 없다

신구조문 대비표

현	행	개	정	안
제15조(지역안에서의건폐율)①~②(생략)	(신설)	제15조(지역안에서의건폐율)①~②(현행과 같음)		
		③ 제1항의 규정에 의한 일반상업지역의 경우 당해 건축물이 있는 대지내에서 대지 및 건축물의 일부를 녹지·주차장(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주차대수 이상인 경우를 말한다)·문화공간(지역 주민의 편의를 증진하기 위하여 공연·전시·학술행사 등의 용도로 제공되는 공간을 말한다. 이하 같다) 등의 시설을 설치·조성하여 일반인에게 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 건폐율은 제1항의 규정에 불구하고 10분의 8이하의 범위안에서 제공비율에 따라 다음 각 호의 1에서 정하는 비율을 가산한 값으로 한다. 다만, 건축법 및 주차장법에 별도의 완화규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.		
		1. 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는 $\{ \text{추가설치면적} \div (\text{대지면적} \times 0.7) \} \times$ 조례 제15조 제1항에 의한 기준건폐율		
		2. 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는 $(\text{주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수} \div (\text{주차}$		

현행	개정안
	<p><u>장법 제19조의 규정에 의한 건축물</u> <u>부설주차장 주차대수$\times 1.4$)\times조례 제</u> <u>15조 제1항에 의한 기준건폐율</u></p> <p>3. 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경 우에는 (제공된 바닥면적\div(건축물 연면적$\times 0.7$))\times조례 제15조 제1항에 의한 기준건폐율</p>
제16조(지역안에서의용적율)①~②(생략) (신설)	<p>제16조(지역안에서의용적율)①~②(현행 과 같음)</p> <p>④ 제1항의 규정에 의하여 중심상업지역 · 일반상업지역 및 유통상업지역 안에서 당해 대지 및 건축물의 일부를 녹지· 주차장(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 설치기준에 의한 주 차대수 이상인 경우를 말한다)·문화공 간 등의 시설을 설치·조성하여 일반인 에게 제공하는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 당해 용적률에 별표3에서 정하는 비율을 가산한 값 이하로 한다. 다만, 건축법 및 주차장법에 별도의 완 화 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니 하다.</p>

현	행	개	정	안
(신설)	[별표3]			
시설물의 종류별 가산용적률(제16조 관련)				
지역구분	시설물의 종류별 가산용적률	비 고		
중심상업지역	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷(대지면적×0.65))×기준용적률 · 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×1.3))×기준용적률 · 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷(건축물 연면적×0.65))×기준용적률 	1천500퍼센트를 초과할 수 없다		
일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷(대지면적×0.65))×기준용적률 · 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×1.1))×기준용적률 · 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷(건축물 연면적×0.65))×기준용적률 	1천300퍼센트를 초과할 수 없다		
유통상업지역	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지를 추가설치하여 제공할 경우에는(추가설치면적÷대지면적)×기준용적률 · 주차장을 초과설치하여 제공할 경우에는(주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 초과대수÷주차장법 제19조의 규정에 의한 건축물 부설주차장 주차대수×2))×기준용적률 · 문화공간을 설치·조성하여 제공할 경우에는(제공된 바닥면적÷건축물 연면적)×기준용적률 	1천100퍼센트를 초과할 수 없다		

관 계 근 거 법 령

(건축법, 령, 규칙)

◇ 건축법 제47조 (건폐율)

①대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “건폐율”이라 한다)의 최대한도는 다음 각호의 범위 안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 시·군·구의 조례로 정한다.

1. 녹지지역에 있어서는 20/100이하
2. 주거지역에 있어서는 90/100이하
3. 공업지역에 있어서는 70/100이하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 공업단지에 있어서는 80/100이하)(1995. 1. 5 본항개정)
4. 상업지역에 있어서는 90/100이하
5. 지역의 지정이 없는 구역에 있어서는 60/100이하
6. 국토이용관리법에 의하여 지정된 지역에 있어서는 60/100이하

②제1항의 규정에 의한 건폐율은 도시계획법령 및 국토이용관리법령에 의하여 세분된 지역에 있어서는 대통령령으로 그 기준을 따로 정한다.

③도시과밀화를 방지하기 위하여 필요한 경우 또는 토지이용도를 높여야 할 필요가 있는 경우로서 대통령령이 정하는 때에는 제1항의 규정에 불구하고 당해 지방자치단체의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다.(1995. 1. 5 본항개정)

◇ 건축법 시행령 제78조(건폐율)

①법 제47조 제1항 내지 제3항의 규정에 의한 건축물의 건폐율은 용도지역에 따라 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.(1995. 12. 30 본항개정)

1. 전용주거지역에 있어서는 50/100이하
2. 일반주거지역에 있어서는 60/100이하
3. 준주거지역에 있어서는 70/100이하

- 4.중심상업지역에 있어서는 90/100이하
 - 5.일반상업지역에 있어서는 80/100이하
 - 6.근린상업지역에 있어서는 70/100이하
 - 7.유통상업지역에 있어서는 80/100이하
 - 8.전용공업지역에 있어서는 70/100이하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 공업단지에 있어서는 80/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 9.일반공업지역에 있어서는 70/100이하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 공업단지에 있어서는 80/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 10.준공업지역에 있어서는 70/100이하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 공업단지에 있어서는 80/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 11.보전녹지지역에 있어서는 20/100이하(자연취락 지구인 경우에는 40/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 12.생산녹지지역에 있어서는 20/100이하(자연취락 지구인 경우에는 40/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 13.자연녹지지역에 있어서는 20/100이하(자연취락 지구인 경우에는 40/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
 - 14.도시계획구역안의 용도지역의 지정이 없는 지역 및 도시계획구역외의 지역에 있어서는 60/100이하(산업입지 및 개발에 관한 법률 제2조 제2호의 규정에 의한 공업단지에 건축하는 공장에 있어서는 80/100이하)(1995. 12. 30 본호개정)
- ②제1항의 규정에 의한 일반주거지역 안의 건폐율은 제1종 일반주거지역·제2종 일반주거지역 및 제3종 일반주거지역으로 구분하여 건축조례로 정할 수 있다.
- ③제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지역별 건폐율을 정하는 경우에는 당해 지역안의 구역별로 건폐율을 세분하여 정할 수 있다.
- ④일반상업지역·근린상업지역 또는 준주거지역의 방화지구 내에 있는 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우의 건폐율을 제1항의 규정에 불구하고 80/100이상 90/100이하의 범위 안에서 건축조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.
- 1.. 당해 건축물의 주요구조부가 내화구조인 것.
 - 2.. 당해 건축물의 대지가 가로로 모퉁이에 있는 대지로서 다음 각목의 1개에 해당하는 것

가. 서로 교차하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로너비의 합계가 15m이상이고, 도로에 접한 대지의 내각이 120° 이하이며, 그 대지둘레 길이의 $\frac{1}{3}$ 이상이 도로에 접한 대지

나. 서로 교차하지 아니하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로너비가 각각 8m이상이고, 그 도로 경계선 상호간의 간격이 35m 이하이며, 그 대지둘레 길이의 $\frac{1}{3}$ 이상이 도로에 접한 대지

⑤법 제47조 제3항의 규정에 의하여 시장·군수·구청장이 도시의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방건축위원회 심의를 거쳐 구역을 정하고, 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도를 40/100 이상의 범위 안에서 따로 정할 수 있다.(1995. 12. 30 본항개정)

⑥시장·군수·구청장은 제5항의 규정에 의한 구역 및 건폐율을 정한 때에는 이를 공고하여야 한다.(1995. 12. 30 본항개정)

◇ 건축법 제48조(용적률)

①대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “용적률”이라 한다)의 최대한도는 다음 각호의 범위 안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 시·군·구의 조례로 정한다.

1.녹지지역에 있어서는 200%이하

2.주거지역에 있어서는 700%이하

3.공업지역에 있어서는 400%이하

4.상업지역에 있어서는 1,500%이하

5.지역의 지정이 없는 지역에 있어서는 400%이하

6.국토이용관리법에 의하여 지정된 지역에 있어서는 400%이하

②제1항의 규정에 의한 용적률은 도시계획법령 및 국토이용관리법에 의하여 세분된 지역에 있어서는 대통령령으로 그 기준을 따로 정한다.

③건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 대통령령이 정하는 바에 의하여 시·군·구의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다.

◇ 건축법 시행령 제79조(용적률)

①대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의

①법 제48조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 용적률은 다음 각호의 규정에 의한 지역별 구분에 따른 비율의 범위 안에서 건축조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

- 1.전용주거지역에 있어서는 100%이하
- 2.일반주거지역에 있어서는 400%이하
- 3.준주거지역에 있어서는 700%이하
- 4.중심상업지역에 있어서는 1,500%이하
- 5.일반상업지역에 있어서는 1,300%이하
- 6.근린상업지역에 있어서는 900%이하
- 7.유통상업지역에 있어서는 1,100%이하
- 8.전용공업지역에 있어서는 300%이하
- 9.일반공업지역에 있어서는 350%이하
- 10.준공업지역에 있어서는 1,100%이하
- 11.보전녹지지역에 있어서는 80%이하
- 12.생산녹지지역에 있어서는 200%이하
- 13.자연녹지지역에 있어서는 100%이하
- 14.도시계획구역 안의 용도지역의 지정이 없는 지역 및 도시계획구역 외의 지역에 있어서는 400%이하(1995. 12. 30 본호개정)

②제1항의 규정에 의한 일반주거지역 내의 용적률은 제1종 일반주거지역·제2종 일반주거지역 및 제3종 일반주거지역으로 구분하여 건축조례로 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 의하여 건축조례로 지역별 용적률을 정하는 경우에는 당해 지역의 구역별로 용적률을 세분하여 정할 수 있다.

④제1항의 규정에 불구하고 법 제48조 제3항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역 안의 다음 각호의 1에 해당하는 건축물의 용적률은 교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는

경우에는 건축조례가 정하는 바에 의하여 다음 각호의 규정에 의하여 산정한 비율 이하로 한다.

1.공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 기타 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지 안의 건축물이나 공원·광장·하천 기타 건축이 금지된 공지에 20m 이상 접한 대지 안의 건축물에 있어서는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률에 1/3을 가산한 비율.

2.너비 25m이상인 도로에 20m 이상 접한 대지안의 건축면적이 1,000㎡이상인 건축물에 있어서는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률에 1/4을 가산한 비율

⑤건축주가 당해 건축물이 있는 다음 각호의 지역 또는 구역 안에서 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률을 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 2배 이하의 범위 안에서 대지면적의 제공비율에 따라 건축조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1.특정가구정비지구

2.아파트지구

3.법 제60조의 규정에 의한 도시설계를 수립한 구역.

4.도시재개발법에 의한 재개발 구역

5.상업지역

⑥도시계획법 제2조 제1항의 규정에 의한 도시계획시설 중 운동장·유원지 및 공원의 경우 그 용적률에 관하여 도시계획관계법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 제1항 내지 제4항의 규정을 적용하지 아니한다.