

부산시 미관지구 건축조례 개정조례

부산시 미관지구 건축조례를 다음과 같이 제정한다.

제 1 조 (목적) 이 조례는 건축법 제33조 및 건축법시행령 (이하 “령”이라 한다) 제 145조의 규정에 의하여 미관지구내에 있어서의 건축물의 건축에 관하여 필요한 사항을 규정함으로써 동 지구내의 미관을 유지함을 목적으로 한다.

제 2 조 (건축위원회 심의) 부산시장(이하 “시장”이라 한다)은 미관지구내에서 건축물의 건축허가를 하고자할 때에는 건축위원회의 사전 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제 3종 내지 제 4종 미관지구내의 단독주택(점포를 겸하는 주택제외)은 예외로 한다.

제 3 조 (건축제한의 구분) 미관지구내에서의 건축 제한은 다음 각호의 정하는 바에 따라 구분하여 행한다.

1. 제 1종 미관지구 : 상업지역으로서 토지의 이용도가 극히 큰 구역중 도로변에 띠 모양인 미관지구
2. 제 2종 미관지구 : 토지의 이용도가 비교적 큰 구역중 도로연변의 띠 모양인 미관지구
3. 제 3종 미관지구 : 관광에 직접 필요한 도로의 연변과 시가지로 부터 관광지 또는 출입국항에 이르는 도로연변에 있는 띠 모양인 미관지구
4. 제 4종 미관지구 : 주거 및 생활환경의 미관유지를 위하여 지정된 미관지구
5. 제 5종 미관지구 : 상업지역으로서 그 환경의 미관유지를 위하여 지정된 미관지구.

제 4 조 (용도제한) (1) 제 1종 미관지구에서는 다음 각 호에 제기하는 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

- ① 농수산물 도매시장, 옥외점포가 있는 시장
- ② 고 물 상
- ③ 교도소, 전염병원, 정신병원, 마약진료소 가축병원, 장의사
- ④ 자동차 정비소, 자동차 부품상
- ⑤ 연탄공장, 저탄장
- ⑥ 제재소, 옥외판매소, 목공소
- ⑦ 양곡가공업소(다만, 제과점을 제외한다)
- ⑧ 창 고
- ⑨ 석제 가공공장
- ⑩ 정 육 점
- ⑪ 철물점, 공구판매점
- ⑫ 옥외 작업장을 갖는 건축물
- ⑬ 공 장
- ⑭ 주택(다만, 점포를 겸하는 주택을 제외한다)
- ⑮ 주유소, 위험물 저장소

(2) 제 2종 미관지구에서는 제 1항 제 1호 내지 제 14호에 제기한 건축물 및 이와 유사한 건축물은 이를 건축할 수 있다. 다만, 전용 공업지역 공업지역, 준공업지역에 지정된 지구에 건축하는 공장 및 창고는 그러하지 아니하다.

(3) 제 3종 미관지구에서는 제 1항 제 1호 내지 제 12호에 제기한 건축물은 이를 건축할 수 없다.

(4) 제 4종 미관지구내에서는 다음 각호에 제기하는 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

- ① 영제 142호 제 3항 규정에 의한 별표 3에 기한 건축물.
- ② 제 1항 제 1호 내지 제 9호 제 11호 내지 제 13호에 계기한 건축물
- (5) 제 5종 미관지구내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 13호에 계기한 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제 5조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지 면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적 이상이어야 한다. 다만, 대지의 주위에 건축물 또는 도로 광장, 하천, 기타 건축이 금지된 공간이 있어 대지의 추가확보가 불가능하다고 시장이 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ① 제 1종 미관지구 : 330평방미터
- ② 제 2종 " : 200 "
- ③ 제 3종 " : 200 "
- ④ 제 4종 " : 200 "
- ⑤ 제 5종 " : 200 "

제 6조 (대지안의공지) 제 3종 및 제 4종 미관지구 내에 건축하는 주택 (담장 및 겸용주택은 제외한다)은 주된 전면도로의 건축선으로부터 3미터 이상 떨어져 건축하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 수직층 축 및 일부 개축인 경우에는 그러하지 아니하다.

제 7조 (건축물의 높이) (1) 미관지구내에서 건축물의 높이는 다음 각호에 계기하는 높이 이상이어야 한다. 다만, 제 4종 미관지구에서는 그 높이 이하로 하여야 한다.

- ① 제 1종 미관지구 : 5층
- ② 제 2종 " : 3층
- ③ 제 3종 " : 1층
- ④ 제 4종 " : 4층 (12미터)
- ⑤ 제 5종 " : 2층

(2) 시장이 교회, 극장, 영화관, 파출소, 동사무소, 우체국, 체육관, 집회장, 관람장, 주유소, 기념관, 공장, 새마을회관, 기타 이와 유사한 건축물로서 제 1항의 규정을 적용함이 심히 곤란한 건축물에 대하여는 건축위원회의 미관심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 제 1항의 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

(3) 제 1종내지 제 3종 미관지구로서 도시 미관 및 균형있는 도시형성을 위하여 시장이 불가피하다고 인정할 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 따로 정할 수 있다.

(4) 제 1종내지 제 3종 미관지구로서 당해 도로의 연변이 도로보다 싹히 낮아 건축물 부분이 도로면 이하에 있음으로서 그 도로에서의 전망이

유리하다고 인정하여 시장이 지정 고시한 구역내의 건축물의 높이는 전항의 규정에 불구하고 당해 도로면의 높이를 초과할 수 없다.

제 8조 (건축물의 규모) ① 미관지구내의 건축하는 단독주택은 그 건축면적을 60평방미터 이상으로 하여야 한다.

② 미관지구내의 주택이외의 건축물은 다음 표에 계기하는 규모 이상이어야 한다. 다만, 제 5종 및 제 6조의 단서와 제 7조 제 2항의 규정을 적용하는 경우로서 건축위원회의 미관 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 미터)

구 분	건축물의 앞면길이	건축물의 옆면길이
제 1종 미관지구	12	8
제 2종 "	12	6
제 3종 "	12	6
제 4종 "	-	-
제 5종 "	12	6

③ 제 1종내지 제 3종 및 미관지구내의 건축물의 건축면적은 층의수에 따라 다음 규모 이상이어야 한다. 다만, 단독 주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

층 의 수	건 축 면 적 (평방미터)
3층이하	150
4~5층	200
6~10"	300
11~15"	500
15층이상	800

제 9조 (부속건축물의 규모) 미관지구내의 건축물이 부속된 건축물의 건축면적은 그 주된 건축물의 외벽과 이에 대항하는 대지 경계선과의 사이에 있는 대지 부분의 면적의 8분의 1을 초과할 수 없다.

제 10조 (건축물의 모양) ① 미관지구내의 건축물의 평면은 직사각형, 정사각형 원형 또는 타원형으로 하여야 한다. 다만, 시장이 건축위원회의 심의를 거쳐 그 지구의 미관유지에 장애가 되지 아니한다고 인정하는 때에는 그러하지 아니하다.

② 미관지구내의 건축물의 옥상층에는 계단실, 기계실, 물탱크 및 이와 유사한 용도 이외의 것은 축조할 수 없다.

③ 미관지구내에서 건축물의 옥탑의 외장은 건축물 기타부분의 외장에서 사용한 재료와 유사한 재료로 하여 건축물 전체와 조화가 되도록 하여야 한다. 다만, 시장이 건축위원회의 심의를

거쳐 그 지구의 미관유지에 장애가 되지 아니한다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조(건축물의 부수시설등) ① 미관지구내에서는 세탁물 건조대, 장독대, 철조망 기타 이와유사한 공작물은 도로에서 보이는 위치에 설치하여서는 아니된다.

② 미관지구내에서는 굴뚝, 환기설비, 기타 이와유사한 것은 건축물의 전면부분에 설치하여서는 아니된다.

③ 미관지구내에서는 건축물의 외부에 노출된 비상계단 및 이와 유사한 건축물의 부수시설을 도로, 광장등에 면하게 설치할 수 없다. 다만, 시장이 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시장은 미관지구내에서 그 지구의 미관 유지에 장애가 된다고 인정하는 경우에는 차면 시선의 설치, 또는 철거를 명할 수 있다.

제12조(기존 건축물 및 대지) ① 미관지구의 지정이전의 기존 건축물 또는 구분할된 대지로서 지구의 지정에 의하여 그 건축 제한에 적합하지 아니하게 된 것(중전의 제한에 관한 규정에 위반된 기존건축물

을 제외한다)에 대하여는 영제142조 제10항의 규정에 준용한다.

② 미관지구의 지정 이전에 이미 분할된 대지로서 지구의 지정에 의하여 제 5조에 규정에 적합하지 아니하게 된 것에 대하여는 그 대지 면적의 최소한도는 영제142조 제11항의 규정을 준용한다.

③ 시장은 미관지구의 지정이전의 기존건축물로서 미관지구의 지정에 의하여 그 건축제한에 적합하지 아니하게 됨으로서 도시 미관상 유해하다고 인정할 때에는 상당한 기간을 정하여 용도 변경, 수선, 도장, 기타 필요한 조치를 명할수 있다.

제13조(적용에서의 제외) ① 제 1종 및 제 2종 미관지구내에서 건축선으로부터 12미터이상 후퇴하여 건축하는 건축물에 대하여는 제 7조 제 1항 및 제 8조의 규정을 적용하지 아니한다.

② 미관지구내의 기존건축물로서 대수선및 외장의 변경을 하는 건축물에 대하여는 제 4조내지 제 8조의 규정을 적용하지 아니한다.

제14조(규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

1. (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.
2. (폐지조례) 이 조례 시행과 동시에 부산시 미관지구 건축조례(1977. 4. 4)조례 제 1122호)는 이를 폐지한다.

부 산 시 장 박 영 수

1977년 6월 17일

부산시조례 제 1151호