

京畿道編

- ◎ 대관청과의 건축관계 대담
- ◎ 도내 각 시 건축 조례

경기도는 지리적으로 한반도의 중앙에 위치하고 있으며 면적은 11,0544km²이다.

기원전 18년 백제이후 고려 이조 왕조의 수도가 위치하고 있었고 처음으로 경기도라 칭하게 된 것은 서기 1029년 고려 제 8대 현종때이고 1946년 경성부가 서울특별시로 승격되면서 경기도로 부터 분단되어 본 도청소재지는 1967년 6월 23일 서울에서 수원으로 이전되었다.

인구는 80년도에 4,841,468여명이고, 국민 1인당 소득은 1,597불을 상회하고 있으며 수도 서울을 둘러싸고 있어 서울과 더불어 한반도의 정치, 경제, 사회, 문화의 중추적 역할을 하고 있는 도이다.

인천제지, 한국관유리, 새한자동차 공장등 조국근대화의 중심지로서도 손색이 없지만 빛나는 문화유산과 수려한 대자연속에서 관광자원 또한 풍부한 자랑스러운 고장이기도 하다. 일례를 들자면 U.N軍과 共産軍의 6.25 動亂 휴전협정이 체결된 후 쌍방간의 회의장소로 사용되고 있는 판문점과 시원스럽게 트인 통일로를 따라 임진각, 자유의 다리등 共産世界와 自由世界의 현실을 비교할수 있는 의의깊은 관광지가 있고, 수원 광교천 위에 세워진 화홍문은 정조 20년에 건조된 것으로 일곱개의 수문을 통해 흐르는 일곱가닥의 물줄기는 수연을 풍기며 흐르는 모습이 마치 옥이 부서져 내리는듯한 장관을 이루며 화홍문 동쪽위에 세워진 訪花隋柳亭의 아름다운 모습은 우리나라 건축미의 한 자랑거리라 하겠다. 이외에도 아름다운 산과 강 호수등 뛰어난 명소가 많아 관광객들이 줄지어 찾아오는 도이다. 이러한 아름다움속에 말끔하게 단장되어 있는 경기도청 옆에는 경기도의 지역사회 개발 및 주택건축분야의 중추적 역할을 담당하고 있는 본 협회 경기(수원) 지부가 있는데 이를 중심으로 도내에 인천, 광명, 성남, 의정부, 평택, 안양, 부천 분소가 30km~68km 내에 위치하고 있는데, 경기도는 지역사회 개발과 건축관계도정을 본 협회와의 양케이트에서 다음과 같이 밝히고 있다.

문 1 : 귀도의 地域開發計劃을 좀 소개해 주시기 바랍니다.

답 : 京畿道는 首都 서울을 圍繞하고 있어 經濟成長과, 더불어 地方人口가 서울을 비롯하여 周辺都市로 流入 繼續 京畿道 全域으로 拡散할 것이며 政府方針에 依하여 서울에 過密한 人口와 産業施設을 地方으로 分散할 境遇 首都圈인 京畿道로 無秩序 하게

流入하고저하므로 産業施設이나 人口를 適正地域으로 配置 調整하므로써 本道의 均衡인 發展을 圖謀할 目的으로,

- 首都 서울과 漢江을 中心으로한 漢江以南과 以北地域
- 東部の 山間과 西部의 平野地域
- 西海岸의 島嶼 및 沿岸地域等 各各 다른 特徵을 考慮 調和 있는 開發에 基本方向을 두고 있습니다.

地域別 整備戰略을 보면 다음과 같습니다.

1. 制限整備地域
 既存市街地 整備 및 市街地拡散의 計劃的인 整備 無秩序한 産業立地의 亂立 防止
 工場의 新築을 規制(서울市 移轉工場以外) 制限的 工場増築의 許可
2. 開發誘導地域
 分散人口의 收容을 爲한 新都市 開發
 既存 中心都市의 積極育成
 移轉工場 誘導 및 新設工場 立地
3. 環境保全地域
 水資源 및 自然資源의 積極保全
 畜産業 酪農業 開發
 漢江 水景軸에 따른 觀光地 開發
4. 開發留保地域
 安保 및 現住民에 必要한 適正水準의 制限的 特殊開發
 自然景觀 保全에 따른 觀光開發
 近郊農業 畜産業 開發

문 2 : 건축허가 과정에서 '도'에서 시정방침 계획이 있다면 말씀해 주시지요?

답 : 본도에서는 25개 시, 군 각 1개 출장소에 대한 건축행정을 지도감독함에 있어서 그동안 많은 진정서와 감사를 통해서 건축물의 다양한 위법행위가 나타나고 있는 것을 보았습니다. 그 대표적인 위법 행위의 예를 들 것 같으면 사전착공, 위치변경, 구조변경, 일조권, 무단증평, 사전입주, 부지증명의 허위발행, 허가신청서와 허위작성 등이 나타나고 있습니다. 이 위배되는 원인을 분석할 것 같으면 관계 일선 공무원들의 전문지식이 결여된 상태에서 경험부족과, 건축사들의 성실의무 등의 불이행과, 건축주 및 시공주들의 허가규정을 무시한 일반적인 시공으로 인한 위법행위가 나타나고 있는 실정입니다. 그래서 저희 '도'에서는 이러한 문제점 등을 타개키 위하여 현재 자료수집 분석 중에 있습니다만 분석이 되는 대로 건축행정의 처리지침을 마련하여 관계공무원과 건축사, 건축주, 시공주 등이 본 지침을 통하여 건전한 건축행정을 수립토록 개선해 나갈 계획입니다.

문 3 : 귀도에 건축위원회가 구성되어 있습니까?

구성되었다면 건축심의 대상물과 심의 및 절차과정은 어떻게 되어 있는지 말씀해 주십시오?

답 : 저희 '도'에는 건축위원회가 구성된 것은 없으나 다만, 건축법, 제44조의2 동법시행령 제171조에 근거해서 시, 군에는 건축위원회가 구성되어 있습니다. 따라서, 이 위원회에서는 대략 다음과 같은 내용에 대한 사전 심의를 거치게 됩니다.

첫째 : 건축조례나 규칙의 제정 또한 개정이나 폐
둘째 : 방화지구 외의 구역에 있어서의 건축물의
구조 제한

셋째 : 재해 위험 구역에 있어서의 건축제한

넷째 : 재해지구 내에서의 건축 제한

다섯째 : 건축선의 지정

여섯째 : 특정가구 정비지구 내에서의 건축물의 제

일곱째 : 아파트지구 내 개발계획의 건축 제한

여덟째 : 미관지구 내 건축 제한

아홉째 : 기타 필요한 사항 등을 심의하게 되어 있습니다.

문 4 : 건축사로서 도정방침에 도움이 될 수 있는 일이
라면 어떤 것이 있다고 생각되시는지 말씀해 주
십시오?

답 : 우리 경기도 내 각 시, 군에 산재해 있는 건축직
들이 전문성에 비추어 수준이 낮을 뿐더러 이직으
로 인한 결원 상태가 많아서 건축직이 부족한 상
태에서 우선 타, 직종을 대체시켜서 운영되고 있
는 데다가 중앙이나 '도'로 부터 권한 위임이나
내부 위임 등의 업무 폭주로 동건축행정을 원활
히 소화시킬 수 있는 직제나 인력 등이 결여되어
있는 상태이므로 우리 '도'에서도 건축관계 담당
공무원보다 오히려 건축사들에게 기대를 걸고 있
는 실정입니다. 그러므로 건축사들이 관에서 지적
하기 이전에 건축사들 자신이 스스로 모든 제반
규정을 준수해서 현장 기초조사 과정에서부터 서
류작성 또는 공사감리나 준공검사 과정에 이르기
까지 건축사로서의 성실의무를 다해 주시는 것만
이 본 도 건축행정이 보다 밝은 전망이 보여질 것
으로 봅니다.

문 5 : 참신한 건축사상을 정립하기 위한 건축사의 업무
를 어떻게 생각하고 계십니까?

답 : 참신한 건축사상을 여러가지로 표현할 수 있겠습
니다만, 제가 느끼는 바로는 누가 지시나 지적을
하기 이전에 건축사 자신이 이 관계법령을 철저히
준수하고 행정관서의 허가조건 등을 준수해서 건
축주의 허가 관서에 얼마만큼의 교량역할을 성실
히 수행하는 건축사가 되느냐에 따라 달렸다고 보
니다. 우리 경기도의 각 건축사 사무실 운영상태
를 볼 것 같으면 건축사가 자기 명예를 무자격자
에게 대여해 주고 고용되어 있는 건축사가 있는가

하면, 종전 2급 건축사는 1급 건축사(건축사)
의 설계의 수탁을 맡을 수가 없음에도 수탁을 받
아서 1급 건축사의 서명날인을 득하여 법망을 피
하는 건축사가 있는가 하면, 또한 사무소 운영을
건축사 자신이 직접 운영하여야 하나 각 직원들에
게만 도면 작성에서부터 현장조사나 준공검사까
지의 과정을 자격이 없는 자기 직원들에게만 맡기
고 자신은 본연의 임무를 이탈하여 관심밖의 일
처럼 소홀히 취급하므로서 민원이 가중되고 있음
은 바로 건축사 한사람이 성실의무를 다하지 못하
므로 건축주나 시공주 또는 관계공무원들까지 피
해를 입히는 것은 물론 자기까지 희생되는 사례가
있는 것입니다. 그러므로, 앞으로는 건축사 자신
이 직접 허가 과정에서 준공에 이르기까지 설계감
리의 이행의무와 위반 건축물에 대한 강력한 신고
제를 철저히 준수하여 건축사의 일시적인 실수는
건축주의 피해나 관계 공무원들에게 누를 끼치게
된다는 부담감을 가지고 건축사로서의 성실의무
를 다해 주셨으면 하는 생각입니다.

문 6 : 건축사 업무와 관련해서 경기도 건축 행정 전반에
대한 의견을 말씀해 주십시오?

답 : 본 도에서는 건축사 업무를 도에서 관장하다가 지
난 80년 1월경에 각 시, 군으로 내부위임되어 있
읍니다만, 역시 시, 군 자체내의 건축전문직들이
빈약한 데에 있다는 것을 건축사들이 알기 때문에
서류작성의 소홀과, 감리상의 소홀 그리고, 단독
주택에 대한 허위복명서 작성 등 건축사 자신들이
성실의 의무를 망각하는 사례가 있으므로 위법행
위가 가중되는 것 같이 느껴져서 앞으로는 건설
부의 지시도 있고 해서 '도' 기구와 인력을 보강
해서라도 건축사 지도감독 업무를 '도'에서 직접
관장하여야만 건축행정의 실효를 거둘 수가 있지
않은가 생각하고 있습니다. 그러나, 아무리 지도
감독을 철저히 한다고 해도 건축사들 자신이 자
세를 바르게하여 보다 더 건축행정의 중요성을 인
식하고 양심과 진실과 성실의무를 다해서 위로는
'관'을 아래로는 건축주나 시공주의 교량 역할을
잘 할때에 본도 건축행정은 밝은 전망이 보여질것
이 아니냐고 느껴져서 건축사들의 적극적인 참여
를 기대하는 바입니다.

문 7 : 귀도에서 금년에 주택사업으로서 특수 사업이 있
다면 어떤 것이 있습니까?

답 : 본도에서는 주택사업의 특수 사업계획으로 수원시
근교에 시범용 복도 태양열주택을 건립하여 성과
가 양호할 때 정부의 에너지정책 수립에 기여하기
위하여 널리 보급할 계획으로 추진 중에 있습니다.

수원시 건축 조례 (미관 및 아파트 조례)

(제952호)

제1장 총 칙

제1조 (목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다) 및 건축법 시행령(이하 “령”이라 한다)의 규정에 의하여 지구내의 건축제한 벽면 및 담장의 구조 대지내의 조경 건축위원회의 조례 및 운영등에 관하여 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 이 조례는 수원시 도시계획 구역내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조 (용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “제1종 미관지구”라 함은 도시 계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업 지역으로서 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
- ② “제2종 미관지구”라 함은 도시 계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업 지역으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
- ③ “제3종 미관지구”라 함은 도시 계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 관광에 직접 필요한 도로 연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구를 말한다.
- ④ “제4종 미관지구”라 함은 도시 계획법 제16조의 2 규정에 의거 한국 고유의 건축양식을 보존하거나 주거 및 생활환경의 미관 유지를 지정한 미관지구를 말한다.
- ⑤ “제5종 미관지구”라 함은 도시 계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업 지역으로서 그 환경의 미관 유지를 위하여 지정한 미관지구를 말한다.
- ⑤ 건축위원회라 함은 법 제44조 2의 규정에 의거 영 제171조의 규정에 의한 사항을 조사 심의 하게 하기 위하여 설치하는 위원회를 말한다.

제2장 미관지구내의 건축 제한

제4조 (건축심의) ① 시장은 미관지구내의 건축물의 건축허가를 하고자 할 때에는 그 모양과 색채에 관하여 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항의 규정에 의한 건축 심의의 절차 기준 기타 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제5조 (용도제한) ① 제1종 미관지구 내에서는 다음 각호에 계기하는 건축을 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

- 1. 농수산물 도매시장, 시장.
- 2. 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상.
- 3. 전채상, 공구상, 철물점.
- 4. 창고, 저탄장, 야적장.
- 5. 작업소
- 6. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
- 7. 정육점, 세탁소.
- 8. 장의관련 시설.
- 9. 자동차 관련 시설
- 10. 단독주택(공간을 제외한다), 공동주택.
- ② 제2종 미관지구 내에서는 제1항 제1호 내지 제9호에

계기하는 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

③ 제3종 미관지구 내에서는 제1항 제1호 내지 제8호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

④ 제4종 미관지구 내에서는 제1항 제1호 내지 제6호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

⑤ 제5종 미관지구 내에서는 제1항 제1호 내지 제5호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제6조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

- 1. 제1종 미관지구 : 330평방미터
- 2. 제2종 미관지구 : 200평방미터 이상
- 3. 제3종 미관지구
 - 가. 주거지역 : 150평방미터 이상
 - 나. 주거지역
 - 다. 상업지역 : 제15조 제2호와 같다.
- 4. 제4종 미관지구 : 165평방미터
- 5. 제5종 미관지구 : 200평방미터

제7조 (대지안의 공지) 미관지구내의 건축물은 주 전면도로 측의 건축선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속 건축물과 기존 건축물의 수직 방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

구 분	건축선으로부터 외곽벽 부분까지거리
제3종 미관지구	2미터
제4종 미관지구	2미터

제8조 (건축물의 높이) ① 미관지구내에서 건축물의 높이는 다음 각호에 계기하는 높이 이상이어야 한다. 다만, 제4종 미관지구 내에서는 그 높이 이하로 하여야 한다.

- 1. 제1종 미관지구 : 5층
- 2. 제2종 " : 3층
- 3. 제3종 " : 2층
- 4. 제4종 " : 12미터
- 5. 제5종 " : 2층

② 시장이 교회, 영화관, 극장, 파출소, 우체국, 체육관, 집회장, 관람장, 주유소, 기념관, 공장, 새마을 회관 기타 이와 유사한 건축물 또는 타 법령상의 규정에 의하여 제1항의 규정을 적용함이 심히 곤란한 건축물에 대하여는 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 제1항의 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

③ 제1종 내지 제3종 미관지구로서 도시 미관 및 균형있는 도시 형성을 위하여 시장이 불가피하다고 인정하여 건축위원회의 미관 심의를 거쳐 지정고시한 구역은 규칙이 정하는 바에 따라 건축물의 높이를 정할 수 있다.

④ 제1종 내지 제3종 미관지구로서 당해 도로의 연변이 도로면보다 심히 낮아 건축물 부분이 도로면 이하에 있음으로서 그 도로에서의 전망이 유리하다고 인정하여 시장이 지정고시한 구역내의 건축물의 높이는 전항의 규정에 불구하고 당해 도로면의 높이를 초과할 수 없다.

⑤ 제1항의 규정에 불구하고 다음 각호의 지역에 건축하는 건축물의 층수와 높이는 다음 각호와 같다.

- 1. 제3종 미관지구로서 화서문과 북문간의 도로 북쪽 연변

에 건축하는 건축물의 높이는 2층 이상 3층 이하로 하되 그 높이는 12미터 이하로 한다.

2. 발달문, 장안문을 중심으로한 반경 60미터 이내의 구역에 건축하는 건축물의 높이는 3층이상 4층이하로 하되 그 높이는 16미터 이하로 한다.

3. 화서문, 동문을 중심으로 한 반경 60미터 이내의 구역에 건축하는 건축물의 높이는 2층 이상 3층이하로 하되 그 높이는 12미터 이하로 한다.

4. 제 2종 미관지구로서 중동 삼거리부터 장안문까지의 건축물의 높이는 제 2호의 규정에 불구하고 3층이상 5층 이하로 하되 그 높이는 18미터 이하로 한다.

5. 제 3종 미관지구 및 성곽주변(성곽보호구역)에 건축물을 건축하고자 할 때에는 성곽의 높이를 초과하여 건축할 수 없으며 성곽높이 이하로 하여야 한다.

제 9 조 (건축물의 규모) ① 미관 지구내 건축하는 건축물(단독주택 및 공동 주택을 제외한다)은 다음표에 계기하는 규모 이상이어야 한다. 다만, 인접하여 기존 건축물 또는 도로등이 있어 부득이한 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

구 분	건축물의 앞면 길이	건축물의 옆면 길이
제 1종 미관지구	15미터	9미터
제 2종 "	12 "	6 "
제 3종 "	12 "	6 "
제 4종 "	.	.
제 5종 "	12 "	6 "

② 제 1종 내지 제 3종 및 제 5종 미관 지구내에 건축하는 건축물의 건축 면적은 층의 수에 따라 다음표에 계기하는 면적 이상이어야 한다. 다만, 단독 주택인 경우에는 그러하지 아니하다.

층 의 수	건 축 면 적
3 층 이하	100평방미터
4 ~ 10층	200 "
11 ~ 15층	400 "
15층이상	800 "

제 10 조 (건축물의 모양) 시장은 미관 지구내에서 그 지구의 미관 유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 양식, 구조, 형태등을 제한할 수 있다.

제 11 조 (건축물의 부수시설등) ① 미관 지구내에서 세탁물 건조대, 장독대, 철조망, 기타 이와 유사한 시설물을 도로에서 보이게 설치하여서는 아니된다.

② 미관 지구내에서는 굴뚝, 환기설비, 기타 이와 유사한것을 건축물의 전면에 설치하여서는 안된다.

③ 시장은 미관 지구내에서 그 지구의 미관 유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

제 3 장 교육 및 연구지구내의 건축제한

제 12 조 (용도제한) 교육 및 연구 지구내에서는 영제 147조 제 1호 및 제 7호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 장의 관련시설
2. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
3. 자동차 관리시설

4. 저탄장, 야적장

5. 정육점, 전당포

6. 교정시설

제 4 장 아파트 지구내의 건축 제한

제 13 조 (대지면적의 최소한도) 아파트 지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 공동주택 : 3,000평방미터 이상

2. 기타 건축물 : 300평방미터

제 14 조 (전폐율) 아파트 지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 다음 각호에 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 공동주택 : 40%

2. 기타 건축물 : 50%

제 15 조 (용적율) 아파트 지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 300%를 초과할 수 없다.

제 16 조 (인동거리) ① 아파트 지구내 동일 대지안에 건축하는 공동주택간의 인동거리는 각 건축물 높이의 1.2배에 상당하는 거리 이상으로 하여야 한다.

② 아파트 지구내의 공동 주택은 인접대지 경계선으로부터 당해 건축물 높이의 5/10배에 상당하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

제 17 조 (건축물의 모양) ① 시장은 아파트 지구내에서 그 지구의 미관 유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 모양, 색채등을 제한할 수 있다.

② 시장은 아파트 지구내의 건축물로서 주거 환경상 현저히 장애가 된다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 의견을 들어 개축 또는 대수선을 명할 수 있다.

제 5 장 벽면 및 담장의 구조

제 18 조 (벽면의위치) 건축법 시행령 제 141조의 규정에 의한 건축물중 도로에 면한 1층의 벽면의 위치를 건축선으로부터 1.5미터 띄어 건축하여야 한다. 다만, 법 제 30조제 2항 또는 영 제 168조의 2 제 1항 규정의 적용을 받은 건축물은 그러하지 아니하다.

제 19 조 (담장의구조) ① 도시 계획 구역내에서는 담장에 철조망, 유리파편 등을 설치하여서는 아니된다.

② 도시 계획 구역내의 (3종 미관지구) 구역에서 담장의 높이는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정높이 이하로 하여야 한다.

제 20 조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시 계획 구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를 제한할 수 있다.

제 21 조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시 계획 구역내의 건축물 지붕의 구조 및 색채를 제한할 수 있다.

제 6 장 대지내의 조경

제 22 조 (대지내의 조경) 영 제 168조의 3 제 1항의 규정예의한 대지내의 식수등 조경은 다음표에 계기하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 한다.

구 분	식재밀도(평방미터)	상록비율(퍼센트)
교 목	0.4본 이상	상록수 60
		낙엽수 40
관 목	0.6본 이상	

제 23 조 (조경 공사비의 예치) 영 제 168조의 3 제 2항의 규정

에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야 하는 조정 공사비는 건축사 또는 국가기술 자격법에 의한 조정 기술자격 취득자 2인 이상이 조정 예정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

제 7 장 건축위원회

제24조 (기능) 건축 위원회(이하 “위원회”라 한다)는 령 제171조 제 4항 내지 제 6항의 규정에 의한 사항을 심의 조사 또는 건의한다.

제25조 (조직) ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 9~15인의 위원으로 구성한다.

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

③ 보궐 위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제26조 (위원장의 직무) ① 위원장은 위원회의 회무를 통리하며 위원회를 대표한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장 유고시에 그 직무를 대행한다.

③ 위원장, 부위원장이 모두 유고시에는 시장이 지정한 위원이 그 직무를 대행한다.

제27조 (회의) ① 위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 개최하며 위원장이 그 의장이다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 가·부 동수일 때에는 의장이 결정한다.

제28조 (소위원회) ① 위원회가 위임하는 사항을 심의하게 하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회에는 책임 위원을 두고 소위원회의 업무를 통괄하게 한다.

③ 소위원회는 위원회의 회원중에서 호선하는 3인 이상 5인 이내의 위원으로 구성한다.

④ 소위원회에 위임된 사항중 위원회가 소위원회의 의결을 위원회의 의결로 가름하기로 한 때에는 소위원회 의결을 위원회의 의결로 가름할 수 있다.

⑤ 소위원회는 전원 출석으로 개최하고 전원의 찬성으로 의결한다.

제29조 (전문위원) ① 위원회는 업무에 필요한 조사 또는 연구를 하게 하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘 수 있다.

② 전문위원은 건축 및 도시 계획에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 자 중에서 위원장의 제청으로 시장이 임명한다.

③ 전문위원은 위원회의 요구가 있는 경우에는 회의에 출석하여 발언할 수 있다.

제30조 (간사 및 서기) ① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기 각 1인을 둔다.

② 간사는 주택 과장이되고 서기는 주택과 건축 담당 공무원 중에서 시장이 임명한다.

제31조 (회의록 비치 및 보고) ① 위원회는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

② 위원장은 전항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장에 보고하여야 한다.

제32조 (자료제출의 요구등) ① 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장 소속하의 공무원에 대하여 자료의 제출, 출석 또는 의견의 진술을 요구할 수 있다.

② 위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회와 관계 공무원의 합동 조사반을 편성할 수 있다.

제33조 (수당) 공무원이 아닌 위원, 전문위원과 제32조 제 2항의 규정에 의하여 초청된 자에게는 수당을 지급하여야 한다.

제34조 (비밀준수) 위원회위원, 전문위원, 간사 및 서기와 기타 위원의 업무에 참여한 자는 그 업무 수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다. 다만, 제 4조, 제 8조, 제 9조 제 1항 단서 제 11조 제 3항 및 제 17조 제 2항의 규정은 위원회가 설치된 날로부터 시행한다.

② (폐지조례) 수원시 조례 제 786호(77. 6. 13) 수원시 미관지구 건축 조례 제 888호(79. 6. 7) 수원시 건축위원회 조례, 제 887호(79. 6. 7) 수원시 아파트 지구 건축 조례 및 제 787호(77. 6. 13) 수원시 교육 및 연구지구 건축 조례는 이를 폐지한다.

③ (경과조치) 이 조례 시행당시 이미 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

④ (경과조치) 이 조례 시행당시 이 조례 규정에 적합하지 아니한 기존 건축물 및 대지에 대하여는 령 제 180조 제 2항 내지 제 4항의 규정을 준용한다.

부 칙

① 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행당시 이 조례 규정에 적합하지 아니한 기존 건축물 및 대지에 대하여는 령 제 180조 제 2항 내지 제 4항의 규정을 준용한다. 다만, 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게 된 대지로서 기준 면적의 10분의 5 이상인 면적의 대지에 있어서는 건축을 하게 할 수 있다.

③ (경과조치) 이 조례 시행당시 도시계획의 변경결정 및 도시계획 도로의 개설로 인하여 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게 된 대지로서 기준면적의 4분의 1 이상인 면적의 대지에 있어서는 건축을 하게 할 수 있다.

경기도지사의 승인을 얻어 제정한 인천시 건축조례를 이에 공포한다.

인천시 건축 조례

인천시 조례 제 1295 호

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다) 및 건축법 시행령(이하 “령”이라 한다)의 규정에 의하여 지구내의 건축제한 재해위험지역내의 건축제한, 벽면 및 담장의 구조, 대지내의 조경, 건축위원회의 조직 및 운영등에 관하여 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (적용범위) 이 조례는 인천시의 도시계획구역내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제 3 조 (용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “제 1종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제 16조의 2의 규정에 의하여 상업지역으로서 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.

2. “제 2 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의하여 상업지역으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
3. “제 3 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의하여 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구를 말한다.
4. “제 4 종 미관지구”라 함은 도시계획법 제16조의 2의 규정에 의하여 한국고유의 건축양식을 보전하거나 주거 및 생활환경의 미관유지를 지정한 미관지구를 말한다.
5. “제 5 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의하여 상업지역으로서 그 환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구를 말한다.
6. “최저고도지구”라 함은 도시계획법 제18조의 규정에 의하여 건축물의 높이의 최저한도를 지정한 지구를 말한다.
7. “최고고도지구”라 함은 도시계획법 제18조의 규정에 의하여 건축물의 높이의 최고한도를 지정한 지구를 말한다.
8. “제 1 종 공지지구”라 함은 도시계획법 시행령 제17조의 규정에 의하여 당해지구에 적용할 전폐율이 10분의 2 이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
9. “제 2 종 공지지구”라 함은 도시계획법 시행령 제17조의 규정에 의하여 당해지구에 적용할 전폐율을 10분의 3 이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
10. “제 3 종 공지지구”라 함은 도시계획법 시행령 제17조의 규정에 의하여 당해지구에 적용할 전폐율을 10분의 4 이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
11. “건축위원회”라 함은 법 제44조의 규정에 의하여령 제171조의 규정에 의한 사항을 조사 심의하기 위하여 설치하는 위원회를 말한다.

제 2 장 풍치지구내의 건축제한

제 4 조 (용도제한) 풍치지구내에서는 영 제142조 제 2항의 규정에 의한 별표 2에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 시장
2. 고물상
3. 전염병원, 정신병원, 마약진료소, 장의사, 가축병원
4. 자동차 정류소, 자동차 매매소, 자동차 정비소, 세차장 자동차 부품상
5. 저탄장
6. 제재소, 목재 판매소, 견재상
7. 양곡가공업소 (다만, 제과점을 제외한다)
8. 공장
9. 창고 (다만, 연면적 200평방미터 미만의 다른 용도에 부속되는 창고를 제외한다.)
10. 철물점, 공구판매점
11. 옥외 작업장을 갖는 건축물
12. 연면적 3,000평방미터 이상의 학교

제 5 조 (전폐율등) ① 풍치지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 10분의 2를 초과할 수 없다. 다만, 풍치지구의 지정 이전에 이미 대지로 조성된 대지 기타 대지 조성에 관한 제한을 받지 않은 대지는 10분의 4 까지로 할 수 있다.

② 풍치지구내의 토지의 형질변경면적은 대지면적의 10분의 6을 초과할 수 없다.

제 6 조 (대지면적의 최소한도) 풍치지구내의 대지면적의 최소

한도는 600평방미터로 한다. 다만, 풍치지구의 지정 이전에 이미 조성된 대지 기타 대지조성에 관한 제한을 받지 않은 대지의 대지면적의 최소한도는 330평방미터로 한다.

제 7 조 (대지안의 공지) 풍치지구내의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속건축물과 기존건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리 : 4미터
2. 인접대지 경계선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리 : 2미터

제 8 조 (용적율) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 80퍼센트를 초과할 수 없다. 다만, 학교 및 국가 공공기관의 청사용 건축물은 그러하지 아니하다.

제 9 조 (건축물의 높이) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 높이는 8미터를 초과할 수 없다. 다만, 학교 및 공공기관의 청사용 건축물은 12미터까지 할 수 있다.

제 3 장 미관지구내의 건축제한

제10조 (건축심의) ① 시장은 미관지구내의 건축물의 건축 허가를 하고자 할 때에는 그 모양과 색채에 관하여 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제 1항의 규정에 의한 건축심의의 절차 기준 기타 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제11조 (용도제한) ① 제 1종 미관지구 내에서는 다음 각호의 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 농수산물 도매시장, 시장
2. 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상
3. 전염병원, 정신병원, 마약진료소, 가축병원
4. 자동차 관련시설
5. 창고, 저탄장, 야적장, 연탄공장
6. 제재소, 목재판매소, 목공소
7. 양곡가공업소 (다만, 제과점을 제외한다)
8. 석물가공공장, 공장
9. 정육점, 세탁소 (다만, 직접 세탁하지 아니하는 것은 제외한다)
10. 옥외 작업장을 갖는 건축물
11. 견재상, 공구상, 철물점
12. 장의 관련시설
13. 연탄직매소
14. 단독주택 (공관을 제외한다) 공동주택 (다만, 점포를 겸하는 주택을 제외한다)
15. 변전소 및 이에 부속하는 건축물
16. 축사 기타 이와 유사한 건축물
17. 공중변소

② 제 2종 미관지구내에서는 제 1항 각호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

③ 제 3종 미관 지구내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 8호, 제 10호 내지 제 12호, 제 15호 내지 제 17호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

④ 제 4종 미관지구 내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 8호, 제 10호, 제 11호, 제 15호 내지 제 17호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

⑤ 제 5종 미관지구 내에서는 제 1항 제 1호, 제 2호, 제 5

호, 제 6호, 제 8호, 제 10호, 제 11호, 제 15호 내지 제 17호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제12조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1종 미관지구 : 330평방미터
2. 제 2종 " : 330 "
3. 제 3종 " : 200 "
4. 제 4종 " : 150 "
5. 제 5종 " : 200 "

제13조 (대지안의공지) 미관지구내의 건축물은 주 전면 도로측의 건축선(주택의 경우에 한한다)으로부터 다음 표에 계기하는 거리이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속건축물과 기존 건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

(단위 : 미터)

구 분	건축선으로부터의 거리
제 1종 미관지구	—————
제 2종 "	—————
제 3종 "	3
제 4종 "	3
제 5종 "	—————

제14조 (건축물의 높이) 제 1, 2종 미관지구는 3층이상 제 3종 미관지구는 2층이상, 제 4, 5종 미관지구내에 건축하는 건축물의 층수는 2층을 초과할 수 없다.

다만, 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제15조 (건축물의 규모) ① 미관지구내에 건축하는 건축물(단독주택 및 공동주택을 제외한다)은 다음 표에 계기하는 규모 이상이어야 한다. 다만, 기존 인접하여 건축물 또는 도로등이 있어 부득이한 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 미터)

구 분	건축물의 앞면길이	건축물의 옆면길이
제 1종 미관지구	15	8
제 2종 "	10	6
제 3종 "	10	6
제 4종 "	—————	—————
제 5종 "	—————	—————

② 제 1종 내지 제 3종 및 제 5종 미관지구내에 건축하는 건축물의 건축면적은 층의 수에 따라 다음 표에 계기 하는 면적이상이어야 한다. 다만, 단독주택인 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 평방미터)

층 의 수	건 축 면 적
3층이하	120
4층 ~ 16층	200
7층 ~ 10층	330
11층 ~ 15층	400
15층 이상	800

제16조 (건축물의 모양) 시장은 미관지구내에서 그 지구의 미

관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는바에 따라 건축물의 양식, 구조, 형태등을 제한할 수 있다.

제17조 (건축물의 부수시설등) ① 미관지구 내에서는 세탁물, 건조대, 장독대, 철조망 기타 이와 유사한 시설물을 도로에서 보이게 설치하여서는 아니된다.

② 미관지구 내에서는 굴뚝, 환기설비 기타 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치하여서는 아니된다.

③ 시장은 미관지구 내에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

제 4 장 고도지구내의 건축제한

제18조 (최저고도지구내의 건축제한) 최저 고도지구내에 건축하는 건축물의 건폐율, 용적율 및 대지면적의 최소한도는 다음표에 계기하는 범위 이상으로 하여야 한다.

구 분	건폐율	용 적 율 (퍼센트)	대지면적최소 한도(평방미터)
높이의 최저한도를 10미터 미만의 범위 내에서 지정한 지구	10분의 3	200 퍼센트	330
최저높이 10미터 이상 20미터 이상의 범위 내에서 지정한 지구	10분의 4	400 퍼센트	660

제19조 (최고 고도지구내의 건축제한) 최고 고도지구내에 건축하는 건축물의 건폐율 및 용적율은 다음표에 계기하는 비율을 초과할 수 없다. 다만, 10미터 이내에서 지정한 최고 고도지구내의 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

구 분	건 폐 율	용 적 율 (퍼센트)	대지면적최소 한도(평방미터)
최대높이 10미터 이상 30미터 이하의 범위내에서 지정한 지구	10분의 5	800 퍼센트	330

제 5 장 교육 및 연구지구내의 건축제한

제20조 (용도제한) 교육 및 연구지구내에서는 령 제147조 제 1호 내지 제 7호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 장의 관련 시설.
2. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
3. 자동차 관련 시설
4. 저탄장, 야적장, 연탄공장
5. 정육점, 전당포

제 6 장 업무지구내의 건축제한

제21조 (용도제한) 업무지구내에서는 령 제148조 제 1항 제 1호 및 제 2호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
2. 저탄장, 야적장, 연탄공장
3. 건재상, 공구상, 철물점, 제재소, 목공소
4. 작업실
5. 종교 시설

6. 단독주택(공관을 제외한다). 공동주택
7. 운동시설
8. 교정 시설
9. 자동차 관련 시설
10. 노무자 시설
11. 판매 시설
12. 숙박시설
13. 공장
14. 창고 시설
15. 전시 시설

제22조 (특정업무지구내의 건축제한) 령 제148조 제 2항의 규정에 의하여 시장은 업무의 환경정화를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 별도로 지정 공고한 업무지구내에서는 제 21조에 제기한 건축물과 제한 건축물은 필요에 따라 정할 수 있다.

제 7 장 임항지구내의 건축제한

제23조 (용도제한) 임항지구내에서는 령 제149조 제 2항의 규정에 의한 건축물과 다음 각호에 제기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 해운항만청 : 세관, 검역소, 출입국 관리 사무소, 조달사무소, 측량사무소, 항만 공사 사무소, 항만 보안관계 사무소, 항만 용역사, 도선사무소와 이에 부수되는 주차장 및 차고, 소방시설, 보안시설, 어판장.
2. 임항철로에 부수되는 건축물, 조선소, 선박 수리공장, 선가대, 전선거 및 이에 부속되는 건축물.
3. 해사 관계자를 위한 후생시설 (의료시설, 합숙소, 급식소, 공중욕장, 이발소, 휴게소 및 바닥면적 300평방미터 미만의 유키장.
4. 임항창고(냉동창고, 싸이로, 연료저장소) 선객이용 관 계 시설, 급유 시설, 수(소)화물 취급소.

제 8 장 공지지구내의 건축제한

제24조 (건폐율) 공지지구내에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각호에 제기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제 1종 공지지구 : 10분의 2
2. 제 2종 공지지구 : 10분의 3
3. 제 3종 공지지구 : 10분의 4

제25조 (대지면적의 최소한도) 공지지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 제기하는 면적으로 한다.

1. 제 1종 공지지구 : 330평방미터
2. 제 2종 공지지구 : 200평방미터
3. 제 3종 공지지구 : 150평방미터

제26조 (대지안의 공지) 제 1종 공지지구내의 건축물은 주된 도로의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 제기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속 건축물 과 기존 건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 외벽 각 부분까지의 거리 : 4미터
2. 인접대지 경계선으로부터 외벽 각 부분까지의 거리 : 2미터.

제 9 장 아파트지구내의 건축제한

제27조 (대지면적의 최소한도) 아파트지구내의 대지면적의 최

소한도는 다음 각호에 제기하는 면적으로 한다.

1. 공동주택 : 2,000평방미터
2. 기타의 건축물 : 300평방미터

제28조 (건폐율) 아파트지구내에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각호에 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 공동주택 : 100분의25
2. 기타의 건축물 : 100분의50

제29조 (용적율) 아파트지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 200퍼센트를 초과할 수 없다.

다만, 공동주택이 아닌 기타의 건축물은 300퍼센트까지 할 수 있다.

제30조 (인동거리) ① 아파트 지구내 동일 대지안에 건축하는 공동주택간의 인동 거리는 각 건축물 높이의 1.2배에 상당하는 거리 이상으로 하여야 한다. 다만, 대항부 양측에 채광을 위한 창 또는 개구부 등이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 아파트 지구내의 공동주택은 인접대지 경계선으로 부터 당해 건축물 높이의 0.6배에 상당하는 거리 이상으로 하여야 한다.

제31조 (건축물의 모양) ① 시장은 아파트 지구내에서 그 지구의 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 모양, 색채등 필요한 조치를 제한할 수 있다.

② 시장은 아파트 지구내의 건축물로서 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 의견을 들어 건축 또는 대수선을 명할 수 있다.

제10장 벽면 및 담장의 구조

제32조 (벽면의 위치) 령 제141조의 규정에 의한 건축물 중 도로에 면한 1층의 벽면의 위치를 건축선으로 부터 1미터 띄어야한다. 다만, 법 제30조제 2항 또는 령 제168조의 2 제 1항의 규정에 적용을 받는 건축물은 그러하지 아니하다.

제33조 (담장의 구조) ① 도시 계획 구역내에서는 담장에 철조망, 유리 파편 등을 설치하여서는 아니된다.

② 도시계획 구역내의 구역(남구:연수·동춘·선화·남촌·논현·고잔·수산·도림·장수·서창·운영동·북구:심곡연회·경서·검단·시천·백석동제외)에서 담장의높이는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정 높이 이하로 하여야 한다.

제34조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를 제한할 수 있다.

제35조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 지붕구조 및 색채를 제한할 수 있다.

제11장 대지 내의 조경

제36조 (대지내의 조경) 령 제168조의 3 제 1항의 규정에 의한 대지내의 식수등 조경은 다음표에 제기하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 교목은 6퍼센트 이상 식재하여야한다.

구 분	식재밀도(평방미터)	상록비율(퍼센트)
교 목	0.3본 이상	상록수 : 40 낙엽수 : 60
관 목	0.3본 이상	

제37조 (조경공장비의 예치) 령 제168조의 3 제 2 항의 규정에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야하는 조경공사비는 건축사 또는 국가 기술 자격법에 의한 조경기술자격취득자 2 인 이상이 조경예정시기에 시공이 가하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

제12장 건축위원회

제38조 (기능) 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)는 령 제171 조 제 4 항 내지 제 6 항의 규정에 의한 사항을 심의, 조사 또는 건의한다.

제39조 (조직) ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 9 인의 위원으로 구성한다.

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 2 년으로 하되 연임할 수 있다.

③ 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제40조 (위원장의 직무) ① 위원장은 위원회의 회무를 통리하며 위원회를 대표한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 사고가 있을 때에 그 직무를 대행한다.

③ 위원장, 부위원장이 모두 사고가 있을 때에는 시장이 지정한 위원이 그 직무를 대행한다.

제41조 (회의) ① 위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 개최하며 위원장이 그 의장이 된다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 가부동수일 경우에는 의장이 결정한다.

제42조 (소위원회) ① 위원회가 위임하는 사항을 심의하게 하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회에는 책임 위원을 두고 소위원회의 업무를 통할하게 한다.

③ 소위원회는 위원회의 위원중에서 호선하는 3 인 이상 5 인 이내의 위원으로 구성한다.

④ 소위원회에 위임된 사항중 위원회가 소위원회의 의결을 위원회의 의결로 갈음하기로 한 때에는 소위원회의 의결로 갈음할 수 있다.

⑤ 소위원회는 전원 출석으로 개최하고 전원의 찬성으로 의결한다.

제43조 (전문위원) ① 위원회는 업무에 필요한 조사 또는 연구를 하게하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘 수 있다.

② 전문위원은 건축 및 도시 계획에 관한 학식 또는 경험이 풍부한 자 중에서 위원장의 제청으로 시장이 임명한다.

③ 전문위원은 위원회의 요구가 있는 경우에는 회의에 출석하여 발언할 수 있다.

제44조 (간사 및 서기) ① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 각 1 인을 둔다.

② 간사는 건축과장이 되고 서기는 건축과 건축담당 공무원 중에서 시장이 임명한다.

제45조 (회의록의 비치 및 보고) ① 위원회는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

② 위원장은 제 1 항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장에게 보고하여야 한다.

제46조 (자료제출의 요구등) ① 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장 소속하의 공무원에 대하여 자료의 제출, 출석 또는 의견의 진술을 요구할 수 있다.

② 위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고

인정하는 경우에는 위원회와 관계공무원의 합동 조사반을 편성할 수 있다.

제47조 (실비변상) 공무원이 아닌 위원 및 전문위원과 제46조 제 2 항의 규정에 의하여 초청된 자에게는 인천시 위원회 설비 변상 조례의 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제48조 (비밀준수) 위원회의 위원, 전문위원, 간사 및 서기와 기타 위원의 업무에 참여한 자는 그 업무 수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다. 다만, 제10조, 제14조 단서, 제15조제 2 항 단서, 제17조제 3 항 및 제34조 제 2 항의 규정은 위원회가 설치된 날로부터 시행한다.

② (폐지조례) 인천시 조례 제1039호 인천시 풍치지구 건축조례, 인천시 조례 제1040호 인천시 미관지구 건축조례, 인천시 조례 제1041호 인천시 고도지구 건축조례, 인천시 조례 제1042호 인천시 교육 및 연구지구 건축조례, 인천시 조례 제1043호 인천시 업무지구 건축조례, 인천시 조례 제1044호 인천시 임항지구 건축조례, 인천시 조례 제1212호 인천시 아파트지구 건축조례, 인천시 조례 제1149호 인천시 건축위원회 설치 조례는 이를 폐지한다.

③ (경과조치) 이 조례 시행 당시 이미 건축심의를 받았거나 건축허가를 신청중에 있는 것에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

④ (경과조치) 이 조례 시행 당시 이 조례 규정에 적합하지 아니한 기존 건축물 및 대지에 대하여는 제180조 제 2 항 내지 제 4 항의 규정을 준용한다. 다만, 대지면적 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게된 대지로서 기준 면적의 10분의 5 이상인 면적의 대지에 있어서는 건축을 하게 할 수 있다.

부천시 건축조례 (부천시조례제374호)

제1장 총 칙

제 1 조 (목적) 이 조례는 건축법(이하 법)이라 한다) 및 건축법시행령(이하 "령"이라 한다)의 규정에 의하여 지구내의 건축제한, 재해위험 구역내의 건축제한, 벽면 및 담장의 구조, 대지내의 조경, 건축위원회의 조직 및 운영에 관하여 지방 자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (적용범위) 이 조례는 부천시의 도시계획구역, 재해위험 구역 및 취약지구내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제 3 조 (용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "제 1 종 미관지구"라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업지역으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
2. "제 2 종 미관지구"라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업지역으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.

3. “제 3 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로 연변과 지정한 미관지구를 말한다.
4. “제 4 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 한국고유의 건축양식을 보존하거나 주거 및 생활환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구를 말한다.
5. “제 5 종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업지역으로서 그 환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구를 말한다.
6. “최저 고도 지구”라 함은 도시계획법 제18조의 규정에 의거 건축물 높이의 최저 한도를 지정한 지구를 말한다.
7. “최저 고도 지구”라 함은 도시계획법 제18조 규정에 의거 건축물 높이의 최고 한도를 지정한 지구를 말한다.
8. “제 1 종 공지지구”라 함은 도시계획법 시행령 제17조 규정에 의거 당해 지구에 적용할 전폐율을 2/10이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
9. “제 2 종 공지 지구”라 함은 도시계획법 시행령 제 17조 규정에 의거 당해 지구에 적용할 전폐율을 3/10이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
10. “제 3 종 공지지구”라 함은 도시계획법 시행령 제17조 규정에 의거 당해 지구에 적용할 전폐율을 4/10이내의 범위에서 정한 지구를 말한다.
11. “취락지구”라 함은 국토이용관리법 제16조 제 1 항의 규정에 의거 농어민의 집단적 생활근거지로서 개발이 특히 필요하다고 인정되어 지정된 지구를 말한다.
12. “재해위험 지구”라 함은 법 제26조의 규정에 의거 해 일고조, 하천의 범람 또는 출수 기타 재해에 따른 피해를 미연에 방지하기 위하여 지정한 지구를 말한다.
13. “건축위원회”라 함은 법 제44조의 규정에 의거 명 제 171조의 규정에 의한 사항을 조사 심의하기 위하여 설치하는 위원회를 말한다.

제 2 장 풍치지구내의 건축제한

- 제 4 조 (용도제한)** 풍치지구내에서는 명 제142조 제2항의 규정에 의한 별표 2에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.
1. 철물, 기타 폐품류를 취급하는 고물상
 2. 견재상, 공구상, 철물점
 3. 저탄장, 야적장
 4. 작업소
 5. 공동주택
- 제 5 조 (전폐율등)** 1. 풍치지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 2/10을 초과할 수 없다. 다만, 풍치지구 지정 이전에 이미 대지로 지정된 대지(공부상지목이대지인 경우)는 4/10까지로 할 수 있다.
2. 풍치지구내의 토지의 형질변경 면적은 대지 면적의5/10을 초과 할 수 없다. 단, 구획정리 사업 지구는 제외한다.
- 제 6 조 (대지면적의 최소한도)** 풍치지구내의 최소한도는 330평방미터로 한다. 다만, 풍치지구 지정 이전에 이미 대지로 지정된 이외의 경우는 600평방미터 이상으로 한다.
- 제 7 조 (대지안의 공지)** 풍치지구내의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터이

하의 부속건축물과 기존 건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리 : 2.5미터
2. 인접대지 경계선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리 : 1.5미터

제 8 조 (용적율) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 80%를 초과할 수 없다.

제 9 조 (건축물의 높이) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 높이는 12미터를 초과할 수 없다.

제 3 장 미관지구내의 건축 제한

제10조 (건축심의) (1) 시장은 미관지구내의 건축물의 건축허가를 하고자 할 때에는 그 모양과 색채에 관하여 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

(2) 제 1항의 규정에 의한 건축심의의 절차, 기준, 기타 필요한 사항은 규칙으로 한다.

제11조 (용도제한) 1) 제 1 종 미관지구에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 농, 수산부 도매시장, 시장
2. 철물, 기타 폐품류를 취급하는 고물상
3. 견재상, 공구상, 철물점
4. 창고, 저탄장, 야적장
5. 작업소
6. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
7. 정육점, 세탁소
8. 장의 관련 시설
9. 자동차 관련 시설
10. 단독주택(공관을 제외한다)공동주택

2) 제 2 종 미관지구내에서 제 1 항제 1 호 내지 제 10호에 계기한 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

3) 제 3 종 미관지구내에서는 제 1 항 제 1 호 내지 제 8 호에 계기한 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

4) 제 4 종 미관지구내에서는 제 1 항제 1 호 내지 제 10호에 계기하는 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

5) 제 5 종미관지구내에서는 제 1 항제 1 호 내지 제 5 호 및 공동주택의 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제12조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적 이상으로 한다.

1. 제 1 종 미관지구 : 330평방미터
2. 제 2 종 미관지구 : 330평방미터
3. 제 3 종 미관지구 : 200평방미터
4. 제 4 종 미관지구 : 200평방미터
5. 제 5 종 미관지구 : 250평방미터

제13조 (대지안의 공지) 미관지구내의 건축물은 주전면, 도로측의 건축선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속 건축물과 기존 건축물의 수직방향의 증축에 있

어서는 그러하지 아니하다.

구 분 건축선으로부터 외벽 각 부분까지의 거리

제 3 종 미관지구	2미터
제 4 종 미관지구	2미터

제14조 (건축물의 높이) 제 4 종 미관지구내에 건축하는 건축물의 층수는 3층을 초과할 수 없다. 다만, 건축위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제15조 (건축물의 규모) (1) 미관지구내에 건축하는 건축물(단독주택 및 공동주택을 제외한다)은 다음표에 계기하는 규모 이상이어야 한다. 다만, 인접하여 기존 건축물 또는 도로등에 있어 부득이한 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 주위미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

구 분	건축물의 전면길이	건축물의 측면길이
제 1 종 미관지구	18미터	9미터
제 2 종 미관지구	12미터	6미터
제 3 종 미관지구	15미터	9미터
제 4 종 미관지구	—	—
제 5 종 미관지구	12미터	6미터

(2) 제 1 종 내지 제 3 종 및 제 5 종 미관지구내에 건축하는 건축물의 건축면적은 층수에 따라 다음 표에 계기하는 면적 이상이어야 한다. 다만, 단독주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

층 의 수	건축 면적
3층 이하	150평방미터
4 - 10층	200평방미터
11 - 15	300평방미터
16층 이상	800평방미터

제16조 (건축물의 모양) 시장은 미관지구내에서 그 지구의 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는바에 따라 건축물의 양식, 구조, 형태등을 제한할 수 있다.

제17조 (건축물의 부수시설등) (1) 미관지구내에서는 세탁물, 건조대, 장독대, 철조각, 기타 이와 유사한 시설물은 도로에서 보이게 설치하여서는 아니된다.

(2) 미관지구에서는 굴뚝 환기설비 기타 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치하여서는 아니된다.

(3) 시장은 미관지구내에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 물어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

제 4 장 고도지구내의 건축제한

제18조 (최저고도지구내의 건축제한) 최저고도 지구내에 건축하는 건축물의 건폐율, 용적율 및 대지면적의 최소 한도는 다음 표에 계기하는 범위이상으로 하여야 한다.

구 분	건폐율	용적율	최소 대지 면적
○. 높이의 최저한도를 10미터 미만의 범위내에서 지정한 지구	40%	200%	330평방미터
○. 최대높이 10미터 이상 10미터 이하의 범위내에서 지정한 지구	40%	300%	600평방미터

제19조 (최고고도내의 건축제한) 최고고도 지구내 건축물의 건폐율 및 용적율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 건폐율 : 50%
2. 용적율 : 600%

제 5 장 교육 및 연구지구내의 건축제한

제20조 (용도제한) 교육 및 연구지구내에서는 령 제147조 제 1호 내지 7호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 장의 관계 시설
2. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
3. 자동차 관련 시설
4. 저탄장, 야적장
5. 정육점, 전당포
6. 교정 시설

제 6 장 업무 지구내의 건축제한

제21조 (용도제한) 업무지구내에서는 령 제148조 제 1항 제 1호 및 제 2호에 계기한 건축물과 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
2. 저탄장, 야적장
3. 전채상, 공구상, 철물점
4. 작업소
5. 종교시설
6. 단독주택(공관을 제외한다) 공동주택
7. 운동시설
8. 교정시설

제22조 (특정업무 지구내의 용도제한) 령 제148조 제 2항의 규정에 의하여 시장은 업무의 환경정화를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 별도로 지정 공고한 업무 지구내에서는 제21조의 규정에 계기한 건축물과 노유자시설, 자동차 관련 시설은 이를 건축할 수 없다.

제 7 장 공지지구내의 건축제한

제23조 (건폐율) 공지지구내에 건축하는 건폐율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제 1 종 공지지구 : 2/10
2. 제 2 종 공지지구 : 3/10
3. 제 3 종 공지지구 : 4/10

제24조 (대지면적의 최소한도) 공지지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1 종 공지지구 : 600평방미터
- 제 2 종 공지지구 : 330평방미터
3. 제 3 종 공지지구 : 200평방미터

제25조 (대지안의 공지) 제 1 종 공지지구내의 건축물은 주된 도로의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속건물과 기존건물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 외벽간 각 부분까지의 거리 : 5미터
2. 인접대지 경계선으로부터 외벽 각 부분까지의 거리 : 3미터

제8장 공항 지구내의 건축 제한

제26조 (용도제한) 공항지구내에서는 령 제154조 제1항의 규정에 의한 건축물과 다음 각호에 계기한 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 발전소
2. 제련소
3. 공장 (요업공장, 화학공장)

제27조 (건축물의 높이) 시장은 항공기의 이, 착륙에 장애가 된다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정 높이가 이상의 건축물의 건축을 제한할 수 있다.

제9장 자연환경 보존 지구내의 건축 제한

제28조 (용도제한) 자연환경 보존지구내에서는 다음 각 호에 계기하는 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자연환경 보존지구내에서 영위하는 농업, 임업, 축산업 또는 수산업에 필요한 건축물
2. 농수산물 시험장 및 검사소 양어장
3. 농업, 임업, 축산업, 수산업에 관련되는 연구소
4. 제1호 내지 제3호의 업무를 영위하는 자의 주거용 건축물
5. 수족관, 동물원, 식물원
6. 근린 공동시설
7. 일용품점포, 이용원, 미용원, 약국, 의원, 간이음식점, 공중목욕탕, 기타 이와 유사한 근린 생활시설

제10장 아파트지구내의 건축 제한

제29조 (대지면적의 최소한도) 아파트지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 공동주택 : 3,000평방미터 이상
2. 기타의 건축물 : 330평방미터 이상

제30조 (전폐율) 아파트지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 다음 각호에 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 공동주택 : 40%
2. 기타의 건축물 : 40%

제31조 (용적율) 아파트지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 300%를 초과할 수 없다.

제32조 (인동거리) (1) 아파트 지구내 동일대지안에 건축하는 공동주택간의 인동거리는 각 건축물 높이의 1.25배에 상당하는 거리 이상으로 하여야 한다.

(2) 아파트 지구내의 공동주택은 인접 대지 경계선으로부터 당해 건축물 높이의 0.5배에 상당하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

제33조 (건축물의 모양) (1) 시장은 아파트 지구내에서 그 지구의 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 모양, 색채등을 제한할 수 있다.

(2) 시장은 아파트 지구내의 건축물로서 주거 환경상 현저히 장애가 된다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 의견을 들어 개축 또는 대수선을 명할 수 있다.

제10장 취락지구내의 건축 제한

제34조 (용도제한) 취락지구내에서는 영 제157조의 2 제1호의 규정에 의한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 취락시설
2. 교정시설

3. 자동차 관련시설
4. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
5. 장의 관련시설
6. 도축장

제12장 재해위험 지역내의 건축 제한

제35조 (건축제한) 재해위험 구역내에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자동차 관련시설
2. 동물 관련시설
3. 근린운동시설, 운동시설
4. 흥행전람회, 공사용 가설 건축물
기타 이와 유사한 용도에 사용하는 존치기간 6개월 이내의 가설 건축물

제13장 벽면 및 담장의 구조

제36조 (벽면의 위치) 령 제141조의 규정에 의한 건축물중 도로에 연한 1층의 벽면의 위치를 건축선으로부터 0.5미터 이상 띄어 건축하여야 한다. 다만, 법 제30조제2항의 또는 령 제168조의 2 제1항의 규정에 적용을 받는 건축물은 그러하지 아니하다.

제37조 (담장의 구조) (1) 도시계획 구역내에서는 담장에 철조망, 유리파편등을 설치하여서는 아니된다.

(2) 도시계획 구역내의 시장이 지정하는 구역에서 담장의 높이는 규칙적으로 정하는 바에 따라 일정높이 이하로 하여야 한다.

제38조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를 제한할 수 있다.

제39조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 지붕의 구조 및 색채를 제한할 수 있다.

제14장 대지내의 조경

제40조 (대지내의 공기) 령 제168조의 3 제1항의 규정에 의한 대지내의 식수등 조경은 다음 표에 계기하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재당시를 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 기록을 60%이상 식재하여야 한다.

구분	식재밀도(평방미터)	상록비율(%)
교 목	0.4본 이상	상록수 50%
관 목	0.5본 이상	낙엽수 50%

제41조 (조경공사비의 예치) 령 제168조의 3 제2항의 규정에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야 하는 조경공사비는 건축사 또는 국가기술 자격법에 의한 조경기술자격 취득자 2인 이상의 조경예정 시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

제15장 건축위원회

제42조 (기능) 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)는 령제171조 제4항 내지 제6항의 규정에 의한 사항을 심의의 조사 또는 건의한다.

제43조 (조직) (1) 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 7인 - 15인의 위원으로 구성한다. (84페이지에 繼續)