

춘천시건축조례

(제993호 1981. 5. 14. 공포)

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적) 이 조례는 건축법 (이하“법”이라한다) 및 건축법 시행령 (이하“령”이라한다)의 규정에서 자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (적용범위) 이 조례는 춘천시 도시구역내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제 2 장 풍치지구내의 건축 제한

제 3 조 (용도제한) 풍치지구 내에서는 영제142조 제 2항의 규정에 의한 별표 2에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장
2. 창고시설
3. 운수시설
4. 교정시설
5. 영부표 제 4항 (근린생활시설) 중 제 6호 내지 제 9호에 해당하는 건축물

제 4 조 (건폐율등) 1) 풍치지구내에 건축하는 건축물과 건폐율은 10분의 2를 초과할수 없다. 다만, 주거지역내에 지정된 풍치지구내에 건축하는 건축물의 건폐율은 10분의 4로 한다.

2) 풍치지구내의 토지의 형질 변경 면적은 대지면적의 10분의 6을 초과할수 없다.

제 5 조 (대지면적의 최소한도) 풍치지구내의 대지면적의 최소한도는 300평방 미터로 한다 다만 주거지역에 지정된 풍치지구내의 대지면적의 최소한도는 100평방 미터로 한다.

제 6 조 (대지안의 공지) 풍치지구내의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장및 바닥면적 30평방 미터 이하의 부속 건축물과 기존 건축물의 수직 방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로 부터 건축물의 외벽, 각 부분까지의 거리 : 2미터
2. 인접대지 경계선으로부터 건축물의 외벽 각부분까지의거리 : 2미터

제 7 조 (용적율) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 60%를 초과할수 없다.

제 8 조 (건축물의 높이) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 높이는 12미터를 초과할수 없다.

제 3 장 미관지구내의 건축제한

제 9 조 (용어의 정의) 이장에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. ‘제 1종 미관지구’라 함은 도시계획법 시행령 제 16조의 2규정에 의거 상업지역으로서 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정된 미관지구를 말한다.

2. 제 2종 미관지구라함은 도시계획법 시행령 제 16조의 2규정에 의거 상업지역등으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정된 미관지구를 말한다.
3. 제 3종 미관지구라함은 도시계획법 시행령 제 16조의 2규정에 의거 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정된 미관지구를 말한다.
4. 제 4종 미관지구라함은 도시계획법 시행령 제 16조의 2규정에 의거 한국고유의 건축양식을 보존하거나 전통적 미관의 조성을 위하여 필요한 구역에 지정된 미관지구를 말한다.
5. 제 5종 미관지구라함은 도시 계획법 시행령 제 16조의 2규정에 의거 제 1호 내지 제 4호에 계기한 경우 이외에 그 환경의 미관유지를 위하여 필요한 구역에 지정된 미관지구를 말한다.

제 10 조 (건축심의) 1) 시장은 미관지구내의 건축물의 건축허가를 하고자 할때에는 그 모양과 색채에 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- 2) 제 1항의 규정에 의한 심의절차 기준 기타 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제 11 조 (용도제한) 1) 제 1종 미관지구내에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할수 없다.

1. 도매시장, 시장
2. 철물 기타폐품류를 취급하는 고물상, 전채상, 공구장, 철물점
3. 공장
4. 창고시설
5. 교정시설
6. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
7. 정육점, 세탁소, 장의사
8. 묘지관리시설
9. 자동차 관련 시설
10. 단독주택 (공관을 제외한다) 공동주택 기숙사

2) 제 2종 미관지구내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 9호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할수 없다.

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

4) 제 4종 미관지구내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 6호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할수 없다.

5) 제 5종 미관지구내에서는 제 1항 제 1호 내지 제 5호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할수 없다.

제 12 조 (대지 면적의 최소한도) 미관지구내의 대지 면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1종 미관지구 : 300평방 미터
2. 제 2종 미관지구 : 200평방 미터
3. 제 3종 미관지구 : 200평방 미터
4. 제 4종 미관지구 : 150평방 미터
5. 제 5종 미관지구 : 200평방 미터

제 13 조 (대지안의 공지) 미관지구내의 건축물은 주전면도로 축의 건축선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만 기존 건축물의 수직 방향에

의 증축은 그러하지 아니하다.

1. 제 1종 미관지구 : 2미터
2. 제 2종 미관지구 : 2미터
3. 제 3종 미관지구 : 2미터
4. 제 4종 미관지구 : 2미터
5. 제 5종 미관지구 : 2미터

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

제15조 (건축물의 규모) 1) 미관지구내에 건축물(단독주택 및 공동 주택을 제외한다)은 다음표에 기재하는 규모 이상이어야 한다. 다만 인접하여 기존 건축물 또는 도로등이 있어 부득이한 경우로서 건축 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

2) 제 1종 내지 제 3종 및 제 5종 미관지구내에 건축하는 건축물의 건축면적은 층의 수에 따라 다음표에 기재하는 면적 이상이어야 한다.

단위 : 미터

층 의 수	건축면적
3층이하	50
4층 - 10층	100
11층 - 15층	200
15층이상	400

제16조 (건축물의 모양) 시장은 미관지구내에서는 그 지구의 미관 유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 양식구조 형태 등을 제한 할수 있다.

제17조 (건축물의 부수시설등) 1) 미관지구내에서는 세탁물, 건조대, 장독대, 철조망 기타 이와 유사한 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

2) 미관 지구내에서는 굴뚝, 환기설비 기타 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할수 없다.

3) 시장은 미관 지구내에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 들어 개수 또는 철거를 명할수 있다.

제 4 장 고도 지구내의 건축제한

제18조 (최저 고도 지구내의 건축 제한) 최저 고도 지구내에 건축하는 건축물의 건폐율, 용적율 및 대지 면적의 최소 한도는 다음 각호에 기재하는 범위 이상으로 하여야 한다.

1. 건폐율 : 10분의 3
2. 용적율 : 100%
3. 대지 면적의 최소한도 : 300평방 미터

제19조 (최고 고도 지구내의 건축 제한) 최고 고도지구내의

건축하는 건축물의 건폐율 및 용적율은 다음 각 호에 기재하는 비율을 초과할수 없다. 다만 10미터 이내에서 지정한 최고 고도 지구내의 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

1. 건폐율 : 10분의 6
2. 용적율 : 800%

제 5 장 교육 및 연구 지구내의 건축 제한

제20조 (용도제한) 교육 및 연구 지구 내에서는 영 제 147조 제 1호 내지 제 7호에 기재한 건축물과 다음 각호에 기재하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축 할수 없다.

1. 공장
2. 운수시설
3. 교정시설
4. 영부표 제 4항 (근린 생활시설) 중 제 6호 내지 제 9호에 해당하는 건축물

제 6 장 재해 위험 구역내의 건축 제한

제21조 (건축제한) 재해 위험 구역내에서는 다음 각호에 기재하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축 할수 없다.

1. 자동차 관련 시설
2. 동물 관련 시설
3. 운동 시설
4. 흥행, 전람회, 공사용, 가설 건축물 기타 이와 유사한 용도에 사용하는 준치 기간 6개월 이내의 가설 건축물

제 7 장 벽면 및 담장의 구조

제22조 (벽면의 위치) 영제 141조의 규정에 의하여 폭 8 미터 이상의 도로에 면하는 건축물은 1층의 벽면을 건축선으로부터 0.5미터 이상 띄워서 건축하여야 한다.

제23조 (담장의 구조) 1) 도시계획 구역내에서는 담장에 철조망, 유리파편등을 설치하여서는 아니된다.

2) 도시계획 구역내의 담장의 높이는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정 높이 이하로 하여야 한다.

제24조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를 제한 할수 있다.

제25조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 지붕의 구조 및 색채를 제한 할수 있다.

제 8 장 대지내의 조경

제26조 (대지내의 조경) 영제 168조의 3 제 1항의 규정에 의한 대지내의 식수등 조경은 다음표에 기재하는 기준에 적합 하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재당시로 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 교목을 60%이상 식재 하여야 한다.

구 분	식재밀도 ()	상록 비율 (%)
교목(줄기가 곧고 굵으며 높이가자라는 나무)	0.2분 이상	상록수 40
교목(줄기가 곧고 굵으며	0.2 분 이상	낙엽수 40

높이자라는 나무)
 판목(출기와 가지의 구 0.4 분 이상
 별이 분명치 않고 키낮
 은 나무)

제27조 (조경공사비의 예치) 영제 168조의 3 제 3항의 규정에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야 하는 조경공사비는 건축사 또는 국가기술 자격법에 의한 조경기술자격 취득자 2인 이상의 조경 예정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역사의 금액으로 한다.

제28조 (적용범위) 이상의 규정은 법 제53조의 제 2항의 규정에 의한, 법제 3장 내지 제 5장의 규정완화 대상 건축물 및 대지에 대하여 적용 한다.

다만, 시장이 지정공고하는 간선도로변의 건축물 및 대지에 대하여는 제29조내지 제32조의 규정을 적용하지 아니한다.

제29조 (건폐율) 건폐율의 최대한도는 10분의 9이하로 한다. 다만, 주거전용지역 자연녹지지역 및 생산녹지지역과 풍치지구 및 공치지구내에 건축하는 건축물과 영제 180조 제 4항 단서의 규정에 해당하는 대지에 건축하는 건축물에 대하여는 당해 지역에 적용되는 건폐율에 1/10을 가산한 비율 이하로 한다.

제30조 (용적율) 1) 당해지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/2 이하의 면적인 대지에 건축하는 건축물의 용적율의 최대한도는 당해지역, 지구에 적용되는 용적율의 2 배로 한다.

2) 당해지역 지구에 적용되는 대지 면적의 최소한도의 1/2 을 초과하는 면적인 대지엔 건축물의 용적율의 최대한도는 제 1항에 적용하는 용적율이하로서 당해지역지구에 적용되는 용적율에 다음식에 의한 배수를 곱한 것으로 한다.

$$\text{배수} = \frac{\text{당해 대지 면적}}{\text{.....}}$$

제31조 (대지면적) 대지면적의 최소한도는 30평방미터 이상 으로서 당해지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 4분의 1 이상으로 한다.

제32조 (대지안의 공지) 대지 경계선으로부터 떨어야할 거리는 0.5미터 이상으로서 영제 168조의 2 또는 이 조례 제 6 조에 의하여 떨어야할 거리의 1/2 이상으로 한다.

제33조 (기능상 부득이한 증축등) 건축물의 기능상 부득이한 구조부실, 설비등은 제28조 내지 제31조의 규정에 불구하고 기존 건축물의 기능회복과 종전 규정의 범위안에서 증축 또는 개축 할수 있다.

제10장 건축 위원회

제34조 ((기능) 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)는 영제 171 조 제 4항 내지 제 6항의 규정에 의한 사항을 심의조사 또는 건의한다.

제35조 (조직) 1) 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 7인의 위원으로 구성한다.

2) 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할수 있다.

3) 보결위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제36조 (위원장의 직무) 1) 위원장은 위원회의 회수를 통리하며 위원회를 대표한다.

2) 부위원장은 위원장을 보좌하여 위원장 유고시에 그 직무를 대행한다.

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

제37조 (회의) 1) 위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할때에 개최하며 위원장이 그 의장이 된다.

2) 위원회의 회의는 재적위원과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 가부동수일때에는 의장이 결정한다.

제38조 (소위원회) 1) 위원회가 위임하는 사항을 심의하게 하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘수 있다.

2) 소 위원회에는 책임위원을 두고 소 위원회의 업무를 통괄하게 한다.

3) 소 위원회는 위원회의 회원중에서 호선하는 3인 이상 5인 이내의 위원으로 구성한다.

4) 소 위원회에 위임된 사항중 위원회가 소 위원회의 의결을 위원회의 의결로 가름 할수 있다.

5) 소 위원회는 전원출석으로 개최하고 전원의 찬성으로 의결한다.

제39조 (전문위원) 1) 위원회의 업무에 필요한 조사또는 연구를 하게하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘수 있다.

2) 전문위원은 건축 및 도시계획에 관한 학식 또는 경험이 풍부한자 중에서 위원장의 제청으로 시장이 임명한다.

3) 전문위원은 위원회의 요구가 있는 경우에는 회의에 출석이 발언할수 있다.

제40조 (회의록의 비치 및 보고) 1) 위원회는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

2) 위원장은 전항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장에게 보고하여야 한다.

제41조 (자료 제출의 요구등) 1) 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장 소속하의 공무원에 대하여 자료의 제출, 출석 또는 의견의 진술을 요구할수 있다.

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

제42조 (수당) 공무원이 아닌 위원 및 전문위원에게는 수당을 지급한다.

제43조 (비밀준수) 위원회위원·전문위원·간사및 서기와 기타 위원회의 업무에 관여한자는 그 업무수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙

1. (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.
2. (경과조치) 이 조례 시행당시 이미 건축 허가를 받았거나 건축 허가를 신청 한것에 대하여는 종전 규정을 적용한다.
3. (경과조치) 이 조례 시행당시 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게된 대지로서 기준 면적의 10분의 5 이상인 면적의 대지에 대하여는 건축을 하게할수 있다.