

울산시건축조례

(제722조 1981. 4. 7공포)

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 조례는 건축법(이하“법”이라 한다) 및 건축법시행령(이하“령”이라 한다.)의 규정에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 이 조례는 울산시(도시계획구역 도시계획구역 외의 재해 위험 구역을 포함한다) 내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제2장 풍치지구내의 건축 제한

제3조 (용도제한) 풍치지구내에서는 영제142조 제2항의 규정에 의한 별표2에 기재한 건축물과 다음 각호에 기재하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장
2. 창고시설
3. 운수시설
4. 교정시설
5. 영부표 제4항(근린생활시설) 중 제6호 내지 제9호에 해당하는 건축물.

제4조 (전폐율 등) ① 풍치지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 4/10를 초과 할 수 없다. 다만, 주거지역내에 지정된 풍치지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 3/10으로한다. ② 풍치지구내의 토지의 형질변경 면적은 대지면적의 6/10을 초과할 수 없다.

제5조 (대지면적의 최소한도) 풍치지구 내의 대지면적의 최소한도는 300m²로 한다. 다만, 주거지역에 지정된 풍치지구내의 대지면적의 최소한도는 100m²로 한다.

제6조 (대지안의 공지) 풍치지구내의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 기재하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다.

다만 담장 및 바닥면적 30m²이하의 부속 건축물과 기존 건축물의 수직 방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

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

제7조 (용적율) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 150%를 초과할 수 없다.

제8조 (건축물의 높이) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 높이는 12m를 초과할 수 없다.

제3장 미관지구내의 건축 제한

제9조 (용어의 정의) 이 장에서 사용하는 용어의 정의는 다

음과 같다.

1. “제1종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의거 상업지역으로서 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.

2. “제2종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의거 상업지역등으로서 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.

3. “제3종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2 규정에 의거 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구를 말한다.

4. “제4종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의거 한국고유의 건축양식을 보존하거나 전통적 미관의 조성을 위하여 필요한 구역에서 지정한 미관지구를 말한다.

5. “제5종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의거 제1호 내지 제4호에 기재한 경우 이외에 그 환경의 미관유지를 위하여 필요한구역에지정한 미관지구를 말한다.

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

② 제1항의 규정에 의한 심의절차, 기준, 기타 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제11조 (용도제한) ① 제1종 미관지구내에서는 다음 각호에 기재하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 도매시장, 시장
2. 철물, 기타 폐품류를 취급하는 고물상, 전재상, 공구상 철물점.
3. 공장
4. 창고시설
5. 교정시설
6. 전염병원, 정신병원, 마약진료소
7. 정육점, 세탁소, 장의사
8. 묘지관련시설
9. 자동차 관련시설
10. 단독주택(공관을 제외한다)공동주택, 기숙사

② 제2종 미관지구내에서는 제1항 제1호 내지 제9호에 기재한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

③ 제3종 미관지구내에서는 제1항 제1호내지 제8호에 기재한 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

④ 제4종 미관지구내에서는 제1항 제1호 내지 제6호에 기재하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

⑤ 제5종 미관지구내에서는 제1항 제1호내지 제5호에 기재한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제12조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지면적의 최소한도는 다음에 기재하는 면적으로 한다.

1. 제1종 미관지구 : 300m²
2. 제2종 미관지구 : 200m²
3. 제3종 미관지구 : 200m²

- 4. 제 4 종 미관지구 : 150m²
- 5. 제 5 종 미관지구 : 200m²

제13조 (대지안의공지) 미관지구내의 건축물은 주전면 도로 축의 건축선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다.

다만 기존 건축물의 수직 방향에의 증축은 그러하지 아니하다.

- 1. 제 1 종 미관지구 : 2 m
- 2. 제 2 종 미관지구 : 2 m
- 3. 제 3 종 미관지구 : 2 m
- 4. 제 4 종 미관지구 : 2 m
- 5. 제 5 종 미관지구 : 2 m

제14조 (건축물의 높이) 제 4 종 미관지구 내에 건축하는 건축물은 4 층을 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 도로 등이 있어 부득이한 경우로서 건축위원회의 심의를 거쳐 주위미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 미터)

구 분	건축물의 앞면길이	건축물의 옆면길이
제 1 종미관지구	10	8
제 2 종미관지구	8	6
제 3 종미관지구	8	6
제 4 종미관지구	0	0
제 5 종미관지구	8	6

②제 1 종 내지 제 3 종 및 제 5 종 미관지구내에 건축하는 건축물의 건축면적은 층의 수에 따라 다음표에 계기하는 면적 이상이어야한다.

다만, 단독주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

층 의 수	건축 면 적
3 층 이 하	50 m ²
4 층 ~ 10 층	100 m ²
11 층 ~ 15 층	200 m ²
15 층 이 상	400 m ²

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

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

② 미관지구내에서는 굴뚝 환기 설비, 기타 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다.

③ 시장은 미관지구내에서 그 지구의 미관유지에 지장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 건축위원회의 의견을 들을 수 또는, 철거를 명할 수 있다.

제 4 장 고도지구내의 건축 제한

제18조 (최저고도 지구내의 건축제한) 최저고도 지구내에 건축하는 건축물의 건폐율, 용적율 및 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 범위 이상으로 하여야 한다.

- 1. 건폐율 : 5/10
- 2. 용적율 : 400%
- 3. 대지면적의 최소한도 : 300m²

제19조 (최고 고도 지구내의 건축 제한) 최고고도 지구내에 건축하는 건축물의 건폐율 및 용적율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

다만 10m 이내에서 지정한 최고고도 지구내의 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

- 1. 건폐율 : 6/10
- 2. 용적율 : 800%

제 5 장 교육 및 연구지구내의 건축제한

제20조 (용도제한) 교육 및 연구지구내에서는 영제147조제 1 호 내지 제 7 호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

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

제 6 장 업무지구내의 건축 제한

제21조 (용도제한) 업무지구 내에서는 영제148조 제 1 항 제 1 호 및 제 2 호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

- 1. 공장
- 2. 종교시설
- 3. 단독주택 (공관을 제외한다) 공동주택
- 4. 운동시설
- 5. 교정시설
- 6. 자동차 관련시설(차고, 세차장은 제외한다)
- 7. 동물 관련시설

제22조 (특정업무지구내의 용도제한) 영제148조 제 2 항의 규정에 의하여 시장이 업무 환경의 정화를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 별도로 지정 공고한 업무지구내에서는 제 21조에 계기한 건축물과 운수 시설은 이를 건축할 수 없다.

제 7 장 임항지구내의 건축 제한

제23조 (용도제한) 임항지구내에서는 영제149조 제 2 항의 규정에 의한 건축물과 다음 각 호에 계기하는 건축물, 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

- 1. 해운 항만청, 세관, 검역소, 출입국 관리사무소, 축항 사무소, 항만공사 사무소, 항만보안관계사무소, 항만용역사, 도선사무소와 이에 부수되는 주차장 및 차고, 소방시설, 보안시설

2. 임항 철도에 부수되는 건축물, 조선소, 선박수리 공장, 선가대, 간선거 및 이에 부속되는 건축물.
3. 해사 관계자를 위한 후생시설(의료 시설 합숙소, 급식소, 공중욕장, 이발소, 휴게소 및 바닥 면적 300㎡ 미만의 유기장)
4. 임항창고(냉동창고, 싸이로, 연료 저장고)선객이용 관계 시설, 급유시설, 수(소)화물 취급소

제 8 장 공지 지구내의 건축제한

제24조 (건폐율) 공지 지구내에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

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

제25조 (대지면적의 최소한도) 공지 지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1종 공지지구 : 300평방미터
2. 제 2종 공지지구 : 200평방미터
3. 제 3종 공지지구 : 150평방미터

제26조 (대지안의 공지) 제 1종 공지 지구내의 건축물은 주된 도로의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속 건축물과 기존 건축물의 수직 방향에의 증축은 그러하지 아니하다.

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

제 9 장 공항 지구내의 건축제한

제27조 (용도제한) 공항 지구내에서는 영제 154조 제 1항의 규정에 의하여 제한되는 건축물과 다음 각호에 계기한 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 발전소 2. 제련소 3. 요업공장·화학공장

제28조 (건축물의 높이) 시장은 항공기의 이착륙에 장애가 된다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정높이 이상의 건축물의 건축을 제한할 수 있다.

제10장 자연환경 보전 지구내의 건축제한

제29조 (건축제한) 자연환경 보전지구내에서는 다음 각호에 계기하는 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자연환경 보전지구내에서 영위하는 농업, 임업, 축산업 또는 수산업에 필요한 건축물
2. 농,수산물 시험장 및 검사소
3. 농업, 임업, 축산업, 수산업에 관련되는 연구소
4. 제 1호 내지 제 3호의 업무를 영위하는 자의 주거용 건축물
5. 수족관, 동물원, 식물원
6. 근린 공공 시설
7. 일용품 소매점, 이용원, 미용원 약국, 의원, 간이음식점, 공중 목욕탕 기타 이와 유사한 근린 생활시설

제11장 재해위험 구역내의 건축제한

제30조 (건축제한) 재해위험 구역내에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

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

제12장 벽면 및 담장의 구조

제31조 (벽면의 위치) 영제 141조의 규정에 의하여 폭 10m이상의 도로에 면하는 건축물은 1층의 벽면을 건축으로부터 1.5m이상 띄어서 건축하여야 한다.

제32조 (담장의구조) ① 도시계획구역내에서는 담장에 철조망, 유리파편등을 설치하여서는 아니된다.

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

제33조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를 제한할 수 있다.

제34조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시계획 구역내의 건축물의 지붕의 구조 및 색채를 제한할 수 있다.

제 13장 대지내의 조경

제35조 (대지내의 조경) 영제 168조의 3 제 1항의 규정에 의한 대지내의 식수등 조경은 다음표에 계기하는 기준에 적합하여야 한다.

다만 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2m 이상의 교목을 60%이상 식재하여야 한다.

구 분	식재밀도(평방미터)	상록비율(%)
교목(줄기가 곧고 굵으며 높이 자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50 낙엽수 50
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 작은 나무)	0.5본 이상	

제36조 (조경공사비의 예치) 영제 168조의 3 제 2항의 규정에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야 하는 조경공사비는 건축사 또는 국가 기술 자격법에 의한 조경 기술 자격 취득자 2인 이상이 조경예정 시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

제 14장 도시계획 시설의 설치로 인한 기준미달 건축물 및 대지

제37조 (적용범위) 이상의 규정은 법제 53조의 7 제 2항의 규정에 의한 법제 3장 내지 제 5장의 규정 완화 대상 건축물

및 대지에 대하여 적용한다.

다만 시장이 지정 공고하는 간선도로변의 건축물 및 대지에 대하여는 제38조 내지 제41조의 규정을 적용하지 아니한다

제38조 (건폐율) 건폐율의 최대한도는 7/10로 한다.

다만 주거전용지역, 자연녹지지역 및 생산녹지지역과 풍치지구 및 공치지구내에 건축하는 건축물과 영제180조 제 4항 단서의 규정에 해당하는 대지에 건축하는 건축물에 대하여는 당해지역에 적용되는 건폐율에 1/10을 가산한 비율 이하로 한다.

제39조 (용적율) ① 당해지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/2이하의 면적인 대지에 건축하는 건축물의 용적율의 최대한도는 당해지역 지구에 적용되는 용적율의 2배로 한다.

② 당해지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/2을 초과하는 면적인 대지에 건축하는 건축물의 용적율의 최대한도는 제 1항에서 적용하는 용적율 이하로서 당해지역 지구에 적용되는 용적율에다 음식에 의한 배수를 곱한것으로 한다.

$$\text{배수} = \frac{\text{대지면적의 최소한도 면적}}{\text{당해대지면적}}$$

제40조 (대지면적) 대지면적의 최소한도는 30m² 이상으로서 당해 지역지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/4 이상으로 한다.

제41조 (대지안의 공지) 대지경계선으로부터 피어야할 거리는 0.5m이상으로서 영제168조의 2 또는 이 조례 제6조 및 제26조의 규정에 의하여 피어야할 거리의 1/2 이상으로 한다.

제42조 (기능상 부득이한 증축 등) 건축물의 기능상 부득이한 구조부실, 설비 등은 제37조 내지 제41조의 규정에 불구하고 기존 건축물의 기능 회복과 중전 규정의 범위안에서 증축 또는 개축할 수 있다.

제15장 건축위원회

제43조 (기능) 건축위원회 (이하“위원회”라 한다)은 영제171조 제 4항 내지 제 6항의 규정에 의한 사항을 심의조사 또는 건의한다.

제44조 (조직) ① 위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 7인 내지 15인의 위원으로 구성한다.

② 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다.

③ 보결위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제45조 (위원장의 직무) ① 위원장은 위원회의 회무를 통리하여 위원회를 대표한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하여 위원장 유고시에 그 직무를 대행한다.

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

제46조 (회의) ① 위원회의 회의는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 개최하며 위원장이 그 의장이 된다.

② 위원회의 회의는 재적의원 과반수의 출석으로 개최하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며, 가부동수 일때에는 의장이 결정한다.

제47조 (소위원회) ① 위원회가 위임하는 사항을 심의하게 하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

② 소위원회에는 책임위원을 두고 소위원회의 업무를 통괄하게 한다.

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

④ 소위원회에 위임된 사항 중 위원회가 소위원회의 의결을 위원의결로 가름하기로 한 때에는 소위원회의 의결을 위원회의 의결로 가름할 수 있다.

⑤ 소위원회는 전원 출석으로 개최하고 전원의 찬성으로 의결한다.

제48조 (전문위원) ① 위원회는 업무에 필요한 조사 또는 연구를 하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘 수 있다.

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

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

제49조 (회의록의 비치 및 보고) ① 위원회는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

② 위원장은 전항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장에 게 보고 하여야 한다.

제50조 (자료 제출의 요구 등) 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.

제51조 (수당) 공무원이 아닌 위원 및 전문 위원에게는 수당을 지급한다.

제52조 (비밀준수) 위원회 위원 전문위원 간사 및 서기와 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무 수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙

1. (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.
2. (경과조치) 이 조례 시행당시 이미 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.
3. (경과조치) 이 조례 시행당시 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게된 대지로서 기존 면적의 5/10 이상인 면적의 대지에 대하여는 건축을 하게할 수 있다.

마산시 건축조례

(제949호 1981. 3. 30공포)

제1장 총 칙

제1조 (목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다) 및 건축법 시행령(이하 “령”이라 한다)의 규정에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위) 이 조례는 마산시 도시계획구역(도시계획구역 외의 재해 위험구역을 포함한다)내의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제2장 풍치지구내의 건축제한

제3조 (용도제한) 풍치지구내에서는 영 제142조 제2항의 규정에 의한 별표2에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장 2. 항고시설 3. 운수시설 4. 교정시설
5. 영 부표 제4항(근린생활 시설)중 제6호 내지 제9호에 해당하는 건축물

제4조 (전폐율등) 1) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 4/10을 초과할 수 없다. 2) 풍치지구내의 토지의 형질 변경 면적은 대지면적의 6/10을 초과할 수 없다.

제5조 (대지면적의 최소한도) 풍치지구내의 대지면적의 최소한도는 300평방미터로 한다. 다만, 주거지역에 지정된 풍치지구내의 대지면적의 최소한도는 100평방미터로 한다.

제6조 (대지안의 공지) 풍치지구내의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 피어서 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30평방미터 이하의 부속 건축물과 기존건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

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

제7조 (용적율) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 용적율은 150%를 초과할 수 없다.

제8조 (건축물의 높이) 풍치지구내에 건축하는 건축물의 높이는 20미터를 초과할 수 없다.

제3장 미관지구내의 건축제한

제9조 (용어의 정리) 이 장에서 사용하는 용어의 정리는 다음과 같다.

1. “제1종 미관지구”라 함은 도시계획법시행령 제16조의 2 규정에 의거 상업지역으로서 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
2. “제2종 미관지구”라 함은 도시계획법시행령 제16조의 2의 규정에 의거, 상업지역등으로 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구를 말한다.
3. “제3종 미관지구”라 함은 도시계획법시행령 제16조의 2의 규정에 의거, 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 관광지 또는 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구를 말한다.
4. “제4종 미관지구”라 함은 도시계획법 제16조의 2의 규정에 의거, 한국고유의 건축양식을 보존하거나, 전통적

미관의 조성을 위하여 필요한 구역에 지정한 미관지구를 말한다.

5. “제5종 미관지구”라 함은 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의거, 제1호 내지 제4호에 계기한 경우 이외에 그 환경의 미관 유지를 위하여 필요한 구역에 지정한 미관지구를 말한다.

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

- 2) 제1항의 규정에 의한 심의절차 기준 기타 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제11조 (용도제한) 1) 제1종 미관지구내에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 도매시장, 시장 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상, 전재상, 공구상, 철물점 3 공장 4 항고시설 5 교정시설 6 전염병원, 정신병원, 마약진료소 7 정육점, 세탁소, 장의사 8 묘지 관련시설 9 자동차 관련시설 10. 단독주택(공관을 제외한다) 공동주택, 기숙사

2) 제2종 미관지구내에서는 제1항 제1호 내지 제9호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

3) 제3종 미관지구내에서는 제1항제1호 내지 제8호에 계기한 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

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

5) 제5종 미관지구내에서는 제1항 제1호 내지 제5호에 계기한 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

제12조 (대지면적의 최소한도) 미관지구내의 대지면적의 최소한도 다음에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제1종 미관지구 : 300평방미터
2. 제2종 미관지구 : 200평방미터
3. 제3종 미관지구 : 200평방미터
4. 제4종 미관지구 : 150평방미터
5. 제5종 미관지구 : 200평방미터

제13조 (대지안의 공지) 미관지구내의 건축물은 주전면 도로측의 건축선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 피어서 건축하여야 한다. 다만, 기존 건축물의 수직 방향에의 증축은 그러하지 아니하다.

1. 제1종 미관지구 : 2미터
1. 제2종 미관지구 : 2미터
3. 제3종 미관지구 : 2미터
4. 제4종 미관지구 : 2미터
5. 제5종 미관지구 : 2미터

제14조 (건축물의 높이) 제4종 미관지구내에 건축하는 건축물은 4층을 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 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	10	8
제 2종 미관지구	8	6
제 3종 미관지구	8	6
제 4종 미관지구	0	0
제 5종 미관지구	8	6

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

다만, 단독주택의 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 평방미터)

층 의 수	건 축 면 적
3층 이하	50
4층 - 10층	100
11층 - 15층	200
15층 - 이상	400

제16조 (건축물의 모양) 시장은 미관지구내에서는 그 지구의 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 건축물의 양식 구조 형태 등을 제한할 수 있다.

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

(2)미관지구내에서는 굴뚝, 환기설비 기타 이와 유사한 것을 건축물의 벽면에 설치할 수 없다.

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

제 4 장 고도 지구내의 건축제한

제 18조 (최저 고도지구내의 건축제한) 최저고도 지구내에 건축하는 건축물의 전폐율, 용적율 및 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 범위 이상으로 하여야 한다.

1. 전폐율 : 3/10
2. 용적율 : 100%
3. 대지면적의 최소한도 : 300평방미터

제 19조 (최고 고도지구내의 건축제한) 최고 고도 지구내에 건축하는 건축물의 전폐율 및 용적율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

다만, 10미터 이내에서 지정한 최고 고도 지구내의 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

1. 전폐율 : 6/10
2. 용적율 : 800%

제 5 장 교육 및 연구 지구내의 건축제한

제 20조 (용도제한) 교육 및 연구 지구내에서는 영 제 147조 제

1호 내지 제 7호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장
2. 운수시설
3. 교정시설

4. 영 부표 제 4항(근린생활시설)중 제 6호 내지 제 9호에 해당하는 건축물

제 6 장 업무 지구내의 건축제한

제 21조 (용도제한) 업무 지구내에서는 영제 148조 제 1항 제 1호 및 제 2호에 계기한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 공장
2. 종교시설
3. 단독주택(공관을 제외한다), 공동주택
4. 운동시설
5. 교정시설
6. 자동차 관련시설(차고, 세차장제외)
7. 동물 관련시설

제 22조 (특정업무 지구내의 용도제한) 영제 148조 제 2항의 규정에 의하여 시장이 업무 환경의 정화를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 별도로 지정 공고한 업무 지구내에서는 제 21조에 계기한 건축물과 차고, 세차장, 주유소 위험물 판매 취급소는 이를 건축할 수 없다.

제 7 장 임항지구내의 건축제한

제 23조 (용도제한) 임항지구내에서는 영제 149조 제 2항의 규정에 의한 건축물과 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 해운항만청, 세관, 검역소, 출입국관리사무소, 축항사무소, 항만공사사무소, 항만보안관계사무소, 항만용역사, 도선사무소와 이에 부수되는 주차장 및 차고, 소방시설, 보안시설
2. 임항 철도에 부수되는 건축물조선소, 선박수리공장, 선가대, 간선거 및 이에 부속되는 건축물
3. 해사 관계자를 위한 후생시설(의료시설, 합숙소, 급식소, 공중욕장, 이발소, 휴게소 및 바닥면적 300평방미터 미만의 유키장)
4. 임항창고 (냉동창고, 싸이로, 연료저장고) 선객이용 관제시설, 급유시설, 수(소) 회숙취급소

제 8 장 공지지구내의 건축 제한

제 24조 (전폐율) 공지지구내에 건축하는 건축물의 전폐율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

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

제 25조 (대지면적의 최소한도) 공지지구내의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1종 공지지구 : 300m²
2. 제 2종 공지지구 : 200m²
3. 제 3종 공지지구 : 150m²

제 26조 (대지안의 공지) 제 1종 공지지구내의 건축물은 주된 도로의 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에 계기하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

다만, 담장 및 바닥면적 30㎡이하의 부속 건축물과 기존건축물의 수직방향에의 증축은 그러하지 아니하다,

1. 건축선으로 부터 외벽 각 부분까지의 거리: 4 m
2. 인접대지 경계선으로 부터 외벽 각 부분까지의 거리: 2 m

제9장 공항지구내의 건축 제한

제27조 (용도제한) 공항지구내에서는 영제154조 제1항의 규정에 의하여 제한되는 건축물과 다음 각호에 제기한 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 발전소
2. 제련소
3. 요업공장, 화학공장

제28조 (건축물의 높이) 시장은 항공기의 이, 착륙에 장애가 된다고 인정하는 경우에는 규칙으로 정하는 바에 따라 일정높이 이상의 건축물의 건축을 제한할 수 있다.

제10장 자연환경 보전지구내의 건축제한

제29조 용도제한 자연환경 보존 지구내에서는 다음 각호에 제기하는 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자연환경 보존 지구내에서 영위하는 농업, 임업, 축산업 또는 수산업에 필요한 건축물
2. 농, 수산물시험장 및 검사소
3. 농업, 임업, 축산업, 수산업에 관련되는 연구소
4. 제1호 내지 제3호의 업무를 영위하는 자의 주거용 건축물
5. 수족관, 동물원, 식물원
6. 근린공공시설
7. 일용품 소매점, 이용원, 약국, 의원, 간이음식점, 공중목욕탕 기타 이와 유사한 근린생활 시설

제11장 재해위험 구역내의 건축제한

제30조 (건축제한) 재해위험 구역내에서는 다음 각호에 제기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자동차 관련시설
2. 동물관련시설
3. 운동시설
4. 흥행, 전람회, 공사용 가설 건축물 기타 이와 유사한 용도에 사용하는 존치기간 6개월이내의 가설 건축물

제12장 벽면 및 담장의 구조

제31조 (벽면의 위치) 영제141조의 규정에 의하여 폭20미터이상의 도로에 면하는 건축물은 1층의 벽면을 건축으로부터 0.5미터 이상퇴어서 건축하여야 한다.

제32조 (담장의 구조) ① 도시계획 구역내에서는 담장에 철조망·유리·파편등을 설치 하여서는 아니된다.

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

제33조 (담장 및 벽면의 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시 계획 구역내의 건축물의 벽면 및 담장의 색채를

제한할 수 있다.

제34조 (지붕의 구조 및 색채) 시장은 규칙으로 정하는 바에 따라 도시 계획구역내의 건축물의 지붕 구조 및 색채를 제한할 수 있다.

제13장 대지내의 조경

제35조 (대지내의 조경) 영제168조의 3 제1항의 규정에 의한 대지내의 식수등 조경은 다음표에 제기하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재당시를 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 교목을 60%이상 식재 하여야 한다.

구 분	식재밀도(평방미터)상상률비율(%)	
교목 (등줄기가 곧고 굵으며 높이가 자라는 나무)	0.4본 이상	상록수 60% 낙엽수 40%
관목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지않고 키가 낮은 나무)	0.6본 이상	

제36조 (조경 공사비의 예치) 영 제168조의 3 제2항의 규정에 의하여 건축주가 시장에게 예치하여야 하는 조경 공사비는 건축사 또는 국가 기술자격법에 의한 조경기술 자격 취득자 2인 이상이 조경 예정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

제14장 도시계획시설의 설치로 인한 기준미달 건축물 및 대지

제37조 (적용범위) 이상의 규정은 법제53조의 7 제2항의 규정에 의한 법제3장 내지 제5장의 규정 완화대상 건축물 및 대지에 대하여 적용한다. 다만, 시장이 지정 공고하는 간선도로변의 건축물 및 대지에 대하여는 제38조 내지 제41조 규정을 적용하지 아니한다.

제38조 (전폐율) 전폐율의 최대한도는 9/10로 한다. 다만, 주거건용지역, 자연녹지지역 및 생산 녹지지역과 풍치지구 및 공치 지구내에 건축하는 건축물과 영제180조 제4항 단서의 규정에 해당하는 대지에 건축하는 건축물에 대하여는 당해 지역에 적용되는 전폐율에 1/10을 가산한 비율이하로 한다.

제39조 (용적율) (1) 당해지역, 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/2이하의 면적인 대지에 건축하는 건축물의 용적율의 최대한도는 당해지역지구에 적용되는 용적율의 2배로 한다.

(2) 당해 지역 지구에 적용되는 대지면적의 최소한도는 1/2를 초과하는 면적인 대지에 건축하는 건축물의 용적율의 최대한도는 제1항에서 적용하는 용적율 이하로서 당해 지역 지구에 적용되는 용적율에 다음식에 의한 배수를 곱한 것으로 한다.

$$\text{배수} = \frac{\text{대지면적의 최소한도 면적}}{\text{당해 대지면적}}$$

제40조 (대지면적) 대지면적의 최소한도는 30평방미터 이상으로서 당해지역지구에 적용되는 대지면적의 최소한도의 1/4 이상으로 한다.

제41조 (대지안의 공치) 대지 경계선으로 부터 피어야할 거리는 0.5미터이상으로 영 제168조의 2 또는 이 조례 제6조 및 제26조의 규정에 의하여 피어야할 거리의 1/2이상으로 한다.

제42조 (기능상 부득이한 증축등) 건축물의 기능상 부득이한 구조부, 실·설비 등은 제37조 내지 제41조의 규정에 불구하고 기존 건축물의 기능회복과 종전 규정의 범위안에서 증축 또는 개축할 수 있다.

제15장 건축위원회

제43조 (기능) 건축위원회(“이하 위원회”라 한다)는 영제 171조 제 4항 내지 제 6항의 규정에 의한 사항을 심의조사 또는 건의한다.

제44조 (조직) (1)위원회는 위원장, 부위원장 각 1인을 포함한 9인의 위원으로 구성한다.

(2)공무원이 아닌 위원회 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

(3)고결위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

제45조 (위원장의 직무) (1)위원장은 위원회의 회무를 통리하여 위원회를 대표한다.

(2)부위원장은 위원장을 보좌하여 위원장 유고시에 그 직무를 대행한다.

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

제46조 (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 의결하여 가부동수일때에는 의장이 결정한다.

제47조 (소위원회) (1)위원회가 위임하는 사항을 심의하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

(2)소위원회에는 책임위원을 두고 소위원회의 업무를 통괄하게 한다.

(3)소위원회는 위원회의 회원중에서 호선하는 3인 이상 5인 이내 위원으로 구성한다.

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

(5)소위원회는 전원 출석으로 개최하고 전원의 찬성으로 의결한다.

제48조 (전문위원) (1)위원회는 업무에 필요한 조사 또는 연구를 하게하기 위하여 위원회에 전문위원 약간인을 둘 수 있다.

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

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

제49조 (회의록에의 배치 및 보고) (1)위원회는 회의록을 작성 비치하여야 한다.

(2)위원장은 전항의 규정에 의하여 작성된 회의록을 시장에 보고하여야 한다.

제50조 (자료제출의 요구등) (1)위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장소속하의 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.

제51조 (수당) 공무원이 아닌 위원 및 전문위원에게는 수당을 지급한다.

제52조 (비밀준수) 위원회 위원, 전문위원, 간사 및 서기와 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무 수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙

(1)(시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

(2)(폐지조례) 마산시 조례 제806호, 마산시 건축위원회 조례 제807호, 마산시 미관지구 건축조례 제808호, 마산시고도지구 건축조례 제809호, 마산시 임항지구조축조 제810호 마산시 아판트 지구 건축조례는 이를 폐지한다.

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

(4)(경과조치) 이 조례 시행당시 대지면적의 최소한도에 관한 규정에 적합하지 아니하게된 대지로써 기존 면적의 5/10 이상인 면적의 대지에 대하여는 건축을 하게할 수 있다.