

부천시건축조례중개정조례안심사보고

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2003년 7월 7일 부천시장 제출

나. 회부일자 : 2003년 7월 7일

다. 상정 및 의결일자

- 제105회 부천시의회(정례회) 제4차 건설교통위원회(2003년7월11일)상정, 의결

2. 제안설명요지

(제안설명자 : 건축과장 윤석현)

제안사유

- 건축법(2002. 8. 26. 법률 제6733호) 및 동법시행령(2003. 2. 24. 대통령령 제17926호)이 개정 시행됨에 따라 동 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고 현행 조례의 일부 미비점을 개선·보완하고자 함

주요골자

- 건축위원회를 효율적으로 관리하기 위하여 건축위원회의 기능을 일부 보완함(안 제8조)
- 조경수목 규격 기준강화 및 대형건축물의 옥상조경 의무화함(안 제24조)
- 전면도로의 정의 및 너비를 명확히 규정함(안 제29조)
- 건축법시행령 개정에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정 보완 및 완화규정을 용도와 관련없이 20미터이상 도로로 통일함(안 제30조)
- 폭 30m이상 도로변 건축물 또는 제8조 규정에 의한 건축위원회 심의 대상 건축물에 대하여 야간경관조명계획 및 설치를 권장할 수 있도록 정함(안 제45조)
- 가설건축물 신고대상으로 재래시장의 환경개선을 위하여 차양시설·비가리개시설을 신설함(안 별표2)

3. 주요질의 및 답변요지

질 의	답 변
<p>◦개정안 제21조의 재래시장은 허가된 시장을 말하는가?</p> <p>◦개정안 제45조에 건축물에 야간 경관조명을 설치토록 권장할 수 있는 규정을 새로이 신설하였는데 대통령령으로도 규정되어 있는 사항인가?</p> <p>◦야간조명 설치가 아무리 권장사항이라 하지만 허가청에서 권장시 건축주는 의무사항처럼 부담을 느끼지 않겠는가?</p> <p>◦개정안을 전문위원의 검토보고 내용대로 수정하여도 문제가 없지 않겠는가?</p>	<p>◦모든 재래시장을 말하는 것임.</p> <p>◦대통령령으로 규정되어 있지는 않지만, 시 고문변호사 자문결과 권장사항으로 할 수 있다하여 신설하였음.</p> <p>◦소규모 건축물은 제외되는 것이며 도로폭이 30미터에 접한 건축물만 해당되는 것임.</p> <p>◦수정을 하여도 문제는 없음.</p>

4. 토론요지

- 가. 찬성토론 : 없 음
- 나. 반대토론 : 없 음

5. 심사결과

- 수정의결

6. 수정안 요지

- 별 첨

7. 소수의견 요지

- 없 음

8. 기타 필요한 사항

- 없 음

부천시건축조례중개정조례안에대한수정안

의안 번호	제158회
의결 연월일	2003. 7. 15 (제106회)

제안년월일 : 2003년 7월 14일

제안자 : 건설교통위원장

1. 수정이유

- 안 제29조제1항에 각호 제1호 내지 제3호가 삭제됨으로 인해 전면도로에 대해 적용상 문제가 있으므로 이를 명확히 할 필요성이 있어 현행과 같이 각호를 신설함.
- 부칙 제2항의(일반적인 경과조치)내용 만으로는 이 조례 시행전에 건축된 건축물의 용도변경의 경우 금번 개정안에서 강화된 조경 및 공개공지의 확보가 사실상 어려우므로 기존 건축물에 대한 용도변경 신청이 있는 경우 적용상에 무리가 없도록 부칙 제3항을 신설함.

2. 주요골자

- 2이상의 도로등이 있는 경우 건축물의 높이제한 완화에 각호 규정의 누락으로 신설함.(안 제29조)
- 부칙에 조경 및 공개공지등에 대한 경과조치를 신설함.

부천시건축조례중개정조례안에 대한 수정안

부천시건축조례중개정조례안중 다음과 같이 수정한다

안 제29조제1항에 다음 각호를 신설한다.

1. 가장 넓은 도로측의 대지 경계선으로부터 35미터이하의 부분
2. 제1호의 규정에 해당하지 아니한 부분에 있어서는 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터이하의 부분을 제외한 부분
3. 제1호 및 제2호의 규정에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터이하의 부분

부 칙

③(조경 및 공개공지등에 대한 경과조치)이 조례 시행전에 건축된 건축물의 용도변경의 경우 조경 및 공개공지 설치에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

신·구조문대비표

형 행	개 정 안	수 정 안
부 칙	부 칙	부 칙
① ~ ②(생략)	① ~ ②(현행과 같음)	① ~ ②(개정안과 같음)
<u>③ <신설></u>	<u>③ <신설></u>	<u>③(조경 및 공개공지등에 대한 경과조치) 이 조례 시행전에 건축된 건축물의 용도변경의 경우 조경 및 공개공지 설치에 대하여는 종전의 규정에 의한다.</u>

[수정안 포함]

부천시조례 제 호

부천시건축조례중개정조례안

부천시건축조례중 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항을 다음과 같이 한다.

1. 영 제5조제4항에 해당하는 심의사항
2. 법 및 다른 법령에서 심의하도록 규정한 사항
3. 기타 시장이 필요하다고 인정되어 부의하는 사항

제19조제1항제6호를 다음과 같이 한다.

6. 국토의계획및이용에관한법률 제64조 규정에 적합할 것

제23조제1항제1호중 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 5천제곱미터이상으로 사업승인대상 공동주택은 20퍼센트이상

제23조제2항중 제1호 및 제2호를 삭제하고, 동항제4호중 “2분의 1”을 “3분의 2이상”으로 하며, 동조제3항의 각호를 다음과 같이 한다.

1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분(처마아래 등 수목의 생육이 불가능한 부분은 제외한다)의 조경면적은 그면적을 모두 산입

2. 온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 지붕의 수평투영 면적으로 한다) 및 지표면으로부터 2미터이상의 옥외·옥상부분의 조경면적은 3분의 2에 해당하는 조경면적을 산입하며, 당해대지의 조경면적 기준의 2분의 1을 초과할 수 없을 것
3. 건축물의 주된 도로변에 조경을 위한 정자목(흉고직경 20센티미터이상 교목으로서 수고 4미터이상인 경우로 주변환경이 수목의 성장에 지장이 없는 경우에 한한다)을 독립식재한 경우에는 수목당 7제곱미터로 산정한 면적을 조경면적에 산입하며 3주를 초과할 수 없을 것. 다만, 사업승인대상 아파트는 제외한다.

제24조제1항을 다음과 같이 하고 동조제2항을 제3항으로 하며, 제2항을 다음과 같이 신설한다.

①제23조 규정에 의한 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 식재수량 및 규격등은 다음 각호와 같으며, 그밖의 기준은 법 제32조제2항 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 기준에 의한다.

1. 식재수량은 조경면적 1제곱미터당 교목은 0.2주이상, 관목은 3주이상
2. 식재하여야 할 낙엽교목은 흉고직경 10센티미터이상이거나 근원 직경 12센티미터이상 또는 상록교목은 수관폭 1.5미터이상으로서 수고 3미터이상
3. 인공지반조경의 식재토심은 1.2미터이상
4. 옥상조경의 인공지반의 식재토심은 0.9미터이상

5. 수목이 식재되지 아니하는 조경면적에는 잔디, 섬죽등 지피식물로서 녹화

6. 하나의 조경식재면적은 4제곱미터이상이어야 하며, 최소폭은 다음 각목의 폭이상으로 할 것. 다만, 허가권자가 인정하는 부득이한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니한다.

가. 연면적 2천제곱미터이상 : 2미터

나. 연면적 1천제곱미터이상 2천제곱미터미만 : 1.5미터

다. 연면적 1천제곱미터미만 : 1미터

7. 하나의 조경시설 공간의 면적은 12제곱미터이상

②연면적이 5천제곱미터이상으로서 지붕구조가 평스라브인 옥상 바닥면적이 200제곱미터이상인 건축물은 옥상조경 설치기준에 의하여 조경을 하여야 한다. 다만, 승강기탑, 계단탑, 옥탑 기타 이와 유사한 것으로 식수 또는 조경시설물의 설치가 어려울 때는 그러하지 아니하다.

제29조제1항 내지 제3항을 각각 다음과 같이 하고 제29조제1항 제1호 내지 제3호는 현행과 같이 한다.

①법 제51조제3항 단서의 규정에 의하여 대지가 2이상의 도로(교통광장을 포함한다)에 접속하는 경우 다음 각호의 1에 해당하는 부분에 대하여는 법 제51조제3항의 규정을 적용함에 있어 전면도로의 너비는 대지 둘레 길이의 8분의 1이상 접속한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다. 다만, 대지와의 접속길이가 대지둘레길이의 8분의 1이상인 되는 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접속한 도로의 너비를 적용한다.

②법 제51조제3항 단서의 규정에 의거 도로 반대측에 공원, 광장, 하천, 철도, 공공공지, 시설녹지, 기타 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 동법 제3항의 규정을 적용하는 경우 건축이 금지된 공지를 전면도로의 너비에 포함하여 적용한다.

③법 제51조제3항 단서의 규정에 의하여 전면도로의 반대쪽의 경계선으로부터 후퇴하여 건축선의 지정이 있는 경우에 동법 제3항의 규정을 적용하는 경우 건축선 후퇴부분은 전면도로의 너비에 포함하여 적용한다.

제30조제2항 내지 제4항을 각각 다음과 같이 한다.

②영 제86조제1항 단서의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상의 도로(자동차전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

③영 제86조제2항제1호의 규정에 의하여 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문(창넓이가 세대당 0.5제곱미터이상의 창을 말한다. 이하 "채광창"이라 한다)등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배이하로 건축하여야 한다.

④영 제86조제2항제2호의 규정에 의하여 동일한 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각호에서 정하는 거리이상 떨어져 건축하여야 한다. 이 경우 건축물의 높이의 산정에 있어 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 각 동의 지표면을 건축물의 높이를 산정하기 위한 지표면으로 본다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배이상. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다

가. 공동주택의 주거부분이 아닌 부속건축물 또는 부대복리시설인 건축물로서 당해 건축물의 높이 만큼 띄어 건축하는 경우

나. 서로 마주보는 건축물중 남쪽방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주거구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다) 방향이 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물 사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배 이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배이상인 경우

2. 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터이상

3. 측벽과 측벽이 마주보는 경우(마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광창등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다)에는 6미터이상(연립주택, 다세대주택은 4미터이상)

제34조를 다음과 같이 한다.

①영 제113조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음과 같다.

1. 대상건축물 : 다음 각목의 1에 해당하는 시설에 사용되는 연면적 합계가 5천제곱미터이상인 건축물

가. 문화 및 집회시설

나. 판매 및 영업시설(농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다)

다. 업무시설

라. 숙박시설

마. 의료시설

바. 운동시설

사. 위락시설

아. 교육연구 및 복지시설(학교를 제외한다)

자. 제1종 및 제2종 근린생활시설

차. 기타 영 제113조제5항 규정에 의하여 공개공지 설치로 용적을 및 높이제한을 완화 받고자 하는 시설

2. 면적 : 제1호 각목의 1에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지등의 면적은 대지면적에 대한 다음 각목의 비율이상. 다만, 영 제31조제2항의 규정에 의하여 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지등의 면적에 포함하지 아니한다.

가. 연면적 합계가 5천제곱미터이상 1만제곱미터미만 : 대지면적의 5퍼센트

나. 연면적 합계가 1만제곱미터이상 3만제곱미터미만 : 대지면적의 7퍼센트

다. 연면적 합계가 3만제곱미터이상 : 대지면적의 10퍼센트

②제1항 규정에 의한 공개공지등의 확보기준은 다음 각호와 같다.

1. 다중의 접근 및 이용에 편리하도록 주된 도로와 접한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원 형태로 설치

2. 2개소이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터이상

3. 건축물에 출입을 위한 통로가 되어서는 아니되고 장변과 단변의 비는 3:1을 초과하지 아니할 것

4. 옥외공지확보를 원칙으로 하되 부득이 피로티 구조로 할 경우에는 공개공지등의 면적의 2분의 1을 초과할 수 없으며 건축물의 지상2층의 높이로 할 것

5. 공개공지면적의 40퍼센트이상을 제22조의 규정에 의한 기준으로 식재할 것. 다만, 조경면적 산입은 공개공지면적의 50퍼센트까지 인정한다.

6. 허가권자가 인정하는 벤치·파고라·시계탑·분수·조도 50룩스 이상의 조명시설 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치

③영 제113조제4항의 규정에 의한 건축기준의 완화는 다음 각호의 1과 같다.

1. 용적율의 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 용적율 이하(1+(공개공지등 면적 ÷ 대지면적))× 부천시도시계획조례에 의한 용적율

2. 건축물의 높이제한 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 높이 이하
 $(1 + (\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적})) \times \text{법제51조 규정에 의한 높이 제한 기준}$
3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지등의 면적은 법 제32조의 규정에 의한 조경면적으로 산정된 면적을 제외

제45조를 제46조로 하고, 제10장에 제45조를 다음과 같이 신설한다.
 제45조(야간경관조명) 시장은 폭 30m이상 도로변 건축물 또는 제8조 규정에 의한 건축위원회 심의대상 건축물에 대하여 야간경관조명계획 및 설치를 권장 할 수 있다.

별표2의 가설건축물의 건축기준중 폐기물저장시설 공해배출저장시설란 다음에 차양시설·비가리개시설란을 다음과 같이 신설한다.

차양시설·비가리개시설	제한없음	제한없음	환경정비를 위하여 필요하다고 인정하여 시장이 지정·고시한 재래시장안의 공지(도시계획시설 또는 도시계획시설예정지는 제외)로서 관할소방서장과 협의하여 설치하는 차양시설
-------------	------	------	---

부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(일반적 경과조치) 이 조례시행 당시 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제8조의 규정에 의하여 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)한 경우와 건축허가(용도변경포함)를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.
- ③(조경 및 공개공지 등에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축된 건축물의 용도변경의 경우 조경 및 공개공지 설치에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

현행	개정안
<p>③제1항의 규정에 의한 식수등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)의 산정은 다음 각호의 정하는 바에 의한다.</p> <p>1. <u>공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분의 조경면적은 그 면적을 모두 산입</u></p> <p>2. <u>온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 지붕의 수평투영면적으로 한다) 및 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 3분의 2를 조경면적으로 산입하며, 당해대지의 조경면적 기준의 2분의 1에 해당하는 면적까지 산입</u></p>	<p>③----- ----- ----- -----.</p> <p>1. <u>공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분(처마아래등 수목의 생육이 불가능한 부분은 제외한다)의 조경면적은 그면적을 모두 산입</u></p> <p>2. <u>온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 지붕의 수평투영 면적으로 한다) 및 지표면으로부터 2미터 이상의 옥외·옥상 부분의 조경면적은 3분의 2에 해당하는 조경면적을 산입하며, 당해대지의 조경면적 기준의 2분의1을 초과할 수 없다.</u></p> <p>3. <u>건축물의 주된 도로변에 조경을 위한 정자목(흉고직경 20센티미터이상 교목으로서 수고 4미터이상인 경우로 주변환경이 수목의 성장에 지장이 없는 경우에 한한다.)을 독립식재한 경우에는 수목당 7제곱미터로 산정한 면적을 조경면적에 산입하며 3주를 초과할 수 없다. 다만, 사업승인대상 아파트는 제외한다.</u></p>

현행	개정안
<p>제24조(식재등 조경기준) ①제23조의 규정에 의한 대지안에 설치하는 조경의 식재기준·조경시설물의 종류 및 설치방법은 법 제32조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 기준에 의한다. 다만, 동 고시 제7조제1항의 식재수량은 조경면적 1제곱미터당 교목은 0.2주이상, 관목은 3주이상으로 한다</p>	<p>제24조(식재등 조경기준) ①제23조의 규정에 의한 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 식재수량 및 규격등은 다음 각호와 같으며, 그밖의 기준은 법 제32조 제2항 규정에 의하여 건설교통부장관이 고시한 기준에 의한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 식재수량은 조경면적 1제곱미터당 교목은 0.2주이상, 관목은 3주이상 2. 식재하여야 할 낙엽교목은 흉고직경 10센티미터이상이거나 근원직경 12센티미터이상 또는 상록교목은 수관폭 1.5미터이상으로서 수고 3미터이상 3. 인공지반조경의 식재토심은 1.2미터 이상 4. 옥상조경의 인공지반의 식재토심은 0.9미터이상 5. 수목이 식재되지 아니하는 조경면적에는 잔디, 섬죽등 지피식물로서 녹화하여야 한다. 6. 하나의 조경식재면적은 제곱미터이상이어야 하며 최소폭은 다음 각목의 폭이상으로 하여야 한다. 다만 허가권자가 인정하는 부득이한 사유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 연면적 2천제곱미터이상 : 2미터 나. 연면적 1천제곱미터이상 2천제곱미터미만 : 1.5미터 다. 연면적 1천제곱미터미만 : 1미터

현행	개정안
<p data-bbox="212 501 355 539"><신설></p> <p data-bbox="228 909 384 947">②(생략)</p> <p data-bbox="197 1012 788 1406">제29조(2이상의 도로등이 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화) ①법 제51조 제3항 단서의 규정에 의하여 2이상의 전면도로가 있는 경우 다음 각호의 1에 해당하는 부분에 대하여는 법 제51조제3항의 규정을 적용함에 있어 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비로 본다.</p> <ol data-bbox="225 1471 344 1608" style="list-style-type: none"> 1. (생략) 2. (생략) 3. (생략) 	<p data-bbox="839 349 1401 436">7. 하나의 조경시설 공간의 면적은 12제곱미터이상 이어야 한다</p> <p data-bbox="825 501 1401 896">②연면적이 5천제곱미터이상으로서 지붕구조가 평스라브인 옥상 바닥면적이 200제곱미터이상인 건축물은 옥상조경설치기준에 의하여 조경을 하여야 한다. 다만, 승강기탑, 계단탑, 옥탑 기타 이와 유사한 것으로 식수 또는 조경시설물의 설치가 어려울 때는 그러하지 아니하다.</p> <p data-bbox="825 909 1182 947">③(중전의 제2항과 같음)</p> <p data-bbox="798 1012 1401 1657">제29조(2이상의 도로등이 있는 경우의 건축물의 높이제한 완화) ①법 제51조 제3항 단서의 규정에 의하여 대지가 2이상의 도로(교통광장을 포함한다)에 접속하는 경우 다음 각호의 1에 해당하는 부분에 대하여는 법 제51조 제3항의 규정을 적용함에 있어 전면도로의 너비는 대지 둘레길이의 8분의 1이상 접속한 도로 중에서 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다. 다만, 대지와 접속길이가 대지둘레길이의 8분의1이상이 되는 도로가 없는 경우에는 가장 많이 접속한 도로의 너비를 적용한다.</p> <ol data-bbox="825 1724 1062 1861" style="list-style-type: none"> 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. (현행과 같음)

현행	개정안
<p>②법 제51조제3항 단서의 규정에 의거 반대측에 공원 광장 하천 철도 공공공지 시설녹지 기타 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 동법 제3항의 규정을 적용하는 경우에는 건축이 금지된 공지의 반대쪽 경계선을 전면도로의 반대측의 경계선으로 본다.</p> <p>③법 제51조제3항 단서의 규정에 의하여 전면도로의 반대쪽의 경계선으로부터 후퇴하여 건축선의 지정이 있는 경우에 동법 제3항의 규정을 적용하는 경우에는 그 건축선은 전면도로의 반대쪽의 경계선에 있는 것으로 본다.</p>	<p>②법 제51조제3항 단서의 규정에 의거 도로 반대측에 공원, 광장, 하천, 철도, 공공공지, 시설녹지, 기타 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물에 동법 제3항의 규정을 적용하는 경우 건축이 금지된 공지를 전면도로의 너비에 포함하여 적용한다.</p> <p>③법 제51조제3항 단서의 규정에 의하여 전면도로의 반대쪽의 경계선으로부터 후퇴하여 건축선의 지정이 있는 경우 건축선 후퇴부분은 전면도로의 너비에 포함하여 적용한다.</p>
<p>제30조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① (생략)</p> <p>②영 제86조제1항 단서의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상(주거용 건축물은 30미터이상)의 도로에 접한 대지(대지사이에 도로가 있는 양쪽대지를 포함한다.) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.</p>	<p>제30조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① (현행과 같음)</p> <p>②영 제86조제1항 단서의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상의 도로(자동차전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다.) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.</p>

현행	개정안
<p>③영 제86조제2항제1호의 규정에 의하여 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 향하는 방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배이하로 한다.</p> <p>④영 제86조제2항제2호의 규정에 의하여 동일한 대지 안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우의 건축물 각 부분사이의 거리는 다음 각호의 거리이상을 띄어 건축하여야 한다.</p> <p>1. 정동남방향에 있는 건축물 각부분의 높이의 1.0배이상</p>	<p>③영 제86조제2항제1호의 규정에 의하여 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문(창넓이가 세대당 0.5제곱미터이상의 창을 말한다. 이하 "채광창"이라 한다)등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배이하로 한다.</p> <p>④영 제86조제2항제2호의 규정에 의하여 동일한 대지 안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각호에서 정하는 거리이상 띄어서 건축하여야 한다. 이 경우 건축물의 높이의 산정에 있어 그 대지의 지표면에 고저차가 있는 경우에는 각 동의 지표면을 건축물의 높이를 산정하기 위한 지표면으로 본다.</p> <p>1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배이상. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 가. 공동주택의 주거부분이 아닌 부속건축물 또는 부대복리시설인 건축물로서 당해 건축물의 높이만큼 띄어 건축하는 경우</p>

현행	개정안
<p>2. <u>채광창(창넓이 0.5제곱미터이상의 창을 말한다. 이하 같다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터이상</u></p> <p>3. <u>측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 6미터이상(연립주택, 다세대주택은 4미터이상)</u></p> <p>⑤ 및 ⑥ (생략)</p>	<p><u>나. 서로 마주보는 건축물중 남쪽방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물이 낮고, 주거구부(거실과 주침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)가 남쪽방향을 향하는 경우에는 건축물사이의 수평거리가 높은 건축물의 높이의 0.8배이상이고, 낮은 건축물 높이의 1배이상인 경우</u></p> <p>2. <u>채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터이상</u></p> <p>3. <u>측벽과 측벽이 마주보는 경우(마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광창등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다)에는 6미터이상(연립주택, 다세대주택은 4미터이상)</u></p> <p>⑤ 및 ⑥ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p><u>제34조(공개공지의 확보) ①영 제113조 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 바다면적의 합계가 5천제곱미터이상인 건축물의 공개공지를 확보하여야 하는 면적은 다음 각호의 1과 같다. 다만, 각호의 용도가 2이상 복합되어 바다면적의 합계가 5,000제곱미터이상인 건축물은 각호의 확보비율에 각 용도별 면적비율을 곱한 값을 합한 비율이상으로 한다.</u></p> <p><u>1. 판매 및 영업시설(농수산물유통 및 가격인정에 관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다) : 대지면적의 5퍼센트</u></p> <p><u>2. 업무시설 : 대지면적의 5퍼센트</u></p> <p><u>3. 문화 및 집회시설 : 대지면적의 10퍼센트</u></p> <p><u>4. 공공용시설 : 대지면적의 10퍼센트</u></p> <p><u>5. 교육연구 및 복지시설 : 대지면적의 3퍼센트</u></p> <p><u>6. 관광휴게시설 : 대지면적의 10퍼센트</u></p> <p><u>7. 제2종근린생활시설 : 대지면적의 3퍼센트</u></p> <p><u>8. 의료시설 : 대지면적의 3퍼센트</u></p> <p><u>9. 운동시설 : 대지면적의 3퍼센트</u></p> <p><u>10. 숙박시설 : 대지면적의 3퍼센트</u></p> <p><u>11. 기타 영 제113조제5항 규정에 의하여 공개공지 설치로 용적율 및 높이제한을 완화 받고자 하는 시설(주택건설촉진법 제33조 규정에 의한 사업승 인대상제외) : 대지면적의 3퍼센트</u></p>	<p><u>제34조(공개공지의 확보) ①영 제113조 제1항 및제2항 의 규정에 의하여 공개공지 또는 공개공간(이하“공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 하는 대상건축물 및 면적은 다음과 같다.</u></p> <p><u>1. 대상건축물 : 다음 각목의 1에 해당하는 시설에 사용되는 연면적 합계가 5천제곱미터이상인 건축물</u></p> <p><u>가. 문화 및 집회시설</u></p> <p><u>나. 판매 및 영업시설(농수산물 유통 및 가격안정에 관한법률 제2조 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다)</u></p> <p><u>다. 업무시설</u></p> <p><u>라. 숙박시설</u></p> <p><u>마. 의료시설</u></p> <p><u>바. 운동시설</u></p> <p><u>사. 위락시설</u></p> <p><u>아. 교육연구 및 복지시설(학교를 제외한다)</u></p> <p><u>자. 제1종 및 제2종 근린생활시설</u></p> <p><u>차. 기타 영 제113조제5항 규정에 의하여 공개공지 설치로 용적율 및 높이제한을 완화 받고자 하는 시설</u></p>

현행	개정안
<p>②영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공지에는 다음 각호에서 정하는 시설을 설치하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공개공지면적의 40퍼센트 이상을 제 22조의 규정에 의한 기준으로 식재를 할 것. (단, 조경면적 산입은 공개공지면적의 50퍼센트까지 인정한다.) 2. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 할 것 3. 벤치 4. 수도시설 5. 조형물 등 미술장식품 6. 수변시설 	<p>2. 면적 : 제1호 각목에 1에 해당하는 건축물이 확보하여야 하는 공개공지등의 면적은 대지면적에 대한 다음 각목의 비율 이상. 다만, 영 제31조제2항의 규정에 의하여 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 공개공지등의 면적에 포함하지 아니한다.</p> <p>가. 연면적 합계가 5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만 : 대지면적의 5퍼센트</p> <p>나. 연면적 합계가 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만 : 대지면적의 7퍼센트</p> <p>다. 연면적 합계가 3만제곱미터 이상 : 대지면적의 10퍼센트</p> <p>②제1항 규정에 의한 공개공지등의 확보기준은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다중의 접근 및 이용에 편리하도록 주된 도로와 접한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원 형태로 설치 2. 2개소 이내로 설치하되, 1개소의 면적이 최소 45제곱미터 이상 3. 건축물에 출입을 위한 통로가 되어서는 아니되고 장변과 단변의 비는 3:1을 초과하지 아니할 것 4. 옥외공지확보를 원칙으로 하되 부득이 피로티구조로 할 경우에는 공개공지등의 면적의 2분의1을 초과할 수 없으며 건축물의 지상2층의 높이로 할 것

현행	개정안
<p>③영 제113조제4항의 규정에 의하여 용적율등 건축기준은 다음 각호에서 정하는 바에 따라 영 동조동항의 범위 안에서 완화적용 할 수 있다.</p> <p>1. 법 제48조 규정에 의한 용적율 : 당해지역에 적용되는 용적율의 1.2배 이하</p> <p>2. 법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한 : 당해 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배이하</p> <p><신 설></p> <p>제45조(생 략)</p>	<p>5. 공개공지면적의 40퍼센트 이상을 제24조의 규정에 의한 기준으로 식재할 것. 다만, 조경면적 산입은 공개공지면적의 50퍼센트까지 인정한다.</p> <p>6. 허가권자가 인정하는 벤치·파고라·시계탑·분수·조도50룩스이상의 조명시설 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치</p> <p>③영 제113조제4항의 규정에 의한 건축기준의 완화는 다음 각호의 1과 같다.</p> <p>1. 용적율의 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 용적율 이하 $(1+(\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적})) \times \text{부천시도시계획조례에 의한 용적율}$</p> <p>2. 건축물의 높이제한 완화 : 다음 산식에 의하여 산출된 높이 이하 $(1+(\text{공개공지등 면적} \div \text{대지면적})) \times \text{법51조 규정에 의한 높이 제한 기준}$</p> <p>3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용에 있어 공개공지등의 면적은 법 제32조의 규정에 의한 조경면적에 산정된 면적을 제외</p> <p>제45조(야간경관조명) 시장은 폭 30m이상 도로변 건축물 또는 제8조 규정에 의한 건축위원회 심의대상 건축물 건축물에 대하여 야간경관조명계획 및 설치를 권장할 수 있다.</p> <p>제46조 (중전의 제45조와 같음)</p>

현행	개정안
<p data-bbox="443 387 544 421">부칙</p> <p data-bbox="244 685 368 719"><신설></p>	<p data-bbox="1046 387 1147 421">부칙</p> <p data-bbox="810 680 1401 869">③ (조경 및 공개공지 등에 대한 경과조치) 이 조례의 시행 전에 건축된 건축물의 용도변경의 경우 조경 및 공개공지 설치에 대하여는 종전의 규정에 의한다.</p>

현행				개정안			
[별표2] 가설건축물의 건축기준(제19조 관련)				[별표2] 가설건축물의 건축기준(제19조 관련)			
용도	구조	면적	기타	용도	구조	면적	기타
화원	알미늄샷시	50제곱미터 이하		-----	-----	-----	
관리사무실	알미늄샷시	30제곱미터 이하		-----	-----	-----	
기계보호시설	천막/파이프	300제곱미터 이하		-----	-----	-----	
폐기물·저장시설 공해배출 저장시설	천막/파이프 또는 샷시	300제곱미터 이하	공장부지내	-----	-----	-----	-----
<신설>				차양시설·비가리개시설	제한없음	제한없음	환경정비를 위하여 필요하다고 인정하여 시장이 지정·고시한 재래시장안의 공지(도시계획시설 또는 도시계획시설에 정지는 제외)로서 관할소방서장과 협의하여 설치하는 차양시설
※ 공통사항 (1)~(4)(생략)				※ 공통사항 (1)~(4)(현행과 같음)			