

구미시도시주거환경개선지구조례안

의안 번호	
----------	--

제출일자 : 2003.12. .

제출자 : 구미시장

1. 제정사유

- 주거환경이 열악한 노후. 불량주택이 밀집된 사업지구에 건축법 및 주차장 등 관계법령에 의한 건축기준을 배제 또는 완화 적용하는 조례를 제정하여 주거환경을 개선코자 함.

2. 주요내용

- 건축법적용의 특례규정을 두어 일정규모 범위내에서 관계법령의 적용을 배제 또는 완화 적용함.(제2장)
 - 건축법 제33조(대지와 도로와의 관계)⇒ 주거용건물은 적용배제 함
 - 건축법 제36조(건축선의 지정)⇒ 주거용건물은 적용배제 함
 - 건축법 제37조제2항(건축선에 의한 건축제한)⇒ 주거용건물은 적용배제 함
 - 건축법 제47조(건폐율)⇒ 80%이하(내화구조는 90%이하)완화적용 함
 - 건축법 제48조(용적률)⇒ 500%이하 완화적용 함
 - 건축법 제51조(건축물의 높이제한)⇒ 완화적용 함
- 주택건설촉진법 제16조(국민주택채권의 매입)⇒ 완화적용 함(제3장)
- 주차장법 제19조(건축물부설주차장의 설치기준) ⇒ 완화적용 함(제4장)
- 사업지구내 무상 양여된 국.공유지의 관리처분 규정을 둠(제6장)

3. 참고사항

- 도시및주거환경정비법
- 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법
- 건축법 및 시행령
- 주거환경개선지구조례(준칙)

목 차

제1장 총 칙

- 제1조 목적
- 제2조 적용범위

제2장 건축법 적용의 특례

- 제3조 거실의 채광 및 환기
- 제4조 건축물에 있어서의 열손실방지
- 제5조 대지와 도로와의 관계
- 제6조 건축선의 지정
- 제7조 건축선에 의한 건축제한
- 제8조 건폐율
- 제9조 대지의 분할제한
- 제10조 용적률
- 제11조 건축물의 높이제한

제3장 주택건설촉진법 적용의 특례

- 제12조 국민주택채권의 매입
- 제13조 주택의 건설기준

제4장 주차장법 적용의 특례

- 제14조 건축물부설주차장의 설치기준

제5장 국토의계획및이용에관한법률 적용의 특례

- 제15조 도시계획시설기준

제6장 양여된 토지의 관리·처분

- 제16조 토지의 가격
- 제17조 토지의 매각규모 등

구미시도시주거환경개선지구조례안

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법(이하 “법”이라 한다) 및 임시조치법시행령(이하 “영”이라 한다)의 규정에서 지방자치 단체의 조례로 정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 구미시 신평1동지구에 법 제3조의 규정에 의하여 지정된 주거환경개선지구안의 도시계획시설 및 그 대지와 법 제11조의 규정에 의하여 사업시행자에게 양여된 토지(이하“양여된 토지”라 한다)의 관리·처분에 대하여 적용하며, 이 조례안에 규정이 있는 경우 외에는 관계법령의 규정에 적합하여야 한다.

제 2 장 건축법적용의 특례

제3조(거실의 채광 및 환기) 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한규칙 제17조제1항 단서의 규정에 의한 조명장치는 거실의 용도에 따라 동 규칙 별표에 정하는 조도기준의 각 2 분의 1 이상이 되는 것으로 한다. 다만, 도시저소득 주민의주거환경개선을위한임시조치법시행령(이하 “영”이라 한다) 제7조제1항 각 호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니한다.

제4조(건축물에 있어서의 열손실방지) 건축물의설비기준등에관한규칙 제21조 제1항제1호중 거실의 외기에 접하는 창에 대한 기준 및 동 규칙 제22조의 규정은 이를 적용하지 아니하며, 동 규칙 제21조제1항제1호에 정하는 열관류율의 값은 동 규칙 별표4에 정하는 열관류율의 2배 이하로 한다.

제5조(대지와 도로와의 관계) 건축법 제33조제1항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제6조(건축선의 지정) 건축법 제36조제1항 단서의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만 영 제7조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제7조(건축선에 의한 건축제한) 건축법 제37조제2항의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제8조(건폐율) 건축법 제47조의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물의 경우에는 그 건폐율의 최대한도를 10분의 8(주요구조부가 내화구조인 건축물은 10분의 9)로 한다.

제9조(대지의 분할제한) 건축법 제49조제2항은 이를 적용하지 아니하며, 건축물이 있는 대지의 분할제한면적은 30제곱미터로 한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제10조(용적률) 건축물의 용적률은 500퍼센트 이하로 한다.

제11조(건축물의 높이제한) 건축법 제51조 및 동 법시행령 제86조제1항의 규정에 의한 건축물의 높이제한규정은 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항 각호에 해당하는 건축물에 대하여는 다음 각 호의 정하는 바에 의한다.

1. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 2.5배를 초과할 수 없다.
2. 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각목의 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 8미터 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 가. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 0.5미터 이상
 - 나. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.0미터 이상
 - 다. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 높이의 1/5 이상
3. 공동주택을 건설하는 경우에는 제2호의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호에서 정한 높이 이하로 하여야 한다.
 - 가. 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 향하는 방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배 이하
 - 나. 동일한 대지안에 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음에서 정한 거리이상을 띄어 건축하여야 한다.

- (1) 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각부분의 높이의 0.7배 이상
- (2) 채광창(창넓이 0.5제곱미터 이상의 창을 말한다)이 없는 측면이 마주보는 경우에는 7미터 이상
- (3) 측벽과 측벽이 마주보는 경우 [마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니를 설치하는 경우를 포함한다]에는 3미터 이상

제3장 주택건설촉진법 적용의 특례

제12조(국민주택채권의 매입) 주택건설촉진법 제16조의 규정에 의한 국민주택채권의 매입은 주거환경개선사업에 따른 건축허가(주거전용 건축물에 한한다) 및 부동산등기(소유권 보존 또는 이전에 한한다)에 대하여는 이를 적용하지 아니 한다.

제13조(주택의 건설기준) 주택건설기준등에관한규정 제9조, 제29조, 제35조, 제46조, 제47조, 제52조 및 제53조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제4장 주차장법 적용의 특례

제14조(건축물부설주차장의 설치기준) 주차장법 제19조의 규정은 이를 적용하지 아니한다. 다만, 영 제7조제1항제1호다목, 제2호 및 제3호에 해당하는 건축물에 대하여는 그러하지 아니한다.

제5장 국토의계획및이용에관한법률 적용의 특례

제15조(도시계획시설기준) 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제8조 내지 제16조의 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제6장 양여된 토지의 관리·처분

제16조(토지의 가격) 양여된 토지를 처분하고자 할 때에 그 토지의 가격은 지가공시및토지등의평가에관한법률에 의한 감정평가법인 2이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

제17조(토지의 매각규모등) ①양여된 토지를 처분하고자 할 때에 그 매각규모는 다음 각호의 정하는 바와 같다.

1. 주거용건축물의 대지 : 당해 건축물의 건축면적의 1.5배 이하로서 70제곱미터 이하
2. 주거용이외의 건축물의 대지 : 당해 건축물의 건축면적의 2배 이하로서 330제곱미터 이하

②당해 건축물 주변의 토지로서 다음 각호의 토지가 있을 때에는 제1항의 규정에 의한 매각규모의 제한에 불구하고 이를 당해 건축물의 대지에 추가하여 매각할 수 있다.

1. 심한 경사지 등 건축이 불가능한 토지
2. 주거환경개선계획에 의하여 도로가 대지로 전용되는 토지
3. 제1항의 규정에 의한 토지의 분할에 따라 발생하는 건축이 어려운 찌투리 토지

③양여된 토지를 처분하는 경우 법 제16조제2항의 규정에 의한 지구지정의 취소사유가 발생할 때에는 당해 토지의 처분계약을 해제한다는 내용의 특약 등기를 하여야 한다.

부 칙

①(시행기간)이 조례는 공포한 날부터 시행하되, 2004년 12월 31일까지 그 효력을 가진다.

②(경과조치)이 조례 유효기간 만료일 현재 법 제6조의 규정에 의한 주거환경개선계획에 따라 시행중인사업에 대하여는 이 조례의 효력이 소멸되더라도 당해 사업이 종료되는 때까지 이 조례를 적용한다.