

# 안산시 도시계획 조례 일부개정 조례안

의안  
번호 2132

제출년월일 : 2011. 06. /o.

제 출 자 : 안 산 시 장

## □ 개정이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정됨에 따라 제1종일반주거지역에서 단지형 연립주택 층수 완화에 따른 일반미관지구 건축물의 높이 조정을 반영하고,
- 반월국가산업단지 일반공업지역 용적률 상향, 일반숙박시설 및 위락시설 거리제한 규정 일부 조정 등 그 밖에 현행 규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하기 위하여 도시계획조례를 일부 개정하고자 함

## □ 주요내용

- 가. 현재 일반공업지역의 허용용적률 300%를 350%로 완화하여 형평성 문제를 해소하고 개발규제 완화, 지역경제 활성화를 도모하고자 함. (안 56조)
- 나. 연접개발제한이 폐지되고 이에 따른 개발행위허가규모 이내로서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경은 도시계획위원회 심의를 거치도록 하고, 다만 조례로 정한 규모 미만의 건축물의 경우는 제외한다.(안 제23조)
- 다. 숙박과 위락시설에 대한 과도한 거리제한을 일부 조정하여 지역경제 활성화를 유도하기 위해 기존 거리제한을 150m에서 40m로 조정하고, 신도시 2단계지역은 당초 지구단위계획 수립 취지에 부합하도록 지구단위계획에 따르도록함.(안 제27조)
- 라. 제1종 일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 단지형 연립주택을 건설하는 경우에는 층수제한을 현행 4층이하에서 5층 이하로 완화, 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외함.(조례 별표 3)
- 마. 주택법 시행령 제3조에 따른 도시형생활주택에 대한 법적 취지에 부합하도록 도시형생활주택에 한하여 일반미관지구내 건축제한을 4층이하(최고 5층이하)에서 5층이하(최고 6층이하)까지 일부 개정하고자 함. (안 제39조)
- 바. 국토의 계획 및 이용에 관한법률 개정으로 인한 도시계획위원회 운영에 관한 사항 일부 추가 하는 사항임.(안 제64조)

사. 도시계획 조례상 관련법 개정에 의한 용어 변경 및 법 조문 개정사항이 반영되지 않아 현실에 부합되지 않은 사항 반영하고자 함. (안 제10조, 안 제51조, 안 제53조, 안 제56조)

☐ 개정조례안 : 별첨

☐ 신·구조문대비표 : 별첨

☐ 관계법령발췌서 : 별첨

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제57조제1항제1의2호
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제71조제1항제3호 【별표4】
- 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 제114조

☐ 관련사업계획서 : 해당없음

☐ 예산수반사항 : 해당없음

☐ 입법예고(결과) : 의견없음

- 입법예고 : 2011. 5. 17. ~ 2011. 6. 7.(21일간)

☐ 기타 참고사항 : 해당없음

## 안산시 도시계획조례 일부개정 조례안

안산시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제23조 중 제목 및 각호외의 부분을 제1항으로 하고, 같은조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제57조제1항제1호의2호에 따라 녹지지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제27조 부터 제50조까지의 용도지역·지구의 건축제한 등의 범위에서 대지규모가 1천 제곱미터 미만인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우는 제외한다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
4. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

③ 제2항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제2항에 따라 건축할 수 있는 건축물간의 변경은 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.

제27조제2항 중 “150미터”를 “40미터”로 하고, 같은 조 제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

“다만, 지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획에 따른다”

제39조제3호 단서 중 “하며”를 “하고”로, “따른다”를 “따르며, 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택은 5층 이하로 하되, 1층 전부를 피로티 구

조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 6층 이하(지하층은 설치할 수 없음)로 한다” 로 한다.

제51조제2항 및 제56조제3항 중 “재래시장” 를 각각 “전통시장” 으로 한다.

제53조 본문 중 “농지법 제34조” 를 “농지법 제32조제1항” 으로 한다.

제56조제1항 제12호 중 “300퍼센트” 를 “350퍼센트” 로 한다.

제64조제4항 중 “입안자” 를 “입안자, 이해관계자” 로 하고, 같은 조 같은항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

“다만, 이해관계자란 주민제안 관계자로 한정한다”

제64조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 위원장은 제4항에 따라 출석한 이해관계인, 관계 전문기관이 해당 안건에 대한 의견 진술이나 자료 등의 제출이 끝났을 때에는 퇴장 시킬 수 있다.

별표 3를 별지와 같이 한다.

## 부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관 실·과		도시계획과
입 안 자	실·과장 직위·성명	도시계획과장 김 학 민
	담당·팀장 직위·성명	도시계획계장 조 정 익
	담 당 자 성명·전화	주 종 윤 (행정 2373)

[별표 3]

**제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제27조제1항제3호 관련)**

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 의하여 건축할 수 있는 건축물  
[4층 이하(「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택 및 같은  
항 제1호의2에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택  
의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에  
서 제외하고, 해당 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티  
구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에  
는 해당 층을 층수에서 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 건축물만 해당한다]  
가. 「건축법 시행령」 별표 1(이하 “별표 1”이라 한다) 제1호의 단독주택  
나. 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)  
다. 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설  
라. 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교  
마. 별표 1 제11호의 노유자시설
2. 이 조례에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다)  
가. 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(안마시술소 및 단란주점은 제외한다)  
나. 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장, 관람장 제외)  
다. 별표 1 제6호의 종교시설  
라. 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 해당  
용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상  
의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)  
마. 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)  
바. 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것  
사. 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에  
접한 대지에 건축하는 것에 한한다)  
아. 별표 1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장을 제외한다)  
자. 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의  
합계가 3천제곱미터 미만인 것  
차. 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장  
카. 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설  
타. 별표 1 제24호의 방송통신시설  
파. 별표 1 제25호의 발전시설

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>&lt;신설&gt;</p>	<p>③ 제2항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제2항에 따라 건축할 수 있는 건축물간의 변경은 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.</p>
<p><b>제27조(용도지역안에서의 건축제한)</b></p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 제1항제7호부터 제10호의 지역안에서 건축할 수 있는 건축물중 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설 및 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 150미터이내에 있는 대지에 건축(용도변경 등을 포함한다)하는 것을 제외한다.&lt;단서신설&gt;</p>	<p><b>제27조(용도지역안에서의 건축제한)</b></p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----40미터----- ----- -----다만, 지구단위계획이 수립된 지역은 지구단위계획에 따른다.</p>
<p>③ (생략)</p>	<p>③ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p><b>제23조</b>(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) 법 제59조제2항제3호에 따라 주거지역·상업지역·공업지역 안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제23조</b>(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) ① 법 제59조제2항제3호에 따라 주거지역·상업지역·공업지역 안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>② 영 제57조제1항제1의2호에 따라 녹지지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제27조부터 제50조 까지의 용도지역·지구의 건축제한 등의 범위에서 대지규모가 1천 제곱미터 미만인 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우는 제외한다.</p> <p>1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)</p> <p>3. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)</p>

현 행	개 정 안
제39조(미관지구에서의 건축물의 높이) (생략) 1. ~ 2. (생략) 3. 일반미관지구 : 4층 이하. 다만, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 5층 이하(지하층은 설치할 수 없음)로 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획이 수립되는 정비구역은 그 계획에 따른다	제39조(미관지구에서의 건축물의 높이) (현행과같음) 1. ~ 2. (현행과같음) 3. 일반미관지구 : ----- ----- ----- -----하고 ----- ----- ----- 따르며, 주택법 시행령」 제3조에 따른 도 시형 생활주택은 5층 이하로 하되, 1층 전 부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용 할 경우에는 피로티를 포함하여 6층 이하 (지하층은 설치할 수 없음)로 한다
제51조(용도지역안에서의 건폐율) ① (생략) ② 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조 및 같은법 시행령 제30조에 따라 시장정비사업구역중 주거지역·준공업지역에 위치한 시장의 건폐율은 60퍼센트 이하로 하고, 상업지역에 위치한 시장의 건폐율은 80퍼센트 이하로 한다. ③ ~ ④ (생략)	제51조(용도지역안에서의 건폐율) ① (현행과 같음) ② 전통시장----- ----- ----- ----- ----- ----- ③ ~ ④ (현행과 같음)
제53조(농지법에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율 완화) 영 제84조제6항에 따라 자연 환경보전지역안에서 농지법」 제34조에 따라 건축할 수 있는 건축물의 건폐율은 50퍼센트 이하로 한다.	제53조(농지법에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율 완화) ----- ----- 「농지법」 제32조제1항----- ----- -----



현행	개정안
제56조(용도지역안에서의 용적율) ① (생략) 1. ~ 11. (생략) 12. 일반공업지역 : <u>300퍼센트</u> 13. ~ 17. (생략) ② (생략) ③ 「 <u>재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법</u> 」 제51조 및 같은법 시행령 제29조에 따라 시장정비사업구역중 일반주거지역이나 준주거 지역에 위치한 시장의 용적률은 500퍼센트 이하로 하고, 준공업지역에 위치한 시장의 용적률은 400퍼센트 이하로 한다.	제56조(용도지역안에서의 용적율) ① (현행과 같음) 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. ----- : <u>350퍼센트</u> 13. ~ 17. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ <u>전통시장</u> ----- ----- ----- ----- -----
제64조(회의운영) ① ~ ③ (생략) ④ 위원장은 안전심의에 있어 <u>입안자</u> 또는 관계 전문기관의 의견을 청취할 필요가 있다고 인정할 때에는 관계인을 출석시켜 의견을 청취하거나 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있다. <단서신설>	제64조(회의운영) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- <u>입안자, 이해</u> <u>관계자</u> ----- ----- ----- ----- <u>다만, 이해관계자</u> <u>란 주민제안 관계자로 한정한다.</u>
<신 설>	⑤위원장은 제4항에 따라 출석한 이해 관계자, 관계 전문기관이 해당 안전에 대한 의견 진술이나 자료 등의 제출이 끝났을 때에는 퇴장 시킬 수 있다

[별표3] <개정2006.11.24> <개정2009.11.12>

제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는  
건축물(제71조제1항제3호 관련)

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에  
의하여 건축할 수 있는 건축물[4층이하(「주택법  
시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 다세  
대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 해당  
단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의  
1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로  
사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰  
는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다. 이  
하 이 호에서 같다)의 건축물만 해당한다]

2. (생략)

[별표3] <개정2006.11.24> <개정2009.11.12>

제1종 일반주거지역안에서 건축할 수 있는  
건축물(제71조제1항제3호 관련)

1. -----  
-----  
----- 단지형 연립  
주택 및 같은 항 제1호의2에 따른 단지형 다  
세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형  
연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여  
주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을  
층수에서 제외하고, -----  
-----  
-----  
-----  
-----

2. (현행과 같음)

# 안산시 도시계획 조례 일부개정 조례안에 대한 수정안

의안 번호	2132
----------	------

제안년월일 : 2011. 9. 23.

제안자 : 도시건설위원장

## 1. 수정이유

- 숙박과 위락시설의 거리제한을 구분하여 완화하도록 조정함.
- 지구단위계획이 수립된 단서조항에 안산신도시 2단계 지구단위 계획 구역으로 축소 운영함.
- 도시형 생활주택의 경우 낮은 주차대수로 인하여 주차난이 발생할 우려가 있는 것으로 판단됨에 따라 현행을 유지함.

## 2. 주요 골자

- “40미터이내에”를 “일반숙박시설 150미터, 위락시설 60미터 이내에”로 수정하고, “다만, 지구단위계획이 수립된”을 “안산신도시 2단계 지구단위계획이 수립된”으로 수정한다.(안 제27조제2항)
- “따르며, 주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형생활주택은 5층 이하로 하되, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 6층 이하(지하층은 설치할 수 없음)로 한다.”를 “따른다.”로 수정한다.(안 제39조제3호)

# 조 문 대 비 표

원 안	수 정 안
<p>제27조(용도지역안에서의 건축제한)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 제1항제7호부터 제10호의 지역안에서 건축할 수 있는 건축물중 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설 및 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 <u>40미터이내</u>에 있는 대지에 건축(용도변경 등을 포함한다)하는 것을 제외한다. 다만, <u>지구단위계획이 수립된</u> 지역은 지구단위계획에 따른다.</p>	<p>제27조(용도지역안에서의 건축제한)</p> <p>① (생략)</p> <p>② 제1항의 규정에 불구하고 제1항제7호부터 제10호의 지역안에서 건축할 수 있는 건축물중 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설 및 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 <u>일반숙박시설 150미터, 위락시설 60미터이내</u>에 있는 대지에 건축(용도변경 등을 포함한다)하는 것을 제외한다. 다만, <u>안산신도시 2단계 지구단위계획이 수립된</u> 지역은 지구단위계획에 따른다.</p>
<p>제39조(미관지구에서의 건축물의 높이)</p> <p>(생략)</p> <p>1.~2.(현행과 같음)</p> <p>3. 일반미관지구 : 4층 이하. 다만, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 5층이하(지하층은 설치할 수 없음)로 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획이 수립되는 정비구역은 그 계획에 따르며, 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택은 5층 이하로 하되, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 6층 이하(지하층은 설치할 수 없음)로 한다.</p>	<p>제39조(미관지구에서의 건축물의 높이)</p> <p>(생략)</p> <p>1.~2.(현행과 같음)</p> <p>3. 일반미관지구 : 4층 이하. 다만, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용할 경우에는 피로티를 포함하여 5층이하(지하층은 설치할 수 없음)로 하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획이 수립되는 정비구역은 그 계획에 따른다.</p>