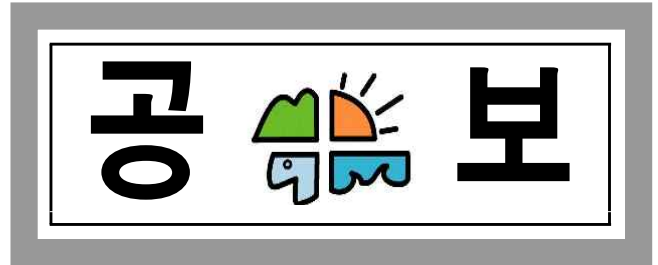


속 초 시

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다.

선	기 관 의 장
람	



제1178호 2018년 11월 27일(화)

공 고

- 속초 도시계획도로(대로1-1, 중로1-8, 중로2-5, 중로3-62) 개설공사 보상계획 공고 2
- 속초시 도시계획 조례 일부개정조례안 입법예고 6

발행 : 기 획 감 사 실 (전화 : 639-2223, FAX : 639-2106)

속초 도시계획도로(대로1-1, 중로1-8, 중로2-5, 중로3-62) 개설공사 보상계획 공고

주식회사 제이비스에서 시행하는 『속초시 도시계획도로(대로1-1호선, 중로1-8호선, 중로2-5호선, 중로3-62호선) 개설공사』에 편입되는 토지 및 물건 등에 대한 보상계획을 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』 제15조의 규정에 의거 아래와 같이 공고하오니 토지 등의 소유자 및 관계인은 기간 내에 열람하시고 토지 및 물건조서의 내용에 대하여 이의가 있을 경우 열람기간 내 서면으로 이의신청하여 주시기 바랍니다.

2018년 11월 27일

속 초 시 장

1. 공익사업의 개요

가. 사업의 종류 및 명칭

- ▣ 종 류: 도시계획시설(도로: 대로1-,1호선중로1-8호선, 중로2-5호선, 중로3-62호선)
- ▣ 명 칭: 속초시 도시계획도로(대로1-1호선,중로1-8호선,중로2-5호선,중로3-62호선) 개설공사

나. 사업시행자의 주소 및 성명

- ▣ 주 소: 서울특별시 성동구 독서당로 187, 401호(옥수동, 극동상가)
- ▣ 성 명: 주식회사 제이비스 대표 박재신

다. 사업시행지의 위치

- ▣ 강원도 속초시 조양동 1540-4번지 일원

라. 사업시행면적 및 규모

시설명	시설의 세분	결정규모	금회사업 규모	비고
도 로	대로 1-1호선	B=35~43m, L=12,270m	B=35~43m, L=118m	
도 로	중로 1-8호선	B=20~22.5m, L=658m	B=20~22.5m, L=88m	
도 로	중로 2-5호선	B=15~18.5m, L=495m	B=15~18.5m, L=145m	
도 로	중로 3-62호선	B=12~15m, L=257m	B=12~15m, L=106m	

2. 보상대상 토지 및 물건조서의 내용: 세부내역 별지 참조

구분	소재지 등	비고
토지	강원도 속초시 조양동 662-15	토지조서 및 물건조서의 상세내역은 토지 등의 소유자 및 관계인에게 개별통지하며, 열람기간 중 열람장소에 비치합니다.
물건	위 토지상에 소재한 지장물건, 권리관계 일체	

3. 열람장소 및 기간 등

가. 열람장소

- ▣ 강원도 속초시 중앙로 183 속초시청 건설도시철도과 (☎033-639-2765)
- ▣ 서울시 강남구 테헤란로 406, 에이동 1713호(대치동, 상제리제센타)보상사무소 (☎02-552-1330)

나. 열람기간 : 2018. 11. 27. ~ 2018. 12. 11.

다. 이의신청 : 공고 또는 통지된 토지 및 물건조서의 내용에 대하여 이의가 있는 토지 등의 소유자 및 관계인은 열람기간 내에 보상사무소에 서면으로 이의신청을 하실 수 있고, 공고기간 내 이의신청이 없을 때에는 이의가 없는 것으로 봅니다.

4. 보상시기 : 보상액 산정완료 시 보상협의 요청

5. 보상방법 및 절차

가. 보상금 산정 및 통지 : 보상금액은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조 제1항 및 동법 시행규칙 제16조 제1항의 규정에 의거 보상액을 산정하는 경우에는 감정평가업자 3인(시, 도지사 및 토지소유자가 모두 감정평가업자를 추천하지 아니하거나 어느 한쪽이 감정평가업자를 추천하지 아니한 경우에는 2인)의 감정평가업체가 평가한 평가액의 산술평균치를 기준으로 산정하며, 보상에 필요한 서류는 개별 통지합니다.

나. 보상절차 : 보상계획 열람공고 ▶ 감정평가 ▶ 보상액산정 ▶ 손실보상 협의요청

6. 기타사항

가. 보상금액 및 계약체결 시 구비서류 등 보상에 관한 구체적인 사항은 개별적으로 보상 협의 요청 시에 손실보상 협의요청 문서와 함께 안내해 드립니다.

나. 토지 등의 소유자 및 관계인에게 개별 통지 하며 주소나 거소 불명으로 인하여 통지를 받지 못 하신 분에 대하여는 이 공고로 대신 합니다.

다. 보상대상 편입조서에 포함되어 있더라도 추후 관계법령 및 관계기관 등의 확인을 거쳐 보상대상이 아니라고 판단될 경우에는 보상대상에서 변경 또는 제외 될 수 있습니다.

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조(보상액 산정) 및 동법 시행령 제28조(시·도지사 및 토지소유자의 감정평가업자 추천) 규정에 의거

하여 강원도지사 및 토지소유자는 공고기간 만료일로부터 30일 이내에 사업시행자에게 감정평가업자 1인을 각각 추천할 수 있습니다. 다만, 감정평가업체를 추천하려는 토지소유자는 보상대상 토지면적의 2분의 1이상에 해당하는 토지소유자와 보상대상 토지의 토지소유자 총수의 과반수의 동의를 받은 사실을 증명하는 서류를 첨부하여야 합니다.

◀ 감정평가업자 추천서 ▶

토지소재지	당초지번	편입면적 (㎡)	토지소유자		소유자 확 인	연락처	비 고
			성 명	주 소			

☞ 소유자 확인란에는 자필서명 또는 날인하여야 하며 대리인 서명은 불가합니다.

마. 기타 궁금하신 사항은 보상사무소 담당자(☎02-552-1330)에게 문의하시기 바랍니다.

토 지 조 서

■ 사업명 : 속초시 도시계획도로(대로1-1호선, 중로1-8호선, 중로2-5호선, 중로3-62호선) 개설공사

일 렬 번 호	소재지 (강원도 속초시)	지번		면적(㎡)		지 목	지 분	소유자		관계인			비 고
		당초	편입	당초	편입			성명	주소	성 명	주 소	권리 관계	
1	조양동	662 -15	미 분 할	1,8 33	177	임 야	1/ 1	양 운 주	서울특별시 동작구 보라매로5가길 7, 2203호 (신대방동, 캐릭터그린빌)	-	-	-	-

속초시 도시계획 조례 일부개정조례안 입법예고

「속초시 도시계획 조례」를 개정함에 있어 개정취지와 주요 내용을 시민에게 미리 알려 이에 대한 의견을 듣고자 「행정절차법」 제41조 및 「속초시 법무행정 사무처리규칙」 제19조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

2018년 11월 27일

속 초 시 장

1. 자치법규명 : 속초시 도시계획 조례 일부개정조례안

2. 개정이유

가. 국토계획 및 이용에 관한 법률 등 상위법령 개정내용 반영

나. 주요용도지역별 개발밀도 조정

3. 주요내용

가. 상위법령에서 개정된 용도지구의 통·폐합 및 명칭 변경내용을 반영하고자 함(안 제32조 내지 제47조)

1) 미관지구, 경관지구 → 경관지구

종전의 미관지구	경관지구
1. 중심미관지구	1. 시가지경관지구
2. 일반미관지구	
3. 역사문화미관지구	2. 특화경관지구
4. 수변경관지구	

2) 시설보호지구 → 중요시설물보호지구 및 특정용도제한지구

종전의 시설보호지구	중요시설물보호지구 및 특정용도제한지구
1. 공용시설물보호지구	1. 중요시설물보호지구
2. 항만시설보호지구	
4. 공항시설보호지구	
3. 학교시설보호지구	2. 특정용도제한지구

나. 제2종일반주거지역에서 건축물의 층고를 25층 이하로 제한(별표 4)

다. 일반상업지역에서 공동주택(주상복합 건축물의 경우 공동주택 부분의면적이 연면적의 합계의 80퍼센트 미만인 것은 제외) 건축 제한(별표 8)

라. 준주거지역의 용적률 ‘500퍼센트 이하’를 ‘400퍼센트 이하’로 변경(안 제55조)

마. 일반상업지역의 용적률 ‘900퍼센트 이하’를 ‘700퍼센트 이하’로 변경(안 제55조)

4. 자치법규안 : 불임

5. 의견제출

가. 속초시 도시계획 조례 일부개정조례안에 대하여 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 2018년 12월 17일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 속초시장(참조 : 건설도시철도과)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

- 입법예고 사항에 대한 의견서(찬·반여부와 그 사유)
- 의견제출자의 성명(법인·단체의 경우 법인·단체명과 대표자 성명), 주소 및 전화번호

나. 의견제출 장소 및 문의처

- 주소 : 강원도 속초시 중앙로 183 속초시청 건설도시철도과
(도시계획팀) / 우) 24826
- 연락처 : 033-639-2447(fax 033-639-2485)

다. 의견제출 방법 : 서면, 전화, fax, 직접방문등

6. 기타

기타 자세한 사항은 속초시청 건설도시철도과 도시계획팀(033-639-2447)으로 문의하시기 바랍니다.

속초시 도시계획 조례 일부개정조례안

속초시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제32조 제목 “(수변경관지구 안에서의 용도제한)”을 “(특화경관지구 안에서의 용도제한)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “수변경관지구”를 “특화경관지구”로 한다.

제34조를 삭제한다.

제35조 제목 “(경관지구 안에서의 건폐율)”을 “(경관지구 안에서의 건폐율 제한)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 본문 중 “자연경관지구·수변경관지구”를 “자연경관지구·특화경관지구”로 한다.

제36조 제목 “(경관지구 안에서의 높이 등)”을 “(경관지구 안에서의 높이 등 제한)”으로 하고, 같은 조 제2호 중 “수변경관지구”를 “특화경관지구”로 한다.

제38조 제목 “(경관지구 안에서의 대지 안의 조경)”을 “(경관지구 안에서의 대지 안의 조경면적 강화)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 본문 중 “자연경관지구·수변경관지구”를 “자연경관지구·특화경관지구”로 한다.

제39조를 삭제한다.

제40조 제목 “(미관지구 안에서의 대지안의 공지)”를 “(시가지경관지구 안에서의 대지 안의 공지)”로 하고, 같은 조 제1항 중 “영 제73조제2항”을 “영 제72조제2항”으로, “미관지구”를 “시가지경관지구”로, “지정한건축선”을 “지정한 건축선”으로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 본문 중 “미관도로”를 “시가지경관도로”로, “미관이”를 “시가지경관이”로 하고, 같은 항 제2호를 다음과 같이 한다.

2. 「건축법」 제42조에 따른 조경

제41조를 삭제한다.

제42조 제목 “(건축물의 형태 등 제한)”을 “(시가지경관지구 안에서의 건축물의 형태 등 제한)”으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 “영 제73조제2항”을 “영 제72조제2항”으로, “미관지구 안에서 미관유지”를 “시가지경관지구 안에서 시가지의 경관유지”로 한다.

제43조 제목 “(부속건축물의 제한)”을 “(시가지경관지구 안에서의 부속건축물의 제한)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “영 제73조제2항”을 “영 제72조제2항”

으로, 같은 항 및 제2항 중 “미관지구”를 각각 “시가지경관지구”로 한다.

제44조 제목 “(학교시설보호지구 안에서의 건축제한)”을 “(특정용도제한지구 안에서의 건축제한)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “영 제77조제1항”을 “영 제80조”로, “학교시설 보호지구”를 “특정용도제한지구”로 한다.

제45조 제목 “(공용시설보호지구 안에서의 건축제한)”을 “(중요시설보호지구(공용) 안에서의 건축제한)”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “영 제77조제1항”을 “영 제76조제2호”로, “공용시설보호지구”를 “중요시설보호지구(공용)”로 한다.

제46조 제목 “(항만시설보호지구 안에서의 건축제한)”을 “(중요시설보호지구(항만) 안에서의 건축제한)”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “영 제77조제1항”을 “영 제76조제2호”로, “영 제31조제2항제6호다목의 항만시설보호지구”를 “영 제31조제2항제5호나목의 중요시설보호지구(항만)”로 한다.

제47조 제목 “(공항시설보호지구 안에서의 건축제한)”을 “(중요시설보호지구(공항) 안에서의 건축제한)”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 중 “영 제77조제2항”을 “영 제76조제2호”로, “공항시설보호지구”를 “중요시설보호지구(공항)”로 한다.

제49조를 삭제한다.

제55조제1항제6호 중 “500퍼센트”를 “400퍼센트”로 하고, 같은 항 제8호를 다음과 같이 한다.

8. 일반상업지역 : 700퍼센트 이하(단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업은 900퍼센트 이하)

제76조를 삭제한다.

별표 4 및 별표 8을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(용도지역 안에서의 건축제한 및 용적률에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 따라 허가, 인가, 승인, 신고 및 심의 등의 행정행위(신청하여 그 절차가 진행 중인 경우와 허가·인가가 의제되는 허가·인가 등을 포함한다)가 이루어진 경우와 이미 허가, 인가, 승인, 신고를 받아 건축 중인 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 25층 이하의 건축물로 한정한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외에 철타이 있는 골프연습장은 제외하며, 너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 3천제곱미터 이하인 것만 해당한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무소 및 같은호 가목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것
13. 별표 3 제13호 및 제14호의 공장<개정 2016.7.8.>
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(해당 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 1천제곱미터 이하인 것만 해당한다)
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
16. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 같은호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장
17. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 같은 호 마목부터 아목까지에 해당하는 것
18. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
19. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
20. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
21. 「건축법 시행령」 별표1 제29호의 야영장 시설

[별표 8] 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제8호 관련)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 4.5미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 4.5미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 3 제13호 가목부터 바목의 어느 하나에 해당하는 것
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스 차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 및 정비공장
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다.)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 80퍼센트 미만인 것은 제외한다.(다만 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 해당하는 정비사업은 90퍼센트 미만인 것을 제외한다.)]

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제32조(수변경관지구 안에서의 용도 제한) 영 제72조제1항에 따라 수변경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 1. ~ 15. (생략)	제32조(특화경관지구 안에서의 용도제한) ----- 특화경관지구 ----- -----. 1. ~ 15. (현행과 같음)
제34조(조망권경관지구 안에서의 건축제한) 영 제72조제1항에 따라 조망권 경관지구 안에서의 건폐율, 용적률, 건축물의 높이·규모 및 건축물의 형태등 건축제한은 법 제49조제1호 또는 제2호에 따른 지구단위계획에 따른다.	<삭제>
제35조(경관지구 안에서의 건폐율) 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구·수변경관지구 안에서 건축하는 건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 다만, 자연여건 등에 따라 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로써 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서 건폐율은 해당 용도지역의 건폐율을 적용한다.	제35조(경관지구 안에서의 건폐율 제한) ----- 자연경관지구·특화경관지구 ----- ----- -. ----- ----- ----- ----- -----.
제36조(경관지구 안에서의 높이 등) 영 제72조제2항에 따라 경관지구	제36조(경관지구 안에서의 높이 등 제한) -----

안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 경관유지에 지장이 없다고 판단하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역 안에서는 각 호의 높이 및 층수의 1.5배까지 건축할 수 있다.(층수는 1.5배까지 건축한 경우 소수점 이하는 끊어 버린다.)

1. (생 략)

2. 수변경관지구 : 5층 또는 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의 용도지역 안에서는 3층 또는 12미터 이하로 한다)

제38조(경관지구 안에서의 대지 안의 조경) 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구·수변경관지구 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 주거지역 안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역 안에서는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 각각 확보하여야 한다. 다만, 「건축법」등 관계 법령에 따라 조경 등의 조치를 하지 않아도 되는 건축물은 그러하지 아니하다.

1. (현행과 같음)

2. 특화경관지구

제38조(경관지구 안에서의 대지 안의 조경면적 강화) -----
자연경관지구·특화경관지구 ---

제39조(미관지구 안에서의 용도제

<삭 제>

한) ① 영 제73조제1항에 따라 미관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1제9호의 의료시설 중 격리병원
3. 「건축법 시행령」 별표 1제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 「건축법 시행령」 별표 1제16호의 위락시설(역사문화미관지구로 한정한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1제17호의 공장
6. 「건축법 시행령」 별표 1제18호의 창고시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1제20호의 자동차관련시설(주차장을제외한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1제21호의 동물 및 식물관련시설(축사

· 가축시설 · 도축장 · 도계장으로 한정한다)

10. 「건축법 시행령」 별표 1제22호의 자원순환관련시설

11. 「건축법 시행령」 별표 1제23호의 교정 및 군사시설(군사시설을 제외한다)

12. 「건축법 시행령」 별표 1제26호의 묘지관련시설

② 영 제73조제1항 단서에 따라 제1항에도 불구하고 같은항 제1호부터 제3호까지 · 제5호 · 제6호 · 제8호 및 제9호에 해당하는 건축물로서 미관도로(주간선도로 등에 연하여 미관지구로 지정된 도로를 말한다)변의 건축선으로부터 3미터 이상을 후퇴하여 너비 2미터 이상의 가림 조경 등 미관보호시설을 설치하는 경우 허가권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구 지정목적에 어긋나지 않다고 인정한 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

③ 미관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항에도 불구하고 공장 · 창고시설 · 자동차관련시설 등은 미관지구의 지정목적에 어긋

나지 않는 범위에서 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가할 수 있다.

제40조(미관지구 안에서의 대지안의 공지) ① 영 제73조제2항에 따라 미관지구 안에서의 건축물의 건축은 「건축법」 제46조제2항 및 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 시장이 지정한건축선 안쪽으로 하여야 한다.

② 제1항에 따른 미관도로 건축후 퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 미관이 향상될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조에 따른 공작물·담장·계단·주차장·화단 그 밖의 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. (생략)
2. 조경식수

3. (생략)

제41조(미관지구 안에서의 건축물의 높이) ① 영 제73조제2항에 따라 미관지구 안에서의 건축물의 높이는 다음 각 호와 같다.

제40조(시가지경관지구 안에서의 대지안의 공지) ① 영 제72조제2항-- 시가지경관지구 -----

-- 지정한 건축선 -----
-----.

② ----- 시가지경관도로---

----- 시가지경관이 -----

-----.

1. (현행과 같음)
2. 「건축법」 제42조에 따른 조경

3. (현행과 같음)

<삭제>

1. 중심지미관지구: 5층 이상
 2. 역사문화미관지구: 3층 이하
(20미터 이상 도로에 연접한 경
우는 5층 이하)
 3. 일반미관지구: 2층 이상(2층
바닥 면적은 1층 바닥 면적의 3
분의 2 이상이 되어야 한다)
- ② 시장이 미관지구의 가로경관을
조성하기 위하여 건축물의 최고높
이와 최저높이를 따로 정하여 지정
· 공고한 구역 안에서는 제1항에
도 불구하고시장이 정한 높이 기준
에 따른다.
- ③ 시장이 미관지구 안의 대지가
미관도로변보다 현격하게 높거나
낮아서 제1항을 적용하기가 어렵
다고 인정되는 때에는 도시계획위
원회의 심의를거쳐 주위미관이나
경관에 지장이 없다고 인정하는 범
위에서 건축물의 높이를 조정할 수
있다.
- ④ 시장은 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 경우로서 도시계획위
원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이
없다고 인정되는 때에는 제1항을
적용하지 아니할 수 있다.
1. 「군사기지 및 군사시설 보호

법」 제13조에 따라 국방부장관 또는 관할부대장과 협의시 건축물의 높이 제한으로 제1항에 부적합한 경우

2. 전기설비기술기준 제91조에 따라 저고압가공전선과 건축물의 접근제한으로 제1항에 부적합한 경우

3. 단독주택, 「건축법 시행령」 별표 1제3호의 제1종 근린생활시설 중 바목부터 아목까지 해당하는 건축물, 문화 및 집회시설(공연장·집회장·관람장 및 기념관에 한정한다), 주유소, 공장 그 밖에 이와 유사한 건축물 및 「건축법」 별표 1제5조의2의 규정을 적용하는 대지

4. 너비 20미터 이상의 도로에 접한 일반미관지구 안에서 제1항에 따른 높이제한의 적용이 지구지정 목적에 심히 부적합하다고 인정되는 경우

제42조(건축물의 형태 등 제한) 영 제73조제2항에 따라 시장은 미관지구 안에서 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우 규칙이 정하는 바에 따라 건축물·담장·대문의

제42조(시가지경관지구 안에서의 건축물의 형태 등 제한) 영 제72조제2항-- 시가지경관지구 안에서 시가지의 경관유지-----

양식·구조·형태·색채 및 건축
재료 등을 제한할 수 있다.

제43조(부속건축물의 제한) ① 영 제
73조제2항에 따라 미관지구 안에
서는 세탁물 건조대·장독대·철
조망 등 도시미관을 현저히 저해할
우려가 있는 시설물을 도로에서 보
이게 설치할 수 없다.

② 미관지구 안에서는 굴뚝·환기
설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건
축물의 전면에 설치할 수 없다.

제44조(학교시설보호지구 안에서의
건축제한) 영 제77조제1항에 따라
학교시설 보호지구 안에서는 다음
각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. ~ 15. (생략)

제45조(공용시설보호지구 안에서의
건축제한) 영 제77조제1항에 따라
공용시설보호지구 안에서는 다음
각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. ~ 15. (생략)

제46조(항만시설보호지구 안에서의
건축제한) 영 제77조제1항에 따라
영 제31조제2항제6호다목의 항만
시설보호지구 안에서는 다음 각 호
의 건축물을 건축할 수 없다.

1. ~ 15. (생략)

-----.

제43조(시가지경관지구 안에서의
부속건축물의 제한) ① 영 제72
조제2항-- 시가지경관지구 -----

-----.

② 시가지경관지구 -----

-----.

제44조(특정용도제한지구 안에서의
건축제한) 영 제80조----- 특
정용도제한지구 -----
-----.

1. ~ 15. (현행과 같음)

제45조(중요시설보호지구(공용) 안
에서의 건축제한) 영 제76조제2
호-- 중요시설보호지구(공용) --
-----.

1. ~ 15. (현행과 같음)

제46조(중요시설보호지구(항만) 안
에서의 건축제한) 영 제76조제2
호-- 영 제31조제2항제5호나목의
중요시설보호지구(항만) -----
-----.

1. ~ 15. (현행과 같음)

제47조(공항시설보호지구 안에서
건축제한) 영 제77조제2항에 따라
공항시설보호지구 안에서는 다음
각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. ~ 3. (생략)

제49조(특정용도제한지구 안에서
건축제한) 영 제80조에 따라 특정
용도제한지구 안에서는 다음 각 호
의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1제15
호의 숙박시설

2. 「건축법 시행령」 별표 1제16
호의 위락시설

3. 「건축법 시행령」 별표 1제19
호의 위험물저장 및 처리시설

제55조(용도지역 안에서 용적률)

① 영 제85조제1항에 따라 각 용도
지역의 용적률은 다음 각 호와 같
다.

1. ~ 5. (생략)

6. 준주거지역 : 500퍼센트 이하

7. (생략)

8. 일반상업지역 : 900퍼센트 이
하

9. ~ 21. (생략)

제47조(중요시설보호지구(공항) 안
에서의 건축제한) 영 제76조제2
호-- 중요시설보호지구(공항) --
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<삭제>

제55조(용도지역 안에서 용적률)

① -----
-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. ----- 400퍼센트 ---

7. (현행과 같음)

8. 일반상업지역 : 700퍼센트
이하(단, 「도시 및 주거환경
정비법」에 따른 정비사업은
900퍼센트 이하)

9. ~ 21. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (생 략)

제76조(과태료의 부과) 법 제144조
에 따른 과태료의 부과 및 징수 등
의 절차에 관하여는 「질서위반행
위규제법」 및 「지방재정법」을
준용한다. <조 이동 2015.2.24.>

② ~ ⑤ (현행과 같음)

<삭 제>

관 계 법 령 발 취

가. 국토계획법에서 개정된 용도지구의 통·폐합 및 명칭 변경내용 반영

◎ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

<개정 2013.3.23., 2017.4.18.>

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
2. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고 한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 보호지구: 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
- 6.~7. 취락지구, 개발진흥지구 : <생략>
8. 특정용도제한지구: 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출 시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
9. 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

◎ 「국토계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제31조(용도지구의 지정) ① 법 제37조제1항제5호에서 "항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물"이란 항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설·군사시설을 말한다. <신설 2017.12.29.>

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2005.1.15., 2005.9.8., 2008.2.29., 2009.8.5., 2012.4.10., 2013.3.23., 2014.1.14., 2017.12.29.>

1. 경관지구

- 가. 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구
- 나. 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
- 다. 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

2. 삭제 <2017.12.29.>
3. 삭제 <2017.12.29.>
4. 방재지구 <생략>
5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

시행령 부칙

제1조(시행일) 이 영은 2018년 4월 19일부터 시행한다. 다만, 제19조의2, 제21조제2항, 제22조, 제29조, 제94조 및 제105조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제3조(경관지구 및 미관지구에 관한 경과조치) ① 이 영 시행 전에 종전의 제31조제2항제1호나목에 따라 지정된 수변경관지구는 제31조제2항제1호다목의 개정규정에 따른 특화경관지구로 지정된 것으로 본다.

② 이 영 시행 전에 종전의 제31조제2항제2호에 따라 지정된 다음 표 왼쪽 칸의 미관지구가 법 부칙 제2조제1항에 따라 이 영 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 경관지구로 지정된 것으로 보는 경우에는 제31조제2항제1호의 개정규정에 따른 다음 표 오른쪽 칸의 경관지구로 각각 세분하여 지정된 것으로 본다.

종전의 미관지구	경관지구
1. 중심지미관지구	1. 시가지경관지구
2. 일반미관지구	
3. 역사문화미관지구	2. 특화경관지구

제4조(최고고도지구에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 종전의 제31조제2항제3호에 따라 지정된 최고고도지구는 법 제37조제1항제2호에 따른 고도지구로 지정된 것으로 본다.

제5조(보존지구 및 시설보호지구에 관한 경과조치) ① 이 영 시행 전에 종전의 제31조제2항제5호에 따라 지정된 다음 표 왼쪽 칸의 보존지구는 제31조제2항제5호의 개정규정에 따른 다음 표의 오른쪽 칸의 보호지구로 각각 세분하여 지정된 것으로 본다.

종전의 보존지구	보호지구
1. 역사문화환경보존지구	1. 역사문화환경보호지구
2. 중요시설물보존지구	2. 중요시설물보호지구
3. 생태계보존지구	3. 생태계보호지구

- ② 이 영 시행 전에 종전의 제31조제2항제6호에 따라 지정된 다음 표의 왼쪽 칸의 시설보호지구는 제31조제2항제5호나목의 개정규정 및 법 제37조제1항제8호에 따른 다음 표의 오른쪽 칸의 중요시설물보호지구 및 특정용도제한지구로 각각 세분하여 지정된 것으로 본다.

종전의 시설보호지구	중요시설물보호지구 및 특정용도제한지구
1. 공용시설보호지구	1. 중요시설물보호지구
2. 항만시설보호지구	
3. 공항시설보호지구	
4. 학교시설보호지구	2. 특정용도제한지구

나. 용도지역안에서 건축물의 층수 제한

- 제2종일반주거지역에서의 건축물의 층수 제한 신설(별표 4)

◎ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

[별표 5] 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조 제1항 제4호 관련)
 “경관 관리 등을 위하여 도시·군계획조례로 건축물의 층수를 제한하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물로 한정한다.”

다. 용도지역안에서 건축할 수 없는 건축물 확대

- 일반상업지역에서 공동주택(주상복합 건축물의 경우 공동주택 부분의면적이 연면적의 합계의 80퍼센트 미만인 것은 제외) 건축 제한(별표 8)

◎ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

[별표 9] 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조 제1항 제8호 관련)

2. 지역여건 등을 고려하여 도시·군계획조례에 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다.]

라, 마. 용도지역안에서의 용적률 변경

－ 준주거지역과 일반상업지역에서의 용적률 강화(조례 제55조)

◎ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.<개정 2011.4.14, 2013.7.16.>

◎ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률)

① 법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할 구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.<개정 2012.4.10.>

6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하

8. 일반상업지역 : 400퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하

규 제 영 향 분 석 서

I. 분석대상 규제개요

항 목	내 용		
1. 규제사무명 (조례명)	주요 용도지역 개발밀도 조정 (속초시 도시계획 조례 일부 개정)		
2. 소관부서명 및 작성자 인적사항	소 관 부 서 명	속초시청 건설도시철도과	
	작성자 인적사항	건설도시철도과 과 장 윤종선 도시계획담당 김영대 주 무 관 심인철	
3. 근거법령명 등	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조(용도지역에서의 용적률)		
4. 피규제집단 및 이해관계자	유 형		의견 수렴방식
	피규제자	사업시행자/토지소유자	입법예고
	이해관계자	지역주민	입법예고
5. 규제 존속기한	「속초시 도시계획 조례」에서 개정되는 사항(층고제한, 용적률 조정등)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 자치단체의 여건에 맞추어 도시계획 조례로 정하도록 규정하고 있어 규제 존속기한 미설정		
6. 현행규제 및 신설·강화 규제의 내용	○ 현행규제 및 신설·강화 규제의 내용		
	용도지역	규제내용	
		현행	신설·강화
	제2종 일반주거지역	층고제한 없음	건축물 층고 25층 이하
	준주거지역	용적률 500% 이하	용적률 400% 이하
	일반상업지역	규정없음	공동주택 제한 (공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 80%미만제외) ※ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업은 90%미만
		용적률 900% 이하	용적률 700% 이하 ※ 도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업은 용적률 900%이하
※ (경과조치) 개정된 조례 시행이전 추진중인 사업에 대해서는 종전의 규정 적용 ⇒ 시행당시 종전의 조례 또는 관계 법령에 따라 행정행위가 이루어진 경우와 이미 건축중인 경우에는 종전의 규정 적용			

Ⅱ. 평가요소별 규제영향분석

항 목	분 석 내 용
1. 규제의 신설 또는 강화의 필요성	○ 국가기반시설의 확충으로 단기간내 대형건축물의 건축이 급속도로 증가하여 도로를 비롯한 각종 기반시설 부족, 체계적인 도시경관 형성 저해발생 ○ 높이제한, 용적률등의 개발 밀도를 조정하여 도시규모에 맞는 적절한 개발이 가능하도록 관리 필요
2. 규제목적의 실현가능성	○ 개발함에 따른 토지가격 상승으로 건축밀도와 규모가 점차 대형화 되고 있으며, 그 종류 또한 여러분야의 다양한 건축물이 아닌 공동주택, 숙박시설등과 같이 기존에 존재하여 중복되는 특정부분에 한정되어 있어 수요를 초과하는 공급이 이루어지고 있는 상황 ○ 도심지내 각종 기반시설이 충분하지 않은 상황에서 주요 지역에 대형 건축물 신축으로 교통, 상하수도 등의 기반시설 부족현상 발생 ○ 주요 용도지역의 개발가능 밀도 조정으로 상대적 기반시설용량 확충 효과를 도모하고 도심내 스카이라인과 공개공지, 통경확보로 쾌적한 도심지 환경 구축과 용도지역의 지정목적과 부합되는 건축물 건축이 가능.
3. 규제 외 대체수단의 존재 및 기본규제 중복여부	○ 기존규제의 대체 여부 : 해당없음 ○ 규제외 다른 방법으로 목적달성 가능 여부 : 해당없음 ○ 기존규제와 중복 여부 : 해당없음
4. 규제의 비용과 편익분석	○ 규제의 비용분석 — 별도의 소요비용 없음 ○ 규제의 편익분석 — 주요 밀집지역에 단기간내 대형건축물의 건축으로 도로를 비롯한 각종 기반시설 부족, 체계적인 도시경관 형성 저해발생 — 높이제한, 용적률등 개발 밀도 조정으로 도시규모 및 기반시설에 맞는 적절한 개발이 가능하도록 관리하여 — 토지의 효율적 이용과, 쾌적한 도시 환경 및 공간 창출등의 편익이 발생될 것으로 예상됨. ○ 비용·편익의 비교 및 검토 — 별도의 소요비용은 없으며, 토지의 효율적 이용과 기반시설용량 확충효과등의 위한 편익 발생예상.
5. 경쟁 제한적요소 포함 여부	○ 해당없음
6. 규제내용의 객관성·명료성	○ 규제기준·절차의 명확성 확보 ○ 규제의 법적근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 제78조에서 자치단체의 도시계획조례로 규정할 수 있도록 규정
7. 행정기구, 인력 및 예산의 소요	○ 해당없음
8. 민원사무 구비서류, 처리절차 등의 적정성	○ 적정