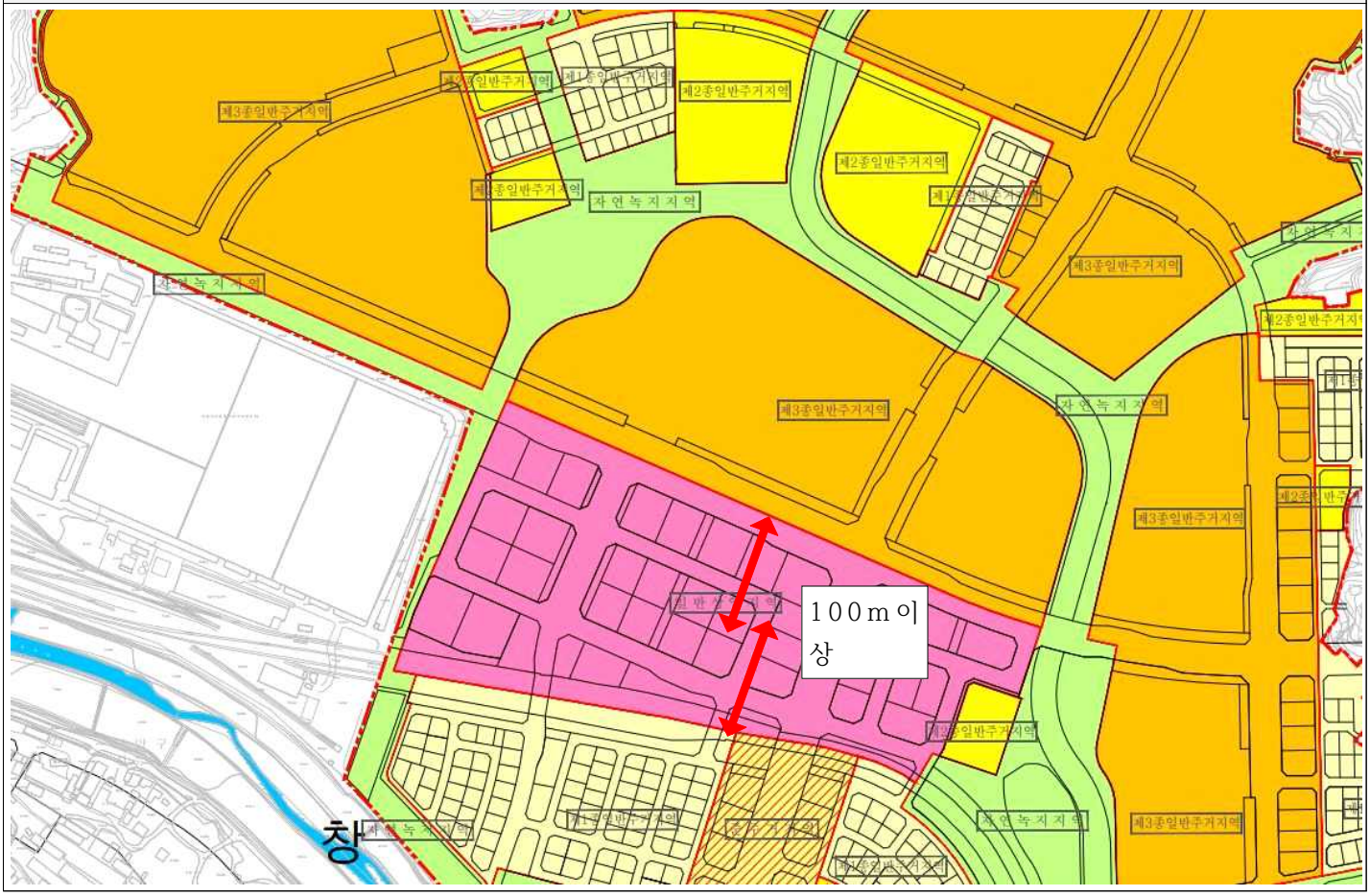
[유의사항] 지축지구 상업용지 위락시설 허용여부

○ 고양지축 공공주택지구 내 상업용지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「고양시 도시계획조례」에 따라 ❶주거지역으로부터 100미터 거리 밖 입지 요건을 충족하지 않으며, ❷상업용지 건축물(C1 10층 이하, C2 8층 이하, C3 7층 이하)이 위치한다는 사실만으로 주거지역과의 접근의 곤란성이나 시각적·청각적인 측면에서 차단된 경우에 해당한다고 할 수 없는 바, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설은 불허용도에 해당함에 유의하시기 바랍니다. (※법령해석례, 10-0460 참조)

< 참고: 고양지축지구 상업용지 입지 >



[별첨 1] 관련 법령

1 고양지축지구 지구단위계획 시행지침('18. 12) <상업용지 건축물의 용도>

<표Ⅱ-3-1> 상업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		상업용지
건축물 용도	도면표시	C1, C2, C3
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제3호 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제5호 문화 및 집회시설(마권관련시설, 관람장 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(정신병원, 격리병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 실외 골프연습장 제외) - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제16호 위락시설 - 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함)
	권장용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설(옥외철탑이 설치된 실외 골프연습장, 고시원, 단란주점 및 안마시술소, 장의사 총포판매사 제외)
	불허용도	• 허용(권장)용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		C1 : 600% 이하, C2 : 500% 이하, C3 : 450% 이하
높이		C1 : 10층 이하, C2 : 8층 이하, C3 : 7층 이하

2 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [별표 9] <개정 2019. 3. 19.>

일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제8호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.

(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설

(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

다. ~아. <생략>

2. <생략>

3 고양시 도시계획조례[별표 8] <개정 2014.7.14., 2017.3.31.>

일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물(제30조제8호 관련)

일반상업지역 안에서는 영 별표 9 제1호의 각 목의 건축물과 영 별표 9 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.(단, 영 별표 9 제1호 가목 및 나목에 따라 도시계획조례가 정하는 거리는 100미터 이고, 한국국제전시단지 및 관광문화단지는 거리제한을 두지 아니한다)

1. ~2. <생략>

강원도 원주시 - 주거지역과 일반상업지역의 위락시설 예정지 사이에 건축물이 있는 경우 "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 것으로 볼 수 있는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9 관련)

[10-0460, 2010. 12. 23.]

【질의요지】

주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 이를「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」별표 9 제1호카목에 따른 "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 것으로 보아 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수 있는지?

【회답】

주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향 등 부정적인 영향이 특별히 차단된다고 할 수 없다면, 이를「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」별표 9 제1호카목에 따른 "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 것으로 볼 수 없으므로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수는 없을 것입니다.

【이유】

우선, 지형지물의 사전적인 의미는 "땅의 생김새와 땅 위에 있는 모든 물체를 이르는 말"로서, 경우에 따라서는 산·고개·자연공원 등 자연적으로 존재하는 지형지물 외에 광장·도시공원 등 인공적으로 조성된 지형지물이 포함될 수 있어, 건축물도 사전적 의미의 지형지물에 포함될 여지가 있다 할 것입니다.

그런데,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제36조제1항제1호가목에서 "주거지역"을 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 지정된 지역으로 규정하고 있는바, 같은 법 별표 9 제1호카목에서 일반상업지역 안에서 위락시설을 건축하는 경우 주거지역으로부터 원칙적으로 일정한 거리를 두도록 한 취지는 주거지역에 거주하는 주민의 안녕을 저해하거나 건전한 생활환경 또는 교육환경이 악화되는 등 위락시설의 건축에 따라 위락시설이 거주지역에 미치는 부정적인 영향을 최소화하려는 것이라 할 것입니다. 이러한 취지에 비추어 볼 때 지형지물이 그 사이에 있어서 위락시설에 대한 접근을 제한하거나 위락시설과 주거지역 사이를 시각적·청각적으로 차단하는 등 위락시설과 주거지역 간에 일정한 거리를 둔 경우와 같은 효과가 있는 경우로 보아야 할 것입니다.

그렇다면, 주거지역과 위락시설을 차단하는 지형지물은 단순히 사전적
인 의미의 시각을 차단하는 정도의 지형지물이라고 하기보다는, 공원·녹지 등과 같이 주거지역과 일반상업지역의 위락시설을 공간적으로 구분하여 그 접근의 곤란성이나 시각적·청각적인 측면에서 어느 정도 차단하는 기능을 할 수 있는 정도의 지형지물이라고 하여야 할 것인데, 주거지역과 일반상업지역의 위락시설의 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 위치한다는 사실만으로는 주거지역과 위락시설이 지형지물에 따라 차단된 경우에 해당된다고 하기 어려울 것입니다.
그리고 국토계획법령에서 단순히 건축물의 존재 여부를 용도지역 등 공간 구분의 기준으로 삼고 있는 규정이 없을 뿐만 아니라, 주거지역과 위락시설의 사이에 건축물이 있는 경우에도 「건축법」 제44조에서 원칙적으로 건축물은 2미터 이상의 도로에 접하도록 하고 있어 건축물로 인하여 그 접근성이 제한된다고도 할 수 없으므로, 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있다는 사실만으로는 국토계획법 시행령 별표 9 제1호카목의 "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 경우에 해당한다고 할 수 없습니다.
그러므로, 건축물이 주거지역으로부터의 위락시설에 대한 접근성을 제한하고 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향을 어느 정도 차단하는지 등을 담당 공무원이 구체적으로 살펴 위락시설의 건축 또는 위
락시설로의 용도변경의 허용여부를 판단해야 할 사항이라 할 것이지만, 만약 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설로부터 주거지역에 미치는 다른 부정적인 영향이 특별히 제한된다고 할 수 없다면, 국토계획법 시행령 별표 9 제1호카목에 따라 건축이 허용될 수 없고, 건축이 허용되지 않는다면 그 허용되지 않는 용도로의 용도변경 역시 허용되지 않는다고 할 것입니다.
따라서, 주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향 등 부정적인 영향이 특별히 차단된다고 할 수 없다면, 이를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9 제1호카목에 따른 "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 것으로 볼 수 없으므로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수는 없을 것입니다.