



## 별지 120 호 부칙- 분산 및 특별면제 신청을 위한 신청자의 입증 책임

용도지역조정위원회는 용도지역 규제 적용에서의 분산 신청서, 특수 용도를 허용하는 특별면제 신청서 및 용도지역 관련된 국가 공무 결정에 대한 항소 제기건 등 여러가지 항목에 관할권을 행사하고 있다.

대체적으로 분산 종류는 **지역분산** 및 **용도분산**, 2 가지로 나뉘어질 수 있다. 지역분산은 소유자가 건물이나 토지에 변경을 하고자 하는 부분이 있으나 용도지역규제에 준수하지 못 할 경우 필요로 하고 있다. 용도분산은 소유자가 토지를 용도지역 구역에서 용도지역규제에 의해 받은 허가 외의 목적으로 사용하고자 할 경우 필요로 하고 있다. 분산 승인은 신청서에서 다루지고 있는 토지의 특정 사안에만 적용이 되며 평방 크기나 토지의 용도지역 분류에는 아무 변화를 주지 않는다. 분산이 승인될 경우, 위원회는 소유자가 용도지역규제 준수에 크게 어긋나지 않는 한 토지에 단순한 변화를 줄 수 있도록 허용하고 있다.

**특별면제**는 소유자가 그 지역 내의 용도지역규제에는 준수하는 용도를 적용하고자 하나, 위원회가 특별한 부정적 결과가 초래되지 않도록 검토해야 할 경우 신청하게 된다.

분산 및 특별면제는 신청 및 위원회 공청회를 통해 자동으로 승인되지 않는다. 신청자에게 요청하는 경감에 대한 입증책임이 주어지고 다음 내용의 용도지역규제 통칙을 검토하여 요청하는 경감과 어떠한 연관이 있는지, 신청서가 용도지역규제의 분산 (지역 이나/또한 용도), 특별면제나 다른 요청하는 경감의 기준을 충족시키는지 자세한 내용을 작성하여 신청서와 동봉하도록 요구하고 있다.

### 3103.2 절- 분산:

분산 관련, 위원회는 D.C. 직무법규 § 6-41.07(g)(3)(2001) (전 D.C. 법규 § 5-424 (g)(3) (1994 Repl.)) 용도지역법의 § 8 하에 권한이 있으며, “규제가 신설됐을 시 토지나 시설의 부분이 예외적으로 좁거나, 얇거나, 형태가 다를 경우나, 지형 상태나 토지나 시설의 부분이 특수한 상황이나 상태로 인해, D.C. Code §6-641.01 에서 6-651.02 규제를 적용할 경우 토지의 소유자가 실용적 타격이나 어려움을 겪을 경우 항소 사례를 통하여 엄격한 규제 준수에서 분산을 허용하여 어려움이나 타격을 감소시키고자 한다; 이러한 경감은 공익에 피해를 입히지 않고 용도지역규제 및 지도의 의지, 목적 및 규칙에 어긋나지 않는 한에 허용된다.”

이 통칙은 신청자가 충족시켜야 하는 3 가지 주요 기준을 제시하고 있다

- 1). 토지의 물리적 특성:
  - a. 소유자가 용도지역규제 준수로 인해 토지 이용이 힘들게 될 경우 (지역분산)- 예. 토지의 형태나 크기, 특이한 지형이나 경사지, 토지 문제 등.
  - b. 소유자가 용도지역규제로 인해 경제적인 어려움이 초래될 경우 (용도분산)
- 2). 신청 승인이 공익에 상당한 피해를 입히지 않을 경우- 예. 교통체증, 소음, 빛 공해 등.
- 3). 신청 승인이 용도지역규제 및 지도의 공공 의지나 목적과 어긋나지 않을 경우

장애인보호법(ADA)이나 공정주택거래법에 의해 타당한 지원이 필요할 경우, 별지 155 호-타당한 지원 요청-를 작성



별지 120 호 부칙-분산 및 특별면제 신청을 위한 신청자의  
입증 책임 -2 면

**3104.1 절 - 특별면제:**

용도지역법의 권한에 의하여, 위원회는 다음과 같이 특별면제를 승인할 수 있는 권리가 있다, 위원회가 결정한 특별면제는 용도지역규제 및 용도지역지도의 보편적 목적과 의지와 일치하며 Title 11 DCMR 명시된 특별 조건에 해당되는 용도지역규제 및 지도에 따라 지역 토지에 부정적 영향을 끼치지 않아야 한다.

이 기준을 충족시키기 위해 신청자는 다음 사항에 대한 설명을 제시해야 한다:

- 1). 어떻게 상정되는 특별면제 사항이 용도지역규제 및 지도의 공공 의지나 목적과 어긋나지 않는 지; 또한
- 2). 어떻게 용도 허가가 지역 토지에 부정적인 결과를 초래하지 않을지- 예. 교통체증, 소음, 빛 공해 등.

또한, 모든 특별면제는 구체적인 사례로써, 각 사례는 용도지역규제의 구체적인 사항에 포함된다. 3104.1 절은 모든 특별 경감 사례에 포함되어야 하는 보편적 기준을 세우고 있으며 용도지역행정부 제안서에 포함된 통칙은 그 외의 필요한 기준을 세우고 있다.

예를 들자면, 거주지역 내의 사립학교 특별면제는 용도지역규제의 2 절에 포함되어 있다-

§3104.1 (보편적인 특별면제 규제) 및 §206 (사립학교 규제). 입증책임을 위해 신청자는 §3104.1 의 보편적 기준 및 §206 의 특별 기준을 포함하는 입증 문서를 제시해야 한다. 통칙은 간혹 중복되는 경우가 있으나 대체적으로 사례 준비를 위해 다음의 절차를 밟아 준비하는 것이 알맞다:

**1). §206.1 - 신청자를 §3104.1 로 참조**

사립학교 특별면제 승인이 어떻게 용도지역규제의 보편적 의지와 목적에 해당되는지 설명하고 사립학교가 지역 토지에 부정적 역할을 하지 않는다는 입증 제시.

**2). §206.2**

사립학교의 위치가 소음, 교통체증, 학생 수나 다른 사항으로 인해 부근이나 근접한 지역에 불편을 끼치지 않을 것이라는 입증 제시;

**3). §206.3**

제공되고 있는 주차 공간 숫자와 요구되고 있는 주차 공간이 제공되고 있는지 제시.

특별면제 및 분산의 경감 신청을 한다면, 특별면제에 대한 통칙에 대한 모든 사항을 제시한 후 각 분산에 대한 분산 기준 사항을 제시한다.

**비고:** 모든 신청서는 신청하는 토지가 위치한 지역의 기획조정실 (OP) 및 지역자문위원회(ANC)로 연결되어 검토 및 권고 절차를 밟는다. 이 보고서는 BZA 결정에 있어 "상당한 영향"을 끼치고 있으므로 신청자들은 신청서의 가치를 평가받기 위해 지역에 위치한 이 사무실을 방문하도록 고무하고 있다. OP 는 (202) 442-7600 로 연락할 수 있으며 ANC 에 관련 정보는 ANC 사무실 (202) 727-9945 에 연락하여 받아 볼 수 있다.



장애인보호법(ADA)이나 공정주택거래법에 의해 타당한 지원이 필요할 경우, 별지 155 호-타당한 지원 요청-를 작성