

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

(박경원 의원 대표발의)

의안 번호	508
----------	-----

발의연월일 : 2024. 08. 23.

발의의원 : 박경원, 김지훈(민), 이상기,
김상수, 김지훈(국), 이수련,
김영실, 이진환, 한근수

1. 제안 이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정에 따른 생산관리지역 등에서의 입지기준을 완화하고 기타 개정사항 반영
- 과도한 주거시설 유입으로 인한 도시 상업기능 저하 및 기반시설 부족 등으로 인한 정주환경 악화방지를 위하여 준주거지역 및 상업지역에서의 용적률 제한
- 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 함.

2. 주요 내용

- 가. 조례로 위임되지 않은 경관지구 안에서의 대지안의 공지, 건축물의 형태, 부속건축물의 제한 등 규정 삭제 (안 제34조, 안 제36조, 안 제37조)
- 나. 산업·유통개발진흥지구 안에서 건축물 허용 용도가 완화되는 용도지역 추가 (안 제40조)
- 다. 계획관리지역 내 산업·유통개발진흥지구에서의 건폐율 완화 (안 제42조)
- 라. 생산녹지·자연녹지·생산관리지역에 있는 기존 공장의 부지 확장을 통한 건축물 증축 시 건폐율 완화 신청기간 변경 (안 제44조)
- 마. 「문화재보호법」 개정에 따른 등록문화재 건축물의 건폐율·용적률

완화 규정 삭제 (안 제44조 및 안 제47조)

- 바. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제29조, 제30조에 따른 시장정비 사업구역 안에서 건폐율·용적률 완화 (안 제44조 및 안 제50조)
- 사. 상업지역 및 준주거지역 내 과도한 주거시설 유입으로 인한 상업기능 저하, 주변지역 학급과밀화, 기반시설 부족 등 정주환경 악화 방지를 위한 용적률 강화 (안 제47조)
- 아. 방재지구 재해예방시설 설치 건축물의 용적률 완화 (안 제50조)
- 자. 임대주택 건설 촉진을 위한 용적률 완화 (안 제50조)
- 차. 도시계획위원회 심의 상정 횟수 문구 수정 (안 제55조)
- 카. 「자연공원법」에 따른 자연공원 용적률 완화 (안 제85조)
- 타. 일반근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 문구 수정 (별표 제9, 10)
- 파. 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 용도 추가 (별표 15, 16, 18, 19)
 - 보전녹지·생산녹지·보전관리·생산관리지역 : 초·중·고등학교 졸업학력과 동등학 학력이 인정되는 학교 추가 허용
 - 생산관리지역 : 제1종근린시설(휴게음식점) 허용(국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역 외 지역에 설치하는 경우 한정)
- 하. 계획관리지역 안에서 숙박시설의 설치기준 변경 (별표 20)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문 대비표 : 덧붙임

5. 예산수반사항 : 덧붙임

6. 관련법령 : 덧붙임

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

남양주시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제34조를 삭제한다.

제36조 중 “건축물·담장·대문의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료”를 “건축물의 색채”로 한다.

제37조를 삭제한다.

제40조제2항제2호 각 목 외의 부분 중 “자연녹지지역·생산관리지역 또는 보전관리지역”을 “자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역”으로 한다.

제42조제2호가목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 계획관리지역에 영 제31조제2항제8호나목에 따른 산업·유통 개발진흥지구가 지정된 경우에는 60퍼센트로 한다.

제44조제6항 각 호 외의 부분 전단 중 “2020년 12월 31일까지 증축허가를 신청한”을 “해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축허가를 신청하는”으로 하고, 같은 조 제9항을 삭제하며, 같은 조에 제12항을 다음과 같이 신설한다.

⑫ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조 및 같은 법 시행령 제30조제2항에 따라 시장정비사업구역으로 지정된 경우 일

반주거지역에 위치한 전통시장의 건폐율은 70퍼센트 이하, 상업지역에 위치한 전통시장의 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다.

제47조제1항제6호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항을 삭제하고, 같은 조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

6. 준주거지역: 500퍼센트 이하

③ 제1항제6호의 경우 주거용(공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 270퍼센트 이하로 한다. (단, 위원회 심의를 거쳐 타당성이 인정된 경우에는 완화할 수 있다)

④ 제1항제7호부터 제9호까지의 상업지역안에서 주거용(공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다. (단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축은 500퍼센트 이하로 한다)

제48조제2호 중 “80퍼센트”를 “100퍼센트”로 한다.

제50조제1항제1호 중 “임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각”을 “「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는”으로, “경우에 한정한다)”를 “「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조

제1호에 따른 민간임대주택”으로, “용적률”을 “용도지역별 최대한도”로 하고, 같은 조 제2항 전단 중 “120퍼센트”를 “140퍼센트”로 하며, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제51조 및 같은 법 시행령 제29조에 따라 시장정비사업구역중 일반주거지역에 위치한 전통시장의 용적률은 400퍼센트 이하로 한다.

제55조제5항 단서 중 “3회를 초과하여 심의”를 “1회에 한하여 초과 심의”으로 한다.

별표 9 제1호 중 “포함한다)은”을 “포함한다)이”로, “이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다. 다만”을 “이상인 것은 제외한다. (다만”으로, “연면적 합계”를 “전체 연면적”으로 한다. “제외한다]”를 “제외한다) 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.]”로 한다.

별표 10 제1호 중 “포함한다)은”을 “포함한다)이”로, “이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다. 다만”을 “이상인 것은 제외한다. (다만”으로, “연면적 합계”를 “전체 연면적”으로 한다. “제외한다]”를 “제외한다) 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.]”로 한다.

별표 15 제7호 중 “유치원·초등학교·중학교·고등학교”를 “유치원·

초등학교·중학교·고등학교(졸업 시 초등학교·중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

별표 16 제8호 중 “유치원·초등학교·중학교·고등학교·교육원”을 “유치원·초등학교·중학교·고등학교(졸업 시 초등학교·중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)·교육원”으로 한다.

별표 18 제6호 중 “유치원·초등학교·중학교·고등학교”를 “유치원·초등학교·중학교·고등학교(졸업 시 초등학교·중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

별표 19 제3호 중 “나목에 해당하는 것을 제외한다)”를 “나목의 경우 국토교통부령으로 정하는 지역 외의 지역에 설치하는 경우에 한한다.)”로 하고, 같은 제7호 중 “유치원·초등학교·중학교·고등학교”를 “유치원·초등학교·중학교·고등학교(졸업 시 초등학교·중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)”로 한다.

별표 20 제2호 및 제6호 중 “것”을 “ 경우 및 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 경우(단, 도시계획위원회 심의를 거쳐 필요성이 인정되는 경우는 제외한다)”로 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 단, 별표 20 제6호의 경우 2024년 11월 30일부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<p>제34조(경관지구 안에서의 대지안의 공지) ① 영 제72조제2항에 따라 경관지구 안에서의 건축물의 건축은 「건축법 시행령」 제31조에 따라 시장이 지정한 건축선 안쪽으로 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 경관도로 건축 후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 경관의 향상을 위하여 「건축법 시행령」 제118조에 따른 공작물·담장·계단·주차장·화단, 그 밖에 이와 유사한 시설물을 설치해서는 안 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 차량출입의 금지를 위한 볼라드 등의 시설물의 설치 2. 가로변 녹지조성을 위한 수목 식재 3. 위원회의 심의를 거쳐 수립한 공간 이용계획에 따른 경우 	<p><삭 제></p>
제36조(건축물의 형태 제한 등)	제36조(건축물의 형태 제한 등) -

영 제72조제2항에 따라 시장은
경관지구 안에서 경관의 보전·
관리·형성에 필요한 경우 건축
물·담장·대문의 양식·구조
·형태·색채 및 건축재료 등을
제한할 수 있다.

제37조(부속건축물의 제한) ① 영
제72조제2항에 따라 경관지구
안에서는 세탁물 건조대·장독
대·철조망 등 도시경관을 현저
히 해칠 우려가 있는 시설물을
도로에서 보이게 설치할 수 없
다.

② 경관지구 안에서는 굴뚝·환
기설비, 그 밖에 이와 유사한 것
을 건축물의 앞면에 설치할 수
없다.

제40조(개발진흥지구 안에서의 건
축제한) ① (생략)

② 영 제79조제2항에도 불구하고
산업·유통개발진흥지구에
서는 해당 용도지역에서 허용되
는 건축물 외에 해당 지구계획
(해당 지구의 토지이용, 기반시
설 설치 및 환경오염 방지 등에
관한 계획을 말한다)에 따라 다

----- 건축
물의 색채 -----

-----.

<삭 제>

제40조(개발진흥지구 안에서의 건
축제한) ① (현행과 같음)

② -----

음 각 호의 구분에 따른 요건을
갖춘 건축물을 건축할 수 있다.

1. (생 략)

2. 자연녹지지역 · 생산관리지역

또는 보전관리지역: 해당 용도
지역에서 건축이 허용되지 아
니하는 공장 중 다음 각 목의
요건을 모두 갖춘 것

가. · 나. (생 략)

제42조(그 밖의 용도지구 · 구역
등의 건폐율) 영 제84조제4항에
따라 정하는 용도지구 · 용도구
역 등의 건폐율은 다음 각 호와
같다.

1. (생 략)

2. 개발진흥지구: 다음 각 목에
서 정하는 비율 이하<전부개
정 2017. 9. 28.>

가. 도시지역 외의 지역에 지
정된 경우: 40퍼센트 <단
서 신설>

나. (생 략)

-----.

1. (현행과 같음)

2. 자연녹지지역 · 생산관리지역

· 보전관리지역 또는 농림지
역: -----

가. · 나. (현행과 같음)

제42조(그 밖의 용도지구 · 구역
등의 건폐율) -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. -----

가. -----
-----.

다
만, 계획관리지역에 영 제3
1조제2항제8호나목에 따른
산업 · 유통개발진흥지구
가 지정된 경우에는 60퍼
센트로 한다.

나. (현행과 같음)

제44조(건 폐율의 완화) ① ~ ⑤
(생 략)

제44조(건 폐율의 완화) ① ~ ⑤
(현행과 같음)

[illegible]

“준공당시부지”라 한다)와 추가
편입부지를 하나로 하여 건폐율
기준을 적용한다.

1.·2. (생략)

⑦·⑧ (생략)

⑨ 「문화유산의 보존 및 활용
에 관한 법률」 제57조 및 같은
법 시행령 제35조제1항에 따른
등록문화유산건축물이 있는 대
지에서의 건폐율은 제41조에서
정한 건폐율의 150퍼센트를 적
용할 수 있다.

⑩·⑪ (생략)

<신설>

제47조(용도지역 안에서의 용적
률) ① 영 제85조제1항에 따라
각 용도지역의 용적률은 다음
각 호와 같다.

-----.

1.·2. (현행과 같음)

⑦·⑧ (현행과 같음)

<삭제>

⑩·⑪ (현행과 같음)

⑫ 「전통시장 및 상점가 육성
을 위한 특별법」 제52조 및 같
은 법 시행령 제30조제2항에 따
라 시장정비사업구역으로 지정
된 경우 일반주거지역에 위치한
전통시장의 건폐율은 70퍼센트
이하, 상업지역에 위치한 전통
시장의 건폐율은 90퍼센트 이하
로 한다.

제47조(용도지역 안에서의 용적
률) ① -----

-----.

1. ~ 5. (생략)

6. 준주거지역: 500퍼센트 이하
(공동주택은 270퍼센트 이하,
다만 위원회 심의를 거쳐 타
당성이 인정된 경우에는 완화
할 수 있다)

7. ~ 21. (생략)

② 「문화유산의 보존 및 활용
에 관한 법률」 제57조 및 같은
법 시행령 제35조제1항에 따른
등록문화유산건축물이 있는 대
지에서의 용적률은 제1항에서
정한 용적률의 150퍼센트를 적
용할 수 있다.

<신설>

<신설>

1. ~ 5. (현행과 같음)

6. 준주거지역: 500퍼센트 이하

7. ~ 21. (현행과 같음)

<삭제>

③ 제1항제6호의 경우 주거용
(공동주택, 「주택법 시행령」
제4조의 준주택 및 생활숙박시
설을 말한다) 또는 주거용 및
주거용 외의 용도가 복합된 건
축물의 경우 주거용으로 사용되
는 부분의 면적(부대시설 면적
을 포함한다)은 270퍼센트 이하
로 한다. (단, 위원회 심의를 거
쳐 타당성이 인정된 경우에는
완화할 수 있다)

④ 제1항제7호부터 제9호까지

의 상업지역안에서 주거용(공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다. (단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축은 500퍼센트 이하로 한다)

제48조(그 밖에 용도지구·구역 등의 용적률) 영 제85조제6항에 따라 정하는 용도지구·용도구역 등의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. (생 략)
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 80퍼센트 이하
3. (생 략)

제50조(용적률의 완화) ① 제47조 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다.

제48조(그 밖에 용도지구·구역 등의 용적률) -----

1. (현행과 같음)
- 2.-----
--- 100퍼센트 ---
3. (현행과 같음)

제50조(용적률의 완화) ① -----

-----.

1. 영 제85조제1항제1호부터 제 6호까지의 지역에서 임대주택 (「민간임대주택에 관한 특별 법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따 른 공공임대주택으로서 각각 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제47조제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 1 20퍼센트 이하

2. ~ 5. (생 략)

② 제47조에도 불구하고 법 제3 7조제4항 후단에 따른 방재지구 의 재해저감대책에 부합하게 재 해예방시설을 설치하는 건축물 의 경우 제47조제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 120퍼센트 이하 로 한다. <항 신설 2014.12.04.>

③ ~ ⑥ (생 략)

<신 설>

1. -----
----- 「공공주 택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 -----

「민간임대주택에 관한 특별 법」 제2조제1호에 따른 민간 임대주택----- 용도지역별 최대한도---

2. ~ 5. (현행과 같음)

② -----

140퍼센트 -----
-----.

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

⑦ 「전통시장 및 상점가 육성 을 위한 특별법」 제51조 및 같 은 법 시행령 제29조에 따라 시 장정비사업구역중 일반주거지 역에 위치한 전통시장의 용적률

<p>제55조(회의운영) ① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 위원회의 심의·자문은 실질적으로 동일한 안건인 경우 재심의는 최초 심의를 포함하여 2회를 초과할 수 없다. 다만, 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 <u>3회를 초과하여 심의</u>할 수 있다. <항 신설 2014.12.04.></p> <p>⑥ (생략)</p>	<p><u>은 400퍼센트 이하로 한다.</u></p> <p>제55조(회의운영) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>1회에 한하여 초과 심의</u> -----.</p> <p>⑥ (현행과 같음)</p>
---	--

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정수반요인

상위법령 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정사항 반영, 용도지역 내에서의 용적률 강화 및 완화, 용도지역 내에서의 입지제한 등에 관한 사항으로 재정 수반요인 없음

2. 미첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

3. 미첨부 사유

조례 개정 후에도 예산의 증감이 발생하는 사항이 없음

4. 작성자

도시국 도시정책과장 이정주

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제72조(경관지구안에서의 건축제한) ①경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

② 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다.

제79조(개발진흥지구에서의 건축제한) ① 법 제76조제5항제1호의2에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하는 개발진흥지구에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없으며, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 건축물을 건축할 수 있다.

② 법 제76조제5항제1호의2에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따

른 개발계획을 수립하지 아니하는 개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물을 건축할 수 있다.

- ③ 제2항에도 불구하고 산업·유통개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 해당 지구계획(해당 지구의 토지이용, 기반시설 설치 및 환경오염 방지 등에 관한 계획을 말한다)에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖춘 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물을 건축할 수 있다.

1. 계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것

나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것

다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능 여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것

2. 자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 않는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것

나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터까지로 할 수 있다.

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법 제77조제1항 및 제2항에 따른 건폐율은 다음 각 호의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하

13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 건폐율을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 건폐율을 달리 정할 수 있다.

③ 법 제77조3항제2호에서 “대통령령으로 정하는 용도지역”이란 자연녹지지역을 말한다.

④법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다.

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다)

2. 개발진흥지구: 다음 각 목에서 정하는 비율 이하

가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우: 40퍼센트. 다만, 계획관리지역

에 제31조제2항제8호나목에 따른 산업·유통개발진흥지구가 지정된 경우에는 60퍼센트로 한다.

나. 자연녹지지역에 지정된 경우: 30퍼센트

제84조의2(생산녹지지역 등에서 기존 공장의 건폐율) ① 삭제

② 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)의 소유자가 해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축(준공 당시의 부지에서 증축하는 경우로 한정한다) 허가를 신청한 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율까지 완화하여 적용할 수 있다.

③ 삭제

④ 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축허가를 신청하는 경우로 한정한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건폐율은 40퍼센트의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과해서는 안 된

다. 이 경우 제1호의 경우에는 부지를 확장하여 추가로 편입되는 부지(해당 용도지역으로 지정된 이후에 확장하여 추가로 편입된 부지를 포함하며, 이하 “추가편입부지”라 한다)에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 제2호의 경우에는 준공 당시의 부지(해당 용도지역으로 지정될 당시의 부지를 말하며, 이하 이 항에서 “준공당시부지”라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것

나. 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설이 충분히 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지가 충분히 확보되어 있고, 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

나. 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

- 1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증
- 2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행
사실 증명

- 3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」

제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른

용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도

지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치

도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
- 6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하**
7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
- 8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하**
- 9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하**
- 10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하**
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하

12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대 의무기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지 외에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사(이하 이 항에서 “기숙사”라 한다)를 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「사립학교법」에 따른 학교법인

다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단

라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단

마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인

3. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지에 기숙사를 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

4. 「영유아보육법」 제14조제1항에 따른 사업주가 같은 법 제10조제4호의 직장어린이집을 설치하기 위하여 기존 건축물 외에 별도의 건축물을 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

5. 제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 부지에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제36조제3항 전단에 따른 감염병관리시설을 설치하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 질병관리청장이 효율적인 감염병 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 시설(이하 “필요감염병관리시설”이라 한다)을 설치하는 경우일 것
나. 필요감염병관리시설 외 시설의 면적은 제1항에 따라 도시·군계획조례로 정하는 용적률에 해당하는 면적 이내일 것

④제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 140퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있다.

⑥법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하

2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하

3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 100퍼센트 이하

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지
(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하

⑦법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상
업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지
역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률
은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제
1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서
특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계
획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖
에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축
물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상
접한 대지안의 건축물

2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1
천제곱미터 이상인 건축물

⑧법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역
안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부
지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의
규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의

제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 상업지역

2. 삭제

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

⑨법 제78조제5항에서 “창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물”이란 창고를 말한다.

⑩ 법 제78조제6항 전단에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집

2. 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관

3. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 사회복지시설 수요를 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 사회복지시설

⑪ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 법 제78조제6항 전단에 따라 그 대지의 일부에 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.

1. 제1항에 따라 도시·군계획조례로 정하는 용적률의 120퍼센트

2. 제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도

- ⑫ 국가나 지방자치단체는 법 제78조제6항 전단에 따라 기부 받은 사회복지시설을 제10항 각 호에 따른 시설 외의 시설로 용도변경하거나 그 주요 용도에 해당하는 부분을 분양 또는 임대할 수 없으며, 해당 시설의 면적이나 규모를 확장하여 설치장소를 변경(지방자치단체에 기부한 경우에는 그 관할 구역 내에서의 설치장소 변경을 말한다)하는 경우를 제외하고는 국가나 지방자치단체 외의 자에게 그 시설의 소유권을 이전할 수 없다.

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

【별표 15】 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교(졸업 시 초등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택을 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목에 해당하는 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 시설(같은 호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설과 비슷한 것은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 16】 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의

범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교(졸업 시 초등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 시설(같은 호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설과 비슷한 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(단란주점을 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 나목 및 라목에 해당하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)·교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설로 한정한다)·직업훈련소 및 연구소(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 연구소로 한정한다)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장을 제외한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장·식품공장·

제1차산업생산품 가공공장 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호마목의 첨단업종의 공장(이하 "첨단업종의 공장"이라 한다)으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

(1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것

(2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것

(3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.

(4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것

(5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화

석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 사목 및 아목에 해당하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설과 비슷한 것

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설

【별표 18】 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교(졸업 시 초등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시·군계획

조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(휴게음식점 및 제과점을 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 아목, 자목, 너목 및 더목은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호가목, 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물 또는 식물과 관련된 가목 및 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 19】 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목, 사목(공중화장실, 대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것만 해당한다) 및 아목에 따른 제1종 근린생활시설
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 초등학교(졸업 시 초등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설[같은 호 가목, 나목(국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것으로 한정한다), 사목(공중화장실, 대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것만 해당한다) 및 아목은 제외한다]

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설[같은 호 아목, 자목, 너목(농기계수리시설은 제외한다) 및 더목은 제외한다]

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다) 및 교육원[농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설(나목 및 다목에도 불구하고 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농업인등이 같은 법 제2

조제5호에 따른 농촌융복합산업지구 내에서 교육시설과 일반음식점, 휴게음식점 또는 제과점을 함께 설치하는 경우를 포함한다)에 한정한다]

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(같은 표 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소를 포함한다) 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로서 별표 16 제2호아목(1)부터 (4)까지의 어느 하나에 해당하지 않는 것

1) 도정공장

2) 식품공장

3) 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장

4) 천연식물보호제 제조시설(폐수를 전량 재이용 또는 전량 위탁처리하는 경우로 한정한다)

5) 유기농어업자재 제조시설(폐수를 전량 재이용 또는 전량 위탁처리하는 경우로 한정한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 사목 및 아목에 해당하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 가목부터 라

목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 20】 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 4층을 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음
식점 및 제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지
역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 다음의
어느 하나에 해당하는 것

(1) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호아목의 시설 및 같은 호 자목의
일반음식점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에
설치하는 것

(2) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목의 시설로서 성장관리계획
및 지구단위계획이 수립되지 않은 지역에 설치하는 것

(3) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호더목의 단란주점

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(성장관리계획 또는 지구단위계획이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 경우는 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 성장관리계획 및 지구단위계획이 수립되지 않은 지역에 설치하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 성장관리계획이 수립된 지역에 설치하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「소음·진동관리법」 또는 「악취방지법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고 대상이 아닌 공장은 제외한다.

(1) 별표 16 제2호아목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「물환경보전법」 제2조제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 전량 위탁처리하는 경우는 제외한

다.

(2) 화학제품시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설로서 폐수를 「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설 또는 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 전량 유입하여 처리하거나 전량 재이용 또는 전량 위탁처리하는 경우는 제외한다.

(가) 물, 용제류 등 액체성 물질을 사용하지 않고 제품의 성분이 용해·용출되는 공정이 없는 고체성 화학제품 제조시설

(나) 「화장품법」 제2조제3호에 따른 유기농화장품 제조시설

(다) 「농약관리법」 제30조제2항에 따른 천연식물보호제 제조시설

(라) 「친환경농어업 육성 및 유기식품 등의 관리·지원에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 유기농어업자재 제조시설

(마) 동·식물 등 생물을 기원(起源)으로 하는 산물(이하 "천연물"이라 한다)에서 추출된 재료를 사용하는 다음의 시설[「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설 중 반응시설, 정제시설(분리·증류·추출·여과 시설을 포함한다), 용융·용해시설 및 농축시설을 설치하지 않는 경우로서 「물환경보전법」 제2조제4호에 따른 폐수의 1일 최대 배출량이 20세제곱미터 이하인 제조시설로 한정한다]

1) 비누 및 세제 제조시설

2) 공중위생용 해충 구제제 제조시설(밀폐된 단순 혼합공정만 있는 제조시설로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향이 적다고 인정하는 시설로 한정한다)

(3) 제1차금속, 가공금속제품 및 기계장비 제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것

(4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것

(5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색 시설. 다만, 다음의 기준을 모두 충족하는 염색시설은 제외한다.

(가) 천연물에서 추출되는 염료만을 사용할 것

(나) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질 배출시설 중 표백시설, 정련시설이 없는 경우로서 금속성 매염제를 사용하지 않을 것

(다) 「물환경보전법」 제2조제4호에 따른 폐수의 1일 최대 배출량이 20세제곱미터 이하일 것

(라) 폐수를 「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설 또는 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 전량 유입하여 처리하거나 전량 재이용 또는 전량 위탁처리할 것

(6) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의

지역의 사업장 중 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조제5항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질유해물질이 「물환경보전법 시행령」 제31조제1항제1호에 따른 기준 미만으로 배출되는 경우는 제외한다.

(7) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다) 1만제곱미터 미만의 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 경우나 자연보전권역 또는 특별대책지역에 준공되어 운영 중인 공장 또는 제조업소는 제외한다.

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정한 층수를 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(제1호나목에 해당하는 것은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음

식점 및 제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것과 안마시술소 및 같은 호 너목에 해당하는 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 같은 호 다목부터 마목까지에 해당하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 경우(제1호자목 및 차목에 해당하는 것은 제외한다)

(2) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역

및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 것으로서 제1호자목 및 차목(7)에 해당하지 아니하는 경우

(3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(창고 중 농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

○ 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」

제57조 삭제 <2023.09.14.>

부 칙 <제19704호, 2023. 9. 14.>

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

○ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」

제51조(용적률에 관한 특례) 시장정비사업구역 중 「국토의 계획 및

이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역과 공업지역 중 대통령령으로 정하는 지역에 있는 시장의 용적률은 같은 법 제78조제1항 및 제2항에도 불구하고 주거지역은 500퍼센트 이하의 범위에서, 공업지역은 400퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

제52조(건폐율에 관한 특례) 시장정비사업구역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역, 상업지역 및 공업지역 중 대통령령으로 정하는 지역에 있는 시장의 건폐율은 같은 법 제77조에도 불구하고 주거지역과 공업지역은 70퍼센트 이하의 범위에서, 상업지역은 90퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

○ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」

제29조(용적률에 관한 특례) ①법 제51조에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호 나목 및 다목에 따른 일반주거지역(이하 “일반주거지역”이라 한다)이나 준주거지역(이하 “준주거지역”이라 한다)과 같은 법 시행령 제30조제3호 다목에 따른 준공업지역(이하 “준공업지역”이라 한다)을 말한다.

②법 제51조에 따라 일반주거지역이나 준주거지역에 위치한 시장의 용적률은 400퍼센트 이상 500퍼센트 이하의 범위 안에서, 준공업 지역에 위치한 시장의 용적률은 350퍼센트 이상 400퍼센트 이하의 범위 안에서 지방자치단체의 도시·군계획조례로 정한다.

③제2항에 따라 도시·군계획조례로 용적률을 정하고자 하는 때에는 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미치게 될 영향을 고려하여야 한다.

제30조(건폐율에 관한 특례) ①법 제52조에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 일반주거지역·준주거지역·준공업지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제2호에 따른 상업지역(이하 “상업지역”이라 한다)을 말한다.

②법 제52조에 따라 일반주거지역이나 준주거지역 및 준공업지역에 위치한 시장의 건폐율은 60퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위 안에서, 상업지역에 위치한 시장의 건폐율은 70퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위 안에서 지방자치단체의 도시·군계획조례로 정한다.

③제2항에 따라 도시·군계획조례로 건폐율을 정하고자 하는 때에는 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미치게 될 영향을 고려하여야 한다