

## 이천시도시계획조례개정안

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2004. 05. .

제 출 자 : 이 천 시 장

☐ 개정구분 : 부분개정

☐ 개정이유

국토의계획및이용에관한법률시행령(대통령령 제18240호)개정에 따라 규제가 완화된 사항을 조례개정을 통하여 적극 반영하고 관리지역내에서 허용되고 있는 숙박시설이 본래의 숙박기능 보다는 우리의 풍속과 주민의 정서에 반하는 시설로 변질되고 있어 이를 규제할 수 있는 제도적 보완장치를 마련하고자 함.

☐ 주요골자

- 가. 제1종 지구단위계획구역내에서 대지를 공공시설부지로 제공하여 보상받은 자가 보상비와 건교부령이 정하는 이자를 더한 금액을 납부한 경우에는 건폐율·용적율 등의 인센티브를 제공받을 수 있도록 함.(안 제15조의2)
- 나. 이천시도시계획조례 별표 19 계획관리지역안에서 일반창고 및 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존공장부지안에서 증축 또는 개축을 허용함.(안 별표 19)
- 다. 이천시도시계획조례 별표 23 관리지역안에서 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존 공장부지안에서 증축 또는 개축하는 경우 및 2002년 12월 31일 이전에 종전의 공업배치및공장설립에관한법률 제13조의 규정에 의하여 공장설립승인을 얻은 경우 또는 동조의 규정에 의하여 공장설립승인을 신청한 경우에도 허용함.(안 별표 23)
- 라. 관리지역안에서 농업·임업·수산업·축산업 이외의 창고시설에 대하여도 설치할 수 있도록 확대함.(안 별표 23)
- 마. 주거지역으로부터 50미터 이내에 위치하는 상업·공업·자연녹지·생산녹지지역안과

학교보건법 제5조의 규정에 의한 학교환경위생정화구역내에서의 건축법시행령 별표 1 제4호에 해당하는 실외골프연습장을 제한함으로서 주거기능 및 쾌적한 학교환경의 저해요소가 되는 소음등을 미연에 방지함으로서 쾌적한 주거기능 및 학교환경을 유지할 수 있도록 함.(안 별표 11 내지 별표 13, 별표 15, 별표 16)

바. 관리지역안에서 지역 주민의 정서에 반하는 숙박시설 설치규정을 삭제하며 지역 주민의 삶의 질을 향상하고자 함.(안 별표 23)

☐ 개정조례안 : 별첨

☐ 관계법령발췌서 : 별첨

☐ 관련사업계획서 : 해당없음

☐ 예산수반사항 : 해당없음

☐ 사전예고결과 : 2004. 3. 6 ~ 3.25

☐ 기타 참고사항 : 해당없음

## 이천시도시계획조례중개정조례안

이천시도시계획조례중 다음과 같이 개정한다.

제6조제2항을 다음과 같이 한다.

- ②시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리계획안에 대하여는 도시관리계획입안에 반영여부를 결정함에 있어 필요한 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있으며, 이 경우 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.

제15조의2를 다음과 같이 신설한다.

제15조의2(제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 영 제46조제2항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획구역안에 있는 대지의 일부를 공공시설로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 영 제46조제1항 각호의 규정을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다.

- ②제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률 및 높이 제한의 완화는 당해 지구단위계획운영지침에서 정하는 바에 의한다.

제20조제1항제1호나목중 “30미터”를 “50퍼센트”로 하고, 동조동항제3호중 “허가”를 삭제하고 동조동항동호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 공공용 또는 공익을 목적으로 하는 사업에 대하여는 이천시도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.

별표 6 자목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 옥외 철탑이 설치된 골프연습장은 제외한다.

별표 7 다목, 별표 8 라목, 별표 9 라목, 별표 10 나목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다.

별표 11 라목, 별표 12 라목, 별표 13 라목, 별표 15 라목, 별표 16 라목중 “(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)” 다음에 “또한 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다”를 삽입한다.

별표 7 아목, 별표 8 자목, 별표 9 자목, 별표 13 자목, 별표 15 자목, 별표 16 자목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.

별표 11 다목중 “제4호”를 “제5호”로 하여 이를 라목으로 하고, 라목을 다목으로 한다.

별표 13 나목에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 아파트를 제외한다.

별표 16 바목중 “제8조”를 “제68조”로 하고, 카목을 다음과 같이 한다.

카. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 다음의 1에 해당하는 것

- (1) 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 15 차목(1) 내지 (5)에 해당하지 아니하는 것
- (2) 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 공익사업 및 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 인하여 이천시 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

별표 19 차목중 “기존 공장부지에 접하여 건축하는” 다음에 “경우와 2이상의 부지가 너비8미터 미만의 도로에 서로 접하는”을 삽입하고, “지역안에 입지하는 것으로서”를 “지역안에 입지하는 것과 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존 공장부지안에서 증축 또는 개축하는 경우로서”로 하며, 카목중 “(농업·임업·축산·수산업용에 한한다)” 삭제한다.

별표 23 차목을 삭제하고, 카목에 단서를 다음과 같이 신설하며, 타목중 “(농·임·축·수 산업용에 한한다)”를 삭제한다.

“다만, 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존 공장부지안에서 증축 또는 개축하는 경우와 2002년 12월 31일 이전에 종전의 공업배치및공장설립에관한법률(법률 제 6842호 산업집적활성화및공장설립에관한법률에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조의 규정에 의하여 공장설립승인을 얻은 경우 또는 동조의 규정에 의하여 공장설립승인을 신청한 경우(제19호차목의 규정에 의한 면적제한요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)에 한한다.”

## 부 칙

**제1조 (시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조 (다른조례의 폐지)** 이 조례의 시행과 동시에 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례 및 이천시준농림지역안위락·숙박시설등설치에관한조례, 이천시도시계획위원회조례는 이를 폐지한다.

**제3조 (일반적인 경과조치)** 이 조례 시행전에 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 의하여 각각 처분 등을 받은 것으로 본다.

**제4조 (개발행위허가 및 건축물의 용도제한 등에 관한 경과조치)** ①이 조례 시행전에 종전의 규정에 의하여 개발행위허가(개발행위허가가 의제되는 허가·인가 등을 포함한다. 이하 같다)를 신청중인 경우와 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행중인 경우에는 당해 개발행위에 관하여는 종전의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 이 조례의 규정에 비하여 불리한 경우에는 이 조례의 규정에 의한다.

②건축물의 용도제한 등에 관한 경과조치에 대하여는 법 부칙 제18조 및 제19조의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 이 조례의 규정에 비하여 불리한 경우에는 이 조례의 규정에 의한다.

**제5조 (관리지역 등에서의 건폐율·용적률)** ①영 부칙 제13조제2항의 규정에 의하여 도시관리계획이 수립되기전까지 관리지역에서의 건폐율 및 용적률은 각각 40퍼센트이하 및 80퍼센트이하로 한다.

②영 부칙 제13조제2항 단서의 규정에 의하여 관리지역중 제2종지구단위계획구역에 대한 건폐율 및 용적률은 각각 60퍼센트이하 및 150퍼센트이하로 한다. (단, 지구단위계획이 수립된 경우에 한하며 미 수립된 구역은 개발진흥지구 건폐율·용적률 기준을 적용한다)

**제6조 (다른 조례와의 관계)** 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전의 이천시도시계획조

레 및 이천시준도시지역취락지구개발계획수립에관한조례를 인용하고 있는 경우 이 조례중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 조례를 인용한 것으로 본다.

소 관 실 과		도 시 과
입  안  자	실 · 과장 직위 · 성명	도시과장 이 호 섭
	담당 · 팀장 직위 · 성명	도시행정담당 이 길 수
	담 당 자 성명 · 전화	김 덕 호 2353

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조 (도시관리계획 입안의 제안서 처리) ①(생 략) ②시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리계획안에 대하여는 도시계획위원회의 자문을 받아 입안여부를 결정하여야 하며, 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.	제6조 (도시관리계획 입안의 제안서 처리) ①(현행과 같음) ②시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리계획안에 대하여는 도시관리계획입안에 반영여부를 결정함에 있어 필요한 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있으며, 이 경우 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.
〈신 설〉	제15조의2 (제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 영 제46조제2항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획구역안에 있는 대지의 일부를 공공시설로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 영 제46조제1항 각호의 규정을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. ② 제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률 및 높이 제한의 완화는 당해 지구단위계획운용지침에서 정하는 바에 의한다.

현행	개정안
제20조 (개발행위허가의 기준) ① (생략) 1. (생략) 가. (생략) 나. 개발행위허가 대상토지의 중심부로부터 경계까지의 거리의 <u>30미터</u> 의 거리안에 위치하는 주변토지의 입목본수도가 50퍼센트미만인 경우 2. (생략) 3. 기준 지반고를 기준으로 표고 50미터미만에 위치하는 토지에 한하여 개발행위허가를 허가할 수 있다. 이 경우 기준 지반고는 시 조례시행규칙으로 정할 수 있다.(단서신설) ② (생략)	제20조 (개발행위허가의 기준) ① (현행과 같음) 1. (현행과 같음) 가. (현행과 같음) 나. ----- -----50퍼센트----- ----- 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- -----(삭제)----- ----- -----. 다만, 공공용 또는 공익을 목적으로 하는 사업에 대하여는 이천시도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다. ② (현행과 같음)

현행	개정안
[별표 6] 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제30조제6호 관련) 가.~아. (생략) 자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설) 차.~더. (생략)	[별표 6] 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 (제30조제6호 관련) 가.~아. (현행과 같음) 자. ----- -다만, 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다. 차.~더. (현행과 같음)

현행	개정안
<p>[별표 7] 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제7호 관련) 가.~나. (생략) 다. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단서신설)</p> <p>라.~사. (생략) 아. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설)</p> <p>자.~거. (생략)</p>	<p>[별표 7] 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제7호 관련) 가.~나. (현행과 같음) 다. ----- ----- 다만, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다. 라.~사. (현행과 같음) 아. ----- --다만, 주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다. 자.~거. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 8] 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제8호 관련) 가.~다. (생략) 라. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단서신설)</p> <p>마.~아. (생략) 자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설)</p> <p>차.~머. (생략)</p>	<p>[별표 8] 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제8호 관련) 가.~다. (현행과 같음) 라. ----- -----다만, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다. 마.~아. (현행과 같음) 자. ----- -다만, 주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다. 차.~머. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 9]  근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제9호 관련)  가.~다. (생략)  라. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(<u>단서신설</u>)</p> <p>마.~아. (생략)  자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(<u>단서신설</u>)</p> <p>차.~더. (생략)</p>	<p>[별표 9]  근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제9호 관련)  가.~다. (현행과 같음)  라. -----  ----- 다만,주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다.</p> <p>마.~아. (현행과 같음)  자. -----  --다만,주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.</p> <p>차.~더. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 10]  유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제10호 관련)  가. (생략)  나. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(<u>단서신설</u>)</p> <p>다.~파. (생략)</p>	<p>[별표 10]  유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제10호 관련)  가. (현행과 같음)  나. -----  ----- 다만, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다.</p> <p>다.~파. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 11]</p> <p>전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제11호 관련)</p> <p>가.~나. (생략)</p> <p>다. 건축법시행령 별표 1 제4호의 문화 및 집회시설중 산업전시장 및 박람회장</p> <p>라. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)</p> <p>마.~타. (생략)</p>	<p>[별표 11]</p> <p>전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제11호 관련)</p> <p>가.~나. (현행과 같음)</p> <p>다. ----- ----- ----- 또한 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다.</p> <p>라. ----- 제5호----- ----- -----</p> <p>마.~타. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 12]</p> <p>일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제12호 관련)</p> <p>가.~다. (생략)</p> <p>라. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)</p> <p>마.~거. (생략)</p>	<p>[별표 12]</p> <p>일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제12호 관련)</p> <p>가.~다. (현행과 같음)</p> <p>라. ----- ----- ----- 또한 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다.</p> <p>마.~거. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 13]  준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물  (제30조제13호 관련)  가. (생략)  나. 건축법시행령 별표 1 제2호의 공동주택(단서신설)  다. (생략)  라. 건축법시행령 별표 1 제3호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)</p> <p>마.~아. (생략)  자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설)</p> <p>차.~더. (생략)</p>	<p>[별표 13]  준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물  (제30조제13호 관련)  가. (현행과 같음)  나. -----  - 다만, 아파트를 제외한다.  다. (현행과 같음)  라. -----  ----- 또한 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다  마.~아. (현행과 같음)  자. -----  -다만, 주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.  차.~더. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 15]  생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제15호 관련)  가.~다. (생략)  라. 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터미만인 것(단란주점을 제외한다)</p> <p>마.~아. (생략)  자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설)</p> <p>차.~더. (생략)</p>	<p>[별표 15]  생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제15호 관련)  가.~다. (현행과 같음)  라. -----  -----  ----- 또한, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다  마.~아. (현행과 같음)  자. -----  --다만, 주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.  차.~더. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 16] 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제16호 관련) ※(4층이하의 건축물에 한한다) 가.~다. (생략) 라. 건축법시행령 별표 1 제3호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)</p> <p>마. (생략) 바. (본문생략) (1) (생략) (2) 농수산물유통및가격안정에 관한 법률 제8조제2항의 규정에 의한 농수산물직판장(농어촌특별조치법제2조제2호및제3호 또는 동법제4조에 해당하는자나, 지방자치단체가설치·운영하는 것으로 바닥면적의 합계가 1만제곱미터이하인 것에 한한다) (3) (생략) 사.~아. (생략) 자. 건축법시행령 별표 1 제9호의 운동시설(단서신설)</p> <p>차. (생략) 카. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장 중 아파트형공장·도정공장 및 식품공장 과 읍·면지역에서 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 15 차목(1) 내지 (5)에 해당하지 아니하는 것</p> <p>타.~머. (생략)</p>	<p>[별표 16] 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제16호 관련) ※(4층이하의 건축물에 한한다) 가.~다. (현행과 같음) 라. ----- ----- 또한, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역과 학교보건법 제5조 및 동법시행령 제3조의 규정에 의하여 지정된 학교환경위생정화구역에 설치하는 실외골프연습장은 제외한다</p> <p>마. (현행과 같음) 바. (현행과 같음) (1) (현행과 같음) (2)----- 제68조제2항----- ----- ----- ----- -----</p> <p>(3) (현행과 같음) 사.~아 (현행과 같음) 자. ----- -- 다만, 주거지역 경계로부터 50미터이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.</p> <p>차. (현행과 같음) 카. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장 중 다음의 1에 해당하는 것 (1) 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장 과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 15 차목 (1) 내지 (5)에 해당하지 아니하는 것 (2) 공익사업을위한토지등의취득및보상에 관한법률에 의한 공익사업 및 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 인하여 이천시 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장</p> <p>타.~머. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 19] 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제19호 관련) (생략) 가.~자. (생략) 차. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장 중 부지면적(2이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터이상인 것과 시장이 1만5천제곱미터이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 <u>지역안에 입지하는 것으로서</u> 다음의 1에 해당하지 아니하는 것 (1)~(8) (생략)</p> <p>카. 건축법시행령 별표 1 제14호의 <u>창고 시설(농업·임업·축산·수산업용에 한한다)</u> 타.~러. (생략)</p>	<p>[별표 19] 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제19호 관련) (현행과 같음) 가.~자. (현행과 같음) 차. ----- ----- ----- ---- <u>경우와 2 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는</u> ----- ----- ----- ---<u>지역안에 입지하는 것과 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존 공장부지안에서 증축 또는 개축하는 경우로서</u> ----- ----- (1)~(8) (현행과 같음)</p> <p>카. ----- -- (삭제) 타.~러. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>[별표 23] 관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제23호 관련) (생략) 가.~자. (생략) 차. 건축법시행령 별표 1 제11호의 숙박시설(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터이하이고 3층이하로 건축하는 것에 한한다) 카. 별표 18 아목 및 별표 19 차목의 공장(단서신설)</p> <p>타. 건축법시행령 별표 1 제14호의 창고시설(농·임·축·수산업용에 한한다) 파.~러. (생략)</p>	<p>[별표 23] 관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제23호 관련) (현행과 같음) 가.~자. (현행과 같음) 차. (삭제)</p> <p>카. ----- -- “다만, 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장으로서 기존 공장부지안에서 증축 또는 개축하는 경우와 2002년 12월 31일 이전에 종전의 공업배치및공장설립에 관한법률(법률 제6842호 산업집적활성화및공장설립에 관한법률에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조의 규정에 의하여 공장설립승인을 얻은 경우 또는 동조의 규정에 의하여 공장설립승인을 신청한 경우(제19호 차목의 규정에 의한 면적제한요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)에 한한다.”</p> <p>타. ----- --(삭제) 파.~러. (현행과 같음)</p>

## 관 계 법 령 발 취 서

### 【국토의계획및이용에관한법률】

#### ○ 국토의계획및이용에관한법시행령

제20조(제안서의 처리절차) ①법 제26조제1항의 규정에 의하여 도시관리계획입안의 제안을 받은 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제안일부터 60일(관계 행정기관의 장과 협의하거나 제안자와 비용분담에 관하여 협의하여야 하는 경우에는 그 협의기간을 제외한다) 이내에 도시관리계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다.

②건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시관리계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다.

③건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시관리계획입안에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 도시관리계획도서와 계획설명서를 도시관리계획의 입안에 활용할 수 있다.

제46조(제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용) ①제1종지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 당해 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 다음 각호의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 $\times$ (1+공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) 이내
2. 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 $\times$  [1+1.5 $\times$ (공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 공공시설부지 제공후의 대지면적)] 이내
3. 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 높이 $\times$ (1+공공시설부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) 이내

②특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제1종지구단위계획구역안에 있는 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 바에 따라 제1항 각호의 규정을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다.

③제1종지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 건축법 제67조제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간을 동항의 규정에 의한 의무면적을 초과하여 설치한 경

우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 당해 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 다음 각호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 완화할 수 있는 용적률 = 건축법 제67조제2항의 규정에 의하여 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제67조제2항의 규정에 의하여 완화된 높이+(건축법 제51조의 규정에 의한 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④제1종지구단위계획구역안에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시계획조례의 규정에 불구하고 제1종지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

⑤제1종지구단위계획구역안에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

⑥제1종지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획으로 주차장법 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(제1종지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)

3. 그 밖에 건설교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 제1종지구단위계획구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 제1종지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 제1종지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 제1종지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필

지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 제1종지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 제1종지구단위계획으로 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

⑨제1항제2호(제2항의 규정에 의하여 적용되는 경우를 포함한다)·제3항제1호 및 제7항의 규정은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우
2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다.

제56조(개발행위허가의 기준) ①법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1과 같다.

②건설교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다

【별표 1】

개발행위허가기준(제56조관련)

1. 분야별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 공통분야	<p>(1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것</p> <p>(2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요가 없을 것</p> <p>(3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례(특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례를 말한다. 이하 이 표에서 같다)가 정하는 기준에 적합할 것</p>
나. 도시관리계획	<p>(1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것</p>
다. 도시계획 사업	<p>(1) 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외한다)</p> <p>(2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것</p>
라. 주변지역과의 관계	<p>(1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>

검토분야	허가기준
	(3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것
마. 기반시설	(1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것 (2) 너비 4미터(건축법시행령 제3조의3의 규정에 해당하는 경우를 제외한다) 이상의 도로를 확보하고, 그 도로는 인근도로와 연결되어야 하며, 대지와 도로의 관계는 건축법에 적합할 것
바. 그 밖의 사항	(1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것 (2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

## 2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치	(1) 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다. (2) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
나. 토지의 형질변경	(1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험을 실시하여 흙바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것

검토분야	허가기준
나. 토지의 형질변경	(2) 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시계획조례가 정하는 안전조치를 할 것
다. 토석채취	지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니하다.
라. 토지분할	<p>(1) 녹지지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로서 도시계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것</p> <p>(2) 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적(이하 이 칸에서 “분할제한면적”이라 한다) 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것</p> <p>(가) 녹지지역안에서의 기존묘지의 분할</p> <p>(나) 사설도로를 개설하기 위한 분할(사도법에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외한다)</p> <p>(다) 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할</p> <p>(라) 국·공유의 잡종재산중 매각·교환 또는 양여하고자 하는 부분의 분할</p> <p>(마) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할후 인접토지와 합병하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할후 합병되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.</p>

검토분야	허가기준
라. 토지분할	1) 분할후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 2) 분할 전후의 토지면적에 증감이 없을 것 3) 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 (3) 너비 5미터 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것
마. 물건을 쌓아놓는 행위	당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항의 규정에 의한 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2에 규정된 건축물
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3에 규정된 건축물
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4에 규정된 건축물
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5에 규정된 건축물
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 6에 규정된 건축물
6. 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 7에 규정된 건축물
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 8에 규정된 건축물
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 9에 규정된 건축물
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 10에 규정된 건축물
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11에 규정된 건축물
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12에 규정된 건축물
12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 13에 규정된 건축물
13. 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14에 규정된 건축물
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15에 규정된 건축물
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16에 규정된 건축물
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17에 규정된 건축물
17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18에 규정된 건축물

- 18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 19에 규정된 건축물
  - 19. 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20에 규정된 건축물
  - 20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21에 규정된 건축물
  - 21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22에 규정된 건축물
- ②제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의한다.

국토의계획및이용에관한법률시행령 부칙

제13조(관리지역안에서의 행위제한) ①법 부칙 제18조제3항의 규정에 의하여 관리지역이 세분될 때까지 관리지역안에서의 건축제한에 대하여는 별표 27의 규정을 적용한다.