



【검토보고서】

2018.12.18(화)
제300회 정례회

양주시 도시계획 조례 일부개정조례안



양주시의회
Yangju City Council

【전문위원 김영헌】

양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제안경과

가. 제안자 : 양주시장(도시계획과장)

나. 제출일 : 2018년 12월 14일

2. 제안이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정 사항과 조례위임사항을 반영하고, 현행 「양주시 도시계획 조례」 상 일부 규정을 개선·보완하고자함

3. 주요내용

가. 용도지구 통·폐합 등 시행령 개정사항을 반영

현행		개정		조례 안
경관 지구	자연경관지구	경관 지구	자연경관지구	【안 제39조, 제41조, 제43조, 제45조, 제46조】
	수변경관지구		특화경관(수변)지구	【안 제34조, 제39조, 제41조, 제43조, 제45조, 제46조】
	시가지경관지구		시가지경관지구	【안 제35조, 제30조, 제43조, 제45조, 제46조】
미관 지구	중심지미관지구		특화경관(역사문화)지구	【안 제34조, 제39조, 제41조, 제43조, 제45조, 제46조】
	일반미관지구			
	역사문화미관지구			
보존 지구	역사문화환경보존지구	보호 지구	역사문화환경보호지구	【안 제37조 1항】
	생태계보존지구		생태계보호지구	【안 제37조 3항】
	중요시설물보존지구		중요시설물보호지구	【안 제37조 2항】
시설 보호 지구	공용시설보호지구			
	항만시설보호지구			
	공항시설보호지구			
	학교시설보호지구		특정용도제한지구	【안 제50조】
신설		복합용도지구		【안 제50조의2】

- 나. 도시지역 내 지구단위계획 구역의 지정 대상지역 조례위임사항 반영
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조 도시지역 내 유희토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 5천제곱미터 이상의 유희토지 및 대규모 시설부의 이전부지 중 대상지역을 조례로 규정함 【안 제16조】
- 다. 도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 조례 위임사항 반영
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항의 도시지역 내 지구단위계획구역에서 건폐율 등의 완화적용에 대한 기반시설을 조례로 정하여 건축완화의 혜택을 마련하고자 함 【안 제16조의2】
- 라. 지구단위계획 중 경미한 변경사항 단서 신설 【안 제18조】
- 마. 특정 건축물 또는 공작물에 대한 개발행위허가의 이격거리 기준 신설
- 특정 건축물 또는 공작물에 대한 구체적 사항의 법적 근거가 「개발 행위허가운영지침」에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 변경됨에 따라 조례로 그 범위를 규정 【안 제20조의2】
- 바. 기타 일부 미비점 개선·보완에 따른 조례 개정 【안 제16조, 제20조, 제22조, 제29조, 제33조, 제56조, 제60조, 제62조】

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 입법예고 : 2018. 11. 21. ~ 12. 11. (20일간)

다. 부서협의

1) 협의기간 : 2018. 09. ~ 11.

2) 협의결과

- 부패영향평가 : 원안동의
- 성별영향분석 평가 : 의견없음
- 기타규제 : 기업경제과(협의 의견 반영), 문화관광과(협의)
도로과, 허가과(의견없음)

5. 검토의견

가. 개정 개요

- 본 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 시행에 필요한 사항을 조례로 정한 위임조례이며
- 개정안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정 사항을 반영하고, 현행 「양주시 도시계획 조례」상 일부 규정을 개선·보완하고 알기 쉬운 법률용어로 재정비하고자 제출된 사항임

나. 개정 내용

- 1) 도시지역 내 지구단위계획 구역의 지정 대상지역 반영(안 제16조)
: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 5천제곱미터 이상의 유휴토지 및 대규모시설의 이전부지 중 대상지역을 조례로 규정함

현행규정	개정안
제16조(도시지역 내 지구단위계획구역의 지정 대상지역) <신 설>	제16조(도시지역 내 지구단위계획구역의 지정 대상지역) ① 영 제43조제3항에 의하여 5천제곱미터이상 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다. 1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역 2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역 3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

<p><u>시장은 영 제43조제4항제8호에 의하여 도시지역 내 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다.</u></p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 도시미관의 증진과 양호한 환경 조성을 위하여 건축물의 <u>용도·건폐율·용적율</u> 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역</p> <p>3. ~ 9. (생략)</p>	<p><u>② 영 제43조제4항제8호</u></p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. ----- ----- <u>용도</u> · <u>건폐율·용적률</u> ----- -----</p> <p>3. ~ 9. (현행과 같음)</p>
--	--

[관계법령]

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)

①·② (생략)

③ 법 제51조제1항제8호의3에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 5천제곱미터 이상으로서 도시·군계획조례로 정하는 면적 이상의 유휴토지 또는 대규모시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 대규모시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
2. 토지의 활용잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

④·⑤(생략)

2) 도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용 (안 제16조의 2)

: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항의 도시지역 내 지구단위계획구역에서 건폐율 등의 완화적용에 대한 기반시설을 조례로 정하여 건축완화의 혜택을 마련하고자 함

현행규정	개정안
<신설>	제16조의2(도시지역 내 지구단위계획)

획구역에서의 건폐율 등의 완화 적용) ① 영 제46조제1항의 “도시 계획조례로 정하는 기반시설” 이란 주차장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 및 종합의료시설 (이하 “공공시설등”이라 한다)을 말한다.

② 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지가액의 산정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설등의 설치비용과 부지가액의 산정은 원칙적으로 지구단위계획 결정(변경) 시점을 기준으로 한다. 다만, 건축물의 특성, 기부채납의 시기 등을 고려하여 건축허가 시점을 기준으로 할 수 있다.

2. 공공시설등의 설치비용은 해당 시설 설치에 드는 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정한다.

3. 부지가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 2명 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

③ 영 제46조제2항에 따라 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다.)에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄 승계인이 그 보상금액에 국토교통부령으로 정하는 이자를 더한 금

	<p>액을 반환하는 경우 영 제46조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따라 건축물에 대한 건폐율·용적률·높이제한을 완화할 수 있다.</p> <p>④ 제3항 및 제60조제1항의 대상 지역과 구역이 중복되는 경우 용적률의 완화 적용은 중복해서 적용하지 않는다.</p>
--	--

[관계법령]

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

3) 지구단위계획 중 경미한 변경사항 단서 신설(안 제18조)

현행규정	개정안
제18조(지구단위계획 중 경미한 변경사항) 영 제25조제4항 후단에 따른 지구단위계획 중 영 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 건축위원회와 도시계획위	제18조(지구단위계획 중 경미한 변경사항) ----- ----- ----- ----- -----

원회의 공동심의를 생략할 수 있다. <단서 신설>

----- . 다만, 영 제25조제4항제14호에 해당하는 경우는 제외한다.

[관계법령]

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제25조(도시·군관리계획의 결정)

① ~ ③ 생략

④지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조 제 5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다.

다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. ~ 13. (생략)

14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

4) 특정 건축물 또는 공작물에 대한 개발행위허가의 이격거리 기준 신설 (안 제20조)

: 태양광 발전시설 입지 가이드라인(산업통상자원부)에는 이격거리를 최대 100m를 초과할 수 없음으로 규정되어 있으나 규제개혁심의위원회 안전심의 결과 도로중심선에서 직선거리 80m, 문화재 등 시장이 필요하다고 인정되는 기타 시설물로부터 80m로 조정한 사항임

현행규정	개정안
제20조(개발행위허가의 기준) ① 시장은 영 제56조 별표 1의2에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한정하여 개발행위를 허가할 수 있다.	제20조(개발행위허가의 기준) ① ----- -----.
1. 개발행위허가 대상 토지의 입목축척이 「산지관리법」 시행	1. 개발행위허가 대상 토지의 입목축척은 「산지관리법」을 따른

령」 제20조제6항에 의한 기준
이하일 것.

2. 평균경사도가 21도 미만인 토지. 다만 평균경사도가 21도 이상인 토지에 대해서는 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있고 산지인 경우에는 「산지관리법」 시행령 별표 2의 평균경사도를 따른다.

3. 평균경사도 및 임상의 산정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행규칙 제10조의2 규정을 적용한다.

4. (생략)

② 제1항의 규정은 제23조 및 제26조의 따라 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

<신설>

다.

2. -----
----- 「산지관리법 시행령」 별표 2-----.

3. ----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제10조의2 -----.

4. (현행과 같음)

② ----- 제26조에 -----.

제20조의2(특정 건축물 또는 공작물에 대한 개발행위허가의 이격거리 기준) ①시장은 영 별표 1의2에 따라 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전시설(이하“태양광발전시설”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 10호 이상 주민이 거주하는 주거밀집지역으로부터 50미터 이내에 입지하지 아니할 것. 다만, 해당 주민들의 전체가 동의하는 경우에는 허용한다.

2. 「도로법」 제10조 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로의 중심

	<p><u>선으로부터 직선거리 80미터 이내</u>에 입지하지 아니할 것. 단, 왕복 2차로 이상의 포장도로에 한정한다.</p> <p>3. 문화재 등 시장이 필요하다고 인정하는 기타 시설물로부터 80미터 이내에 입지하지 아니할 것</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 개발행위를 허가할 수 있다.</p> <p>1. 국가 또는 지방자치단체, 공공기관이 공익상 필요하여 설치하는 경우</p> <p>2. 자가소비를 목적으로 설치하는 경우</p> <p>3. 기존의 건축물에 설치하는 경우. 단, 설치하는 공작물의 수평투영면적이 기존 건축물의 지붕면적을 넘지 아니할 것.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 시장이 지역 여건과 사업특성상 특별한 사유가 있다고 인정하는 경우 이를 완화, 제한하여 적용할 수 있다.</p>
--	---

[관계법령]

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

영 별표1의2 제2호 가목 (3)

(3) 특정건축물 또는 공작물에 대한 이격거리, 높이, 배치 등에 대한 구체적인 사항은 도시·군계획조례로 정할 수 있다. 다만, 특정건축물 또는 공작물에 대한 이격거리, 높이, 배치 등에 대하여 다른법령에서 달리 정하는 경우에는 그 법령에서 정하는 바에 따른다.

[태양광 발전시설 입지 가이드라인(산업통상자원부)]

가. 목적

태양광발전시설을 토지에 설치하는 것과 관련한 규제를 체계적으로 정비하

여 태양광발전시설의 보급·확산을 촉진하고자 함

나. 기본원칙

지방자치단체장은 태양광발전시설에 대한 이격거리기준을 설정·운영하지 아니함

다. 예외

지방자치단체장은 태양광발전시설에 대해 객관적 필요성이 인정되고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 필요 최소한의 범위에서 이격거리(태양광발전시설로부터 직선거리로 계산함) 기준을 설정·운영할수있음. 다만, 이 경우 이격거리는 최대 100미터를 초과할 수 없음

1. 10호 이상 주민이 거주하는 주거밀집지역으로부터 이격거리를 두는 경우. 다만, 이 경우에도 해당주민들이 동의하는 경우에는 태양광발전시설을 허용할 수 있음
2. 도로(도로법상도로에국한)로부터 이격거리를 두는 경우. 다만, 이 경우 왕복2차로 이상의 포장도로로 한정함.
3. 문화재 등 기타시설물로부터 이격거리를 두는 경우.

5) 용도지구 통·폐합 등 시행령 개정사항을 반영

현행규정	개정안
제22조(토지의 형질변경 시 안전조치) 시장은 영 제56조 별표 1의2 제2호에 따라 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.	제22조(토지의 형질변경 시 안전조치) ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 5. (현행과 같음)
6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 석축 쌓기 또는 친환경 식재 블록 등을 사용하는 방법을 선택하되 배수 및 토압 분산을 위한 <u>뒷 채움</u> 을 충분히 하여야 하고, 충분한 배수공(규격 지름50밀리미터 이상)을 둘 것	6. ----- ----- ----- <u>뒤채움</u> ----- -----
제29조(이행보증금 예치의무가 면	제29조(이행보증금 예치의무가 면제

제되는 공공단체) 법 제60조제1항 제3호에서 “당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”라 함은 「지방공기업법」에 의하여 경기도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

제33조(자연경관지구 안에서의 건축제한) 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트
2. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시설소, 단란주점
3. 「건축법시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장
4. 「건축법시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
5. 「건축법시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장
6. 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
7. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법시행령」 별표 1 제1

되는 공공단체) ----- “해당 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”-----
----- 지방공사·지방공단·「지방자치단체 출자·출연기관의 운영에 관한 법률」의 적용을 받는 출자기관 및 출연기관 --.

제33조(자연경관지구 안에서의 건축제한) -----
-----.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
2. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
3. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
4. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
5. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
6. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
7. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
8. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
9. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

8호의 창고시설(농가용 창고는 제외한다)

10. 「건축법시행령」 별표 1 제 19호의 위험물저장 및 처리시설 (액화석유가스충전소 및 고압가스 충전·저장소로서 저장탱크 용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물 제조소, 위험물 저장소 및 유독물 보관·저장시설에 한한다)

11. 「건축법시행령」 별표 1 제 20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)

12. 「건축법시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한한다)

13. 「건축법시행령」 별표 1 제 22호의 자원순환 관련 시설

14. 「건축법시행령」 별표 1 제 26호의 묘지관련시설

제34조(수변경관지구 안에서의 건축제한) 영 제72조제1항에 따라 수변경관 지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

2. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장

3. 「건축법시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회

10. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

11. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

12. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

13. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

14. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

제34조(특화경관지구 안에서의 건축 제한) ----- 특화경관지구 -----.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

2. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

3. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

장, 관람장

4. 「건축법시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
5. 「건축법시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장
6. 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설
7. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 당해용도 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
10. 「건축법시행령」 별표 1 제19호 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물제조소, 위험물저장소 및 유독물보관·저장시설에 한한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
12. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한한다)
13. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설(공공

4. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
5. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
6. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
7. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
8. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
9. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
10. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
11. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
12. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
13. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

시설 제외)

14. 「건축법시행령」 별표 1 제 26호 묘지관련시설(공공시설 제외)

제35조(시가지경관지구안에서의 건축제한) 영 제72조제1항에 따라 시가지 경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장

<신 설>

<신 설>

<신 설>

2. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

3. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)

4. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)

5. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)

6. 「건축법시행령」 별표 1 제22

14. 「건축법 시행령」 별표 1 ----

제35조(시가지경관지구안에서의 건축제한) -----
-----.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장

2. 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원

3. 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장

4. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장

5. 「건축법 시행령」 별표 1 --

6. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

7. 「건축법 시행령」 별표 1 --

8. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

9. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

호의 자원순환 관련 시설(공공시설 제외)

7. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설(공공시설 제외)

<신 설>

제37조(보존지구 안에서의 건축제한) ① 영 제76조제1호에 따라 「문화재보호법」의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 문화적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물에 한정하여 건축할 수 있다.

<신 설>

11. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

10. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교정시설, 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설에 한한다

제37조(보호지구 안에서의 건축제한) ① 역사문화환경보호지구에서는 영 제76조제1호-----

② 중요시설물보호지구에서는 영 제76조제2호에 따라 국방상, 안보상 중요하거나 국민의 안전에 중요한 영향을 미치는 시설물의 기능 수행에 장애가 되지 아니하는 건축물에 한하여 건축할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(공관을 제외한다)

2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택

3. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원·집회장의 회의장·공회당을 제외한다)

4. 「건축법 시행령」 별표1 제9호

<신 설>

- 의 의료시설 중 격리병원
5. 「건축법 시행령」 별표1 제10호
의 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다)
6. 「건축법 시행령」 별표1 제11호
의 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표1 제12호
의 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표1 제16호
의 위락시설
9. 「건축법 시행령」 별표1 제18호
의 창고시설
10. 「건축법 시행령」 별표1 제19
호의 위험물저장 및 처리시설(주
유소를 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표1 제20
호의 자동차관련시설(주차장·주
유소에 설치한 자동세차장을 제
외한다)
12. 「건축법 시행령」 별표1 제21
호의 동물 및 식물관련시설(축사
· 가축시설· 도축장· 도계장에
한 한다)
13. 「건축법 시행령」 별표1 제22
호의 자원순환 관련 시설
14. 「건축법 시행령」 별표1 제23
호의 교정 및 군사시설 중 다음
각 목의 어느 하나에 해당하는 건
축물
가. 교도소
나. 갱생보호시설, 그밖의 범죄
자의 갱생·보육·교육·보건
등의 용도에 쓰이는 시설
15. 「건축법 시행령」 별표1 제26
호의 묘지관련시설
- ③ 생태계보호지구에서는 영 제76

② 제1항에 대하여 지구의 지정 목적에 위배되지 아니하는 범위에서 관계 행정기관의 장과 협의 및 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 예외로 한다.

제39조(경관지구 안에서의 높이 등) 영 제72조제2항에 따라 경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각 호와 같다. 다만, 경관 유지에 지장이 없다고 판단하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역 안에서는 각호의 높이의 1.5배까지 건축할 수 있다.

1. (생 략)

<신 설>

2. 수변경관지구 : 5층 또는 20미터이하(주거지역, 상업지역, 공업지역 이외의 용도지역 안에서는 3층 또는 12미터이하로 한다)

<신 설>

제41조(경관지구 안에서의 대지안의 조정) 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구·수변경관지구 안에서 건축물을 건축하는 경우에

조제3호에 따라 생태적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물에 한정하여 건축할 수 있다. 다만, 「건축법 시행령」 별표1 제1호부터 제27호까지에 해당하는 건축물은 제외한다.

④ 제1항부터 제3항까지-----

-----.

제39조(경관지구 안에서의 높이 등)

-----.

-----.

1. (현행과 같음)

2. 시가지경관지구 : 5층 이하

3. 특화경관(수변)지구 -----

4. 특화경관(역사문화)지구 : 3층 이하(20미터 이상 도로에 연결한 경우는 5층 이하)

제41조(경관지구 안에서의 대지안의 조정) ----- 자연경관지구
· 특화경관지구 -----

는 주거지역 안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역 안에서는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 「건축법」 등 관계법령에 의하여 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 그러하지 아니하다.

제42조(미관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제73조제1항에 따라 미관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
3. 「건축법시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(역사문화미관지구에 한한다)
5. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장
6. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
7. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)
8. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
9. 「건축법시행령」 별표 1 제21호 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에

-----.

-----.

<삭 제>

한한다)

10. 「건축법시행령」 별표 1 제 22호의 자원순환 관련 시설

11. 「건축법시행령」 별표 1 제 23호 교정 및 군사시설(교도소, 감화원 기타 범죄자의 갇셈·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설에 한한다)

12. 「건축법시행령」 별표 1 제 26호의 묘지관련시설

② 영 제73조제1항 단서에 따라 제1항에도 불구하고 같은 항 제1호부터 제3호·제5호·제6호·제8호 및 제9호에 해당하는 건축물로서 미관 도로(주간선도로 등에 연하여 미관지구로 지정된 도로를 말한다)변의 건축선으로부터 3미터이상을 후퇴하여 너비 2미터이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 설치하는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구 지정목적에 반하지 아니 한다고 인정하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

③ 미관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 공장·창고시설·자동차 관련시설(「건축법」 시행령 별표 1 제20호) 등은 미관지구의 지정목적에 어긋나지 아니하는 범위에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.

제43조(미관지구 안에서의 대지안의 공지) ① 영 제73조제2항에 따라 미관지구 안에서의 건축물의 건축은 「건축법 시행령」 제

제43조(경관지구 안에서의 대지안의 공지) ① 영 제72조제2항에 따라
경관지구 -----

31조에 따라 시장이 지정한 건축
선 안쪽으로 하여야 한다.

② 제1항에 따른 미관도로 건축
후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출
입의 용이 및 미관이 향상될 수
있도록 건축법 시행령」 제118조
에 따른 공작물·담장·계단·주
차장·화단 그 밖의 이와 유사한
시설물의 설치를 해서는 아니 된
다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 경우에는 그러하지
아니하다.

1. ~ 3. (생략)

제44조(미관지구 안에서의 건축물
의 높이) 영 제73조제2항에 따라
미관지구 안에서의 건축물의 높
이는 다음 각 호와 같다.

1. 중심지미관지구 : 5층 이하

2. 역사문화미관지구 : 3층 이하(2
0미터 이상 도로에 연결한 경우
는 5층 이하)

제45조(건축물의 형태 제한 등) 영
제73조제2항의 규정에 의하여 시
장이 미관지구 안에서 미관유지
에 필요하다고 인정하는 경우 조
례시행규칙이 정하는 바에 따라
건축물·담장·대문의 양식·구
조·형태·색채 및 건축재료 등
을 제한할 수 있다.

제46조(부속건축물의 제한) ① 영
제73조제2항에 따라 미관지구 안
에서는 세탁물건조대·장독대·

-----.

② -----
----- 「건축
법 시행령」 제118조-----

-----, -----
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

<삭 제>

제45조(경관지구안에서의 건축물의
형태 제한 등) 영 제72조제2항-----
경관지구 안에서 경관유지-----

-----.

제46조(경관지구안에서의 부속건축
물의 제한) ① 영 제 72조제2항에
따라 경관지구 ----- 도시

철조망 등 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

② 미관지구 안에서는 굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다.

제47조(학교시설보호지구 안에서의 건축제한) 영 제77조제1항에 따라 학교시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1.·2. (생략)

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원·정신병원·요양소 및 장례식장

4. ~ 7. (생략)

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)

9. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(자동차세차장 및 주차장을 제외한다)

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)

11. (생략)

12. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. (생략)

경관-----
-----.

② 경관지구 -----
-----.

제50조(특정용도제한지구 안에서의 건축 제한) 영 제80조에 따라 특정용도제한지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1.·2. (현행과 같음)

3. ----- 가목에 따른 병원 중 정신병원 및 요양병원, 나목에 따른 격리병원

4. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----
----(주유소는 --

9. -----
(세차장 및 주차장은 -----

10. -----
----축사, 가축시설, 도축장 및 도계장--

11. (현행과 같음)

12. -----

가. (현행과 같음)

나. 감화원 그 밖의 범죄자의
갱생·보육·교육·보건 등
의 용도에 쓰이는 시설

13. (생 략)

제48조(공용시설보호지구 안에서의
건축물) 영 제77조제1항에 따라
공용시설보호지구 안에서 건축할
수 없는 건축물은 다음 각 호와
같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제1
호의 단독주택(공관을 제외한다)
2. 「건축법시행령」 별표 1 제2
호의 공동주택
3. 「건축법시행령」 별표 1 제5
호의 문화 및 집회시설(전시장
및 동·식물원·집회장의 회의
장·공회당을 제외한다)
4. 「건축법시행령」 별표 1 제9
호의 의료시설 중 격리병원
5. 「건축법시행령」 별표 1 제1
0호의 교육연구시설(연구소 및
도서관을 제외한다)
6. 「건축법시행령」 별표 1 제1
1호의 노유자시설
7. 「건축법시행령」 별표 1 제1
2호의 수련시설
8. 「건축법시행령」 별표 1 제1
6호의 위락시설
9. 「건축법시행령」 별표 1 제1
8호의 창고시설
10. 「건축법시행령」 별표 1 제
19호의 위험물저장 및 처리시설
(주유소를 제외한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제
20호의 자동차관련시설(주차장
· 주유소에 설치한 자동세차장

나. 갱생보호시설, -----

13. (현행과 같음)

<삭 제>

을 제외한다)

12. 「건축법시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한 한다)

13. 「건축법시행령」 별표 1 제 22호의 자원순환 관련 시설

14. 「건축법시행령」 별표 1 제 23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 교도소

나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설

15. 「건축법시행령」 별표 1 제 26호의 묘지관련시설

제50조(특정용도제한지구 안에서의 건축제한) 영 제80조에 따라 특정용도제한지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 숙박시설제한지구 : 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설

2. 위락시설제한지구 : 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

3. 위험물저장 및 처리시설제한지구 : 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설

<신 설>

<삭 제>

제50조의2(복합용도지구 안에서의 건축제한) 영 제81조에 따라 복합용도지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 다음 각 호에 따른 건축물을 건축할 수 있

제56조(용도지역 안에서 용적률)
① ~ ④ (생략)

⑤ 제1항의 규정에도 불구하고 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 용적율의 20퍼센트 이하 범위에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에만 한다)의 추가 건설을 허용할 수 있다.

⑥ ~ ⑧ (생략)

제58조(도시지역 내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화 적용) ① 영 제46조제2항에 따라 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다.)에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄 승계인이 그 보상금액에 국토교통부령으로 정하는 이자를 더한 금액을 반환하는 경우 영 제46조제1항제1호부터 제3호까지의

다.

1. 일반주거지역: 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물. 다만, 영 81조제1호 각 목에 해당하는 건축물은 제외한다.

2. 일반공업지역: 준공업지역에서 건축할 수 있는 건축물. 다만, 영 81조제2호 각 목에 해당하는 건축물은 제외한다.

3. 계획관리지역: 영 제81조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

제56조(용도지역 안에서 용적률)
① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----
----- 용적률-----

-----.

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)

<삭제>

규정에 따라 건축물에 대한 건폐율·용적율·높이제한을 완화할 수 있다.

② 제1항 및 제60조제1항의 대상 지역과 구역이 중복되는 경우 용적율의 완화적용은 중복해서 적용하지 않는다.

제60조(공공시설 부지 및 시설설치 후 제공할 경우의 용적률 완화)

① 영 제85조제8항에 의한 상업지역, 「도시 및 주거 환경 정비법」에 의한 주택 재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축 사업을 시행하기 위한 정비구역 안에서 건축주가 그 대지의 일부를 공공시설 부지와 시설을 설치하여 제공하는 경우에는 영 제46조제1항제1호나목의 산정방법에 따라 해당 지역의 기준 용적율의 200퍼센트 범위에서 완화할 수 있다.

② (생략)

제62조(위원의 모집 및 위촉) ① ·

② (생략)

③ 건축·측량·기술사 등 민간 전문가 위촉에는 관내 현업 종사자는 제외한다. 다만, 공모를 하여 다른 지역 현업 종사자 위촉이 곤란하거나 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.

④ 위원이 다른 위원회(국가 및 지방자치단체의 위원회를 포함한다)에 5개 이상 중복 위촉되어 활동하고 있는 위원은 위촉할 수 없

제60조(공공시설 부지 및 시설설치 후 제공할 경우의 용적률 완화) ①

----- 용적률 -----
-----.

② (현행과 같음)

제62조(위원의 모집 및 위촉) ① · ② (현행과 같음)

③ -----
-----, ----- 통한 -----

-----.

④ 다른 -----
-----, -----
-----.

다. 다만, 공동위원회 위원은 위
촉할 수 있다.

⑤ (생 략)

⑤ (현행과 같음)

[관계법령]

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

제31조(용도지구의 지정) ① 생략

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도
시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지
구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다.

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 건
축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하
여 필요한 지구

2.~4. 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 지역
의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 해당 시·도 또는
대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 제2항제1호에 따른 경관지
구를 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함한다)하거나 제2항제5호나
목에 따른 중요시설물보호지구 및 법제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지
구를 세분하여 지정할 수 있다.

제80조(특정용도제한지구안에서의 건축제한) 특정용도제한지구안에서는 주거
기능 및 교육환경을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시·군
계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.

제81조(복합용도지구에서의 건축제한) 법 제76조제5항제1호의3에 따라 복합용
도지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 다음 각 호에 따른 건

축물 중 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 있다.

1. 일반주거지역: 준주거지역에서 허용되는 건축물. 다만, 다음 각 목의 건축물은 제외한다.

- 가. 「건축법시행령」 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소
- 나. 「건축법시행령」 별표1제5호다목의 관람장
- 다. 「건축법시행령」 별표1제17호의 공장
- 라. 「건축법시행령」 별표1제19호의 위험물저장 및 처리시설
- 마. 「건축법시행령」 별표1제21호의 동물 및 식물관련시설
- 바. 「건축법시행령」 별표1제28호의 장례시설

2. 일반공업지역: 준공업지역에서 허용되는 건축물. 다만, 다음 각 목의 건축물은 제외한다.

- 가. 「건축법시행령」 별표1제2호가목의 아파트
- 나. 「건축법시행령」 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소
- 다. 「건축법시행령」 별표1제11호의 노유자시설

3. 계획관리지역: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

- 가. 「건축법시행령」 별표1제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점(별표20제1호라목에 따라 건축할 수 없는 일반음식점·휴게음식점·제과점은 제외한다)
- 나. 「건축법시행령」 별표1제7호의 판매시설
- 다. 「건축법시행령」 별표1제15호의 숙박시설(별표20제1호사목에 따라 건축할 수 없는 숙박시설은 제외한다)
- 라. 「건축법시행령」 별표1제16호 다목의 유원시설업의 시설, 그밖에 이와 비슷한 시설

시행령 제31조 관련 부칙

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

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.

중전의 보호지구	보호지구
1.역사문화환경보존지구	1.역사문화환경보호지구
2.중요시설물보호지구	2.중요시설물보호지구
3.생태계보존지구	3.생태계보호지구

② 이 영 시행 전에 중전의 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.

중전의 시설보호지구	보호지구
1.공용시설보호지구	1.중요시설물보호지구
2.항만시설보호지구	
3.공항시설보호지구	
4.학교시설보호지구	2.특정용도제한지구

다. 종합검토 의견

- 본 개정안은 관련법령의 개정에 따라 용도지구 통폐합 등 시행령 개정사항을 반영하고, 도시지역 내 지구단위계획 구역의 지정 대상지역을 규정하고 건폐율 등의 완화적용 등을 조례로 규정 하였으며
- 특정 건축물 또는 공작물에 대한 개발행위허가 이격거리 기준을 신설하는 등 관련법 개정사항을 반영하고 조례 운영상 미비한 점을 개선·보완하고자 하는 사항으로 조례 개정은 필요하다고 판단됨