

【 17 】 양주시 도시계획조례 전부개정 조례안

제출연월일 : 2007. 10. .

제 출 자 : 양 주 시 장

□ 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정(2006.3.23)
으로 시 도시계획조례로 위임된 사항과 현행 조례의 운영과
정에서 나타난 문제점을 개선 보완
- 「건축법 시행령」 개정(2006.5.9)으로 용도별 건축물의 종류에
대한 분류 기준이 변경됨에 따른 관련조문 등의 개정
- 현재 추진중인 도시관리계획 확정시 용도지역과 부합되지 않
는 건축물에 대한 입지를 제한하는 근거를 사전에 마련하여
합리적이고 체계적인 도시관리기반 마련
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 의거 조례로
허용되는 건축물의 용도 중 주민정서와 불합리한 건축물은
금회 조례에서 새로이 제한

<예시>

용도지역	건축물의 용도	조례 비교		개정사유
		현행	개정(안)	
제1종 일반주거지역	종교집회장에 설치하는 납골당	허용	불가	주거지역 정서상 불합리
제1종 일반주거지역	정신병원, 요양소	허용	불가	주거지역 정서상 불합리
제2종 일반주거지역	자동차 관련시설중 차고 및 주기장	허용	불가	주거지역내 차고 및 주기장으로 인한 민원 발생 예방

□ 주요골자

- 도시관리계획 입안의 제안서 처리에 대한 구체적인 제출 서류(계획서 등)명시(안 제6조)
 - 현재는 사업목적과 토지소유 주민의견서만 제출토록 하였으나,
 - 도시관리계획 수립지침에 준하는 도시관리계획 도서 및 계획서, 기반시설 설치 및 정비계획서 등을 추가제출토록 하여 실질적인 입안검토 자료를 통한 제안 수용여부를 면밀히 검토
- 주민의견 청취시 의견서 제출방법 중 전자문서 포함(안 제7조)
 - 현재는 주민들의 의견제출 방법이 구체적으로 명시되어 있지 않아 그 제출 방법을 서면 또는 전자문서로 제출토록 구체화
- 재공고·열람 기준 명확화 (안 제8조)
 - 도시관리계획 주민공람 공고 결과 제출된 의견에 대하여 재공고대상 기준이 명확하지 않아 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제25조제3항 내지 제4항의「경미한 변경」사항외에는 재 공람 공고대상으로 구체화
- 제1종 지구단위계획구역의 지정 대상 확대(안 제14조)

- 법령상 제1종 지구단위계획구역의 지정 대상이 지정되었으나 조례로 세부지정 대상 지역으로 정하도록 위임된 사항에 대하여 추가로 지정할 수 있는 대상 확대
- 개발행위허가의 규모완화(안 제17조)
 - 보전관리지역의 개발행위 규모를 5천 평방미터에서 1만 평방미터로 규모를 확대하여 주민재산권 행사 제한 완화 및 적정한 규모로 개발이 가능하도록 함
- 제1종 지구단위계획구역 안에서의 건폐율 완화적용(안 제54조)
 - 제1종지구단위계획 안에서의 공공시설 기부채납으로 인한 건폐율등을 완화하여 인센티브 부여
- 시 도시계획위원회 특별분과 위원회 신설(안 제61조)
 - 현재 1,2분과 위원회로 구성되어 있으나 분과위 소관 업무이외의 사항에 대하여 특별위원회를 구성할 수 있도록 하여 심도 있고 전문적인 심의 및 자문이 이루어 질 수 있도록 조치
- 공동위원회 신설(안 제69조)
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정으로(2007.1.29) 지구 단위계획중 법 제30조제3항의 각 호에 해당하는 사항은 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거치도록 함에 따라 공동위원회 운영사항을 신규 제정
- 토지이용계획확인서 발급 수수료 개정(안 제74조)
 - 대통령이 정하여 권고하는 수수료 기준(1,500원)에 따라 발급 수수료를 개정(현행 1,000원)

양주시 조례 제 호

양주시 도시계획 조례 전부개정 조례(안)

양주시 도시계획 조례를 다음과 같이 개정한다.

양주시 도시계획 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 동법시행령(이하 “령”이라 한다), 동법시행규칙(이하 “규칙”이라 한다) 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(도시계획 및 관리의 기본 방향) 시의 도시계획 및 관리는 법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속 가능한 발전을 이루는 것을 기본방향으로 한다.

제2장 도시기본계획

제3조(도시기본계획의 위상) 법 제22조의 규정에 의하여 건설교통부장관의 승인을 얻은 도시기본계획은 관할구역 안에서 양주시장(이하 “시장”이라 한다)이 수립하는 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종계획 (다른 법률에 의한 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획 포함)의 기본이 된다.

제4조(도시기본계획안에 대한 공청회) ①시장은 도시기본계획안에 대한 공청회를 개최하고자 하는 때에는 미리 양주시(이하 “시”라 한다) 도시계획위원회(이하 “도시계획위원회”라 한다)의 자문을 받아 영 제12조의 규정에 따라 당해 도시기본계획 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공청회 개최 예정일 14일전까지 1회 이상 공고하여야 하며, 공청회 개최와 도시기본계획안의 주요 내용을 시보 또는 인터넷 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알려야 한다.

②도시기본계획안에 대한 공청회는 당해 도시기본계획안의 내용과 관련되

는 지역에서 개최하며, 필요한 경우에는 행정구역을 중심으로 한 생활권
역별로 개최할 수 있다.

제5조(도시기본계획안에 대한 주민의견 청취 및 자문) ①시장은 도시기본계
획안에 대한 공청회를 개최 하고자 하는 경우 14일 이상 당해 계획안에 대하
여 주민의견을 청취하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 제출된 의견(서면 또는 전자문서)이 있는 때에는
도시계획위원회의 자문을 받아 타당하다고 인정되는 의견은 도시기본계획안에
반영하여야 한다.

③시장은 도시기본계획 수립과 관련하여 기관·단체 또는 관계전문가에게
의견조치나 의견을 청취할 수 있다.

④시장은 도시기본계획 수립과 관련하여 공청회를 주재하는 자 및 공청회 개최
참가자, 제3항에 의한 자문의견을 제출한 자에 대하여 예산의 범위 안에서
규칙 제18조 규정에 따라 수당을 지급할 수 있다.

제3장 도시관리계획

제1절 도시관리계획의 수립절차

제6조(도시관리계획 입안의 제안서 처리) ①시장은 법 제26조의 규정에 의하여
주민이 제안하는 도시관리계획안에 대하여 각호의 내용이 포함된 첨부자료
의 제출을 요구할 수 있다.

1. 제안의 구체적인 목적(제안서, 도시관리계획 도서 및 계획서, 기반시설의
설치·정비 또는 개량에 관한 사항)
2. 대상지 안에 거주하거나 토지를 소유하고 있는 주민의 동의서(대상 토지
면적 중 국공유지를 제외한 면적의 80% 이상)

②시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 경우에는 제안일부터 60일
이내에 입안 내용이 타당하다고 인정되는 경우, 도시계획위원회의 자문을
받아 입안여부를 결정하여 제안자에게 통보하여야 하며, 보완이 필요한
경우에는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.

제7조(주민의견 청취) ①시장은 법 제28조제4항의 규정에 의하여 도시관리

계획의 입안에 관하여 주민의견을 청취하고자 하는 때에는 도시관리계획안의 주요 내용을 당해 지역을 주된 보급지역으로 하는 2이상의 일간신문에 공고하고, 도시관리계획안을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 시 또는 읍·면·동 게시판 및 시 홈페이지를 통하여 도시관리계획 입안사항을 공고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 공고된 도시관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 시장에게 의견서(서면 또는 전자문서)를 제출할 수 있다.

제8조(재공고·열람사항) ①시장은 영 제22조제5항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시관리계획 안에 반영하고자 하는 경우 제출된 의견 중 영 제25조 제3항 각호 및 제4항 각호에 해당되지 아니하는 사항의 변경인 경우에는 그 내용을 재공고·열람하게 하여 주민의 의견을 다시 들어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 재공고·열람에 관하여는 제7조를 준용한다.

제2절 도시계획시설

제9조(도시계획시설의 관리) 법 제43조제3항의 규정에 의하여 시가 관리하는 도시계획시설의 관리에 관하여 필요한 사항은 「지방재정법」·「양주시 공유재산관리조례」·「양주시 행정기구 설치조례」·「양주시 사무위임조례」·「양주시 사무위임규칙」 등 별도 조례 및 규칙에서 정한 바를 제외하고는 다음과 같이 도시계획시설의 관리를 세분하여 해당 업무를 담당하는 부서에서 관리한다.

1. 「도로법」 및 「농어촌 도로 정비법」에 의한 도로시설(도로에 부속된 교통광장을 포함한다)과 영 제2조제2항제1호의 도로에 대한 유지보수(도로 부속 시설을 포함한다) - 도로 업무 담당 부서
2. 사회복지시설 및 보건위생시설 - 사회복지 및 보건위생 업무 담당 부서
3. 어린이공원, 근린공원, 도시자연공원(구역) - 공원 업무 담당부서 (단, 체육공원은 체육 업무 담당 부서)
4. 소각장, 매립장등 폐기물처리시설 - 폐기물처리시설 관련 업무 담당부서
5. 「하천법」 및 「소하천 정비법」에 의한 하천, 소하천 - 하천 업무 담당 부서
6. 기타 수도시설, 하수도시설, 주차장시설, 여객자동차터미널시설, 방재시설

등등의 도시계획시설에 대하여는 그 업무를 담당하는 부서

제10조(공동구의 점용료·사용료) 법 제44조제5항의 규정에 의하여 공동구의 점용료 또는 사용료에 관한 사항은 별도 조례로 정한다.

제11조(공동구의 관리비용 등) 영 제39조제7항의 규정에 의하여 공동구의 관리 비용·관리방법, 공동구 관리협의회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 별도 조례로 정한다.

제12조(도시계획시설채권의 상환기간 및 이율) 도시계획시설 채권의 상환 기간 및 이율은 법 제47조제3항의 규정에 의한 범위 안에서 「지방자치법」 제115조의 규정에 의한 지방채 발행계획을 수립할 때에 시장이 이를 따로 정한다.

제13조(매수청구가 있는 토지 안에서 설치 가능한 건축물 등) ①영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 건축물은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물로 한다.

1. 「건축법시행령」 별표1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하이고 연면적이 330제곱미터이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니하는 것에 한한다)
 2. 「건축법시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 3층 이하이고 연면적이 330제곱미터이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니하는 것에 한한다)
- ②영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 공작물은 높이가 10미터이하인 것에 한한다.

제3절 지구단위계획

제14조(제1종 지구단위계획구역의 지정대상) 시장은 영 제43조제1항제8호의 규정에 의하여 제1종 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각호와 같다.

1. 건축선의 지정 등을 통한 도로의 확보 등 기반시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
2. 도시미관의 증진과 양호한 환경 조성을 위하여 건축물의 용도·건폐율·용적율 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역
3. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치 등으로 지역 활성화를 도모할 필요가 있는 지
4. 독특한 자연 생태적 특성에 따른 친환경적인 개발유도가 필요한 지역
5. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
6. 준공업지역 안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역

7. 지역균형발전 등의 목적을 달성하기 위하여 계획적 개발 및 공공의 재정적 지원이 필요한 지역
8. 단독주택 등 저층 주택이 밀집된 지역으로서 계획적 정비가 필요한 지역.
9. 기타 체계적인 도시개발을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 지역.

제15조(지구단위계획운영지침) 시장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고 효율적 운영 및 실현성을 높이기 위하여 지구단위계획의 수립과 운영에 관하여 필요한 사항을 시행규칙으로 정할 수 있다.

제16조(지구단위계획 중 경미한 변경사항) 영 제25조제4항 후단의 규정에 의하여 지구단위계획 중 영 제25조제4항 각호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계행정기관과의 협의, 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다.

제4장 개발행위허가 등

제17조(개발행위허가의 규모) 영 제55조제1항 단서의 규정에 의하여 관리지역 안에서 토지 형질변경 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각호와 같다.

1. 보전관리지역 : 1만 제곱미터 미만
2. 생산관리지역 : 1만 제곱미터 미만
3. 계획관리지역 : 3만 제곱미터 미만

제18조(개발행위허가의 기준) ①시장은 영 제56조 별표1 제1호의 규정에 의하여 다음 각호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 다음 각목의 입목본수도 요건을 모두 갖춘 토지(다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목본수도 산정 시 이를 산입하지 아니한다)
 - 가. 개발행위허가 대상 토지 및 당해 토지의 경계로부터 50미터이내에 위치하는 주변토지의 총 입목본수도가 50퍼센트 미만인 경우
 - 나. 개발행위허가 대상토지의 중심부로부터 경계까지의 거리의 50퍼센트의 거리 안에 위치하는 주변토지의 입목본수도가 50퍼센트 미만인 경우
2. 경사도가 18도 미만인 토지 (다만, 경사도가 18도이상인 토지에 대하여는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다. 이 경우 경사도는 지형도상 표준단위 면적100m×100m내의 최고표고와 최저표고 차이를 수평거리로 나눈 값으로

한다)

- ② 제1항의 규정은 제21조 및 제23조의 규정에 의하여 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니 한다.

제19조(도로 등이 미설치된 지역에서의 건축물의 건축) 시장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영 제56조 별표1 제2호의 규정에 의하여 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여도 무질서한 개발을 초래하지 아니 하는 범위 안에서 건축물의 건축 및 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 허가할 수 있다.

1. 신청지역에 도시관리계획이 결정되어 있는 경우로서 신청인이 인접의 기존시설과 연계되는 도로·상수도 및 하수도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우
2. 신청지역이 지역여건상 상수도 및 하수도 설치가 곤란하다고 인정되는 경우로서 간이상수도 또는 자가 수도·오수처리시설과 도로의 설치를 조건으로 하는 경우
3. 창고 등 상수도·하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우
4. 생산녹지지역·자연녹지지역·생산관리지역·계획관리지역 또는 농림지역에서 농업·임업·축산업에 종사하는 자가 기존 주거용 건축물의 증·개·재축과 그 부대시설의 건축을 목적으로 1천 제곱미터미만의 토지의 형질을 변경하고자 하는 경우

제20조(토지의 형질변경 시 안전조치) 시장은 영 제56조 별표1 제2호의 규정에 의하여 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 할 것
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·떼 붙임 등 가급적 친환경적인 공법을 적용하여 시공하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 할 것
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법시행규칙」

제25조의 규정을 준용

4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 할 것
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의할 것
6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 석축 쌓기 또는 친환경 식재 블록 등을 사용하는 방법을 선택하되 배수 및 토압 분산을 위한 뒷 채움을 충분히 하여야 하고, 충분한 배수공(규격 D50mm이상)을 둘 것

제21조(지하자원 개발을 위한 토석의 채취) 시장은 영 제56조 별표1 제2호의 규정에 의하여 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 의한 주변피해가 없다고 인정되는 경우
2. 운반트럭의 진·출입 도로의 개설이 수반되는 경우는 이를 위한 토지의 형질 변경허가를 취득할 수 있는 지역인 경우
3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닌 경우
4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상 될 우려가 있는 지역이 아닌 경우
5. 토석채취 지역의 경계에는 최소 높이 2m이상의 울타리를 설치하여 차폐,방진, 방음 등의 위해 방지 시설을 갖춰야 한다.

제22조(토지분할제한면적) 시장은 영 제56조 별표1 제2호의 규정에 의하여 관 제법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할 제한 면적은 녹지지역 안에서 200제곱미터이상 관리·농림·자연환경보전지역 안에서 60제곱미터 이상으로 한다.

제23조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준) 영 제56조의 별표1 제2호의 규정에 의하여 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각호와 같다.

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것
2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시통로 차폐, 미관의 훼손 등이 발생하지 아니할 것
3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니 할 것
4. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것

5. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것.

제24조(개발행위허가의 취소) ①시장은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가를 받은 자의 의견을 들은 후(허가받은 자가 행방불명되었거나 특별한 사유로 의견을 들을 수 없는 경우에는 그러하지 아니한다) 개발행위 허가를 취소할 수 있다.

1. 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사를 착수하지 아니하는 경우
2. 허가를 받은 자가 공사를 중단한 날부터 1년 이상 정당한 사유 없이 공사를 재개하지 아니하는 경우
3. 허가를 받은 자가 정당한 사유 없이 허가조건을 이행하지 아니하는 경우

②제1항제1호의 사유로 인하여 개발행위 허가를 취소하고자 하는 경우 허가 받은 자가 정당한 이유를 들어 기간연장을 요청하는 때에는 1회에 한하여 1년 이내의 범위 안에서 그 기간을 연장할 수 있다.

제25조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) 법 제59조제2항제3호의 규정에 의하여 주거지역·상업지역·공업지역 안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 토지의 형질변경

가. 주거지역 및 상업지역 : 면적 1만 제곱미터이상

나. 공업지역 : 면적 3만 제곱미터이상

2. 토석채취 : 부피 3만 세제곱미터이상

제26조(이행보증금 예치의무가 면제되는 공공단체) 법 제60조제1항제3호에서 “당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”라 함은 「지방공기업법」에 의하여 경기도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

제27조(이행보증금의 예치금액) ①영 제59조제2항의 규정에 의한 이행보증금의 예치금액은 총공사비의 20퍼센트로 한다.

②제1항의 규정에 불구하고 도시지역 또는 계획관리지역안의 산림에서의 개발행위에 대한 이행 보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비용을 포함하여 정하되, 복구비가 이행 보증금에 중복하여 계상되지 않도록 하여야 한다.

제28조(이행보증금의 산정 등) ①영 제59조제2항의 규정에 의한 이행보증금의 산정방법은 관련 표준품셈 등에 의하여 공사비를 산정하여야 한다. 다만, 공사기간이 1년 이상이거나 기간 연장 등으로 1년을 초과 하게 된 때에는 매 1년마다 공사비를 재산정하여 추가되는 금액을 가산하여 예치하게 할 수 있다.

②이행보증금은 영 제59조제3항의 규정에 의하여 현금 또는 보증서로 예치하여야 한다.

제5장 지역·지구·구역 안에서의 제한

제29조(용도지역 안에서의 건축제한) 영 제71조 및 제78조제1항의 규정에 의하여 용도지역 및 자연취락지구 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 제1종 전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 1
2. 제2종 전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2
3. 제1종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3
4. 제2종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4
5. 제3종 일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5
6. 준주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 6
7. 중심상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 7
8. 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 8
9. 근린상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 9
10. 유통상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 10
11. 전용공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11
12. 일반공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12
13. 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 13
14. 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14
15. 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15
16. 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16
17. 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17
18. 생산관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18

19. 계획관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 19
20. 농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20
21. 자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21
22. 자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22
23. 관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 23

제30조(자연경관지구 안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 자연 경관 지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트
2. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마 시설소, 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 제18호의 창고시설(농가용 창고는 제외한다)
10. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물 제조소, 위험물 저장소 및 유독물 보관·저장시설에 한한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
12. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한 한다)
13. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
14. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

제31조(수변경관지구 안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 수변 경관 지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 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 집회장, 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 유독물 보관·저장시설에 한한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
12. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한 한다)
13. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설(공공시설 제외)
14. 「건축법시행령」 별표 1 제26호 묘지관련시설(공공시설 제외)

제32조(시가지경관지구안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 시가지 경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장
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 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설(공공시설 제외)
7. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설(공공시설 제외)

제33조(전통경관지구 안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여

전통경관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
2. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(가목, 나목을 제외한다)
3. 「건축법시행령」 별표 1 제5호 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장
4. 「건축법시행령」 별표 1 제7호 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 제18호의 창고시설로서 당해 용도 바닥면적의 합
계가 500제곱미터를 초과하는 것
10. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스
충전소 및 고압가스 충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것,
위험물 제조소, 위험물저장소 및 유독물 보관·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 분뇨 및 쓰레기처리시설
14. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

제34조(조망권 경관지구 안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 조망권 경관지구 안에서의 건폐율, 용적률, 건축물의 높이, 규모 및 건축물의 형태 등 건축제한은 법 제49조제1호 또는 제2호의 규정에 의한 제1종 지구단위계획 및 제2종 지구단위계획에 의한다.

제35조(경관지구 안에서의 건폐율) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구 안에서 건축하는 건폐율은 50퍼센트 이하로 한다.

제36조(경관지구 안에서의 높이 등) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각호의 어느 하나와 같다. 다만, 경관 유지에 지장이 없다고 판단하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역 안에서는 각호의 높이의 1.5배까지 건축할 수 있다.

1. 자연경관지구 : 5층 또는 20미터이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의

용도지역 안에서는 3층 또는 12미터이하로 한다)

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

제37조(경관지구 안에서의 건축물의 규모) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구 안에서 건축물의 규모는 1개 동의 정면부 길이를 30미터 미만으로 하며, 연면적은 3천 제곱미터를 초과할 수 없다.

제38조(경관지구 안에서의 대지안의 조경) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 자연경관 지구·수변경관지구 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 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.

제39조(미관지구 안에서의 용도제한) ①영 제73조제1항의 규정에 의하여 미관지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
 2. 「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 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 한한다)
 10. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
 11. 「건축법시행령」 별표 1 제23호 교정 및 군사시설(교도소, 감화원 기타 범죄자의 갇셈·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설에 한한다)
 12. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- ②영 제73조제1항 단서의 규정에 의하여 제1항에도 불구하고 동항 제1호 내지

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 아니한다고 인정하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

③미관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 공장·창고시설·자동차 관련시설 등은 미관지구의 지정목적에 어긋나지 아니하는 범위 안에서 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가할 수 있다.

제40조(미관지구 안에서의 대지안의 공지) ①영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서의 건축물의 건축은 「건축법시행령」 제31조의 규정에 의하여 시장이 지정한 건축선 안쪽으로 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 미관도로 건축후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 미관이 향상될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조의 규정에 의한 공작물·담장·계단·주차장·화단 그 밖의 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 시장이 차량출입금지를 위한 구조물 등의 설치
2. 조경식수
3. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 수립한 공간이용계획에 의한 경우

제41조(미관지구 안에서의 건축물의 높이) 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서의 건축물의 높이는 다음 각호의 어느 하나와 같다.

1. 중심지미관지구 : 5층 이하
2. 역사문화미관지구 : 3층 이하(20미터이상 도로에 연접한 경우는 5층 이하)

제42조(건축물의 형태 제한 등) 영 제73조제2항의 규정에 의하여 시장이 미관지구 안에서 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우 조례시행규칙이 정하는 바에 따라 건축물·담장·대문의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 제한할 수 있다.

제43조(부속건축물의 제한) ①영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서는 세탁물건조대·장독대·철조망 등 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

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

제44조(학교시설보호지구 안에서의 건축제한) 영 제77조제1항의 규정에 의하여 학교시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점
2. 「건축법시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
3. 「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원·정신병원·요양소 및 장례식장
4. 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
5. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
6. 「건축법시행령」 별표 1 제17호의 공장
7. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
8. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)
9. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(자동차세차장 및 주차장을 제외한다)
10. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
12. 「건축법시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물
가. 교도소
나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
13. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

제45조(공용시설보호지구 안에서의 건축물) 영 제77조제1항의 규정에 의하여 공용시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물은 다음 각호와 같다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(공관을 제외한다)
2. 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 「건축법시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원·집회장의 회의장·공회당을 제외한다)
4. 「건축법시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
5. 「건축법시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외

한다)

6. 「건축법시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 「건축법시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
8. 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
9. 「건축법시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
10. 「건축법시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)
11. 「건축법시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장·주유소에 설치한 자동세차장을 제외한다)
12. 「건축법시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한 한다)
13. 「건축법시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
14. 「건축법시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 건축물
가. 교도소
나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
15. 「건축법시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

제46조(개발진흥지구 안에서의 건축제한) 영 제79조의 규정에 의하여 개발진흥지구 안에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축 할 수 없다. 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위 안에서 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 법 제81조 및 영 제88조에 해당하는 건축물
2. 시장이 시급성을 요한다고 인정하는 도시계획시설의 설치 및 건축물(도시계획위원회의 심의를 거친 경우에 한한다)

제47조(특정용도제한지구 안에서의 건축제한) 영 제80조의 규정에 의하여 특정용도제한지구 안에서는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 숙박시설제한지구 : 「건축법시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
2. 위락시설제한지구 : 「건축법시행령」 별표 1 제16호의 위락시설