

## 충주시 도시계획 조례 일부개정 조례안

의안  
번호

1199

제출연월일 : 2010. 11. .

제 출 자 : 충 주 시 장

### 1. 제안이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」의 일부개정(2010.4.29)으로 기업의 투자와 지역경제 활성화를 도모하기 위하여 용도지역 안에서의 건폐율, 용적률 완화와 단일 시설물에 대한 개발행위 허가 규모의 제한 완화 등 개발행위허가 토지와 연접개발 제한을 합리적으로 개선하여 이를 효율적으로 운영하고자 도시계획조례를 개정하려는 것임.

### 2. 주요내용

- 가. 공장 등 대규모 단일시설물 및 연접개발제한 대상시설에 대한 개발 행위허가 제한 완화 (시.도 도시계획위원회의 심의를 거치면 개발 행위 규모에 관계없이 지구단위계획을 수립하지 않아도 설치허용)
- 나. 연접개발제한이 배제되는 건축물에 제2종근린생활시설 확대 (용도지역별 건축물의 용도·규모·층수 또는 주택호수를 조례로 규정)
- 다. 공장 등 건축물의 집단화 유도 (신설)  
(연접개발제한지역에서 공장 등 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 조례로 정하는 ①용도지역 ②허용되는 건축물의 용도 ③기존 건축물의 대지로부터 거리 ④기존 개발행위 전체면적 ⑤기반시설 등 기타사항에 맞는 경우 연접 제한에 관계없이 건축 허용)
- 라. 용도지역안에서의 일반, 준공업지역의 건폐율 및 용적률 제한 완화

### 3. 입법예고 결과 : 의견없음

### 4. 기타 참고자료 : 별 첨

- 붙 임 가. 충주시 도시계획 조례 일부개정 조례안  
나. 신구조문대비표  
다. 기타 참고자료 (관계법령 및 공문)

## 충주시 도시계획 조례 일부개정조례안

충주시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조제2호가목 및 나목의 단서를 각각 다음과 같이 한다.

다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다.

제20조의2와 제20조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(연접개발제한을 받지 아니한 건축물 등) ① 영 제55조제5항제3호에 따라 연접개발제한을 받지 아니하는 건축물은 해당 용도 지역에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
4. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

② 영 제55조제5항제3호 후단에 따라 도시계획위원회 자문을 받아야 하는 건축물은 제1항에서 정하는 건축물 중 연면적이 3,000㎡ 이상 이거나 대지 면적이 7,000㎡ 이상 또는 10호 이상의 주택으로 한다.

제20조의3(건축물의 집단화 유도) ① 영 제55조제5항제5호에 따른 건축물의 집단화를 유도하기 위한 용도지역·건축물의 용도·개발행위가 완료되었거나 진행 중이거나 예정된 토지로부터 거리·기존 개발행위

의 전체 면적 및 기반시설 등 그밖에 필요한 사항은 별표 26과 같다.

② 제1항에 따라 건축물의 집단화를 유도하는 지역에 대하여는 도로 및 상수도·하수도 등 기반시설의 설치를 우선적으로 지원하거나 기반시설의 설치를 위한 도시관리계획을 미리 결정할 수 있다.

제54조제1항제12호 및 제13호 중 "60퍼센트 이하"를 각각 "70퍼센트 이하"로 한다.

제59조제1항제12호 중 "300퍼센트 이하"를 "350퍼센트 이하"로 하고 같은 조 같은 항 제13호 중 "300퍼센트 이하"를 "400퍼센트 이하"로 한다.

제60조제1항 중 "영 제85조제3항"을 "영 제85조제5항"으로 한다.

별표 26을 별지와 같이 신설한다.

## **부칙**

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표 26]

**건축물의 집단화 유도** (제20조의3제1항 관련)

용도지역	건축물의 용도	거 리	기 존 개발행위 전체 면적	기반시설 등 기 타
1.계획관리 지 역	가. 「건축법 시행령」 별 표1 제17호 공장 나. 「건축법 시행령」 별 표1 제18호의 창고 다. 「건축법 시행령」 별 표1 제4호의제2종 근린 생활 시설	50m이내	40,000㎡ 이상	가. 집단화유도 지역과 연결도로: 너비12m이상 일 것 나. 상수도 및 하수도 시설이 적정 할 것 다. 자봉채색 주변건축 물과 동일 할 것
2.농림지역	가. 「건축법 시행령」 별 표1 제18호 가목의 창고 (농업 · 임업 · 축산업 · 수산업용만 해당한다) 나. 「건축법 시행령」 별 표1 제21호의 동물 및 식물관련시설	50m이내	35,000㎡ 이상	가. 집단화유도 지역과 연결도로: 너비8m이상 일 것 나. 상수도 및 하수도 시설이 적정 할 것 다. 자봉채색 주변건축 물과 동일 할 것

비 고

1. 계획관리지역에서 건축물의 용도는 계획관리지역에서 건축할수 있는 공장, 창고 및 제2종 근린생활시설에 한한다.
2. 거리는 도로의 너비를 제외 한다.

# 신·구조문대비표

조례명 : 충주시 도시계획 조례

현행	개정안
제19조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조의 규정에 의하여 개발행위중 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각호와 같다. 1. (생략) 2. 공작물의 설치 가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 1에 해당하는 공작물(통신용 첩합은 용도지역에 관계없이 이를 포함한다)의 설치를 제외한다. 나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 75제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물(통신용 첩합은 용도지역에 관계없이 이를 포함한다)의 설치를 제외한다. 다. (생략) 3. ~ 6. (생략)  〈 신 설 〉	제19조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. ----- 가. ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다.  나. ----- ----- ----- ----- ----- 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다.  다. (현행과 같음) 3. ~ 6. (현행과 같음)  제20조의2(연접개발제한을 받지 아니한 건축물 등) ① 영 제55조제5항제3호에 따라 연접개발제한을 받지 아니하는 건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다) 2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른

현행	개정안
<p style="text-align: center;">〈 신 설 〉</p> <p>제54조(용도지역안에서의 건폐율) ① 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도 지역안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 11. (생략) 12. 일반공업지역 : <u>60퍼센트 이하</u> 13. 준공업지역 : <u>60퍼센트 이하</u> 14. ~ 21. (생략)</p> <p>제59조(용도지역안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항의 규정에 의하여 용도 지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 11. (생략)</p>	<p>사업계획승인을 받아야 하는 주택 은 제외한다)</p> <p>3. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</p> <p>4. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차타목 및 파목의 시설은 제외한다)</p> <p>② 영 제55조제5항제3호 후단에 따 라 도시계획위원회 자문을 받아야 하는 건축물은 제1항에서 정하는 건축물 중 연면적이 3,000㎡이상이거나 대지 면 적이 7,000㎡ 이상 또는 10호 이상의 주택으로 한다.</p> <p>제20조의3(건축물의 집단화 유도) ① 영 제55조제5항제5에 따른 건축물의 집단화를 유도하기 위한 용도지역·건축 물의 용도·개발행위가 완료되었거나 진 행중이거나 예정된 토지로부터 거리·기 존 개발행위의 전체 면적 및 기반시설 등 그밖에 필요한 사항은 별표 26과 같다.</p> <p>② 제1항에 따라 건축물의 집단화를 유도하는 지역에 대하여는 도로 및 상 수도·하수도 등 기반시설의 설치를 우 선적으로 지원하거나 기반시설의 설치 를 위한 도시관리계획을 미리 결정할 수 있다.</p> <p>제54조(용도지역안에서의 건폐율) ①-- ----- ----- ----- 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. ----- <u>70퍼센트 이하</u> 13. ----- <u>70퍼센트 이하</u> 14. ~ 21. (현행과 같음)</p> <p>제59조(용도지역안에서의 용적률) ①-- ----- ----- ----- 1. ~ 11. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
12. 일반공업지역 : <u>300퍼센트 이하</u> 13. 준공업지역 : <u>300퍼센트 이하</u> 14. ~ 21. (생략)	12. ----- <u>350퍼센트 이하</u> 13. ----- <u>400퍼센트 이하</u> 14. ~ 21. (현행과 같음)
제60조(기타 용도지구·구역 등의 용적률) ① <u>영 제85조제3항</u> 의 규정에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 용적률은 다음 각호와 같다. 1. ~ 4. (생략) ② ~ ④ (생략)	제60조(기타 용도지구·구역 등의 용적률) ① <u>영 제85조제5항</u> ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

## 관계법령

### □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

#### 제55조(개발행위허가의규모)

⑤ 해당 개발행위가 제1항에 따른 개발행위허가의 규모에 적합한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항에 따라 산정한 개발행위면적이 제1항에 따른 개발행위허가의 규모를 넘어서는 경우에도 개발행위를 허가할 수 있다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15, 2005.9.8, 2007.4.19, 2008.9.25, 2009.7.7, 2010.4.29>

1. 다음 각 목의 요건을 갖춘 경우. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지역여건상 다음 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다.

가. 개발행위허가의 대상인 토지가 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행중이거나 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 것

나. 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로, 「도로법」 제8조에 따른 도로(고속국도는 제외한다) 또는 「농어촌도로 정비법」 제2조에 따른 농어촌도로 중 너비 6미터 이상인 도로에 직접 연결될 것

2. 개발행위허가의 대상인 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제40조의2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우



3. 개발행위허가의 대상인 토지에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에서 건축하려는 경우. 이 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시계획조례로 정하는 일정규모 이상의 건축물을 건축하기 위한 개발행위허가를 하려면 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문하여야 한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

4. 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역을 말한다)안에서 다음 각 목의 공장중 부지가 1만제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50퍼센트 범위 안에서 확장하는 경우. 이 경우 확장하고자 하는 부지가 종전 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우를 포함한다.

가. 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

나. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제19조의 규정에 의하여 종전의 「국토이용관리법」·「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장

다. 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」(법률 제6842호 공업배치및공장설립에관한법률중개정법률에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 얻은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 공장

5. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우

가. 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것

나. 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것

다. 나목의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 거리(50미터 이내로 하되, 도로의 너비는 제외한다) 이내에 건축할 것

라. 가목의 용도지역에서 나목 및 다목의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함한다)이 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 규모(제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 규모 이상으로 정하되, 난개발이 되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 한다) 이상일 것

마. 기반시설 또는 경관, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 기준을 갖추는 것

⑥ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따라 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제5항제3호부터 제5호까지의 규정에 따라 건축할 수 있는 건축물 간의 변경은 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.  
<개정 2010.4.29>

⑦ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제5항제5호에 따라 건축물의 집단화를 유도하는 지역에 대해서는 도로 및 상수도·하수도 등 기반시설의 설치를 우선적으로 지원할 수 있다. <신설 2010.4.29>

## [ 용도지역의 건폐율 ]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조(용도지역의 건폐율)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한다.

### 1. 도시지역

#### 다. 공업지역: 70퍼센트 이하

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.

#### 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호라목에 따른 농공단지

6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지와 같은 조 제7호에 따른 준산업단지

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율)

①법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

#### 12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하

#### 13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하

③법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호 다목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하

6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제7호에 따른 준산업단지: 80퍼센트 이하

충주시 도시관리조례 제54조(용도지역안에서의 건폐율)

영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 건폐율은 다음 각호와 같다.

12.일반공업지역 : 60퍼센트 이하

13.준공업지역 : 60퍼센트 이하

충주시 도시관리조례 제55조(기타 용도지구, 구역 등의 건폐율)

①영 제84조제3항의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율은 다음 각호와 같다.

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호다목의 규정에 의한  
농공단지 : 70퍼센트 이하 <개정 2009.4.20>

6. 공업지역안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호  
가목 및 나목의 규정에 의한 국가산업단지 및 지방산업단지  
: 80퍼센트 이하

## [ 용도지역의 용적률 ]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조(용도지역의 용적률)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역안에서의 용적률)

①법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

12. 일반공업지역 : 200퍼센트 이상 350퍼센트 이하

13. 준공업지역 : 200퍼센트 이상 400퍼센트 이하

충주시 도시계획조례 제59조(용도지역안에서의 용적률)

①영 제85조제1항의 규정에 의하여 각 용도지역의 용적률은 다음 각호와 같다.

12.일반공업지역 : 300퍼센트 이하

13.준공업지역 : 300퍼센트 이하