

「고령군 도시계획 조례 일부개정 조례안」

# 검 토 보 고 서

전 문 위 원

# 「고령군 도시계획 조례 일부개정 조례안」 검 토 보 고

## I. 제안자 : 고령군수

## II. 제안사유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 개정에 따라 그 내용을 우리군 도시계획 조례에 반영하기 위함.

## III. 주요내용

농공단지의 건폐율 상향조정(안 제58조)

- 현행 60% 이하로 규정되어 있는 농공단지의 건폐율을 70% 이하로 완화

자연녹지지역의 기존 공장□창고시설의 건폐율 완화(안 제61조)

- 자연녹지지역 지정 당시의 기존 공장□창고시설의 경우, 건폐율을 기존부지에서의 증축에 한하여 40% 범위에서 최초 건축허가시의 건폐율을 적용하도록 함.

계획관리지역 내 공장입지규제완화(별표 19제1호너목4)

- 계획관리지역에서 입지가 금지된 79개 업종의 공장 중 대기  
□수질의 유해성 정도가 낮은 23개 업종을 허용.

#### IV. 검토의견

본 개정조례안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조(용도지역안에서의 건폐율)의 개정사항을 조례로 정하도록 함에 따라 이를 반영하려는 것으로서, 농공단지의 건폐율이 현행 60% 이하에서 70% 이하로 완화되고, 자연녹지지역의 기존 공장□창고시설의 건폐율이 기존 부지에서 증축에 한하여 40% 범위내에서 최초 건축허가시의 건폐율을 적용하도록 완화되었으며, 관리계획지역내 입지가 금지된 79개 업종의 공장 중 대기□수질의 유해성 정도가 낮은 23개 업종을 허용하는 사항으로 조례를 정비함은 타당한 것으로 사료됨.

## 관련법령(발취)

### □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제84조 (용도지역안에서의 건폐율) ① 법 제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

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

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

③ **법 제77조제3항**의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역안에서의 건폐율은 각호에서 정한 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25>

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 **개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법**령이 정하는 바에 의한다)
2. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 40퍼센트 이하
3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하
4. 「**자연공원법**」에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 60퍼센트 이하
5. 「**산업입지 및 개발에 관한 법률**」 **제2조제5호** 다목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하
6. 공업지역안에 있는 「**산업입지 및 개발에 관한 법률**」 **제2조제5호** 가목 및 나목의 규정에 의한 국가산업단지 및 지방산업단지 : 80퍼센트 이하

④ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 **법 제77조제4항제1호**의 규정에 의하여 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정한 구역안에서의 건축물의 경우에는 그 건폐율은 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트 이상의 범위안에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다.

⑤ **법 제77조제4항제2호**에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 **제1항**에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2008.9.25, 2009.7.7>

1. 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역 중 방화지구의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물: 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 비율  
가. 해당 건축물의 주요 구조부가 내화구조인 것  
나. 해당 건축물의 대지가 가로외 모퉁이에 있는 대지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 것
  - 1) 서로 교차하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로 너비의 합계가 15미터 이상이고, 도로에 접한 대지의 내각이 120도 이하이며, 그 대지 둘레길이의 3분의 1 이상이 도로에 접한 대지

- 2) 서로 교차하지 아니하는 2개의 도로에 접한 대지로서 그 도로 너비가 각각 8미터 이상이고, 그 도로경계선 상호간의 간격이 35미터 이하이며, 그 대지 둘레길이의 3분의 1 이상이 도로에 접한 대지
2. 자연녹지지역의 기존 공장, 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
3. 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우만 해당한다): 50퍼센트의 범위에서 도시계획조례로 정하는 비율
- ⑥ 법 제77조제4항제3호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8, 2009.7.7>
- ⑦ 제1항에도 불구하고 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트의 범위에서 도시계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니 되며, 공원의 건폐율은 20퍼센트의 범위에서 도시계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니 된다. <개정 2009.7.7>

[별표 20] <개정 2009.7.7>

계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제19호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(휴게음식점 및 제과점을 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(동호 나목 및 사목에 해당하는 것과 일반음식·단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(종합병원·병원·치과병원·한방병원을 제외한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 동호 가목·나목 및 바목에 해당하는 것
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 제2호 카목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(다음의 어느 하나에 해당하는 공장을 기존 공장부지 안에서 증축 또는 개축하거나 부지를 확장하여 증축 또는 개축하는 경우에 한한다. 이 경우 확장하려는 부지가 기존 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접하는 경우를 포함한다)

(1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

(2) 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조에 따라 종전의 「국토이용관리법」·「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장

차. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(도시계획조례에서 따로 건축을 제한하는 경우에는 그에 따른다)

- 1) 별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것
- 2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
- 3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 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 염색시설
- 6) 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다

만, 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 중 폐기물 중간처리업 (재활용만을 하는 경우에만 해당한다)으로서 특정수질 유해물질이 배출되지 아니하는 경우는 제외한다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

러. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한하되, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한하며, 휴게음식점·제과점·일반음식점 및 숙박시설은 국토해양부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한한다)

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

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 동호 나목·사목에 해당하는 것과 일반음식점 및 안마시술소

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

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

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 동호 다목 내지 마목에 해당하는 것

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



차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고 3층 이하로 건축하는 것에 한한다)

카. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 제17호의 공장 중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 2 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 특별시장·광역시·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

- (1) 별표 19 제2호 자목(1) 내지 (4)에 해당하는 것
- (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 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 염색시설

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

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용을 제외한다)

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설