도시계획제도 해설집

(국토의계획및이용에관한법률)

2007

仁川廣域市議會

(建設交通委員會)

발간의 말씀

- 우리 인천광역시는 송도·청라·영종경제자유구역개발사업, 약 200여건이 넘는 각종 구도심 정비사업, 용현·학익, 소래·논현, 삼산등의 도시개발사업, 검단등의 택지개발사업의 추진으로 도시 전체가 급변하는 과정에 있습니다.

- 세계경제는 환태평양 시대를 향하여 거침없이 흐르고 있고 중국, 일본, 한국의 삼각구도로 형성된 동북아 경제블럭의 힘은 강력합니다. 세계 경제 중심인 동북아시아, 동북아시아의 중심도시를 지향하는 인천시는 급변하는 국제 정치·경제의 격랑속에서 새로운 역사를 쓰기위하여 차분하지만 역동적으로 준비하고 실현해 나가고 있습니다.

- 우리 인천은 2002년 월드컵에 동참하여 훌륭히 치루어 낸 경험을 바탕으로 2009년의 세계 도시엑스포를 준비중입니다. 또한 2014년 아시안게임의 유치를 성공적으로 이끌어 내면서 인천이 많은 역량과 잠재력을 갖고 있음을 확신하게 되었습니다.

- 인천의 장기 도시비젼을 제시하고 실현하는 과정에서 우리 5대 인천광역시의회의 역할과 책임은 그 어느때보다도 막중합니다. 우리 건설교통위원회는 도시의 개발, 도시의 정비, 각종 기반시설의 구축과정에서 많은 민의를 수렴하고 행정에 합리적으로 접목시키는 지방자치의 중심에 서있고 소금과 윤활유의 역할을 부여받고 있습니다.

- 2007년도 상반기 의원 연찬회에 즈음하여 도시계획제도 전반에 대하여 시민들이 알기쉽도록 연찬 자료를 발간하게 된 것을 기쁘게 생각하며 공부하는 의회, 봉사하는 의회상을 구현하도록 더욱 정진해 나가겠습니다.

2007. 6

인천광역시의회 건설교통위원회

위원장 김 을 태

목 차

Ⅰ. 국토계획의 체계 ····· 5

1. 우리나라 국토계획의 체계는 어떻게 구성되어 있습니까 ? ····· 6
2. 인천은 국토2법외에 추가적인 토지이용 규제가 있습니까 ? ····· 7
3. 국토기본법의 주요 내용은 ? ····· 7
4. 광역도시계획이란 무엇입니까 ? ····· 7
5. 국토계획법령의 구성은 ? ····· 8
6. 국토계획법에서 규정하는 도시계획의 지위는 ? ····· 8

Ⅱ. 법 령 해 설 ····· 10

1. 도시계획이란 무엇입니까 ? ····· 11
2. 도시기본계획이란 무엇입니까 ? ····· 11
3. 도시관리계획이란 무엇입니까 ? ····· 12
4. 도시관리계획의 결정 절차는 ? ····· 12
5. 도시관리계획의 입안의 제안이란 무엇입니까 ? ····· 12
6. 도시관리계획을 입안하는 과정에서 시의회 의견 청취 대상은 ? ····· 13
7. 용도지역이란 무엇입니까 ? ····· 14
8. 용도지역에서의 건폐율과 용적률은 어떻게 적용받습니까 ? ····· 14
9. 용도지역안에서는 어떠한 건축 관련 규정이 있습니까 ? ····· 15
10. 용도지구는 무엇입니까 ? ····· 15
11. 용도구역은 무엇입니까 ? ····· 16
12. 개발제한구역이란 무엇입니까 ? ····· 16
13. 수산자원보호구역이란 무엇입니까 ? ····· 16
14. 시가화조정구역이란 무엇입니까 ? ····· 17
15. 도시계획사업이란 무엇입니까 ? ····· 17
16. 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역은 도시관리계획이 아닌가요 ? ·· 17
17. 건폐율을 완화하여 적용하는 경우와 대상지는 ? ····· 18
18. 용도지역 미지정 또는 용도지역 미세분 지역에서의 행위제한은? ····· 18
19. 용도지구안에서는 어떠한 건축 관련 규정이 있습니까 ? ····· 18
20. 지구단위계획이란 무엇입니까 ? ····· 19

21. 제1종 지구단위계획이란 무엇입니까 ? ····· 20
22. 기반시설이란 무엇입니까 ? ····· 21
23. 제2종 지구단위계획이란 무엇입니까 ? ····· 22
24. 도시계획시설이란 무엇입니까 ? ····· 23
25. 도시계획시설 중 의무시설과 임의시설이란 무엇을 말합니까 ? ····· 23
26. 도시관리계획으로 결정하지 않아도 되는 시설은 무엇입니까 ? ····· 24
27. 도시계획시설부지의 매수청구제도란 무엇입니까 ? ····· 25
28. 도시계획시설결정의 실효란 무엇입니까 ? ····· 25
29. 도시계획시설결정의 매수의 청구 및 실효의 기산일은 ? ····· 26
30. 기반시설연동제란 무엇입니까 ? ····· 26
31. 개발밀도관리구역이란 무엇입니까 ? ····· 26
32. 기반시설부담구역이란 무엇입니까 ? ····· 27

Ⅲ. 도시계획 관련용어 ····· 28

1. 건폐율이란 무엇입니까 ? ····· 29
2. 용적률이란 무엇입니까 ? ····· 29
3. 제1종 전용주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 29
4. 제2종 전용주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 29
5. 준주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 29
6. 제1종 일반주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 30
7. 제2종 일반주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 30
8. 제3종 일반주거지역이란 무엇입니까 ? ····· 30
9. 중심상업지역이란 무엇입니까 ? ····· 30
10. 일반상업지역이란 무엇입니까 ? ····· 30
11. 근린상업지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
12. 유통상업지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
13. 전용공업지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
14. 일반공업지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
15. 준공업지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
16. 보전녹지지역이란 무엇입니까 ? ····· 31
17. 생산녹지지역이란 무엇입니까 ? ····· 31

18. 자연녹지지역이란 무엇입니까 ? ····· 32
19. 관리지역이란 무엇입니까 ? ····· 32
20. 보전관리지역이란 무엇입니까 ? ····· 32
21. 생산관리지역이란 무엇입니까 ? ····· 32
22. 계획관리지역이란 무엇입니까 ? ····· 33
23. 농림지역이란 무엇입니까 ? ····· 33
24. 자연환경보전지역이란 무엇입니까 ? ····· 33
25. 관리지역은 세분되기 전까지 어떻게 관리됩니까 ? ····· 33
26. 개발촉진지구는 무엇입니까 ? ····· 33
27. 토지적성평가란 무엇입니까 ? ····· 34
28. 조례로 용도지구를 신설할 수 있는지 ? ····· 34
29. 리모델링지구는 무엇입니까 ? ····· 35
30. 용도구역 내에서의 행위제한은 어떻게 됩니까 ? ····· 35
31. 숙박시설은 어떻게 분류됩니까 ? ····· 36
32. 식품접객업(식품위생법상)은 어떻게 분류됩니까 ? ····· 36
33. 도시계획시설에 대하여 용도지역·지구에서의 건축제한의 예외가 적용된다는데 ? ··· 36
34. 취락지구의 건축제한은 어떻게 적용합니까 ? ····· 37
35. 개발진흥지구의 건축제한은 어떻게 적용합니까 ? ····· 37
36. 연접개발에 대한 정의는? ····· 37
37. 1필지의 토지가 2이상의 용도지역 등에 걸치는 경우의 적용 기준은? 38

자료목록 ····· 39

【1】 용도별 건축물의 종류 ····· 40
◈ 건축법 시행령 제3조의4(별표1)
【2】 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물 ····· 47
◈ 국토계획법 시행령 및 인천광역시 도시계획조례
【3】 용도지구안에서 건축할 수 없는 건축물 ····· 55
◈ 국토계획법 시행령 및 인천광역시 도시계획조례

Ⅰ. 국토계획의 체계



Ⅰ 국토계획의 체계

1. 우리나라 국토계획의 체계는 어떻게 구성되어 있습니까?

- 우리나라 국토계획의 틀은 국토2법으로 불리는 국토기본법과 국토의계획 및이용에관한법률(이하 “국토계획법”)이 있습니다. 법 체계상 “국토기본법”이 상위법이고 “국토계획법”을 하위법으로 분류합니다.

국토 2 법	주요 내용
국토기본법	국토종합계획
국토의계획및이용에관한법률	도시계획(도시기본계획, 도시관리계획)

- 전 국토를 대상으로 하여 국토종합계획이 수립되면 도에는 도 종합계획을 수립하고 특별시와 광역시를 포함한 모든 시·군은 관할 행정구역 전역에 대하여 도시계획을 수립합니다.
  - 다만 경기도는 수도권정비계획을, 제주도는 제주국제자유도시종합계획을 도 종합계획으로 대신합니다.

- 도시계획은 장래의 20년을 목표로하는 도시기본계획과 장래의 10년을 목표로 하는 도시관리계획을 말합니다.

- 또한 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 서울·경기도·인천시의 전 행정구역을 대상으로하는 도시기본계획의 상위계획인 수도권 광역도시계획을 수립하여 수도권 전체의 장기적인 토지 이용방향을 설정하여 관리하고 있습니다.

- 수도권광역도시계획과 도시기본계획은 모두 건설교통부장관이 승인권을 갖고 있습니다.

2. 인천은 국토2법외에 추가적인 토지이용 규제가 있습니까?

- 인천시는 서울·경기도·인천시의 전 행정구역을 대상으로 하는 특정지역 계획인 수도권정비계획법에 의한 중복적인 토지이용 규제를 받고 있습니다.

- 수도권정비 계획에 의하여 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 등의 권역별로 공공기관 또는 법인의 청사나 대학의 설치나 이전, 공장의 신축이나 증축 , 대규모 개발사업 등이 제한받고 있습니다.

3. 국토기본법의 주요 내용은?

- 국토의 균형발전과 환경친화적인 국토관리를 규정하고 국토의 종합계획과 실천계획을 수립하고 이에 대한 평가를 5년 단위로 의무화 하며,

- 계획의 실천을 위하여 각급 기관장에게 재정상의 조치 의무를 명문화하고 국토의 조사와 국무총리가 위원장인 국토정책위원회의 구성과 운영에 관한 사항을 정하고 있습니다.

4. 광역도시계획이란 무엇입니까?

- 광역계획권의 장기 발전방향을 제시하는 도시기본계획의 상위계획을 말합니다.

- 서울특별시·인천광역시·경기도는 전체 행정구역에 대하여 수도권광역도시계획을 공동으로 수립하며, 광역도시계획의 수립을 위한 세부사항은 광역도시계획수립지침에서 따로 정하고 있습니다.

- 광역토지이용계획은 도시용지, 도시화예정용지, 보전용지, 기타용지로 토지의 용도를 구분하고 토지이용계획도는 개념도 형식으로 제시합니다.

5. 국토계획법령의 구성은?

국토계획법령은 법률·시행령·시행규칙과 자치단체의 조례, 8종의 지침으로 구성됩니다.

《국토계획법령》

- 국토의계획및이용에관한법률 (법률)
- 국토의계획및이용에관한법률시행령 (대통령령)
- 국토의계획및이용에관한법률시행규칙 (건설교통부령)
- 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 (건설교통부령)

※ 도시계획조례 (특별시·광역시·도·시·군·구 조례)

《국토계획법 하위지침 및 훈령 8종》

- 광역도시계획수립지침
- 도시기본계획수립지침
- 도시관리계획수립지침
- 제1종 지구단위계획수립지침
- 제2종 지구단위계획수립지침
- 개발행위허가운영지침
- 기반시설연동제운영지침
- 토지적성평가지침

6. 국토계획법에서 규정하는 도시계획의 지위는?

국토계획법 제4조에서 도시계획은 "관할구역에서 수립되는 다른 법률에 의한 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 된다."고 규정하고 있습니다.

그러나 경제자유구역의지정및운영에관한법률에의한 경제자유구역개발계획과 수도권정비계획법에 의한 수도권정비계획에서도 각각 다른 계획과의 관계에 있어 우선한다고 되어있어 법령간의 해석에 혼란이 있습니다.

※ 경제자유구역의 지정및운영에관한법률(제3조)

○ 제3조(다른 계획과의 관계) 이법에 의한 경제자유구역개발계획은 다른 법률에 의한 개발계획에 우선한다. 다만, 국토기본법 및 군사시설보호법에 의한 계획에 대하여는 그러하지 아니하다.

※ 수도권정비계획법

○ 제3조(다른 계획과의 관계) 수도권정비계획은 수도권 안에서의 국토의계획 및이용에관한법률에 의한 도시계획 기타 다른법령에 의한 토지이용계획 또는 개발계획등에 우선하며 그 계획의 기본이 된다. 다만, 군사에 관한 사항에 대하여는 그러하지 아니한다.



Ⅱ. 법 령 해 설



Ⅱ 법 령 해 설

1. 도시계획이란 무엇입니까?

- 도시계획이란 시의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전 방향에 대한 계획으로 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분합니다.

2. 도시기본계획이란 무엇입니까?

- 관할 구역에 대하여 20년을 단위로하여 기본적인 공간구조와 장기 발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말하며 아래 사항에 대한 정책방향을 정하는 장기계획을 말합니다.
  - 지역적 특성 및 계획의 방향·목표에 관한 사항
  - 공간구조, 생활권의 설정 및 인구 배분에 관한 사항
  - 토지의 이용 및 개발에 관한 사항
  - 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항
  - 기반시설에 관한 사항
  - 공원·녹지에 관한 사항
  - 단계별 추진에 관한 사항
  - 도심지 주거환경의 정비·보전에 관한 사항
  - 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥에 관한 사항
  - 교통·물류체계의 개선과 정보통신의 발전에 관한 사항
  - 미관의 관리에 관한 사항
  - 방재 및 안전에 관한 사항
  - 재원조달에 관한 사항

- 토지이용은 목표연도의 토지수요를 추정하여 산정된 면적을 기준으로 시가화 예정용지, 시가화요지, 보전용지로 구분하여 계획합니다.

3. 도시관리계획이란 무엇입니까?

토지의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·경관·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관한 다음의 계획을 말합니다.

- 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 개발제한구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 도시개발사업 또는 도시정비사업에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정(변경포함)과 지구단위계획

4. 도시관리계획의 결정 절차는?

도시관리계획의 입안(시장, 군수, 구청장)→열람공고(신문, 공보 및 인터넷등) 및 일반열람(14일이상)→시의회 의견청취(청취대상 사업은 별도로 정함)→도시계획위원회심의→도시관리계획의 결정고시→열람

5. 도시관리계획의 입안의 제안이란 무엇입니까?

국토계획법 제26조에서는 주민도 아래의 도시관리계획 입안을 제안할 수 있도록 하고있으며, 이 경우 도시관리계획 도서와 계획설명서를 첨부하도록 하고 있습니다.

- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
- 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

6. 도시관리계획을 입안하는 과정에서 시의회 의견 청취 대상은?

도시관리계획을 입안하는 때에 시의회 의견 청취 대상은 아래와 같으며, 다만 령 제25조제3항에서 규정하는 경미한 변경 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경 결정하는 사항은 시의회 의견청취 대상이 아닙니다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정
2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시관리계획의 결정 또는 변경결정
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시관리계획의 결정 또는 변경결정
   - 가. 도로 중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)
   - 나. 철도중 도시철도
   - 다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)
   - 라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 어린이공원을 제외한다)
   - 마. 유통업무 설비
   - 바. 학교 중 대학
   - 사. 운동장
   - 아. 삭제 <2005.9.8>
   - 자. 공공청사 중 지방자치단체의 청사
   - 차. 화장장
   - 카. 공동묘지
   - 타. 납골시설
   - 파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)
   - 하. 폐기물처리시설
   - 거. 수질오염방지시설

7. 용도지역이란 무엇입니까?

토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다.

대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)
도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거
	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통
	공업지역	전용, 일반, 준
	녹지지역	보전, 생산, 자연
관리지역	보전관리지역	보전관리
	생산관리지역	생산관리
	계획관리지역	계획관리
농림지역	농림지역	농림
자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전

8. 용도지역에서의 건폐율과 용적률은 어떻게 적용받습니까?

법과 령에서 정하는 아래표의 범위 내에서 조례로 따로 정하고 있습니다.

용도지역	세 분	건폐율	용적률	용도지역	세 분	건폐율	용적률
주 거	제1종전용	50	100	공 업	전용공업	70	300
	제2종전용	50	150		일반공업	70	350
	제1종일반	60	200		준공업	70	400
	제2종일반	60	250	녹 지	보전녹지	20	80
	제3종일반	50	300		생산녹지	20	100
	준주거	70	500		자연녹지	20	100
상 업	중심상업	90	1,500	계획관리		40	100
	일반상업	80	1,300	생산관리		20	80
	근린상업	70	900	보전관리		20	80
	유통상업	80	1,100	농림		20	80
				자연환경보전		20	80

9. 용도지역안에서는 어떠한 건축 관련 규정이 있습니까?

- 용도지역 안에서의 건축제한 또는 완화 규정은 주로 허용행위열거방식으로 되어있으며 본책 자료목록【2】에 수록되어있습니다.

10. 용도지구는 무엇입니까?

- 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 일단의 지역을 말합니다.

개 정	
1 .경관지구(자연 · 수변 · 시가지) 2. 미관지구(중심지 · 역사문화 · 일반) 3. 고도지구(최고 · 최저) 4. 방화지구 5. 방재지구 6. 보존지구(문화자원·중요시설물·생태계) 7. 시설보호지구(학교 · 공용 · 항만 · 공항) 8. 취락지구(자연 · 집단)	9. 개발진흥지구(주거,산업,유통,관광휴양복합) 10. 아파트지구 11. 위락지구 12. 특정용도제한지구(숙박시설 · 위락시설 · 위험물저장및처리시설제한지구) 13. 리모델링지구 14. 문화지구(시 조례)

※ 경관지구, 미관지구, 특정용도제한지구는 조례에 추가로 세분하여 지정할 수 있으며 도시계획조례에서는 특정용도지구를 숙박시설제한지구, 위락시설제한지구, 위험물저장및처리시설제한지구로 세분하였으며 문화예술진흥법의 규정에 의한 「문화지구」를 지정할 수 있도록 하였습니다.

※ 용도지구에 관한 경과규정 (2000.7.1 개정 도시계획법 시행령 부칙)

- 제1종 미관지구 및 제2종 미관지구는 중심지미관지구로
- 제3종 미관지구(관광지제외)와 제4종 미관지구는 역사문화미관지구로
- 제3종 중 관광지와 제5종 미관지구는 일반미관지구로 지정된 것으로 봄
- 고도지구는 최고고도지구와 최저고도지구로, 보존지구는 문화자원보존지구와 중요시설물 보존지구로 봄
- 공항지구는 공항시설보호지구로, 종전의 자연취락지구는 개정규정의 자연취락지구로 봅니다.

11. 용도구역은 무엇입니까?

- 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지와 계획적이고 단계적인 토지이용을 도모하고,

- 토지이용의 종합적인 조정과 관리를 위하여 도시관리계획으로 결정하는 일단의 지역을 말하며 개발제한구역·시가화조정구역·수산자원보호구역으로 분류되며 건설교통부장관이 관리합니다.

12. 개발제한구역이란 무엇입니까?

- 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있을 경우 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있습니다.

- 개발제한구역의 지정과 관리에 관한 전반적인 사항은「개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법」에서 별도로 규정하고 있습니다.

13. 수산자원보호구역이란 무엇입니까?

- 건설교통부장관이 직접 또는 해양수산부장관의 요청을 받아 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대하여 지정하는 구역을 말합니다.

  ※ 1㎢미만의 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 권한은 시장에게 위임되어있습니다

  ※ 국토계획법 시행 이전에는 국토이용관리법에서「수산자원보호지구」로 관리되었습니다.

14. 시가화조정구역이란 무엇입니까?

- 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적이고 단계적인 개발을 도모하기 위하여 5~20년의 기간동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우에 도시관리계획으로 결정하는 구역을 말하며,

- 우리시는 영종도 인천국제공항 주변인 중구 중산·운남·운서동 일대 11.48㎢(347만평)이 시가화 유보기간 15년인 시가화 조정구역으로 지정되었던 사례가 있으며, 시가화 조정구역안에서도 20~30만평 규모의 계획적인 개발은 허용합니다.

- 시가화조정구역은 건설교통부장관이 지정하는 것으로 시장·군수·구청장이 도시계획위원회 심의를 거쳐서 지정하는 개발행위허가제한지역과는 의미가 다릅니다.

  ※ 1㎢ 미만의 시가화조정구역의 지정 및 변경의 권한은 시장에게 위임되어 있습니다.

15. 도시계획사업이란 무엇입니까?

- 도시관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시계획시설사업, 도시개발법에 의한 도시개발사업 및 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발사업, 주택재건축사업 및 도시환경정비사업 등)을 말합니다.

16. 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역은 도시관리계획이 아닌가요?

- 기반시설연동제로 불리는 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역은 도시관리계획 결정절차를 이행하지 않고 개발행위허가제와 같이 도시계획위원회심의 등의 절차만 이행토록 되어있고,

- 법령에서 구역 내의 직접적인 행위제한이나 용도규정을 담고 있지 않으므로 용도구역의 명칭을 사용하지만 도시관리계획으로는 분류하지 않고 있습니다.

17. 건폐율을 완화하여 적용하는 경우와 대상지는?

☞ 아래의 범위 내에서 도시계획 조례로 정하고 있습니다.

- 취락지구 : 60%이하(도시계획조례 : 50%)
  - 집단취락지구는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법이 정하는 바에 따릅니다.
- 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 40%이하
- 수산자원보호구역 : 40%이하(도시계획조례 : 30%)
- 자연공원법에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 60%이하(도시계획조례 : 40%)
- 농공단지 : 60%이하
- 공업지역안에 있는 국가산업단지 및 지방산업단지 : 80%이하

18. 용도지역 미지정 또는 용도지역 미세분 지역에서의 행위제한은?

- 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 용도지역·지구 안에서의 건축제한과 용도지역 안에서의 건폐율·용적률을 적용함에 있어 자연환경보전지역에 대한 규정을 적용합니다.
- 도시지역 또는 관리지역이 세부용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 도시지역인 경우에는 보전녹지지역에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용합니다.

19. 용도지구안에서는 어떠한 건축 관련 규정이 있습니까?

- 용도지구안에서의 건축관련 규정은 금지행위열거방식으로 되어있으며 본책자 자료목록【3】에 수록되어있습니다.

20. 지구단위계획이란 무엇입니까?

- 도시계획수립 대상지역 안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며,

- 해당지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말하며, "제1종 지구단위계획"과 "제2종 지구단위계획"으로 구분하며, "지구단위계획구역"과 "지구단위계획"은 도시관리계획으로 결정합니다.

- 제1종 지구단위계획에는 다음 각호의 사항 중 1종류 이상의 사항이 포함되어야 하며, 제2종 지구단위계획에는 다음 각호의 사항 중 제②호 내지 제④호 및 제⑦호의 사항을 포함한 4종류 이상의 사항을 포함하도록 법제화 되어있습니다.

  ① 용도지역 또는 용도지구를 세분하거나 변경하는 사항
  ② 기반시설의 배치와 규모
  ③ 도로로 둘러싸인 지역 또는 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
  ④ 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물 높이의 최고한도와 최저한도
  ⑤ 건축물의배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
  ⑥ 환경관리계획 또는 경관계획
  ⑦ 교통처리계획
  ⑧ 토지이용의 합리화를 위하여 아래에서 정하는 사항
  - 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
  - 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
  - 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
  - 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
  - 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
  - 생물 서식 공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

※ 제1종 지구단위계획은 규제적 성격이 강하고 건축행위의 완화 규정을 적용하더라도 법령에서 허용하는 제한적인 사안에 국한되고 그 사항이 지구단위계획에 반영되어야 완화적용이 가능합니다.

※ 제2종 지구단위계획은 비도시지역이나 개발진흥지구의 활성화를 위하여 각종 행위제한을 제도적으로 완화하는 것으로 인센티브를 지구단위계획으로 부여하는 대신에 기반시설부담구역으로 관리됩니다.

21. 제1종 지구단위계획이란 무엇입니까?

토지지용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농촌·산촌·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획을 말하며 건폐율·용적률 등의 구체적인 완화 내용은 제1종 지구단위계획에 포함되어야 합니다.

가. 다음 각호의 지역의 전부 또는 일부는 제1종 지구단위계획으로 지정할 수 있습니다.

- 용도지구, 기반시설부담구역, 도시개발구역, 재개발구역, 택지개발예정지구, 주거환경개선지구, 대지조성사업지구, 산업단지, 관광특구, 개발제한구역·시가화조정구역·공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 해제되는 지역, 새로 도시지역으로 편입되는 지역 중 계획적인 관리가 필요한 지역, 시범도시, 개발행위허가제한지역, 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역, 용도지역의 변경 지정에 관한 도시관리계획을 입안하기 위하여 열람 공고된지역, 공장·학교·군부대·시장 등 대규모 시설물의 이전 또는 폐지로 발생하는 부지와 주변지역, 공동주택 재건축사업지역, 양호한 환경의 확보와 경관·미관의 증진 등을 위하여 조례가 정하는 지역

나. 제1종 지구단위계획으로 의무적으로 지정해야하는 대상은? (단 관계법률에 의하여 대상지역에 토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어있는 때에는 제외)

- 재개발구역·택지개발예정지구·주거환경개선지구에서 사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역, 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역 중 면적이 30만㎡ 이상 되는 지역(녹지로 존치 되거나 개발계획이 수립되지 아니하는 경우는 제외), 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 지역 중 30만㎡ 이상 되는 지역

다. 제1종 지구단위계획에 의하여 완화할 수 있는 사항

① 대지의 일부를 공공시설부지로 제공할 경우 건폐율·용적률·높이제한을 법령에서 정한 산식 범위 내에서 완화가능

② 공개공지, 공개공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우 용적률과 높이를 법령에서 정한 산식 비율 범위 내에서 완화 가능

③ 조례로 별도로 제한하였더라도 령에서 허용한 범위 안에서 건폐율을 완화 적용가능

④ 용도지역 중분류의 테두리 안에서 허용되는 용도·종류·규모등의 범위 안에서 완화하여 적용가능(단, 조례가 정하는 바에 의하여 건축이 가능한 건축물은 조례에서 허용되는 건축물에 한함)

⑤ 지구단위계획의 지정목적이 한옥마을 보존이나 차 없는 거리를 조성하고자 할 경우 주차장 설치기준을 100%까지 완화하여 적용가능

⑥ 개발진흥지구에 제1종 지구단위계획구역을 지정하거나 행정기관의 권유로 공동개발을 하는 경우 용적률을 120%범위 내에서 완화

⑦ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해지구를 제1종 지구단위계획구역으로 지정할 경우 높이의 120%범위 내에서 완화

※ 제1항 내지 제3항 및 제6항에 의해 완화 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150%, 용적률의 200%를 초과할 수 없습니다.

22. 기반시설이란 무엇입니까?

기반시설이란 아래의 53개 시설을 말합니다.

① 교 통 시 설(11) : 도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 삭도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원

② 공 간 시 설 (5) : 광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지

③ 유통공급시설(9) : 유통업무설비, 수도, 전기공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비, 열공급설비

④ 공공문화체육시설(10) : 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설

⑤ 방 재 시 설(8) : 하천 ,유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비

⑥ 보건위생시설(6) : 화장장, 공동묘지, 납골시설, 장례식장, 도축장, 종합의료시설

⑦ 환경기초시설(4) : 하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장

23. 제2종 지구단위계획이란 무엇입니까?

계획관리지역 또는 개발진흥지구를 효율적으로 관리하기 위하여 용도지역의 건축물이나 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획을 말합니다.

가. 계획관리지역으로서 다음의 요건에 해당되는 지역은 제2종 지구단위계획구역을 지정할 수 있습니다.

- 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 일단의 토지의 면적이 30만㎡ 이상(단 수도권정비계획법상 자연보전권역안의 경우에는 10만㎡ 이상으로 할 수 있음)
- 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 일단의 토지의 면적이 각각 10만㎡ 이상이고 그 총면적이 30만㎡ 이상일 것(각각의 토지는 건설교통부장관이 정하는 범위 안에 위치하고 건설교통부장관이 정하는 규모 이상의 도로로 서로 연결되어있거나 연결도로의 설치가 가능할 것)
- 위의 경우를 제외하고는 제2종 지구단위계획구역을 지정하고자하는 일단의 토지의 면적이 3만㎡ 이상일 것
- 당해 지역에 도로, 상·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
- 자연환경·경관·미관·문화재 등의 훼손 우려가 없을 것

나. 개발진흥지구로서 다음요건에 해당되는 지역은 제2종 지구단위계획구역을 지정할 수 있습니다.

- 계획관리지역 내에서 제2종 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 각 요건에 해당될 것
- 주거개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한함) : 계획관리지역
- 산업개발진흥지구·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한함) : 계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역
- 관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역 외의 지역

※ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 제1종 지구단위계획구역으로 지정시 용적률과 높이는 120%까지 완화할 수 있습니다.

※ 개발진흥지구는 도시지역과 비도시지역 모두 지정가능하나 도시지역내의 개발진흥지구는 제1종 지구단위계획구역만 가능하고, 비도시지역은 사업목적별로 법령에서 규정하는 용도지역 내에서만 제2종 지구단위계획구역 지정이 가능합니다.

※ 제2종 지구단위계획구역 안에서는 제2종 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150% 이내에서 완화하여 적용 가능합니다.

※ 계획관리지역이 아닌 지역에 위치한 개발진흥지구에 지정된 제2종 지구단위계획구역에는 공동주택 중 아파트 및 연립주택은 허용되지 않습니다.

24. 도시계획시설이란 무엇입니까?

- 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하며

- 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준과 기반시설의 세분 및 범위에 관한 사항을 규정하기 위하여 「도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙」이 제정되어 있습니다.

25. 도시계획시설 중 의무시설과 임의시설이란 무엇을 말합니까?

- 의무시설 : 반드시 도시관리계획으로 결정하여야 설치할 수 있는 기반시설 (예: 도로, 철도, 공원, 수도, 하천 등)

- 임의시설 : 도시관리계획으로 결정하지 않아도 설치할 수 있는 기반시설 (예: 체육시설, 도서관, 장례식장, 종합의료시설 등)

26. 도시관리계획으로 결정하지 않아도 되는 시설은 무엇입니까?

- 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각목의 1에 해당하는 기반 시설을 설치하고자 하는 경우

가. 자동차및건설기계검사시설, 자동차및건설기계운전학원, 공공공지, 방송·통신시설, 시장, 열공급설비, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 장례식장, 종합의료시설, 폐차장

나. 도시공원법상 점용허가 대상이 되는 공원안의 기반시설

다. 도심공항터미널(항공법), 자치단체장이 설치하는 1천㎡ 미만의 주차장 및 민간이 설치하는 주차장, 여객자동차터미널 중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널, 광장 중 건축물 부설광장, 전기공급설비(발전소·변전소, 고압선은 제외)액화가스충전 사업허가를 받은자가 설치하는 액화석유가스충전시설, 도시가스사업의 허가를 받은자가 설치하는 가스공급시설, 유류저장 및 송유설비 중 소방법규정에 의한 제조소 등의 설치허가를 받은자가 인화성액체 중 유류저장시설, 유치원, 특수학교, 납골시설 중 민간이 설치하는 시설, 도축장 중 대지면적 500㎡미만인 도축장, 폐기물처리시설 중 재활용시설

- 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 다음 각목의 1에 해당하는 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 제1호 가목, 나목의 시설

나. 궤도, 삭도

다. 주차장, 자동차정류장, 광장, 우류저장 및 송유설비, 도심공항터미널, 전기공급설비(발전소·변전소·고압선 제외), 액화가스충전 사업허가를 받은자가 설치하는 액화석유가스충전시설, 도시가스사업의 허가를 받은자가 설치하는 가스공급시설, 유치원, 특수학교, 납골시설 중 민간이 설치하는 시설, 도축장 중 대지면적 500㎡미만인 도축장, 폐기물처리시설 중 재활용시설, 농어촌도로정비법 규정에 의한 이도(里道) 및 농도(農道)

27. 도시계획시설부지의 매수청구제도란 무엇입니까?

- 도시관리계획의 결정 고시일로부터 10년 이내에 도시계획시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 당해 도시계획시설 부지로 되어있는 토지중 지목이 “대”인 토지의 소유자는 자치단체장에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있습니다.

- 이 경우 매수청구가 있은 날부터 2년 이내에 매수 여부를 결정하여 신청자에게 통지하여야 하며 매수결정을 통지한 날부터 2년 이내에 매수하여야 합니다.

- 이 경우 매수하지 아니하기로 결정한 경우와 매수결정을 통지한 날부터 2년이 경과 될 때까지 매수를 하지 않을 경우에는 아래의 건축물·공작물을 설치할 수 있으며 조례로 별도로 정하면 조례에 따르도록 되어있습니다.
  - 단독주택으로 3층 이하인 것
  - 제1종 근린생활시설로서 3층 이하인 것
  - 공작물

- 도시지역에 있어 도시계획시설부지의 매수청구제도는 2002.1.1부터 시행되고 있습니다.

28. 도시계획시설결정의 실효란 무엇입니까?

- 도시계획시설결정이 고시된 도시계획시설에 대하여 그 고시일로부터 20년이 경과될 때까지 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시계획 결정은 그 고시일로부터 20년이 되는 날의 다음날에 효력을 상실하는 제도를 말하며

- 시·도지사는 당해 시·도의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시계획의 내용을 게제 하도록 되어있습니다.

29. 도시계획시설결정의 매수의 청구 및 실효의 기산일은?

- 국토계획법 시행일인 2003.1.1당시 **종전의 도시계획법**에 의하여 결정·고시된 도시계획시설은 국토계획법에 의한 도시계획시설로 보며 이 경우 도시계획시설 결정의 실효에 관한 기산일은 아래와 같습니다.
  - 2000 .7. 1 이전에 결정·고시된 경우 : 2000. 7. 1
  - 2000. 7. 2 이후에 결정·고시된 경우 : 결정고시일

- 국토계획법 시행일인 2003.1.1당시 **종전의 국토이용관리법**에 의하여 설치되거나 그 입지에 관한 고시가 된 공공시설 또는 공용건축물로서 국토계획법의 규정에 의하여 도시계획시설로 보는 시설에 대한 시설부지의 매수청구 및 결정의 실효에 관한 결정·고시일의 기산일은 이 법 시행일인 2003. 1. 1로 하도록 되어있습니다.

30. 기반시설연동제란 무엇입니까?

- 기반시설연동제란 크게 개발밀도관리구역과 기반시설부담구역으로 구분합니다.

- 개발밀도관리구역을 지정시에는 구역의 명칭과 구역의 범위, 건폐율과 용적률의 강화범위 등에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐야합니다.

- 기반시설 부담구역이 지정된 경우 시장·군수는 3년 이내에 기반시설부담계획을 수립토록 되어있으며, 기반시설부담구역지정과 기반시설부담계획을 수립시에는 도시계획위원회 심의를 거쳐야합니다.

31. 개발밀도관리구역이란 무엇입니까?

- 개발밀도관리구역은 도로, 상·하수도, 학교 등 기반시설의 설치가 어려운 기존 시가지 등을 기반시설의 수용 범위내에서 개발되도록 당해 지역에서 허용되는 용적률의 최대 50%까지 강화하여 관리하는 도시관리계획을 말하며 구체적인 용적률의 강화 범위는 기반시설의 부족 정도를 감안하여 결정토록 되어있습니다.

32. 기반시설부담구역이란 무엇입니까?

- 기반시설부담구역은 개발행위가 집중되어 기반시설 부족이 예상되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정하여 개발행위자가 도로·학교·상하수도 등 기반시설을 설치하도록 하는 제도를 말하며, 제2종 지구단위계획구역의 지정에 관한 결정·고시가 있는 경우에는 당해 구역은 기반시설부담구역으로 지정·고시된 것으로 보도록 되어있습니다.



Ⅲ. 도시계획 관련 용어



Ⅲ 도시계획 관련용어

1. 건폐율이란 무엇입니까?

- 건폐율이란 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말합니다.

2. 용적률이란 무엇입니까?

- 용적률이란 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말하며, 연면적 산정에 있어 지하층의 면적과 당해 건축물의 부속용도인 지상층의 주차용으로 사용되는 면적은 제외됩니다.

3. 제1종 전용주거지역이란 무엇입니까?

- 개정된 법에서 전용주거지역을 세분한 것으로 종전의 전용주거지역은 경과규정에 의하여 제1종 전용주거지역으로 분류됩니다.
- 단독주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위한 것으로 건폐율은 50%, 용적률은 80%를 적용받으며, 층고제한은 특별한 규정이 없습니다.

4. 제2종 전용주거지역이란 무엇입니까?

- 공동주택중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위한 것으로 건폐율 40%, 용적률 120%를 적용하며 층고는 별도로 제한받지 않습니다.

5. 준주거지역이란 무엇입니까?

- 주거기능을 위주로 하되 이를 지원하는 일부 사업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역을 말합니다.
- 건폐율60%이하 용적률 500%이하를 적용합니다.

6. 제1종 일반주거지역이란 무엇입니까?

- 저층주택을 중심으로 주거환경을 조성하기 위한 것으로 건폐율 60%, 용적률 200%를 적용합니다.
- 건물의 층고는 4층 이하로 건축해야 합니다.

7. 제2종 일반주거지역이란 무엇입니까?

- 중층주택을 중심으로 주거환경을 조성하기 위한 것으로 건폐율 60%, 용적률 250%를 적용합니다.
- 층고는 15층 이하로 건축해야 합니다. 다만 15층이하의 범위안에서 따로 층수를 정하거나 구역별로 층수를 세분하여 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한합니다.

8. 제3종 일반주거지역이란 무엇입니까?

- 중·고층주택을 중심으로 주거환경을 조성하기 위한 것으로 건폐율 50%, 용적률 300%를 적용합니다.
- 층고는 제한을 두지 않습니다.

9. 중심상업지역이란 무엇입니까?

- 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역을 말합니다.

10. 일반상업지역이란 무엇입니까?

- 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역을 말합니다.

11. 근린상업지역이란 무엇입니까?

- 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역을 말합니다.

12. 유통상업지역이란 무엇입니까?

- 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역을 말합니다.

13. 전용공업지역이란 무엇입니까?

- 주로 중화학공업, 공해성공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역을 말합니다.

14. 일반공업지역이란 무엇입니까?

- 환경을 저해하지 않는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역을 말합니다.

15. 준공업지역이란 무엇입니까?

- 경공업과 그밖의 공업을 수용하되 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역을 말합니다.

16. 보전녹지지역이란 무엇입니까?

- 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역을 말합니다.

17. 생산녹지지역이란 무엇입니까?

- 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역을 말합니다.

18. 자연녹지지역이란 무엇입니까?

- 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 제한적인 개발이 허용되는 지역입니다

19. 관리지역이란 무엇입니까?

- 종전의 국토이용관리법에서는 전국토를 도시지역·준도시지역·준농림지역·농림지역·자연환경보전지역의 5가지 용도지역으로 구분하였으며

- 준도시지역은 취락이나 산업단지 각종의 시설용지 등으로, 준농림지역은 농업이나 임업목적으로 사용하는 외에 개발이 비교적 용이하도록 되어 일부지역에서 대규모 아파트 난립 등에 따른 난개발 문제가 대두되어

- 금번 국토계획법에서는 준도시·준농림지역을 관리지역으로 명칭을 변경하고 2005년 말까지 토지적성 평가를 거쳐 관리지역을 보전관리지역·생산관리지역·계획관리지역으로 세분하여 각각의 용도에 적합한 토지이용제한을 함으로써 환경보전과 토지자원의 효율적인 이용을 기하도록 용도지역 체계를 개편하였습니다.

20. 보전관리지역이란 무엇입니까?

- 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 말합니다.

21. 생산관리지역이란 무엇입니까?

- 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 말합니다.

22. 계획관리지역이란 무엇입니까?

- 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연 환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역을 말합니다.

23. 농림지역이란 무엇입니까?

- 농업 또는 임업의 진흥을 위하여 지정하는 지역으로 농지법상 농업진흥지역과 산림법상 보전임지 등을 말합니다.
- 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 세분됩니다.

24. 자연환경보전지역이란 무엇입니까?

- 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 육성 등을 위하여 필요한 지역을 말합니다.

25. 관리지역은 세분되기 전까지 어떻게 관리됩니까?

- 관리지역은 세분되기전까지 계획관리수준으로 건축제한을 하며 관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축에 관한 규정은 국토계획법 시행령「별표 27」에 있으며 관리지역 안에서의 건폐율은 40%, 용적률은 80% 이하의 범위에서 조례로 별도로 정할 수 있습니다.
- 그러나 관리지역 중 제2종 지구단위계획구역은 건폐율은 60%, 용적률은 150%이하의 범위 안에서 조례로 별도로 정하도록 완화됩니다.

26. 개발촉진지구는 무엇입니까?

- 개발촉진지구는 종전의 국토이용관리법상의 준도시지역 취락·산업촉진지구·시설용지지구와 도시계획법상 개발촉진지구(첨단산업·외국인투자·기업활동 개발촉진지구)를 통합한 것으로
- 개발목적에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합개발진흥지구로 세분됩니다.

27. 토지적성평가란 무엇입니까?

- 토지적성평가란 관리지역을 보전관리지역·생산관리지역·계획관리지역으로 세분하기 위한 평가와 도시관리계획 입안시 기초조사의 일환으로 실시하는 평가로 구분합니다.

- 관리지역 세분을 위한 적성평가는 "토지적성 평가지침"이 정하는 바에 따라 종합 적성값을 산정하여 5개 등급으로 분류하는데 보전성격이 강할수록 1등급으로, 개발성격이 강할수록 5등급으로 분류합니다.

- 도시관리계획 입안시 도시관리계획 입안권자는 기초조사단계에서 토지의 토양·입지·활용가능성 등 토지적성평가를 실시토록 되어있습니다. 다만 다음의 경우에는 토지적성평가를 하지 않아도 됩니다.
  - 지구단위계획구역이 도심지에 위치하는 경우
  - 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 1/50에 미달하는 경우
  - 지구단위계획구역이 다른 법률에 의하여 지역 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 지구단위계획구역 내용에 12m 이상의 도로설치계획이 없는 경우
  - 주거·상업·공업지역인 경우
  - 법령에 의하여 조성된 지역인 경우
  - 도시관리계획 입안일전 3년 이내에 토지적성평가를 실시한 지역인 경우

28. 조례로 용도지구를 신설할 수 있는지?

- 용도지구의 신설은 가능하나 당해 용도지역이나 용도구역의 제한을 완화하는 용도지구의 신설은 불가하고 행위제한을 강화하는 용도지구의 신설만 허용하고 있습니다.(영31조4항)

- 인천도시계획조례에서는 용도지구에서 문화예술진흥법에 의한「문화지구」를 추가로 지정할 수 있도록 하였습니다.

29. 리모델링지구는 무엇입니까?

- 사용승인을 얻은 후 20년 이상이 경과되어 리모델링(건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축・개축・또는 대수선을 하는행위)이 필요한 경우 건축법 제32조(대지안의 조경), 제36조(건축선의 지정), 제47조(건축물의 건폐율), 제48조(건축물의 용적률), 제51조(건축물의 높이제한) 제53조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 67조(공개공지등의 확보)를 완화 받을 수 있습니다.

- 건축주・설계자・공사시공자・공사감리자는 건축법의 적용의 완화를 허가권자에게 요청할 수 있으며 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 신청인에게 통지하도록 되어있습니다.

- 다만 공동주택의 리모델링은 세대수를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아니어야 하며, 증축은 기능향상 등을 고려하여 건축법시행규칙 제2조의4에서 별도로 범위를 정하고 있습니다.

30. 용도구역내에서의 행위제한은 어떻게 됩니까?

- 용도구역은 개발제한구역과 시가화조정구역, 수산자원보호구역으로 분류되며 용도구역 내에서의 행위제한은 바탕이 되는 용도지역이나 용도지구의 건축제한을 받지 않고 별도로 규정된 행위제한을 적용 받습니다.
  ※ 용도지구 내에서의 행위허가의 기준은 용도지역과 용도지구에서 정하는 행위허가 기준 모두를 적용 받습니다.

- 용도구역은 건설교통부장관이 관리하며 일정권한이 시도지사에게 위임이 되는 경우도 있습니다.
  (예) 1㎢ 미만의 수산자원보호구역의 지정은 시・도지사에게 위임

- 용도구역 중 개발제한구역 내 행위허가의 기준은 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법에서 별도로 정하고, 수산자원보호구역과 시가화조정구역은 국토계획법에서 정하고 있습니다.

31. 숙박시설은 어떻게 분류됩니까?

- 일반 숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)
- 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 휴양콘도미니엄)
- 기타 위와 유사한 시설

32. 식품접객업(식품위생법상)은 어떻게 분류됩니까?

- 휴게음식점영업 : 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 음주행위가 허용되지 아니하는 영업(주로 다류를 조리·판매하는 다방 및 주로 빵·떡·과자·아이스크림류를 제조·판매하는 과자점 형태의 영업을 포함한다) 다만, 편의점·슈퍼마켓·휴게소 기타 음식류를 판매하는 장소에서 컵라면, 1회용 다류 기타 음식류에 뜨거운 물을 부어주는 경우를 제외한다.
- 일반음식점 영업 : 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 식사와 함께 부수적으로 음주행위가 허용되는 영업
- 단란주점 영업 : 주로 주류를 조리·판매하는 영업으로서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업
- 유흥주점영업 : 주로 주류를 조리·판매하는 영업으로서 유흥 종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 노래를 부르거나 춤을 추는 행위가 허용되는 영업

33. 도시계획시설에 대하여 용도지역·지구에서의 건축제한의 예외가 적용된다는데 ?

- 국토계획법시행령 제83조에 의하여 도시계획시설에 대해서는 용도지역·용도지구의 제한을 적용하지 않도록 되어 건축물의 층고라던지 건축물 용도의 제한을 받지 않습니다.
- 그러나 건폐율과 용적률은 당해 용도지역과 용도지구의 제한을 따라야합니다.

34. 취락지구의 건축제한은 어떻게 적용합니까?

- 취락지구는 자연취락지구와 집단취락지구로 분류되며 자연취락지구에서는 용도지역의 건축제한을 적용하지 않습니다.

- 자연취락지구에서의 건축제한은 국토계획법시행령 별표23에서 별도로 정하고 있으며 집단취락지구 안에서의 건축제한에 관하여는「개발제한구역의지정 및관리에관한특별조치법」에서 정합니다.

- 자연취락지구의 건폐율은 조례에서 50%이하로 정하고 있으며, 용적률은 개발진흥지구지정이나 제2종 지구단위계획구역지정 등의 특별한 사안이 없는 한 완화하지 않습니다.

35. 개발진흥지구의 건축제한은 어떻게 적용합니까?

- 개발진흥지구의 건축제한은 지구단위계획이나 관계법률에 의한 개발계획에 따르며

- 지구단위계획이나 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구 개발에 위배되지 않는 범위내에서 조례가 별도로 정하는 건축물은 건축할 수 있습니다.

36. 연접개발에 대한 정의는?

- 녹지·관리·농림·자연환경보전지역에서 연접하여 개발하여 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우, 하나의 개발행위로 보아 면적을 산정합니다. 다만, 다음 요건을 모두 갖춘 경우에는 연접개발로 보지 않습니다.

  ① 고속국도·일반국도 또는 너비 20m 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 경우

  ② 진입도로가 너비 8m 이상이고 주간선도로·일반국도·지방도에 직접 연결될 경우

  ※ 위 요건은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 완화가능(영55조5항 단서조항)

37. 1필지의 토지가 2이상의 용도지역등에 걸치는 경우의 적용 기준은?

- 각 용도지역 등에 속한 토지면적이 330㎡(100평)이하인 때에는 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용합니다.

  (예1) 한필지가 제2종일반주거지역 200㎡, 일반상업지역 300㎡에 걸치는 경우 ⇒ 전부 일반상업지역의 규정을 적용

  (예2) 한필지가 제2종일반주거지역 400㎡, 일반상업지역 500㎡ 에 걸치는 경우 ⇒ 각각 제2종 일반주거지역과 일반상업지역의 규정을 적용

  (예3) 한필지가 제2종일반주거지역 400㎡, 일반상업지역 500㎡, 일반공업지역 200㎡에 걸치는 경우

  ⇒ 일반공업지역면적 200㎡는 일반상업지역의 규정을 적용하고 제2종 일반주거지역은 별도 적용

- 건축물이 미관지구·고도지구·방화지구와 다른 용도지역에 걸치는 경우에는 전부에 대하여 미관지구·고도지구·방화지구의 규정을 적용합니다.

- 1필지의 토지가 녹지지역과 다른 용도지역에 걸친 경우에는 면적에 관계없이 각 용도지역에 관한 규정을 적용합니다.

자 료 목 록

【1】 용도별 건축물의 종류

◈ 건축법 시행령 제3조의4(별표1)

【2】 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물

◈ 국토계획법 시행령 및 인천광역시 도시계획조례

【3】 용도지구안에서 건축할 수 없는 건축물

◈ 국토계획법 시행령 및 인천광역시 도시계획조례

【1】 용도별 건축물의 종류

◈ 건축법시행령 제3조의4(별표 1)

1. 단독주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함한다)

가. 단독주택

나. 다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.

(1) 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것

(2) 독립된 주거의 형태가 아닐 것

(3) 연면적이 330제곱미터 이하이고 층수가 3층 이하일 것

다. 다가구주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

(1) 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층 이하일 것. 다만, 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티부분을 층수에서 제외한다.

(2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적을 제외한다)의 합계가 660제곱미터이하일 것

(3) 19세대 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관

2. 공동주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가노인복지시설을 포함 한다) 다만, 다음 각 목의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외한다.

가. 아 파 트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택

나. 연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택

다. 다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택

라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것

3. 제1종 근린생활시설

가. 수퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점으로서 동일한 건축물(하나의 대지안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 동일한 건축물로 본다. 이하 같다) 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

나. 휴게음식점·제과점으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것

다. 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다.)

라. 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원 및 조산소

마. 탁구장 및 체육도장으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것

바. 동사무소·경찰관파출소·소방서·우체국·전신전화국·방송국·보건소·공공도서관·지역건강보험조합, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가1천제곱미터 미만인 것

사. 마을회관·마을공동작업소·마을공동구판장, 그 밖에 이와 유사한 것

아. 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 그 밖에 이와 유사한 것

자. 지역아동센터

4. 제2종 근린생활시설

가. 일반음식점·기원

나. 휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

다. 서점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

라. 테니스장·체력단력장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것

마. 종교집회장·공연장이나 비디오물감상실·비디오물소극장(「음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률」 제2조제8호 가목 및 나목의 시설을 말한다. 이하 같다)으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것

바. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것

사. 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만이고, 다음의 요건 중 어느 하나에 해당되는 시설

(1) 「대기환경보전법」, 「「수질환경보전법」」 또는 「소음·진동규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것

(2) 「대기환경보전법」, 「「수질환경보전법」」 또는 「소음·진동규제법」에 의한 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

아. 게임제공업소,멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통·제공업소(「음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률」 제2조제9호·제10호 제12호의 규정에 의한 시설을 말한다)로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

자. 사진관·표구점·학원(동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다)·직업훈련소(동일한 건축물 안에서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것을 말하되, 운전·정비 관련 직업훈련소를 제외한다)·장의사·동물병원·독서실·총포판매사, 그 밖에 이와 유사한 것

차. 단란주점으로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 150제곱미터미만인 것

카. 의약품도매점 및 자동차영업소로서 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

타. 안마시술소·안마원 및 노래연습장

5. 문화 및 집회시설

가. 공연장(극장·영화관·연예장·음악당·서어커스장·비디오물감상실·비디오물소극장 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 집회장(예식장·공회당·회의장·마권장외발매소·마권전화투표소 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

다. 관람장(경마장·자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관· 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것을 말한다)

라. 전시장(박물관·미술관·과학관·기념관·산업전시장·박람회장 기타 이와 유사한 것을 말한다)

마. 동·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것을 말한다)

6. 종교시설

가. 종교집회장(교회·성당·사찰·기도원·수도원·수녀원·제실·사당, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

나. 종교집회장 안에 설치하는 납골당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

7. 판매시설

가. 도매시장(도매시장에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

나. 소매시장(「유통산업발전법」에 의한 시장·대형점·대규모소매점 및 쇼핑센터 그밖에 이와 유사한 것을 말하며 그에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

다. 상점(상점에 소재한 근린생활시설을 포함한다)

(1) 제3호가목의 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가1천제곱미터 이상인 것

(2) 제4호아목에 해당하는 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 이상인 것

라.~사. 〈삭제〉

8. 운수시설

가. 여객자동차터미널 및 화물터미널

나. 철도역사

다. 공항시설

라. 항만시설 및 종합여객시설

마. 집배송시설

9. 의료시설

가. 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양소를 말한다)

나. 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것을 말한다)

다. 장례식장

10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다)

가. 학교(초등학교·중학교·고등학교·전문대학·대학·대학교 기타 이에 준하는 각종 학교를 말한다)

나. 교육원(연수원 기타 이와 유사한 것을 포함한다)

다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소를 제외한다)

라. 학원(자동차학원 및 무도학원을 제외한다)

마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)

바. 도서관

사. ~ 자. 〈삭 제〉

11. 노유자시설

가. 아동 관련 시설(영유아보육시설·아동복지시설·유치원, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

나. 노인복지시설

다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

12. 수련시설

가. 생활권수련시설(청소년수련관·청소년문화의 집·유스호스텔, 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다)

나. 자연권수련시설(청소년수련원·청소년야영장, 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다)

13. 운동시설

가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장·에어로빅장·볼링장·당구장·실내낚시터·골프연습장, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것)
다. 운동장(육상·구기·볼링·수영·스케이트·로울러스케이트·승마·사격·궁도·골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것)

14. 업무시설
가. 공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
나. 일반업무시설 : 금융업소·사무소·신문사·오피스텔(업무를 주로 하는 건축물이고, 분양 또는 임대하는 구획에서 일부 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 건설교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다) 그 밖에 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

15. 숙박시설
가. 일반숙박시설(호텔·여관 및 여인숙)
나. 관광숙박시설(관광호텔·수상관광호텔·한국전통호텔·가족호텔 및 휴양콘도미니엄)
다. 기타 가목 및 나목의 시설과 유사한 것

16. 위락시설
가. 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
나. 주점영업(유흥주점과 이와 유사한 것을 포함한다)
다. 삭 제
라. 「관광진흥법」에 의한 유원시설업의 시설 기타 유사한 것(제2종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다)
마. 투전기업소 및 카지노업소
바. 무도장과 무도학원

17. 공장
물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

18. 창고시설(위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것을 제외한다)
위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하지 아니하는 시설로서 다음 각목의 1에 해당하는 것
가. 창고(물품저장시설로서 냉장·냉동창고를 포함한다)
나. 하역장

19. 위험물저장 및 처리시설

「위험물안전관리법」, 「석유사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「총포·도검·화약류 등 단속법」, 「유해화학물질 관리법」에 의하여 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방·자가발전과 이와 유사한 목적에 쓰이는 저장시설을 제외한다.

가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소
나. 액화석유가스충전소(기계식 세차설비를 포함한다)
다. 위험물제조소
라. 위험물저장소
마. 위험물취급소
바. 액화가스취급소
사. 액화가스판매소
아. 유독물보관·저장시설
자. 고압가스충전·저장소
차. 도료류 판매소
카. 그 밖에 가목 내지 아목의 시설과 유사한 것

20. 자동차관련시설(건설기계관련시설을 포함한다)

가. 주차장　　나. 세차장　　다. 폐차장
라. 검사장　　마. 매매장　　바. 정비공장
사. 운전학원·정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련소를 포함한다)
아. 「여객자동차 운수사업법」·「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 의한 차고 및 주기장

21. 동물 및 식물관련시설

가. 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다)
나. 가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 기타 이와 유사한 것을 말한다)
다. 도축장
라. 도계장
마. 버섯 재배사
바. 종묘배양시설
사. 화초 및 분재 등의 온실
아. 식물과 관련된 마목 내지 사목의 시설과 유사한 것(동·식물원을 제외한다)

22. 분뇨 및 쓰레기처리시설

가. 분뇨·폐기물처리시설

나. 고물상

다. 폐기물재활용시설

23. 교정 및 군사시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다)

가. 교도소(구치소·소년원 및 소년분류심사원를 포함한다)

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

다. 군사시설

라.~아. 〈삭제〉

24. 방송통신시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다)

가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다)

나. 전신전화국

다. 촬영소, 그 밖에 이와 유사한 것

25. 발전시설

발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설로 분류되지 아니한 것

26. 묘지관련시설

가. 화장장

나. 납골당(문화 및 집회시설에 해당하는 것을 제외한다)

다. 묘지에 부수되는 건축물

27. 관광휴게시설

가. 야외음악당

나. 야외극장

다. 어린이회관

라. 관망탑

마. 휴게소

바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

【2】 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물

◈ 국토계획법시행령 및 인천광역시 도시계획조례

① 주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구 분	제1종전용주거지역	제2종전용주거지역	준주거지역
목적	단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호	공동주택 중심의 양호한 주거 환경 보호	주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업·업무기능의 보완
건폐율	50%	40%	60%
용적율	80%	120%	500%(공동주택 300%)
층고제한	별도 제한 규정 없음		
허용 용도	- 단독주택(다가구 제외) - 1종 근린생활시설(가목 내지 사목으로서 1천㎡ 미만) - 2종 근린생활시설 ・종교집회장(12m이상 도로에 6m 이상 접함) - 문화·집회시설(1천㎡ 미만) ・전시장중 박물관・미술관・기념관 - 종교시설(1천㎡ 미만) ・종교집회장(12m이상 도로에 12m 이상 접함) - 교육연구시설 ・초등학교 - 노유자시설	- 단독주택 - 공동주택 - 1종 근린생활시설(1천㎡ 미만) - 2종 근린생활시설 ・종교집회장(12m이상 도로에 6m 이상 접함) - 문화·집회시설(1천㎡미만) ・전시장중 박물관・미술관・기념관 - 종교시설(1천㎡ 미만) ・종교집회장(12m이상 도로에 12m이상 접함) - 교육연구시설 ・초·중학교 - 노유자시설	- 단독주택 - 공동주택 - 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활시설 (단란주점과 안마시술소 제외) - 종교시설 - 의료시설(격리병원과 장례식장을 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설 - 문화 및 집회시설 - 판매시설 - 의료시설 ・장례식장(종합병원에 한정) - 업무시설 - 공장(비 공해업종에 한함) - 창고시설 - 위험물저장·처리시설 ・주유소·석유판매소 ・무공해·저공해자동차의 연료공급시설 ・위험물판매취급소 ・시내버스차고지내 액화가스충전소 - 자동차관련시설 ・주차·세차·운전·정비학원 ・매매장(12m도로 접함) - 동·식물관련시설중 식물관련 시설[버섯재배사, 종묘배양, 화초·분재온실, 식물관련유사시설(동·식물원 제외)] - 교정·군사시설(군사시설 제외) - 방송통신시설 - 발전시설 - 관광휴게시설(야외음악당.야외극장.어린이회관)

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

구 분	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
목 적	저층주택 중심의 편리한 주거환경 조성	중층주택 중심의 편리한 주거 환경 조성	중고층주택 중심의 편리한주거환경 조성
건폐율	60 %	60 %	50 %
용적율	200 %	250 %	300 %
층고 제한	4층 이하	15층 이하	제한 없음
허 용 용 도	- 단독주택 - 공동주택(아파트제외) - 1종 근린생활시설 - 교육연구시설중 초, 중, 고교 - 노유자시설 - 2종 근린생활시설(옥외골프 연습장·안마시술소·단란주점·지상노래연습장 제외) - 문화 및 집회시설 · 전시장(12m 이상 도로에 12m 접함) - 종교시설(납골당 설치는지하층) - 판매시설(2천㎡미만) · 소매시장 및 상점(15m이상도로에접함) · 기존도매시장,소매시장을 재건축하는 경우 - 교육연구시설 · 교육원, 연구소, 도서관 - 창고시설(군지역,1천㎡미만) - 위험물저장·처리시설 · 주유소및석유판매소 · 액화가스판매소 · 도료류 판매소 - 자동차관련시설 · 주차장 - 교정·군사시설(군사시설 제외) - 방송통신시설 - 발전시설	- 단독주택 - 공동주택 - 1종 근린생활시설 - 종교시설 - 교육연구시설중 초, 중, 고교 - 노유자시설 - 2종 근린생활시설(단란주점·안마시술소·옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 · 집회장(1천㎡미만, 12m이상 도로에 12m 접함) · 전시장 및 동·식물원(12m 이상 도로에 12m 접함) - 판매시설(2천㎡ 미만) · 소매시장 및 상점(15m이상 도로에 접함) · 기존도매시장,소매시장을 재건축하는경우 - 의료시설(격리병원·장례식장 제외) - 교육연구시설(초, 중, 고교 제외) - 수련시설(유스호스텔 제외) - 운동시설(옥외골프연습장 제외)(12m미만 도로는 2천㎡미만) - 업무시설(3천㎡ 미만)(12m미만 도로는 1천㎡미만) · 국가, 지방자치단체청사와외국공관 · 금융업소 및 사무소 - 공장(아파트형·비 공해업종에 한함) - 창고시설(군지역,1천㎡미만) - 위험물저장·처리시설 · 주유소및석유판매소 · 액화가스판매소 · 도료류 판매소 - 자동차관련시설 · 주차장 · 세차장 - 동·식물관련시설 · 화초및분재등의온실 · 식물과관련된유사시설(식물원제외) - 방송통신시설	- 단독주택 - 공동주택 - 1종 근린생활시설 - 종교시설 - 교육연구시설중 ,초, 중, 고교 - 노유자시설 - 2종 근린생활시설(단란주점·안마시술소, 옥외골프연습장 제외) - 문화 및 집회시설 · 집회장(2천㎡미만, 12m이상 도로에 12m이상 접함) · 전시장 · 동·식물원 - 판매시설(2천㎡ 미만) · 소매시장 및 상점(15m이상도로에 접함) · 기존도매시장, 소매시장의 재건축 - 의료시설(격리병원·장례식장제외) - 교육연구시설(초, 중, 고교 제외) - 수련시설(유스호스텔 제외) - 운동시설(옥외골프연습장 제외) - 업무시설(12m미만 도로는 2천㎡미만) - 공장(아파트형·비 공해업종에 한함) - 위험물저장·처리시설 · 주유소및석유판매소 · 액화가스판매소 · 도료류 판매소 - 자동차관련시설 · 주차장 · 세차장 - 동·식물관련시설 · 화초및분재등의온실 · 식물과관련된유사시설(식물원제외) - 교정·군사시설(군사시설 제외) - 방송통신시설 - 발전시설

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

② 상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	중심상업지역	일반상업지역	근린상업지역	유통상업지역
목적	도심·부도심의 업무 및 상업기능 확충	일반적인 상업 및 업무기능 담당	근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급	도시내 및 지역간 유통기능의 증진
건폐율	80 %	70 %	70 %	60 %
용적율	1,300 %	1,000 %	700 %	800 %
층고제한	별도 제한 규정 없음			
허용용도	- 1종, 2종 근린생활 - 문화·집회시설 - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 - 업무시설 - 숙박시설(100m) - 위락시설(100m) - 교정·군사시설 ・군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 단독주택(타 용도와 복합에 한함) - 공동주택(주거비율 70%이하, 다만 도시정비구역과 재생사업지구는 70%이상) - 의료시설(격리병원제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 운동시설 - 공장(비공해업종으로서 출판·인쇄·금은세공업 및기록매체복제업 공장에 한함) - 창고시설 - 위험물저장및처리 시설(주유·석유판매, 위험물 판매취급, 시내버스 차고지 액화 석유가스충전소) - 자동차관련시설(폐차장제외)	- 공동주택(주거비율 70%이하, 다만 도시정비구역과 재생사업지구 70%이상) - 1종, 2종 근린생활 - 문화·집회시설 - 종교시설 - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 - 업무시설 - 숙박시설(100M) - 위락시설(100M) - 창고시설 - 교정·군사시설 ・군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 단독주택 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설 - 공장(비 공해업종에 한함) - 위험물저장및처리 시설(주유·석유판매, 위험물판매취급,시내 버스 차고지 액화석유 가스충전소) - 자동차관련시설(폐차장제외) - 관광휴게시설	- 단독주택 - 공동주택(주거비율 70%이하, 다만 도시정비구역과 재생사업지구는 70%이상) - 1종, 2종 근린생활 - 종교시설 - 판매시설(3천㎡ 미만) - 운수시설(3천㎡ 미만) - 의료시설(격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설 - 숙박시설(100m) - 문화·집회시설 - 판매시설(3천㎡ 이상) - 운수시설(3천㎡ 이상) - 업무시설 - 위락시설(100m) - 공장(비 공해업종에 한함) - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(주유·석유판매,위험물 판매취급,시내 버스 차고지 액화석유 가스충전소) - 자동차관련시설(주차장, 세차장, 차고·주기장) - 교정·군사시설(군사시설 제외) - 방송통신시설 - 발전시설	- 1종 근린생활 - 판매시설 - 운수시설 - 창고시설 - 2종 근린생활 - 문화·집회시설 - 종교시설 - 의료시설(장례식장 에 한함) - 노유자시설 - 수련시설 - 업무시설 - 숙박시설(관광숙박 에 한함) - 위락시설(100m) - 위험물저장및처리시설(주유·석유판매, 위험물판매취급,시내 버스 차고지 액화석유 가스충전소) - 자동차관련시설(폐차장제외) - 교정·군사시설 ・군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설
공통	공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설 및 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 100미터이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외			

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

③ 공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	전용공업지역	일반공업지역	준공업지역
목 적	주로 중화학공업·공해성 공업 등을 수용	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치	경공업 기타 공업을 수용하되, 주거·상업·업무기능의 보완
건폐율	70 % (산업단지의 경우는 80 %)	70 % (산업단지의 경우는 80 %)	70 % (산업단지의 경우는 80 %)
용적율	300 %	350 %	400 % (기존아파트 재건축 300%)
층고 제한	별 도 제 한 규 정 없 음		
허 용 용 도	- 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활(가목·나목, 차목, 타목 제외) - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설 - 자동차관련시설 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 발전시설 - 공동주택 중 기숙사 - 2종 근린생활(일반음식점· 기원, 휴게음식점, 노래연습장) - 문화·집회시설(산업전시장, 박람회장에 한함) - 판매시설(당해 지역에서 생산되는 제품판매에 한함) - 운수시설 - 교육연구시설 ・직업훈련소(「근로자직업 능력개발법」에 의한 직업훈련시설) ・학원 ・연구소 - 노유자시설 - 교정·군사시설 ・군사시설 - 방송통신시설	- 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활(단란주점안마 시술소 제외) - 판매시설(해당 지역에서 생산되는 제품 판매만 가능) - 운수시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설 - 자동차관련시설 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 발전시설 - 단독주택(군수·구청장이 주거환경 등에 지장이 없다 고 지정·공고한 구역) - 공동주택 중 기숙사 - 문화·집회시설(전시장) - 종교시설 - 의료시설 - 교육연구시설 ・학교(초·중·고교) ・교육원, 직업훈련소, 학원 (기술계학원), 연구소 - 노유자시설 - 수련시설 - 동·식물관련시설(축사· 가축시설·도축장·도계장) - 교정·군사시설 - 방송통신시설	- 공동주택 중 기숙사 - 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활(단란주점·안마시술소 제외) - 판매시설(해당 지역에서 생산되는 제품 판매만 가능) - 운수시설 - 의료시설 - 교육연구시설 - 노유자시설(사업계획승인대상 노인복지주택 제외) - 수련시설 - 공장(5천㎡ 미만) - 창고시설 - 위험물저장·처리시설 - 자동차관련시설 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 발전시설 - 단독주택 - 공동주택 ・연립 및 다세대주택 ・기존아파트 재건축시 - 문화·집회시설 - 종교시설 - 판매시설 - 운동시설 - 업무시설(오피스텔 제외) - 공장(5천㎡ 이상) - 동·식물관련시설 - 교정·군사시설 - 방송통신시설

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

・준공업지역안에서 연립 및 다세대주택은 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역에 건축하는 것에 한함

④ 녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	보전녹지지역	생산녹지지역	자연녹지지역
목적	도시의 자연환경·경관·수림 및 녹지공간을 보전	주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보	녹지공간의 보전을 해하지 아니하는범위안에서 불가피한 경우 제한적 개발
건폐율	20 % (자연취락지구의 경우는 5 0 %)		
용적율	5 0 %	80 %	8 0 %
층고 제한	3층 이하	3층 이하	4층 이하
허 용 용 도	- 교육연구시설(초등학교) - 창고시설(농·임·축·수산용) - 교정·군사시설 - 단독주택(다가구주택 제외) - 1종 근린생활시설(500㎡ 미만) - 2종 근린생활시설(종교집회장) - 문화·집회시설 ・전시장 - 종교시설 - 의료시설 - 교육연구시설 ・중학교·고등학교 - 노유자시설 - 위험물저장·처리시설 ・액화석유가스충전소 ・고압가스충전·저장소 - 동물·식물관련시설(500㎡ 미만) ・버섯재배사 ・종묘배양시설 ・화초·분재 등의 온실 ・식물관련 유사시설(동·식물원 제외) - 묘지관련시설	- 단독주택 - 1종 근린생활시설 - 교육연구시설(초등학교) - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설(운동장) - 창고시설(농·임·축·수산업용) - 위험물저장·처리시설(액화석유가스충전소, 고압가스 충전·저장소) - 동·식물관련시설(도축장, 도계장 제외) - 교정·군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 공동주택(아파트제외) - 2종 근린생활(단란주점, 안마시술소,옥외골프연습장 제외. 1천㎡ 미만) - 문화·집회시설(집회장, 전시장) - 판매시설(농·임·축·수산업용의 판매시설) - 의료시설 - 교육연구시설(중·고교, 교육원, 직업훈련소) - 공장(비공해,도정·식품·1차산업생산품 가공, 읍·면 지역의 첨단업종공장) - 창고시설(농·임·축·수산업용 제외) - 위험물저장·처리시설(액화석유가스충전소, 고압 가스충전·저장소 제외) - 자동차관련시설(운전·정비학원, 운수사업법에 의한 차고·주기장) - 동물·식물관련시설(도축장, 도계장) - 분뇨·쓰레기처리시설 - 묘지관련시설	- 단독주택 - 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활시설(휴게음식점·제과점,일반음식점·단란주점, 안마시술소 제외) - 의료시설(종합병원·병원·치과 병원·한방병원 제외) - 교육연구시설(직업훈련소,학원 제외) - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설 - 창고시설(농·임·축·수산업용) - 동·식물관련시설 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 묘지관련시설 - 관광휴게시설 - 공동주택(아파트제외) - 2종 근린생활(일반·휴게음식점·제과점) - 문화·집회시설 - 종교시설 - 판매시설 ・농·수산물공판장 ・농·수산물직판장(1만㎡미만) ・고시한 대형할인점, 중소기업공동판매시설 - 운수시설 - 의료시설(종합병원·병원·치과 병원·한방병원) - 교육연구시설(직업훈련소,학원) - 숙박시설(관광지,관광단지내) - 공장(비공해, 첨단업종·아파트형·도정·식품, 읍 면 제재업 공장) - 창고시설(농·임·축·수산업용 제외) - 위험물저장·처리(위험물제조소 제외) - 자동차관련시설

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

⑤ 관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	보전관리지역	생산관리지역	계획관리지역
목적	자연환경보호,산림보호,수질오염방지,녹지공간보호 및 생태계 보전 등을 위하여 보전	농업 · 임업 · 어업생산등을 위하여 관리가 필요하나 농림지역 으로의 관리가 어려운 지역	도시지역으로 편입 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려 제한적 이용 · 개발을 하려는 지역으로 계획적 · 체계적 관리가 필요한 지역
건폐율	20 %	20 %	40 %
용적율	80 %	80 %	100 %
층고 제한	4층 이하	4층 이하 (공동주택은 3층 이하)	4층 이하
허 용 용 도	- 단독주택 - 교육연구시설 ・초등학교 - 교정·군사시설 - 1종 근린생활시설(휴게음식점·제과점 제외) - 2종근린생활시설(나목사목 및 일반음식점·단란 주점 제외) - 종교시설(종교집회장) - 의료시설 - 교육연구시설(중·고교) - 노유자시설 - 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한함) - 위험물저장 및 처리시설 - 동물 및 식물관련시설(가목 및 마목 내지 아목) - 방송통신시설 - 발전시설 - 묘지관련시설	- 단독주택 - 1종 근린생활시설(가목·아목에 해당하는 것) - 교육연구시설(초등학교) - 창고시설(농·임·축산·수산업용에 한함) - 동물 및 식물관련시설(마목 내지 아목) - 교정·군사시설 - 발전시설 - 공동주택(아파트 제외,3층이하) - 1종 근린생활시설(가목·나목 및 아목 제외) - 제2종 근린생활시설(나목사목 및 일반음식점·단란 주점 제외) - 판매시설(농·임·축산·수산업용에 한함) - 의료시설 - 교육연구시설 ・중·고등학교 ・교육원(농·임·축산·수산업과 관련된 교육시설) - 노유자시설 - 수련시설 - 공장(비공해성) ・도정공장, 식품공장, 제재업 - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 ・운전정비학원,차고,주기장 - 동물·식물관련시설(축사,가축시설,도축장,도계장) - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 방송통신시설 - 묘지관련시설	- 단독주택 - 제1종근린생활시설(휴게음식점·제과점 제외) - 2종근린생활시설(나목·사목과일반음식점·단란주점 및 안마시술소 제외) - 의료시설(종합병원·병원, 치과병원·한방병원 제외) - 교육연구시설(가목·나목·바목) - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설(운동장) - 공장 ・'02.12.31 이전에 준공된 공장 ・국토계획법 부칙19조에 의거 종전규정을 받는 공장 - 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한함) - 동물·식물관련시설 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 묘지관련시설 - 공동주택(아파트 제외) - 1종 근린생활시설(휴게음식점·제과점) - 2종 근린생활(나목·사목과 일반음식점·안마시술소) - 문화 및 집회시설 - 종교시설 - 운수시설 - 의료시설(종합병원·병원·치과병원·한방병원 - 교육연구시설 ・직업훈련소 ・학원 ・연구소 - 운동시설(운동장 제외) - 숙박시설(660제곱미터 이하이고 3층이하) - 공장(비 공해성) ・부지면적 1만㎡이상 ・1만5천㎡이상의 고시지역 - 공장(비 공해성) ・부지면적 1만㎡미만 - 창고(농업 · 임업 · 축산업 · 수산업용 제외) - 위험물저장 및 처리시설 - 자동차관련시설 - 관광휴게시설

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

⑥ 농림지역 및 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	농림지역	자연환경보전지역
목적	도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역
건폐율	20 %	20 %
용적율	80 %	80 %
층고 제한	별도 제한규정 없음	
허 용 용 도	- 단독주택으로서 현저한 자연훼손을 가져 오지 아니하는 범위안에서 건축하는 농어가주택 - 제1종 근린생활시설(변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 이와 유사 한 것) - 교육연구시설 ・초등학교 - 창고시설(농업 · 임업 · 축산업 · 수산업용 에 한함) - 동물·식물관련시설(마목 내지 아목) - 발전시설 - 제1종 근린생활시설(나목·아목 제외) - 제2종 근린생활시설(나목·사목과 일반 음식점, 단란주점,안마시술소제외) - 문화 및 집회시설 ・동물원·식물원(동물원·식물원·수족관 기타 이와 유사한 것) - 종교시설 - 의료시설 - 수련시설 - 위험물저장·처리시설 ・액화석유가스충전소 및 고압가스충전· 저장소 - 동물·식물관련시설(마목 내지 아목제외) - 분뇨 및 쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 - 방송통신시설 - 묘지관련시설	- 단독주택으로서 현저한 자연훼손을 가져 오지 아니하는 범위안에서 건축하는 농어가 주택 - 교육연구시설 ・초등학교 - 제1종 근린생활시설(가목·바목·사목· 아목) - 제2종 근린생활시설 ・종교집회장(지목이 종교용지에 한함) - 종교시설(지목이 종교용지에 한함) - 동물 및 식물관련시설 ・마목 내지 아목 ・양어시설(양식장 포함) - 발전시설 - 묘지관련시설

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

【3】 용도지구안에서 건축할 수 없는 건축물

◈ 국토계획법 시행령 및 인천광역시 도시계획조례

① 경관지구안에서 건축할 수 없는 건축물

구 분	자연경관지구	시가지경관지구	수변경관지구
목적	산지, 구릉지 등 자연경관 보호	양호한 환경조성과 시가지 도시경관보호	주요 수계의 수변 자연경관을 보호 유지
건폐율	20 % 이하 (일반주거·준주거지역내 40%이하)	별도 제한규정 없음 (일반주거·준주거지역내 40%이하)	50 % 이하 (일반주거·준주거지역내 40%이하)
조경면적	대지면적의 40%이상	별도 제한규정 없음	대지면적의 30%이상
층고제한	4층 또는 14미터 초과불가	별도 제한규정 없음	5층이하로써 17미터초과불가 ※도계위 심의시 30%가산가능
불허용도	- 단독주택 ・3층이상의 다중주택(일반 주거·준주거내 제외) - 공동주택(일반주거·준주거내 제외) ・아파트 ・3층이상 연립주택 및 다세대주택 - 2종 근린생활시설 ・안마시술소 ・옥외 골프연습장 - 문화·집회시설 ・공연장, 집회장, 관람장 - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 ・격리병원, 장례식장 - 교육연구시설 ・직업훈련소, 학원 - 운동시설 ・옥외 골프연습장 - 업무시설 ・금융업소·사무소·신문사 오피스텔 기타 유사시설 - 숙박시설(일반숙박시설) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(주유소,석유판매소,액화가스 취급소·판매소,무공해·저공해자동차 연료공급시설 제외) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동·식물관련시설(축사· 가축시설·도축장·도계장에 한함) - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설(교도소,감화원 기타 범죄자의 갱생·보육· 보건등의 시설 한함) - 발전시설 - 묘지관련시설	- 의료시설 ・격리병원, 장례식장 - 교육연구시설 ・직업훈련소, 학원 - 운동시설 ・옥외 골프연습장 - 업무시설 ・금융업소·사무소·신문사· 오피스텔 기타 유사시설 - 숙박시설(일반숙박시설) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(주유소,석유판매소,액화가스 취급소·판매소,무공해·저공해자동차 연료공급시설 제외) - 자동차관련시설(주차장 제외) - 동·식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장 에 한함) - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설(교도소,감화원기타 범죄자의 갱생·보육· 보건등의 시설 한함) - 발전시설 - 묘지관련시설	- 단독주택 ・3층이상의 다중주택(일반 주거·준주거내 제외) - 공동주택(일반주거·준주거내 제외) ・아파트 ・4층이상 연립주택 및 다세대주택 - 제2종 근린생활시설 ・안마시술소 - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 ・격리병원, 장례식장 - 업무시설 ・금융업소·사무소·신문사· 오피스텔 기타 유사시설 - 숙박시설(일반숙박시설) - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(주유소,석유판매소,액화가스 취급소·판매소,무공해·저공해자동차 연료공급시설 제외) - 동·식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장 에 한함) - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설(교도소,감화원기타 범죄자의 갱생·보육· 보건등의 시설 한함) - 발전시설 - 묘지관련시설

주) 자연경관지구·수변경관지구내 건축물은 건물 1동의 규모를 연면적 3,000㎡이하로 제한. 다만, 도시계획위원회 심의를 통해 연면적 50% 가산 가능

② 미관지구안에서 건축할 수 없는 건축물

구 분	중심지미관지구	일반미관지구	역사문화미관지구
목적	토지의 이용도가 높은 지역의 미관의 유지·관리	중심지미관지구 및 역사문화미관지구이외의 지역으로서 미관의 유지·관리	사적지·전통건축물 등의 미관의 유지·관리
층고제한 (주1)	2층 이상 ※고도지구내에서는 당해기준에 적합하게 건축	2층 이상 ※고도지구내에서는 당해기준에 적합하게 건축	별도 제한규정 없음 ※고도지구내에서는 당해기준에 적합하게 건축
불허용도 (주2)	- 1종 근린생활시설 ・건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소(지하등 미관을 저해하지 아니하는 장소에 설치하는 것 제외) - 2종 근린생활시설 ・장의사,제조업소,수리점,세탁소기타 유사시설(지하등 미관을 저해하지 아니하는 장소에 설치하는 것 제외) ・옥외철탑이 있는 골프연습장 - 판매시설 ・도매시장 ・소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점 제외) - 의료시설 ・정신병원,격리병원, 장례식장 - 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장에 한함) - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(위험물제조소 및 저장소에 한함) - 자동차관련시설(주차전용건축물 제외) - 동물 및 식물관련시설 ・축사,가축시설,도축장,도계장 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 ・교도소, 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·보건등의 시설 - 묘지관련시설	- 의료시설 ・정신병원, 격리병원, 장례식장 - 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장에 한함) - 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(위험물제조소 및 저장소에 한함) - 자동차관련시설(주차전용건축물 제외) - 동물·식물관련시설 ・축사,가축시설,도축장,도계장 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 ・교도소, 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·보건 등의 시설 - 묘지관련시설	○ **다음 건축물 외 불허** - 단독주택 - 제1종 근린생활시설 - 사적지·전통건축양식등 미관을 유지하기 위하여 수립한 지구단위계획에 적합한 건축물

주1) 층고제한 적용 예외규정 참조(조례 제55조 제2항, 제3항)

주2) 불허용도 적용 예외규정 참조(조례 제54조 제2항, 제3항)

③ 고도지구안에서 건축할 수 없는 건축물

○ 고도지구안에서는 도시계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없음

④ 방화지구안에서 건축할 수 없는 건축물

○ 별도의 제한규정이 없으므로 당해 용도지역의 규정을 적용

⑤ 방재지구안에서 건축할 수 없는 건축물

○ 방재지구안에서의 건축제한은 지구의 지정 목적 달성을 위해 필요한 범위안에서 별도의 조례로 정하는 바에 의함

⑥ 보존지구안에서 건축할 수 없는 건축물

구 분	문화자원보존지구	중요시설물보존지구	생태계보존지구
목적	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존	국방상, 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존	야생 동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존
불 허 용 도	**○ 다음 건축물 외 불허** - 문화재보호법의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물 - 문화자원을 해하지 않는 건축물 및 시설 ※다만, 허가권자가 그 문화재의 보존상 지장이 없다고 인정하여 문화재보호법 제20조의 규정에 의한 허가를 받았거나 문화재청장 또는 시장의 승인을 얻은 때에는 건축가능	**○ 다음 건축물 외 불허** - 중요시설물 보존을 위한 건축물 및 시설 ※다만, 허가권자가 그 시설물의 보존 및 관리에 지장이 없다고 인정하여 국방부장관 또는 관할부대장과 협의한 경우에는 건축가능	- 별도의 조례로 정함.

⑦ 시설보호지구안에서 건축할 수 없는 건축물

구분	학교시설보호지구	공용시설보호지구	항만시설보호지구	공항시설보호지구
목적	학교의 교육환경 보호·유지	공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화	항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
불허용도	- 2종근린생활시설 ・공장 ・안마시술소 ・장의사 ・청소년전자유기장 ・동물병원 - 문화 및 집회시설 ・공연장 ・집회장 ・관람장 - 판매시설 - 운수시설 - 의료시설 ・격리병원 ・정신병원 ・요양소 ・장례식장 - 숙박시설 (관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(석유판매소 제외) - 자동차관련시설 - 동·식물 관련시설 ・축사 ・가축시설 ・도축장 ・도계장 - 분뇨·쓰레기처리 시설 - 교정·군사시설 ・교도소,감화원 기타범죄자의 갱생·보육·교육·보건등의 시설 - 묘지관련시설	- 단독주택(공관 제외) - 공동주택 - 2종 근린생활시설 (안마시술소에 한함) - 문화 및 집회시설 ・공연장 ・관람장 - 종교시설(종교집회장) - 판매시설 ・도매시장 ・소매시장(백화점·쇼핑센터·대형점제외) - 의료시설 ・격리병원 - 교육연구시설 ・학교 ・교육원 ・직업훈련소 - 숙박시설 (관광숙박시설 제외) - 위락시설 - 공장 - 창고시설 - 위험물저장·처리시설(주유소제외) - 자동차관련시설 - 동·식물관련시설 ・축사 ・가축시설 ・도축장 ・도계장 - 분뇨·쓰레기처리시설 - 교정·군사시설 ・교도소,감화원 기타범죄자의 갱생·보육·교육·보건등의 시설 - 묘지관련시설	○ **다음 건축물 외 불허** - 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활시설(선박관련 제조·수리시설에 한함) - 운수시설 ・항만시설 및 종합여객시설 - 공장(조선시설및선 박제조수리,수산물가공제조시설에 한함) - 창고(임항창고·냉동창고에 한함) - 기타 허가권자가 지방해양수산청장과 협의하여 당해 지구의 운영에 지장이 없다고 인정하여 도시계획위원회의 심의를 거친 건축물	- 공장 ・대기환경보전법에따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 ・대기환경보전법에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 ・수질환경보전법에따른 폐수배출시설에해당하는 시설로서 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것 ・수질환경보전법의따라 특정수질 유해물질을 배출 하는 것 ・폐기물관리법에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 ・소음·진동규제법에따른 배출허용 기준의2배 이상인 것 - 발전시설 - 묘지관련시설 - 기타 항공법에 의하여 제한되는 건축물

⑧ 취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물

구분	자연취락지구	집단취락지구
목 적	녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역안의 취락 정비	개발제한구역안의 취락 정비
허용용도	- 단독주택 - 1종 근린생활시설 - 2종 근린생활시설 (휴게음식점·제과점·일반음식점·단란주점, 안마시술소 제외) - 운동시설 - 창고시설(농·임·축산·수산업용) - 동물·식물관련시설 - 교정·군사시설 - 방송통신시설 - 발전시설 - 공동주택(아파트 및 기숙사 제외) - 제2종근린생활시설 ·일반음식점·휴게음식점 - 종교시설 ·종교집회장 - 판매시설 ·농수산물공판장 ·농수산물직판장(자치단체가 설치운영, 바닥면적 1만㎡ 미만인 것) - 의료시설 ·종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원 - 교육연구시설 ·직업훈련소, 학원 제외 - 노유자시설 - 수련시설 - 숙박시설(관광지, 관광단지에 한함) - 공장(비 공해성공장) ·도정공장 및 식품공장 - 위험물저장·처리시설 ·주유소 및 석유판매소 ·액화가스판매소 ·무공해·저공해 연료공급시설 - 분뇨 및 쓰레기처리시설 (군지역에 한함)	- "개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령"이 정하는 바에 의함

주) ___ 은 시행령에서 허용한 용도

⑨ 개발진흥지구안에서 건축할 수 없는 건축물

○ 개발진흥지구안에서는 지구단위계획 또는 관계법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 계획적인 개발에 위배되지 아니하는 범위안에서 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조 및 영 제88조에 해당하는 건축물(시가화조정구역안의 행위제한 관련규정)
- 지방자치단체장이 시급하다고 인정하여 당해 도시계획위원회의 심의를 거친 도시계획시설 및 건축물

⑩ 특정용도제한지구안에서 건축할 수 없는 건축물

○ 숙박시설제한지구 : 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설

○ 위락시설제한지구 : 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설

○ 위험물저장 및 처리시설 제한지구 : 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

⑪ 그밖의 용도지구안에서의 건축제한

○ 위락지구, 리모델링지구, 문화지구의 건축제한은 당해 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 범위안에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다.





제5대 제1기 인천광역시의회 건설교통위원회

건설교통위원장 : 김을태

건 설 교 통 위 원 : 이재호, 성용기, 강문기, 강창규, 문희출,이병화, 허식

건설교통전문위원 김동호, 김재범, 이지만, 한미옥