

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시의회

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	894
----------	-----

발의연월일 : 2009. 9. 28.

발 의 자 : 이은석·강문기 의원
(찬성자 7인)

제안이유

가. 준 공업지역안에서 주거환경이 열악한 지역의 단독주택, 다세대·연립주택의 경우에도 아파트 건축이 가능 하도록 하여 노후·불량 건축물 등을 효율적으로 개량하고 주거 및 도시환경 개선 도모

주요내용

가. 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물중 기존 아파트의 재건축 또는 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우와

나. 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획구역안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다.)

참고사항

가. 관련법령 검토와 발취사항

인천광역시 도시계획조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제43조제2호나목을 다음과 같이 한다.

나. 아파트(다음 어느 하나에 해당하는 경우에 한하며 도시계획위원회 의 심의를 거쳐야 한다)

- 1) 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물중 기존 아파트의 재건축 또는 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우
- 2) 일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우(계획 구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다.)

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제43조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물)</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 『건축법시행령』 별표 1 제2호의 공동주택</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. <u>아파트(동일단지 안에서 기존 아파트의 재건축 및 기존 아파트와 동일단지로 볼 수 있는 인접한 연립·다세대주택을 포함하는 경우에 한하며, 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</u></p>	<p>제43조 ----- -----.</p> <p>1.(현행과 같음)</p> <p>2.----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. <u>아파트(다음 어느 하나에 해당하는 경우에 한하며 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다)</u></p> <p>1) <u>준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물중 기존 아파트의 재건축 또는 기존 아파트의 재건축시 일단의 단지를 형성하는 것이 토지이용상 합리적이라고 판단되는 인접한 연립·다세대·단독주택을 포함하는 경우</u></p> <p>2) <u>일단의 단지로 구획할 수 있는 기존 연립·다세대·단독주택 지역에 대한 정비계획 또는 지구단위계획을 수립하는 경우 (계획구역 안에 공장부지가 포함된 경우에는 기존 공장부지 비율을 유지하여야 한다.)</u></p>

관계법령 검토와 발취사항

관계법령	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 국토의 계획 및 이용에 관한법률 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등) <input type="checkbox"/> 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제71조(용도지역안에서의 건축제한) <input type="checkbox"/> 인천광역시 도시계획조례 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제43조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) <p style="text-align: center;">“내용은 별지 작성”</p>
관련조례 정비대상	
관련자료	

관 계 법 령

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제76조 (용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① [제36조](#)에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 [대통령령으로 정한다](#).

② [제37조](#)에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 [대통령령으로 정하는](#) 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.

④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다.

1. [제37조제1항](#)제8호에 따른 취락지구에서는 취락지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

2. [「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조](#)제5호라목에 따른 농공단지에서는 같은 법에서 정하는 바에 따른다.

3. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 [「농지법」](#), [「산지관리법」](#) 또는 [「초지법」](#)에서 정하는 바에 따른다.

4. 자연환경보전지역 중 [「자연공원법」](#)에 따른 공원구역, [「수도법」](#)에 따른 상수원 보호구역, [「문화재보호법」](#)에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역, [「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」](#)에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 [「자연공원법」](#), [「수도법」](#) 또는 [「문화재보호법」](#) 또는 [「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」](#)에서 정하는 바에 따른다.

5. 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 [「수산업법」](#)에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림수산식품부장관·환경부장관 또는 산림청장이 농지 보전, 자연환경 보전, 해양환경 보전 또는 산림 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 [「농지법」](#), [「자연환경보전법」](#), [「야생동·식물보호법」](#), [「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」](#) 또는 [「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」](#)에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 이 법에 따른 제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다.

[전문개정 2009.2.6]

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제71조 (용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항의 규정에 의한 용도지역안에서의 건축물의 용도종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 2](#)에 규정된 건축물
 2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 3](#)에 규정된 건축물
 3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 4](#)에 규정된 건축물
 4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 5](#)에 규정된 건축물
 5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 6](#)에 규정된 건축물
 6. 준주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 7](#)에 규정된 건축물
 7. 중심상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 8](#)에 규정된 건축물
 8. 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 9](#)에 규정된 건축물
 9. 근린상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 10](#)에 규정된 건축물
 10. 유통상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 11](#)에 규정된 건축물
 11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 12](#)에 규정된 건축물
 12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 13](#)에 규정된 건축물
 13. 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 14](#)에 규정된 건축물
 14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 15](#)에 규정된 건축물
 15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 16](#)에 규정된 건축물
 16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 17](#)에 규정된 건축물
 17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 18](#)에 규정된 건축물
 18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 19](#)에 규정된 건축물
 19. 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 20](#)에 규정된 건축물
 20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 21](#)에 규정된 건축물
 21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : [별표 22](#)에 규정된 건축물
- ②제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의한다.

[별표 14] <개정 2008.2.22.> 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항 제13호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안 마시술소를 제외한다)
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(해당준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설. 다만, 「주택법」 제16 조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택을 제외한다.
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥 면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(기숙사를 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설로서 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥 면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

□ 인천광역시도시계획조례

제43조 (준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 준공업지역안에서는 영 별표14 제1호의 각목의 건축물과 영 별표14 제2호의 규정에 의하여 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 <개정 2006-01-02>
2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(기숙사를 제외한다) <개정 2006-01-02><개정 2009-1-12>
 - 가. 연립 및 다세대주택(군수·구청장이 도시계획 및 주거환경 등에 지장이 없다고 인정하여 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역에 건축하는 것에 한한다.)
 - 나. 아파트(동일단지 안에서 기존 아파트의 재건축 및 기존아파트와 동일단지로 볼 수 있는 인접한 연립·다세대주택을 포함하는 경우에 한하며, 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다) <개정 2004-12-27>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 <개정 2006-01-02>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 <신설 2006-11-20>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설로서 영 별표14 제1호라 목에 해당하지 아니하는 것으로 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 미만인 것(다

만, 당해 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 위주로 판매하는 건축물은 제외한다) <개정 2006-11-20><개정 2009-1-12>

6. 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 <개정 2006-11-20>
7. 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔을 제외한다) <개정 2006-11-20>
8. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것에 한한다) <개정 2006-11-20>
9. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 <개정 2006-11-20>
10. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 <개정 2006-11-20>
11. 「건축법 시행령」 별표1 제24호의 방송통신시설 <신설 2006-11-20>

타 시 · 도 조례

□ 서울시

- 서울시 도시계획 조례 제35조(준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물)
 - 『건축법 시행령』 별표1 제2호의 공동주택
 - ⇒ 도시환경정비계획 또는 지구단위계획을 수립하여 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업 부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우)
- 산업부지 확보비율

사업구역 내 공장비율	사업구역 면적대비 산업부지 확보비율	비고
10 ~ 30% 미만	20% 이상	사업구역은 준공업지역만을 대상으로 산정
30 ~ 50% 미만	30%이상	
50% 이상	40%이상	

◇ 단독주택, **공동주택**, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설

□ 부산광역시

- 부산시 도시계획 조례 제30조(용도지역 안에서의 건축제한)
 - 제13호 준공업지역 안에서 건축 할 수 있는 건축물 : 별표 13

◇ 단독주택, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 노인복지주택, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설, 군사시설, 방송통신시설

□ 대구광역시

- 대구광역시 도시계획 조례 제43조(준 공업지역에서 건축할 수 있는 건축물)

◇ 단독주택, 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택, 안마시술소, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매 시설, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설

□ 광주광역시

- 광주광역시도시계획 조례 제39조(용도지역 안에서의 건축제한)
 - 제13호 준공업지역 안에서 건축할수 있는 건축물 : 별표 13에 규정된 건축물

◇ 단독주택(공관 제외), 공동주택(아파트 제외), 문화 및 집회시설중 산업전시장 및 박람회장, 종교시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설중 도축장·도계장, 교정 및 군사시설(교도소·감화원 제외), 방송통신시설, 발전시설

□ 대전광역시

- 대전광역시도시계획 조례 제38조(용도지역 안에서의 건축제한)
 - 제13호 준공업지역 안에서 건축 할 수 있는 건축물 : 별표 13에 규정된 건축물

◇ 단독주택, 공동주택(아파트 및 기숙사제외), 문화 및 집회시설, 종교시설, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설, 방송통신시설

□ 인천광역시

- 인천광역시도시계획 조례 제43조(준공업지역에서 건축할 수 있는 건축물)

◇ 단독주택, 공동주택(아파트, 연립 및 다세대주택), 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 공장, 동물 및 식물관련시설, 방송통신시설

- ※ 아파트 : 동일단지 안에서 기존 아파트의 재건축 및 기존 아파트와 동일단지로 볼 수 있는 인접한 연립·다세대주택을 포함 하는 경우에 한하며, 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다