

하남시 도시계획 조례 일부개정 조례안

의안 번호	3327
----------	------

제출연월일 : 2026. 8. .

제출자 : 하 남 시 장

1. 제안이유

- 상위법령인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 기타 관련 법령과의 정합성을 확보하고 운영상 나타난 일부 미비점(해석상 혼선 및 중복표현 등)을 개선·보완하고자 관련 규정을 명확히 하고자 함.
- 하남시의 지역적 특성을 반영하여 상업지역 기반시설의 부족을 고려한 공공기여 기준을 마련하고자 함.

2. 주요내용

가. 주민의견 청취((안 제7조)

“법령 간 연계성 확보 및 해석상 혼선방지를 위해, 근거조항을 변경(법 제28조제4항→법 제28조제5항)하고 중복되는 문구를 삭제하고자 함.”

나. 재공고 열람사항(안 제8조제2항)

“법령 간 정합성을 높이고 운영상 혼선 방지를 위해 법률 편의성을 높일 수 있는 문구로 수정”

다. 지구단위계획 중 경미한 변경 사항(안 제9조)

“법령에 정의된 내용의 중복으로 해당조항 삭제”

라. 공공시설등 취약지역(안 제15조의3)

“근거 조항 개정사항 반영 (경기도 도시계획조례 제6조의3제1항제5호→제6조의3제2항제1호마목)”

마. 개발행위허가의 기준(안19조제1항)

“제3호에 규정하고 있는 용어(도시생태계 보전가치, 비오톱 현황조사)는 법률에 정의되지 않고, 그 기준도 명확하지 않아 운영상 혼선 방지를 위해 삭제”

바. 상업지역 내 공공기여 유도(안 제56조)”

“상업지역 내 부족한 기반시설 확보를 통한 합리적인 토지이용과 정책 목적 달성 등 효율적인 도시관리 및 사전협상에 따른 지구단위계획 수립·변경을 통한 체계적·계획적 개발·관리 도모를 위한 공공기여 유도 제도 마련”

사. 조문상 용어, 표기 오류 정비(안 제10조, 제14조, 제15조의2, 제15조의3, 제19조, 제26조, 제29조, 제32조, 제40조, 제50조)

3. 개정조례안: 덧붙임

4. 신·구조문 대비표: 덧붙임

5. 예산수반 사항: 해당없음

6. 관계법령 발췌서: 덧붙임

7. 입법예고 결과

가. 예고 기간: 2026. 7. 30. ~ 2026. 8. 19. (20일간)

나. 의견 내용: 의견없음

8. 부서협의 결과

가. 규제개혁 관련협의: 해당없음

나. 성별영향 분석평가: 개선사항 없음

다. 부패영향 분석평가: 원안동의

9. 참고사항: 해당없음

10. 관련부서: 경기도 도시주택실 도시정책과

하남시 도시계획 조례 일부개정조례안

하남시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

하남시 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조 중 “법 제28조제4항”을 “법 제28조제5항”으로, “영 제22조제2항에 따른 공고 열람”을 “영 제22조제2항에 따른 공고·열람”으로, “게시판과 시 홈페이지를”을 “게시판을”로 한다.

제8조의 제목 “(재공고 열람사항)”을 “(재공고·열람 사항)”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 제1항에 따른 재공고·열람은 제7조를 준용한다.

제9조를 삭제한다.

제10조 중 “법 제43조제3항”을 “법 제43조제4항”으로 하고, “등 도시계획시설의 관리에 관한 조례 및 조례시행규칙에”를 “등에”로 한다.

제14조의 제목 “(매수청구가 있는 토지 안에서 설치 가능한 건축물 등)”을 “(매수청구가 있는 토지 안에서 설치할 수 있는 건축물 등)”으로 하고, 같은 조 제1항제1호 및 제2호 중 “「건축법 시행령」 별표 1”을 각각 “「건축법 시행령」 별표 1”로 하며, 같은 호 중 “이하인”을 “미만인”으로, “한한다)”를 “한정한다)”로 하고, 같은 조 제2항 중 “한한다”를 “한정한다”로 한다.

제15조의2제3항 중 “보상금액에 국토교통부령이”를 “보상금액에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제8조의3에서”로 한다.

제15조의3 중 “「경기도 도시계획조례」 제6조의3제1항제5호”를 “「경기도 도시계획 조례」 제6조의3제2항제1호마목”으로 한다.

제19조제1항 각 호 외의 부분 중 “한하여”를 “한정하여”로 하고, 같은 항 제1호 각 목 외의 부분 본문 중 “각 목 중 하나의”를 “각 목의 어느 하나에 해당하는”으로 하며, 같은 호 각 목 외의 부분 단서 중 “산정시”를 “산정 시”로 하고, 같은 호 가목 중 “것.”를 “것”으로, “따른다.”를 “따른다”로 하며, 같은 항 제2호 중 “산지관리법 시행규칙”을 “「산지관리법 시행규칙」”으로 하고, 같은 항 제3호를 삭제한다.

제26조 각 호 외의 부분 중 “상업지역지역”을 “상업지역”으로 하고, 같은 조 제1호 중 “형질변경 :”을 “형질변경:”으로 하며, 같은 조 제2호 중 “토석채취 :”를 “토석채취:”로 한다.

제29조제1항 본문 중 “규칙”을 “시행규칙”으로 하고, 같은 항 단서 중 “20%”를 “20퍼센트”로 한다.

제32조제1호부터 제15호까지 중 “「건축법 시행령」별표 1”을 각각 “「건축법 시행령」 별표 1”로 하고, 같은 조 제17호를 다음과 같이 하며, 같은 조 제18호 중 “「건축법 시행령」별표 1”을 “「건축법 시행령」 별표 1”로 한다.

17. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23의2호의 국방·

군사시설

제40조제1항제1호부터 제9호까지 중 “「건축법 시행령」 별표 1” 을 각각 “「건축법 시행령」 별표 1” 로 하고, 같은 항 제10호를 다음과 같이 하며, 같은 항 제11호 중 “「건축법 시행령」 별표 1” 을 “「건축법 시행령」 별표 1” 로 하고, 같은 조 제2항 중 “「건축법」 제46조제2항” 을 “「건축법」 제46조제2항” 으로 한다.

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23의2호의 국방 · 군사시설

제50조제1항제1호 중 “제1종전용주거지역 :” 을 “제1종전용주거지역:” 으로 하고, 같은 항 제2호 중 “제2종전용주거지역 :” 을 “제2종전용주거지역:” 으로 하며, 같은 항 제3호 중 “제1종일반주거지역 :” 을 “제1종일반주거지역:” 으로 하고, 같은 항 제4호 중 “제2종일반주거지역 :” 을 “제2종일반주거지역:” 으로 하며, 같은 항 제5호 중 “제3종일반주거지역 :” 을 “제3종일반주거지역:” 으로 하고, 같은 항 제6호 중 “준주거지역 :” 을 “준주거지역:” 으로 하며, 같은 항 제7호 중 “중심상업지역 :” 을 “중심상업지역:” 으로 하고, 같은 항 제8호 중 “일반상업지역 :” 을 “일반상업지역:” 으로 하며, 같은 항 제9호 중 “근린상업지역 :” 을 “근린상업지역:” 으로 하고, 같은 항 제10호 중 “유통상업지역 :” 을 “유통상업지역:” 으로 하며, 같은 항 제11호 중 “보전녹지지역 :” 을 “보전녹지지역:” 으로 하고, 같은 항 제12호 중 “생산녹지지역 :” 을 “생산녹지지역:” 으로 하며, 같은 항 제14호 중 “일반공업지역 :” 을 “일반공업지역:” 으로 하고, 같은 항 제15호

중 “준공업지역 :” 을 “준공업지역:” 으로 한다.

제50조제3항제1호 중 “건축물 :” 을 “건축물:” 로 하고, 같은 항 제2호 중 “해당한다) :” 를 “해당한다):” 로 하며, 같은 항 제3호 각 목 외의 부분 중 “건축물 :” 을 “건축물:” 로 하고, 같은 호 가목 및 나목을 각각 다음과 같이 하며, 같은 호 다목 중 “「건축법 시행령」 제2조16호” 를 “「건축법 시행령」 제2조제16호” 로 하고, 같은 항 제4호 각 목 외의 부분 중 “「초·중등교육법」 제2조” 를 “「초·중등교육법」 제2조” 로, “「고등교육법」 제2조제1호” 를 “「고등교육법」 제2조제1호” 로, “학교 :” 를 “학교:” 로 하며, 같은 호 다목 중 “「고등교육법」 제2조제1호” 를 “「고등교육법」 제2조제1호” 로, “「대학설립·운영 규정」 별표 2” 를 “「대학설립·운영 규정」 별표 2” 로 한다.

가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰

나. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산,
「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가등록문화유산 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물등

제56조를 다음과 같이 한다.

제56조 (공동주택 등의 용적률) ① 상업지역 안에서 주상복합건축물의 용적률과 업무시설 중 오피스텔의 용적률은 다음의 식에 의한 용적률을 적용한다. 이 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔이 복합된 경우에는

오피스텔을 주거용으로 계상한다.

(상업용도 비율 * 해당용도지역 용적률) + (주거용도 비율 또는 업무시설 중 오피스텔용도 비율 * 제53조제1항제6호의 용적률)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률에 최대 100퍼센트포인트의 용적률을 제53조제1항에 따른 용적률의 범위에서 가산할 수 있다.

1. 법 제2조제6호에 따른 기반시설(도로 중 버스 주정차구역, 도서관, 주차장 등을 말한다)을 설치하여 기부채납하는 경우

2. 시 정책목적 달성을 위해 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 설치하여 기부채납하는 경우

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 시장은 「하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 도시계획변경 사전협상으로 지구단위계획을 수립·변경하는 경우에는 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 제1항의 산식에 따른 용적률과 제53조제1항에 따른 용적률의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

별표 3부터 별표 5까지 및 별표 11부터 별표 14까지를 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(공동주택 등의 용적률 적용례) 제56조제3항의 개정 규정은 이 조례 시행 이후 최초로 「하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」 제16조에 따른 도시관리계획 결정(변경) 주민제안서가 접수된 경우부터 적용한다

부서명		도시정책과
입 안 자	부서장 직위 · 성명	도시정책과장 박 종 진
	팀장 직위 · 성명	도시계획상임기획 팀장 박 민 아
	담당자 성명 · 전화번호	정 혜 진 (031-790-5949)

【별표 3】

제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제3호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장을 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거 환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 고려하여 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것<개정 2012.1.12.>

(1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것

(2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

(3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31

조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.

(4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

(5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것

(6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

(1) 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것

(2) 「악취방지법」에 따른 악취배출시설인 경우에는 악취방지시설 등 악취방지에 필요한 조치를 하였을 것

(3) 차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것.

(4) 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스 충전·저장소

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23조2호의 국방·군사시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

러. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

며. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 4】

제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제4호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거 환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 고려하여 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것(단, 오피스텔을 제외한다.)
- 자. 영 별표4 제2호 차목 및 카목의 공장
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소 판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스 충전·저장소
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23조2호의 국방·군사시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 5】

제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제5호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 고려하여 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것(단, 오피스텔을 제외한다.)

자. 영 별표4 제2호 차목 및 카목의 공장

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스 충전·저장소

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23조2호의 국방·군사시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 11】

보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제11호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다.)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택을 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목에 해당하는 것
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)
 - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
 - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
 - 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 시설(같은 호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설은 제외한다)
 - 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)
 - 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
 - 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
 - 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

【별표 12】

생산농지지역에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제12호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다.)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것(단란주점을 제외한다)
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 나목 및 라목에 해당하는 것
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)·교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설로 한정한다)·직업훈련소 및 연구소(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 연구소로 한정한다)
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장을 제외한다)
 - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장·식품공장·제1차산업생산물 가공공장 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목의 첨단업종의 공장(이하 “첨단업종의 공장”이라 한다)으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
 - (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것
 - (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것
 - (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. . 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
 - (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것
 - (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
 - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 사목 및 아목에 해당하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설

【별표 13】

자연녹지지역에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제13호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 아목·자목 및 러목(안마시술소만 해당한다)에 따른 제2종 근린생활시설
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것
 - (1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장
 - (2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(다음의 어느 하나에 해당하는 자가 설치·운영하는 것으로 한정한다)
 - (가) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 제4호에 따른 농업인 및 생산자단체
 - (나) 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제25조 및 제26조에 따른 후계농업경영인 및 전업농업인
 - (다) 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호 및 제5호에 따른 어업인 및 생산자단체
 - (라) 「수산업·어촌 발전 기본법」 제16조 및 제17조에 따른 후계수산업경영인인 어업인 및 전업수산인인 어업인
 - (마) 지방자치단체
 - (3) 산업통상자원부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설
 - 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 직업훈련소 및 학원
 - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것
 - 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것
 - (1) 골재선별·파쇄 업종의 공장, 첨단업종의 공장, 지식산업센터, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 별표 16 제2호 아목(1) 내지

(5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

- (2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 동일한 특별시·광역시·시 및 군 지역 내에서 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은제외한다) 및 같은 호 라목의 집배송시설
타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설

【별표 14】

일반공업지역에서 건축할 수 있는 건축물(제30조제14호 관련)

1. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목에 해당하는 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(일반업무시설로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23조2호의 국방·군사시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(주민의견 청취) <u>법 제28조 제4항에 따라</u> 시장은 주민의견을 청취하기 위하여 <u>영 제22조 제2항에 따른</u> 공고 열람에 추가하여 시청 또는 동 행정복지센터의 <u>게시판과 시 홈페이지를</u> 통하여 도시관리계획 입안사항을 공고하여야 한다.	제7조(주민의견 청취) <u>법 제28조 제5항-----</u> ----- <u>영 제22조 제2항에 따른</u> 공고 · 열람----- ----- ----- <u>게시판을</u> ----- ----- -----.
제8조(<u>재공고 열람사항</u>) ① (생략) ② <u>제7조의 규정은 제1항에 따른 재공고 열람에 관하여 이를 준용한다.</u>	제8조(<u>재공고 · 열람 사항</u>) ① (현행과 같음) ② <u>제1항에 따른 재공고 · 열람은 제7조를 준용한다.</u>
제9조(<u>지구단위계획중 경미한 변경사항</u>) <u>영 제25조제4항 후단에 따라</u> 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 및 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다. 다만, 제12호에 해당하는 경우에는 공동	<u><삭 제></u>

위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 지구단위계획으로 결정한 도시계획시설에 대한 변경으로서 영 제25조제3항제1호 부터 제3호에 해당하는 변경

2. 가구 면적의 10퍼센트 이내의 변경

3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우

4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)

5. 도시관리계획결정 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경

6. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경

7. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경.
다만, 용도지역 용도지구 도시계획시설 가구면적 획지면적 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.

8. · 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 · (이하 “규칙” 이라 한다) 제3조제2항 각 호에 관한 사항의 변경

9. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우

10. 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우

11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경

12. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

제10조(도시계획시설의 관리) 법
제43조제3항에 따라 시가 관리
하는 도시계획시설의 관리에 관
하여 필요한 사항은 「하남시
공유재산 관리 조례」 등 도시
계획시설의 관리에 관한 조례
및 조례시행규칙에 따른다.

제10조(도시계획시설의 관리) 법
제43조제4항-----

----- 등에 --

-----.

제14조(매수청구가 있는 토지 안에서 설치 가능한 건축물 등)

① 영 제41조제5항에 따라 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 철근콘크리트조 및 철골 철근콘크리트조가 아닌 건축물로 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택으로서 3층 이하이고 연면적이 330제곱미터 이하인 것

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 3층 이하이고 연면적이 1천제곱미터 이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니하는 것에 한한다)

3. 4. (생략)

② 영 제41조제5항에 따라 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 공작물은 높이가 10미터 이하인 것에 한한다.

제15조의2(도시지역 내 지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의

제14조(매수청구가 있는 토지 안에서 설치할 수 있는 건축물 등) ① -----

--.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

2. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

----- 미만인 -----

한정한다)

3. 4. (현행과 같음)

② -----

----- 한정한다.

제15조의2(도시지역 내 지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의

완화적용) ① 삭 제

② (생 략)

③ 영 제46조제2항에 따라 지구
단위계획구역에 있는 토지를 공
공시설 부지로 제공하고 보상을
받은 자 또는 포괄 승계인이 그
보상금액에 국토교통부령이 정
하는 이자를 더한 금액(이하
“반환금”이라 한다)을 반환하는
경우에는 영 제46조제1항제1호
각 목을 적용하여 해당 건축물
에 대한 건폐율·용적률 및 높
이 제한을 완화할 수 있다.

제15조의3(공공시설등 취약지역)
「경기도 도시계획조례」 제6조
의3제1항제5호에서 “해당 도시
· 계획조례로 정한 지역”이란
다음 각 호의 지역을 말한다.

1. ~ 3. (생 략)

제19조(개발행위허가의 기준) ①
영 별표 1의2 제1호가목(3)에
따라 시장은 다음 각 호의 요건
을 모두 갖춘 토지에 한하여 개
발행위를 허가할 수 있다.

1. 녹지지역에서는 다음 각 목
중 하나의 요건을 갖춘 토지.

완화적용)

② (현행과 같음)

③ -----

보상금액에 「국토의 계획 및
이용에 관한 법률 시행규칙」
(이하 “시행규칙”이라 한다) 제
8조의3에서 -----

-----.

제15조의3(공공시설등 취약지역)
「경기도 도시계획 조례」 제6
조의3제2항제1호마목에서 ----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제19조(개발행위허가의 기준) ①

- 한정하여 -----.

1. -----각 목
의 어느 하나에 해당하는 --.

다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목축적 산정시 이를 산입하지 아니한다.

가. 개발행위허가 대상토지의 헥타르당 입목축적이 시평균 입목축적(헥타르당)의 150퍼센트 이하일 것.(평균 입목축적 산정방식은 「산지관리법 시행규칙」을 따른다.)

나. (생략)

2. 경사도가 15도 미만인 토지(경사도 산정방식은 산지관리법 시행규칙의 평균경사도 산정방식에 따른다)

3. 도시생태계 보전가치 1등급(비오톱 현황조사에 의하여 대상지 전체에 대하여 절대보전이 필요한 지역을 말한다) 및 2등급(비오톱 현황조사에 의하여 대상지 전체에 생태계 보전을 우선하여야 하는 지역을 말한다)이 아닌 토지

② (생략)

제26조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) 법 제59조제2항

----- 산정 시
-----.

가. -----

----- 것-----

----- 따
----- 른다)

나. (현행과 같음)

2. -----
----- 「산지관리
법 시행규칙」-----

<삭 제>

② (현행과 같음)

제26조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) -----

제3호에 따라 주거지역, 상업지
역지역 안에서 시행하는 개발행
위 중 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 행위는 시도시계획
위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 토지의 형질변경 : 면적 1만
제곱미터 이상

2. 토석채취 : 부피 3만세제곱미
터 이상

제29조(이행보증금의 예치금액)

① 영 제59조제2항에 따른 이행
보증금의 예치금액은 규칙 제9
조제1항제6호에 따른 예산내역
서 상의 기반시설의 설치나 그
에 필요한 용지의 확보, 위해의
방지, 환경오염의 방지, 경관 조
성 및 조경에 필요한 금액을 말
한다. 다만, 사회기반시설의 설
치나 그에 필요한 용지의 확보
등에 필요한 금액이 구분되지
않은 경우에는 예산내역서 상
총 공사비의 20%로 산정한다.

②·③ (생략)

제32조(특화경관지구 안에서의 건
축제한) 영 제72조제1항에 따라
특화경관지구 안에서는 다음 각

----- 상업지
역 -----

-----.

1. ---- 형질변경: -----

2. 토석채취: -----

제29조(이행보증금의 예치금액)

① -----
-----시행규칙-----

-----.

----- 20퍼센트-----.

②·③ (현행과 같음)

제32조(특화경관지구 안에서의 건
축제한) -----

호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(가목을 제외하며, 연면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것에 한한다)

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설

6의2. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장

9. 「건축법 시행령」 별표 1 제1

-----.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 -

2. 「건축법 시행령」 별표 1 -

3. 「건축법 시행령」 별표 1 -

4. 「건축법 시행령」 별표 1 -

5. 「건축법 시행령」 별표 1 -

6. 「건축법 시행령」 별표 1 -

6의2. 「건축법 시행령」 별표 1 -----

7. 「건축법 시행령」 별표 1 -

8. 「건축법 시행령」 별표 1 -

9. 「건축법 시행령」 별표 1 -

5호의 숙박시설 중 일반숙박 시설	----- ---
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제 16호의 위락시설	10. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제 17호의 공장	11. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
12. 삭 제	
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제 19호의 위험물 저장 및 처리 시설	13. 「건축법 시행령」 별표 1 ----- ---
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차 관련 시설(주 차장을 제외한다)	14. 「건축법 시행령」 별표 1 ----- -----
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물관련시설 (축사 가축시설 도축장 및 도 계장에 한한다)	15. 「건축법 시행령」 별표 1 ----- ----- -----
16. 삭 제	
17. 「건축법 시행령」 별표 1 제 23호의 교정 및 국방·군사시 설	17. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23의 2호의 국방·군사시설
18. 「건축법 시행령」 별표 1 제 26호의 묘지 관련 시설	18. 「건축법 시행령」 별표 1 -----
제40조(시가지경관지구 안에서의 건축제한) ① 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구 안에서는	제40조(시가지경관지구 안에서의 건축제한) ① ----- -----

다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 삭 제
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소를 제외한다)
7. 삭 제
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사 가축시설 도축장 도계장에 한한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설

-----.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 -

2. 「건축법 시행령」 별표 1 -

3. 「건축법 시행령」 별표 1 -

5. 「건축법 시행령」 별표 1 -

6. 「건축법 시행령」 별표 1 -

8. 「건축법 시행령」 별표 1 -

9. 「건축법 시행령」 별표 1 -

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 및 제23의 2호의 국방·군사시설

11. 「건축법 시행령」 별표 1 제 26호의 묘지 관련 시설

② 제1항에도 불구하고 같은 항 제1호부터 제3호·제5호·제6호·제8호 및 제9호에 해당하는 건축물이 주간선도로변에 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 3미터 이상 후퇴하여 너비 2미터 이상의 차폐조경 등 경관보호시설을 설치하는 경우 허가권자가 시도시 계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구의 지정 목적에 어긋나지 아니한다고 인정한 경우에는 건축을 허가할 수 있다.

제50조(용도지역 안에서의 건폐율) ① 영 제84조제1항에 따라 용도지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종 전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종 전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종 일반주거지역 : 60퍼센트 이하

11. 「건축법 시행령」 별표 1

② -----

----- 「건축법」 제46조제2항 -----

-----.

제50조(용도지역 안에서의 건폐율) ① -----

-----.

1. 제1종 전용주거지역: -----

2. 제2종 전용주거지역: -----

3. 제1종 일반주거지역: -----

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. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
12. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
13. (생략)
14. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하
15. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
- ② (생략)
- ③ 영 제84조제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호와 같다.

4. 제2종일반주거지역: -----

5. 제3종일반주거지역: -----

6. 준주거지역: -----
7. 중심상업지역: -----
--
8. 일반상업지역: -----
--
9. 근린상업지역: -----
--
10. 유통상업지역: -----
--
11. 보전녹지지역: -----
--
12. 생산녹지지역: -----
--
13. (현행과 같음)
14. 일반공업지역: -----

15. 준공업지역: -----
- ② (현행과 같음)
- ③ -----

-----.

1. 준주거지역 · 일반상업지역 ·
근린상업지역 · 일반공업지역
· 준공업지역 중 방화지구의
건축물로서 주요 구조부와 외
벽이 내화구조인 건축물 : 80
퍼센트 이하

2. 자연녹지지역의 창고시설 또
는 연구소(자연녹지지역으로
지정될 당시 이미 준공된 것
으로서 기존 부지에서 증축하
는 경우만 해당한다) : 40퍼센
트의 범위에서 최초 건축허가
시 그 건축물에 허용된 건폐
율

3. 녹지지역의 건축물로서 다음
각 목의 어느 하나에 해당하
는 건축물 : 30퍼센트 이하

가. 「전통사찰의 보존 및 지
원에 관한 법률」 제2조제1
호에 따른 전통사찰

나. 「문화유산의 보존 및 활
용에 관한 법률」 제2조제3
항에 따른 지정문화재 또
는 같은 조 제4항제1호에
따른 「근현대문화유산의
보존 및 활용에 관한 법

1. -----

----- 건축물: --

2. -----

----- 해당한다): ----

3. -----

-- 건축물: -----

가. 「전통사찰의 보존 및 지
원에 관한 법률」 제2조제
1호에 따른 전통사찰

나. 「문화유산의 보존 및 활
용에 관한 법률」에 따른
지정문화유산, 「근현대문
화유산의 보존 및 활용에
관한 법률」에 따른 국가
등록문화유산 또는 「자연

물」 제2조2에 따른 등록문
화유산

다. 「건축법 시행령」 제2조
제16호에 따른 한옥

4. 자연녹지지역의 학교(「초·
중등교육법」 제2조에 따른 학
교 및 「고등교육법」 제2조제
1호부터 제5호까지의 규정에
따른 학교를 말한다)로서 다
음 각 목의 요건을 모두 충족
하는 학교 : 30퍼센트 이하
가.·나. (생략)

다. 「고등교육법」 제2조제1
호부터 제5호까지의 규정
에 따른 학교의 경우 「대
학설립·운영 규정」 별표
2에 따른 교육기본시설, 지
원시설 또는 연구시설의
증축일 것

④ (생략)

제56조(공동주택 등의 용적률 강
화) ① 삭제

② 상업지역 안에서 주상복합건
축물의 용적률과 업무시설 중

유산의 보존 및 활용에 관
한 법률」에 따른 천연기
념물등

다. 「건축법 시행령」 제2조
제16호-----

4. -----
「초·중등교육법」 제2조--
--- 「고등교육법」 제2조제
1호-----

--- 학교: -----
가.·나. (현행과 같음)

다. 「고등교육법」 제2조제1
호-----
----- 「대
학설립·운영 규정」 별표
2-----

④ (현행과 같음)

제56조 (공동주택 등의 용적률)

① 상업지역 안에서 주상복합건
축물의 용적률과 업무시설 중
오피스텔의 용적률은 다음의 식

오피스텔의 용적률은 다음의 식에 의한 용적률을 적용한다.

(상업용도 비율 * 해당용도지역 용적률) + (주거용도 비율 또는 업무시설 중 오피스텔용도 비율 * 제53조제1항제6호의 용적률)

③ 제2항의 용적률 산정시 공동주택과 업무시설중 오피스텔이 복합된 경우에는 오피스텔을 주거용도로 계상한다.

에 따른 용적률을 적용한다. 이 경우 공동주택과 업무시설 중 오피스텔이 복합된 경우에는 오피스텔을 주거용도로 계상한다.

(상업용도 비율 * 해당용도지역 용적률) + (주거용도 비율 또는 업무시설 중 오피스텔용도 비율 * 제53조제1항제6호의 용적률)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 제1항에 따른 용적률에 최대 100퍼센트포인트의 용적률을 제53조제1항에 따른 용적률의 범위에서 가산할 수 있다.

1. 법 제2조제6호에 따른 기반시설(도로 중 버스 주정차구역, 도서관, 주차장 등을 말한다)을 설치하여 기부채납하는 경우

2. 시 정책목적 달성을 위해 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회에서 필요하다고 인정하는 시설을 설치하여 기부채납하는 경우

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고

고 시장은 「하남시 도시계획변경 사전협상 운영에 관한 조례」에 따른 도시계획변경 사전협상으로 지구단위계획을 수립·변경하는 경우에는 시도시계획위원회 또는 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐 제1항의 산식에 따른 용적률과 제53조제1항에 따른 용적률의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

관련 법령 발췌

1

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(약칭: 국토계획법)

[시행 2026. 6. 3.] [법률 제21169호, 2025. 12. 2., 일부개정]

- 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>
- ② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>
- ③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <신설 2021. 1. 12.>
1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우
 2. 제30조제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우
- ⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <개정 2021. 1. 12.>

- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
- ⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>
- ⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>

2

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(약칭: 국토계획법 시행령)

[시행 2026. 3. 24.] [대통령령 제36220호, 2026. 3. 24., 타법개정]

- 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① 법 제28조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항”이란 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>
- ② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2022. 11. 1., 2024. 1. 26.>
1. 도시·군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것
가. 해당 지방자치단체의 공보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)
나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체
다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계
 2. 도시·군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것
- 제25조(도시·군관리계획의 결정) ① ~ ③ (생략)
- ④ 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을

변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2004. 1. 20., 2005. 1. 15., 2008. 1. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2013. 6. 11., 2014. 1. 14., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 1. 22., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5., 2021. 1. 26.>

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제 <2019. 8. 6.>
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정

하는 사항의 변경인 경우

14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

제84조(용도지역안에서의 건폐율)

⑥법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2014. 10. 15., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 5. 17., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31., 2020. 5. 26., 2021. 7. 6., 2024. 5. 7., 2024. 9. 10.>

5. 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰

나. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가등록문화유산 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물등

다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

3

「경기도 도시계획조례」

[시행 2023. 7. 18.] [경기도조례 제7667호, 2023. 7. 18., 일부개정]

제6조의3(지구단위계획 수립에 따른 공공시설등의 설치비용 등) ① 법 제52조의2제1항제3호에서 “조례로 정하는 시설”이란 공공필요성이 인정되는 시설로 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택
2. 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표1제2호라목에 따른 기숙사

② 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등의 설치비용의 사용기준 등은 다음 각 호에 따른다.

1. 법 제52조의2제2항제2호 및 제3호에 따른 시설의 설치지역은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지

구 또는 공공시설등이 취약한 다음 각 목의 지역과 같다.

가. 개발제한구역에서 해제된 집단취락지구

나. 주거환경개선 정비구역(현지개량)

다. 주거환경관리 정비구역

라. 시장·군수가 구도심활성화를 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 광역교통의 설치 지역

마. 시장·군수가 해당 도시·군계획조례로 정한 지역

바. 그 밖에 공공시설등이 취약하여 지원이 필요하다고 해당 도시계획위원회에서 인정하는 지역

4

「건축법 시행령」

[시행 2026. 2. 27.] [대통령령 제35717호, 2025. 8. 26., 일부개정]

건축법 시행령 [별표1] <개정 2025. 10. 1.>

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1.~ 2. (생략)

3. 제1종 근린생활시설

가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)

라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설

마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계

가 500제곱미터 미만인 것

바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구관장, 공중화장실, 대피소, 지역아동 센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설

아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설

자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것

차. 전기자동차 충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로 한정한다)

카. 동물병원, 동물미용실 및 「동물보호법」 제73조제1항제2호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

5

「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」(약칭: 문화유산법)

[시행 2026. 5. 17.] [법률 제21585호, 2026. 4. 28., 타법개정]

제2조(정의) ① ~ ② (생략)

③ 이 법에서 “지정문화유산”이란 다음 각 호의 것을 말한다. <개정 2014. 1. 28., 2019. 11. 26., 2023. 8. 8., 2024. 2. 13.>

1. 국가지정문화유산: 국가유산청장이 제23조부터 제26조까지의 규정에 따라 지정한 문화유산
2. 시·도지정문화유산: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 제70조제1항에 따라 지정한 문화유산
3. 문화유산자료: 제1호나 제2호에 따라 지정되지 아니한 문화유산 중 시·도지사가 제70조제2항에 따라 지정한 문화유산

1~5. (생략)

6. 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할인 경우를 제외한다). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 아니하는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략설계서로 설계도서에, 견적서 등 개략적인 내역서로 예산내역서에 갈음할 수 있다