

하남시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	2158
----------	------

제출연월일 : 2020. 11. .

제 출 자 : 하 남 시 장

1. 제안이유

- 가. 골목상권 보호와 소상공인 활성화를 위하여 용도지역 안에서의 건축제한 정비
나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 상위법령 개정에 따른 관련 조항 정비
및 현행 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완

2. 주요내용

- 가. 대규모점포 입지관리를 위한 용도지역(준주거, 근린상업, 준공업)내 건축제한
추가(안 제30조 관련 별표6, 별표9, 별표15)
나. 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 유희토지, 대규모시설 이전부지 면적
요건 규정 (안 제15조)
다. 국토계획법 시행령 개정에 따른 근거조항 정비 및 개정사항 반영
(안 제15조의2, 제15조의3, 제50조, 제52조, 제53조, 제55조, 제65조)
라. 상위법령 및 운영기준에 맞게 개정 (안 제16조, 제17조, 제38조, 제51조, 제57조,
제58조의2, 제60조, 제62조, 제66조)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문대비표 : 덧붙임

5. 관계법령 발췌서 : 덧붙임

6. 예산수반사항 : 해당 없음

7. 입법예고결과

- 가. 입법예고기간 : 2020년 10월 23일 ~ 11월 12일(20일간)
나. 의견내용 : 의견 없음

8. 부서협의 결과

○ 성별영향분석평가 및 규제개혁 : 의견없음

9. 참고사항 : 덧붙임

10. 관련부서 : 경기도 도시정책과

하남시 도시계획 조례 일부개정조례안

하남시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “위임된”을 “조례로 정하도록 한”으로 한다.

제5조제2항 중 “영 제12조제1항에 따라”를 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제12조제1항에 따라”로 한다.

제7조 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제22조제2항”을 “영 제22조제2항”으로 한다.

제15조 제목 외의 부분을 제3항으로 하고, 같은 조에 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ① 영 제43조제2항제2호에서 “도시계획조례로 정하는 시설”이란 자동차 정류장, 전기·가스·열공급설비, 체육시설, 사회복지시설, 폐기물처리 및 재활용시설을 말한다.
- ② 영 제43조제3항 각 호외의 부분에서 “도시계획조례로 정하는 면적 이상”이란 5천제곱미터 이상을 말한다.

제15조의2제1항을 삭제하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “다음 각 호와 같다”를 “「경기도 도시계획 조례」 제6조의2를 따른다”로 하며, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 삭제한다.

제15조의3을 다음과 같이 신설한다.

제15조의3 (공공시설등 취약지역) 「경기도 도시계획조례」 제6조의3제1항제5호에서 “해당 도시계획조례로 정한 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 취락지구 또는 용도구역 중 개발제한구역
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역
3. 제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역 중 공공시설등이 부족하다고 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역

제16조 중 “조례시행규칙”을 “지침”으로 한다.

제17조제1호 중 “건축허가,”를 “건축허가 또는”으로, “건축신고,”를 “건축신고 및”으로, “가설건축물의 건축허가”를 “가설건축물 건축의 허가”로 하고, 같은 조 제2호가목 단서 중 “설치를”을 “설치는”으로 하며, 같은 조 제3호가목 중 “주거지역 상업지역외”를 “주거지역, 상업지역 및 공업지역 외”로 하고, 같은 호 나목 중 “대지에서의 건축물”을 “대지에 건축물이나”로, “공작물의 설치”를 “공작물을 설치하기”로, “굴착”을 “형질변경(절토 및 성토는 제외한다.)”으로 하며, 같은 조 제6호 중 “전체무게가 50톤 이하이고 전체부피가 50세제곱미터 이하”를 “전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하”로 한다.

제38조제1항 본문 중 “경관지구”를 “자연경관지구·특화경관지구”로 한다.

제50조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항을 삭제하며, 같은 조 제3항을 제4항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제84조제4항제4호에 따른 자연공원의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다.

③ 영 제84조제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호와 같다.

1. 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·일반공업지역·준공업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 : 80퍼센트 이하
2. 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다) : 40퍼

센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율

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

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

나. 「문화재보호법」 제2조제3항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제4항 제1호에 따른 국가등록문화재

다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

4. 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교 : 30퍼센트 이하

가. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것

나. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것

다. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립·운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것

제51조 중 “낮추어야”를 “낮춰야”로, “해당”을 “시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당”으로, “건폐율을 낮출”을 “낮출”로 한다.

제52조의 제목 “(방화지구 안에서의 건폐율의 완화)”를 “(자연녹지지역에서 기존 공장의 건폐율)”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 항(종전의 제목 외의 부분)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

① 제50조제1항에도 불구하고 영 제84조의2제2항에 따라 자연녹지지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 준

공 당시의 부지에서 증축하는 경우만 해당한다)의 건폐율은 40퍼센트 이하로 하며, 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 비율을 초과해서는 아니된다. 다만, 2020년 12월 31일까지 증축 허가를 신청한 경우로 한정한다.

② 자연녹지지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(2020년 12월 31일까지 증축허가를 신청한 경우로 한정한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 이 경우 제1호의 경우에는 부지를 확장하여 추가로 편입되는 부지(해당 용도지역으로 지정된 이후에 확장하여 추가로 편입된 부지를 포함하며, 이하 “추가편입부지”라 한다)에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 제2호의 경우에는 준공 당시의 부지(해당 용도지역으로 지정될 당시의 부지를 말하며, 이하 이 항에서 “준공당시부지”라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것

나. 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

나. 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 아니할 수 있다.

제53조제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제4항 및 제5항을 각각 제5항 및 제6항으로 하며, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

② 영 제85조제3항에 따라 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 다만, 영 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이하
2. 「영유아보육법」 제14조제1항에 따른 사업주가 같은 법 제10조제4호의 직장어린이집을 설치하기 위하여 기존 건축물 외에 별도의 건축물을 건설하는 경우 : 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 용적률
3. 영 제85조제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우 : 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 용적률

④ 영 제85조제6항에 따라 「자연공원법」에 따른 자연공원의 용적률은 100퍼센트 이하로 한다.

제55조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

영 제85조제8항에 따라 상업지역 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 안에서 건축물을

건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제53조제1항 각 호에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 한다.

제55조제1항제1호 중 “공지”를 “공공시설부지”로 한다.

제57조의 제목 “(기능)”을 “(도시계획위원회의 기능)”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

법 제113조제2항에 따라 하남시에 두는 하남시 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

제57조제1호 중 “사항의 심의 또는 자문”을 “사항”으로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 제2호 중 “지방도시계획위원회”를 “경기도 도시계획위원회”로 하며, 같은 조 각 호 외의 부분 제3호 중 “시장이 요청하는 도시관리계획에 대한 자문”을 “도시계획과 관련하여 시장이 자문하는 사항에 대한 조언”으로 한다.

제58조의2 본문 중 “주민제안에 의한 심의는 영 제20조에 따른 도시관리계획의 반영계획을 통보하여 입안도서를 제출한 날부터 60일”을 “위원회의 심의는 심의 요청을 받은 날부터 30일”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 처리기한을 계산할 때 관계 행정기관과의 협의 기간 및 위원회 심의 결과에 따라 보완이 필요한 사항을 처리하는데 걸리는 기간은 포함하지 아니하고, 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에 30일 또는 2회를 초과하여 심의할 수 있다.

제60조제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “(출석위원 과반수는 영 제112조제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다.)”를 “(전체 위원의 과반

수의 출석과 함께 제58조제4항제3호에 따라 위촉된 위원의 출석위원의 수가 전체 출석위원의 과반수가 되어야 한다.)” 로 한다.

① 위원회는 위원 참석률 향상 및 예측 가능한 업무 추진을 도모하기 위하여 매월 1회 정기적으로 개최함을 원칙으로 하며, 상정 안건이 많거나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 회의를 개최할 수 있다.

제62조제1항 중 “위원회에 위원회” 를 “위원회” 로, “약간인” 을 “각 1명” 으로 한다.

제65조제2항 본문 중 “열람에 의한 방법으로 공개할 수 있다” 를 “열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개하여야 한다” 로 한다.

제66조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 항(종전의 제목 외의 부분) 중 “시” 를 “위원회(분과위원회 및 공동위원회를 포함한다)에 출석한 시” 로, “관련 조례가 정하는 바에 따라 수당” 을 “수당” 으로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 서면으로 심의하거나 자문에 응한 위원의 경우도 포함한다.

제66조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에 따른 위원이 회의에 참석 하기 위하여 사전 자료 수집이나 회의 안건 검토 등을 하는 경우에도 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다.

[별표 6], [별표 9], [별표 15]의 일부를 별지와 같이 개정한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제30조제6호, 같은 조 제9호 및 제15호는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 제30조제6호, 같은 조 제9호 및 제15호의 개정규정에도 불구하고 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가, 건축관련 입지와 규모의 사전결정, 건축허가(건축허가가 의제되는 인·허가 등을 포함한다) 등 각종 행위허가를 신청한 경우에는 종전의 규정에 따른다.

부서명		도시계획과
입 안 자	부서장 직위·성명	도시계획과장 진동철
	팀장 직위·성명	도시계획팀장 정황근
	담당자 성명·전화번호	정혜진 (790-5491)

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제1조 (목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 같은 법 시행규칙 및 관계 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조 (목적) ----- ----- ----- - <u>조례로 정하도록 한</u> ----- ----- -----.
제5조 (도시기본계획 공청회 개최방법) ① (생략) ②시장은 공청회를 개최하고자 할 경우에는 <u>영 제12조제1항에 따라</u> 공청회개최 예정일 14일전까지 그 주요내용을 일간신문 및 시에서 발간되는 공보 또는 시 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알려야 한다.	제5조 (도시기본계획 공청회 개최방법) ① (현행과 같음) ②----- ----- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) <u>제12조제1항에 따라</u> ----- ----- -----.
③ ~ ⑤ (생략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)
제7조 (주민의견 청취) 법 제28조제4항에 따라 시장은 주민의견을 청취하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) <u>제22조제2항에 따른</u> 공고 열람에 추가하여 시청 또는 동 행정복지센터의 게시판과 시 홈페이지를 통하여 도시관리계획 입안사항을 공고하여야 한다.	제7조 (주민의견 청취) ----- ----- ----- <u>영 제22조제2항</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.
제15조 (지구단위계획구역의 지정대상) <u><신설></u>	제15조 (지구단위계획구역의 지정대상) ① <u>영 제43조제2항제2호에서 “도시계획조례로 정하는 시설”이란 자동차정류장, 전기·가스·열공급설비, 체육시설, 사회복지시설, 폐기물처리 및 재활용시설을 말한다.</u>

<신 설>

(생 략)

제15조의2 (도시지역 내 지구단위계획 구역 안에서의 건폐율 등의 완화적 용) ① 영 제46조제1항에 따른 “도시 계획조례로 정하는 기반시설”이란 영 제2조제1항에 따른 주차장, 공공 청사, 문화시설, 공공목적상 필요성이 인정되는 시설은 체육시설, 연구 시설, 사회복지시설, 공공직업 훈련 시설, 청소년수련시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설을 말한다.

② 영 제46조제1항제2호에 따른 공공 시설 등 설치비용과 이에 상응하는 부지 가액 산정 방법은 다음 각 호와 같다.

1. 공공시설 등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법은 둘 이상의 감정평가액 산술평균치를 기준으로 한다.

2. 감정평가업자는 국토교통부에서 공고한 감정평가법인 중에서 선정 한다.

③ (생 략)

<신 설>

② 영 제43조제3항 각 호외의 부분에 서 “도시계획조례로 정하는 면적 이 상”이란 5천제곱미터 이상을 말한다.

③ (현행 제목 외의 부분과 같음)

제15조의2 (도시지역 내 지구단위계획 구역 안에서의 건폐율 등의 완화적 용) <삭 제>

② -----

----- 「경기도 도 시계획 조례」 제6조의2를 따른다.

<삭 제>

<삭 제>

③ (현행과 같음)

제15조의3 (공공시설등 취락지역) 「경 기도 도시계획조례」 제6조의3제1항 제5호에서 “해당 도시계획조례로 정 한 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 용도지구 중 취락지구 또는 용도구 역 중 개발제한구역

제16조 (지구단위계획운용지침) 시장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고 지구단위계획을 효율적으로 운용하여 실현성을 높이기 위해 지구단위계획의 수립 및 운용에 관한 사항을 조례시행규칙으로 정할 수 있다.

제17조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 영 제53조에 따라 개발행위중 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가, 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고, 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물의 건축허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

2. 공작물의 설치

가. 공작물의 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다.

2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화 지역

3. 제1호 및 제2호의 어느 하나에 해당하지 않는 지역 중 공공시설등이 부족하다고 시 도시계획위원회에서 인정하는 지역

제16조 (지구단위계획운용지침) -----

----- 지침 -----
-----.

제17조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) -----

-----.

1. -----
----- 건축허가 또는 -----
----- 건축신고 및 -----
----- 가설건축물 건축의 허가 -----

2. -----
가. -----

-----.

설치는 -----.

제50조 (용도지역 안에서의 건폐율) ①

(생략)

② 제1항에도 불구하고 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다)는 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율

<신설>

(현행과 같음)

② 영 제84조제4항제4호에 따른 자연공원의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다.

③ 영 제84조제6항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 제1항에도 불구하고 다음 각 호와 같다.

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

2. 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다) : 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율

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

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

나. 「문화재보호법」 제2조제3항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제4항제1호에 따른 국가등록문화재

③ (생 략)

④ 영 제84조의2제2항에 따른 기존
공장의 증축 : 40퍼센트 이하

제51조 (건폐율의 강화) 영 제84조제5
항에 따라 도시지역에서 토지이용의
과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을
낮추어야 할 필요가 있는 경우 해당
구역에 적용할 건폐율의 최대한도의
40퍼센트까지 건폐율을 낮출 수 있
다.

다. 「건축법 시행령」 제2조제16호
에 따른 한옥

4. 자연녹지지역의 학교(「초·중등
교육법」 제2조에 따른 학교 및
「고등교육법」 제2조제1호부터 제
5호까지의 규정에 따른 학교를 말
한다)로서 다음 각 목의 요건을 모
두 충족하는 학교 : 30퍼센트 이하
가. 기존 부지에서 증축하는 경우
일 것

나. 학교 설치 이후 개발행위 등으
로 해당 학교의 기존 부지가 건
축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여
부지 확장을 통한 증축이 곤란
한 경우로서 해당 도시계획위
원회의 심의를 거쳐 기존 부지
에서의 증축이 불가피하다고
인정될 것

다. 「고등교육법」 제2조제1호부터
제5호까지의 규정에 따른 학교
의 경우 「대학설립·운영 규
정」 별표 2에 따른 교육기본시
설, 지원시설 또는 연구시설의
증축일 것

④ (현행 제3항과 같음)

<삭 제>

제51조 (건폐율의 강화) -----

낮춰야 ----- 시
도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당
----- 낮출 -----

제52조 (방화지구 안에서의 건폐율의
완화) 영 제84조제6항제1호에 따라 준
주거지역·일반상업지역·근린상업
지역의 방화지구안에 있는 건축물로
서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인
건축물의 건폐율은 80퍼센트 이하로
한다.

<신 설>

제52조 (자연녹지지역에서 기존 공장의
건폐율) ① 제50조제1항에도 불구하고 영 제84조의2제2항에 따라 자연녹
지지역에 있는 기존 공장(해당 용도
지역으로 지정될 당시 이미 준공된
것으로서 준공 당시의 부지에서 증축
하는 경우만 해당한다)의 건폐율은 4
0퍼센트 이하로 하며, 최초 건축허가
시 그 건축물에 허용된 비율을 초과
해서는 아니된다. 다만, 2020년 12월
31일까지 증축 허가를 신청한 경우로
한정한다.

② 자연녹지지역에 있는 기존 공장
(해당 용도지역으로 지정될 당시 이
미 준공된 것으로 한정한다)이 부지
를 확장하여 건축물을 증축하는 경우
(2020년 12월 31일까지 증축허가를
신청한 경우로 한정한다)로서 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
에는 그 건폐율은 40퍼센트 이하로
한다. 이 경우 제1호의 경우에는 부
지를 확장하여 추가로 편입되는 부지
(해당 용도지역으로 지정된 이후에
확장하여 추가로 편입된 부지를 포함
하며, 이하 “추가편입부지”라 한다)
에 대해서만 건폐율 기준을 적용하
고, 제2호의 경우에는 준공 당시의
부지(해당 용도지역으로 지정될 당시
의 부지를 말하며, 이하 이 항에서
“준공당시부지”라 한다)와 추가편입
부지를 하나로 하여 건폐율 기준을
적용한다.

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하
는 경우로서 다음 각 목의 요건을

모두 갖춘 경우

가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지면적의 50퍼센트 이내일 것

나. 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

나. 시장이 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 아니할 수 있다.

제53조 (용도지역 안에서의 용적률) ①
(생 략)

② 제1항에도 불구하고 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한한다)의 추가 건설을 허용할 수 있다. 다만, 「도시 및 주거환경 정비법」 제30조의2의 규정에 의하여 임대주택 건설이 의무화되는 주택재건축사업의 경우를 제외한다.

③ (생 략)

<신 설>

제53조 (용도지역 안에서의 용적률) ①
(현행과 같음)

② 영 제85조제3항에 따라 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 다만, 영 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이하

2. 「영유아보육법」 제14조제1항에 따른 사업주가 같은 법 제10조제4호의 직장어린이집을 설치하기 위하여 기존 건축물 외에 별도의 건축물을 건설하는 경우 : 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최 대한도의 용적률

3. 영 제85조제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우 : 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최 대한도의 용적률

③ (현행과 같음)

④ 영 제85조제6항에 따라 「자연공원법」에 따른 자연공원의 용적률은 100퍼센트 이하로 한다.

④·⑤ (생략)

제55조 (공지의 설치 조성후 제공할 경우의 용적률 완화) ① 영 제85조제8항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 행하기 위한 정비구역 또는 상업지역안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원, 광장, 도로, 하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 해당 대지의 용적률을 정할 수 있다.

1. 대지의 일부를 공지로 설치·조성한 후 제공하였을 경우의 용적률 = $[(1+0.3a)/(1-a)] \times$ (제53조 각 호에 따른 해당 용적률)

2. (생략)

② (생략)

제57조 (기능) 하남시도시계획위원회 (이하 위원회 라 한다)의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 위원회의 심의 또는 자문을 받도록 정한 사항의 심의 또는 자문
2. 중앙도시계획위원회 및 지방도시계획위원회에서 위임한 사항에 대한 심의
3. 시장이 결정하는 도시관리계획의 심의 및 시장이 요청하는 도시관리계획에 대한 자문

⑤·⑥ (현행 제4항 및 제5항과 같음)

제55조 (공지의 설치 조성후 제공할 경우의 용적률 완화) ① 영 제85조제8항에 따라 상업지역 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 제53조제1항 각 호에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 한다.

1. ----- 공공시설부지-----

2. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제57조 (도시계획위원회의 기능) 법 제113조제2항에 따라 하남시에 두는 하남시 도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. -----

---- 사항
2. ----- 경기도 도시계획위원회-----

3. -----
----- 도시계획과 관련하여 시장이 자문하는 사항에 대한 조언

4. 5. (생략)

제58조의2(안건 처리기한 및 반복 심의 제한) 주민제안에 의한 심의는 영 제 20조에 따른 도시관리계획의 반영계획을 통보하여 입안도서를 제출한 날 부터 60일 이내에 하여야 하며, 심의 횟수는 2회를 초과할 수 없다. 다만, 처리기한을 계산할 때에는 관계 행정 기관과의 협의 기간 및 위원회 심의 결과에 따라 보완이 필요한 사항을 처리하기 위하여 걸리는 기간은 포함 하지 아니하고, 위원회에서 부득이하 다고 인정하는 경우에 60일 또는 3회를 초과하여 심의할 수 있다.

제60조 (회의운영) ①위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

②위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원 과반수는 영 제112조제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다.)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ · ④ (생략)

제62조 (간사 및 서기) ①위원회에 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 약간인을 둔다.

② · ③ (생략)

제65조 (회의록) ① (생략)

4. 5. (현행과 같음)

제58조의2(안전 처리기한 및 반복 심의 제한) 위원회의 심의는 심의 요청을 받은 날부터 30일 -----

다만,
처리기한을 계산할 때 관계 행정기관과의 협의 기간 및 위원회 심의결과에 따라 보완이 필요한 사항을 처리하는데 걸리는 기간은 포함하지 아니하고, 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우에 30일 또는 2회를 초과하여 심의할 수 있다.

제60조 (회의운영) ① 위원회는 위원 참석률 향상 및 예측 가능한 업무 추진을 도모하기 위하여 매월 1회 정기적으로 개최함을 원칙으로 하며, 상정안건이 많거나 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시로 회의를 개최할 수 있다..

② -----
 -----(전체 위원의 과반수의 출석과
 함께 제58조제4항제3호에 따라 위촉
 된 위원의 출석위원의 수가 전체 출
 석위원의 과반수가 되어야 한다.)----

③・④ (현행과 같음)

제62조 (간사 및 서기) ① 위원장-----

----- 각 1명-----.

② · ③ (현재와 같음)

제65조 (회의록) ① (현행과 같음)

② 영 제113조의3제1항에 따른 도시
계획위원회의 심의 일시·장소·안
건·내용·결과 등이 기록된 회의록
은 30일이 경과한 후에 공개 요청이
있는 경우 열람에 의한 방법으로 공
개할 수 있다. 다만, 법 제113조의2
단서 규정에 해당되면 그러하지 아니
하다.

제66조 (수당 및 여비) 영 제115조에 따
라 시 공무원이 아닌 위원에 대하여
는 예산의 범위안에서 관련 조례가
정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지
급할 수 있다. <후단 신설>

<신 설>

② -----

----- 열람 또는 사본을 제공하는
방법으로 공개하여야 한다. -----
-----.

제66조 (수당 및 여비) ① -----
- 위원회(분과위원회 및 공동위원회
를 포함한다)에 출석한 시 -----
----- 수당 -----
----- 이 경우 서면으로 심의하거
나 자문에 응한 위원의 경우도 포함
한다.

② 제1항에 따른 위원이 회의에 참석
하기 위하여 사전 자료 수집이나 회
의 안건 검토 등을 하는 경우에도 예
산의 범위에서 수당을 지급할 수 있
다.

신·구조문대비표 【별표】

현 행	개 정 안
<p>[별표 6] <u>준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제6호 관련)</p> <p>가. (생 략)</p> <p><신 설></p> <p>나.~다. (생 략)</p>	<p>[별표 6] <u>준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제6호 관련)</p> <p>1. (현행 가.와 같음)</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(너비 15미터 이상의 도로에 15미터 이상 접한 대지에 건축하는 것은 제외한다)</p> <p>3. ~ 4. (현행 나. 다.와 같음)</p>
<p>[별표 9] <u>근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제9호 관련)</p> <p>1. (생 략)</p> <p><신 설></p> <p>3. ~ 4. (생 략)</p>	<p>[별표 9] <u>근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제9호 관련)</p> <p>1. (현행 3.호와 같음)</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것</p> <p>3. ~ 4. (현행 1. · 2.호와 같음)</p>
<p>[별표 15] <u>준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제15호 관련)</p> <p>1. (생 략)</p> <p><신 설></p>	<p>[별표 15] <u>준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물</u> (제30조제15호 관련)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(해당 준공업지역에서 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설은 제외한다)</p>

【 관 계 법 령 】

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제42조(지구단위계획의 수립)

제42조의3(지구단위계획의 수립) ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 공공시설등을 설치하거나 공공시설등의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있다.

14. 제13호에 따른 공공시설등의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보호지구, 방재지구 또는 공공시설등이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 공공시설등의 확보에 사용할 것

□ 경기도 도시계획 조례 제6조의3(지구단위계획 수립에 따른 공공시설등 확보)

제6조의3(지구단위계획 수립에 따른 공공시설등 확보 <개정 2020.07.15.>) ① 영 제42조의3 제2항제13호 및 제14호에 따른 “도시·군계획조례로 정하는 지역”은 다음 각 호의 지역을 말한다. <개정 2017.8.7., 2020.07.15.>

1. 개발제한구역에서 해제된 집단취락지구
2. 주거환경개선 정비구역(현지개량)
3. 주거환경관리 정비구역
4. 시장·군수가 구도심활성화를 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 광역교통의 설치 지역
5. 시장·군수가 해당 도시·군계획조례로 정한 지역 <개정 2020.07.15.>
6. 그 밖에 공공시설등이 취약하여 지원이 필요하다고 경기도 도시계획위원회에서 인정하는 지역 <개정 2020.07.15.>

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ② 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2012. 4. 10.>

1. 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널
2. 그 밖에 제1호와 유사한 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 시설

③ 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 5천제곱미터 이상으로서 도시·군계획조례로 정하는 면적 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의

이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2012. 4. 10., 2018. 7. 17.>

1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의회)

제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의회) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제61조의2에 따라 법 제61조제3항에 따른 인가·허가·승인·면허·협의·해제·신고 또는 심사 등(이하 이 조에서 "인·허가등"이라 한다)의 의제의 협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회(이하 "협의회"라 한다)를 법 제57조제1항에 따른 개발행위허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.

③ 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 협의회에서 인·허가등의 의제에 대한 의견을 제출하여야 한다. 다만, 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 법령 검토 및 사실 확인 등을 위한 추가 검토가 필요하여 해당 인·허가등에 대한 의견을 협의회에서 제출하기 곤란한 경우에는 법 제61조제4항에서 정한 기간 내에 그 의견을 제출할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다.

[본조신설 2012. 7. 31.]

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조(용도지역 안에서의 건폐율)

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제77조제4항제1호에 따라 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮춰야 할 필요가 있다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정한 구역안에서의 건축물의 경우에는 그 건폐율은 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트 이상의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

⑥ 법 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.>

1. **준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역 중 방화지구의 건축물**로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물: **80퍼센트 이상 90퍼센트 이하**의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·

특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율
가. 삭제 <2014. 1. 14.>
나. 삭제 <2014. 1. 14.>

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조(용도지역 안에서의 용적률)

제85조(용도지역 안에서의 용적률)③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. <개정 2018. 7. 17.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대연간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
4. 「영유아보육법」 제14조제1항에 따른 사업주가 같은 법 제10조제4호의 직장어린이집을 설치하기 위하여 기존 건축물 외에 별도의 건축물을 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
5. 제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제113조3(회의록의 공개)

제113조의3(회의록의 공개) ② 법 제113조의2 본문에 따른 회의록의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 한다. <개정 2019. 8. 6.>

【기 타 참 고 사 항】

□ 골목상권 보호 및 활성화를 위한 대규모점포 입지개선 협약서

－ 골목상권 보호 및 활성화를 위한 － 대 규모 점 포 입 지 개 선 협 약 서

경기도와 수원시, 고양시, 용인시, 성남시, 부천시, 화성시, 안산시, 남양주시, 안양시, 광명시, 하남시(이하 “협약기관” 이라 한다)는 골목상권과 소상공인을 보호하고 지역경제 발전을 위하여 대규모점포 등 입지에 대한 합리적 관리와 개선에 함께 노력하기로 다음과 같이 협약을 체결한다.

제1조(목적) 협약기관은 도시계획차원에서 골목상권 등 지역 상권을 보호하기 위하여 대규모점포 등의 입지관리 개선에 필요한 협력사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(협력사항) ① 협약기관은 지역여건에 맞는 대규모점포 등의 입지관리 개선안을 마련하고 그 개선안이 시행될 수 있도록 공동으로 노력한다.

② 경기도는 대규모점포 등의 입지관리 개선 총괄, 협약기관 간 실무협의회 운영 및 개선안 마련 등 필요한 행정지원을 한다.

③ 시(市)는 지역여건에 맞는 대규모점포 입지관리 개선안 마련, 실무협의체 참여, 관련조례 개정 검토 등의 업무를 수행한다.

제3조(자료요청 및 제공) ① 협약기관은 관련 규정이 허용하는 범위 내에서 협약의 원활한 추진에 필요한 정보 및 자료를 요청하거나 제공할 수 있다.

② 제1항에 따른 자료 등을 요청하는 경우에 사용용도·방법 등을 사전에 통보해야 하며, 제공받은 자료 등은 이를 제공한 기관의 합의 없이 제3자에게 양도하거나 다른 목적으로 사용해서는 아니 된다.

제4조(실무협의회 등) 협약기관은 제2조에서 정한 협약내용이 원활히 추진 될 수 있도록 실무협의회를 두고 세부적인 협약내용을 정할 수 있다.

제5조(시행일) 이 협약은 협약기관이 모두 서명한 날부터 시행한다.

협약기관은 위 내용을 증명하기 위하여 협약서에 서명한 후 각각 1부씩 보관한다.

2019년 12월 3일

 Global Inspiration
세계속의 경기도
경기도지사 이재명

 수원시
수원시장 염태영

 고양시
고양시장 이재준







 용인시
용인시장 백군기

 성남시
성남시장 은수미

 부천시
부천시시장 장덕천







 화성시
화성시장 서철모

 안산시
안산시장 윤화섭

 남양주시
남양주시시장 조광한







 안양시
안양시장 최대호

 광명시
광명시장 박승원

 하남시
하남시장 김상호





