

의안 번호	제3374호
----------	--------

## 김포시 도시계획조례 일부개정조례안 심사보고서

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2023년 11월 16일 한중우 의원
- 나. 회 부 일 자 : 2023년 11월 26일
- 다. 상 정 일 자 : 2023년 11월 27일
- 라. 의 결 일 자 : 2023년 11월 27일

### 2. 제안이유

- 기존 건축물 및 시설이 자원순환시설로 용도변경 시 환경정책에 적합할 경우 입지제한을 완화하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 자원순환 관련 시설의 개발행위 허가 기준 개정 (안 제20조의2)

### 4. 검토의견

- 본 조례안은 기존 건축물 및 시설이 자원순환시설로 용도변경 시 환경 정책에 적합할 경우 입지 제한을 완화하고자 하는 사안으로
- 환경오염·위해를 예방한다는 전제조건으로 환경피해 예방 효과 및 지역 경제 활성화 효과가 있을 것으로 검토됨.

### 5. 질의 및 답변요지 : 생략

### 6. 토론요지 : 생략

### 7. 수정안의 요지 : 없음

8. 심사결과 : 수정가결

9. 소수의견의 요지 : 생략

10. 주문사항 : 없음

11. 심사보고서 첨부서류 : 수정안 1부

# 김포시 도시계획조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	제3374호
----------	--------

제출년월일 2023. 11. 27.

제출자 도시환경위원회 위원장

## 1. 수정이유

- 환경오염 및 위해 예방 가능성을 높이하고자 ‘기존 건축물 및 시설의 위해 발생여부’와 ‘도시계획위원회 심의’ 문구를 추가하여 수정함.

## 2. 주요내용

- 문구 일부 수정 및 추가(안 제20조의2 제4항)

# 김포시 도시계획조례 일부개정조례안에 대한 수정안

김포시 도시계획조례 일부개정조례안 일부를 다음과 같이 수정한다.

제20조의2제4항 중 “**기존**”을 “**기존 건축물 및 시설에 위해(危害)가 발생했거나 기존**”으로, “**제1항의 기준을 적용하지 아니**”를 “**도시계획위원회 심의를 거쳐 허가**”로 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신 · 구조문대비표

현행	개정안
제20조의2(자원순환 관련 시설의 개발행위허가의 기준) ① (생략)	제20조의2(자원순환 관련 시설의 개발행위허가의 기준) ① (현행과 같음)
④ <u>기존</u> 건축물 및 시설의 용도 변경 등으로 환경오염이나 위해(危害)를 예방할 수 있다고 인정되는 경우에는 <u>제1항의 기준을 적용하지 아니</u> 할 수 있다.	④ <u>기존 건축물 및 시설에 위해(危害)가 발생했거나 기존</u> ---- ----- <u>도시계획위원회 심의를 거쳐 허가</u> -----.

# 김포시 도시계획 조례 일부개정조례안

## 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다), 같은 법 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다) 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(국토이용 및 관리의 기본방향)** 김포시(이하 “시”라 한다)의 국토이용 및 관리는 법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루는 것을 기본방향으로 한다.

## 제2장 도시기본계획

**제3조(도시기본계획의 위상)** 법 제22조의2에 의하여 도지사의 승인을 얻은 도시기본계획은 관할구역에서 김포시장(이하 “시장”이라 한다)이 수립하는 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종 계획의 기본이 된다. <개정 2017. 7. 26.>

**제4조(추진기구 및 공청회 등)** ① 법 제18조의 규정에 의하여 도시기본계획을 수립하고자 할 경우에는 별도의 추진기구(가칭 도시기본계획수립기획단)를 한시적으로 운영할 수 있다.

② 시장은 도시기본계획의 합리적 수립과 자문을 위하여 필요한 경우 전문가로 구성된 자문단을 운영할 수 있다.

③ 제2항에 의한 시도시계획위원회의 자문으로 도시기본계획 승인요청을 위한 시도시계획위원회의 자문을 갈음할 수 없다.

**제5조(도시기본계획 공청회 개최 및 방법 등)** ① 시장은 영 제12조제4항에 따라 도시기본계획의 수립 또는 변경을 위한 공청회를 개최하는 때에는 공청회를 주재하는 자에게 주민 및 관계전문가 등으로부터 청취된 의견을 검토하여 의견을 제출하게 할 수 있다.

② 시장은 공청회를 주재하는 자 및 공청회에 참여한 관계전문가 등에게 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. <개정 2020. 2. 14.>

③ 시장은 공청회를 개최하고자 할 경우에는 공청회 개최 예정일 14일 전까지 개최목적·개최 예정 일시 및 장소, 도시기본계획의 개요, 그 밖의 필요한 사항 등을 일간신문에 1회 이상 공고하여야 하며, 시보 또는 시 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알려야 한다.

④ 도시기본계획안에 대한 공청회는 개최 이전에 필요하면 계획부문별 또는 기능별 토론회를 개최할 수 있다.

### **제3장 도시관리계획**

#### **제1절 도시관리계획의 수립절차**

##### **제6조(도시관리계획 입안의 제안서 처리) ① <삭제2016.12.30>**

② 시장은 구비서류가 첨부되지 아니하거나 미비된 주민제안에 대하여는 제안한 주민으로 하여금 이를 보완하도록 요청할 수 있다. <개정 2017. 7. 26.>

③ 시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리계획안에 대하여는 필요한 경우 시도시계획위원회의 자문을 받을 수 있고, 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

**제7조(주민의견 청취) ①** 법 제28조제4항에 따라 시장은 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때에는 도시관리계획안의 주요 내용을 시지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문 및 김포시에 본사를 둔 1 이상의 지역신문(인터넷 신문을 포함한다)에 공고하고, 시의 게시판 또는 시홈페이지에 게재하여 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2014. 12. 26., 2015. 7. 31.>

② 제1항의 규정에 의하여 공고된 도시관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기일 내에 시장에게 의견서를 제출할 수 있다.

③ 시장은 제2항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시관리계획에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기일이 종료된 날부터 60일이내에 당해 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

##### **제8조 <삭제 2022.12.28.>**

**제9조(지구단위계획 중 경미한 변경사항)** 영 제25조제4항 후단의 규정에 의하여 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 및 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다. <개정 2013. 3. 15., 2017. 11. 10.>

1. 지구단위계획으로 결정한 도시계획시설에 대한 변경으로서 영 제25조제3항 각 호에 해당하는 변경 <개정 2014. 12. 26.>
  2. 가구(영 제42조의3제2항제4호의 규정에 의한 별도의 구역을 포함한다)면적의 10퍼센트 이내의 변경 <개정 2013. 3. 15., 2017. 7. 26.>
  3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경
  4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경 (층수변경이 수반되는 경우를 포함한다) <개정 2013. 3. 15.>
  5. <삭제 2014.12.26>
  6. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경 <개정 2013. 3. 15.>
  7. 건축선의 1미터 이내의 변경
  8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경
  9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
  10. 법률 제6655호 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제17조제2항에 따라 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우 (증가시키는 경우에는 영 제47조제1항에 따라 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다) <신설 2014. 12. 26.>
  11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경 <신설 2014. 12. 26.>
  12. 규칙 제3조제4항 각 호에 관한 사항의 변경 <개정 2014. 12. 26., 2020. 2. 14.>
- 제9조의2(도시관리계획의 결정)** 영 제25조제3항제3호에서 “도시계획조례로 정하는 범위 이내의 변경”이란 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경이 각각 50퍼센트 미만인 경우를 말한다. <신설 2022. 12. 28.>

## 제2절 도시계획시설

**제10조(도시계획시설의 관리)** ① 법 제43조제3항에 따라 시가 관리하는 도시계획시설의 관리에 필요한 사항은 「지방재정법」, 「김포시 공유재산 관리 조례」, 「김포시 도로점용료 징수 조례」, 「김포시 도시공원 및 녹지 등에 관한 조례」

에서 정한 바를 제외하고는 각 호와 같이 도시계획시설의 관리를 세분한다.

1. 도로(일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 자전거도로, 고가도로, 지하도로)의 유지보수, 교통광장은 도로관리업무 담당부서
2. 사회복지시설 및 보건위생시설은 사회복지 및 보건위생업무 담당 부서
3. 어린이공원, 근린공원, 자연공원, 녹지, 공공공지와 교통광장내 녹지시설물 관리는 공원·녹지업무 담당부서 (단, 체육공원은 체육업무 담당 부서, 묘지공원은 장사업무 담당부서)
4. 소각장, 매립장 등 폐기물처리시설은 폐기물처리시설 관련 업무 담당부서
5. 하천, 소하천, 유수지는 하천업무 담당부서
6. 그 밖의 수도시설, 하수도시설, 주차장시설, 여객자동차터미널시설 등의 도시계획시설에 대하여는 그 업무를 담당하는 부서

② 제1항에서 지정되지 아니한 신규시설의 소관부서가 불분명할 경우에는 도시계획업무 담당 국장이 소관부서를 검토하여 부서장이 관리부서를 지정할 수 있다.

[전문개정 2015. 9. 30.]

**제11조(공동구의 점용료·사용료)** 법 제44조의3제3항 규정에 의하여 공동구의 점용료 또는 사용료에 관한 사항은 김포시공동구점용료등징수조례에 의한다. <개정 2020. 2. 14.>

**제12조(공동구의 관리비용 등)** 영 제39조의2 제6항과 영 제39조의3의 규정에 의하여 공동구의 관리비용·관리방법, 공동구관리협회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 김포시도로등주요시설물관리예관한조례에 의한다. <개정 2016. 12. 30.>

**제13조(도시계획시설채권의 상환기간 및 이율)** 도시계획시설채권의 상환기간 및 이율에 관한 구체적인 사항은 법 제47조제3항의 규정에 의한 범위에서 「지방자치법」 제139조의 규정에 의한 지방채 발행계획을 수립할 때에 시장이 이를 따로 정한다. <2022. 9. 21.>

**제14조(매수청구가 있는 토지안에서 설치 가능한 건축물 등)** ① 영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로 한다. <개정 2016. 12. 30.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것 <개정 2016. 12. 30.>
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 3층 이하인 것



<개정 2016. 12. 30.>

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목·더목 및 러목은 제외한다)로서 3층 이하인 것 <개정 2016. 12. 30.>
- ② 영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 공작물은 높이가 10미터이하인 것에 한한다.

### 제3절 지구단위계획

#### 제15조(도시지역내 지구단위계획구역의 지정대상) <조제목 개정 2013.3.15>

- ① 영 제43조제4항제8호의 규정에 의하여 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각 호의 어느 하나와 같다. <개정 2013. 3. 15., 2017. 7. 26.>
  1. 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조의 규정에 의한 주거환경정비사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업구역 부지
  2. 지구단위계획수법등을 통한 도로의 확보 등 기반시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
  3. 건축물의 용도제한 및 유지가 필요한 지역
  4. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치 등으로 지역 활성화를 도모할 필요가 있는 지역
  5. 독특한 자연생태적 특성에 따른 친환경적인 개발유도가 필요한 지역
  6. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
  7. 준공업지역안의 주거·공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역
- ② 영 제43조제3항에 따라 조례로 정하는 유희토지 또는 대규모 시설의 이전 면적은 5천제곱미터 이상으로 한다. <신설 2022. 12. 28.>

#### 제15조의2(도시지역 내 지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용) <신설 2022. 12. 28.>

- ① 영 제46조제1항제2호에 따른 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우, 비용과 부지가액 산정 방법은 다음 각 호와 같다.
  1. 공공시설 등 설치비용은 건축물 시설의 경우 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정하고, 건축물 이외의 시설물(구조물 등)의 경우 시설설치에 필요한 재료비, 노무비, 경비 등을 고려하여 산정된 총 공사비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능

이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.

2. 부지 가액의 산정 방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 산정한다.

3. 그 밖의 산정방법(제1호 및 제2호에서 정한규정 이외에 별도 산출근거가 필요한 경우) 등 운영에 필요한 사항은 시장이 별도로 정할 수 있다.

② 영 제46조제2항에 따라 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액을 반환하는 경우에는 영 제46조제1항제1호 각 목을 적용하여 해당 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있다.

③ 영 제46조제11항 후단에서 “도시계획조례로 정하는 비율”이란 10퍼센트를 말한다.

### **제15조의3(공공시설등의 설치비용 및 납부 등) <신설 2022. 12. 28.>**

① 법 제52조의2제1항제3호에서 “대도시의 조례로 정하는 시설”이란 「공공주택특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택 또는 「건축법」 및 같은 법 시행령 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를 말한다.

② 법 제52조의2제5항에 따른 공공시설등 설치비용의 사용기준 등 필요한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 도시관리계획의 변경에 따른 구체적 개발계획과 그에 따른 공공시설 등의 설치 제공 또는 공공시설 등의 설치를 위한 비용 제공 등(이하 “공공기여”라 한다) 도시관리계획 결정권자와 사전에 협상하여 인정된 경우에 한정하여 협상된 내용을 바탕으로 수립한다.

2. 공공기여 내용 중 공공시설 등 설치비용은 제15조의2제1항에 따라 산정한다.

3. 지구단위계획수립시 공공시설등 설치비용의 사용대상 세부사업을 구체적으로 정할 수 있다.

③ 시장은 제2항제1호에 따른 사전협상 및 제2호에 따른 공공시설 설치비용 산정 등 시행에 필요한 사항(총칙, 사전협상 검토대상, 협상조직, 협상절차, 협상주요기준 등)을 별도로 정할 수 있다.

④ 영 제46조의2제2항에서 “도시계획조례로 정하는 금액”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이를 말한다.

⑤ 영 제46조의2제3항에 따른 분할납부는 도시관리계획 결정 전에 그 방법을 시장과 협의하여 정한다.

**제16조(지구단위계획 운용지침)** 시장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고 지구단위계획을 효율적으로 운용하고 실현성을 높이기 위하여 지구단위계획의 수립 및 운용에 관한 사항을 규칙으로 정할 수 있다.

**제16조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물의 존치기간)** 영 제50조의2제1호에 따라 가설건축물의 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간을 말한다)은 3년 이내로 한다. <신설 2022. 9. 21.>

## 제4장 개발행위의 허가 등

**제17조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)** 영 제51조제2항 및 영 제53조의 규정에 의하여 개발행위 중 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축 <개정 2013. 3. 15., 2016. 12. 30.>

2. 공작물의 설치

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤이하, 부피가 50세제곱미터이하, 수평투영면적이 50제곱미터이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다. <개정 2010. 11. 15., 2013. 3. 15., 2016. 12. 30.>

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외한다. <개정 2010. 11. 15., 2013. 3. 15., 2016. 12. 30.>

다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상 어류양식장을 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터이내 또는 깊이 50센티미터이내의 절토·성토·정지 등 (포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변

경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

나. 도시지역·자연환경보전지역·지구단위계획구역외의 지역에서 면적이 660제곱미터이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)

라. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

마. 경작을 위한 토지의 형질변경으로 50센티미터 이내의 절토·성토. 다만, 인접한 토지와 단차, 인근 도로의 높이 및 배수 등 주변 여건에 영향을 끼치지 않는 경우로 한정한다. <신설 2020. 3. 25.>

#### 4. 토석채취

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터이하의 토석채취 <개정 2016. 12. 30.>

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터이하의 토석채취 <개정 2016. 12. 30.>

#### 5. 토지분할

가. 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할(분할하고자 하는 토지의 면적이 1천제곱미터이내에 한한다)

나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 당해 토지의 분할

다. 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 잡종재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 토지의 분할

라. 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할 <신설 2011. 9. 30.>

#### 6. 물건을 쌓아놓는 행위

가. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 <개정 2016. 12. 30.>

나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓

아 놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체 부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위 <개정 2016. 12. 30.>

**제18조** <삭제 2016.12.30>

**제19조(개발행위허가의 규모)** ① 영 제55조제1항 단서의 규정에 의하여 관리지역 및 농림지역에서의 토지의 형질변경으로서 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각 호와 같다.

1. 보전관리지역 : 1만제곱미터미만 <개정 2011. 9. 30.>
2. 생산관리지역 : 2만제곱미터미만 <개정 2011. 9. 30.>
3. 계획관리지역 : 3만제곱미터미만
4. 농 림 지 역 : 3만제곱미터미만

② 제1항을 적용함에 있어 무상 귀속되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외한다. <신설 2011. 9. 30.>

**제19조의2(삭제 2011.9.30)**

**제19조의3(삭제 2011.9.30)**

**제20조(개발행위허가의 기준)** ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)의 규정에 의하여 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 임목축척 조사는 「산지관리법 시행규칙」 제4조의2 별표 1 산정방식을 따르며, 임목축척 150퍼센트 이하인 경우에만 허가 할 수 있다. <개정 2013. 3. 15., 2019. 6. 26.>
2. 경사도 산정은 「산지관리법 시행규칙」 제10조의2 별표 1의3 산정방식을 따르며, 시가화용도 및 유보용도 지역은 평균경사도 18도 이하, 보전용도 지역은 평균경사도 11도 이하인 경우에만 허가 할 수 있다. 다만, 산정된 경사도가 개발행위허가 기준 이상일 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다. <2013. 3. 15., 2019. 6. 26.>
3. 기준 지반고를 기준으로 50미터미만에 위치하는 토지(기준 지반고는 가장 인근 지역의 도로에 해당되는 관련법상 도로중앙부의 표고를 말하며, 부득이한 경우 경사가 시작되는 평지, 운동장의 표고를 기준으로 함)

② 제1항의 규정은 제27조의 규정에 의하여 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

③ 영 별표 1의2 제1호마목에 따라 시장은 별표 27 제1호의 도로시설 규모 기준에 적합한 토지에서만 개발행위를 허가할 수 있다. <신설 2013. 3. 15.>

④ 영 별표 1의2 제2호나목에 따라 시장은 별표 27 제2호의 토지의 형질변경

기준에 적합하게 계획된 토지에서만 개발행위를 허가할 수 있다. <신설 2013. 3. 15.>

**제20조의2(자원순환 관련 시설의 개발행위허가의 기준)** ① 영 별표 1의2 제2호가

목(3)의 규정에 따라 시장은 「건축법시행령」 별표 1의 자원순환 관련 시설(수집·운반업 제외)의 경우 다음 각 호의 기준에 모두 적합한 경우에만 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 「건축법시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 제2호 공동주택, 제3호사목의 주민이 공동으로 이용하는 시설, 제4호나목의 종교집회장, 제10호의 교육연구시설, 제11호 노유자시설의 부지경계로부터 직선거리 300미터 안에 입지하지 아니할 것
2. 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지에 입지하지 아니할 것
3. 「수도법」 제3조제9호 및 제14호에서 정한 시설, 「먹는물관리법」 제3조제6호에서 정한 시설, 「하천법」에 따른 하천 또는 「소하천정비법」에 따른 소하천의 경계로부터의 500미터 안에 입지하지 아니할 것

② 경관상 차폐가 필요한 신청부지 경계에는 수고 2미터 이상의 차폐수의 밀도를 고려하여 식재하거나 차폐막을 설치하게 할 수 있으며, 지하수·토양 등의 환경오염을 유발하는 오염원을 방지하기 위한 저감시설 설치를 명할 수 있다.

③ 국가나 지방자치단체 또는 공공기관이 공익상 필요할 경우에는 제1항의 기준을 적용하지 아니한다.

[본조신설 2021. 7. 30.]

④ 기존 건축물 및 시설에 위해(危害)가 발생했거나 기존 건축물 및 시설의 용도 변경 등으로 환경오염이나 위해(危害)를 예방할 수 있다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있다.

**제21조(도로 등이 미 설치된 지역에서의 건축물의 건축)** 시장은 다음 각 호의 1에

해당하는 경우에는 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여도 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위에서 건축물의 건축 및 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 허가할 수 있다. <개정 2020. 2. 14.>

1. 신청지역에 가까운 기존시설과 이어지는 도로·상수도 및 하수도를 설치하는 조건으로 하는 경우 <개정 2010. 4. 14.>
2. 창고 등 수도·하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자

하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우

3. 생산녹지지역·자연녹지지역·생산관리지역·계획관리지역 또는 농림지역안에서 농업·임업·어업 또는 광업에 종사하는 자가 당해 지역안에서 거주하는 기존의 주거용 건축물 및 그 부대시설의 건축(신축을 제외한다)을 목적으로 1천제곱미터미만의 토지의 형질을 변경하고자 하는 경우

**제22조(토지의 형질변경시 안전조치)** 시장은 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조의 규정을 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의한다.
6. 석축은 물이 솟아나오는 경우 등에 대비하여 멧쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.

**제23조(지하자원 개발을 위한 토석의 채취)** 시장은 영 별표 1의2 제2호다목의 규정에 의하여 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 의한 주변피해가 없을 것.
2. 운반트럭의 진출입 도로의 개설이 수반되는 경우는 이를 위한 토지의 형질변경허가를 취득할 수 있는 지역일 것
3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

**제24조(토지분할제한면적)** ① 시장은 영 별표 1의2 제2호라목(1)의 규정에 의하여 녹지지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할

하는 경우 분할제한 면적은 200제곱미터이상으로 한다. <개정 2013. 3. 15.>

② 시장은 영 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에 따라 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할은 별표27 제3호의 기준에 적합한 토지에서만 허가 할 수 있다. <신설 2013. 3. 15.>

**제25조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준)** 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각 호와 같다.

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것
2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시통로 차폐, 미관의 훼손 등이 발생하지 아니할 것
3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니할 것
4. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
5. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

**제26조 (삭제 2015.9.30)**

**제27조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)** ① 법 제59조제2항제3호의 규정에 의하여 주거지역·상업지역·공업지역안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2011. 9. 30.>

1. 토지의 형질변경
    - 가. 주거지역·상업지역 : 면적 1만제곱미터 이상
    - 나. 공업지역 : 면적 3만제곱미터 이상
  2. 토석채취 : 부피 3만세제곱미터 이상
- ② 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영 제55조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. (신설 2011.9.30, 개정 2019.6.26)
1. 이 조례 제30조 제14호 내지 제21호 중 영 제57조제1항제1호의2다목에 해당하는 경우이어야 하며, 같은 목 8)에 따라 도시계획조례로 정하는 시설은 「건축법 시행령」 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한



다)이며, 660제곱미터이하의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다. <개정 2013. 3. 15., 2016. 12. 30.>

## 2. <삭제 2019.6.26>

**제28조(이행보증금 예치의무가 면제되는 공공단체)** 법 제60조제1항제3호에서 “당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”라 함은 지방공기업법에 의하여 경기도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

## **제29조(이행보증금의 예치금액등)** <조제목 개정 2017.7.26>

- ① 영 제59조제2항의 규정에 의한 이행보증금의 예치금액은 규칙 제9조제5호의 규정에 의한 예산내역서상의 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관조성 및 조정에 필요한 금액을 말한다.
- ② 제1항의 규정에 불구하고 다른 법률에 의하여 의제처리 되는 경우에는 제1항 및 의제처리 되는 법률에서 정하는 금액 중 큰 금액으로 산정할 수 있다. 다만, 기반시설의 설치 등에 필요한 금액이 구분되지 않은 경우에는 「수도권정비계획법」 제14조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시하는 표준건축비를 적용한 예산내역서상 총 공사비의 20%로 산정한다. <개정 2017. 11. 10.>
- ③ 이행보증금은 「지방자치단체 회계관리에 관한 훈령」에 따라 현금으로 예치하거나 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등으로 갈음할 수 있다. <신설 2017. 7. 26., 2021. 7. 2.>

**제29조의2(개발행위복합민원 일괄협의회 운영)** ① 영 제59조의2에 따른 개발행위 복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다) 설치 및 구성사항은 「김포시 민원처리규정」 제14조제1항의 민원실무종합심의회의로 한다. <개정 2019. 6. 26.>

- ② 영 제59조의2제4항에 따른 협의회 개최 및 운영 등에 관한 사항은 같은 규정 제14조 제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

[본조신설 2013. 3. 15.]

## **제5장 지역·지구·구역 안에서의 제한**

**제30조(용도지역안에서의 건축제한)** 영 제71조, 영 제78조제1항 및 영 부칙 제13조제1항의 규정에 의하여 용도지역 및 자연취락지구안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 1과 같다.
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2와 같다.
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3과 같다. <개정 201

5. 9. 30.>

4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4와 같다.
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5와 같다.
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 6과 같다. <개정 2014. 12. 26.>
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7과 같다. <개정 2014. 12. 26.>
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8과 같다. <개정 2014. 12. 26.>
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9와 같다. <개정 2014. 12. 26.>
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10과 같다. <개정 2014. 12. 26.>
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11과 같다.
12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12와 같다.
13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 13과 같다. <개정 2014. 12. 26.>
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14와 같다.
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15와 같다. <개정 2015. 9. 30.>
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16과 같다. <개정 2015. 9. 30.>
17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17와 같다. <개정 2015. 9. 30.>
18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18과 같다. <개정 2015. 9. 30.>
19. 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 19와 같다. <개정 2014. 12. 26.> <개정 2015. 9. 30.>
20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20과 같다.
21. 자연환경보전지역에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21과 같다.
22. 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22와 같다.

**제31조(자연경관지구안에서의 건축제한)** 영 제72조제1항의 규정에 의하여 자연경

관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는  
골프연습장, 안마시술소 및 단란주점 <개정 2020. 7. 28.>
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는  
골프연습장
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·  
도축장 및 도계장에 한한다)
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 <개정 2015. 9. 30.>
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

[제목개정 2020. 2. 14.]

**제32조(특화경관지구안에서의 건축제한)** 영 제72조1항의 규정에 의하여 특화경관  
지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2020. 7. 28.>

1. 삭제 <2020. 7. 28.>
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 삭제 <2020. 7. 28.>
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
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는  
골프연습장
9. 삭제 <2020. 7. 28.>

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
  11. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
  12. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
  13. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
  14. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)
  15. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한한다)
  16. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 <개정 2015. 9. 30.>
  17. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- [제목개정 2020. 2. 14.]

**제33조(시가지경관지구안에서의 건축제한)** ① 영 제72조제1항의 규정에 의하여 시가지경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2020. 2. 14.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원 <개정 2014. 12. 26.>
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 삭제 <2020. 7. 28.>
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한 다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 <개정 2015. 9. 30.>
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(교도소, 감화원 기타 범죄자의 갇셈·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

② 영 제72조제1항 단서의 규정에 의하여 제1항에도 불구하고 동항 제1호부터 제3호·제5호·제6호 및 제9호에 해당하는 건축물로서 시가지경관도로(주간선

도로 등에 연하여 시가지경관지구로 지정된 도로를 말한다)변의 건축선으로부터 3미터이상을 후퇴하여 너비 2미터이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 설치하는 경우 허가권자가 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시가지경관지구 지정 목적에 반하지 아니한다고 인정한 경우에는 건축을 허가할 수 있다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

③ 시가지경관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 공장·창고시설·자동차관련시설 등은 시가지경관지구의 지정목적에 어긋나지 아니하는 범위에서 시도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가할 수 있다. <개정 2020. 2. 14.>

[제목개정 2020. 2. 14.]

[제40조에서 이동 2020. 2. 14.]

**제34조** 삭제 <2017. 7. 26.>

**제35조** 삭제 <2017. 7. 26.>

**제36조(경관지구안에서의 건폐율)** 영 제72조제2항의 규정에 의하여 자연경관지구 안에서 건축하는 건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서의 건폐율은 50퍼센트 이하로 할 수 있다. <개정 2020. 7. 28.>

**제37조(경관지구안에서의 높이 등)** 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각 호의 1과 같다. 다만, 경관유지에 지장이 없다고 판단하여 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역안에서는 각 호의 높이의 1.5배까지 건축할 수 있다.

1. 자연경관지구 : 3층 또는 12미터 이하
2. 특화경관지구 : 3층 또는 12미터 이하 <개정 2020. 2. 14.>
3. 시가지경관지구 : 3층 이상 <개정 2020. 7. 28.>

**제38조(경관지구안에서의 건축물의 규모)** 영 제72조제2항의 규정에 의하여 자연경관지구안에서 건축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 30미터미만으로 하며, 연면적은 1500제곱미터를 초과할 수 없다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 연면적 3천제곱미터까지 건축할 수 있다. <개정 2020. 7. 28.>

**제39조(경관지구안에서의 대지안의 조경)** 영 제72조제2항의 규정에 의하여 자연

경관지구·특화경관지구안에서 건축물을 건축하는 경우에는 주거지역안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역안에서는 대지면적의 30퍼센트이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 건축법에 등 관계법령에 의하여 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 그러하지 아니하다. <개정 2020. 2. 14.>

**제40조** <중전 제40조는 제33조로 이동 2020. 2. 14.>

**제41조(경관지구안에서의 대지안의 공지)** ① 영 제72조제2항의 규정에 의하여 시가지경관지구 및 특화경관지구안에서의 건축물의 건축은 「건축법 시행령」 제31조의 규정에 의하여 시장이 지정한 건축선 안쪽으로 하여야 한다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

② 제1항의 규정에 의한 경관도로 건축후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 미관이 향상될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조의 규정에 의한 공작물·담장·계단·주차장·화단 그 밖의 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량출입금지를 위한 볼라드, 돌의자 설치
  2. 조경식수
  3. 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 수립한 공간이용계획에 의한 경우
- [제목개정 2020. 2. 14.]

**제42조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제43조(건축물의 형태 제한 등)** 영 제72조제2항의 규정에 의하여 시장은 경관지구안에서 경관유지에 필요하다고 인정하는 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물·담장·대문의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 제한할 수 있다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

**제44조(부속건축물의 제한)** ① 영 제72조제2항의 규정에 의하여 시가지경관지구 및 특화경관지구안에서는 세탁물건조대·장독대·철조망 등 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

② 시가지경관지구 및 특화경관지구안에서는 굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

**제45조(특정용도제한지구안에서의 건축제한)** 영 제80조의 규정에 의하여 특정용도제한지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2020. 2. 14.>

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

## 주점

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원·정신병원·요양병원
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한 다)
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(자동차세차장 및 주차장을 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 <개정 2015. 9. 30.>
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
  - 가. 교도소
  - 나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

[제목개정 2020. 2. 14.]

**제46조(보호지구안에서의 건축제한)** ① 영 제76조제2호의 규정에 의하여 중요시설보호지구(공용)안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2020. 2. 14.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(공관을 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원·집회장의 회의장·공회장을 제외한다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한

다)

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한 다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(주차장·주유소에 설치한 자동세차장을 제외한다)
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 <개정 2015. 9. 30.>
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

가. 교도소

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

13. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- ② 영 제76조제2호의 규정에 의하여 중요시설보호지구(항만)안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <신설 2020. 2. 14.>
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(공관 및 기숙사를 제외한다)
  2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
  3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원, 집회장의 회의장·공회장을 제외한다)
  4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 시장, 쇼핑센터, 대형점
  5. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
  6. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다)
  7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
  8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
  9. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)
  10. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
  11. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물



가. 교도소

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

12. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

③ 영 제76조제2호의 규정에 의하여 중요시설보호지구(공항)안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. <신설 2020. 2. 14.>

1. 「공항시설법」에 의하여 제한되는 건축물

2. 공장(「대기환경보전법」, 「물환경보전법」, 「폐기물관리법」, 「소음·진동관리법」의 관계 규정에 의하여 배출시설의 설치허가나 신고를 받아야 하는 공장에 한한다)

3. 발전시설중 발전소(지역난방을 위한 열병합발전소를 제외한다)

[제목개정 2020. 2. 14.]

**제47조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제48조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제49조(개발진흥지구안에서의 건축제한)** ①영 제79조제1항의 규정에 의하여 개발진흥지구안에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. <개정 2017. 7. 26., 2020. 2. 14.>

1. 법 제81조 및 영 제88조에 해당하는 건축물

2. 국가 또는 지방정부가 시급성을 요한다고 판단하는 도시계획시설의 설치 및 건축물(시도시계획위원회의 심의를 거친 경우에 한한다)

3. <삭제 2017.7.26>

② 영 제79조제3항에 따라 산업·유통개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 해당 지구계획(해당 지구의 토지이용, 기반시설 설치 및 환경오염 방지 등에 관한 계획을 말한다.)에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖춘 건축물을 건축할 수 있다. [항신설 2017.7.26]

1. 계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것 <개정 2020. 2. 14.>

나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것

다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1

항에 따른 공장설립 가능 여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것

2. 자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것 <개정 2022. 12. 28.>

가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것

나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터 까지로 할 수 있다.

**제50조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제51조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제52조** 삭제 <2020. 2. 14.>

**제53조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한)** 영 제82조의 규정에 의하여 다음 각 호의 용도지구안에서의 건축제한은 당해 용도지구의 지정목적 달성을 위하여 필요한 범위에서 별도의 조례가 정하는 바에 따른다. <개정 2020. 2. 14.>

1. 삭제 <2020. 2. 14.>

2. 삭제 <2020. 2. 14.>

3. 문화지구

4. 보행자우선지구

5. 경관지구(도시계획조례로 정하지 아니한 세부적인 건축제한 및 위원회 설치운영 등을 정할 수 있다)

**제54조(용도지역안에서의 건폐율)** ① 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하 <개정 2017. 7. 26.>

2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하

3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하

5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하 <개정 2017. 7. 26.>
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2017. 7. 26.>
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30.>
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30.>
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2017. 7. 26.>
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하(단, 법 제77조제5항에 따라 성장관리방안을 수립한 지역의 경우는 30퍼센트 이하) <개정 2016. 12. 30.>
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하(단, 법 제77조제5항에 따라 성장관리방안을 수립한 지역의 경우는 30퍼센트 이하) <개정 2016. 12. 30.>
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하(단, 법 제77조제5항에 따라 성장관리방안을 수립한 지역의 경우는 50퍼센트 이하) <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30.>
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

② <삭제 2017.7.26>

③ 영 제84조제6항제4호에 따라 제1항의 규정에도 불구하고 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우)는 50퍼센트 이하로 한다. <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30.>

④ 영 제84조제9항에 따라 제1항의 규정에도 불구하고 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하고, 공원의 건폐율은 20퍼센트 이하로 한다. <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30.>

⑤ 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치한 건축물의 경우 제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하로 할 수 있다. <신설 2014. 12. 26.>

⑥영 제84조제6항제7호에 따 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다.)로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. <신설 2017. 7. 26.>

1. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것
2. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설물 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것
3. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학 설립·운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것.

⑦영 제84조제8항에 따라 생산녹지지역에서 건축할 수 있는 다음 각 호의 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다. <신설 2017. 7. 26.>

1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공·처리시설(단, 김포시에서 생산된 농수산물의 가공·처리시설에 한정한다) 및 농수산업 관련 시험·연구시설
2. 「농지법 시행령」 제29조제5항제1호에 따른 농산물 건조·보관시설
3. 「농지법 시행령」 제29조제7항제2호에 따른 산지유통시설(단, 김포시에서 생산된 농수산물의 가공·처리시설에 한정한다)

⑧영 제84조의2제2항에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 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. <개정 2020. 2. 14.>

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

가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼

센트 이내일 것

나. 시장이 위원회의 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 위원회의 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.

**제55조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율)** ①영 제84조제4항에 따라 용도지구·용도구역 등의 건폐율은 다음 각 호와 같다. <개정 2011. 9. 30., 2016. 12. 30., 2017. 7. 26.>

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하 <개정 2017. 7. 26.>

2. 개발진흥지구 : 다음 각 목에서 정하는 비율 이하 <개정 2017. 7. 26.>

가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우 : 40퍼센트

나. 자연녹지지역에 지정된 경우 : 30퍼센트

3. 수산자원보호구역 : 30퍼센트 이하

4. 「자연공원법」에 의한 자연공원 및 공원보호구역 : 60퍼센트 이하

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하 <개정 2011. 9. 30., 2016. 12. 30.>

6. 공업지역안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 의한 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제7호에 따른 준산업단지 : 80퍼센트 이하 <개정 2011. 9. 30., 2016. 12. 30.>

② 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 영 제84조제6항제5호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 건

폐율을 30퍼센트 이하로 할 수 있다. <개정 2016. 12. 30.>

③ 종전의 「도시계획법」(2000년1월28일 법률제6243호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제1항제10호에 따른 일단의 공업용지조성사업 구역(이 조 제4항제6호에 따른 산업단지 또는 준산업단지와 연결한 것에 한정한다)내의 공장으로서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정하는 공장의 경우 건폐율을 80퍼센트 이하로 할 수 있다. <개정 2016. 12. 30.>

**제56조(건폐율의 강화)** 영 제84조제5항의 규정에 의하여 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우 당해 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트까지 건폐율을 낮출 수 있다. <개정 2016. 12. 30.>

**제57조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)** 영 제84조제6항제1호의 규정에 의하여 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역 중 방화지구안에 있는 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다. <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30., 2020. 2. 14.>

**제58조(농지법에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율 완화)** 영 제84조제7항의 규정에 의하여 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 「농지법」 제32조의 규정에 의하여 허용되는 건축물 중 같은 법 제32조제1항 각 호에 해당하는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다. <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30.>

**제59조(용도지역안에서의 용적률)** ① 영 제85조제1항의 규정에 의하여 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
2. 제2종전용주거지역 : 150퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트 이하(다만, 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 230퍼센트 이하, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역 240퍼센트 이하, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 250퍼센트 이하) <개정 2016. 12. 30.>
5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트 이하(다만, 공동주택과 공동주택 용도가 복합된 건축물은 250퍼센트 이하, 법 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역은 280퍼센트 이하, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동주택과 공동주택 용도

가 복합된 건축물은 300퍼센트 이하) <개정 2016. 12. 30.>

6. 준주거지역 : 500퍼센트 이하
  7. 중심상업지역 : 1,500퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2016. 12. 30.>
  8. 일반상업지역 : 1,300퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2016. 12. 30.>
  9. 근린상업지역 : 900퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2016. 12. 30.>
  10. 유통상업지역 : 1,100퍼센트 이하 <개정 2015. 10. 30., 2016. 12. 30.>
  11. 전용공업지역 : 300퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  12. 일반공업지역 : 350퍼센트 이하 <개정 2011. 9. 30., 2016. 12. 30.>
  13. 준공업지역 : 400퍼센트 이하 <개정 2011. 9. 30., 2014. 12. 26., 2016. 12. 30.>
  14. 보전녹지지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  15. 생산녹지지역 : 100퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  16. 자연녹지지역 : 100퍼센트 이하
  17. 보전관리지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  18. 생산관리지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  19. 계획관리지역 : 100퍼센트 이하(단, 성장관리방안을 수립한 지역에 한하여는 용적률의 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다) <개정 2015. 9. 30.>
  20. 농림지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
  21. 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하 <개정 2016. 12. 30.>
- ② 제1항제7호부터 제9호까지의 규정에도 불구하고 상업지역에서 공동주택과 다른 용도를 함께 건축하는 경우의 용적률은 건축물 연면적의 합계에 대한 주거용 비율에 따라 별표 23에서 정하는 바에 따른다. <신설 2010. 4. 14.>
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물인 도시계획시설은 영 제85조제1항 각 호의 범위에서 시도시 계획위원회의 심의를 거쳐 따로 정할 수 있다. <개정 2020. 2. 14.>
- ④ 제1항에도 불구하고 제1항제1호부터 제6호의 지역에서는 제1항의 규정에 의한 용적률의 20퍼센트 이하의 범위 안에서 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」 또는 「공공주택 특별법」에 따라 임대 의무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)의 추가건설을 허용할 수 있다. <개정 2015. 9. 30., 2016. 12. 30.>
- ⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 120퍼센트 이하로 할 수 있다. <신설 2014. 12. 26.>

**제60조(기타 용도지구·구역 등의 용적률)** 영 제85조제6항에 따라 용도지구·용도구역 등의 용적률은 다음 각 호와 같다. <개정 2013. 3. 15., 2016. 12. 30.>

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
3. 「자연공원법」에 의한 자연공원 : 100퍼센트 이하 <개정 2011. 9. 30., 2016. 12. 30.>
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하 <개정 2013. 3. 15.>

**제61조(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화)** 영 제85조제7항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각 호의 1에 해당하는 경우 교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 때에는 그 용적률을 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 규정에 의하여 산정한 비율 이하로 할 수 있다. <개정 2016. 12. 30.>

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물 : 제59조 각 호의 규정에 의하여 정한 해당 용도지역안에서의 용적률에 120퍼센트를 곱한 비율
2. 너비 25미터이상인 도로에 20미터이상 접한 대지안의 건축물 : 제59조 각 호의 규정에 의한 해당 용적률에 120퍼센트를 곱한 비율

**제62조(공지의 설치·조성후 제공할 경우의 용적률 완화)** ① 영 제85조제8항의 규정에 의하여 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 또는 상업지역안에서 건축주가 당해 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 당해 대지의 용적률을 정할 수 있다. 대지의 일부를 공지로 설치·조성한 후 제공하였을 경우의 용적률 =  $[(1+0.3a)/(1-a)] \times$  (제59조 각 호의 규정에 의한 해당 용적률) 이 경우 a는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율을 말한다. <개정 2016. 12. 30.>

② 제1항의 규정은 상업지역이 아닌 용도지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경결정 또는 영 제30조제2호의 규정에 의하여 용적률이 낮은 상업지역에서 용적률이 높은 상업지역으로 변경 결정한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.



**제63조(기존의 건축물에 대한 특례)** ① 기존 공장이나 제조업소를 영 제93조제4항에 따라 건축물이 아닌 시설을 증설하는 경우에는 기존업종보다 오염배출수준이 같거나 낮고 다음 각 호에 해당하지 아니하여야 한다. <개정 2011. 9. 30., 2015. 9. 30., 2020. 2. 14.>

1. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것 <개정 2020. 2. 14.>
2. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 3종사업장에 해당하는 것 <개정 2016. 12. 30., 2020. 2. 14.>
3. 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류 배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다. <개정 2020. 2. 14.>
4. 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것

② 영 제93조제6항에 따라 공장이나 제조업소가 기존 용도의 범위에서 업종을 변경하는 경우 기존 업종보다 대기오염물질 발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우에는 이를 변경할 수 있다. 다만, 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것에 한정한다. <신설 2020. 2. 14.>

## **제6장 도시계획위원회**

### **제1절 도시계획위원회의 운영**

**제64조(기능)** 김포시도시계획위원회(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(단, 영 제57조제1항제1의2호 개발행위, 제124조제1항제8호 토지의 이용의무에 대하여는 도시계획위원회의 위임이 없어도 분과위원회에서 심의 또는 자문할 수 있다.) <개정 2011. 9. 30.>
2. 중앙 및 도 도시계획위원회에서 위임 또는 재위임한 사항에 대한 심의 <개정 2022. 12. 28.>
3. 시장이 입안한 도시계획안에 대한 심의 또는 자문 <개정 2022. 12. 28.>
4. 그 밖에 도시계획과 관련하여 시장이 회의에 부치는 사항에 대한 자문 <개정

2010. 4. 14.>

**제65조(구성)** ① 위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 15인 이상 25인 이내의 위원으로 구성한다. 다만, 「양성평등기본법」 제21조제2항에 따라 위촉직 위원의 경우에는 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 초과하지 아니하도록 한다. <개정 2020. 2. 14.>

② 위원회의 위원장은 위원중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③ 위원회의 위원은 다음 각 호의 1에 해당하는 자중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 위원 총수의 50퍼센트 이상이어야 한다. <개정 2011. 9. 30.>

1. 시의회의 추천을 받은 시의원
2. 시소속 또는 도시계획과 관련있는 행정기관 공무원
3. 공무원 또는 시의원이 아닌 위원은 토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신·군사 등 도시계획관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자 <개정 2010. 11. 15., 2011. 9. 30.>

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다. <개정 2011. 9. 30.>

⑤ 시장은 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 임기 만료 전이라도 당사자의 동의 없이 해당 위원을 해촉 할 수 있다.

1. 위원이 위원회의 품위를 손상시킨 때
2. 질병·해외출장 등으로 6월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 때
3. 위원이 정당한 사유 없이 위원회의 회의에 계속하여 4회 이상 불참한 때

**제65조의2(위원의 위촉해제·제척·회피)** ① 시장은 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 임기 만료 전이라도 당사자의 동의 없이 해당 위원을 위촉 해제 할 수 있다. <개정 2016. 12. 30.>

1. 위원회의 품의를 손상시킨 때 <개정 2016. 12. 30.>
2. 질병·출장 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 때 <개정 2016. 12. 30.>
3. 정당한 사유 없이 위원회의 회의에 계속하여 4회 이상 불참한 때 <신설 2016. 12. 30.>
4. 제3항의 사유에 해당됨에도 회피신청을 하지 아니하여 공정성을 해친다고 판

단되는 경우 <신설 2016. 12. 30.>

② 위원이 법 제113조의3 제1항 각 호의 어느 하나에 해당되면 해당 심의대상 심의·의결에서 제척된다. <개정 2016. 12. 30.>

③ 위원이 제2항의 사유에 해당되면 스스로 그 안건의 심의·의결에서 회피할 수 있으며, 회의 개최일 1일 전까지 이를 간사에게 알려야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

[본조신설 2011. 9. 30.]

**제66조(위원장 등의 직무)** ① 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회의 회의를 소집하고 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

**제67조(회의운영)** ① 위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원회의 위원장은 표결권을 가지며, 가부동수일 때에는 결정권을 가진다.

④ 위원장은 안건의 사안이 긴급하여 회의를 소집할 시간적 여유가 없거나 부득이한 사유로 회의를 소집할 수 없는 경우에는 서면으로 심의 또는 자문에 의할 수 있다. <신설 2011. 9. 30.>

⑤ 위원회의 심의·자문은 심의 또는 자문 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 한다. 다만, 보완이 필요한 사항을 처리하는데 걸리는 기간은 포함하지 아니하고 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 30일을 초과하여 심의·자문할 수 있다. <신설 2015. 9. 30.>

⑥ 위원회 심의·자문은 심의 또는 자문 중 실질적으로 동일한 안건의 심의·자문 횟수는 3회를 초과할 수 없다. 다만 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 1회를 초과하여 심의·자문할 수 있다. <신설 2015. 9. 30.>

**제68조(분과위원회)** ① 영 제113조 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위원회에 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둔다.

1. 제1분과위원회 <개정 2011. 9. 30.>

가. 법 제59조, 이 조례 제20조제1항제2호 단서, 제27조의 규정에 의한 개발행

위에 대한 심의·자문

나. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제13조제2항에 따른 불허가 처분된 토지  
거래계약 허가 신청에 대한 이의신청 심의 <개정 2020. 2. 14.>

2. 제2분과위원회 : 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 대한 심의, 지구단위계획구역의 지정·변경 및 지구단위계획의 결정·변경에 대한 심의·자문 등 제1분과위원회에서 심의·자문하는 이외의 사항과 위원회에서 위임하는 사항의 심의·자문

② 분과위원회는 위원회가 그 위원 중에서 선출한 9인 이상 13인 이하의 위원으로 구성하며, 위원회의 위원은 중복하여 각 분과위원회의 위원이 될 수 있다.

③ 분과위원회 위원장은 분과위원회 위원 중에서 호선한다.

④ 분과위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 위원장은 분과위원회의 회의 개최 시 성원이 안 될 경우에는 도시계획위원 중 참석 가능한 위원을 지명하여 분과위원회를 운영할 수 있다.

⑥ 분과위원회에서 심의하는 사항중 위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 위원회의 심의로 본다. 이 경우 분과위원회의 심의사항은 차기 위원회에 보고하여야 한다.

**제69조(간사 및 서기)** ① 위원회에 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 약간인을 둔다.

② 간사는 시 직제에 의하여 위원회를 주관하는 과의 과장이 되고, 서기는 업무담당주사가 된다.

③ 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

**제70조(자료제출 및 설명요청)** ① 위원회는 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관 및 관련 공무원에게 자료제출 및 설명을 요청할 수 있다.

② 관계기관 및 해당 공무원은 위원회의 요구에 대하여 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

**제71조(회의의 비공개 등)** 위원회는 비공개회의를 원칙으로 하되, 관계 법령에서 특정인의 참여 또는 공개를 규정하는 경우에는 당해 법령이 정하는 바에 따른다.

**제72조(회의록)** 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 차기회의에 보고하고, 이를 보관하여야 한다.

**제72조의2(회의록의 공개)** 법 제113조의2에 따른 도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 6개월이 지난 후 령 제113조의3

제2항에 따라 공개한다.

[본조신설 2010. 4. 14.]

**제73조(수당 및 여비)** ① 영 제115조의 규정에 의하여 예산의 범위에서 위원회 참석수당 또는 심사수당을 지급할 수 있다. <개정 2020. 2. 14., 2020. 7. 28.>

② 위원이 위원회의 의결 또는 위원장의 명에 따라 공무로 출장할 때에는 「공무원 여비 규정」에 따라 여비를 지급할 수 있다. <신설 2020. 7. 28.>

## 제2절 도시계획상임기획단

**제74조(설치 및 기능)** ① 법 제116조의 규정에 의하여 위원회의 도시계획에 관한 심의 및 자문을 보좌하기 위하여 도시계획상임기획단(이하 “기획단”이라 한다)을 설치할 수 있다.

② 기획단의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 시장이 입안한 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등에 대한 사전검토

2. 시장이 촉탁하는 도시계획에 관한 기획 및 조사연구

3. 도시계획위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사연구

③ 기획단은 기획단장(이하 “단장”이라 한다), 간사위원 및 연구위원으로 구성하며, 간사위원은 위원회의 간사로 한다.

④ 단장 및 연구위원은 지방계약직공무원규정에 의한 7명 이내의 전임계약직 공무원과 3명 이내의 비전임계약직 공무원으로 둘 수 있다.

⑤ 기획단에는 예산의 범위에서 사무보조원을 둘 수 있다. <개정 2020. 2. 14.>

**제75조(단장의 임무 등)** ① 기획단의 운영 및 업무총괄은 기획단장이 관장하며, 단장은 시장이 연구위원 중에서 임명한다.

② 단장은 위원회의 당연직 위원이 되며, 위원회 상정안건에 대한 사전심사사항을 위원회에 설명할 수 있다.

③ 단장은 연구위원을 대표하며, 위원장의 지시를 받아 연구위원에 대한 사무분장 및 복무지도감독을 한다.

**제76조(임용 및 복무 등)** ① 단장 및 연구위원의 임용·복무 등은 지방계약직공무원규정 및 지방계약직공무원인사규칙이 정하는 바에 따른다.

② 도시계획상임기획단의 비전임 계약직공무원에 대하여는 예산의 범위 안에서 연구비 및 여비 등을 지급할 수 있다.

**제77조(자료·설명요청)** ① 기획단은 업무를 수행함에 있어 필요하다고 인정하는

경우 관계 기관 및 관련 공무원에게 자료 및 설명을 요청할 수 있다.

② 관계 기관 및 해당 공무원은 기획단의 협조요청에 대하여 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

### **제3절 공동(도시계획·건축)위원회 운영**

**제78조(공동위원회의 구성)** ① 법 제30조제3항 및 영 제25조제2항에 따라 김포시 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)는 다음 각 호에 기준에 따라 구성한다.

1. 공동위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함하여 25인 이내로 한다.
2. 공동위원회의 위원은 도시계획위원회 및 건축위원회의 위원 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 법 제113조제3항의 규정에 따라 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 해당 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 또는 위촉하여야 한다.
3. 공동위원회 구성은 시도시계획위원회 위원과 「김포시 건축조례」 제3조에 따른 시건축위원회 위원으로 하되 공동위원회 위원 중 건축위원회 위원의 위원이 3분의 1 이상이 되도록 한다
4. 공동위원회의 위원장은 부시장이며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

② 공동위원회 위원 임기는 시도시계획위원회 또는 시건축위원회 위원의 임명 또는 위촉된 기간으로 한다.

**제79조(공동위원회의 운영 등)** ① 공동위원회 운영 등은 제66조 및 제67조와 제69조부터 제73조까지의 규정에 의하고, 공동위원회에서 정하고 있지 아니한 사항에 대하여는 시도시계획위원회에서 정하고 있는 사항을 준용한다.

② 삭제 <2021. 7. 30.>

③ 영 제25조제4항 제1호부터 제13호 및 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 2-4-6, 2-4-7에 해당하는 경미한 변경 사항에 대해서는 공동위원회 심의를 생략할 수 있다. <개정 2013. 3. 15., 2017. 11. 10., 2020. 2. 14.>

## **제7장 보 칙**

**제80조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

## **부 칙**

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.