

建築法 以外の 規定

박 우 하

國立建設研究所 (建築資材科長)

法律第2, 291號(71. 1. 19.)로 改正公布된 都市計劃法改正法律이 7月 19일부터 効力이 發生되어 施行되고, 同法施行令이 大統領令第5, 721號(71. 7. 22.)로 公布施行됨에 따라 建築法과 關聯이 되는 事項에 對하여 揭記코자 한다.

都市計劃法의 目的은 都市의 建設, 整備, 改良等을 爲한 都市計劃의 立案, 決定, 執行節次에 關하여 必要한 事項을 規定함으로써 都市의 健全한 發展을 圖謀하고 公共의 安寧秩序와 公共福利의 增進에 寄與하게 함을 目的으로 하고 있다.

都市計劃法 (法律第2, 291號 71. 1. 19.)

第1條(目的) 이 법은 都市의 建設, 整備, 改良等을 爲한 都市計劃의 立案, 決定, 執行節次에 關하여 必要한 事項을 規定함으로써 都市의 健全한 發展을 圖謀하고 公共의 安寧秩序와 公共福利의 增進에 寄與하게 함을 目的으로 한다.

第2條(定義) ① 이 법에서 使用하는 用語의 定義는 다음과 같다.

1. “都市計劃”이라 함은 都市計劃區域과 그 區域 안에서 都市의 健全한 發展을 圖謀하고 公共의 安寧秩序와 公共福利의 增進을 爲한 土地利用, 交通, 衛生, 産業, 保安, 國防, 厚生 및 文化等에 關한 다음의 計劃을 말한다.

가. 第2章第2節의 規定에 의한 地域, 地區 또는 區域의 指定 또는 變更에 關한 計劃.

나. 道路, 廣場, 駐車場, 自動車, 停留場, 鐵道, 軌道, 索道, 高速鐵道, 河川, 運河, 港灣, 空港, 綠地, 公園, 運動場, 遊園地, 觀望塔, 公共空地, 公用의 廳舍, 學校, 圖書館, 市場, 水道, 下水道, 共同溝, 屠殺場, 共同墓地, 火葬場, 쓰레기 및 汚物處理場,

電氣供給設備, 貯水池, 防風設備, 가스供給設備, 油類貯藏 및 送油設備, 流通業務設備, 防水設備, 防火設備, 砂防設備, 防潮設備의 施設 其他 大統領令으로 定하는 施設의 設置, 整備, 改良에 關한 計劃.

다. 土地區劃整理事業, 一團의 住宅地造成事業, 一團의 工業用地造成事業 또는 再開發事業에 關한 計劃.

2. “都市計劃區域”이라 함은 第12條의 規定에 依하여 決定된 都市計劃이 實施될 區域을 말한다. 다만, 都市計劃施設에 關한 都市計劃의 決定의 告示가 있기前 까지의 都市開發豫定區域은 除外한다.

3. “都市計劃施設”이라 함은 都市計劃으로 決定된 第1號나目 및 다目的 計劃에 依하여 設置되는 施設을 말한다.

4. “都市計劃事業”이라 함은 都市計劃을 施行하기 爲한 事業을 말한다.

5. “再開發事業”이라 함은 第31條各號에 該當하는 地區에 對하여 都市機能을 回復시키거나 새로운 機能으로 轉換시키기 爲하여 實施하는 都市計劃事業을 말한다.

6. “土地區劃整理事業”이라 함은 土地區劃整理事業法에 依하여 實施하는 都市計劃事業을 말한다.

7. “一團의 住宅地造成事業”(이하 “住宅地造成事業”이라 한다)이라 함은 住宅의 集團建築을 爲하여 大統領令이 定하는 規模以上の 區域에서 實施하는 都市計劃事業을 말한다.

8. “一團의 工業用地造成事業”(이하 “工業用地造成事業”)이라 함은 工場을 集團設置하기 爲하여 大統領令이 定하는 規模以上の 區域에서 實施하는 都市計劃事業을 말한다.

9. “都市計劃事業施行者”(이하 “施行者”라 한다)라 함은 이 법의 規定에 依하여 都市計劃事業을 施行하는者을 말한다.

10. “共同溝”라 함은 道路의 路面掘鑿을 隨伴하는 地下埋設物(電氣, 瓦斯, 水道의 供給施設 및 電信線路, 下水道施設等)을 共同收容함으로써 都市의 美觀, 道路構造의 保全과 圓滑한 交通의 疏通을 爲하여 이 法의 規定에 依하여 地下에 設置하는 施設物을 말한다.

② 前項第1條 나目에 揭記한 施設은 大統領令이 定하는 바에 依하여 細分할 수 있다.

第3條(都市計劃의 適用對象區域) 都市計劃은 다음 各號의 區域에 對하여 이를 施行한다.

1. 市(서울特別市, 釜山市를 包含한다. 以下 같다) 또는 郡의 區域.
2. 市 또는 郡以外的 區域으로서 關係市長(서울特別市長, 釜山市長을 包含한다. 以下 같다) 또는 郡守의 申請에 依하여 建設部長官이 市 또는 郡에 施行하는 都市計劃의 施行上 必要하다고 認定되는 區域.
3. 前2號의 區域外的 區域으로서 建設部長官이 特히 都市計劃을 施行할 必要가 있다고 認定하여 指定한 區域.

第4條(行爲等の 制限) ① 第12條第4項의 規定에 依한 告示가 있는 後에는 都市計劃地域 안에서 都市計劃事業에 支障이 있는 다음 各號의 1에 該當하는 行爲는 市長 또는 郡守의 許可없이 이를 行할 수 없다. 다만, 大統領令으로 定하는 輕微한 行爲에 對하여는 그러하지 아니한다.

1. 土地의 形質이 變更 또는 竹木의 栽植이나 土石의 採取.
2. 建築物 其他 工作物의 新築, 改築 또는 增築이나 移轉이 容易하지 아니한 物體의 設置 또는 推積.
3. 大統領令이 定하는 面積以下로 的 土地의 分割.

② 都市計劃事業의 施行者가 아닌 市長, 또는 郡守가 前項에 規定하는 許可를 하고자 할 때에는 미리 施行者의 意見を 들어야 한다.

③ 市長 또는 郡守는 許可를 받지 아니하고 第1項各號의 行爲를 한者에 對하여 그 土地의 原狀回復을 命할 수 있다.

第17條(地域의 指定) ① 建設部長官은 都市計劃

區域안에서 土地의 經濟的이며, 效率的인 利用과 公共의 福利增進을 圖謀하기 爲하여 必要하다고 認定할 때에는 다음 各號의 地域의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

1. 住居地域: 居住의 安寧과 健全한 生活環境의 保護를 爲하여 必要할 때.
2. 商業地域: 商業과 其他 業務의 便益의 增進을 爲하여 必要할 때.
3. 工業地域: 工業의 便益의 增進을 爲하여 必要할 때.
4. 綠地地域: 保健衛生, 公害防止保安과 都市의 無秩序한 擴散을 防止하기 爲하여 綠地의 保全이 必要할 때.

② 建設部長官은 必要하다고 認定할 때에는 前項의 規定에 依한 地域을 大統領令이 定하는 바에 依하여 다시 細分하여 그 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

第18條(地區의 指定) ① 建設部長官은 都市計劃區域안에서 公共의 安寧秩序와 都市機能의 增進을 爲하여 必要하다고 認定할 때에는 다음 各號의 地區의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

1. 風致地區: 都市의 自然風致를 維持하기 爲하여 必要할 때.
2. 美觀地區: 都市의 美觀을 維持하기 爲하여 必要할 때.
3. 高度地區: (最低高度地區, 最高高度地區): 都市의 環境造成 및 土地의 高度利用과 그 增進을 爲하여 建築物의 높이의 最低限度 또는 最高限度를 規制할 必要가 있을 때.
4. 防火地區: 都市의 火災 및 其他의 災害의 危險을 豫防하기 爲하여 必要할 때.
5. 教育 및 研究地區: 教育 및 研究環境의 淨化를 爲하여 必要할 때.
6. 業務地區: 公共用 또는 事務를 爲主로 하는 業務用建築物을 集中시켜 業務執行에 關한 相互便利를 圖謀하거나 그 環境의 造成을 爲하여 必要할 때.
7. 臨港地區: 港灣의 管理, 運營의 便益을 위

하여 필요한 때.

8. 空地地區 : 住居의 좋은 環境을 造成하거나 主要産業施設物의 保護를 爲하여 必要한 때.
9. 保存地區 : 文化財 및 重要施設物의 保護와 保存을 爲하여 必要한 때.
10. 駐車場整備地區 : 道路의 效用을 維持하고 道路交通의 圓滑한 疏通을 爲하여 駐車場의 整備가 必要한 때.

② 建設部長官은 特別히 必要하다고 認定할 境遇에는 大統領令이 定하는 바에 依하여 前項의 地區以外에 地區의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

第19條(地域 및 地區안의 行爲制限等) ① 第17條

및 前項의 規定에 依하여 指定된 地域 및 地區 안에 있어서의 建築 其他의 行爲의 制限 및 禁止에 關하여는 이 法에 特別한 規定이 있는 境遇를 除外하고는 建築法 및 其他의 法律이 定하는 바에 依한다.

② 空地地區 안에서는 建築物의 垜地面積에 對한 建築面積의 比率은 建築法의 規定에 不拘하고 10分의 4 내지 10分의 2의 範圍안에서 大統領令으로 定할 수 있다.

③ 保存地區 안에서 建築物 其他 施設의 建築 또는 設置에 關한 制限은 다음 各號에 依한다.

1. 文化財의 保存을 爲하여 指定된 保存地區안에서는 文化財保護法의 適用을 받는 文化財를 直接 管理保護하기 爲한 建築物 其他의 施設以外에는 이를 建築 또는 設置할 수 없다. 다만, 市長, 또는 郡守가 그 文化財의 保護上 支障이 없다고 認定하여 文化公報部長官의 承認을 얻은 때에는 그러하지 아니하다.
2. 國防上 重要한 施設物의 保存管理를 爲하여 指定된 保存地區안에서는 그 指定目的에 違背되는 建築物를 建築하거나 施設을 設置할 수 없다. 다만, 市長 또는 郡守가 그 施設物의 保存管理에 支障이 없다고 認定하여 國防部長官의 承認을 얻은 때에는 그러하지 아니하다.

第20條(特定施設制限區域의 指定) ① 建設部長官은 大統領令으로 指定하는 都市에 있어서 産業 및 人口의 集中을 防止하기 爲하여 特別히 必要하

다고 認定할 때에는 大統領令으로 定하는 種類 및 規模의 工場, 學校, 中央都賣市場等의 特定施設의 設置를 制限한 區域(이하 “特定施設制限區域”이라 한다)의 指定의 都市計劃으로 決定할 수 있다.

② 前項의 規定에 依하여 指定된 特定施設 制限區域안에서는 特定施設中 그 延面積이 大統領令으로 定하는 基準以上の 것을 새로이 設置하거나 擴張할 수 없으며, 그 基準이하의 것으로서 새로이 設置하거나 擴張할 수 있는 基準은 大統領令으로 定한다.

第21條(開發制限區域의 指定) ① 建設部長官은 都市의 無秩序한 擴散을 防止하고 都市周邊의 自然環境을 保全하여 都市民의 健全한 生活環境을 確保하기 爲하여 또는 國防部長官의 要請이 있어 保安上 都市의 開發을 制限할 必要가 있다고 認定되는 때에는 그 都市의 周邊地域에 對하여 都市開發을 制限할 區域(이하 “開發制限區域”이라 한다)의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

② 前項의 決定에 依하여 指定된 開發制限區域안에서는 “住宅地造成事業” “工業用地造成事業”과 기타 그 區域指定의 目的에 違背되는 “都市計劃事業”을 施行할 수 없다.

③ 開發制限區域에 對하여 第4條의 規定을 適用함에 있어서는 그 區域안에 居住하는 者의 住宅으로서 大統領令으로 定하는 規模이하의 것의 建築과 그 區域안의 土地의 分割에 對하여는 同條第1項第2號 및 第3號의 規定을 適用하지 아니한다.

第22條(都市開發豫定區域의 指定) ① 建設部長官은 大統領令으로 指定하는 大都市의 人口 및 産業의 集中現狀을 緩和하고 그 適正한 配置를 함으로써 都市의 均衡있는 發展을 圖謀하기 爲하여 特別히 필요하다고 認定할 때에는 當該都市의 隣近地域에 大統領令으로 定하는 基準이상의 面積과 要件을 갖춘 一定한 地域을 都市開發豫定區域(이하 “開發豫定區域”이라 한다)으로 指定할 수 있다.

② 前項의 指定에 있어서 建設部長官은 內務部長官과 協議하여야 하며 그 指定은 都市計劃으로 決定하여야 한다.

③ 第1項의 規定에 의하여 開發豫定區域이 指定된 때에는 建設部長官은 3年이내에 그 區域 안에서 實施할 都市計劃을 決定하여야 한다.

④ 前項의 期間內에 開發豫定區域 안에서 實施할 都市計劃이 決定되지 아니한 때에는 그 期間의 滿了로써 第1項의 規定에 의한 指定은 그 效力을 상실한다.

⑤ 第1項의 規定에 의한 開發豫定區域을 指定하는 都市計劃의 決定의 告示가 있는 때에는 그 開發豫定區域을 都市計劃區域으로 보고 第4條의 規定을 適用한다.

第59條(造成垆地 讓受人의 義務等) ① 第57條의 規定에 의한 處分計劃 또는 前條의 規定에 의한 處分計劃 또는 前條의 規定에 의하여 造成垆地를 讓渡받은 者는 處分計劃에 定하여진 內容에 따라 그 造成垆地를 利用하여야 한다.

② 前項의 讓受人중 工場建設을 目的으로 造成垆地를 讓受한 者는 大統領令으로 定하는 期間內에 工場建設의 事業計劃書를 定하여 第54條第1項의 市 또는 郡을 管轄하는 道知事의 承認을 받아 工場을 建設하여야 한다. 承認받은 事業計劃書를 變更하고자 할 때에도 또한 같다.

③ 道知事は 前項의 規定에 違反한 者에 대하여 造成垆地의 讓渡契約를 解除하게 하거나 解除할 수 있다.

④ 開發豫定區域 안에서 工業地域으로 指定된 造成垆地에는 建築法의 規定에 不拘하고 工場 및 工場의 運營管理에 필요한 建築物로서 大統領令으로 定하는 이외의 建築物은 建築할 수 없다.

第87條(다른 法令의 排除) ① 다음 各號의 1에 해당하는 法律은 都市計劃區域 및 開發豫定區域 안의 土地 및 第2條第1項第1號나目 및 다目에 대하여는 이를 適用하지 아니한다.

1. 道路法中 第40條, 第41條, 第50條, 第51條 및 第54條의 2.

2. 高速國道法中 第8條.

3. 農地改革法.

4. 山林法.

② 再開發事業 및 都市計劃事業으로 施行하는 各種 造成事業으로 因하여 造成된 垆地 및 建築施設中 國家 또는 地方自治團體의 所有에 屬하는

財産의 處분에 關하여는 國有財産法 및 地方財政法等에 不拘하고 大統領令이 定하는 바에 의한다.

③ 再開發事業에 대하여는 建築法 第45條第1項 第2號 第4號 및 同條 第2項의 規定에 의하여 建設部長官 道知事의 認可 또는 承認을 받아야 할 事項은 再開發事業의 實施計劃의 認可로써 이를 建築法에 의한 認可 또는 承認이 있는 것으로 본다.

都市計劃法施行令

(大統領令第5,721號 71, 7, 22)

第15條(地域의 細分) 建設部長官은 法第17條第1項各號의 地域을 特히 細分할 必要가 있다고 認定할 때에는 住居地域은 住居專用地域과 準住居地域으로, 工業地域은 專用工業地域과 準工業地域으로, 綠地地域은 生産綠地地域과 自然綠地地域으로 細分하여 指定할 수 있다.

第16條(地區의 指定) 建設部長官은 法第18條第2項의 規定에 의하여 空港施設의 擴張 및 保護를 爲하여 必要하다고 認定할 때에는 空港地區의 指定을 都市計劃으로 決定할 수 있다.

第17條(空地地區內의 行爲制限) ① 建設部長官은 法第18條第1項第8號의 規定에 의한 空地地區를 1種空地地區, 2種空地地區 및 3種空地地區로 區分하여 指定하여야 한다.

② 法第19條第2項의 規定에 의한 空地地區內의 建築物의 垆地面積에 대한 建築面積의 比率은 다음 各號의 比率을 超過할 수 없다.

1. 1種空地地區 안에 있어서는 10분의 2

2. 2種空地地區 안에 있어서는 10분의 3

3. 3種空地地區 안에 있어서는 10분의 4

第18條(特定施設制限區域指定의 對象都市) 法第20條第1項의 規定에 의한 特定施設制限區域을 指定할 수 있는 對象都市는 別表1과 같다.

第19條(特定施設의 種類 및 規模) ① 法第20條第1項의 規定에 의한 特定施設의 種類는 다음 各號와 같다.

1. 製造業(加工業을 包含한다)을 目的으로 하는 工場. 다만, 別表2에 해당하는 業種에 屬하는 工場은 除外한다.
2. 學校. 다만, 國民學校. 中學校. 高等學校. 技術學校. 高等技術學校. 公民學校. 高等公民學校. 特殊學校 및 유치원은 除外한다.
3. 中央都賣市場 및 百貨店(3천3백 제곱미터 이상이고 直營率 60퍼센트 이상의 百貨店을 除外한다)
4. 第3條第1項第4號 나目 및 다目的의 自動車 停留場.

② 法第20條第2項의 規定에 의하여 特定施設制限區域內에서 새로이 設置할 수 없는 特定施設面積의 基準은 다음 各號와 같다.

1. 前項第1號의 規定에 의한 工場의 作業場의 延面積의 合計가 別表3에 規定하는 基準이상인 것.
2. 前項第2號의 規定에 의한 學校中大學(初級大學, 教育大學 및 師範大學을 包含한다). 實業高等專門學校 및 專門學校에 있어서는 建築物(教室, 研究室, 實習室, 實驗室, 講堂 및 職員室을 말한다)의 延面積의 合計가 3천제곱미터 이상.
3. 中央都賣市場은 建築物의 延面積의 合計가 800제곱미터 이상.
4. 百貨店은 建築物의 延面積의 合計가 1천제곱미터 이상(3천3백제곱미터 이상이고 直營率 60퍼센트 이상의 것을 除外한다).
5. 高速旅客自動車停留場 및 貨物自動車停留場은 유도차로, 정류장, 승강차, 대합실, 사무실, 하역장 기타 設備의 面積이 800제곱미터 이상.

③ 法第20條第2項의 規定에 의하여 特定施設制限區域內에서의 特定施設의 擴張은 前項各號에 揭記한 基準面積의 50퍼센트를 超過할 수 없다.

④ 特定施設制限區域內에서 法第20條第2項後段의 規定에 의하여 새로이 設置하거나 擴張할 수 있는 特定施設의 面積의 基準은 第2項 各號에 揭記한 基準面積의 80% 이하로 한다.

⑤ 前2項의 規定을 適用함에 있어 特定施設을 擴張할 境遇의 그 面積의 基準은 特定施設 制限區域의 指定前에 設置된 施設의 境遇에는 指定한 날의 面積으로, 特定施設制限區域의 指定後에 設置된 施設의 境遇에는 最初로 設置된 當時의 面積으로 본다.

第20條(開發制限區域의 指定目的에 違背되는 行爲) 法第21條第2項의 規定에 의한 “開發制限區域의 指定目的에 違背되는 行爲”라 함은 연도이용을 위한 도로, 수도 및 하수도(終末處理場은 除外한다)의 設置, 土地區劃整理事業과 기타 建築物의 建築(第21條에 規定된 住宅等은 除外한다)을 말한다.

第21條(住宅의 規模等) ① 法第21條第3項의 規定에 의하여 開發制限區域內에서는 그 區域內에 居住하는 者의 既存住宅의 再築, 改築 또는 增築만을 할 수 있으며, 再築 및 改築의 境遇에는 既存住宅의 規模를 超過하지 아니하는 範圍內에서, 增築의 境遇에는 그 增築面積이 33제곱미터를 超過하지 아니하는 範圍內에서 이를 할 수 있다. 다만, 農林, 水產業用倉庫, 축사인 境遇에는 그러하지 아니하다.

② 開發制限區域이 國防部長官의 要請에 의하여 指定된 때에는 再築, 改築 또는 增築하는 建築物이나 農林, 水產業用倉庫, 축사의 높이는 5미터를 超過하지 못한다.

第22條(都市開發豫定區域指定의 對象都市) 法第22條第1項의 規定에 의하여 都市開發豫定 區域으로 指定할 수 있는 都市는 別表4와 같다.

第50條(工業地域內의 建築物) 法第59條第4項의 都市開發豫定區域內의 工業地域에서 “工場運營管理上 필요한 建築物”이라 함은 다음 各號에 揭記한 것을 말한다.

1. 工場의 運營管理에 公여되는 事務室, 宿直室 및 實驗室.
2. 工場從業員의 厚生을 위한 의무실, 휴게실 및 오락실.
3. 工場從業員의 合宿施設.

4. 기타 市長 또는 郡守가 工場의 運營管理에 필요하다고 認定하여 特히 指定하는 建築物.

[別表 1]

特定施設制限區域의 指定對象都市

- 서울
- 부산
- 대구
- 인천
- 광주
- 대전

[別表 2]

工場의 種類에서 除外되는 業種에 屬하는 工場

1. 우유제조업(우유 또는 탈지유 기타 우유와 유사한 외관을 갖춘 유음료를 처리하거나 또는 제조하는 사업을 말한다)
2. 발효후, 크림, 유산균음료의 제조업. 다만, 보존성이 있는 용기에 넣어 처리하는 경우를 제외한다.
3. 아이스크림류의 제조업(아이스크림, 아이스크andi 기타의 액체식품 또는 이에 다른 식품을 혼합한 것을 동결시킨 식품의 제조업을 말한다)
4. 빵 또는 생과자 등의 제조업.
5. 식품냉동업.
6. 제빙업.
7. 신문업.
8. 인쇄업.
9. 봉제업.
10. 가구, 공예품제조업.
11. 동일단지안에서 전 각호에 계기한 사업에 부수되어 행하여지는 제조업으로서 그 주된 사업과 제조설비의 전부 또는 일부를 공용하는 것.
12. 동일단지안에서 제조업 이외의 사업에 부수되어 행하여지는 제조업으로서 그 주된 사업의 설비의 전부 또는 일부를 제조 설비로서 사용하고 있는 것.

[別表 3]

工場의 種類別 基準

공 장 의 종 류	기준면적
가. 1. 강재의 메끼업(제강을 행하는 경우를 제외한다.) 2. 연탄제조업.	1,000 제곱미터
나. 1. 주류제조업. 2. 염색업. 3. 제지업. 4. 콘크리트 제품제조업. 5. 제강업 및 철재제조업. 6. 동의 압연 또는 신선업 및 동합금의 제조업(농기구 제조업을 제외한다.) 7. 농업용기계 제조업(농기구제조업을 제외한다.) 8. 섬유기계제조업.	1,500 제곱미터
다. 1. 합판제조업. 2. 공업약품제조업. 3. 유지가공제품 및 유류의 제조업. 4. 철전재제조업(나사못류의 제조업을 제외한다.) 5. 공기압축기 또는 깨스압축기의 제조업.	제조 1,200 제곱미터
라. 위의 가, 나, 다에 해당되는 공장 이외의 공장.	1,000 제곱미터

[別表 4]

都市開發豫定區域指定對象都市

- 서울
- 부산
- 대구

[別表 5]

市都市計劃委員會를 設置하는市

- | | |
|-----|-----|
| 인천시 | 대전시 |
| 수원시 | 전주시 |
| 춘천시 | 군산시 |
| 원주시 | 광주시 |
| 청주시 | 목포시 |