

## 서울특별시 개정 건축조례

### 서울특별시 개정 건축조례 (1983. 5. 4 개정)

서울특별시 조례 제 1766 호

서울특별시 건축조례를 다음과 같이 개정한다.

#### 서울특별시 건축조례

#### 제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적) 이 조례는 건축법(이하“법”이라 한다) 및 건축법 시행령(이하“령”이라 한다)의 규정에 의하여 조례로 규정하도록 위임한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (적용범위) 이 조례는 서울특별시의 행정구역 안의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

#### 제 2 장 풍치지구안의 건축제한

제 3 조 (용도제한) 풍치지구 안에서 다음 각호에 제기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 격리병원
2. 공 장
3. 창고시설
4. 운수시설
5. 사설강습소
6. 직업훈련소
7. 일반업무시설
8. 숙박시설
9. 판매시설
10. 위탁시설
11. 관람집회시설
12. 동물원
13. 위험물 저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소, 저장탱크, 용량 10톤 이하의 액화석유 가스 충전소를 제외한다)
14. 자동차 관련시설(주차면적이 150제곱미터 미만인 차고를 제외한다.)
15. 동물관련시설
16. 쓰레기 오물 처리장
17. 촬영소
18. 묘지관련시설
19. 교정시설

20. 철물 기타 폐품류를 취급하는 고물상, 철물상, 공구상

#### 제 4 조 (건폐율 및 대지안의 조정)

- 1) 풍치지구 안에 건축하는 건축물의 건폐율은 10분의 3을 초과할 수 없다.
- 2) 풍치지구 안에 건축물을 건축할 때에는 당해 대지안에 대지면적의 40% 이상에 해당하는 부분에 대하여 제10장의 규정에 따라 식수등 조정에 필요한 조치를 하여야 한다.

제 5 조 (대지면적의 최소한도) 풍치지구 안의 대지면적의 최소 한도는 600제곱미터 (주거지역에 지정된 풍치지구안의 대지면적의 최소 한도는 200제곱미터)로 한다. 다만, 주거지역 이외 지역의 풍치지구 내로서 주변 대지에 기존 건축물 또는 도로등이 있어 대지의 추가 확보가 불가능한 경우 대지면적의 최소한도는 200제곱미터로 한다.

제 6 조 (건축물의 높이) 풍치지구 안에 건축하는 건축물의 높이는 3층을 초과하거나 12미터를 초과할 수 없다.

제 7 조 (대지안의 공지) 풍치지구 안의 건축물을 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음 각호의 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 기존 건축물의 수직 방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

1. 건축선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리: 2.5미터
2. 인접대지 경계선으로부터 건축물의 외벽 각 부분까지의 거리: 1미터

제 8 조 (건축물의 규모등) 풍치지구 안에서는 건축면적이 60제곱미터 이하인 주택은 이를 건축할 수 없다. 다만, 영 제102조 제 4 항을 적용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제 9 조 (학교 건축물 등에 대한 적용 특례) 풍치지구 안에 학교 설치 기준에 따라 건축하는 학교(전문대학 이상은 기존학교에 한함) 및 특별법에 의하여 설립된 정부출연 연구 기관으로서 주위 환경상 지장이 없다고 서울특별시장(이하“시장”이라 한다) 이 인정하는 경우에는 제 6 조의 규정에 불구하고 그 건축물의 높이는 7층(28미터 이하로 한다)까지로 한다.

### 제 3 장 미관지구 안의 건축제한

제10조 (지구의 세분) 도시계획법 시행령 제16조의 2의 규정에 의한 미관지구의 구분은 다음과 같다.

1. 제 1 종 미관지구 : 상업지역 등 토지의 이용도가 극히 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구
2. 제 2 종 미관지구 : 토지의 이용도가 비교적 높은 구역에 대하여 지정한 미관지구
3. 제 3 종 미관지구 : 관광에 직접 필요한 도로연변과 시가지로부터 사적지에 이르는 도로연변에 지정한 미관지구
4. 제 4 종 미관지구 : 한국 고유의 건축양식을 보존하거나 주거 및 생활환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구
5. 제 5 종 미관지구 : 제 1 종 내지 제 4 종 미관지구 이외에 그 환경의 미관유지를 위하여 지정한 미관지구

제11조 (건축심의) 시장은 미관지구 안에서 건축물의 건축허가(제 1 종 내지 제 3 종 미관지구 안에서 건축물의 외장의 변경을 포함한다)를 하고자 할 때에는 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)의 사전 심의를 거쳐야 한다.

제12조 (용도제한) ① 제 1 종 미관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 농수산물 도매시장, 소매시장
2. 철물 기타 폐품류 취급 고물상, 철물상, 공구상, 전재상
3. 격리병원
4. 공 장
5. 창고시설
6. 교정시설
7. 묘지관련시설
8. 저탄장, 야적장
9. 동물병원(100제곱미터 미만의 경우는 제외한다)
10. 세탁소, 장의사, 정육점

다만, 미관을 해치지 않은 장소에 설치하는 것은 제외한다.

11. 자동차 관련시설(전용공업지역, 공업지역 및 준공업지역에 건축하는 경우는 제외한다)

12. 단독주택(점포를 겸하는 단독주택 및 공관을 제외한다), 공동주택, 기숙사

② 제 2 종 미관지구 안에서는 제 1 항 제 1 호 내지 제 11 호에 제기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

다만, 전용공업지역, 공업지역 및 준공업지역에 건축하는 공장, 창고 및 자동차 관련시설은 그러하지 아니하다.

③ 제 3 종 미관지구 안에서는 제 1 항 제 1 호 내지 제 11 호에 제기하는 건축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물을 건축할 수 없다.

④ 제 4 종 미관지구 안에서는 다음 각호에 제기하는 건

축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

1. 제 1 항 제 1 호 내지 제 9 호 및 제 11 호에 제기하는 건축물
  2. 위탁시설
  3. 관람집회시설(객실의 바닥면적의 합계가 1,500제곱미터 미만인 집회장을 제외한다)
  4. 쓰레기 오물 처리장
  5. 동물 관련시설
- ⑤ 제 5 종 미관지구 안에서 제 1 항 제 1 호 내지 제 8 호 및 제 11 호에 제기하는 건축물 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 건축할 수 없다.

제13조 (대지면적의 최소한도) 미관지구 안의 대지면적의 최소 한도는 다음 각호에 제기하는 면적으로 한다.

1. 제 1 종 미관지구 : 600제곱미터
2. 제 2 종 미관지구 : 300제곱미터
3. 제 3 종 미관지구 : 300제곱미터
4. 제 4 종 미관지구 : 200제곱미터
5. 제 5 종 미관지구 : 250제곱미터

제14조 (건축물의 높이) ① 미관지구 안에서 건축물의 높이는 다음 각호에 제기하는 높이로 한다.

1. 제 1 종 미관지구 : 5 층 이상
2. 제 2 종 미관지구 : 3 층 이상
3. 제 3 종 미관지구 : 1 층 이상
4. 제 4 종 미관지구 : 2 ~ 4 층 범위내
5. 제 5 종 미관지구 : 2 층 이상

② 아파트, 학교, 교회, 극장, 영화관, 파출소, 동사무소, 우체국, 체육관, 집회장, 관람장, 주유소, 기념관, 공장 새마을회관 기타 이와 유사한 건축물 또는 영 제102조 제 4 항 및 제 5 항의 규정을 적용하는 대지로서 제 1 항의 규정을 적용함이 심히 곤란한 건축물에 대하여는 시장은 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정할 경우에는 제 1 항의 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다.

③ 제 1 종 내지 3 종 미관지구로서 도시미관 및 균형 있는 도시형성을 위하여 시장이 불가피하다고 인정하여 위원회의 심의를 거쳐 지정 고시한 구역은 규칙이 정하는 바에 따라 건축물의 높이를 정할 수 있다.

④ "ㄱ"자형 기타 이와 유사한 형태의 건축물로서 인접 건축물과의 높이 조화를 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 시장은 그 높이를 제한 할 수 있다.

⑤ 제 1 종 내지 제 3 종 미관지구로서 당해 도로 연변이 도로보다 심히 낮아 건축물 부분이 도로면 이하에 있으므로 그 도로에서의 전망이 유리하다고 인정하여 시장이 지정, 고시한 구역안의 건축물의 높이는 제 1 항의 규정에 불구하고 당해 도로면의 높이를 초과할 수 없다.

제15조 (대지안의 공지) ① 미관지구안의 건축물은 미관도로변의 건축선으로부터 3미터 이상을 떨어져 건축하여야 한다.

다만, 기존건축물의 수직방향의 증축 및 집단으로 지정된 미관지구 안에서의 도로폭이 15미터 미만인 경우

에 있어서는 그러하지 아니하다.

② 제 1 항의 규정에 의한 미관도로변의 건축선 후퇴부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 보행자 통행에 제 공될 수 있도록 담장, 계단, 기타 이와 유사한 시설물 의 설치를 하여서는 아니된다.

제16조 (건축물의 규모) ① 미관지구 안에 건축하는 단 독주택은 그 건축면적을 85제곱미터 이상으로 하여야 한다.

② 미관지구 안에 건축하는 건축물(단독주택 및 공동 주택을 제외한다)은 다음포에 제기하는 규모 이상이어 야 한다. 다만, 제14조 제 2 항에 규정된 건축물 및 기 존 건축물, 도로등이 인접하여 있어 부득이한 경우로 서 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 미터)

구 분	건축물의 앞면 길	건축물의 옆면 길
제 1 종 미관지구	18	9
제 2 종 미관지구	12	6
제 3 종 미관지구	15	9
제 4 종 미관지구	—	—
제 5 종 미관지구	12	6

③ 제 1 종 내지 제 3 종 및 제 5 종 미관지구 안의 건축 물의 건축면적은 층의 수에 따라 다음 규모 이상이어 야 한다. 다만, 단독주택과 제14조 제 2 항의 규정을 적 용하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(단위 : 제곱미터)

층 의 수	건 축 면 적
3 층	150
4 ~ 5 층	200
6 ~ 10 층	300
11 ~ 15 층	500
16 층 이상	800

제17조 (부속건축물의 규모) 미관지구 안의 건축물에 부 속된 건축물의 건축면적은 주된 건축물의 외벽과 이에 대항하는 대지경계선과의 사이에 있는 대지부분 면적 의 8분의 1을 초과할 수 없다.

제18조 (건축물의 모양) ① 시장은 미관지구의 특정구역 에서 미관의 확보를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 그 구역을 지정, 고시하고 위원회에서 심의 하여 규정하는 바에 따라 건축물의 규모, 양식, 구조, 형태, 색채, 재료를 제한할 수 있다.

② 미관지구 안의 건축물의 평면은 직사각형, 정사각형, 원형 또는 타원형으로 하여야 한다. 다만, 시장이 위원 회의 심의를 거쳐 그 지구의 미관유지에 장애가 되지 아니하다고 인정하는 때에는 그러하지 아니하다.

③ 미관지구 안의 건축물의 옥상층에는 계단실, 기계실, 물탱크 기타 이와 유사한 용도 이외의 것은 축조할 수 없다.

제19조 (건축물의 부수시설등) ① 미관지구 안에서 세탁

물 건조대, 장독대, 철조망 기타 이와 유사한 시설물 을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

② 미관지구 안에서는 굴뚝, 환기설비 기타 이와 유 사한 것은 건축물의 전면 부분에 설치하여서는 아니된 다.

③ 미관지구 안에서는 건축물 외부에 노출된 비상단계 및 기타 이와 유사한 건축물의 부수시설을 도로, 광장 등에 면하게 설치할 수 없다.

다만, 시장이 위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없 다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시장은 미관지구 안에서 그 지구의 미관유지에 지 장이 있다고 인정하는 시설에 대하여는 위원회의 의견 을 들어 개수 또는 철거를 명할 수 있다.

⑤ 시장은 미관지구 안에서 건축하는 다음 각호의 건축 물(공동주택 및 공장은 제외)에 대하여는 그 건축 비 용의 100분의1 이상에 해당하는 금액을 회화, 조각등의 미술 장식에 사용하도록 권장할 수 있다.

1. 11층 이상의 건축물
2. 10,000제곱미터 이상의 건축물

제20조 (적용에서의 제외) 시장은 타법령의 제한에 의하 여 제14조 제 1 항의 규정을 적용함이 곤란한 다음 각호 의 1에 해당하는 경우로서 위원회의 심의를 거쳐 미 관상 지장이 없다고 인정할 때에는 제14조 제1항의 규 정을 적용하지 아니할 수 있다.

1. 법 제41조 제 5 항의 규정에 의한 주거전용 지역안 의 높이 제한으로 미관지구 건축 제한에 부적합한 경 우
2. 군사시설 보호법 제 7 조의 규정에 의하여 국방부 장관 또는 관할 부대장과 협의시 건축물의 높이 제 한으로 미관지구 건축 제한에 부적합한 경우
3. 전기설비 기술 기준령 제83조의 규정에 의한 높이 제한으로 미관지구 건축 제한에 부적합한 경우
4. 제 6 조 및 제 9 조의 규정에 의한 풍치지구안의 높 이 제한으로 미관지구 건축 제한에 부적합한 경우

#### 제 4 장 교육연구지구안의 건축제한

제21조 (용도제한) 교육연구 지구안에서는 다음 각 호에 제기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이 를 건축할 수 없다.

1. 공 장
2. 운수시설 및 자동차 관련시설
3. 교정시설
4. 위험물 저장 및 처리시설
5. 일반업무시설
6. 격리병원
7. 동물 관련시설
8. 쓰레기 오물 처리장
9. 묘지관련시설
10. 위락시설
11. 숙박시설
12. 관람집회시설
13. 창고시설
14. 판매시설

**제 5 장 업무지구안의 건축제한**

제22조 (용도제한) 업무지구 안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 격리병원
2. 위험물 저장 및 처리시설(위험물 판매취급소와 지하에 위험물을 저장하는 것으로서 주유소, 저장탱크, 용량 10톤 이하의 액화석유가스 충전소를 제외한다)
3. 동물관련시설
4. 쓰레기 오물처리장
5. 묘지관련시설
6. 공 장
7. 교정시설
8. 운수시설 및 자동차 관련시설
9. 동물관련시설
10. 위탁시설
11. 숙박시설
12. 관람집회시설
13. 창고시설
14. 판매시설
15. 교육연구시설
16. 종교시설
17. 단독주택(공관을 제외한다), 공동주택, 기숙사

**제 6 장 공지지구안의 건축제한**

제23조 (건폐율) 공지지구안에 건축하는 건축물의 건폐율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종 미관지구: 10분의2
2. 제2종 미관지구: 10분의3
3. 제3종 미관지구: 10분의4

제24조 (대지면적의 최소한도) 공지지구안의 대지면적의 최소한도는 다음 각호에 계기하는 면적으로 한다.

1. 제 1 종 미관지구: 600제곱미터
2. 제 2 종 미관지구: 400제곱미터
3. 제 3 종 미관지구: 300제곱미터

제25조 (용적율) 공지지구안에 건축하는 건축물의 용적율은 다음 각호에 계기하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제 1 종 공지지구: 60%
2. 제 2 종 공지지구: 90%
3. 제 3 종 공지지구: 120%

제26조 (대지안의 공지) 공지지구안의 건축물은 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 다음표에 계기하는 거리 이상을 띄어서 건축하여야 한다. 다만, 담장 및 바닥면적 30제곱미터 이하의 부속 건축물과 기존건축물의 수직방향의 증축에 있어서는 그러하지 아니하다.

(단위: 미터)

구 분	건축선으로부터의거리	측면대지경계선으로부터의거리	후면대지경계선으로부터의거리
제 1 종공지지구	6	2	4
제 2 종공지지구	4	1.5	3
제 3 종공지지구	3	1	2

**제 7 장 공항지구안의 건축제한**

제27조 (용도제한) 공항지구 안에서는 다음 각호에 계기한 건축물 및 이와 유사한 용도의 건축물은 이를 건축할 수 없다.

1. 항공법에 의하여 제한되는 건축물
2. 발전소, 제련소, 요업공장, 화학공장, 3. 묘지관리관련시설

**제 8 장 자연환경보전지구안의 건축제한**

제28조 (용도제한) 자연환경보전지구 안에서는 다음각호에 계기하는 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 자연환경보전지구 안에서 영위하는 농업, 임업, 축산업 또는 수산업에 필요한 건축물
2. 농수산물 시험장 및 검사소
3. 농업, 임업, 축산업, 수산업에 관련되는 연구소

4. 제 1 호 내지 제 3 호의 업무를 영위하는 자의 주거용 건축물
5. 수족관, 동물원, 식물원
6. 근린공공시설
7. 일용품 소매점, 이용원, 미용원, 약국, 의원, 간이음식점, 공중목욕장 기타 이와 유사한 근린생활 시설

**제 9 장 재해위험 구역안의 건축제한**

제29조 (건축제한) 재해위험 구역안에서는 다음 각호에 계기하는 건축물 기타 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 이를 건축할 수 없다.

1. 대지의 지반면이 한강인도교 수위가 10.5미터 일때 내수 및 외수로 인한 침수보다 1미터 이상 높고 재해위험구역외로 부터 당해대지까지의 통행에 지장이 없는 대지안의 건축물
2. 자동차 관련시설 3. 동물 관련시설 4. 운동시설
5. 흥행 전람회, 공사용 가설 건축물 기타 이와 유사한 용도에 사용하는 존치기간 6개월 이내의 가설 건축물

제30조 (재해위험구역안의 건축물의 구조) 재해위험구역 안의 건축물은 목조 이외의 구조로서 침수의 위해로부터 안전성이 보장될 수 있도록 견고한 구조로 하여야 한다.

다만, 가설 건축물에 대하여는 그러하지 아니하다.

제31조 (부적합한 기존 건축물에 대한 조치) 재해위험 구역의 지정 당시 기존 건축물이 있을 때에는 시장은 상당한 기간을 정하여 건축물의 개수, 이전등 필요한 조치를 명할수 있다.

**제 10 장 대지안의 조경**

제32조 (대지안의 조경) ① 법 제 9 조의 2 제 2 항 및 영 제 15 조 제 1 항의 규정에 의한 대지안의 식수등 조경은 다음표에 정하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2미터 이상의 교목을 50% 이상 식재하여야 한다.

구 분	식재밀도 (제곱미터당)	상록비율 (퍼센트)
교 목 (줄기가 굵고 곧 으며 높이가 자라는 나무)	0.3 본이상 (다만, 수고 5미터 이상의 수관폭 2.5미터 이상일 경우에는 0.1본	상록수 50 낙엽수 50
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5 본이상	

② 시장은 가로 경관 및 대지의 특수성으로 인하여 1항의 규정에 의한 식재기준 이외에 별도로 필요하다고 인정하는 경우에는 식재수종, 수량 및 방법등 제반 조치를 명할 수 있다.

제33조 (조경공사비의 예탁) ① 영 제 15 조 제 3 항의 규정에 의하여 건축주가 금융 기관에 예탁하여야 하는 조경 공사비는 건축사 또는 국가 기술 자격법에 의한 조경기술 자격 취득자(1급아상) 2인 이상이 조경 예

정시기에 시공이 가능하다고 인정하는 공사비 내역서상의 금액으로 한다.

② 영 제15조 제3항의 규정에 의하여 건축주는 지정된 기간내에 조경공사를 완료하여야 하며 조경공사가 완료되었음이 확인되면 예탁금을 환불하여야 한다.

**제34조 (조경기준의 강화)** 시장은 제9조 제1항의 규정에 의하여 풍치지구안의 학교 건축 제한을 완화한 경우 및 양호한 임상 훼손의 범위를 최소로 하고 제33조의 규정에 의한 조경식재 기준보다 강화하는 등 필요한 조치를 명하여야 한다.

**제35조 (조경시설물의 설치)** 시장은 식수 부적대지나 수목의 생장이 어려운 대지에 있어서는 제32조의 규정에도 불구하고 영제15조의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적 이상의 대지에 위원회의 심의를 거쳐 파고라, 조각물, 조원석, 연못, 분수대 등 조경시설물의 설치를 하게할 수 있다.

### 제11장 도시계획 시설의 설치등으로 인한 기준미달 건축물 및 대지

**제36조 (기준 미달 대지안의 건축완화)** 법 제53조의 7 제2항 및 영 제102조 제5항의 규정에 의하여 도시계획시설의 설치 및 토지구획 정리사업의 시행으로 인한 기준미달 건축물 및 대지의 건축완화 기준은 다음 각호와 같다.

다만, 시장이 지정, 공고하는 간선도로변의 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 1. 건폐율

가. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 2분의1 이하인 경우: 당해 건폐율에 10분의2을 가산한 비율이하

나. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 2분의1을 초과하는 경우: 당해 건폐율에 10분의1을 가산한 비율이하

#### 2. 용적율

가. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 2분의1 이하인 경우: 당해 용적율의 2배 이하

나. 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 2분의1을 초과하는 경우: 가목에서 적용하는 용적율 이하로서 당해지역, 지구에 적용되는 용적율에 다음식에 의한 배수를 곱한 비율이다.

$$\text{배 수} = \frac{\text{대지면적의 최소한도 면적}}{\text{당해 대지 면적}}$$

3. 대지면적의 최소한도: 45제곱미터 이상으로서 당해지역, 지구의 대지면적 최소한도의 4분의 1 이상

4. 대지안의 공지: 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 0.5미터 이상으로서 당해지역, 지구의 대지안의 공지 규정의 2분의 1 이상

**제37조 (미관지구안의 적용 특례)** 시장은 도시계획시설의 설치 및 토지구획정리사업의 시행으로 인하여 제15조 및 제16조 제2항 및 제3항의 규정에 의한 대지안

의 공지 및 건축물의 규모 제한에 관한 규정에 적합하지 아니하게 된 대지에 대하여는 위원회의 심의를 거쳐 주위 미관에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 동 규정을 완화하여 적용할 수 있다.

이 경우 대지안의 공지는 인접 건축선으로부터의 후퇴거리 이상으로 하여야 한다.

**제38조 (기능상 부득이한 증축등)** 건축물의 기능상 부득이한 구조부, 실, 설비등은 제36조 및 제37조의 규정에 불구하고 기존 건축물의 기능 회복과 종전 규모의 범위안에서 증축 또는 개축할 수 있다.

### 제12장 용 적 율

**제39조 (용적율)** ① 법제40조 제1항 단서 및 영 제86조 제1항 단서의 규정에 의한 용적율은 별표와 같다.

② 특정가구 정비지구, 법 제8조의 2 규정에 의하여 도시설계를 수립한 구역 또는 도시재개발법에 의한 재개발 구역의 건축 계획에 적합하게 건축할 경우의 용적율은 제1항의 규정에 불구하고 상업지역 안에서는 1,000% 이하, 주거지역 안에서는 400% 이하, 준주거지역 안에서는 750% 이하로 할 수 있다.

③ 강북 4대문내 지역에서의 학교 이적지 내는 제1항의 규정에 불구하고 용적율을 주거지역 200% 이하, 상업지역 600% 이하로 하여야 한다.

**제40조 (용적율의 완화)** ① 법 제40조 제3항 및 제86조 제4항의 규정에 의하여 건축주가 당해 건축물이 있는 다음 각호의 지구 또는 구역안에 당해 대지의 2분의1 이상에 해당하는 면적의 도로, 공원, 광장, 공공 공지 기타 이와 유사한 공공시설을 설치할 수 있는 대지를 제공하는 때에는 당해 건축물에 대한 용적율은 제39조 제1항에 의한 해당 용적율의 1.8배 이하, 당해대지의 2분의 1 이상에 해당하는 면적의 도로, 공원, 광장, 공공 공지 기타 이와 유사한 공공시설을 설치 조성하여 제공하는 때에는 해당 용적율의 2배이하의 범위내에서 완화 기준과 용적율은 규칙으로 정한다.

1. 특정가구 정비지구

2. 아파트 지구

3. 법 제8조의2 규정에 의하여 도시설계를 수립한 구역

4. 도시재개발 구역

② 시장은 제1항의 규정에 의한 용적율을 완화하여 건축물의 건축을 허가하고자 할 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

### 제13장 건축위원회

**제41조 (구성)** ① 건축위원회(이하 "위원회"라 한다)는 위원장, 부위원장, 각 1인을 포함한 7인 내지 13인의 위원으로 구성한다.)

② 위원장은 부시장(구에 설치된 위원회는 구청장)이 되고 부위원장은 건설관리국장(구에 설치된 위원회는 도시정비 국장)이 된다.

③ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하고 연임할 수 없다.

④ 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

제42조 (위원회의 운영) ① 위원장의 유고시에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

② 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개회하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원회가 위임하는 사항을 심의하기 위하여 위원회에 소위원회를 둘 수 있다.

④ 위원회의 사무 보조는 건축지도과(구에 설치된 위원회는 건축과)에서 담당한다.

제43조 (자료 제출의 요구등) ① 위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 시장 소속하의 공무원에 대하여 자료의 제출, 출석 또는 의견의 진술을 요구할 수 있다.

② 위원회는 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회와 관계 공무원의 합동 조사반을 편성할 수 있다.

제44조 (회의록 및 수당) ① 위원회는 회의록을 작성, 비치하여야 한다.

② 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위내에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제45조 (비밀준수) 위원회의 위원 기타 위원회의 업무에 관여한 자는 그 업무 수행상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

#### 제14장 보 칙

제46조 (담장의 구조등) 시장이 지정하는 구역 안에서는 담장에 철조망, 유리파편 등을 설치하여서는 아니되며, 담장의 높이와 모양은 위원회에서 심의하여 정하는 일정한 기준에 따라 설치하여야 한다.

제47조 (도심 4대문내 층수제한) 별지 도면에서 표시된 도심 4대문내 최고 고도 지구에서는 도시계획으로 정하는 높이에 따라 다음 각호의 층수를 초과하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 시장이 건축위원회의 심의를 거쳐 도시미관상 적합하다고 인정할 경우에는 도시계획으로 정한 높이내에서 그 층수를 20% 이내의 범위내에서 증감할 수 있다.

1. 20미터이하지구 : 5층이하
4. 80미터이하지구 : 20층이하
2. 40미터이하지구 : 10층이하
5. 100미터이하지구 : 25층이하
3. 60미터이하지구 : 15층이하

제48조 (온돌의 시공) ① 온돌의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 건축물의 온돌 공사에는 국가기술자격법에 의한 온돌의 기능계 기술 자격을 취득한 자를 배치하여야 한다.

② 제 1 항의 규정에 의한 온돌공사의 시공에 있어서는 별지 서식에 의한 온돌 시공 신고서에 의거 온돌의 시

공을 신고하고 시공하여야 한다.

제49조 (도시설계 구역안에서 건축하는 경우의 완화) 시장은 법 제 8 조의 2 및 영 제 13 조의 규정에 의하여 도시설계를 수립하여 공고한 구역안에서 도시설계에 적합하게 건축하는 건축물에 대하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 위원회의 심의를 거쳐 도시기능 및 미관의 증진에 지장이 있다고 인정하는 경우 제 12 조 내지 제 20 조의 규정을 완화하여 허가할 수 있다.

제50조 (적용의 특례) 이 조례의 재, 개정 또는 도시계획의 결정, 변경으로 인하여 이 조례의 규정에 의한 대지면적의 최소한도에 적합하지 아니하게 된 대지(제 5 조 단서 규정 및 제 36 조의 규정에 의하여 완화 적용받고 있는 대지는 제외한다)로서 기준면적의 10분의 5 이상인 대지에 대하여는 건축을 허가할 수 있다.

#### 부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여 이미 건축허가를 받은 것에 대하여는 종전의 규정을 적용한다.

(별표) 용 적 율

(단위 : 퍼센트)

용도지역	구분	용적율	
주거전용지역	강북지역	70	
	강남지역, 여의도지역 (이하 "강남지역"으로 한다)	80	
주거지역	강북지역	250	
	강남지역	300	
준주거지역	강북지역	450	
	강남지역	500	
상업지역	강북지역	4대문내 지역	670
		4대문의 지역	900
	강남지역	1,000	
전용공업지역, 공업지역, 준공업지역	강북지역	200	
	강남지역	300	
자연녹지지역		60	
생산녹지지역		150	

(별지서식)

구멍탄용 온돌시공 신고서

기술자격 :  
 상호 및 명칭 :  
 성 명 :  
 주민등록번호 :  
 사업소소재지 :  
 온돌시공위치 :  
 온돌시공면적 :

서울특별시 건축조례 제48조 규정에 의하여  
 상기 위치에 구멍탄용 온돌을 시공하고자 신고 합니다.

년 월 일

신청인 :  
 서울특별시장 (구청장) 귀하

### 국토이용관리법시행령개정령 (1983. 5. 30일 개정)

대통령령 제11,137호

국토이용관리법시행령을 다음과 같이 개정한다.

#### 국토이용관리법시행령

##### 제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적) 이 영은 국토이용관리법(이하 "법"이라

한다)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (국토이용에 관한 연차보고서의 작성등) ① 법 제 3 조의 규정에 의한 국토이용에 관한 연차보고서(이

하 “연차보고서”라 한다)는 건설부장관이 작성한다.

② 관계중앙행정기관의 장은 법 제13조의3 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 용도지역안에서 토지 이용에 관한 지역·지구·구획을 획정 또는 설치하였거나, 토지의 이용에 관한 계획 또는 정책을 수립한 때에는 이를 연차보고서의 작성에 필요한 자료로 이용하도록 그 소관에 따라 매년 12월 31일을 기준으로 법 제3조 제2항 각호에 규정된 사항별로 작성하여 다음해 5월 말일까지 건설부장관에게 제출하여야 한다.

③ 건설부장관은 제2항의 규정에 의하여 제출된 자료와 제10조의 규정에 의하여 제출된 용도지역등 이용상황종합조사 보고서를 자료로 하여 7월말일까지 연차보고서를 작성하여야 한다.

④ 건설부장관은 제3항의 규정에 의하여 연차보고서를 작성함에 있어서는 국토이용계획 심의회의 의견을 들어야 한다.

제3조 (재결신청) 법 제5조 제3항의 규정에 의하여 손실보상에 관한 재결을 신청하고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 재결신청서를 관할 토지수용위원회에 제출하여야 한다.

1. 재결신청인 및 그 상대방의 성명과 주소
2. 손실발생의 내용
3. 협의과정에서 재결신청인이 제시 또는 요구한 손실보상액과 그 상대방이 제시 또는 요구한 손실보상액의 내역
4. 협의의 경위
5. 기타 재결에 참고될 사항

## 제2장 국토이용계획

제4조 (입안기준 및 협의등) ① 법 제7조 제1항의 규정에 의하여 건설부장관이 입안하는 국토이용 계획의 기준은 건설부령으로 정한다.

② 건설부장관은 법 제7조 제3항의 규정에 의하여 국토이용계획의 입안에 필요한 자료의 요구나 협조의 요청을 함에 있어서는 그 자료 또는 협조의 내용과 제출 기간을 명백히 하여야 한다.

③ 관계행정기관의 장(지방자치단체의 장을 포함한다. 이하 같다)이 법 제7조 제4항 및 제5항의 규정에 의하여 건설부장관에게 용도지역의 지정 또는 변경을 요청하고자 할 경우 그 요청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 지정 또는 변경의 목적이나 사유를 기재한 서류
2. 지정 또는 변경의 내용을 기재한 서류
3. 지정 또는 변경하고자 하는 용도지역의 범위 및 면적을 표시한 축척 2만5천분의 1이상의 지형도
4. 당해 지역의 개발계획 및 보전계획을 표시한 축척 1천200분의 1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1의 임야도)와 지번·지목·지적이 표시된 토지의 조서(다른 용도지역을 도시지역·취락지역·공업지역·관광휴양지역 또는 개발촉진지역으로 변경하는 경우에 한하며, 당해토지가 농지인 때에는 절대농지 및 상대농지로 구분 표시하여야 한다)

④ 건설부장관은 법 제7조 제6항의 규정에 의하여 관계 도지사·시장·군수·영림서장의 의견을 듣고자 의견제출을 요청할 때에는 다음의 서류를 송부하여야 한다.

1. 국토이용계획의 입안사유 설명서
2. 용도지역의 결정조서
3. 용도지역이 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지형도

⑤ 건설부장관은 법 제7조 제6항의 규정에 의하여 관계중앙행정기관의 장과 협의하고자 할 경우 그 협의 요청서에는 제4항 각호의 서류와 그에 따른 관계 도지사·시장·군수·영림서장의 의견서를 첨부하여야 한다.

⑥ 법 제7조 제6항의 규정에 의하여 건설부장관의 협의요청을 받은 관계중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날로부터 30일 이내에 건설부장관에게 의견을 제출하여야 한다.

제5조 (국토이용계획중 경미한 사항의 변경) 법 제8조 제1항 단서중 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.

1. 용도지역이 법 제9조의 규정에 의하여 세분된 경우 당해 용도지역안에서 세분된 용도지역(이하 “용도지구”라 한다)간의 변경
2. 법 제9조제1항 제2호의 규정에 의하여 개발촉진지역안의 세분된 토지가 당해 세분된 목적에 따라 개발이 완료된 경우 해당 목적의 용도지역으로의 변경
3. 법 제23조의 규정에 의한 이의신청에 대한 결정에 따른 용도지역의 변경
4. 댐의 건설로 인하여 토지가 수몰된 경우 당해 토지에 지정된 용도지역의 다른 용도지역으로의 변경
5. 제1호 내지 제4호외의 변경으로서 당해 용도지역의 면적중 10제곱킬로미터의 범위안에서의 변경

제6조 (고시등) ① 국토이용계획의 결정 또는 변경이 있는 경우의 고시 사항은 다음과 같다.

1. 고시년월일
2. 행정구역별 용도지역 또는 용도지구(이하 “용도지역등”이라 한다)의 구분과 당해 용도지역 등의 면적
3. 용도지역 등이 표시된 축척 2만5천분의1이상의 지형도

② 건설부장관은 국토이용계획을 고시한 때에는 그 고시 내용을 지체없이 관계 서울특별시장·직할시장·또는 도지사(이하 “도지사”라 한다)에게 통지하여야 하며, 그 통지를 받은 도지사는 이를 지체없이 관계 시장·군수 또는 구청장(서울특별시 및 직할시의 경우에 한한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한다.

③ 제2항의 규정에 의한 송부를 받은 관계시장·군수 또는 구청장은 그 관할에 속하는 사항을 공고하고 일반의 열람에 공하되, 그 열람기간은 20일 이상으로 한다.

제7조 (용도지역의 세분등) ① 건설부장관은 법 제9조

제 1 항의 규정에 의하여 용도지역을 세분할 경우에는 다음 각호에 의한다. 다만, 제 1 호의 취락지역의 세분은 제45조의 규정에 의한 규모 이상의 지역인 경우에 한한다.

1. 취락지역

- 가. 주거지구: 주택의 건설과 주민의 복지시설의 설치를 위하여 필요한 지구
- 나. 생산시설지구: 주민의 공동생산 활동에 기여하는 시설 또는 농어민의 소득증대를 위하여 필요한 공장등의 설치를 위하여 필요한 지구
- 다. 녹지지구: 주민의 보건위생의 증진 및 경관의 보전을 위하여 필요한 지구

2. 개발촉진지역

- 가. 농지개발지구: 농지의 조성을 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 나. 택지개발지구: 택지의 공급을 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 다. 초지개발지구: 낙농의 진흥을 위한 초지의 조성을 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 라. 공업용지지구: 공장등 산업시설용지로 이용하기 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 마. 채광지구: 광물의 채굴을 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 바. 채석지구: 석재의 채취를 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 사. 채토지구: 토석(석재를 제외한다)의 채취를 위하여 그 개발이 필요한 지구
- 아. 집단묘지지구: 묘지의 집단화를 위하여 필요한 지구
- 자. 시설용지지구: 가목 내지 아목의 지구외에 시설용지로 개발하기 위하여 필요한 지구

② 도지사는 법 제 9 조 제 2 항의 규정에 의하여 용도지역의 세분을 요청하고자 할 때에는 그 요청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

- 1. 당해 용도지역의 이용 또는 개발계획서
- 2. 용도지구별 토지의 면적조사
- 3. 축척 1천200분의 1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1의 임야도) 또는 축척 5천분의 1의 지형도에 당해지구의 이용 또는 개발계획을 표시한 계획평면도
- 4. 기타 용도지역의 세분에 참고가 될 사항

제 8 조 (지형도면의 승인등) 도지사는 법 제12조 제 1 항의 규정에 의하여 지형도면의 승인을 신청하고자 할 때에는 승인신청서에 용도지역 등과 그 지형을 표시한 축척 1천200분의 1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1의 임야도) 또는 용도지역 등과 그 지적을 표시한 축척 5천분의 1 이상의 지형도를 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

제 3 장 다른 토지이용계획과의 관계

제 9 조 (유사한 구획등의 지정등) ① 법 제13조의3 제 1

항의 표중 자연환경보전지역란의 제 3 호중 “대통령령이 정하는 규모”라 함은 30만 제곱미터를 말한다.

② 법 제13조의3 제 1 항의 표중 개발촉진지역란의 제 5 호중 “묘지의 집단화구역”이라 함은 공설묘지로 사용할 구역 및 총면적 10만제곱미터 이상의 사설묘지로 사용할 구역을 말한다.

③ 관계행정기관의 장은 법 제13조의3 제 1 항의 규정에 의하여 국토이용계획에 의한 용도지역 안에서 다른 법령에 의한 지역·지구·구획(이하 “구획등”이라 한다)을 지정하거나 획정한 때에는 다음의 사항을 기재한 통보서에 구획등을 표시한 축척 2만5천분의1 이상의 도면을 첨부하여 지체없이 건설부장관에게 송부하여야 한다.

- 1. 지정 또는 획정의 연월일
- 2. 목적 및 근거법령
- 3. 구획등의 명칭 및 면적
- 4. 개발계획 또는 보전계획

④ 관계행정기관의 장은 법 제13조의3 제2항 본문의 규정에 의하여 건설부장관과 협의하거나 그의 승인을 얻고자 할 때에는 제 3 항 제 2 호 내지 제 4 호에 준하는 사항을 기재한 협의 또는 승인신청서에 축척 2만5천분의 1 이상의 도면을 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

제 4 장 토지의 이용과 관리

제10조 (용도지역등의 이용상황조사) ① 시장·군수 또는 구청장은 용도지역 등 안의 토지 소유자가 법 제14조 제 1 항의 규정에 의하여 당해 용도지역 등의 지정 목적에 적합하도록 토지를 이용하고 있는가의 여부를 매년 12월 31일 현재로 조사한 후 건설부령이 정하는 바에 의하여 그 용도지역등 이용상황조사보고서를 작성하여 다음해 3월 말일까지 도지사에게 제출하여야 한다.

② 도지사는 제 1 항의 규정에 의하여 용도지역등 이용상황조사보고서를 받은 때에는 이를 기초로 하여 용도지역등 이용상황종합조사 보고서를 작성하여 5월말일까지 건설부장관에게 제출하여야 한다.

제11조 (개발계획의 수립등) ① 법 제14조의2 제 1 항의 규정에 의하여 강구하여야 할 조치중 용도지역등의 개발계획은 당해 용도지역 등의 목적의 범위안에서 관계 행정관계의 장이 관계법령에 의하여 수립·시행하는 경우를 제외하고는 관계 시장·군수 또는 구청장이 수립하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다. 이 경우 그 승인신청서는 도지사를 거쳐 제출하여야 한다.

② 제 1 항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 건설부장관의 승인을 얻고자 할 때에는 그 승인신청서에 다음의 서류를 첨부하여 신청하여야 한다.

- 1. 개발계획서
- 2. 당해 용도지역의 면적과 지번·지목·지적이 표시된 토지의 조사
- 3. 개발계획이 표시된 축척 1천200분의 1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1의 임야도)



4. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

③ 제 1 항의 규정에 의하여 건설부장관의 승인을 얻은 개발계획은 시장·군수 또는 구청장이 고시함으로써 결정된다.

④ 다음 각호의 1에 해당하는 개발계획은 법 제14조의 2 제 1 항의 규정에 의하여 강구하여야 할 조치중 국가 또는 지방자치단체가 당해 용도지역에 대하여 수립한 개발계획으로 본다.

1. 건설부장관이 관계행정기관의 장으로부터 제 4 조 제 3 항의 규정에 의한 용도지역의 지정 또는 변경의 요청을 받아 법 제 8 조의 규정에 의하여 이를 결정 고시한 경우 그 요청서에 포함된 개발계획

2. 건설부장관이 도지사로부터 제 7 조 제 2 항의 규정에 의한 개발촉진지역의 용도세분의 요청을 받아 법 제 8 조의 규정에 의하여 이를 결정·고시한 경우 그 요청서에 포함된 개발계획

제12조 (토지이용상황조사) 건설부장관은 법 제14조의 2 제 2 항의 규정에 의하여 토지이용 상황의 조사를 위한 항공사진측량을 실시하여 그 측량성과를 5년마다 토지이용현황도로 조제하여야 한다. 이 경우 토지이용상황의 변화가 적다고 인정되는 지역에 대하여는 그 기간을 10년으로 한다.

제13조 (취락지역안에서의 행위제한) ① 법 제15조 제 2 항 제 1 호에서 “대통령령이 정하는 시설·건축물 기타의 공작물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당되는 것을 말한다.

1. 환경보전법 제15조의 규정에 의하여 배출 시설의 설치허가를 받아야 하는 다음 각목의 1에 해당하는 시설

가. 가축제조공업시설

나. 펄프제지공업시설

다. 염색시설을 설치한 섬유공업시설

라. 용융도금시설을 설치한 비철금속공업시설

마. 색소공업시설

바. 정유공업시설

사. 도축장

아. 발효공업시설

자. 연간 고체연료 사용량이 1천톤 이상인 시설

차. 환경보전법 제 2 조 제13호의 규정에 의한 특정 유해물질을 배출하는 시설

2. 소방법 제14조 제 1 항의 규정에 의한 위험물의 제조소·저장소 또는 취급소로서 다음 각목의 1에 해당하는 시설·건축물 기타의 공작물

가. 위험물을 품명별로 각각 그 지정수량의 100배를 초과하여 제조하거나 취급하는 제조소 또는 취급소

나. 바닥면적이 1천제곱미터 이상인 위험물의 제조소 또는 취급소

다. 위험물을 품명별로 각각 그 지정수량의 150배를 초과하여 저장하는 저장소

3. 총포·도검·화약류단속법 제23조 제 1 항의 규

에 의하여 그 설치허가를 받아야 하는 화약류 저장소

② 법 제15조 제 2 항 제 1 호 단서에서 “취락지역 주민의 공동생활의 편익을 위한 시설등”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.

1. 제 1 항 제 2 호에 해당하는 위험물의 저장소 또는 취급소중 주유취급소(농기구용 유류판매소를 포함한다)

2. 기타 제 1 항 각호에 해당되는 시설·건축물 기타의 공작물중 건설부령이 정하는 주민편익시설

③ 취락지역 안에서는 법 제15조 제 2 항 제 2 호의 규정에 의하여 다음 각호의 구분에 의한 용도 지구별로 허용되는 행위외에는 이를 할 수 없다.

1. 주거지구의 경우: 주택·점포·어린이 놀이터·마을회관·노인회관·공동빨래터 등 주민의 일상생활과 관련되는 시설·건축물 기타의 공작물의 설치

2. 생산시설지구의 경우: 공동작업장·공동창고·공동축사등 생산에 기여하는 공동이용시설, 농어민의 소득증대를 위하여 필요한 공장등과 이의 운용관리를 위한 건축물 기타 종업원의 기숙사의 설치

3. 녹지 지구의 경우: 녹지를 현저히 훼손하지 아니하는 범위안에서 행하는 농업용 시설의 설치와 그 지구안의 기존의 시설·건축물 기타의 공작물의 개축이나 보수

④ 제 3 항 각호에 해당하는 행위외에 주민생활 환경의 편의 및 개선을 위하여 필요하다고 인정될 경우 그 용도지구의 지정목적에 해하지 아니하는 범위 안에서 할 수 있는 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 내무부장관과 미리 협의하여야 한다.

제14조 (경지 지역안에서 할 수 있는 행위) ① 법 제15조 제 3 항 단서의 규정에 의하여 경지 지역안에서 할 수 있는 행위는 다음과 같다.

1. 농지를 1년이내의 기간 다른 목적으로 사용하는 행위

2. 양어장·양식장 등 어업용으로 이용하는 시설의 설치

3. 당해지역 또는 인근지역에서 생산되는 농산물·임산물의 제 1 차적인 가공등을 위한 시설의 설치

4. 당해지역 또는 인근지역에서 생산되는 축산물 또는 수산물의 제 1 차적인 간이처리를 위한 시설의 설치

5. 당해지역 또는 인근지역에서 생산되는 농산물·축산물·수산물 또는 임산물의 집하장의 설치

6. 육종연구를 위한 농업·축산업·수산업 또는 임업용 실험·연구시설의 설치

7. 당해지역 또는 인근지역에서 생산되는 석재(광석을 포함한다)의 가공 또는 적치를 위한 장소로 사용하는 행위

8. 당해지역 또는 인근지역에서 생산되는 점토를 원료로 하는 도자기 또는 기와등의 공장의 설치

9. 지목상 대지·공장용지·임야 또는 잡종지에 해당하는 지역에서의 환경보전법 제15조의 규정에 의한

배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 시설·건축물 기타의 공작물의 설치

10. 점도구역 안에서 도로법시행령 제27조 제3항의 규정 및 관계법령에 의한 허가를 받거나, 점도구역밖에서 관계법령에 의한 허가등을 받아 행하는 도로변 휴게소·주차장 및 주유소 등의 설치

② 제 1 항 각호에 해당하는 행위외에 경지 지역의 지정목적을 해하지 아니하는 범위안에서 할 수 있는 경미한 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 농수산부장관과 미리 협의하여야 한다.

제15조 (산림보전지역 안에서 할 수 있는 행위) ① 법 제15조 제 4 항 단서의 규정에 의하여 산림보전지역 안에서 할 수 있는 행위는 다음과 같다.

1. 농가주택의 신축·개축 또는 증축과 그 부대시설의 설치
2. 영농을 위한 저수지·관계용수로 등 농업용 시설의 설치
3. 육종연구를 위한 농업·축산업·수산업 또는 임업용실험·연구시설의 설치
4. 지하자원의 개발을 위한 탐사 및 지하광물의 채굴
5. 매장및 묘지등에 관한 법률의 규정에 의한 사설묘지(동법시행령 제 5 조 제 1 항의 규정에 의한 재단법인인 설치하는 경우를 제외한다)·화장장·납골당 및 그 부대시설의 설치
6. 지목상 대지·공장용지 또는 잡종지에 해당하는 지역에서의 환경보전법 제15조의 규정에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 시설·건축물 기타의 공작물의 설치
7. 점도구역 안에서 도로법 시행령 제27조 제 3 항의 규정 및 관계법령에 의한 허가를 받거나, 점도구역밖에서 관계법령에 의한 허가등을 받아 행하는 도로변휴게소·주차장 및 주유소 등의 설치
8. 종교시설의 신축·개축 또는 증축
9. 다음 각목의 1에 해당하는 경우의 토석의 채취행위

- 가. 농업용으로 사용하기 위한 경우
- 나. 재해의 응급복구를 위한 경우
- 다. 산림법 제87조 및 동법 제90조의 규정에 의하여 관계행정기관의 장으로부터 허가를 받아 토석을 이미 채취하였거나 채취하고 있는 장소와 연결한 장소에서 행하는 경우
- 라. 국가 또는 지방자치단체가 시행하는 공익사업을 위하여 당해 사업을 시행하는 행정기관의 장이 지정한 장소에서 행하는 경우
- 마. 가목 내지 라목외에 토석을 채취하는 장소의 총면적이 10만제곱미터 미만인 경우

② 제 1 항 각호에 해당하는 행위외에 산림보전 지역의 지정목적을 해하지 아니하는 범위안에서 할 수 있는 경미한 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 산림청장과 미리 협의하여야 한다.

제16조 (공업지역 안에서 할 수 있는 행위) ① 법 제15조 제 5 항 본문의 규정에 의하여 공업지역 안에서 할

수 있는 행위는 다음과 같다.

1. 기존의 시설·건축물 기타의 공작물의 개축 또는 보수
2. 공장등 산업시설의 운용·관리와 관련이 있는 주유취급소·창고·주차장·화물적치장 등의 시설·건축물 기타의 공작물의 설치

② 제 1 항 각호에 해당하는 행위외에 공업지역의 지정 목적을 해하지 아니하는 범위안에서 할 수 있는 경미한 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 상공부장관과 미리 협의하여야 한다.

제17조 (자연환경보전 지역안에서 할 수 있는 행위) ① 법 제15조 제 6 항 단서에서 “대통령령이 정하는 경미한 사항”이라 함은 다음 각호의 것을 말한다.

1. 지목상 대지위에서의 공장을 제외한 시설·건축물 기타의 공작물의 설치
2. 현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위안에서의 농가주택 및 그 부대시설의 설치와 이를 위한 토석의 채취등 토지의 형질변경
3. 저수지·관계용수로 등 농업용 시설의 설치

② 제 1 항 각호에 해당하는 행위외에 자연환경 보전지역의 지정목적을 해하지 아니하는 범위 안에서 할 수 있는 경미한 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 그 소관에 따라 관계중앙 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

제18조 (수산자원 보전지역 안에서 할 수 있는 행위) ① 법 제15조 제 8 항 단서에서 “대통령령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 것을 말한다.

1. 환경보전법 제15조의 규정에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 공장의 설치
2. 환경보전법 제15조의 규정에 의한 배출시설의 설치 허가를 받은 수산물 가공공장의 설치
3. 관계행정 기관의 장이 수산청장의 동의를 얻어 행한 처분에 의하여 하는 공유수면의 매립·간척 또는 준설과 광물의 채굴

② 제 1 항 각호에 해당하는 행위외에 수산자원 보전지역의 지정목적을 해하지 아니하는 범위안에서 할 수 있는 경미한 행위를 건설부령으로 정할 수 있다. 이 경우 건설부장관은 농수산부장관 및 수산청장과 미리 협의하여야 한다.

제19조 (개발촉진지역 안에서의 행위의 제한) 개발촉진지역안의 각 용도지구안에서 할 수 없는 행위는 다음과 같다.

1. 농지개발지구의 경우: 농업 및 축산업의 목적외의 행위중 농지로 개발하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
2. 택지개발지구의 경우: 환경오염의 위험이 있는 공장, 유류 및 화학유저장소 등의 시설·건축물 기타의 공작물의 설치등 택지개발에 현저히 지장을 가져오는 행위
3. 초지개발지구의 경우: 축산업의 목적외의 행위중 낙농의 진흥 또는 초지의 개발에 현저히 지장을 가져오는 행위

4. 공업용지 지구의 경우: 공장, 공장의 운용·관리를 위한 시설·건축물 기타 종업원의 사택의 설치등의 행위중 공업용지로 개발하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
5. 채광지구의 경우: 광물의 채굴을 위하여 당해토지를 이용하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
6. 채석지구의 경우: 석재의 채취를 위하여 당해 토지를 이용하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
7. 채토지구의 경우: 토석(석재를 제외한다)의 채취를 위하여 당해 토지를 이용하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
8. 집단묘지 지구의 경우: 묘지·화장장·납골당 및 그 부대시설의 설치등의 행위중 묘지를 집단화하는데 현저히 지장을 가져오는 행위
9. 시설용지 지구의 경우: 당해지구의 지정목적에 현저히 위배되거나 당해지구의 개발계획에 따라 이를 개발하는데 현저히 지장을 가져오는 행위

제20조 (시공중인 시설등의 신고) 용도지역 안에서 관계법령의 규정에 의하여 건축물의 건축, 공작물 기타의 시설의 설치나 토지의 형질 변경등에 관한 허가·인가 또는 승인등을 얻어 공사 또는 사업에 착수한 자가 후의 용도지역의 지정 또는 변경이 있는 경우에 동 공사 등을 계속하기 위하여 법 제15조 제11항 후단의 규정에 의하여 도지사에게 신고하고자 할 때에는 그 신고서에 관계법령에 의한 허가서·인가서 또는 승인서의 사본을 첨부하여 용도 지역의 지정 또는 변경의 고시일로부터 90일 이내에 도지사에게 제출하여야 한다.

제21조 (공공시설 등의 설치협의 등) ① 법 제20조 제1항 단서의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 공공시설 및 공용건축물을 설치하고자 하는 경우에 건설부장관과 협의하거나 승인을 얻고자 할 때에는 그 협의 또는 승인신청서에 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 사업계획서
2. 용도지역 등의 범위 및 면적을 표시한 축척 2만 5천분의 1 이상의 지형도
3. 축척 1천200분의 1의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1의 임야도) 및 지번·지목·지적이 표시된 토지의 조서(농지인 경우에는 절대농지·상대농지로, 임야인 경우에는 국유림·사유림으로 구분 표시되어야 한다)
4. 건설부령이 정하는 조경계획서류
5. 기타 입지지정에 참고가 될 서류

② 법 제20조 제1항에서 “공공시설”이라 함은 다음의 시설을 말한다.

1. 교통운수시설: 공항·철도·도로·케도·주차장·삭도·교량·운하·선거 및 항만과, 항공 및 항로의 표지
2. 방재시설: 제방 및 댐과, 사방·방풍·방화·방조·방수 및 축후용 시설
3. 공급시설: 상수도·전기공급설비·전기통신시설·가스시설과 시장

4. 교육 및 문화시설: 연구소·시험소·광장·운동장·학교·방송시설·전시관·공연장·박물관 및 기념관
5. 보건위생시설: 하수도·공중변소·화장장·보건소·진료소·요양소와 진애 및 오물처리장
6. 기타의 시설: 어항, 하천, 관개 및 발전용 수로와 저수지

③ 법 제20조 제1항에서 “공용건축물”이라 함은 다음의 시설을 말한다.

1. 국가 및 지방자치단체의 청사 및 그 부대시설
2. 별표 1에 해당하는 기관의 청사 및 그 부대시설

## 제 5 장 토지거래등의 규제등

제22조 (규제구역의 지정) ① 법 제21조의 2 제3항의 규정에 의하여 건설부장관이 규제지역을 지정한 때에 공고하여야 할 사항은 규제구역 지정의 범위 및 기간과 법 제21조의 3 제2항의 규정에 의하여 신고하여야 할 면적으로 한다.

② 법 제21조의 2 제4항의 규정에 의한 공시기간은 7일로 한다.

③ 법 제21조의 2 제5항의 규정에 의한 규제구역 지정의 효력발생일은 법 제21조의 2 제3항의 규정에 의한 공고일로부터 5일이 경과한 날로 한다. 다만, 법 제21조의 2 제6항의 규정에 의한 규제구역지정의 해제 또는 규제구역의 축소는 그 공고일로부터 효력이 발생한다.

제23조 (사용·수익을 목적으로 하는 권리) 법 제21조의 3 제1항에서 “대통령령이 정하는 권리”라 함은 전세권 및 임차권을 말한다.

제24조 (토지등 거래계약의 허가절차) ① 법 제21조의 3 제1항의 규정에 의하여 토지등의 거래 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 다음 각호의 사항을 기재한 허가신청서에 건설부령이 정하는 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

1. 당사자의 성명(법인의 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명) 및 주소
2. 토지의 지번·지목·면적·이용현황 및 권리설정 현황
3. 토지에 있는 공작물 등에 관한 사항
4. 이전 또는 설정하고자 하는 권리의 종류
5. 계약예정금액
6. 토지의 이용에 관한 계획

② 제1항의 규정에 의한 허가신청서를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 필요한 조사를 행하고, 의견서를 첨부하여 도지사에게 송부하여야 한다.

제25조 (규제구역 안에서의 토지등의 거래계약 신고의 면적등) ① 법 제21조의 3 제2항의 규정에 의하여 토지등의 거래계약을 체결한 후에 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 할 토지의 면적은 다음 각호와 같다. 다만, 규제 구역을 지정할 당시 당해 지역에서의 거래실태 등에 비추어 다음 각호의 면적으로 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정하여 당해 기준면적의 3

배의 범위안에서 따로 정한 경우에는 그에 의한다.

1. 도시계획구역안의 주거전용지역·상업지역·준공업지역 및 생산녹지 지역에서는 200제곱 미터 이하
  2. 도시계획 구역안의 주거지역·준주거지역과, 지역의 지정이 없는 구역안에서는 90제곱 미터 이하
  3. 도시계획 구역안의 전용공업지역 및 공업지역에서는 330제곱미터 이하
  4. 도시계획 구역안의 자연녹지 지역에서는 600 제곱미터 이하
  5. 도시계획구역 밖에서는 500제곱미터 이하
- 다만, 농지의 경우는 1천제곱미터 이하, 임야의 경우는 2천제곱미터 이하로 한다.

② 법 제21조의 3 제 2항의 규정에 의하여 토지등의 거래계약의 신고를 하는 경우에는 제24조 제 1항 각호의 사항을 기재한 신고서를 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

③ 제 1항의 규정에 의한 면적을 산정함에 있어서 동일인이 일단의 토지 이용을 위하여 동일인으로부터 부분적으로 토지등의 권리를 취득하는 경우에는 그 일단의 토지전체에 대한 거래로 본다.

제26조 (허가기준등) ① 법 제21조의 4 제 1항 제 1호에서 “대통령령이 정하는 적정율”이라 함은 100분의 120을 말한다.

② 법 제21조의 4 제 1항 제 2호 사목에서 “대통령령이 정하는 용도에 공하고자 하는 것인 때”라 함은 다음 각호에 해당하는 때를 말한다.

1. 법 제21조의 4 제 1항 제 2호 나목 내지 바목의 사업을 행하거나 행하고자 하는 자가 이들 사업에 제공하고 있는 토지의 대체용에 제공하기 위하여 토지를 이용하고자 할 때
2. 통상의 경제활동으로서 행하게 되는 채권의 담보 또는 채무의 변재를 위하여 토지를 제공하는 것인 때

제27조 (토지이용심사위원회) ① 법 제21조의 5의 규정에 의한 토지이용심사위원회(이하 “위원회”라 한다)는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 7인 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장은 관할 도지사가 되고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③ 위원회의 위원은 다음 각호의 자 중에서 위원장이 위촉한다.

1. 변호사·공증인·대학교수 등으로서 경제 및 토지에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 4인
2. 관계공무원중에서 2인

④ 제 3항 제 1호의 위원의 임기는 2년으로 한다.

⑤ 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

⑥ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑦ 위원회에 간사와 서기를 두되, 간사와 서기는 위원장이 당해 지방자치단체의 소속 공무원 중에서 임명한다.

⑧ 위원회의 회의에 출석한 공무원이 아닌 위원에게는

예산의 범위안에서 수당을 지급할 수 있다.

⑨ 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제28조 (토지등의 거래계약의 신고) ① 법 제21조의7 제 1항에서 “대통령령이 정하는 권리”라 함은 소유권·지상권·전세권 및 임차권을 말한다.

② 법 제21조의7 제 1항의 규정에 의하여 토지등의 거래계약의 신고를 하고자 하는 자는 제24조 제 1항 각호의 사항을 기재한 신고서에 건설부령이 정하는 서류를 첨부하여 그 토지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.

③ 제 1항의 규정에 의한 신고서를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 필요한 조사를 행하고, 의견서를 첨부하여 도지사에게 송부하여야 한다.

제29조 (정부투자기관등의 범위등) ① 법 제21조의9 제 1항에서 “대통령령이 정하는 정부투자 기관 및 공공단체”라 함은 다음의 기관 또는 단체를 말한다.

1. 정부투자기관 관리법 제 2조의 규정에 의한 정부투자기관
2. 산림법에 의한 산림계·산림조합 및 산림조합연합회
3. 농촌근대화촉진법에 의한 농지개량조합 및 농지개량조합연합회
4. 농업협동조합법에 의한 농업협동조합 및 농업협동조합 중앙회
5. 수산업 협동조합법에 의한 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
6. 축산업협동조합법에 의한 축산업협동조합 및 축산업협동조합중앙회
7. 중소기업 진흥법에 의한 중소기업진흥공단

② 법 제21조의12 제 1항, 법 제21조의14 제 1항 및 법 제21조의15 제 2항에서 “대통령령이 정하는 정부투자기관 및 공공단체”라 함은 정부투자기관 관리법 제 2조의 규정에 의한 정부 투자기관을 말한다.

③ 국유재산법 제12조의 규정에 의한 국유재산 관리계획에 따라 국유재산을 취득 또는 처분하는 경우에 법 제21조의 4의 규정에 의한 허가기준에 적합하게 취득 또는 처분한 후 도지사에게 그 내용을 통보한 때에는 법 제21조의 9 제 1항의 규정에 의한 협의를 한 것으로 본다.

④ 토지에 관한 거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 다음 각호의 1에 해당하는 경우에 목적물의 지번·지목·면적·계약예정금액 및 용도를 시장·군수 또는 구청장을 거쳐 도지사에게 통보하여야 하며, 이를 통보한 때에는 법 제21조의 3의 규정에 의한 허가는 통보한 날로부터 25일이 경과된 날의 다음날에 받은 것으로, 법 제21조의 7의 규정에 의한 신고는 통보한 날에 한 것으로 본다. 이 경우 그 통보를 받은 도지사는 법 제21조의 4 또는 법 제21조의8 제 1항의 규정에 의하여 지체없이 이를 처리하여야 한다.

1. 한국산업은행법에 의한 성업공사가 토지등을 매각하는 경우

2. 금융기관이 은행법 제27조 제 2 호 단서의 규정에 의한 저당권의 실행으로 인하여 취득한 토지등을 매각하는 경우

제30조 (토지등의 거래계약허가제 및 거래계약 신고제에 관한 규정을 적용하지 아니하는 경우) 법 제21조의 9 제 2 항의 규정에 의하여 법 제21조의3 및 법 제21조의 7 의 규정을 적용하지 아니하는 경우는 다음 각호와 같다.

1. 토지수용법에 의한 토지의 수용·사용, 동법 제71조 및 농지확대개발촉진법 제15조의 2 의 규정에 의한 환매의 경우
2. 경매법에 의한 경매
3. 공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 의하여 공공사업의 시행자가 그 공공사업에 필요한 토지등을 취득 또는 사용하는 경우
4. 도시재개발법 제41조의 규정에 의한 관리 처분계획에 따른 분양의 경우 및 동법 제43조의 규정에 의한 체비지를 매각하는 경우
5. 토지구획정리사업법 제56조의 규정에 의하여 환지예정지를 지정하는 경우, 동법 제61조의 규정에 의한 환지처분의 경우와 동법 제57조 제 4 항 및 동법 제66조 제 1 항의 규정에 의하여 체비지등을 매각하는 경우
6. 농촌근대화촉진법 제127조 및 농지확대개발촉진법 제40조의 규정에 의한 환지계획에 따른 환지교부와 농촌근대화 촉진법 제 4 장 제 1 절 제 5 관의 규정에 의한 농지등의 교환·분합의 경우
7. 민사소송법의 화해절차에 따라 권리를 이전 또는 설정하는 경우
8. 상법 제 3 편 제 4 장 제10절, 파산법·화의법 또는 회사정리법의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전 또는 설정하는 경우
9. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행의 경우
10. 국가 또는 지방자치단체가 법령의 규정에 의하여 비상재해시 필요한 응급조치를 강구하기 위하여 권리를 이전 또는 설정하는 경우

제31조 (유휴지) ① 도지사는 법 제21조의10 제1항의 규정에 의하여 토지의 소유자에게 당해 토지가 유휴지임을 통지하는 경우에는 다음 각호의 사항을 기재한 서면으로 하여야 한다.

1. 토지의 소유자(당해 토지에 지상권 기타의 권리를 가진 자가 있는 경우에는 그 권리자를 포함한다)의 성명(법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명) 및 주소
2. 토지의 지번·지목 및 면적
3. 토지에 관한 권리의 종류
4. 토지에 관한 권리의 취득연월일
5. 유휴지의 통지사유

② 법 제21조의10 제 1 항 제 3 호에서 “대통령령이 정하는 면적 이상의 일단의 토지”라 함은 법 제21조의 7 제 2 항 각호에 해당하는 면적 이상의 일단의 토지를 말한다.

③ 법 제21조의10 제 1 항 제 4 호에서 “대통령령이 정하는 용도에 공하고 있지 아니한 경우”라 함은 다음 각호의 1 에 해당하는 경우를 말한다.

1. 토지가 주거용, 사업용 시설 기타 이에 준하는 용도에 공하여지고 있지 아니한 경우
2. 토지 또는 그 토지에 존재하는 건축물 기타 공작물의 상황등으로 보아 토지이용의 정도가 주변지역에 있어서의 동일용도 또는 그와 유사한 용도에 제공되고 있는 토지의 이용정도에 비하여 현저히 뒤떨어진 것으로 인정되는 경우
3. 도시계획 구역안에서의 건축물을 건축할 수 있는 토지로서 그 지상정착물의 면적(건폐율에 따라 산정한 면적에 한한다)이 건축물을 건축할 수 있는 면적의 7분의 1에 미달하는 경우

제32조 (유휴지의 개발·이용계획서 또는 처분 계획서의 작성제출) ①유휴지임을 통지받은 토지소유자가 법 제21조의 11의 규정에 의하여 작성·제출하는 유휴지의 개발·이용계획서 또는 처분계획서에는 다음 각호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 소유자의 성명(법인인 경우에는 그 명칭과 대표자의 성명) 및 주소
2. 토지의 지번·지목 및 면적
3. 토지이용상황
4. 취득연월일
5. 개발·이용계획 또는 처분계획(처분에정일을 포함한다)
6. 자금조달계획

②제 1 항의 개발·이용계획서 또는 처분계획서에는 건설부령이 정하는 서류를 첨부하여야 한다.

③제 1 항제 5 호의 처분계획중 처분에정일은 당해 처분 계약서를 제출한 날로부터 1년을 초과하는 것이어서는 아니된다.

제33조 (토지등에 관한 매수청구) 법 제21조의 15제 1 항의 규정에 의하여 도지사에게 매수청구를 하고자 하는 자는 토지에 관한 권리의 종류 및 내용, 그 토지의 면적 기타 건설부령이 정하는 사항을 기재한 토지등 매수청구서를 도지사에게 제출하여야 한다.

제34조 (토지분할의 제한) ① 법 제21조의16 본문에서 “대통령령이 정하는 면적 이하”라 함은 다음 각호에 해당하는 것을 말한다.

1. 규제구역안에서는 제25조제 1 항 각호에 규정된 면적이하
2. 규제구역밖에서는 법 제21조의 7 제 2 항 각호에 해당하는 면적이하. 다만, 당해 면적의 2분의 1 이하에 해당하는 면적의 경우를 제외한다.

②시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 1 에 해당하는 경우에 한하여 법 제21조의 16 단서의 규정에 의한 토지분할의 허가를 할 수 있다.

1. 토지수용법 제 3 조의 규정에 의한 공익사업에 필요하여 토지를 분할하는 경우
2. 법 제21조의 9 제 1 항의 규정에 의하여 국가등이 취득하는 토지를 분할하는 경우

3. 분할하고자 하는 토지의 특수한 위치 및 형태등을 고려하여 그대로 둘이 토지의 이용을 극히 저해하고 토지의 이용상황 및 주위환경등으로 보아 토지를 분할함이 토지이용계획 및 도시계획상 타당하다고 인정되는 경우

**제 6 장 국토이용계획 심의회**

**제35조** (위원의 임기) 법 제22조의 규정에 의한 국토이용계획심의회(이하 "심의회"라 한다)의 위원중 공무원이 아닌 위원 임기는 2년으로 하며, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임기간으로 한다.

**제36조** (위원장의 직무) ①위원장은 심의회의 회무를 통할하며 심의회를 대표한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 사고가 있을 때에는 그 직무를 대행한다.

③위원장 및 부위원장이 모두 사고가 있을 때에는 위원장이 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

**제37조** (회의의 소집 및 의결정족수) ①심의회의 회의는 위원장이 소집하고 그 의장이 되며, 개최 3일전에 의안을 첨부하여 각 위원에게 통지하여야 한다.

②심의회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

**제38조** (소위원회의 조직등) ①법 제22조제 5항의 규정에 의한 소위원회는 위원 5인 이상 7인 이하로 구성한다.

②소위원회 위원은 심의회의 의장이 지명한 자로 구성하되, 위원장은 위원중에서 호선한다.

③소위원회의 의사는 위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

**제39조** (간사장) ①심의회에 간사장 1인과 간사 약간인을 둔다.

②간사장과 간사는 건설부소속 공무원중에서 위원장이 임명한다.

③간사장은 심의회의 회의에서 발언할 수 있으며, 위원장의 명을 받아 심의회의 서무를 처리하고, 간사는 간사장을 보좌한다.

**제40조** (수당등) 심의회의 위원중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위안에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

**제41조** (운영세칙) 이 영에 규정한 것을 제외하고는 심의회의 운영에 관하여 필요한 사항은 건설부장관이 정한다.

**제 7 장 보 칙**

**제42조** (용도변경) ① 법 제24조 단서에서 "대통령령이 정하는 사항의 변경"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 당해 용도지역의 지정목적에 적합하지 아니한 기존의 시설·건축물 기타의 공작물의 용도를 환경보전법 제15조의 규정에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 시설·건축물 기타의 공작물로의 용도로 변경하는 경우

2. 당해 용도지역의 지정목적에 적합하지 아니한 기존의 시설·건축물·기타의 공작물의 용도를 그 부적합한 정도가 중전의 경우를 넘지 아니하는 범위안에서 이용하기 위한 용도로 변경하는 경우

② 제 1항의 규정에 의한 범위안에서 용도를 변경하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 미리 도지사에게 신고하여야 한다.

**제43조** (2이상의 용도지역에 걸치는 1필지 토지의 최소면적) 법 제25조 본문 및 단서중 대통령령으로 정하는 규모라 함은 170제곱미터를 말한다.

**제44조** (개발행위에 대한 신고) 법 제27조 제 3항 본문의 규정에 의하여 취락지역·공업지역·관광휴양지역·개발촉진지역 안에서의 개발행위와 공공시설 등의 설치를 위한 개발행위를 하고자 할 경우 관할 시장 또는 군수에게 신고할 사항은 다음과 같다.

1. 용도지역 등의 구분
2. 당해 용도지역 등의 위치와 면적을 표시한 축척 2만5천분의 1 이상의 지형도
3. 당해 지역의 토지조서 및 축척 1천200분의 1 이상의 지적도(임야인 경우에는 축척 6천분의 1 이상의 임야도)
4. 개발계획서
5. 기타 필요한 사항

**제45조** (취락지역의 규모) 법 제27조 제 4항에서 "대통령령이 정하는 규모 이상의 취락지역"이라 함은 다음 각호 1에 해당하는 지역을 말한다.

1. 도시계획의 수립대상이 아닌 면소재지의 취락지역
2. 반경 0.5킬로미터의 구역안에 들어있는 인구 500인 이상인 취락지역

**제46조** (기준지가의 조제·공급) 건설부장관이 법 제29조 제 1항의 규정에 의하여 조제·공급하는 기준지가 표에는 대상지역, 표준지의 지목, 그 이용상황등 건설부령이 정하는 고시사항이 모두 포함되어야 한다.

**제47조** (기준지가의 재고시) ① 법 제29조 제 1항 후단에서 "대통령령으로 정하는 지역"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 말한다.

1. 공공사업의 시행등으로 인하여 당해지역의 토지이용 상황이 대상지역으로 공고한 당시보다 현저히 변경된 지역
2. 당해지역의 최근 3년간의 지가상승율의 누계가 도매물가 상승율의 누계의 200퍼센트 이상인 지역
3. 기타 건설부장관이 필요하다고 인정하는 지역

② 법 제29조 제 1항 후단중 "대통령령이 정하는 기간"은 3년으로 한다.

**제48조** (기준지가의 조사평가방법) ① 법 제29조 제 3항의 규정에 의한 표준지의 선정기준은 다음과 같다.

1. 표준지의 선정 대상지역은 토지면적 1제곱킬로미터를 단위로 한다. 다만, 토지이용 상황이나 주위환경 기타 자연적·사회적 조건이 유사하다고 통상 인정되는 경우에는 3제곱킬로미터를 단위로 할 수 있다.
2. 표준지의 제 1호의 대상지역중 전·담·대지·임야

및 잡종지의 5개지목(기타의 지목으로서 일단의 토지의 면적이 대상지역 면적의 10분의 1 이상인 경우에는 별도의 지목으로 추가 구분하며, 대상지역 면적의 10분의 1 미만인 경우에는 그 토지이용 상황등이 유사한 인근에 있는 토지의 지목과 같은 것으로 본다)으로 구분하여 선정하고, 그 구분된 지목별로 그 토지이용 상황이나 조건에 따라 3등급이내로 세분한다. 다만, 도시계획 구역안에서는 용도지역 및 지가상황등을 고려하여 그 등급을 더 세분할 수 있다.

3. 제 2호의 지목별 등급에 따라 등급마다 하나의 표준지를 정한다.

② 법 제29조 제 4항의 규정에 의하여 표준지에 대한 평가를 함에 있어서는 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가격형성에 영향을 미치는 여러 요인을 종합적으로 고려하여 지상물이 없는 상태로 평가하여야 한다.

③ 건설부장관은 기준지가를 고시하고자 할 때에는 법 제29조의3제1항의 규정에 의하여 사무소개설등록을 한 2인 이상의 토지평가사를 지정하여 기준지가고시대상 지역의 공고당시의 지가를 조사·평가하게 한 후 그 평가액을 조정하여 중앙토지수용위원회의 확인을 받아야 한다.

④ 토지평가사가 제3항의 규정에 의하여 지가를 조사 평가한 때에는 그 평가서에 가격을 표시하고 서명·날인하여야 한다.

⑤ 건설부장관은 제3항의 규정에 의한 확인을 받고자 할 때에는 확인신청서에 확인에 필요한 자료를 첨부하여 중앙 토지수용위원회에 제출하여야 한다.

⑥ 제5항의 규정에 의한 중앙토지수용위원회의 확인에 관하여는 토지수용법 제38조·동법 제29조 및 동법 제42조의 규정에 의한 절차를 준용한다.

⑦ 법 제29조제2항의 규정에 의하여 기준지가의 고시 대상지역을 공고하는 경우에는 대상지역의 공고일·지역범위등을 명시하여야 한다.

제49조 (지가변동률등의 참작) ① 법 제29조제5항의 규정에 의하여 참작하여야 할 인근토지의 지가변동률, 도매물가상승률, 인근유사토지의 정상거래가격 및 기타 사항은 다음 각호에 의한다.

1. 지가변동률: 건설부장관이 매년 조사·발표하는 지가변동률로서 당해 지역과 관계없는 인근토지의 동일지목의 지가변동률로 하되, 동일지목이 없을 때에는 유사지목의 지가변동률로 한다.

2. 도매물가상승률: 한국은행이 매월 조사·발표하는 도매물가상승률로 한다.

3. 인근유사토지의 정상거래가격: 토지의 투기적인 거래에서 형성된 것이 아닌 가격 또는 개발이익이 포함되지 아니한 통상의 거래에서 성립되는 가격으로 한다.

4. 기타 사항: 다음 각목에 해당하는 사항으로서 지가변동에 영향을 미치는 것을 말한다.

가. 법령상의 제한이나 해제

나. 도시계획의 결정·변경 또는 사업의 시행

다. 공공사업의 시행이나 공공시설의 정비

라. 토지의 형질변경이나 지목의 변경

마. 토지개발비등 유익비의 지출

바. 은행등 금융기관의 이자율의 변동등 지가에 영향을 미치는 사항

② 제1항 각호의 규정을 참작하여 매수가격 또는 보상액을 산정·평가하는 경우 그 평가액은 토지의 투기적인 거래에서 형성된 것이 아닌 가격 또는 개발이익이 포함되지 아니한 통상의 거래에서 성립되는 가격을 초과하여서는 안된다.

제50조 (이의신청의 절차) ① 법 제29조제6항의 규정에 의하여 이의신청을 하고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 이의신청서를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

1. 신청인(토지소유자 또는 이해관계인)의 성명 및 주소

2. 대상토지의 소재지·지목·실제용도·토지이용상황·주위환경 및 교통상황

3. 적용되는 기준지가

4. 이의신청의 이유

② 제1항의 규정에 의한 이의신청서에는 당해 토지의 토지대장등본과 기타 필요한 증빙서류를 첨부하여야 한다.

③ 건설부장관은 이의신청서를 접수한 때에는 대상지역의 지가를 다시 조사하여 이의신청이 이유있다고 인정될 때에는 조정하여 정정고시를 하고 그 내용을 신청인에게 통지하여야 한다.

제51조 (기준지가고시) 건설부장관은 기준지가에 대하여 중앙토지수용위원회의 확인을 받은 때에는 지체없이 표준지의 지번·기준지가·기준지가평가기준일 기타 건설부령이 정하는 사항을 고시하고, 그 내용을 도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 송부하여 일반의 열람에 공개하게 하여야 한다.

제52조 (토지평가사의 면허등) ① 법 제29조의2제 2항의 규정에 의하여 토지평가사면허를 받고자 하는 자는 건설부장관이 시행하는 면허 시험에 합격하여야 하며, 면허 시험에 응시하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 토지평가사 면허시험응시원서를 제출하여야 한다.

② 토지평가사면허시험은 별표 2의 시험과목에 대하여 1차와 2차로 구분하여 실시하며, 1차 및 2차시험에 모두 합격한 자를 최종합격자로 한다. 다만, 건설부령이 정하는 일정한 경력이 있는 자에 대하여는 1차시험을 면제하며, 1차시험에 합격한 자에 대하여는 다음의 시험에 한하여 1차시험을 면제한다.

③ 제 2항의 규정에 의한 최종합격자는 건설부령이 정하는 서류를 건설부장관에게 제출하여야 한다.

④ 제 1항의 규정에 의한 토지평가사 면허시험에 응시하고자 하는 자와 제 3항의 규정에 의한 토지평가사 면허를 받고자 하는 자는 건설부령이 정하는 수수료를 납부하여야 한다.

⑤ 토지평가사 면허시험의 시험공고·합격기준 등 시험실시에 관한 사항과 면허신청·면허대장 및 면허수

척의 교부·검열·교환에 관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

**제53조 (사무소개설의 등록)** ① 법 제29조의3 제1항의 규정에 의한 사무소 개설등록을 하고자 하는 자는 토지평가사무소 개설등록신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 건설부장관에게 신청하여야 한다.

1. 사무실의 보유를 증명하는 서류
2. 신청인의 신원증명서

② 토지평가 사무소 개설등록을 한 토지평가사는 그 등록된 사항에 변경이 생긴 때에는 그 변경이 있는 날로부터 14일 이내에 건설부장관에게 이를 신고하여야 한다.

③ 토지평가 사무소 개설등록부, 등록수수료 기타 토지평가사 사무소의 등록에 관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

**제54조 (합동사무소의 개설절차등)** ① 법 제29조의3 제3항의 규정에 의한 합동사무소의 개설명령을 받아 합동사무소를 개설하고자 하는 자는 제53조 제1항의 규정에 의한 개설등록신청서에 규약을 첨부하여 건설부장관에게 제출하여야 한다.

② 합동사무소의 개설기준·사무소관리등에 관하여 필요한 사항과 제1항의 규정에 의한 규약에서 정하여야 할 사항은 건설부령으로 정한다.

③ 합동사무소의 대표자는 다음 각호의 1에 해당하는 사항에 대하여 건설부장관의 승인을 얻어야 한다. 다만, 건설부령이 정하는 경미한 사항에 변경이 생긴 때에는 그 변경이 있는 날로부터 14일 이내에 건설부장관에게 이를 신고하여야 한다.

1. 대표자의 변경
2. 구성원의 가입
3. 사무소의 폐쇄

**제55조 (토지평가업무수행의 협조)** ① 토지평가사가 법 제29조 및 법 제29조의2 제1항의 규정에 의한 업무를 수행하기 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체 기타 행정기관의 장에게 필요한 서류의 열람 또는 등사나 그등본 또는 사본의 교부를 요청할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 요청을 받은 기관의 장은 정당한 사유가 없는한 다른 사항에 우선하여 이에 협조하여야 한다.

**제56조 (업무의 보수)** ① 토지평가사의 평가업무에 관한 보수요율은 건설부장관이 정한다.

② 건설부장관이 제1항의 보수요율을 정한 때에는 이를 공고하여야 한다.

**제67조 (청문)** 건설부장관이 법 제29조의2 제5항 또는 법 제29조의3 제4항의 규정에 의하여 토지평가사의 면허취소나 사무소개설등록의 취소 또는 업무 정지의 처분을 하고자 할 때에는 미리 당해 토지평가사에 대하여 청문을 하여야 한다. 다만, 토지평가사가 정당한 사유없이 청문에 의하지 아니한 때에는 그러하지 아니하다.

**제58조 (권한의 위임)** 법 제30조의2 제1항의 규정에 의하여 건설부장관의 권한중 법 제20조의 규정에 의한 공

공시설 및 공용건축물로서 그 부지면적이 3천3백제곱미터 이하의 시설 또는 건축물의 입지에 관한 협의에 응하거나 승인을 하는 권한을 도지사에게 위임한다.

**부 칙**

① (시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다. 다만, 제5장 (제34조를 제외한다)의 규정은 따로 대통령령이 정하는 날로부터, 제52조 제2항의 규정에 의한 시험과목에 관한 개정규정은 1984년 1월 1일부터 시행한다.

② (용도지역 세분내용의 변경에 따른 경과조치) 이영 시행 당시 종전의 제7조의 규정에 의하여 조례로 정하는 바에 따라 결정·고시된 다음 표의 우란의 용도지구는 같은 표의 좌란의 이영에 의한 용도지구로 세분하여 결정, 고시된 것으로 본다.

용도지구	종전의 용도지구
농지개발지구	농지개발지구
택지개발지구	택지개발지구
공업용지지구	공업지개발지구
집단묘지지구	묘지개발지구
채광지구	채광 및 채석지구(채광을 목적으로 한 지구를 말한다)
채석지구	채광 및 채석지구(채석을 목적으로 한 지구를 말한다)

③ (다른 법령의 개정) 이 영 시행에 따라 관계 법령은 다음과 같이 개정한다.

1. 건축법시행령 제82조 제3항중 “국토이용관리법 제9조 제1항의 규정에 의한 취락지구”를 “국토이용관리법 제6조 제2호의 규정에 의한 취락지역”으로 한다.
2. 농지의 보전 및 이용에 관한 법률시행령 제2조 제1항 제7호를 다음과 같이 한다.
7. 국토이용 관리법 제6조 제5호 및 제7호의 규정에 의한 공업지역 및 관광휴양지역

[별표 1]

그 청사가 공영건축물로 되는 기관

[제21조 제3항 제2호 관련]

- 가. 한국은행
- 나. 한국산업은행
- 다. 한국조폐공사
- 라. 대한석유공사
- 마. 한국전력공사
- 바. 대한무역진흥공사
- 사. 대한광업진흥공사
- 아. 농어촌개발공사
- 자. 농업진흥공사
- 차. 대한주택공사
- 카. 산업기지개발공사
- 타. 한국도로공사
- 파. 한국방송공사



- 하. 한국토지개발공사
  - 거. 한국해외개발공사
  - 나. 근로복지공사
  - 더. 한국석유개발공사
  - 러. 한국전기통신공사
  - 머. 한국원호복지공단
- [별표 2]

시 험 과 목

[제52조제 2 항 관련]

구 분	시 험 과 목
1 차	민법(총칙에 한한다)·경제원론·토지공법 (국토이용관리 관계법규·토지수용관계법규· 도시계획관계법규·(건축법 및 토지구획 정 리사업법을 포함한다)·공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례관계법규]
2 차 (주관식)	○부동산 평가에 관한 이론 ○토지보상법규(토지수용법·공공용지의 취 득 및 손실보상에 관한 특례법에 한한다) ○민 법(물권법에 한한다)

◇ 國土利用管理法施行令 改正理由

國土利用管理法의 改正(1982年 12月 31日 法律 第3,642號)에 따라 그 施行에 필요한 事項을 정하고, 아울러 現行規定의 施行上 나타난 未備點을 整備·補完하여 全文改正 하려는 것임.

◇ 主要骨子

- 가. 政府가 每年 國會에 제출하는 國土利用에 관한 年次報告書의 作成등에 관한 節次를 정함(令 第2條).
- 나. 聚落地域 및 開發促進地域의 효율적인 이용·開發을 위하여 당해 用途地域의 細分이 필요한 경우 그 細分하

는 基準과 節次를 정함(令 第7條)

- 다. 國土利用計劃으로 정하여진 用途地域안에서의 土地利用 狀況의 調査는 市場·郡守·區廳長이 행하고, 그 調査基準日은 每年 12月31日로 하며, 그 調査報告書는 다음해 3月末日까지 道知事에게 제출하고, 道知事는 이를 기초로 하여 作成한 綜合調査報告書를 5月末日까지 建設部長官에게 제출하도록 함(令 第10條).
- 라. 用途地域안의 土地의 開發計劃은 市長·郡守·區廳長이 수립하여 道知事를 거쳐 建設部長官의 承認을 얻어야 하고, 그 承認을 얻은 후 告示함으로써 그 計劃이 決定되도록 함(令 第11條第1項 내지 第3項).
- 마. 國土利用管理法에서 정한 基本的인 行爲制限에 기하여 각 用途地域別로 그 制限內容을 具體化하며, 당해 地域別로 許容되는 輕微한 行爲의 범위를 정함(令 第13條 내지 第19條).
- 바. 國土利用管理法에 의하면 土地의 投機的인 去來등을 방지하기 위하여 投機등의 可能性이 있는 區域으로서 建設部長官이 指定하는 規制區域안에서는 土地의 去來등에 대하여 許可를 받도록 하고 있고, 同 規制區域 밖에서는 土地등에 대하여 申告를 하도록 되어 있는바, 同 申告對象인 權利를 所有權·地上權·專賣權 및 賃借權으로 明示함(令 第28條 第1項).
- 사. 建設部長官이 調製·供給하는 基準地價表에 포함되어야 할 事項은 建設部令으로 告示하도록 함(令 第46條).
- 아. 基準地價의 再告示對象地域의 要件을 정하고, 再告示期間을 告示후 3年이 경과한 때로 함(令 第47條).
- 자. 基準地價가 告示된 地域에서 土地에 대한 買收 또는 補償額의 算定의 경우 참작하게 되는 地價變動率·都賣物價上昇率·隣近類似土地의 正常去來價格등의 內容을 具體的으로 정함(令 第49條).
- 차. 土地評價士免許試驗의 應試資格制限을 없애고, 1次試驗合格者는 다음 回의 試驗에 한하여 1次試驗을 免除하도록 함(令 第52條第2項).

(법제처 제공)

건설부 측량업 등록 제1342호



대한측량설계공사

1급건설기사 · 1급측량기사 · 지적기사

대표 김충일 서울·성동구 구의동 252-15 Tel. 446-6393

업무안내

- 측량
1. 현황 측량
  2. 토목 측량
  3. 지형 측량 (고저 측량)
  4. 종횡단 측량
  5. 시공 측량
  6. 지적 측량 (상담)

- 측량·설계
1. 토목설계, 시공감리
  2. 구조물설계
  3. 토지형질변경 (지목변경행위) 허가수속
  4. 일단의 택지조성사업허가 수속
  5. 연립주택 (아파트) 건설입지측량, 설계
- ※ 측량, 토목설계 상담환영