

## 8. 都市計画法施行規則中 改正令

建設部令 第541號, 1993. 12. 31

도시계획법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제6조의3을 다음과 같이 신설한다.

제6조의3(상세계획에 포함할 사항) 법 제20조의 3제3항제5호에서 “기타 건설 부령이 정하는 사항”이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 건축물의 배치·형태·색채와 대지안의 공지 및 건축선의 계획
2. 도시경관조성계획
3. 교통처리계획

제7조제1항 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 개발제한구역의 지정당시부터 개발제한구역의 경계선이 건축물, 또는 공작물(법 제21조제2항단서의 규정에 의하여 개발제한구역 지정당시 공사 또는 사업이 시행중인 것을 포함한다)을 관통(기능상 일체가 되는 건축물 또는 공작물의 사이를 관통하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 건축물 또는 공작물의 부지(개발제한구역 지

정당시부터 담장등으로 구획되는 기능상 일체가 되는 토지를 포함한다)에서 인접 용도지역에서 허용되는 건축물 또는 공작물을 건축 또는 설치(개발제한구역 지정당시의 구역안의 주된 건축물 또는 공작물과 동일한 용도로 건축 또는 설치하는 경우에 한한다)할 수 있으며, 개발제한구역의 지정당시부터 1필지의 2분의 1미만이 개발제한구역인 대지에는 인접한 용도지역에서 허용되는 범위내에서 이 규칙에서 건축·증축 또는 용도변경이 허용되는 건축물 또는 공작물을 건축 또는 설치할 수 있다.

제7조제1항제1호 가목·라목·사목·아목 및 하목을 각각 다음과 같이 하고, 동호에 거목 및 너목을 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 축사 : 1가구(개발제한구역안에서 주택을 소유하면서 거주하는 1세대를 말한다. 다만, 동일한 주택안에서

세대를 달리하는 직계존비속 또는 형제가 같이 거주하는 경우에는 이를 각각 1가구로 본다. 이하 너목을 제외하고는 이 호에서 같다)당 기존 축사의 면적을 포함하여 1천제곱미터이하. 다만, 과수원, 초지등의 관리용건축물의 인근에는 1가구(개발제한구역안에 거주하지 아니하는 가구를 포함한다)당100제곱미터이하의 축사를 별도로 설치할 수 있다.

라. 퇴비사 및 발효퇴비상 : 퇴비사는 1가구당 기존퇴비사의 면적을 포함하여 200제곱미터이하, 유기농업을 위한 발효퇴비장은 1가구당 기존퇴비장의 면적을 포함하여 100제곱미터이하

사. 창고 : 개발제한구역안의 토지 또는 그 토지와 일체가 되는 토지에서 생산되는 생산물 또는 수산물을 저장하는데 필요한 것으로서 기존창고면적을 포함하여 100제곱미터이하. 다만, 당해 토지면적이 1만제곱미터를 초과하는 경우 그 초과하는 면적의 1천분의 10에 해당하는 면적만큼 창고를 추가로 설치할 수 있다.

아. 관리용건축물 : 과수원·초지·유실수단지·원예단지(분재재배단지를 포함한다)안에 설치하되, 생산에 직접 이용되는 토지면적의 1천분의 10

이하로서 기존 관리용건축물의 면적을 포함하여 66제곱미터이하

하. 썩·우렁이등의 사육장 : 썩·우렁이·달팽이·지렁이 기타 이와 유사한 것의 사육을 위하여 임야외의 토지에 설치하는 것으로서 1가구당 300제곱미터이하

거. 온실 : 수경재배·시설원예등 작물재배를 위하여 유리·프라스틱등의 재료를 사용하여 설치하는 것으로서 개발제한구역안에 거주하는 자가 설치하는 경우에 한한다.

너. 지역특산물가공작업장 : 시장·군수가 정하는 지역특산물을 가공하는 작업장(소음·진동규제법, 수질환경보전법 및 대기환경보전법에 의한 배출시설의 설치허가를 받아야 하는 것을 제외한다)으로서 1가구(제2호가목(2)의 규정에 의한 지정당시 거주자와 당해 개발제한구역안에서 5년이상 지역특산물을 생산하면서 거주하는 자에 한한다)당 100제곱미터이하

제7조제1항제2호가목을 다음과 같이 하고, 동호나목중 “33제곱미터이하”를 “66제곱미터이하”로 한다.

가. 주택의 증축 : 기존면적을 포함하여 연면적(나목의 부속건축물의 면적을 제외한다. 이하 이 목에서 같다)100

제곱미터이하(단독주택을 건축하는 경우에는 2층이하로 하여야 한다). 다만, 다음에 해당하는 자는 다음에 정하는 바에 따른다.

- (1) 건축허가신청일 현재 개발제한구역 안에서 5년이상 계속하여 거주하고 있는 자(이하 “5년이상거주자”라 한다)의 주택의 경우는 기존면적을 포함하여 연면적 132제곱미터이하
- (2) 개발제한구역 지정전부터 개발제한구역안에 거주하고 있는 자(개발제한구역 지정당시 당해 구역안에 거주하고 있던 자로서 개발제한구역안에 주택 또는 토지를 소유하고, 생업 기타의 사유로 3년이내의 기간 개발제한구역밖에 거주하였던 자를 포함하되, 세대주 또는 직계비속등의 취학을 위하여 개발제한구역밖에 거주한 기간은 개발제한구역안에서 거주한 기간으로 본다. 이하 “지정당시거주자”라 한다)의 주택은 기존면적을 포함하여 연면적 200제곱미터이하. 다만, 제5호의2의 규정에 의한 집단취락정비사업의 시행으로 다세대주택 또는 연립주택을 건축하는 경우에는 1세대당 주택연면적을 132제곱미터이하로 하여야 한다.
- (3)(1) 및 (2)의 경우 단독주택을 건축하는 때에는 2층이하로 하여야 하되

132제곱미터 또는 200제곱미터까지 증축할 수 있는 경우는 1회에 한한다.

제7조제1항제3호다목을 다음과 같이하고, 동호라목중 “국민학교의 분교장의 설치(댐 또는 고속도로등의 설치나 학구개편으로 통학이 곤란한 경우에 한한다)”를 “국민학교분교장의 설치(댐 또는 고속도로등의 설치나 학구개편으로 통학이 곤란한 경우에 한한다)및 폐교된 학교시설의 다른 등급의 학교(전문대학이상의 학교를 제외한다)시설 또는 청소년수련시설로의 변경설치”로, “문교부장관”을 “교육부장관”으로 한다.

다. 보건소, 보건진료소, 경찰파출소, 소방파출소, 우체국(별정우체국을 포함한다), 초소, 읍·면·동사무소, 농촌지도소, 농업협동조합법·축산업협동조합법·수산업협동조합법 및 임업협동조합법에 의한 단위조합사무실, 예비군운영에 필요한 건축물과 이들 공익시설의 부대시설

제7조제1항제3호사목의 본문을 다음과 같이 하고, 동목(1)중 “인근대지”를 “인근토지”로 하며, 동목 (2)·(3) 및 (4)를 각각 다음과 같이 하고 동목에 (5)내지 (7)을 각각 다음과 같이 신설한다.

개발제한구역안의 건축물을 이축하는

경우 또는 취락구조개선사업에 의한 경우로서 다음에 해당하는 건축물 또는 공작물

- (2) 빈발하는 수해로 그 이전이 불가피한 건축물, 외딴집 또는 관계법령에 의하여 건축을 할 수 없는 건축물로서 인근토지 또는 인근부락안으로 이축되는 건축물
- (3) 개발제한구역 지정전부터 타인소유의 토지에 건축되어 있는 주택으로서 토지소유자의 동의를 받지 못하여 증축·개축할 수 없는 주택 또는 고속도로·철도변의 소유권에 있는 주택등 주거환경이 심히 불량한 지역에 있는 주택으로서 인근토지나 인근부락안으로 이축되는 주택
- (4) 건축물의 연접등으로 인하여 대지를 확장할 수 없어 건축면적 100제곱미터(지정당시의 거주자의 주택은 117제곱미터)까지 증축할 수 없는 주택으로서 그 면적만큼 증축하기 위하여 인근토지 또는 인근부락안으로 이축되는 주택
- (5) 취락이 대지로서 부적당한 곳에 위치하거나 입지여건상 그 이전이 부득이하여 국가 또는 지방자치단체의 취락구조개선사업에 의하여 이축되는 경우로서 개발제한구역인근에 있는 취락을 개발제한구역안으로 이축

하거나 개발제한구역안의 취락을 당해 개발제한구역안 또는 다른 개발제한구역안으로 이축하는 경우의 당해 건축물 또는 공작물

- (6) 취락안에 있는 주택으로서 영농의 편의를 위하여 자기소유의 농장이나 과수원으로 이축되는 주택
- (7) 위의 (1)내지 (6)의 경우로서 부득이한 경우를 제외하고는 임야외의 토지에 이축하여야 하며, 이축된 후의 종전토지는 (3)의 경우로서 그 토지가 타인의 소유인 경우를 제외하고는 농지 또는 녹지로 환원하여야 한다.

제7조제1항제3호자목을 다음과 같이 하고, 동호차목중 “문교부”를 “교육부”로 하며 동호파목을 다음과 같이 하고, 동호머목중 “종합사격장”을 “사격장”으로 하며, 동호버목 및 어목을 각각 다음과 같이 한다.

자. 묘지공원(매장 및 묘지등에 관한 법률시행령 제4조 및 제5조 제2항 제1호가목의 규정에 의한 공설묘지 및 사설묘지를 포함한다)안에 그 운영에 필요한 대기실, 휴게소, 사무소, 장제소, 납골당(공설화장장안에 설치하는 납골당을 ‘포함한다), 조상, 쓰레기소각장과 사찰경역안에 설치하는 납골당

파. 국민체육진흥법에 의한 시·군 단위 공공체육시설 및 그 부대시설  
 버. 행정구역(경찰서등의 경우에는 관할구역을 말한다. 이하 이 목에서 같다)의 개편에 따라 필요하게 된 시청·구청·군청·경찰서등 시·군·구(출장소를 포함한다)단위의 공공청사(시·군·구의 행정구역면적의 3분의 2이상인 개발제한구역인 경우 또는 행정구역내 인구의 2분의 1이상인 개발제한구역안에 거주하는 경우로서 개발제한구역외에는 적정한 입지가 없는 경우에 한한다), 농업협동조합·축산업협동조합·수산업협동조합·임업협동조합의 사무실과 그 부대시설 및 시의 행정구역안에 건축되어 있는 군의 청사를 군의 행정구역안으로 이전하는 경우의 군청사

어. 농업계열학교의 교육에 직접 필요로 하는 실습농장 및 그 부대시설

제7조제1항제3호허목중 “대중음식점”을 “일반음식점”으로 하고, 동호모목중 “체육부장관”을 “문화체육부장관”으로 하며, 동호포목중 “환경청이”를 “환경처가”로 하고, 동호에 무목·부목·수목 및 우목을 각각 다음과 같이 신설한다.

무. 도서관진흥법에 의한 공공도서관

부. 개발제한구역안의 주민을 위한 시설로서 유치원·보육시설 및 노인복지회관

수. 나대지 및 잡종지등으로서 적법한 절차에 의하여 대지화되어 있는 토지에 설치하는 옥외운동시설(골프연습장을 제외한다)및 그 부대시설

우. 개발제한구역안의 기존 공공청사의 이축 및 증축

제7조제1항제4호마목을 다음과 같이 하고, 동호에 커목·타목·파목·하목 및 거목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. 지방자치단체 또는 농업협동조합·축산업협동조합·수산업협동조합(어촌계를 포함한다)·임업협동조합이 설치하거나 마을공동으로 설치하는 시설로서 지역생산물에 위한 공동구판장, 하치장, 창고, 농기계공동보관창고, 농기계수리소, 농기계용유류판매소, 선착장, 물양장 및 공판장. 이 경우 공판장은 당해 지역에서 생산되는 농·수산물의 판매를 위하여 농업협동조합법에 의한 특수조합이 개설·운영하는 경우에 한한다.

카. 마을공동(어촌계를 포함한다)으로 설치하는 200제곱미터이내의 해녀이용탈의장

타. 유기농업을 위하여 설치하는 퇴비장(공장이 아닌 것에 한한다)

파. 읍·면·동 복지회관(지방자치단체 또는 마을공동으로 설치·운영하는 것에 한한다)

하. 저수지·유지등을 이용한 낚시터의 관리를 위하여 지방자치단체가 설치하거나 마을공동으로 설치하는 시설로서 50제곱미터이하의 관리시설

거. 부락공동으로 설치하는 간이쓰레기 소각장

제7조제1항제5호가목 및 나목을 각각 다음과 같이 하고, 동호자목중 “공작물”을 “공작물과 그 시설의 운영에 필요한 부대시설”로 한다.

가. 개발제한구역 지정이전에 설치(법 제21조제2항단서의 규정에 의하여 공사 또는 사업이 계속 시행된 경우를 포함한다)된 공장의 증축과 그 부대시설의 설치(공장의 증축면적은 개발제한구역 지정당시 기존시설 연면적의 2분의 1이하로 하되, 공장의 증축 및 부대시설의 설치를 위하여 새로운 대지를 조성하는 것은 허용되지 아니한다)

나. 생산품의 보관을 위하여 기존 공장 부지안에 설치하는 임시가설천막

제7조제1항에 제5호의2를 다음과 같이 신설한다.

5의2. 생활환경개선사업에 의한 건축물  
가. 영 제20조제1항제1호사목의 규정에

의하여 개발제한구역안에 거주하는 주민의 생활환경개선을 위하여 수립되는 취약정비계획에 포함되는 병원, 슈퍼마켓, 금융업소 및 학원[제6호다목(2)의 규정에 의하여 이러한 용도로 변경되는 건축물을 포함한다]의 증축(4층이하로 설치하는 경우에 한한다)

나. 읍·면사무소 소재지 및 시의 구역안에 있는 국도·지방도등 주요 간선도로변에 집단적으로 형성된 상업용건축물의 증축(3층이하로서 설치하는 경우에 한한다)

제7조제1항제6호가목 및 나목을 다음과 같이 한다.

가. 기존 건축물의 동일용도 및 동일규모안에서의 개축·재축·대수선과 신축이 허용되는 건축물의 증축(기존면적과 증축면적의 합계가 각호에서 허용되는 면적범위내이어야 한다)

나. 제1항각호의 규정에 의하여 건축 또는 설치가 허용되는 건축물·공작물을 설치하기 위한 공사용 임시가설건축물과 그 공사에 직접 소요되는 블록·시멘트벽돌·쇄석·레미콘 및 아스콘등을 생산하는 임시시설

제7조제1항제6호다목(2)를 다음과 같이 하고, 동목의 (5)를 (8)로 하며, 동목

에 (5)·(6) 및 (7)을 각각 다음과 같이 신설한다.

(2) 공장·주택등 신축이 금지된 건축물을 별표1에 의한 근린생활시설과 사회복지시설(보육시설·양로원등을 말한다), 사당 또는 종교시설로 용도 변경하는 경우. 이 경우 공장·주택등을 휴게음식점 및 일반음식점으로 용도변경할 수 있는 자는 5년이상거주자 또는 허가신청일 현재 당해 개발제한구역안에서 당해 시설을 5년 이상 직접 경영하고 있는 자에 한한다.

(5) 개발제한구역지정이전에 설치된 공장을 화물유통축진법시행규칙에 의한 제1종 ㄷ호는 제6종 물품창고로 용도변경하는 경우

(6) 가축의 사육이 금지된 지역의 기존 축사와 신축된 지 5년이상인 경과한 축사 및 잠실을 기존면적의 범위안에서 농·수산물 보관용창고로 용도 변경하는 경우

(7) 기존 관광호텔을 유스호텔로 용도 변경하는 경우

제7조제1항제6호라목중 “안내양”을 “운수종사원”으로 하고, 동호바목중 “동력자원부장관”을 “상공자원부장관”으로 하며, 동호사목·아목·자목·차목·파목·하목 및 거목을 각각 다음과 같이

하고, 동호타목중 “산업기지개발촉진법”을 “산업입지 및 개발에 관한 법률”로 하며, 동호에 더목·러목·머목·버목 및 서목을 각각 다음과 같이 신설한다.

사. 종교시설의 증축(증축되는 면적은 개발제한구역지정당시의 연면적만큼 증축할 수 있도록 하되, 개발제한구역 지정당시의 연면적이 150제곱미터미만인 경우에는 기존 연면적을 포함하여 300제곱미터까지 증축할 수 있으며, 이를 위한 대지는 기존면적을 포함하여 건축면적의 2배까지 조성할 수 있되, 대지여건상 대지를 확장할 수 없는 경우에는 이전후의 토지를 녹지화하는 조건으로 위의 범위내에서 이전할 수 있다) 및 사회복지시설의 증축(새로운 대지조성은 허용되지 아니하며, 증축되는 면적은 개발제한구역 지정당시의 연면적의 범위안으로 한다)

아. 일반목욕장

자. 효열비·유래비·사당 및 이와 유사한 시설

차. 나환자촌으로서 보건사회부장관이 일정한 구역을 설정하여 건설부장관의 협의를 거쳐 정비계획을 수립하는 경우 그에 의하여 건축하는 주거시설, 농·축산시설 등 소득증대시

설, 진료시설 및 종교시설  
 파. 개발제한구역안의 공공사업의 시행  
 으로 인하여 철거되는 기존 정기시  
 장을 상설시장화하거나 이미 시가화  
 된 지역에서 기존시장의 집단정비를  
 위한 경우 기존시장의 규모를 합한  
 규모의 2배이내의 시장

하. 다목(4)의 규정에 의한 경마장으로  
 서 기존부지안에서 경마장의 운영에  
 직접 필요한 시설의 증축 및 부대시  
 설의 설치

거. 도시의 교통난 완화를 위하여 시내  
 버스노선계획이 조성됨에 따라 지방  
 자치단체가 설치하여 임대하는 공영  
 차고지 및 그 부대시설(숙소 및 교  
 육훈련시설을 제외한다)과 도시계획  
 결정에 의하여 설치되어 지방자치단  
 체에 기부채납하는 시내버스자동차  
 정류장(차고지를 포함한다) 및 그 부  
 대시설(숙소 및 교육훈련시설을 제  
 외한다)

더. 시장·군수가 수립하는 배치계획에  
 따라 시장·군수 또는 지정당시거주  
 자가 도로변에 설치하는 휴게소 및  
 주유소

러. 제8조제23호의 규정에 의한 물건을  
 적치하는 곳에 설치하는 연면적이  
 20제곱미터이하인 관리실등의 시설

머. 농어촌발전특별조치법 제7조의 규

정에 의한 위탁영농회사에서 설치하  
 는 20제곱미터이하의 농기계보관창  
 고 및 50제곱미터이하의 관리용건축  
 물

버. 나대지 또는 잡종지등으로서 적법  
 한 절차에 의하여 대지화되어 있는  
 토지에 설치하는 세차장 및 농기계  
 수리소

서. 도로변에 설치하는 버스간이승강장

제7조제3항제1호를 다음과 같이 하고, 동  
 항에 제3호·제4호 및 제5호를 각각  
 다음과 같이 한다.

1. 연면적이 85제곱미터(건축법시행령  
 제11조제1항의 규정에 의한 읍·면  
 지역에서는 100제곱미터)이하의 주  
 택 또는 부속건축물의 증축·개축·  
 재축 및 대수선
3. 연면적이 200제곱미터미만인 축사와  
 연면적이 100제곱미터미만인 창고의  
 증축·개축·재축 및 대수선
4. 죽목의 식재
5. 별표 1의 시설 상호간의 용도변경.  
 다만, 휴게음식점·일반음식점·병원  
 ·슈퍼마켓·금융업소 및 학원으로  
 용도변경하는 경우를 제외한다.

제8조제1호단서중 “죽목의 재식과 조립  
 을 위한 별채는”을 “죽목의 별채 및  
 재식은”으로 하고, 동항제8호본문중  
 “공원묘지”를 “묘지공원”으로 하며, 동



호가목을 다음과 같이 한다.

가. 묘지계획(공설묘지의 경우를 제외한다)의 규모는 10만제곱미터이상으로 하되, 묘소면적은 묘지전체면적의 2분의 1이하

제8조제14호에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조제17호중 “경우에”를 “경우와 공설묘지의 설치가 필요없는 소규모분묘의 이장을 위한 경우 및 기존 공동묘지를 그 묘역의 범위안에서 공설묘지로 재정비하는 경우에”로 한다. 다만, 기존주택의 건축면적이 100제곱미터(지정당시거주자의 주택은 117제곱미터로 한다. 이하 이호에서 같다)에 미달하는 주택을 건축면적 100제곱미터까지 증축하기 위한 경우의 대지조성에 따르는 토지형질변경 면적은 기존면적을 포함하여 200제곱미터를 초과할 수 없다. 이 경우 같은 대지안에 건축하는 부속건축물등의 건축을 위한 면적은 이를 포함하지 아니한다.

제8조제21호를 다음과 같이 하고, 동호에 제22호내지 제28호를 각각 다음과 같이 신설한다.

21. 경작등 영농을 위한 토지형질변경
22. 농기계의 통행로 또는 주택의 진입로의 설치를 위한 토지형질변경
23. 나대지 및 잡종지등으로서 적법한 절차에 의하여 대지화되어 있는 토

지에 물건의 적차에 따르는 토지형질변경

24. 농업용 소류지의 설치를 위한 토지형질변경

25. 개발제한구역안의 공공사업용으로 편입된 대지를 그 편입된 면적에 상당하는 면적만큼 새로이 대지를 조성하는데 따르는 토지형질변경, 이 경우 그 면적만으로는 관계법령에 의한 시설의 최소기준면적에 미달하는 경우에는 그 최소면적까지 대지를 확장할 수 있다.

26. 주차장법에 의한 건축물 부설주차장의 설치를 위한 토지형질변경(기존 대지안에 설치할 수 없는 경우에만한다)

27. 나대지 및 잡종지등으로서 적법한 절차에 의하여 대지화되어 있는 토지에 노외주차장을 설치하기 위한 토지형질변경

28. 개발제한구역내 공공사업의 시행으로 인하여 철거된 주택등의 이축을 위한 일단의 주택지조성사업의 시행에 다른 토지형질변경

제9조제2호에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동조제3호단서중 “그 입지조건”을 “형질변경후의 잔여토지가 제1호의 최소대지면적에 미달하는 경우와 그 입지조건”으로 하며, 동조제4호단서중

“경우에는 그러하지 아니하다”를 “경우와 지적의 합병을 위한 경우에는 그러하지 아니하다”로 한다.

다만, 개발제한구역이전에 건축된 기존 주택을 개축하거나 재축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조의제2호중 “연면적 20분의 1미만의 변경”을 “연면적 10분의 1미만의 변경과 학교시설축진법에 의한 학교시설의 변경”으로 한다.

제11조의3을 다음과 같이 한다.

제11조의3(도시계획관계확인서의 서식) 영 제28조의2제2항의 규정에 의한 사실관계확인서는 국토이용관리법시행규칙 별지 제1호의2서식과 같다.

[별표 1]을 별지와 같이 한다.

[별지 제5호서식]을 삭제한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 규칙은 1994년 1월1일부터 시행한다.

②(용도변경기준에 관한 경과조치) 이 규칙 시행당시 공장·주택 등 신축이 금지된 건축물을 별표1에 의한 근린생활시설중 음식점으로 용도변경하기 위하여 허가를 신청중인 것과 허가를 받아 용도변경중인 것은 제7조제1항제6호다목(2)의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의

한다.

### [별표 1]

신축이 금지된 건축물을 용도변경하여 설치할 수 있는 근린생활시설(제7조제1항제6호 다목 관련)

1. 수퍼마켓 및 일용품소매점으로서 건축법에 의한 근린생활시설에 해당하는 것
2. 휴게음식점 및 일반음식점 이 경우 용도변경하고자 하는 건축물의 연면적은 200제곱미터이하이어야 하며, 인접한 토지를 이용하여 100제곱미터이내의 주차장을 설치할 수 있다
3. 이용원 및 미장원
4. 약 국
5. 정육점
6. 세탁소
7. 일반목욕장
8. 사진관
9. 목공소
10. 병원·치과병원·한방병원·의원·치과의원·한의원·조산소
11. 침술원·접골원
12. 동물병원
13. 건축법시행령 별표 1 제4호나목(7)의 제조업·수리점(자동차경정비업소를 포함한다)
14. 취사용가스판매장
15. 장의사

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| 16. 방앗간                 | 활시설에 해당하는 것에 한한다)       |
| 17. 독서실                 | 24. 부동산중개업소             |
| 18. 기 원                 | 25. 금융업소(건축법에 의한 제2종 근린 |
| 19. 탁구장                 | 생활시설에 해당하는 것에 한한다)      |
| 20. 당구장                 | 26. 학원의 설립·운영에 관한 법률에 의 |
| 21. 체육도장                | 한 예능계·기술계·지능계학원으로서      |
| 22. 표구점                 | 건축법에 의한 제2종 근린생활시설에     |
| 23. 사무소(건축법에 의한 제2종 근린생 | 해당하는 것                  |

□ 개정이유 □

개발제한구역제도는 지난 20년간 도시의 무질서한 확산방지와 자연환경보전에 크게 기여하여 왔으나, 한편으로는 개발제한구역안에 거주하는 주민의 불편을 초래하였던 바, 신정부출범이후 공청회개최등을 통하여 개발제한구역제도의 개선을 위한 국민의 여론을 수렴한 결과, 개발제한구역제도의 기본골격을 해치지 아니하는 범위내에서 행위규제를 가능한 한 완화하도록 개선함으로써 개발제한구역에 거주하는 주민의 주거환경·생활환경을 개선하고 일상생활의 불편을 해소할 수 있도록 하려는 것임.

□ 주요골자 □

- 가. 도시지역중 상세계획구역이 지정되면 2년이내에 시장·군수가 상세계획을 입안하여 도시계획으로 결정하는 바, 상세계획에는 법률에서 정한 사항외에 건축물의 배치·형태·색채 및 건축선등의 계획과 도시경관조성계획 및 교통처리계획이 포함되도록 하여 도시·미관등을 효율적으로 관리할 수 있도록 함(제6조의3).
- 나. 개발제한구역안에서 농림업·수산업에 종사하는 자가 설치할 수 있는 건축물 또

는 공장물의 허용범위를 다음과 같이 확대함(제7조제1항제1호).

- (1) 축사의 규모를 1가구(동일주택안에 세대를 달리하는 직계존비속 또는 형제가 같이 거주하는 경우 각각 1가구로 봄)당 종전에는 300제곱미터까지 건축할 수 있었으나, 앞으로는 1천제곱미터까지 건축할 수 있도록 함.
- (2) 종전에는 퇴비사를 100제곱미터까지 설치할 수 있었으나, 앞으로는 200제곱미터까지 설치할 수 있도록 완화하고, 유기농업을 위한 발효퇴비장을 1가구당 100제곱미터까지 추가로 설치할 수 있도록 함.
- (3) 농·수산업용 창고를 경작면적등에 관계없이 농가가구당 100제곱미터까지를 기본적으로 설치할 수 있도록 허용하고, 토지면적이 1만제곱미터를 초과할 경우에는 그 초과면적의 1천분의 20에 해당하는 면적을 추가로 설치할 수 있도록 함.
- (4) 과수원·초지·유실수단지·원에단지(분재재배단지를 포함함)안에 설치하는 관리용건축물의 규모를 종전에는 토지면적의 1천분의 5이하로서 33제곱미터이하까지 설치할 수 있던 것을 앞으로는 토지면적의 1천분의 10이하로서 66제곱미터이하까지 설치할 수 있게 함.
- (5) 개발제한구역에 거주하는 자에 한하여 규모의 제한없이 온실을 설치할 수 있도록 허용함.
- (6) 개발제한구역지정당시부터 거주한 자 및 5년이상 특산물을 생산하며 거주하는 주민에게는 시장·군수가 정하는 무공해성의 지역특산물가공작업장을 1가구당 100제곱미터이하까지 설치할 수 있도록 허용함.

다. 개발제한구역에서 허용되는 주택 및 부속건축물의 범위를 다음과 같이 확대함(제7조제1항제2호).

- (1) 개발제한구역 지정전부터 계속하여 거주하는 자에 대하여 종전에는 주택을 연면적 117제곱미터까지 건축(1회에 한함)할 수 있었으나, 앞으로는 200제곱미터까지 2층이하로 건축(1회에 한함)할 수 있도록 완화하되, 개발제한구역지정 당시의 거주자가 3년이내의 기간동안 구역밖에 거주하였더라도 계속하여 거주한 자로 보도록 함과 아울러 세대주나 직계비속의 취학을 위하여 개발제한구역밖에 거주하였던 기간은 개발제한구역안에 거주한 기간으로 보도록 하고, 집단취락정비사업에 의하여 건축하는 다세대주택과 연립주택은 세대당 연면적 132제곱미터이하까지 건축할 수 있도록 함.

(2) 건축허가신청일 당시 5년이상 계속하여 거주하고 있는 자는 종전에는 주택을 연면적 100제곱미터까지 건축할 수 있었으나, 앞으로는 1회에 한하여 132제곱미터까지 2층이하로 건축할 수 있도록 완화함.

(3) 주택부속건축물의 규모를 종전에는 33제곱미터까지 건축할 수 있도록 하던 것을 앞으로는 66제곱미터까지 건축할 수 있도록 함.

라. 개발제한구역안에 건축이 허용되는 공익시설의 범위에 다음의 시설의 설치를 추가함(제7조제1항제3호).

- (1) 소방파출소, 행정구역이 개편되지 아니한 경우의 읍·면·동사무소의 설치
- (2) 농협외에 수산·축산·임업협동조합의 단위조합사무실의 설치
- (3) 폐교된 학교시설을 다른 학교시설 또는 청소년수련시설로의 변경설치
- (4) 묘지공원안의 쓰레기소각장 및 사찰안의 납골당의 설치
- (5) 시·군 단위의 공공체육시설 및 부대시설과 국가등이 설치하는 사격장의 설치
- (6) 농업계열학교의 교육에 필요한 실습농장 및 부대시설의 설치
- (7) 공공도서관의 설치
- (8) 개발제한구역의 주민을 위한 유치원·보육시설·노인복지회관의 설치
- (9) 나대지등에 골프연습장을 제외한 옥외운동시설의 설치
- (10) 도시공원안의 휴게음식점의 설치
- (11) 시관내에 있는 군청사의 군관내로의 이전설치등

마. 고속도로 철도변등의 소유권에 있는 주택등 주거환경이 불량한 주택을 다른 곳으로 이축할 수 있도록 허용하고, 타인소유토지에 건축된 주택, 취락구조개선사업에 의한 주택, 건축물의 연접등으로 최소기준면적만큼 증축이 불가능한 주택등을 이축하는 경우 반드시 대지가 아니더라도 임야외의 토지에 이축할 수 있도록 하며, 취락안의 주택을 자기소유의 농장이나 과수원 안으로 이축할 수 있도록 허용함(제7조제1항제3호사목).

바. 개발제한구역안에 건축이 허용되는 부락공동시설의 범위에 다음의 시설을 추가함(제7조제1항제4호)

- (1) 지역생산물 저장·처리·단순가공·포장 및 직접판매하는 공동구판장, 농기계보관창고 및 특수조합의 공판장등
- (2) 200제곱미터이내의 해녀이용탈의장

(3) 유기농업퇴비장

(4) 읍·면·동 복지회관

(5) 지방자치단체나 마을공동으로 설치하는 50제곱미터이하의 낚시터 관리시설

(6) 간이쓰레기소각장

사. 개발제한구역안에 건축 및 증축이 허용되는 공장을 종전에는 외국인투자기업이 경영하는 공장, 수출품생산공장, 종업원이 50인이상인 공장에 한정하였으나, 앞으로는 개발제한구역지정당시의 모든 공장에 대하여 건축 및 증축을 허용하고 생산품 보관을 위한 임시가설천막을 설치할 수 있도록 하며, 바닷모래세척시설등의 부대시설을 새로이 설치할 수 있도록 함(제7조제1항제5호).

아. 개발제한구역안에 거주하는 주민의 생활환경개선을 위하여 취락정비사업을 시행하는 경우 병원·수퍼마켓·금융업소·학원을 4층이하까지 증축할 수 있도록 하고, 주요 간선도로변의 상업용건축물을 정비하는 경우 3층이하까지 증축할 수 있도록 함(제7조제1항제5호의2).

자. 기존 건축물을 용도변경하여 설치할 수 있는 근린생활시설의 범위에 병원·학원·체육도장·금융업소·사무소·부동산중개업소등을 추가하고, 공장·주택등을 음식점으로 용도변경할 수 있도록 하되, 개발제한구역안에서 5년이상 거주한 자 또는 5년이상 음식점을 직접 경영하는 자에 한하도록 제한하며, 부락내 주택호수의 5퍼센트이내 허용기준등 종전의 엄격하게 되어 있는 용도변경허용 기준을 삭제함(제7조제1항제6호다목).

차. 건축물의 용도변경허용범위를 다음과 같이 확대함(안 제7조제1항제6호다목).

(1) 개발제한구역지정전에 설치된 공장은 물품창고로 용도변경할 수 있게 함.

(2) 가축사육이 금지된 지역의 축사, 신축된지 5년이상 경과된 축사·잠실은 농·수산물보관창고로 용도변경할 수 있게 함.

(3) 기존 관광호텔은 유스호스텔로 용도변경할 수 있게 함.

카. 개발제한구역의 지정당시의 기존 소규모종교시설은 연면적을 300제곱미터까지 증축할 수 있도록 하고, 그 대지를 건축면적의 2배까지 확장할 수 있도록 하며 대지여건상 증축할 수 없는 경우에는 이축도 허용할 수 있도록 함(제7조제1항제6호사목).

타. 나환자촌에 대하여 보건사회부장관이 일정한 구역을 설정하고 정비계획을 수립하

는 경우 그에 의하여 건축하는 주거시설, 농축산시설등 주민소득증대를 위한 시설, 진료시설 및 종교시설을 설치할 수 있도록 함(제7조제1항제6호차목).

파. 다음에 해당하는 건축물·시설등을 개발제한구역안에 새로이 설치하거나 증축할 수 있도록 함(제7조제1항제6호파목 내지 서목).

- (1) 공공사업시행으로 철거되는 기존 정기시장의 상설시장으로의 변경등
- (2) 경마장운영시설
- (3) 시내버스자동차정류장 및 부대시설
- (4) 시장·군수의 배치계획에 따라 개발제한구역의 지정당시의 거주자가 설치하는 도로변 휴게소 및 주유소
- (5) 물건적치장소에 설치하는 20제곱미터이하의 관리실등의 시설
- (6) 위탁영농회사가 설치하는 200제곱미터이하의 농기계보관용창고등
- (7) 나대지등을 이용한 세차장 및 농기계수리소
- (8) 도로변 버스간이승강장
- (9) 민간이 시행하는 공사의 공사용 임시가설건축물등

하. 개발제한구역안에서의 경미한 행위는 허가없이 신고만으로 행할 수 있게 하고 있는 바, 종전에는 연면적이 50제곱미터이하인 주택의 증축·개축·재축·대수선을 경미한 행위로 하였으나, 앞으로는 85제곱미터이하의 증축등도 경미한 행위로 보아 신고대상에 포함시키고, 200제곱미터미만의 축사, 100제곱미터 미만의 창고의 증·개축등과 죽목의 식재, 용도변경이 허용되는 근린생활시설 상호간의 용도변경(음식점·병원·수퍼마켓·금융업소 및 학원은 제외함)을 경미한 행위에 추가하여 신고만으로도 이를 할 수 있게 완화함(제7조제3항).

거. 개발제한구역에서 할 수 있는 토지형질변경의 범위에 다음 목적으로 하는 토지형질변경행위를 추가함(제8조).

- (1) 공공사업으로 철거되는 소규모분묘의 개별이장 및 기존공동묘지의 재정비
- (2) 경작등 영농과 관계되는 각종 토지형질변경
- (3) 농기계통행로 또는 주택진입로의 설치
- (4) 나대지·잡종지등의 토지에의 물건의 적치
- (5) 농업용소류지의 설치
- (6) 공공사업에 편입된 만큼의 대지의 대체조성

(7) 기존대지안에 설치할 수 없는 경우 건축물부설주차장의 설치

(8) 나대지등 대지화되어 있는 토지에의 노외주차장의 설치

(9) 개발제한구역안 공공사업의 시행에 따라 철거된 주택등의 이축을 위한 일단의 주택지조성 사업의 시행

너. 기존주택의 경우 동일규모로 개축·재축하는 때에는 건폐율등을 초과하더라도 이를 허용할 수 있게 하고, 지적합병을 위한 경우에는 최소기준면적이하로도 토지분할을 허용할 수 있도록 함(제9조). 〈건설부 제공〉

**안버리는 등산길 주워오는 하산길**