

4. 도시계획법시행규칙중개정령

건설교통부령 제197호 1999. 6. 24.

개 정 이 유

도시계획법시행령이 개정(1999. 6. 16, 대통령령 제16403호)되어 개발제한구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지중 나대지와 개발제한구역 지정당시 주택이 있던 토지에 대하여는 제한적으로 건축물의 건축이 가능하게 되었으므로 이에 따라 건축이 허용되는 건축물의 범위를 단독주택 및 근린생활시설로 정하되, 이들의 규모, 토지형질변경, 건폐율·용적률 및 용도변경 등에 관한 사항을 정함으로써 개발제한구역안에 거주하는 주민들의 불편을 줄일 수 있도록 하고, 기타 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

가. 개발제한구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지중 나대지 또는 개발제한구역 지정당시 이미 있던 주택이 있는 토지에 건축이 허용되는 건축물을 3층 이하의 단독주택 또는 근린생활시설로 하되, 근린생활시설중 휴게음식점 또는 일반음식점의 경우에는 연면적 등을 제한하고, 한강수계 하천양안의 1킬로미터 이내 지역의 경우에는 근린생활시설중 일부 시설의 설치를 제한함(제7조제1항제2호가목 신설).

나. 새로이 신축이 허용되는 단독주택 또는 근린생활시설의 경우에는 공익사업·

마을공동사업 또는 취락구조개선사업의 시행으로 인하여 철거되는 경우에 한하여 이축을 할 수 있도록 함(제7조제1항제3호사목 단서 신설).

다. 새로이 신축이 허용되는 단독주택의 경우에는 근린생활시설에 한하여 용도변경을 할 수 있도록 하되, 단독주택 또는 근린생활시설로의 용도변경은 개발제한구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지중 나대지에 개발제한구역 지정 이후 건축물이 건축되거나 공작물이 설치된 경우에 한하도록 하며, 주택을 다른 용도로 변경한 경우 다시 주택으로 용도변경을 할 수 있도록 함(제7조제1항제6호다목).

라. 새로이 신축이 허용되는 건축물의 건축면적의 대지면적에 대한 비율은 100분의 20 이내로 건축연면적의 대지면적에 대한 비율은 100퍼센트 이내로 하되, 개발제한구역 지정당시 이미 있던 주택이 있는 토지와 개발제한구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지에 단독주택을 건축하는 경우에 있어서는 건축면적의 대지면적에 대한 비율은 100분의 60 이내로, 건축연면적의 대지면적에 대한 비율은 300퍼센트 이내로 하도록 함(제9조제2호).

마. 새로이 신축이 허용되는 단독주택 또는 근린생활시설을 건축하기 위한 경우에는 330제곱미터 이하의 토지분할을 할 수 없도록 하되, 개발제한구역 지정당시 이미 있던 주택이 있는 토지에 이를 건축하는 경우에는 330제곱미터 이하로 분할할 수 있도록 함(제9조제4호).

도시계획법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항제2호의 제목중 “부속건축물”을 “부속건축물 등”으로 하고, 동호가목 및 나목을 각각 나목 및 다목으로 하며, 동호에 가목을 다음과 같이 신설하고, 동호나목(중전의 가목) 본문중 “나목”을 “다목”으로,

“2층이하”를 “3층 이하”로 하며, 동목(중전의 가목)(1)중 “건축허가신청일 현재 개발제한구역안에서 5년이상 계속하여 거주하고 있는 자(이하 “5년이상거주자”라 한다)의 주택의 경우는“을 “5년이상거주자의 주택은“으로 하고, 동목(중전의 가목)(4)중 “2층이하”를 “3층 이하”로 하며, 동호다목(중

전의 나목)단서중 "가목(3)"을 "나목(3)"으로 하고, 동호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

가. 주택 등의 건축 : 영 제20조제1항제1호아목의 규정에 의하여 건축이 허용되는 건축물은 다음의 1에 해당하는 3층 이하의 건축물로 한다.

(1) 건축법시행령 별표 1 제1호가목의 규정에 의한 단독주택(이하 "단독주택"이라 한다)

(2) 별표 1 각호의 규정에 의한 근린생활시설(이하 "근린생활시설"이라 한다). 다만, 휴게음식점 또는 일반음식점은 연면적 200제곱미터 이하로서 건축허가신청일 현재 개발제한구역안에서 5년 이상 계속하여 거주하고 있는 자(이하 "5년이상거주자"라 한다)가 건축하는 경우에 한하며, 한강수계중 잠실수중보 상류의 하천양안 1킬로미터 이내의 지역의 경우에는 일반목욕장과 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 제5조의 규정에 의하여 허용되는 근린생활시설에 한한다.

라. 가목(2) 단서의 규정에 의한 휴게음식점 또는 일반음식점의 경우에는 인접한 토지를 이용하여 200제곱미터 이하의 주차장을 설치할 수 있다.

제7조제1항제3호사목 본문에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제2호가목의 규정에 의한 건축물의 이축은 (1)의 규정에 해당하는 경우에 한한다.

제7조제1항제3호스목중 "30일이내"를 "60일이내"로 하고, 동호에 나목 내지 리목을 각각 다음과 같이 신설한다.

나. 중소기업진흥공단이 광주광역시 북구 일원에 설치하는 중소기업연수원

다. 경기도 양주군 주내면 유양리에 있는 양주별산대 놀이마당공연장의 증설과 그 부대시설의 설치

리. 인천광역시 문학경기장의 부대시설의 설치

제7조제1항제6호다목(2) 및 (8)을 각각 다음과 같이 하고, 동호다목에 (12)를 다음과 같이 신설하며, 동호라목중 "자가주유소"를 "자가연료공급시설"로 하고, 동호처목 전단중 "근린생활시설(음식점을 제외한다)"을 "근린생활시설"로 하며, 동목 후단중 "제2호"를 "제2호나목"으로 한다.

(2) 공장 등 신축이 금지된 건축물이나 주택(제2호가목(1)의 규정에 의한 단독주택을 제외한다)을 근린생활시설과 사회복지시설(보육시설·양로원 등을 말한다), 사당 또는 종

교시설로 용도변경하는 경우와 제2호가목(1)의 규정에 의한 단독주택을 근린생활시설(한강수계중 잠실수중보 상류의 하천양안 1킬로미터 이내의 지역의 경우에는 일반목욕장과 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 제5조의 규정에 의하여 허용되는 근린생활시설에 한한다)로 용도변경하는 경우. 다만, 공장 또는 주택 등을 휴게음식점 또는 일반음식점으로 용도변경할 수 있는 자는 5년 이상거주자 또는 허가신청일 현재 당해 개발제한구역안에서 당해 시설을 5년 이상 직접 경영하고 있는 자에 한하며, 제2호나목(3)의 규정에 의한 자녀의 분가를 위한 주택은 주택외의 용도로 변경할 수 없다.

(8) 개발제한구역안에서 신축 또는 증축이 허용되는 범위안에서의 시설서로간의 용도변경. 다만, 단독주택 또는 근린생활시설로의 용도변경은 개발제한구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지중 나대지에 개발제한구역 지정 이후 건축물이 건축되거나 공작물이 설치된 경우에 한한다.

(12) 주택을 다른 용도로 용도변경한

건축물을 다시 주택으로 용도변경하는 경우

제8조제1항제14호 단서중 “200제곱미터를 초과할 수 없다. 이 경우 같은 대지안에 건축하는 부속건축물 등의 건축을 위한 면적은 이를 포함하지 아니한다.”를 “200제곱미터(같은 대지안에 건축하는 부속건축물의 건축을 위한 면적을 제외한다)를 초과할 수 없으며, 제7조제1항제2호가목의 규정에 의한 건축물의 부속건축물의 건축을 위한 추가의 토지형질변경은 할 수 없다.”로 하고, 동항제22호를 다음과 같이 한다.

22. 농기계의 통행로나 주택 또는 제7조제1항제2호가목(2)의 규정에 의한 근린생활시설의 진입로를 설치하기 위한 토지형질변경. 다만, 제7조제1항제3호사목의 규정에 의하여 이축하는 경우의 진입로 설치를 위한 토지형질변경은 할 수 없다.

제9조 본문중 “건축면적의 대지면적에 대한 비율”을 “건축면적의 대지면적에 대한 비율, 건축연면적의 대지면적에 대한 비율”로 하고, 동조제2호를 다음과 같이 하며, 동조에 제2호의2를 다음과 같이 신설하고, 동조제3호 각목외의 부문 본문중 “건축물 및 공작물 바닥면적”을 “건축물의 건축면적 및 공작물의 바닥면적”으로 하며, 동조제4호를 다음과 같이 한다.

2. 건축면적의 대지면적에 대한 비율은 100분의 60 이내, 건축연면적의 대지면적에 대한 비율은 300퍼센트(영 제20조제1항제1호아목 및 영 제21조의 규정에 의한 건축물을 건축하는 경우의 건축면적의 대지면적에 대한 비율은 100분의 20 이내, 건축연면적의 대지면적에 대한 비율은 100퍼센트) 이내. 다만, 개발제한구역 지정 이전에 건축된 기존주택을 개축하거나 개축하는 경우에는 본문의 규정에 의한 비율을 적용하지 아니하며, 영 제20조제1항제1호아목의 규정에 의하여 개발제한구역 지정 당시 이미 있던 주택이 있는 토지에 주택을 건축하는 경우와 개발제한 구역 지정당시 지적법상 지목이 대인 토지에 단독주택을 건축하는 경우에는 건축면적의 대지면적에 대한 비율은 100분의 60 이내로, 건축연면적의 대지면적에 대한 비율은 300퍼센트 이내로 하되, 이 경우 건축(1회에 한한다)할 수 있는 건축연면적은 제7조제1항제2호나목의 규정에 의한 거주기간별 허용면적을 준용한 면적으로 할 수 있다.

2의2. 영 제20조제1항제1호아목의 규정에 의하여 개발제한구역 지정당시 이미 있던 주택이 있는 토지에 제2호 단서의 규정에 의하여 주택을 건축하는 경우로

서 지적법상 지목이 대가 아닌 토지에 그 주택이 있는 경우에 당해 토지를 대로 지목변경할 수 있는 면적은 건축면적의 2배(건축면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 200제곱미터) 이내로 한다.

4. 토지의 분할은 기존주택의 분할을 위한 것이 아닌 경우(제7조제1항제6호다목(1) 및 (5)의 경우에는 개발제한구역 지정 이후 연면적의 증가가 없는 경우에 한한다)로서 제1호의 규정에 의한 최소대지면적(제7조제1항제2호가목의 규정에 의한 건축물을 건축하기 위한 경우에는 330제곱미터) 이하의 분할이 아닐 것. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

가. 도로의 설치 등 공익사업의 시행을 위한 경우

나. 지적의 합병을 위한 경우

다. 영 제20조제1항제1호아목의 규정에 의한 개발제한구역 지정당시 이미 있던 주택이 있는 토지에 주택을 건축하는 경우

별표 1 제2호중 “100제곱미터”를 “200제곱미터”로 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

주택회보