

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

(박경원 의원 대표발의)

의안 번호	677
----------	-----

발의연월일 : 2025. 4. 4.

발의의원 : 박경원, 김영실, 김상수,
이정애, 이진환, 김지훈(국),
김지훈(민), 김동훈, 한근수,
원주영, 한송연, 이상기,
이수련

1. 제안 이유

- 가. 건축비용 상승과 건설 경기 악화로 재개발·재건축 사업이 위기에 처하면서 지역 경제가 위축되고 있음
- 나. 이에 주민 주거 안정과 지역 상권 활성화를 고려하여 용도 규정을 유연하게 적용함으로써 도시의 체계적인 개발 유도

2. 주요 내용

- 가. 「남양주시 도시계획 조례」 제47조제1항 5호 제3종일반주거지역 용적률 개정에 따른 준공업지역 및 준주거지역 용적률 완화 (안 제47조제1항13호 및 제47조제3항)
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 상업지역안에서 용적률 완화 (안 제47조제4항)
- 다. 일반상업지역 안에서 건축시 주거용 외의 용도 비율 변경 (안 별표 9)

3. 개정조례안 : 덧붙임

4. 신·구조문 대비표 : 덧붙임

5. 예산수반사항 : 덧붙임

6. 관련법령 : 덧붙임

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

남양주시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제47조제1항은 하단을 다음과 같이 한다.

13. 준공업지역: 400퍼센트 이하(아파트는 300퍼센트 이하로 한다.)

제47조제3항은 다음과 같이 한다.

③ 제1항제6호의 경우 주거용(공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 300퍼센트 이하로 한다. (단, 국가, 지방자치단체 또는 공공기관의 공모사업으로 선정된 경우와 위원회 심의를 거쳐 타당성이 인정된 경우에는 완화할 수 있다)

제47조제4항은 하단을 다음과 같이 한다.

(단, 「도시 및 주거환경정비법」과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업은 500퍼센트 이하로 한다)

별표 9 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 전체 연면적의 10퍼센트(의무 비율) 이상인 것은 제외한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행

령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제47조(용도지역 안에서의 용적률)	제47조(용도지역 안에서의 용적률)
① 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.	① ----- ----- -----
1. ~ 12. (생략)	1. ~ 12. (현행과 같음)
13. 준공업지역: 400퍼센트 이하 (아파트는 <u>270퍼센트</u> 이하로 한다.)	----- <u>300퍼센트</u> -----
14. ~ 21. (생략)	14. ~ 21. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 제1항제6호의 경우 주거용 (공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 <u>270퍼센트</u> 이하로 한다. (<u>단, 위원회 심의를 거쳐 타당성이 인정된 경우에는 완화할 수 있다</u>)	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>300퍼센트 이하</u> ----- ----- (단, 국가, 지방자치단체 또는 공공기관의 공모사업으로 선정된 경우와 위원회 심의를 거쳐 타당성이 인정된 경우에는 완화할 수 있다)
④ 제1항제7호부터 제9호까지	④ -----

의 상업지역안에서 주거용(공동주택, 「주택법 시행령」 제4조의 준주택 및 생활숙박시설을 말한다) 또는 주거용 및 주거용 외의 용도가 복합된 건축물의 경우 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설 면적을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다. (단, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축은 500퍼센트 이하로 한다)

----- 「도시 및 주거환경정비
법」과 「빈집 및 소규모주택
정비에 관한 특별법」에 따른
사업-----

일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제8호 및 조례 제23조제8호 관련)

현행	개정안
1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 전체 연면적의 <u>20퍼센트</u> (의무비율) 이상인 것은 제외한다. (<u>다만, 도로폭 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 대하여는 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적이 전체 연면적의 10퍼센트 이상인 것은 제외한다</u>) 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.	1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 전체 연면적의 <u>10퍼센트</u> (의무비율) 이상인 것은 제외한다. (<u>삭제</u>) 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

비용추계서 미첨부 사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

○ 남양주시 도시계획 조례

- 제47조제1항13호, 제3항, 제4항, 별표 1의2, 별표 9

나. 재정 수반 요인

○ 없음

- 도시계획 수립 시 용도지역 내 용적률, 제한 완화 등에 관한 사항
으로 재정수반 요인 없음

2. 미 첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

3. 미 첨부 사유

조례 개정 후에도 예산의 증감이 발생하는 사항이 없음

4. 작성자

도시정책과장 이정주

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요

한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다.

- ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대무기기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

5. 제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율

⑦ 법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물
2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물

⑧ 법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.

1. 상업지역

2. 삭제

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

□ 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 “법적상한 용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 “과밀억제권역”이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

② 제1항에 따라 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한 및 정비계획으로 정한 허용세대수의 제한을 받지 아니한다.

③ 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한
2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한
3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한
7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

□ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

제24조(건축심의 등) ① 법 제26조제1항에서 “건축물의 높이·층수·용적률 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 사업시행구역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역인 경우로서 같은 법 제30조제3항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의(건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 포함한다)를 거친 사항은 제외한다.

1. 사업시행구역이 가로주택정비사업을 시행하는 가로구역일 경우 제3조제1항제2호의 요건을 충족하는지 여부에 관한 사항
2. 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획(「건축법」 제77조의4에 따라 건축협정을 체결한 경우 건축협정의 내용을 포함한다)
3. 건축물의 건축선에 관한 계획
- 3의2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역과 같은 법 제77조의2에 따른 특별가로구역의 지정에 관한 사항
4. 정비기반시설의 설치계획
5. 공동이용시설의 설치계획
6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

제38조의5(소규모주택정비 관리지역에 대한 특례) ① 법 제43조의4제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(1)의 제1종전용주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종전용주거지역
 2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호가목(2)의 제2종전용주거지역인 경우: 같은 호 나목 (1)의 제1종일반주거지역
 3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제2종일반주거지역
 4. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역
 5. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역
- ② 시·도지사는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회의 심의 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조에 따른 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.

제41조의2(소규모재개발사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 법 제49조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따라 각 호에서 정하는 지역을 말한다.

1. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(1)의 제1종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2) 또는 (3)의 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
 2. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(2)의 제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (3)의 제3종일반주거지역 또는 같은 호 다목의 준주거지역 중 시·도조례로 정하는 용도지역
 3. 종전 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역
- ② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.