



제 311 회 남양주시의회(임시회)
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

2025. 4. .

도 시 교 통 위 원 회
전 문 위 원

남양주시 도시계획 조례 일부개정조례안

1. 제안경과

- 본 조례안은 2025년 4월 4일 박경원 의원 등 13명으로부터 발의 제출되어 동일자로 도시교통위원회에 회부 된 안건임.

2. 제안이유

- 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 유도하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 「남양주시 도시계획 조례」 제47조제1항제5호 제3종일반주거지역 용적률 개정에 따른 준공업지역 및 준주거지역 용적률 완화 (안 제47조제1항제13호 및 안 제47조제3항)
- 나. 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 상업지역안에서 용적률 완화 (안 제47조제4항)
- 다. 일반상업지역 안에서 건축 시 주거용 외의 용도 비율 변경 (안 별표 9)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 붙임1
- 나. 예산조치 : 붙임2
- 다. 관련부서 : 도시정책과

라. 입법예고 : 2025.4. 4 ~ 4. 10. (6일간)

마. 예고결과 : 의견없음

5. 검토의견

- 본 조례안은 일부 용도지역의 용적률을 완화하고 복합된 건축물의 주거용 외의 연면적 의무비율을 조정하여 시민들의 주거 안정을 도모하고 지역 상권을 개선하고자 발의된 안건입니다.
- 이번 개정안은 지난해 11월에 공포된 제3종 일반주거지역의 용적율 300퍼센트 이하로 완화 개정된 사항에 맞추어 준공업지역의 아파트와 준주거지역의 주거용으로 사용되는 용적율을 300퍼센트 이하로 조정하여, 보다 유연한 개발행위가 가능하도록 개선하였으며, 또한, 재개발 및 재건축 사업에 적용되는 용적률을 완화함으로써 도시 정비사업의 활성화를 도모하였고, 아울러, 일반상업지역 안에서 건축 규제 조정을 통하여 복합 건축물에 주거용외 용도로 사용되는 면적의 비율 조정하여, 건축물의 활용도를 높이고 상가 공실 문제에 효과적으로 대응할 수 있도록 하였습니다
- 본 개정안은 상위 법령에 저촉되는 부분이 없으며, 용적률 완화에 따라 건축 개발행위가 보다 원활해질 것으로 사료됩니다.

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 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 필요한 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 임대임대주택이 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 건설비율) ① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조

제1호에 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 “법적상한용적률”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 이하로
서 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」 제30조제1항제1호나 목(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」 제30조제1항제1호나 목(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」 제30조제1항제1호나 목(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」 제30조제1항제1호나 목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역

② 제1항 각 호의 용도지역 결정에 필요한 사항은 시·도조례로 정할 수 있다.

(현행 조례)

남양주시 도시계획 조례

(일부개정) 2024.11.07 조례 제2300호

제5장 지역·지구·구역 안에서의 행위제한

제1절 용도지역 안에서의 행위제한

제23조(용도지역 안에서의 건축제한) 영 제71조제1항에 따라 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

<개정 2014.12.04, 2018. 9. 20.>

1. 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 2
2. 제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 3
3. 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 4
4. 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 5
5. 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 6
6. 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 7
7. 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 8
- 8. 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 9**
9. 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 10
10. 유통상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 11
11. 전용공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 12
12. 일반공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 13
13. 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 14

- 14. 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 15
- 15. 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 16
- 16. 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 17
- 17. 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 18
- 18. 생산관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 19
- 19. 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물: 별표 20
- 20. 농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 21
- 21. 자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물: 별표 22
- 22. 삭제 <2018. 9. 20.>

제3절 건폐율·용적률 등

제41조(용도지역 안에서의 건폐율) 영 제84조제1항에 따라 용도지역 안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

- 1. 제1종전용주거지역: 50퍼센트 이하
- 2. 제2종전용주거지역: 50퍼센트 이하
- 3. 제1종일반주거지역: 60퍼센트 이하
- 4. 제2종일반주거지역: 60퍼센트 이하
- 5. 제3종일반주거지역: 50퍼센트 이하
- 6. 준주거지역: 70퍼센트 이하
- 7. 중심상업지역: 90퍼센트 이하
- 8. 일반상업지역: 80퍼센트 이하
- 9. 근린상업지역: 70퍼센트 이하
- 10. 유통상업지역: 80퍼센트 이하
- 11. 전용공업지역: 70퍼센트 이하
- 12. 일반공업지역: 70퍼센트 이하

13. 준공업지역: 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역: 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역: 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역: 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역: 20퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
18. 생산관리지역: 20퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
19. 계획관리지역: 40퍼센트 이하
20. 농림지역: 20퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
21. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하

제42조(그 밖의 용도지구·구역 등의 건폐율) 영 제84조제4항에 따라 정하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율은 다음 각 호와 같다.<개정 2017. 9. 28.>

1. 취락지구: 60퍼센트 이하 <개정 2015.5.14.>
2. 개발진흥지구: 다음 각 목에서 정하는 비율 이하<전부개정 2017. 9. 28.>
 - 가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우: 40퍼센트 다만, 계획관리지역에 영 제31조제2항제8호나목에 따른 산업·유통개발진흥지구가 지정된 경우에는 60퍼센트로 한다.<개정 2024.10.2.>
 - 나. 자연녹지지역에 지정된 경우: 30퍼센트
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 60퍼센트 이하 <개정 2015.5.14.>
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지: 70퍼센트 이하
5. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제12호에 따른 준산업단지: 80퍼센트 이하

제43조(건폐율의 강화) 영 제84조제5항에 따라 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있다고 인정하여 위원회의 심의를 거쳐 정한 구역 안에서의 건축물의 경우에는 해당 구역에 적용할 건폐율 최대한도의 40퍼센트

까지 낮출 수 있다. <개정 2017.9.28., 2018.9.20., 2021.7.29.>

제44조(건폐율의 완화) ① 영 제84조제6항제1호에 따라 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역의 방화지구 안에 있는 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 건폐율은 제41조에도 불구하고, 90퍼센트 이하로 한다. <개정 2014.12.04, 2017.9.28., 2021.7.29.>

② 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치한 건축물: 제41조 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하로 한다. <항 신설 2014.12.04>

③ 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다)의 경우에는 건폐율 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율로 한다. <개정 2017. 9. 28.>

④ 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월1일 전에 준공되고 기존부지에 증축하는 경우로서 위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등의 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되거나, 다음 각 호에서 정하는 기반시설 확보요건을 모두 충족하는 경우에만 해당한다)의 경우에는 건폐율을 50퍼센트 이하로 한다. <개정 2014.12.04>

1. 6m 이상의 도로를 확보하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통 소통에 지장을 초래하지 않는 경우

2. 상수도(상수도에 갈음하여 「먹는물관리법」에 의한 먹는물 수질기준에 적합한 지하수를 설치하는 경우를 포함한다) 및 하수도(「하수도법」에 의한 오수처리시설 또는 단독정화조를 설치하는 경우를 포함한다)가 설치된 경우<항 신설 2014.12.04>

⑤ 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 건폐율을 30퍼센트 이하로 한다. <일부개정 2015.09.30.>

1. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산 또는 같은 조 제4항제1호에 따른 국가등록문화유산<개정 2021.7.29., 2024.7.4.>
3. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

⑥ 영 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축허가를 신청하는 경우로 한정한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 이 경우 제1호의 경우에는 부지를 확장하여 추가로 편입되는 부지(해당 용도지역으로 지정된 이후에 확장하여 추가로 편입된 부지를 포함하며, 이하 “추가편입부지”라 한다)에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 제2호의 경우에는 준공 당시의 부지(해당 용도지역으로 지정될 당시의 부지를 말하며, 이하 이 항에서 “준공당시부지”라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다. <신설 2014.12.4, 개정 2016.5.12, 2016.12.29, 2019. 3. 14., 2024.10.2.>

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것

나. 시장이 위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것 <개정 2018. 9. 20.>

2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것

나. 시장이 위원회의 심의를 거쳐 다음 1)부터 3)까지의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가 편입부지를 하나로 하여 건축물을

증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것 <개정 2018. 9. 20.>

1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명

3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제

1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.<개정 2021.7.29.>

⑦ 종전의 「도시계획법」(2000년 1월 28일 법률 제6243호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제1항제10호에 따른 일단의 공업용지조성사업 구역(영 제84조제4항제6호에 따른 산업단지 또는 준산업단지와 연결한 것에 한정한다) 내의 공장으로서 시장이 위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정하는 공장 : 80퍼센트 이하 <항 신설 2015.09.30., 2018. 9. 20.>

⑧ 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 학교의 경우 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. <신설 2016.12.29, 2018. 9. 20.>

1. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것

2. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것 <개정 2018. 9. 20.>

3. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지에 따른 학교의 경우 「대학설립·운영규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것

⑨ 삭제<2024.10.2.>

⑩ 계획관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연녹지지역에서 성장관리계획을 수립한 경우의 건폐율은 다음 각 호와 같다. 다만, 공장의 경우에는 성장관리계획에 영 제56조의2제2항제4호에 따른 환경관리계획 또는 경관계획이 포함된 경우만 해당

한다.<신설 2017.9.28., 2021.7.29.>

1. 계획관리지역: 50퍼센트 이하

2. 생산관리지역·농림지역 및 자연녹지지역: 30퍼센트 이하<개정 2021.7.29.>

⑪ 영 제84조제6항제8호에 따라 자연녹지지역에 있는 주유소 또는 액화석유가스 충전소로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.<신설 2022.9.19.>

1. 2021년 7월 13일 전에 준공되었을 것

2. 다음의 요건을 모두 충족하는 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 수소연료공급시설의 증축이 예정되어 있을 것

가. 기존 주유소 또는 액화석유가스 충전소의 부지에 증축할 것

나. 2024년 12월 31일 이전에 증축 허가를 신청할 것

⑫ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제52조 및 같은 법 시행령 제30조제2항에 따라 시장정비사업구역으로 지정된 경우 일반주거지역에 위치한 전통시장의 건폐율은 70퍼센트 이하, 상업지역에 위치한 전통시장의 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다.<신설 2024.10.2.>

제45조(「농지법」에 따라 허용되는 건축물의 건폐율 완화) ① 영 제84조제7항에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 「농지법」 제32조제1항에 따라 허용되는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 할 수 있다.

② 영 제84조제8항에 따라 생산녹지지역에 건축할 수 있는 다음 각 호의 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 할 수 있다.

1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공·처리시설(시 또는 연접한 지자체에서 생산된 농수산물의 가공·처리시설에 한정한다) 및 농수산업 관련 시험·연구시설<개정 2021.7.29.>

2. 「농지법 시행령」 제29조제5항제1호에 따른 농산물 건조·보관시설

3. 「농지법 시행령」 제29조제7항제2호에 따른 산지유통시설. 다만, 시 또는 연접

한 지자체에서 생산된 농산물을 위한 산지유통시설만 해당한다. <신설 2016.5.12, 2018.9.20., 2021.7.29.>

제46조(유원지의 건폐율 완화) 영 제84조제1항에도 불구하고 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다.

제47조(용도지역 안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역: 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역: 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역: 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역: 250퍼센트 이하 <개정 2015.09.30.>
5. 제3종일반주거지역: 300퍼센트 이하<개정 2021.7.29., 2024.11.7.>
6. 준주거지역: 500퍼센트 이하<개정 2019.3.14., 2021.7.29. 2022.12.29., 2024.10.2.>
7. 중심상업지역: 1,500퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
8. 일반상업지역: 900퍼센트 이하
9. 근린상업지역: 900퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
10. 유통상업지역: 900퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
11. 전용공업지역: 300퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
12. 일반공업지역: 350퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
13. 준공업지역: 400퍼센트 이하(아파트는 270퍼센트 이하로 한다.)
14. 보전녹지지역: 80퍼센트 이하 <개정 2014.12.04> <개정 2015.09.3
15. 생산녹지지역: 100퍼센트 이하 <개정 2014.12.04>
16. 자연녹지지역: 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역: 60퍼센트 이하
18. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역: 100퍼센트 이하(성장관리계획 수립지역은 125퍼센트 이하)

20. 농림지역: 60퍼센트 이하 <개정 2014.12.04> [시행일: 2019. 6. 15.]

21. 자연환경보전지역: 60퍼센트 이하

② 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제57조 및 같은 법 시행령 제35조제1항에 따른 등록문화유산건축물이 있는 대지에서의 용적률은 제1항에서 정한 용적률의 150퍼센트를 적용할 수 있다.<신설 2017. 9. 28.><개정 2024.7.4.>

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 270퍼센트 이하로 한다. (단, 위원회 심의를 거쳐 타당성이 인정된 경우에는 완화할 수 있다)<신설 2024.10.2.>

④ 제1항제7호부터 제9호까지의 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)<신설 2024.10.2.>

- 이하 현행 조례와 변동 없음 -

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 사항으로
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