

# 사천시공장건축가능지역지정에관한조례(안)

|          |         |
|----------|---------|
| 의안<br>번호 | 2004-74 |
|----------|---------|

제 출 일 자 2004. 12. 14  
제 출 자 사 천 시 장

## 1. 의결주문

사천시공장건축가능지역지정에관한조례안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제안이유

현행 법령상 관리지역 안에서 소규모공장(1만 제곱미터 미만) 건축이 불가하여 우리 지역내 관리지역 안에서 소규모공장 입주가 가능하도록 하기 위하여 법적근거를 마련하는 것임.

## 3. 주요내용

가. 공장건축가능지역 지정기준

- 우선지정 대상지 : 소규모공장이 난립해 있는 지역 등(6개 요건)
- 지정불가 대상지 : 문화재보호구역 등(15개 요건)

나. 지정규모

- 15,000m<sup>2</sup>이상 ~ 30,000m<sup>2</sup>미만

다. 지정절차

- 지정계획 수립 → 주민 의견수렴 → 관련행정기관의 의견수렴  
→ 사천시도시계획위원회 자문 → 지정·고시

라. 지정·고시 내용의 변경 제한

- 2년 이내 변경 불가

4. 주요 토의과제 : 없음

5. 참고사항

가. 관계법령 발췌 : 따로 붙임

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 기획담당관실, 지역경제과

라. 기타

1) 입법예고(2004.11.9 ~ 2004.11.30)결과 제출된 의견 없음

## 사천시공장건축가능지역지정에관한조례(안)

제1조(목적) 이 조례는 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다) 제76조 및 같은법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제71조제1항제19호 별표20의 규정에 의하여 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(지정지역) 사천시장(이하 “시장”이라 한다)은 관할지역내 공장 건축이 가능한 지역(이하 “공장건축가능지역”이라 한다)을 지정할 수 있는 용도지역은 법 제76조 및 영 제71조의 규정에 의한 계획관리지역으로 한다. 다만 법 부칙 제 18조제3항의 규정에 의하여 관리지역이 세분될 때 까지는 관리지역에 지정할 수 있다.

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “계획관리지역”이라 함은 법제36조제1항제2호다목을 말한다.
2. “관리지역”이라 함은 법제36조제1항제2호를 말한다.
3. “공장”이라 함은 건축법시행령 별표1제13호의 공장중 다음의 1에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

가. 영제71조제1항제18호 별표 19 제2호 사목(1) 내지 (4)에 해당하는 것

나. 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만. 물 · 용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해 · 용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설을 제외한다.

다. 제1차금속 · 가공금속제품 및 기계장비제조시설중 폐기물관리법시행령 별표1제4호의규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 것

라. 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것

마. 섬유제조시설중 감량 · 정련 · 표백 및 염색시설

제4조(지정시 고려사항) 시장은 공장건축가능지역을 지정하고자 할 때에는 다음 각호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 등 상위계획 및 개별법에 의한 관련계획과 배치되지 않도록 할 것
2. 주변지역의 토지이용, 교통여건, 자연환경 등을 종합적으로 고려 할 것
3. 공장건축에 따른 도로, 용수공급시설, 전기·통신·가스공급시설 등 기반시설의 처리·공급 용량이 부족하지 아니하도록 계획 할 것

제5조(공장건축가능지역 지정기준) ①시장은 관할지역내 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 공장건축가능지역으로 우선 지정할 수 있다.

1. 도시기능을 상실하거나 낙후되어 재정비가 필요한 지역
2. 소규모 공장이 난립해 있는 지역
3. 학교·군부대·시장 등 대규모 시설물이 이전 또는 폐지되는 지역
4. 토지소유자 등 지역주민이 요청하는 지역
5. 상공회의소, 중소기업협동조합, 중소기업진흥공단 등 관계기관·단체에서 요청하는 지역
6. 그 밖에 공장건축에 제한이 없는 지역으로 지정권자가 필요하다고 판단되는 지역

②시장은 관할지역내 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 공장건축가능지역으로 지정하여서는 아니 된다.

1. 문화재보호법에 의한 문화재 및 문화재보호구역과 자연환경보전법에 의한 자연생태계보전지역
2. 도로법에 의한 접도구역·연도구역과 고속교통구역
3. 수도법에 의한 상수원보호구역
4. 광역상수도는 상수원보호구역으로부터 수계상 상류방향으로 20킬로미터 이내인 지역

5. 지방상수도는 상수원보호구역으로부터 수계상 상류방향으로 10킬로미터 이내인 지역
6. 상수원보호구역이 고시되지 아니한 경우에는 취수장으로부터 수계상 상류방향으로 15킬로미터 이내인 지역과 하류방향으로 1킬로미터 이내인 지역
7. 유효저수량 30만<sup>m</sup>³이상인 농업용저수지로부터 수계상 상류방향으로 5킬로미터 이내(다만, 폐수배출시설이 아닌 공장은 2킬로미터 이내)인 지역
8. 산림법에 의한 보존국유림·보안림·천연보호림·채종림·시험림·산림훼손허가제한지역·임업진흥촉진법에 의한 임업진흥권역 및 조수보호및수렵에관한법률에 의한 조수보호구역
9. 군사시설보호법에 의한 군사시설보호구역과 공군기지법에 의한 기지구역내. 다만. 관할부대장과 협의한 경우에는 그러하지 아니한다.
10. 환경정책기본법 제22조의 규정에 의하여 대기오염특별대책지역으로 지정 고시된 지역
11. 지하수법 제2조의 규정에 의한 지하수를 상수원으로 취수하는 경우 상수원보호구역의 취수장으로부터 1킬로미터 이내인 지역
12. 광역상수도 관로매설지역 및 농업용 배수시설이 설치된 지역으로서 당해 시설의 이설이 필요한 지역
13. 농업용 담수호의 수질오염이 우려되는 지역
14. 개발로 인하여 산림축 또는 자연생태계의 연속성을 과도하게 단절 시키는 지역
15. 경사도 20도 이상인 지역이거나 예정지 최저지반고를 기준으로 50미터 이상인 지역

제6조(지정규모) 공장건축가능지역의 지정면적은 1만5천제곱미터 이상 3만 제곱미터 미만으로 하되, 입지수요, 토지여건 등을 고려하여 적정규모를 지정 하여야 한다.

제7조(지정계획수립) ①시장은 공장건축이 불가능한 사례가 없도록 공장건축 가능지역을 지정하기 전에 당해지역 및 주변지역에 대한 현재 토지이용상태 및 미래 이용계획, 개별법에 의한 공장입주제한유무, 상습재해지역여부 등을 조사하여야 한다.

②지정권자는 제1항의 조사결과에 따라 지정목적, 지정위치, 지정면적, 토지이용관계, 입주가능공장 업종 등을 포함한 지정계획을 수립하여야 한다.

제8조(주민 의견수렴) 시장은 제7조의 규정에 의하여 수립된 지정계획에 대하여 사전공람 등을 통하여 당해지역의 토지소유자 및 이해관계인을 포함한 지역주민의 의견을 청취하여야 하고, 그 의견이 타당하다고 인정하는 때에는 이를 반영하여야 한다.

제9조(지정절차) 시장은 지정계획에 대하여 관련행정기관의 의견을 수렴한 후 사전시(이하 “시”라 한다)도시계획위원회의 자문을 거쳐야 하며, 이미 지정된 공장건축가능지역을 변경하는 때에도 또한 같다. 다만 당해 지정지역의 100분의10미만에 해당하는 면적을 변경하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제10조(지정·고시) 시장은 공장건축가능지역을 지정하거나 이미 지정된 내용을 변경하는 때에는 다음 각호의 사항을 시에서 발행하는 공보 또는 시 홈페이지에 고시 하여야 한다.

1. 지정목적
2. 지정면적
3. 입주가능공장의 업종
4. 위치도
5. 편입토지조서 및 지적도
6. 지정지역을 변경하고자 하는 경우에는 변경사유 및 내용

제11조(지정·고시 내용의 변경제한) 시장은 공장건축가능지역을 지정·고시한

경우에는 원칙적으로 고시된 날부터 2년 이내에는 이를 변경하지 못한다. 다만, 관계법령 및 조례의 제·개정이나 당해 구역 및 인근 지역의 여건변화 등 필요한 경우에는 고시지역의 일부 또는 전부를 변경할 수 있다.

제12조(시설지원) 시장은 공장건축가능지역의 원활한 조성을 위하여 도로, 용수공급시설, 전기·통신·가스공급시설 등 기반시설을 지원할 수 있다.

제13조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정할 수 있다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 관계 법령 발췌

## 국토의계획및이용에관한법률

- 제36조(용도지역의 지정)
- 제37조(용도지구의 지정)
- 제76조(용도지역 및 용도지구안에서의 건축물의 건축제한)
- 부칙 제18조(개발행위허가등에 관한 경과조치) 제3항

## 국토의계획및이용에관한법률 시행령

- 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 제1항 제19호별표20제2호 차목  
: 계획관리지역안에서 건축이 가능한 공장
- 부칙제13조(관리지역안에서의 행위제한) 제1항 별표27제2호 차목  
: 관리지역안에서 건축이 가능한 공장

## 사천시도시계획조례

- 제39조(계획관리지역안에서의 건축할 수 있는 건축물) 제9호
- 부칙 제5조(관리지역안에서의 행위제한 및 건폐율·용적율)제1항제9호

## 국토의계획및이용에관한법률

### ○ 제36조(용도지역의 지정)

①건설교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각호의 1의 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역 : 다음 각목의 1로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역 : 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역 : 상업 그 밖의 업무의 편익증진을 위하여 필요한 지역

다. 공업지역 : 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역 : 다음 각목의 1로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역 : 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역 : 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

②건설교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령이 정하는 바에 따라 제1항 각호 및 각호 각목의 용도지역을 도시관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 이를 변경할 수 있다.

### ○ 제37조(용도지구의 지정)

①건설교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각호의 1의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다.

1. 경관지구 : 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구

2. 미관지구 : 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구

3. 고도지구 : 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구

4. 방화지구 : 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구

5. 방재지구 : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구

6. 보존지구 : 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

7. 시설보호지구 : 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구

8. 취락지구 : 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 또는 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위한 지구

- 9. 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
  - 10. 특정용도제한지구 : 주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
  - 11. 그 밖에 대통령령이 정하는 지구
- ②건설교통부장관 또는 시·도지사는 필요하다고 인정되는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 제1항 각호의 용도지구를 도시관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 이를 변경할 수 있다.
- ③시·도지사는 지역여건상 필요한 때에는 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 시·도의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적과 건축 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각호의 용도지구외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

○ 제76조(용도지역 및 용도지구안에서의 건축물 건축제한 등)

- ①제36조의 규정에 의하여 지정된 용도지역안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ②제37조의 규정에 의하여 지정된 용도지구안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 대통령령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.

○ 부칙 제18조제3항(개발행위허가 등에 관한 경과조치)

이 법 시행일 이후 도시관리계획이 최초로 정비되어 관리지역이 세분될 때 까지 관리지역에서의 건축물 그밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한, 건폐율 및 용적율에 관하여는 제76조 내지 제79조의 규정에 불구하고 종전의 국토이용관리법에 의한 준농림지역에서의 행위제한 등을 감안하여 대통령령으로 따로 정한다.

국토의계획및이용에관한법률시행령

○ 영 제71조 제1항 제18호(생산관리지역안에서 건축이 가능한 공장)

- ①법 제76조제1항의 규정에 의한 용도지역안에서 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 “건축제한”이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1 ~ 17 (생략)

18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표19에 규정된 건축물

19 ~ 21 (생략)

**[별표 19] 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항18호관련)**

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다.

사. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장(동시행령 별표 제4호의 제2종근린생활시설중 제조업소를 포함한다)중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로 다음의 1에 해당하지 아니하는 것

(1) 대기환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 것

(2) 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 8의 규정에 의한 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것

(3) 수질환경보전법 제2조제3호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 것

(4) 수질환경보전법 제2조제5호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

○ 영 제71조 제1항 제19(계획관리지역안에서 건축이 가능한 공장)

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항의 규정에 의한 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

1 ~ 18 (생략)

**19. 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20에 규정된 건축물**

20 ~ 21 (생략)

**[별표 20] 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항19호관련)**

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한하되, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한하며, 휴게음식점·일반음식점 및 숙박시설은 건설교통부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한한다)

가 ~ 자 (생략)

차. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 2 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역안에 입지하는 것으로서 다음의 1에 해당하지 아니하는 것

- (1) 별표 19 제2호 사목(1) 내지 (4)에 해당하는 것
- (2) 화학제품조제시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설중 폐기물관리법시행령 별표 1 제4호의 규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 것
- (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- (5) 섬유제조시설중 감량·정련·표백 및 염색시설

카 ~ 하 (생략)

○ 영 부칙13조제1항 별표27 제2호차목(관리지역안에서 건축이 가능한 공장)

영 부칙 제13조 (관리지역안에서의 행위제한) ① 법 부칙 제18조제3항의 규정에 의하여 관리지역이 세분될 때까지 관리지역안에서의 건축제한에 대하여는 별표 27의 규정을 적용한다.

○ [별표 27] 관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(부칙 제13조제1항관련)

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한하되, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한하며, 휴게음식점·일반음식점 및 숙박시설은 건설교통부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위 안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한한다)

가 ~ 자 (생략)

차. 별표 19 제2호 사목 및 별표 20 제2호 차목의 공장

카 ~ 거 (생략)

## 건축법시행령

### ○ 영 제3조의 4 별표1 제13호(공장)

물품의 제조·가공(염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

## 사천시도시계획조례

### ○ 조례 제38조(생산관리지역안에서의 건축할수 있는 건축물)

### ○ 조례 제39조(계획관리지역안에서의 건축할수 있는 건축물)

영 제71조제1항제19호 별표 20 제2호의 규정에 의하여 건축할 수 있는 건축물은 다음 각호의1과 같다. 다만, 제2호중 휴게음식점 및 제3호중 휴게음식점·일반음식점에 해당하는 건축물을 건축할 수 있는 지역은 별표에 한한다.

1 ~ 8 (생략)

9. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 시장이 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역안에 입지하는 것으로서 다음의 1에 해당하지 아니 하는 것

가. 대기환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출 하는 것

나. 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 8의 규정에 의한 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것

다. 수질환경보전법 제2조제3호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출 하는 것

라. 수질환경보전법 제2조제5호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

마. 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품 제조시설을 제외한다.

바. 제1차금속가공금속제품 및 기계장비제조시설중 폐기물관리법시행령 별표 1 제4호의 규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 것

사. 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것

아. 섬유제조시설중 감량·정련·표백 및 염색시설

10 ~ 13 (생략)

○ 조례 부칙 제5조(관리지역안에서의행위제한 및 건폐율·용적율 )

①영 부칙 제13조 제1항 별표 27 제2호의 규정에 의하여 관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 다음 각 목의 1과 같다. 다만, 제2호의 휴게음식점, 제3호중 휴게음식점·일반음식점에 해당하는 건축물을 별표의 지역에 한하여 설치하는 것에 한한다.

1 ~ 8 (생략)

9. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장중 제38조제7호에 해당하는 공장 및 제39조 제9호에 해당하는 공장

10 ~ 13 (생략)

② (생략)