

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

1. 지역, 지구 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 36조, 령30조)

국토부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 지정함

1.1 용도지역 지정(국토의 계획 및 이용에 관한 법)

- 지정/변경을 도시/군 관리계획으로 결정

1	도시지역	주거지역 (거주의 안녕과 생활환경의 보호가 필요한 지역) 상업지역 (상업 및 업무의 편익 증진이 필요한 지역) 공업지역 (공업의 편익 증진이 필요한 지역) 녹지지역 (자연환경/녹지/산림보호, 보건위생, 보안 도시 무질서 확산 방지에 필요한 녹지보존 지역)
2	관리지역	보전관리지역 생산관리지역 (농림지역으로 지정이 어려운 지역) 계획관리지역 (도시로 편입이 예상되는 지역, 제한적 개발지역)
3	농림지역	농림업 진흥과 산림보존에 필요한 지역
4	자연환경보전지역	자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재 보호육성 필요지역

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

1. 지역, 지구

1.2 용도지역 세분(국토계획법)

- 주로 용도 규제가 목적, 중복 지정 불가
- 통일된 최소한 기본 생활권 구분

1	주거지역	전용(1종-단독, 2종-공동) (양호한 주거환경 필요지역) 일반(1종-저층, 2종-중층, 3종-중·고층) (편리한 주거환경 조성 필요지역) 준주거 (주거 기능 위주 + 일부 상업 및 업무 기능)
2	상업지역	중심 (도심·부도심의 업무/상업기능의 확충 필요지역) 일반 (일반적인 상업/업무지역) 근린 (근린지역의 서비스 공급에 필요지역) 유통 (도시내 및 지역간 유통기능에 필요지역)
3	공업지역	전용 (중화학·공해성 공업 필요지역) 일반 (환경을 저해하지 않는 공업 배치 필요지역) 준 (경공업 등 + 주거/상업/업무기능)
4	녹지지역	보전 (도시자연환경·산림 및 녹지공간 보존 필요지역) 생산 (농업적 생산을 위하여 개발 유보가 필요지역) 자연 (도시녹지공간확보, 도시확산방지, 장래 도시용지공급 등 보존필요지역 불가피한 경우 제한적인 개발 허용지역)

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

1. 지역, 지구

1.3 용도지구 지정 및 세분(국토계획법 제37조)

- 지역 보완, 특성에 따라 부분적 지정
- 타지구와 중복 지정 가능

1	경관지구	경관의 보전관리 및 형성을 위하여 필요한 지구(자연, 시가지, 특화)
2	고도지구	쾌적한 환경, 토지의 효율적 이용을 위해 높이의 최고한도 필요한 지구
3	방화지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4	방재지구	풍수해, 산사태, 지반붕괴 등 재해 예방하기 위하여 필요한 지구(자연, 시가지)
5	보호지구	문화재, 중요시설물 및 보존가치가 큰 지역을 보존하기 위하여 필요한 지구 (역사문화환경, 중요시설물, 생태계)
6	취락지구	녹지/관리/농림/자연환경보존지역, 개발제한/도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구(자연, 집단)
7	개발진흥지구	주거/상업/공업/농림/유통물류/관광/휴양기능 등 집중적으로 개발 정비하기 위하여 필요한 지구 (주거, 산업·유통, 해양·휴양, 복합, 특정)
8	특정용도제한지구	주거 및 교육환경 보호, 청소년보호 등을 위해 특정시설 입지를 제한하기 위하여 필요한 지구
9	복합용도지구	복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10	령으로 정하는 지구	

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

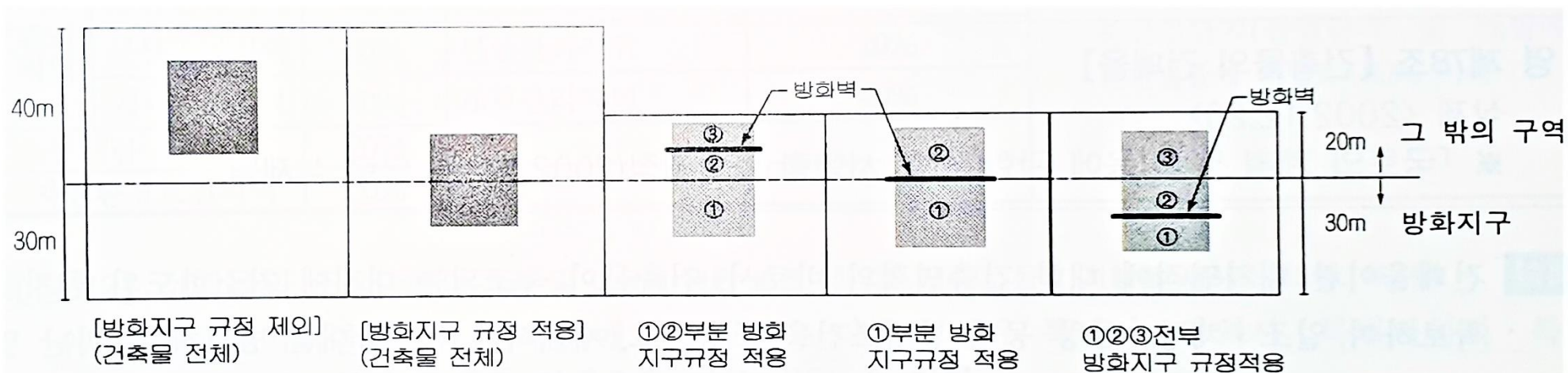
1. 지역, 지구

1.4 용도구역 지정(국토계획법 제38조~제40조의2)

1	개발제한구역	도시의 무질서한 확산방지, 도시주변 자연환경 보존
2	도시자연공원구역	도시지역 안에서 식생이 양호한 산지 개발제한
3	시가화조정구역	도시지역 및 주변지역의 무질서한 시가화 방지하고 계획적인 개발 도모
4	수산자원보호구역	수산자원의 보호 및 육성을 위해서 공유수면 및 인접한 토지
5	입지규제최소구역	도시지역에서 복합적인 토지이용 증진과 거점 육성 필요

1.5 대지가 지역/지구에 걸치는 경우 조치(법54조)

- 1) 원칙 - 대지 과반이 속하는 지역/지구, 구역안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정 적용
- 2) 예외 - 방화지구에 걸치는 경우 : 동일(단, 경계가 방화벽으로 구획된 경우 구분 적용)
 - 녹지지역에 걸치는 경우 각각 적용(단, 방화지구인 경우 위 내용 적용)
 - 주변 여건상 필요 시 해당 지자체 조례 의거



제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

2. 건폐율, 용적률

2.1 용도지역 건폐율(법55조) (국계법77조, 령84조)

1) 건축물 건폐율

- 대지면적에 대한 건축면적 비율
- 대지 내 건축물 규모를 제한, 일조, 채광, 화재 시 연소 차단, 피난 등의 공간 확보를 위한 평면적 제한규정

건폐율 = $\frac{\text{건축면적(합)}}{\text{대지면적}} \times 100\%$

2) 용도지역 건폐율(최대한도) (조례로 세부 규정)

- 도시지역
 - 주거지역 : 70%이하 (전용 50%, 일반 50-60%, 준 70%)
 - 상업지역: 90%이하 (중심 90%, 근린 70%, 일반/유통 80%)
 - 공업지역 : 70%이하
 - 녹지지역: 20%이하
- 관리지역
 - 보전/생산 : 20%이하, 계획: 40%이하
- 농림/자연환경보전지역 : 20%이하

3) 건폐율 완화 (국계법 시행령 제84조 제6항)

2.2 용도지역 용적률(법56조) (국계법78조, 령85조)

1) 건축물 용적률

- 대지면적에 대한 지상층 연면적 비율
- 도시 공간 과밀화 방지, 채광, 통풍 등 공간 확보 위해 입체적 제한 규정

용적률 = $\frac{\text{지상층연면적(합)}}{\text{대지면적}} \times 100\%$

2) 용도지역 용적률(최대한도)

- 도시지역
 - 주거지역 : 500%이하 · 상업지역: 1,500%이하
 - 공업지역 : 400%이하 · 녹지지역: 100%이하
- 관리지역
 - 보전/생산 : 80%이하, 계획: 100%이하
- 농림/자연환경보전지역 : 80%이하

3) 용적률 완화 (국계법 제78조 제4항, 시행령 제85조 제7항)

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

3. 대지분할, 공지, 맞벽건축 등

3.1 대지분할 제한(법57조, 령80조)

1) 대지분할 규모(최소 규모 제한)

- 용도지역에 따라 다음 범위 안에서 조례로 지정

· 주거지역 : 60m² 이상 · 상업지역, 공업지역 : 150m² 이상 · 녹지지역 : 200m² 이상 · 기타 : 60m² 이상

2) 대지분할 제한

- 건축물 있는 대지는 다음 기준에 미달되지 않게

· 대지와 도로 관계 (법44조)

· 건폐율, 용적률 (법55조, 56조)

· 대지 안의 공지 (법58조)

· 건축물의 높이 제한 (법60조)

· 일조 확보를 위한 높이 제한 (법61조)

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

3. 대지분할, 공지, 맞벽건축 등

3.2 대지 안의 공지(법58조, 령80조)

1) 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(최대 6m 이하)

대상 건축물	조례 최소 기준
당해 용도 바닥면적 합 500m ² 이상 공장 창고로 조례로 정하는 건축물	- 3m 이상 - 준공업지역 : 1.5m 이상 Cf. 전용/일반공업지역, 산업단지 제외
당해 용도 바닥면적 합 1,000m ² 이상 판매/숙박시설, 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설 다중이용하는 건축물로 조례가 정하는 건축물	- 3m 이상
공동주택	- 아파트 : 2m 이상 6m 이하 - 연립 : 2m 이상 5m 이하 - 다세대주택 : 1m 이상 4m 이하
기타 조례가 정하는 건축물	-1m 이상 -한옥의 경우 처마선 : 0.5m 이상 2m 이하 외벽선 : 1m 이상 2m 이하

2) 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(최대 6m 이하)

대상 건축물	조례 최소 기준
전용주거지역(공동주택제외)	- 1m 이상 - 한옥의 경우 처마선 : 0.5m 이상 2m 이하 외벽선 : 1m 이상 2m 이하
당해 용도 바닥면적 합 500m ² 이상 공장으로 조례로 정하는 건축물	- 1.5m 이상 - 준공업지역 : 1m 이상 Cf. 전용/일반공업지역, 산업단지 제외
당해 용도 바닥면적 합 1,000m ² 이상 판매/숙박시설, 문화 및 집회시설(전시장 및 동식물원 제외), 종교시설 다중 이용하는 건축물로 조례가 정하는 건축물	- 1.5m 이상 Cf. 상업지역 제외
공동주택	- 아파트 : 2m 이상 6m 이하 - 연립 : 2m 이상 5m 이하 - 다세대주택 : 0.5m 이상 4m 이하 Cf. 상업지역 제외
기타 조례가 정하는 건축물	- 0.5m 이상

3. 대지분할, 공지, 맞벽건축 등

3.3 맞벽건축 및 연결복도(법59조, 령81조)

1) 맞벽건축, 연결 복도 대상

- 대지안 공지(법58조), 일조권(법61조), 민법242조 이격 거리(0.5m) -> 적용 안 함(법58조)

맞벽 건축	대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> - 상업지역 - 주거지역(소유자간 합의 경우) - 도시미관, 한옥보전/진흥을 위해 조례 정한 구역 - 건축협정구역
연결복도, 연결통로	건축물과 건축물을 연결하는 복도와 통로 설치 가능 (지역, 용도 관계 없음)	

2) 맞벽/연결복도 구조

- **맞벽(50cm 이내 벽 from 대지경계)**
 - 주요구조부 내화구조 · 마감은 불연재료 · 대상 건축물 용도, 맞벽 건축물 수/층수 등은 조례로 정함
- **연결복도(통로) : 건축사/구조기술사 안전 확인**

주요구조부	내화구조
마감재료	불연재료
너비/높이	각 5m 이하 cf. 지방건축위원회 심의 거쳐 완화 가능
밀폐 구조 경우	벽면 1/10 이상 창문 설치 (지하층 환기설비설치시 예외)
건축물과 복도/통로 연결부분	자동방화셔터 or 방화문 설치
연결복도 설치된 대지면적 합	국계법 영55조에 따른 개발행위 최대규모 이하 cf. 지구단위계획구역은 예외

cf. 연결복도 아래 도로 or 타인 토지 경우 → 도로점용허가 or 토지소유자 사용승락서 요

제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

4. 건축물의 높이제한

4.1 건축물의 높이제한(법60조)

1) 가로구역별 최고 높이

- 허가권자는 가로구역을 단위로 하여 건축물의 높이를 지정/공고할 수 있다
- 지정시 고려사항
 - 도시/군관리계획 등의 토지이용계획
 - 해당 가로구역이 접하는 도로 너비
 - 해당 가로구역 상/하수도 등 시설 수용능력
 - 도시미관 및 경관계획
 - 해당 도시 장래발전계획

2) 최고 높이 지정절차

- 공고안을 작성하여 주민공람을 거친 후 건축위원회 심의를 받음
eg. 지정/공고안작성(허가권자) → 공람(주민) → 지방 건축위원회심의 → 최고높이지정/공고(허가권자)

3) 최고 높이 완화

- 특별/광역시장은 도시관리를 위해 필요 시 조례로 최고 높이를 달리 정할 수 있음
- 허가권자는 건축물이 용도, 형태에 따라 동일한 가로구역 안에서 건축물 높이를 달리 정할 수 있음
- 특별자치시장/도지사, 시장/군수/구청장은 완화적용 필요시 되는 대지에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있음

4. 건축물의 높이제한

4.1 건축물의 높이제한(법60조)

구분	도로와 대지의 고저차 없는 경우	도로면보다 높은 대지	도로면보다 낮은 대지
일반 건축물			
필로티 구조 (완화)			

4. 건축물의 높이제한

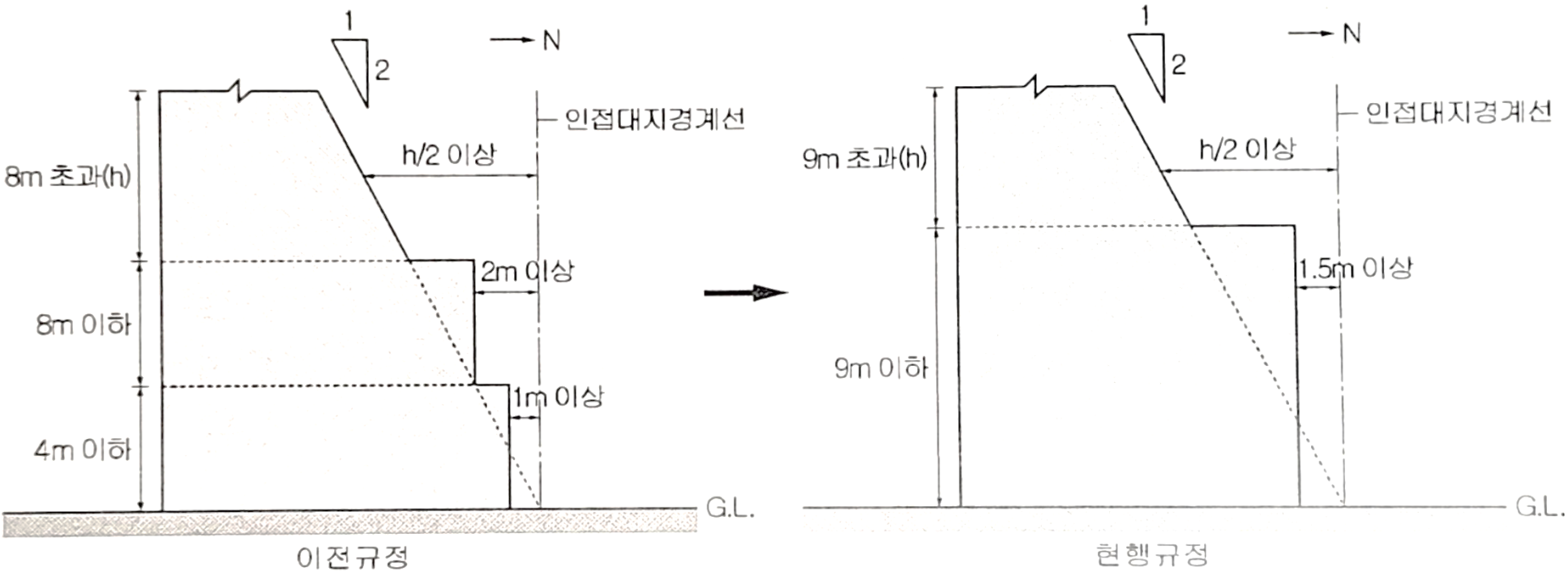
4.2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법61조, 령86조)

1) 전용/일반주거지역 안에서의 일조확보

- 건축물의 각 부분을 정북방향 인접대지 경계선으로부터 다음 범위에서 조레가 정하는 거리 이상 띄어 건축(2015.7.6 개정)(2023.10 개정 조레확인 필요)

높이 9m 이하	1.5m 이상
높이 9m 초과	인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분 높이의 1/2 이상

cf. 너비 20m 이상 도로에 접한 상호 대지간에는 예외



제6장 용도지역 및 용도지구 안의 건축물

4. 건축물의 높이제한

4.2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법61조)

2) 공동주택 채광방향 높이제한

-공동주택은 일조 등의 확보를 위한 정북방향 이격 외에도 다음 규정 높이 범위 안에서 조례가 정하는 높이 이하로 건축.

(단, 일반/중심상업지역 내 공동주택 제외)

- 채광 창문 등 방향의 높이 제한

- 공동주택(기숙사 제외) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향 인접대지경계선까지 수평거리의 2배 이하
cf. 예외: 근린상업지역, 준주거지역-4배 이하, 다세대주택 경우 1m 이상으로 조례로 정한 거리 이상 이격 시
- 도로, 공지, 하천, 광장, 철도 등 기타 건축이 허용되지 않는 경우, 인접대지경계선과 그 반대편 대지경계선과의 중심선을 기준으로 함

- 건축물 간 마주보는 경우 높이 제한(인동간격)

- 동일 대지 내 마주보는 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 규정으로 조례가 정하는 거리 이상을 띄어 건축
- 단, 모든 세대가 동지일 기준, 9~15시 사이 2시간 이상 일조 확보 시 예외(그 거리 이상)

4. 건축물의 높이제한

4.2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법61조)

- 건축물 간 마주 보는 경우 높이 제한(인동 간격)

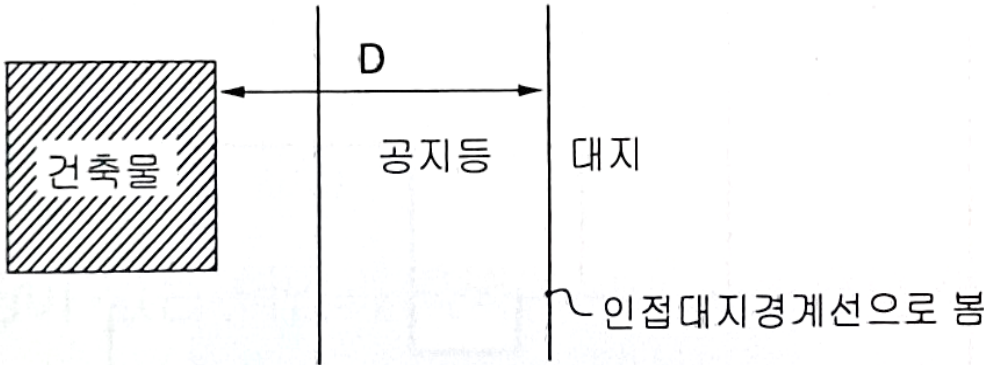
마주 보고 있는 외벽간 간격	채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형생활주택0.25배) 이상 이격
	남측 건축물의 높이가 낮을 경우 높은 건축물 높이의 0.4배(도시형생활주택0.2배)와 낮은 건축물 높이의 0.5배(도시형생활주택0.25배)중 큰값
	부대/복리시설이 마주보는 경우 각 부분 높이의 1배 이상
채광창(창넓이 0.5m ² 이상)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우	외벽간 거리를 8m 이상
측벽과 측벽이 마주보는 경우 (측벽 중 1개 측벽에 한해 채광 창문 등이 설치되지 아니한 바닥면적 3m ² 이하의 발코니(출입개구부포함)를 설치하는 경우 포함)	외벽간 거리를 4m 이상

4. 건축물의 높이제한

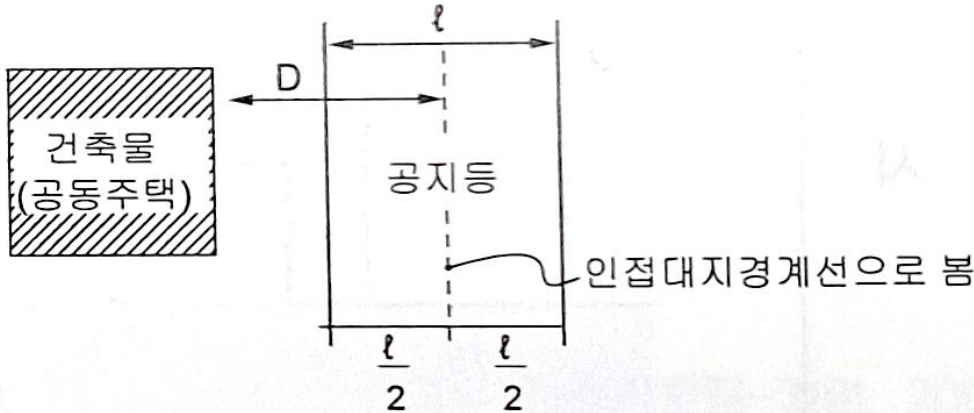
4.2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법61조)

- 일조권 적용시 대지와 대지 사이에 공원 등이 있는 경우 인접대지경계선

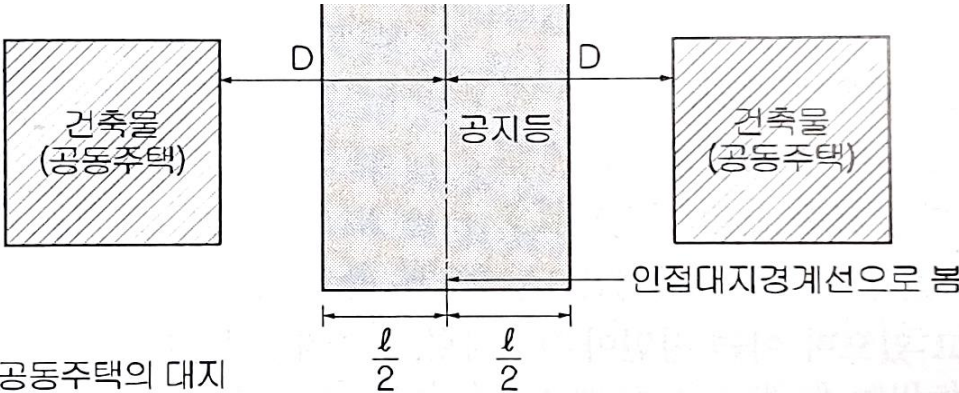
일반건축물의 경우



공동주택의 경우



하나의 대지 사이에 공원이 있는 경우



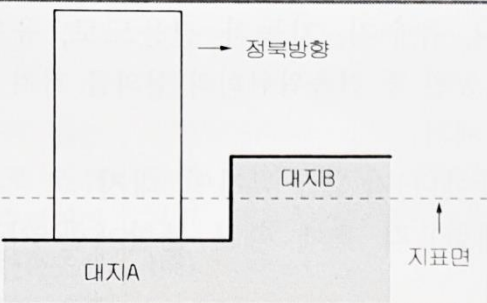
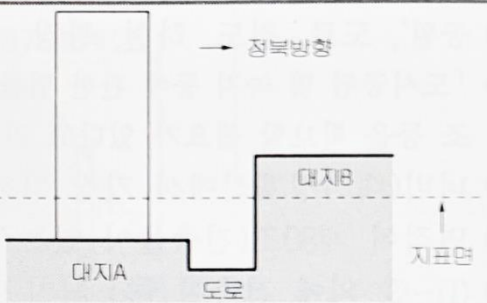
공동주택의 대지

4. 건축물의 높이제한

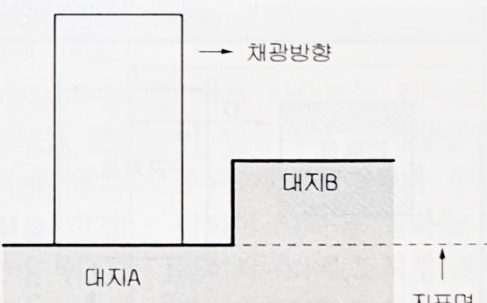
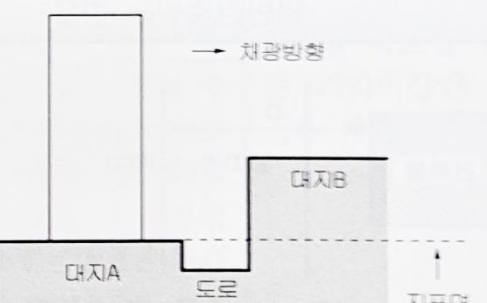
4.2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법61조)

- 일조권 규정 적용시 지표면 산정방법

정북방향 일조권(시행령 86조 1항)

구 분	건축물을 건축하고자 하는 대지A와 대지B가 상호 인접시	건축물을 건축하고자 하는 대지A와 인접대지B 사이에 도로가 있는 경우
예 시		
지표면 (---표시)	대지A와 대지B의 평균수평면	대지A와 대지B의 평균수평면

채광방향 일조권(시행령 86조 2항)

구 분	건축물을 건축하고자 하는 대지A와 대지B가 상호 인접시	건축물을 건축하고자 하는 대지A와 인접대지B 사이에 도로가 있는 경우
예 시		
지표면 (---표시)	건축물을 건축하고자 하는 대지A의 지표면 ※ 대지A와 대지B의 평균수평면이었으나 법개정으로 대지A의 지표면으로 변경됨	건축물을 건축하고자 하는 대지A의 지표면