

# 이천시 도시계획 조례

소관부서 : 도시과

제정	2001. 5. 16	조례 제 375호
전문개정	2003. 6. 23	조례 제 459호
개정	2004. 6. 21	조례 제 495호
개정	2005. 1. 11	조례 제 532호
개정	2006. 1. 3	조례 제 599호
개정	2006. 5. 19	조례 제 625호
개정	2006. 10. 16	조례 제 636호
개정	2007. 1. 4	조례 제 648호
개정	2007. 6. 29	조례 제 663호
개정	2008. 11. 4	조례 제 733호
개정	2009. 5. 11	조례 제 762호
개정	2009. 10. 9	조례 제 800호
일부개정	2011. 4. 7	조례 제 891호
일부개정	2011. 12. 7	조례 제 912호
일부개정	2013. 3. 11	조례 제 975호
일부개정	2013. 8. 7	조례 제 999호
일부개정	2014. 4. 10	조례 제1028호
(이천시 조례 중 중앙행정기관 명칭 등 일괄정비조례)		
일부개정	2014. 4. 10	조례 제1038호
일부개정	2014. 8. 8	조례 제1058호
전부개정	2015. 8. 10	조례 제1144호
일부개정	2016. 7. 5	조례 제1251호
일부개정	2017. 5. 1	조례 제1313호
일부개정	2017. 11. 10	조례 제1359호
(이천시 장기미집행 도시계획시설 대지보상 임시특별회계 설치 및 운영 조례)		
일부개정	2018. 3. 28	조례 제1389호
일부개정	2018. 7. 31	조례 제1416호
일부개정	2018. 12. 31	조례 제1463호
일부개정	2019. 5. 8	조례 제1500호
일부개정	2019. 8. 12	조례 제1526호
일부개정	2019. 10. 7	조례 제1542호
일부개정	2020. 2. 28	조례 제1583호
(이천시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례)		
일부개정	2020. 10. 7	조례 제1638호
일부개정	2020. 12. 29	조례 제1675호
일부개정	2021. 6. 25	조례 제1716호
(이천시 재무회계 규칙 용어 정비를 위한 이천시 주택 조례 등 일부개정조례)		
일부개정	2021. 8. 3	조례 제1736호
일부개정	2022. 3. 7	조례 제1816호
일부개정	2022. 8. 11	조례 제1852호
일부개정	2024. 4. 4	조례 제2079호

일부개정 2024· 8· 5 조례 제2128호  
일부개정 2024· 9· 30 조례 제2134호  
(국가유산 체제 전환에 따른 이천시  
17개 조례의 일괄개정조례)  
일부개정 2025· 3· 19 조례 제2197호  
일부개정 2025· 3· 19 조례 제2205호  
(이천시 도시재생사업 사후관리 조례)  
일부개정 2025· 12· 26 조례 제2339호

## 제1장 총칙

**제1조(목적)** 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다), 같은 법 시행규칙(이하 “규칙”이라 한다) 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(국토이용 및 관리의 기본방향)** 이천시(이하 “시”라 한다)의 국토이용 및 관리는 법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루는 것을 기본방향으로 한다.

## 제2장 도시기본계획

**제3조(도시기본계획의 위상)** 법 제22조의2에 따라 경기도지사의 승인을 얻은 도시기본계획은 관할구역 안에서 이천시장(이하 “시장”이라 한다)이 수립하는 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종 계획의 기본이 된다.

**제4조(추진기구 및 공청회 등)** ① 법 제18조에 따른 도시기본계획을 수립하고자 할 경우에는 별도의 추진 기구를 한시적으로 운영할 수 있다.

② 시장은 도시기본계획의 합리적 수립과 자문을 위하여 필요한 경우 전문가로 구성된 자문단을 운영할 수 있다.

③ 도시기본계획의 수립을 위한 공청회는 공청회 개최 이전에 자문단(자문단을 설치한 경우에 한한다. 이하 같다) 또는 이천시도시계획위원회(이하 “도시계획위원회”라

한다)의 자문을 거친 이후에 개최할 수 있다.

④ 제3항에 따라 도시계획위원회의 자문으로 도시기본계획 승인요청을 위한 도시계획위원회의 자문을 갈음할 수 없다.

**제5조(도시기본계획 공청회 개최방법)** ① 시장은 도시기본계획과 관련된 각종 위원회, 시민단체 또는 간담회 개최 등을 통하여 관계 전문가의 의견을 청취할 수 있다.

② 시장은 공청회를 개최하고자 할 경우에는 공청회 개최 예정일 14일 전까지 그 주요 내용을 시에서 발간되는 시보 또는 시 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알릴 수 있다.

③ 도시기본계획안에 대한 공청회는 개최 이전에 필요한 경우 계획부문별 또는 기능별 집담회를 개최할 수 있다.

④ 시장은 공청회 개최 후 14일 간 도시기본계획의 내용에 대하여 주민의견을 청취하여야 한다.

## 제3장 도시관리계획

### 제1절 도시관리계획의 수립절차

**제6조(도시관리계획 입안의 제안서 처리)** ① 시장은 법 제26조에 따라 주민이 제안하는 도시관리계획안에 대하여 다음 각 호의 내용이 포함된 불임자료의 제출을 요구할 수 있다.

1. 제안의 구체적인 목적과 사유
2. 대상지 안에 토지를 소유하고 있는 주민의 의견서
3. 그 밖의 도시관리계획에 필요한 사항

② 시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리계획안에 대해서는 도시관리계획 입안에 반영여부를 결정함에 있어 필요한 경우에는 도시계획위원회의 자문을 받을 수 있으며, 이 경우 자문결과 보완사항에 대해서는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.

**제7조(주민의견 청취)** ① 시장은 법 제28조제5항에 따른 주민의견을 청취하기 위하여 영 제22조제2항에 따른 공고·열람 시 도면 등이 포함된 도시관리계획안의 세부사항을 첨부파일 등의 방법으로 공개하여야 한다. <개정 2019·8·12, 2022·8·11, 2024·4·4>

② 시장은 도시계획시설계획 입안 시 영 제22조제2항에 따라 공고하고 일반이 열람하게 할 수 있으며, 도시계획시설계획 입안에 포함되는 토지의 소유자 등 이해관계인을 대상으로 설명회 개최 등 주민의견을 청취할 수 있다. 이 경우, 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획, 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 입안 시 해당 사업부지 내 등기부에 표기된 토지 및 건물소유자(세입자포함)에게 의견청취 관련 사항을 우편발송 등을 통해 알릴 수 있다. <개정 2019·8·12, 2022·8·11, 2024·4·4>

**제8조(재공고·열람사항)** ① 시장은 영 제22조제4항에 따라 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 영 제25조제3항 및 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <개정 2022·8·11>

② 제1항에 따른 재공고·열람에 관하여는 제7조의 규정을 준용한다.

**제9조(지구단위계획 중 경미한 변경사항)** 영 제25조제4항에 따른 지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 및 이천시건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경 결정으로 영 제25조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(영 제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다) 면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다.)
5. 도시관리계획결정 내용 중 면적산정 착오 등을 정정하기 위한 변경인 경우

6. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
7. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 규칙 제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우
11. 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제17조제2항에 따라 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조제1항에 따른 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
12. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다.) 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경

## 제2절 도시계획시설

**제10조(도시계획시설의 관리)** 법 제43조제3항에 따라 시가 관리하는 도시계획시설은 시설별로 따로 조례로 정하거나 「이천시 공유재산 관리 조례」의 규정에 의하며, 규정이 없는 경우에는 경기도 조례 및 관련 법규의 규정을 준용한다.

**제11조(공동구의 점용료·사용료)** 법 제44조제5항에 따른 공동구의 점용료나 사용료에 관한 사항은 별도의 공동구 관련 조례로 정하는 바에 의한다.

**제12조(공동구의 관리비용등)** 영 제39조에 따라 공동구의 관리비용·관리방법, 공동구 관리협회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 별도의 관련 조례에 의한다.

**제13조(도시계획시설채권의 상환기간 및 이율)** 법 제47조제3항에 따른 도시계획시설채권의 상환기간은 10년으로 하고, 그 이율은 채권발행 당시 「은행법」에 따른 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의

평균으로 한다.

[전문개정 2017·11·10]

### 제3절 지구단위계획

**제14조(도시지역 내 지구단위계획구역의 지정 대상 지역)** 시장이 영 제43조제4항제8호에 따른 도시지역 내 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 지역은 다음 각 호와 같다.

1. 건축선의 지정 등을 통한 도로의 확보 등 기반시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
2. 건축물의 용도제한 및 유지가 필요한 지역
3. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치 등으로 지역 활성화를 도모할 필요가 있는 지역
4. 독특한 자연생태적 특성에 따른 친환경적인 개발유도가 필요한 지역
5. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
6. 준공업지역 안의 주거, 공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역
7. 그 밖에 체계적인 관리가 필요한 지역

**제15조(도시지역 내 지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용)** ① 영 제46조 제2항에 따른 도시지역 내 지구단위계획구역 안에 있는 대지의 일부를 공공시설로 제공하고 보상을 받은 사람이나 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 영 제46조제1항 각 호의 규정을 적용하여 해당 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다.

② 제1항에 따른 건폐율·용적률 및 높이제한의 완화는 해당 지구단위계획 운용지침에서 정하는 바에 의한다.

**제15조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물)** 영 제50조의2제1호에 따라 지구단위계획구역 내 설치하는 가설건축물의 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총

존치기간을 말한다)은 3년으로 한다.

[본조신설 2022·8·11]

**제16조(지구단위계획운용지침)** 시장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고 지구단위계획을 효율적으로 운용하고 실현성을 높이기 위하여 지구단위계획의 수립 및 운용에 관한 사항을 따로 정할 수 있다.

## 제4장 개발행위의 허가 등

**제17조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)** 영 제53조에 따른 개발행위 중 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2024·4·4>

1. 다음 각 호에 해당되지 아니하는 건축물의 건축

가. 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 대상

나. 「건축법」 제14조제1항에 따른 건축신고 대상

다. 「건축법」 제20조제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 대상

라. 「건축법」 제20조제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상

2. 공작물의 설치

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 제외한다.

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 제외한다.

다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(「양식산업발전법」 제43조제1항 각 호에 따른 양식업을 하기 위하여 비닐하우스 안에 설치하는 양식장은 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 해당 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 인공구조물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)

라. 국가 또는 지방자치단체가 공익상 필요에 따른 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

#### 4. 토석채취

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터이하의 토석채취

#### 5. 토지분할

가. 「사도법」에 따른 사도개설허가를 받은 토지의 분할

나. 토지의 일부를 국유지 또는 공유지로 하거나 공공시설로 사용하기 위한 토지의 분할

다. 행정재산 중 용도 폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할

라. 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 토지의 분할

마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할 제한면적 이상으로의 분할

#### 6. 물건을 쌓아놓는 행위

가. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하



인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

**제18조(조건부 허가)** 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영 제54조 제2항에 따른 개발행위허가에 조건을 붙일 수 있다.

1. 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
2. 해당 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
3. 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
4. 조경·재해예방 등 조치가 필요한 경우
5. 관계 법령의 규정에 따라 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
6. 그 밖에 도시의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때

**제19조(개발행위허가의 규모)** 영 제55조제1항 단서의 규정에 따라 관리지역 및 농림지역에서의 토지의 형질변경으로서 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각 호와 같다.

1. 보전관리지역 : 3만 제곱미터 미만
2. 생산관리지역 : 3만 제곱미터 미만
3. 계획관리지역 : 3만 제곱미터 미만
4. 농림지역 : 3만 제곱미터 미만

**제20조(건축물의 집단화 유도)** 영 제57조제1항제1호의2에 따른 건축물의 집단화를 유도하기 위한 용도지역 등 그 밖에 필요한 사항은 별표 23과 같다.

**제21조(개발행위허가의 기준)** ① 영 별표 1의2 제1호 가목(3)에 따라 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다. <개정 2018·3·28, 2024·4·4>

1. 개발행위허가 대상 토지의 입목축적이 시 헥타아르당 평균 입목축적의 150퍼센트 미만인 경우. 다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목축적 산정시 이를 제외

한다.

2. 경계 경사도가 25도를 초과하지 않는 토지로 한다. 다만, 전단에도 불구하고 「산지 관리법」 기준에 적합한 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.

2의2. 삭제 <2024·4·4>

3. 기준 지반고를 기준으로 표고 50미터 미만에 위치하는 토지에만 개발행위 허가를 할 수 있다. 이 경우 기준 지반고는 시행규칙으로 정할 수 있다. 다만, 시장이 개발행위가 필요하다고 인정하여 도시계획위원회 심의를 거친 경우에는 허가할 수 있다.

4. 삭제 <2018·12·31>

- ② 제1항의 규정은 조례 제24조 및 제26조에 따른 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

**제21조의2(창고시설 개발행위허가기준)** ① 영 별표1의2제2호가목(3)에 따른 창고시설에 대한 개발행위허가(기반시설) 기준은 별표 26에 따른다. <개정 2024·4·4>

② 별표 26에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <신설 2024·4·4>

1. “정온시설”이란 주택지, 노유자시설, 학교, 도서관 등 고요하고 평온한 상태를 유지시켜야 하는 시설을 말한다.
2. “주택지”란 주택(건축물대장 용도가 주택) 10호 이상 밀집지역(대지경계간 최단 직선거리 50미터 이내)을 말하며, 다가구 주택은 1호로 산정하되, 다세대주택은 세대별 1호로 산정한다. 단, 빈집은 산정에서 제외한다.
3. “노유자시설”이란 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 시설을 말한다.
4. “학교”란 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집, 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교를 말한다.
5. “도서관”이란 「도서관법」 제4조제1항제1호 및 제2호에 따른 도서관을 말한다.
6. “도로”란 일반국도, 지방도(국지도 포함), 시도, 농어촌도로, 도시계획 도로를 말한다.

[본조신설 2018·12·31]

**제21조의3(태양광 발전시설 개발행위허가기준)** 영 별표1의2제2호가목(3)에 따라 「신 에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를

이용하는 발전시설(이하 “태양광 발전시설”이라 한다)에 대한 개발행위허가기준은 별표 27에 따른다.

[본조신설 2018·12·31]

**제21조의4(자원순환 관련 시설(고물상) 개발행위허가기준)** 영 별표1의2제2호가목(3)에 따른 자원순환 관련 시설(고물상) 개발행위허가기준은 별표 28에 따른다.

[본조신설 2019·8·12]

**제21조의5(특정업종 관련 공장의 개발행위허가기준)** 영 별표 1의2 제2호 가목(3)에 따른 특정업종 관련 공장(특정건축물)의 개발행위허가기준은 별표 29와 같다.

[본조신설 2020·10·7]

**제22조(도로 등이 미 설치된 지역에서의 건축물의 건축)** 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영 별표 1의2 제2호 가목에 따른 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위에서 건축물의 건축 및 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 허가할 수 있다. 이 경우 도로는 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 도로를 말한다. <개정 2017·5·1, 2018·12·31>

1. 신청지역에 신청인이 인접의 기존시설과 이어지는 도로·상수도 및 하수도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우(이 경우 도로는 「건축법」 제44조에 적합하게 하여야 하며, 시장은 도시지역, 도시지역 외의 지구단위계획구역외의 지역에 도로를 설치한 경우에는 「건축법」 제45조에 따라 그 위치를 지정·공고할 수 있다)
2. 창고 등 상수도·하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로의 설치를 조건으로 하는 경우
3. 생산녹지지역·자연녹지지역·생산관리지역·계획관리지역 또는 농림지역안에서 농업·임업·어업 또는 광업에 종사하는 사람이 해당 지역 안에서 거주하는 기존의 주거용 건축물 및 그 부대시설의 건축(신축을 제외한다)을 목적으로 1천 제곱미터 미만의 토지의 형질을 변경하고자 하는 경우
4. 신청지에 상수도 공급이 불가할 경우 상수도에 갈음하여 「먹는물 관리법」에 따른 먹는 물 수질기준에 적합한 지하수개발 이용시설을 설치할 경우(단지 내 및

동일필지에 5가구 이상 주택, 음식점, 기숙사, 「관광진흥법」에 따른 숙박업과 1일 물 사용량 10톤 이상에 대해서는 사전에 「지하수법」에 따른 적법절차 이행 후 먹는 물 수질기준에 적합한 수질검사성적서를 붙임하여야 한다) 다만, 분양 및 임대목적의 「주택법」 제15조에서 정하는 주택건설사업은 제외한다.

5. 신청지에 하수도 설치가 불가하여 「하수도법」에 따른 개인하수처리시설을 설치할 경우

**제23조(토지의 형질변경 시 안전조치)** 시장은 영 별표 1의2 제2호에 따른 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 따른 비탈면이나 절개면에 대해서는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없으면 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐불임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 따라 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치는 「건축법 시행규칙」 제25조의 규정을 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의한다.
6. 석축은 물이 솟아나오는 경우 등에 대비하여 메쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒤채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.

**제24조(지하자원 개발을 위한 토석의 채취)** 시장은 영 별표 1의2 제2호에 따른 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 따른 주변피해가 없을 것
2. 운반트럭의 진·출입 도로의 개설이 수반되는 경우에는 이를 위한 토지의 형질변

경허가를 취득할 수 있는 지역일 것

3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것

4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

**제25조(토지분할 기준)** ① 시장은 영 별표 1의2 제2호에 따라 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할 제한면적은 다음 각 호와 같다.

1. 녹지지역 : 200제곱미터 이상

2. 관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 : 60제곱미터 이상

② 영 제56조제1항에 따라 별표 1의2 제2호에 따라 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않거나, 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할은 별표 25에 적합하여야 한다.

**제26조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준)** 영 별표 1의2제2호에 따른 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2017·5·1>

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것

2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시통로 차폐, 미관의 훼손 등 주변 환경의 저해가 발생하지 아니할 것

3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니할 것

4. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것

5. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

6. 제18조 각 호의 규정에 해당되지 아니 할 것

**제27조(개발행위허가의 취소)** ① 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가를 받은 자의 의견을 들은 후(허가받은 자가 행방불명되었거나 특별한 사유로 의견을 들을 수 없는 경우에는 예외로 한다) 개발행위허가를 취소할 수 있다.

1. 개발행위허가 또는 변경허가를 받은 자가 그 허가 받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니하는 경우

2. 허가를 받은 자가 정당한 사유 없이 허가조건을 이행하지 아니하는 경우

② 제1항제1호의 사유로 인하여 개발행위허가를 취소하고자 하는 경우 허가받은 자가 정당한 이유를 들어 기간연장을 요청하는 때에는 1회에 한하여 최초의 허가기간을 초과하지 않는 범위에서 연장할 수 있다.

**제28조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의)** ① 법 제59조제2항제3호에 따른 주거지역·상업지역·공업지역 안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 토지의 형질변경

가. 주거지역·상업지역 : 면적 1만 제곱미터 이상

나. 공업지역 : 면적 3만 제곱미터 이상

2. 토석채취 : 부피 3만 세제곱미터 이상

② 영 제57조제1항제1의2에 따라 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경 보존지역에서 건축물의 건축 또는 인공구조물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제19조 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제31조부터 제45조까지의 용도지역·지구의 건축제한 등의 범위에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우는 제외한다. <개정 2017. 5. 1, 2018. 7. 31, 2024. 4. 4>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목·더목 및 러목의 시설은 제외한다)
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물관련시설(다목 및 라목은 제외한다)로 660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하고, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다.

6. 기존 부지면적의 10퍼센트(여러 차례에 걸쳐 증축하는 경우에는 누적하여 산정한 다) 이하의 범위에서 증축하려는 건축물
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 가목의 학교 중 유치원(부지면적이 1,500제곱미터 미만인 시설로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 가목의 아동 관련 시설(부지면적이 1,500제곱미터 미만인 시설로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 나목의 노인복지시설(「노인복지법」 제36조에 따른 노인여가복지시설로서 부지면적이 1,500제곱미터 미만인 시설로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
- ③ 제2항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제2항에 따라 건축할 수 있는 건축물간의 변경은 제외한다) 하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.

**제29조(이행보증금 예치의무가 면제되는 공공단체)** 법 제60조제1항제3호에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체”라 함은 「지방공기업법」에 따른 경기도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

**제30조(이행보증금의 예치금액)** ① 영 제59조제2항에 따른 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위에서 산정하되 총공사비의 20퍼센트 이내로 한다. 다만, 예치금액이 500만 원 미만의 경우에는 예외로 하며, 성실복구이행서로 갈음할 수 있다.(단, 법인은 제외) <단서신설 2018·7·31>

② 제1항에도 불구하고 산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내가 되도록 한다. 다만, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.

③ 이행보증금을 현금으로 예치할 때에는 「이천시 회계관리에 관한 규칙」에 따르되, 영 제59조제3항에 따라 이행보증서로 갈음할 수 있다. <신설 2018·7·31, 개정

2021. 6. 25>

**제31조(개발행위복합민원 일괄협의회)** 영 제59조의2에 따라 개발행위복합민원 일괄협의회의 운영 등에 필요한 사항은 「민원 처리에 관한 법률 시행령」 제36조 및 「이천시 민원처리에 관한 규칙」 제12조에 따른다. <개정 2017. 5. 1>

## 제5장 지역·지구·구역 안에서의 제한

**제32조(용도지역 안에서의 건축제한)** 영 제71조, 영 제78조제1항, 영 부칙 제13조제1항에 따른 용도지역 및 자연취락지구 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 1과 같다.
2. 제2종전용주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2와 같다.
3. 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3과 같다.
4. 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4와 같다.
5. 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5와 같다.
6. 준주거지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 6과 같다.
7. 중심상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7과 같다.
8. 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8과 같다.
9. 근린상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9와 같다.
10. 유통상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10과 같다.
11. 전용공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11과 같다.
12. 일반공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12와 같다.
13. 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 13과 같다.
14. 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14와 같다.
15. 생산녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15와 같다.
16. 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16과 같다.
17. 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17과 같다.



18. 생산관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18과 같다.
19. 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 19 및 별표 24와 같다.
20. 농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20과 같다.
21. 자연환경보전지역에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21과 같다.
22. 자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22와 같다.

**제33조(자연경관지구 안에서의 용도제한)** 영 제72조제1항에 따른 자연경관지구에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점·안마시술소·골프연습장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장 및 제6호의 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 및 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 1에 해당하는 건축물
  - 가. 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소로서 저장탱크의 용량이 10톤을 초과하는 것
  - 나. 위험물제조소
  - 다. 위험물저장소
  - 라. 유독물보관·저장시설

11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(세차장 및 주차장을 제외한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한한다)
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

**제34조(특화경관지구안에서의 용도제한)** 영 제72조제1항에 따른 특화경관지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 공업지역 및 상업지역에서 허용하고 있는 시설·건축물은 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있다. <개정 2018. 7. 31>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장, 제6호의 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 및 제8호의 운수시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 해당용도 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물제조소, 위험물저장소 및 유독물보관·저장시설에 한한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(세차장 및 주차장을 제외한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(축사·가축시설·도

축장 및 도계장에 한한다)

13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

14. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

[제목개정 2018·7·31]

**제35조(경관지구 안에서의 건폐율)** 영 제72조제2항에 따른 경관지구 안에서 건축하는 건폐율은 제46조를 따른다.

**제36조(경관지구 안에서의 높이)** 영 제72조제2항에 따른 경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 경관유지에 지장이 없다고 판단하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역 안에서는 각 호의 높이의 1.5배까지 건축할 수 있다. <개정 2018·7·31>

1. 자연경관지구 : 5층 또는 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의 용도지역 안에서는 4층 또는 16미터 이하로 한다)
2. 특화경관지구 : 5층 또는 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의 용도지역 안에서는 4층 또는 16미터 이하로 한다)

**제37조(경관지구 안에서의 건축물의 규모)** 영 제72조제2항에 따른 경관지구안에서 건축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 50미터 미만으로 하며, 연면적은 2천 제곱미터를 초과할 수 없다. 다만, 자연여건 등에 따른 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 연면적 8천 제곱미터까지 건축할 수 있다.

**제38조(경관지구 안에서의 대지 안의 조경)** 영 제72조제2항에 따른 자연경관지구·특화경관지구 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 주거지역 안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역 안에서는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따른 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 예외로 한다. <개정 2018·7·31>

**제39조** 삭제 <2018·7·31>

**제40조** 삭제 <2018·7·31>

**제41조** 삭제 <2018·7·31>

**제42조** 삭제 <2018·7·31>

**제43조** 삭제 <2018·7·31>

**제44조(개발진흥지구 안에서의 건축제한)** ① 영 제79조제1항에 따른 개발진흥지구 안에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 따라 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 주거개발진흥지구에서는 별표 22 규정에 따른 자연 취락지구 안에서 시장의 허가를 받아 건축할 수 있는 건축물(중전의 「국토이용관리법」에 따른 취락지구 개발계획 미수립 지역에 한한다)
2. 제1호 이외의 지구는 법 제81조 및 영 제88조 별표 24에 따른 시가화조정구역 안에서 시장의 허가를 받아 건축할 수 있는 건축물
3. 국가 또는 지방자치단체가 필요하다고 판단하는 도시계획시설의 설치 및 건축물(도시계획위원회의 심의를 거친 경우에 한한다)

② 영 제79조제2항에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하지 아니하는 개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물을 건축할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 산업·유통개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 해당 지구계획(해당 지구의 토지이용, 기반시설 설치 및 환경오염 방지 등에 관한 계획을 말한다)에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖춘 건축물을 건축할 수 있다. <개정 2020·10·7>

1. 계획관리지역 : 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것  
가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것  
나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것  
다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능 여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추

- 어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의하였을 것
2. 자연녹지지역·생산관리지역 또는 보전관리지역 : 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
- 가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것
- 나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것.
- 다만, 해당 용도지역내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천 제곱미터까지로 할 수 있다.

[전문개정 2016·7·5]

**제45조(특정용도제한지구 안에서의 건축제한)** 영 제80조에 따른 특정용도제한지구 안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호 숙박시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호 위락시설
3. 주거기능을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정되는 시설은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제한할 수 있다.

**제46조(용도지역 안에서의 건폐율)** 영 제84조제1항에 따른 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
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

**제47조(시장정비사업시행구역 내 용도지역 안에서의 건폐율)** 제46조의 규정에도 불구하고 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제30조에 따른 일반주거지역 및 상업지역 안에 있는 시장정비사업구역 내에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종일반주거지역 : 70퍼센트 이하
2. 제2종일반주거지역 : 70퍼센트 이하
3. 제3종일반주거지역 : 70퍼센트 이하
4. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
5. 일반상업지역 : 90퍼센트 이하
6. 근린상업지역 : 90퍼센트 이하

**제48조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율)** ① 영 제84조제4항에 따른 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율은 다음과 같다. <개정 2016·7·5>

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하
2. 개발진흥지구 : 다음 각 목에서 정하는 비율 이하
  - 가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우 : 40퍼센트 이하
  - 나. 자연녹지지역에 지정된 경우 : 30퍼센트 이하

3. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 60퍼센트 이하
  4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목의 규정에 따른 농공단지 : 70퍼센트 이하
  5. 공업지역 안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 같은 조 제12호에 따른 준산업단지 : 80퍼센트 이하
- ② 법 제77조제5항에 따라 성장관리방안을 수립한 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역의 경우 다음 각 호에서 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2016·7·5>
1. 계획관리지역 : 50퍼센트 이하
  2. 생산관리지역 및 자연녹지지역 : 30퍼센트 이하
- ③ 영 제84조제6항제2호에 따라 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해 예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제46조 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1>
- ④ 영 제84조제6항제5호에 따라 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1, 2024·9·30>
1. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
  2. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산 또는 같은 조 제4항에 따른 등록문화유산
  3. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
- ⑤ 「문화재보호법 시행령」 제35조제1항에 따른 등록문화유산의 건폐율은 제46조에서 정한 용도지역별 건폐율의 150퍼센트를 적용한다. <신설 2017·5·1, 개정 2024·9·30>
- ⑥ 「주택법」 제38조 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2에 따른 장수명 주택 중 최우수 등급은 100분의 115, 우수 등급의 경우 100분의 110을 초과하지 않는 범위에서 건폐율을 완화할 수 있다. 다만, 법 제77조에 따른 건폐율의 최대한도

를 초과할 수 없다. <신설 2018·3·28>

**제49조(건폐율의 강화)** 영 제84조제5항에 따른 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우 해당 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트까지 건폐율을 낮출 수 있다. <개정 2017·5·1>

**제50조(방화지구안에서의 건폐율의 완화)** 영 제84조제6항제1호에 따른 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역의 방화지구 안에 있는 건축물로서 주요구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1>

**제51조(자연녹지지역 안에서의 건폐율)** ① 영 제84조제6항제3호에 따라 자연녹지지역의, 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다)에 대해서는 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율의 범위에서 40퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1>

② 영 제84조제6항제7호에 따라 자연녹지지역의 학교(「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 학교의 건폐율은 30퍼센트로 한다. <신설 2017·5·1>

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 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것
3. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립·운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것

③ 영 제84조제6항제8호에 따른 자연녹지지역의 주유소 또는 액화석유가스 충전소로서 같은 호 각 목의 요건을 모두 충족하는 주유소 또는 액화석유가스 충전소의 건폐율은 30퍼센트 이하로 한다. <신설 2022·8·11>

**제52조(계획관리지역 안에서 건폐율)** 영 제84조제6항제4호에 따라 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 기반시설이 충



분히 확보되었다고 인정되거나, 개발행위허가운영 지침 중 3-3-2-1부터 3-3-2-4까지의 기반시설의 확보요건에 충족하는 경우만 해당한다)에 대한 건폐율은 50퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1>

**제53조(자연녹지지역에서의 유원지와 공원의 건폐율)** 영 제84조제9항의 규정에 따라 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하고, 공원의 건폐율은 20퍼센트 이하로 한다. <개정 2017·5·1>

**제54조(생산녹지지역 등에서 기존 공장의 건폐율)** 영 제84조의2에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(2020년 12월 31일까지 증축허가를 신청한 경우로 한정한다)로서 다음 각호의 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 부지를 말하며, 이하 이항에서 “준공당시부지”라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다. <개정 2017·5·1, 2020·10·7>

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것
  - 나. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정될 것
2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
  - 가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
    - 나. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것

1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증

2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소 중점관리기준 이행사실 증명

3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항 제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 아니할 수 있다.

[전문개정 2016·7·5]

**제55조(농지법에 따라 허용되는 건축물의 건폐율 완화)** ① 영 제84조제7항에 따른 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다. <개정 2016·7·5, 2024·4·4>

② 영 제84조제8항에 따라 생산녹지지역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다. <개정 2016·7·5, 2020·10·7>

1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물(농산물·임산물·축산물·수산물을 말한다)의 가공·처리 시설(이천시에서 생산하거나 이천시와 연접한 시·군에서 생산된 농수산물의 가공·처리 시설만 해당한다) 및 농수산업(농업·임업·축산업·수산업을 말한다) 관련 시험·연구 시설

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

3. 「농지법 시행령」 제29조제7항제2호에 따른 산지유통시설(이천시에서 생산하거나 이천시와 연접한 시·군에서 생산된 농수산물을 위한 산지유통시설만 해당한다)

**제56조(용도지역 안에서의 용적률)** ① 영 제85조제1항에 따른 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 100퍼센트 이하

2. 제2종전용주거지역 : 150퍼센트 이하

3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트 이하

5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 500퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 1,500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 1,300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 1,100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하

② 제1항에도 불구하고 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에  
서 건축물인 도시계획시설은 영 제85조제1항 각 호의 범위에서 도시계획위원회의 심  
의를 거쳐 따로 정할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제29조에  
따른 일반주거지역 및 준주거지역 안에 있는 시장정비사업구역 내에서의 용적률은  
다음 각 호와 같다.

1. 제1종일반주거지역 : 500퍼센트 이하
2. 제2종일반주거지역 : 500퍼센트 이하
3. 제3종일반주거지역 : 500퍼센트 이하
4. 준주거지역 : 500퍼센트 이하

④ 「문화재보호법 시행령」 제35조제1항에 따른 등록문화유산의 용적률은 제1항에서  
정한 용적률의 150퍼센트를 적용한다. <신설 2017·5·1, 개정 2024·9·30>

⑤ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 부지에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제36조제3항 전단에 따른 감염병관리시설을 설치하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 영 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하로 한다. <신설 2022·8·11>

가. 질병관리청장이 효율적인 감염병 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 시설(이하 “필요감염병관리시설”이라 한다)을 설치하는 경우일 것

나. 필요감염병관리시설 외 시설의 면적은 제1항 각 호에 따른 용도지역별 용적률에 해당하는 면적 이내일 것

**제57조(임대주택 용적률 특례)** 제56조에도 불구하고 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대무기기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 건설하는 경우 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 추가 건설할 수 있다. 이 경우 추가되는 용적률은 임대주택건설부분에 적용되어야 한다. <개정 2018·12·31, 2024·4·4>

**제58조(기타 용도지구·지역 등의 용적률)** ① 영 제85조제6항에 따른 용도지구·용도구역 등의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
2. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 100퍼센트 이하
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지 : 150퍼센트 이하(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다)

② 법 제78조제1항제2호에 따라 성장관리방안을 수립한 계획관리지역의 경우 수립내용에 따라 125퍼센트 이하로 한다.

③ 영 제85조제5항 규정에 의하여 제56조에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제56조제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 140퍼센트 이하로 한다. <개정 2025·3·19>

④ 영 제85조제10항 및 제11항에 따라 건축물을 건축하려는 사람이 그 대지의 일부

에 다음 각 호의 어느 하나를 설치하여 기부채납하는 경우 기부 시설 연면적의 2배 이하의 범위에서 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 제56조에서 정하는 용적률의 120퍼센트 이내이어야 하며, 용도지역별 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.

1. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집
2. 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관
- ⑤ 「주택법」 제38조 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2에 따른 장수명 주택 중 최우수 등급은 100분의 115, 우수 등급의 경우 100분의 110을 초과하지 않는 범위에서 용적률을 완화할 수 있다. 다만, 법 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다. <신설 2018. 3. 28>

**제59조(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화)** 영 제85조제7항에 따른 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 때에는 제56조에서 정한 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 용적률을 완화할 수 있다.

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지 안의 건축물이나 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물 : 제56조 각 호의 규정에 따라 정한 해당 용도지역 안에서의 용적률에 5분의 1을 가산한 비율
2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천 제곱미터 이상인 건축물 : 제56조 각 호의 규정에 따른 해당 용적률에 5분의 1을 가산한 비율

**제59조의2(사회복지시설에 대한 용적률의 완화)** 영 제85조제3항제3호에 해당하는 시설(영 제10항제1호 및 제2호)로서 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 시설에 대해서는 제56조제1항 각 호에서 정하고 있는 용적률의 최대한도까지 완화할 수 있다.

[본조신설 2018. 7. 31]

**제60조(공공시설을 제공할 경우의 용적률의 완화)** ① 영 제85조제8항에 따라 「도시

및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업 또는 상업지역 안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등 공공시설부지로 제공하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 해당 대지의 용적률을 정할 수 있다.

대지의 일부를 공공용지로 제공하였을 경우의 용적률

$$= [(1+0.3a)/(1-a)] \times (\text{제56조 각호의 규정에 따른 해당 용적률})$$

이 경우  $a$ 는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공 전 대지면적으로 나눈 비율을 말한다.

② 제1항은 상업지역이 아닌 용도지역을 상업지역으로 변경 결정 하거나 영 제30조 제2호에 따른 용적률이 낮은 상업지역에서 용적률이 높은 상업지역으로 변경 결정한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

**제61조(기존건축물의 업종변경)** 영 제93조제5항 단서의 규정에 따라 공장이나 제조업소가 기존 용도의 범위에서 업종변경을 하는 경우 별표 18 제2호 카목 (1)~(4) 규정에 따라 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮을 경우에만 변경할 수 있다. <개정 2020. 10. 7>

**제62조(기존건축물의 특례)** 영 제93조제4항에 따라 기존 공장이나 제조업소가 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있다.

## 제6장 이천시도시계획위원회

### 제1절 이천시도시계획위원회의 운영

**제63조(기능)** 도시계획위원회의 기능은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 2. 28, 2025. 3. 19>

1. 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받도록 정한 사항의 심의 또는 자문

2. 중앙도시계획위원회에서 위임한 사항에 대한 심의
3. 시장이 입안한 도시계획 안에 대한 자문
4. 「이천시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제4조제2항 각호에 대한 심의 또는 자문
- 4의2. 「이천시 도시재생사업 사후관리 조례」 제7조2항에 따른 각 호의 기능
5. 그밖에 도시계획과 관련하여 시장이 부의한 사항에 대한 자문

**제64조(구성)** ① 도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이상 25명 이내의 위원으로 구성한다.

② 도시계획위원회의 위원장은 부시장이 되며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 도시계획위원회의 당연직 위원은 위원장 및 도시·건축관련국장으로 한다.

④ 도시계획위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 3분의 2 이상이어야 한다. <개정 2020·12·29>

1. 시의회 의원
2. 시 공무원
3. 토지이용·환경·토목·건축·교통·방재·군사·교육·문화 등 도시계획 및 관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 사람
- ⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 2회에 한하여 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임 위원 임기의 남은 기간으로 한다.
- ⑥ 위원은 시의 다른 위원회 위원으로 5개를 초과 또는 다른 지방자치단체의 위원회 위원으로 각각 3개를 초과하여 중복 위촉할 수 없다. 다만, 위원회와 공동위원회 및 건축위원회의 위원은 중복 위촉으로 보지 않는다.
- ⑦ 도시계획위원회의 위촉직 위원은 한쪽의 성(性)이 100분의 60을 넘지 않도록 노력하여야 한다.

**제65조(위원의 위촉 해제 및 제척·회피)** ① 도시계획위원회 위원은 제73조제3항 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 임기 전이라도 해당 위원을 위촉 해제할 수 있다.

1. 위원회의 품위를 손상시킨 때
2. 질병·출장 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 때
3. 정당한 사유 없이 위원회의 회의에 계속하여 4회 이상 불참한 때
4. 제3항의 사유에 해당됨에도 회피하지 아니하여 공정성을 해친다고 판단될 때
5. 그 밖에 위원회 운영상 위원장이 필요하다고 인정한 때

② 도시계획위원회의 위원이 법 제113조의3제1항 및 영 제113조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위원회 해당안건의 심의·자문에서 제척한다.

③ 도시계획위원회 위원이 제2항의 사유에 해당되면 스스로 그 안건의 심의·의결에서 회피할 수 있다. 이때 회의 개최일 1일 전까지 이를 간사에게 알려야 한다.

**제66조(위원장 등의 직무)** ① 위원장은 도시계획위원회의 업무를 총괄하며, 도시계획위원회의 회의를 소집하고 의장이 된다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

**제67조(회의운영)** ① 도시계획위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

② 도시계획위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 시장 또는 위원장은 사안이 긴급하여 위원회를 소집할 여유가 없거나 심의(자문)안건이 경미한 사항으로 판단되는 경우에는 서면(전자심의 포함)으로 심의(자문)할 수 있다. 이 경우 위원에게 그 사유를 명시하여 서면으로 통지하여야 한다.

**제68조(분과위원회)** ① 영 제113조 각 호의 사항을 심의하기 위하여 도시계획위원회에 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둔다. <개정 2018. 7. 31>

1. 제1분과위원회 : 개발행위에 관한 심의 또는 자문, 도시계획조례 개정에 대한 자문
2. 제2분과위원회 : 제1분과위원회에서 심의 또는 자문하는 사항 외에 위원회에서 위임하는 사항의 심의 또는 자문



- ② 분과위원회는 도시계획위원회가 그 위원 중에서 선출한 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하며, 도시계획위원회의 위원은 2개 이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.
- ③ 분과위원회의 위원장은 분과위원회 위원 중에서 호선한다. <개정 2019·5·8, 2025·3·19>
- ④ 분과위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 분과위원회에서 심의하는 사항 중 도시계획위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 도시계획위원회의 심의로 본다. 이 경우 분과위원회의 심의사항은 다음 도시계획위원회에 보고하여야 한다.

**제69조(간사 및 서기)** ① 도시계획위원회에 도시계획위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 둘 수 있다.

- ② 간사는 시 직제에 따라 도시계획위원회를 주관하는 부서의 장이 되고, 서기는 업무를 담당하는 팀장이 된다.
- ③ 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

**제70조(자료제출 및 설명요청)** ① 도시계획위원회는 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관 및 관련 공무원에게 자료제출이나 설명을 요청할 수 있다.

- ② 관계 기관 및 해당 공무원은 도시계획위원회의 요구에 대하여 정당한 사유가 없을 때에는 이에 응하여야 한다.
- ③ 도시계획위원회 위원장은 공동주택건설 등을 위한 민간사업자의 도시관리계획안을 심의하는 경우 민간사업자의 요청이 있는 때에는 그 의견을 청취하여야 한다. 다만, 제출된 안건의 의결 시에는 민간사업자는 회의장에서 퇴장하여야 한다.
- ④ 도시계획위원회 위원장은 민간사업자가 제안한 공동주택건설 등을 위한 도시관리계획안에 대하여 주요 내용을 변경하거나 부담을 추가하여 심의한 경우에는 구체적 사유를 명시하여 민간 사업자에게 통보하여야 한다.

**제71조(안건 처리기한 및 반복심의 제한)** 도시계획위원회의 심의는 심의요청을 받은 날부터 30일 이내에 하여야 하며, 심의 횟수는 2회를 초과할 수 없다. 다만, 처리기한

을 계산할 때 위원회 심의결과에 따라 보완이 필요한 사항을 처리하는데 걸리는 기간은 포함하지 아니하고 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우에 30일 또는 2회를 초과하여 심의할 수 있다. <개정 2016·7·5>

**제72조(회의의 비공개 등)** 도시계획위원회는 비공개회의를 원칙으로 하되, 관계 법령에서 특정인의 참여 또는 공개를 규정하는 경우에는 해당 법령에서 정하는 바에 따른다.

**제73조(회의내용 대외누설금지 및 부패행위 금지)** ① 위원은 회의과정 및 그 밖에 직무수행상 알게 된 회의사항을 누설해서는 아니 되며, 공정하고 투명하게 심의하여야 한다.

② 제64조에 따라 위촉직 위원으로 새로이 위촉된 위원은 제1항에 따른 별지 서식의 서약서를 제출하여야 한다.

③ 시장은 제1항에 따른 대외누설 금지의무를 위반하거나 금품·향응수수 등 부패행위를 한 위원은 위촉 해제하여야 하며, 위원으로 다시 위촉할 수 없다.

**제74조(회의록)** 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 이를 보관하여야 한다.

**제75조(회의록 공개)** ① 영 제113조의3제2항에 따라 도시계획위원회 회의록을 공개 요청한 경우 심의종결 후 1개월이 지난 후 공개요청이 있으면 공개하여야 한다. 다만, 법 제113조의2 단서 규정에 해당되면 예외로 한다.

② 회의록의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 한다. <개정 2020·10·7>

**제76조(수당 및 여비)** ① 영 제115조에 따른 시 공무원이 아닌 위원에 대해서는 예산의 범위에서 「이천시 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

② 서면(전자심의 포함)으로 심의(자문)한 경우 예산의 범위에서 심의(자문)수당을 지급할 수 있다.

③ 시 공무원이 아닌 위원이 단순히 회의참석 이외에 사전 자료수집·회의안건 검토 등을 하는 경우 예산의 범위에서 심사수당을 지급할 수 있다. <신설 2018·3·28>

## 제2절 이천시도시·건축공동위원회

- 제77조(공동위원회의 구성 및 운영)** ① 법 제30조제3항 및 제7항에 따라 지구단위계획 결정(변경)등의 심의를 위하여 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 이천시 도시·건축 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)를 설치할 수 있다.
- ② 공동위원회의 구성은 영 제25조제2항을 준용한다.
- ③ 공동위원회의 운영은 제65조부터 제67조까지와 제69조부터 제76조까지를 준용한다.

### 제3절 이천시도시계획상임기획단

- 제78조(설치 및 기능)** ① 법 제116조에 따라 도시계획위원회의 도시계획에 관한 심의 및 자문을 보좌하기 위하여 도시계획상임기획단(이하 “기획단”이라 한다)을 둘 수 있다.
- ② 기획단의 기능은 다음 각 호와 같다.
1. 시장이 입안한 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 등에 대한 사전검토
  2. 시장이 촉탁하는 도시계획에 관한 기획 및 조사연구
  3. 도시계획위원회에서 요구하는 사항에 대한 조사연구
- ③ 기획단은 기획단장(이하 “단장”이라 한다), 간사위원 및 연구위원으로 구성하며, 간사위원은 위원회의 간사로 한다.
- ④ 단장 및 연구위원은 지방계약직공무원규정에 따라 7명 이내의 전임계약직 공무원과 3명 이내의 비전임계약직 공무원으로 둘 수 있다.
- ⑤ 기획단에는 예산의 범위에서 사무보조원을 둘 수 있다.

- 제79조(단장의 임무 등)** ① 기획단의 운영 및 업무총괄은 위원장이 관장하며, 단장은 시장이 연구위원 중에서 임명한다.
- ② 단장은 도시계획위원회의 당연직 위원이 되며, 도시계획위원회 상정안건에 대한 사전심사사항을 도시계획위원회에 설명할 수 있다.
- ③ 단장은 위원장의 지시를 받아 연구위원에 대한 사무분장 및 복무지도 감독을 한다.

- 제80조(임용 및 복무 등)** ① 단장 및 연구위원의 임용·복무 등은 「지방계약직공무원 규정」 및 「지방계약직공무원 인사 규칙」이 정하는 바에 따른다.
- ② 기획단의 비전임 계약직공무원에 대해서는 예산의 범위에서 연구비 및 여비 등을

지급할 수 있다.

**제81조(자료·설명요청)** ① 기획단은 업무를 수행함에 있어 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관 및 관련 공무원에게 자료 및 설명을 요청할 수 있다.

② 관계 기관 및 해당 공무원은 기획단의 협조요청에 대하여 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

## 제7장 보칙

**제82조(시행규칙)** 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <2015·8·10 조례 제1144호 전부개정>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(일반적 경과조치)** 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 저촉되지 아니하는 한 이 조례의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

**제3조(개발행위허가기준 등의 변경에 따른 경과조치)** ① 이 조례 시행 당시 개발행위 허가(개발행위허가가 의제 되는 허가·인가 등을 포함한다. 이하 이항에서 같다)를 신청 중인 경우와 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행 중인 경우 당해 개발행위에 관하여는 종전의 규정을 적용한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

② 이 조례 시행당시 건축허가(건축허가가 의제 되는 허가·인가 등을 포함한다. 이하 이항에서 같다)를 신청 중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

**제4조(관리지역 등에서의 건폐율·용적률)** 영 부칙 제13조제2항에 따라 관리지역이 세분될 때까지 관리지역에서의 건폐율 및 용적률은 각각 20퍼센트 이하 및 80퍼센트 이하로 한다.

**제5조(다른 조례와의 관계)** 이 조례 시행 당시 다른 조례에서 종전의 「이천시 도시계획 조례」 및 「이천시 준도시지역 취락지구 개발계획 수립에 관한 조례」를 인용하고 있는 경우 이 조례 중 그에 해당하는 규정이 있는 경우에는 종전의 규정에 갈음하여 이 조례를 인용한 것으로 본다.

**제6조(적용례)** 제64조제5항부터 제7항까지, 제65조, 제73조제3항의 적용은 이 조례 시행 후 최초로 위촉하는 위원(위원회)부터 적용한다.

부칙 <2016·7·5 조례 제1251호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2017·5·1 조례 제1313호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2017·11·10 조례 제1359호, 이천시 장기미집행 도시계획시설 대지 보상 임시특별회계 설치 및 운영 조례>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 조례의 개정)** 「이천시 도시계획 조례」를 다음과 같이 개정한다.

제13조를 다음과 같이 한다.

제13조(도시계획시설채권의 상환기간 및 이율) 법 제47조제3항에 따른 도시계획시설채권의 상환기간은 10년으로 하고, 그 이율은 채권발행 당시 「은행법」에 따른 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의 평균으로 한다.

부칙 <2018·3·28 조례 제1389호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 제21조제1항제4호의 개정규정에도 불구하고 이 조례 시행당시 이미 접수한 창고시설에 대한 개발행위허가(기반시설)에 대해서는 종전 규정에 따른다.

부칙 <2018·7·31 조례 제1416호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2018·12·31 조례 제1463호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 전 이미 접수한 태양광 발전시설에 대한 개발행위허가 신청 건에 대해서는 제21조의3 신설에도 불구하고 종전 규정에 따른다.

부칙 <2019·5·8 조례 제1500호>

이 조례는 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

부칙 <2019·8·12 조례 제1526호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 전 이미 접수한 자원순환 관련 시설에 대한 개발행위 허가 신청 건에 대해서는 제21조의4 신설에도 불구하고 종전 규정에 따른다.

부칙 <2019·10·7 조례 제1542호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2020·2·28 조례 제1583호, 이천시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 조례의 개정)** 「이천시 도시계획 조례」 제63조제4호를 제5호로 하고, 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 「이천시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제4조제2항 각호에 대한 심의 또는 자문

부칙 <2020·10·7 조례 제1638호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 전 이미 접수한 공장(별표 29 제2호의 업종관련 공장)의 개발행위 허가 및 건축허가 신청 건에 대해서는 제21조의5 신설에도 불구하고 종전 규정에 따른다.

부칙 <2020·12·29 조례 제1675호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2021·6·25 조례 제1716호, 이천시 재무회계 규칙 용어 정비를 위한 이천시 주택 조례 등 일부개정조례>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2021·8·3 조례 제1736호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가, 건축관련 입지와 규모의 사전 결정, 건축허가(건축허가가 의제되는 인·허가 등을 포함한다)등 각종 행위허가를 신청한 경우와 이에 따라 행정행위가 이루어진 경우에는 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2022·3·7 조례 제1816호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행일 이전에 창고시설 개발행위허가 신청서를 접수한 경우에는 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2022·8·11 조례 제1852호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물에 관한 적용례)** 이 조례 시행 전에 「건축법」 제20조에 따라 허가를 받거나 신고를 한 가설건축물은 제15조의2의 개정규정에 따른 존치기간의 상한을 초과하더라도 허가 또는 신고에 따라 부여받은 존치기간까지는 같은 개정규정에 따른 지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물로 본다.

**제3조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가, 건축허가(건축허가가 의제되는 인·허가 등을 포함한다) 등 각종 행위허가를 신청한 경우와 이에 따라 행정행위가 이루어진 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2024·4·4 조례 제2079호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가, 건축허가(건축허가가 의제되는 인·허가 등을 포함한다) 등 각종 행위허가를 신청한 경우와 이에 따라 행정행위가 이루어진 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2024·8·5 조례 제2128호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가를 신청한 경우와 이에 따라

행정행위가 이루어진 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2024·9·30 조례 제2134호, 국가유산 체제 전환에 따른 이천시 17개  
조례의 일괄개정조례>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <2025·3·19 조례 제2197호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가, 건축허가(건축허가가 의제되는 인·허가 등을 포함한다) 등 각종 행위허가를 신청한 경우와 이에 따라 행정행위가 이루어진 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

부칙 <2025·3·19 조례 제2205호, 이천시 도시재생사업 사후관리 조례>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 조례의 개정)** 「이천시 도시계획 조례」 제63조제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 「이천시 도시재생사업 사후관리 조례」 제7조2항에 따른 각 호의 기능

부칙 <2025·12·26 조례 제2339호>

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(경과조치)** 이 조례 시행 당시 이미 개발행위허가를 신청한 경우와 이에 따라 행정행위가 이루어진 경우에는 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.



[별표 1] 〈개정 2024·4·4〉

제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제1호 및 조례 제32조제1호 관련)

1. 영 별표 2 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다가구주택
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호사목(공중화장실·대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터만 해당한다) 및 아목에 따른 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장

[별표 2] 〈개정 2024·4·4〉

제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제2호 및 조례 제32조제2호 관련)

1. 영 별표 3 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장

[별표 3] 〈개정 2024·4·4〉

**제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물**

(영 제71조제1항제3호 및 조례 제32조제3호 관련)

1. 영 별표 4 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획조례에 따라 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다.)
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소는 건축할 수 없다)
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 공연장 및 관람장은 건축할 수 없다)
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(단, 격리병원은 건축할 수 없다)
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 건축할 수 없다)
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 미만인 것
  - 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의

류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
- (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당 하는 것
- (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물 질이 같은 법 시행령 제 31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
- (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
- (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

- (1) 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것
- (2) 「악취방지법」에 따른 악취배출 시설인 경우에는 악취방지시설 등 악취방지에 필요한 조치를 하였을 것
- (3) 차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것. 다만, 도시계획조례로 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 설치 허가·신고 대상 시설의 건축을 제한한 경우에는 그 건축제한 시설에도 해당하지 아니하여야 한다.
- (4) 시장이 도시계획위원회 회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공

해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

러. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

며. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 4] 〈개정 2024·4·4〉

제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제4호 및 조례 제32조제4호 관련)

1. 영 별표 5 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소는 건축할 수 없다)
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장은 건축할 수 없다)
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(단, 격리병원은 건축할 수 없다)
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(단, 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다.)
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔·금융업소·사무소 및 동호 가목에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 미만인 것
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업,

두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
- (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
- (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
- (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
- (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

- (1) 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것
- (2) 「악취방지법」에 따른 악취배출시설인 경우에는 악취방지시설 등 악취방지에 필요한 조치를 하였을 것
- (3) 자목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것. 다만, 도시계획조례로 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 설치 허가·신고 대상 시설의 건축을 제한한 경우에는 그 건축제한 시설에도 해당하지 아니하여야 한다.
- (4) 시장이 도시계획위원 회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고

압가스충전·저장소

- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 더. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 러. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설



[별표 5] 〈개정 2024·4·4〉

**제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물**

(영 제71조제1항제5호 및 조례 제32조제5호 관련)

1. 영 별표 6 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소는 건축할 수 없다)
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(단, 관람장은 건축할 수 없다)
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(단, 격리병원은 건축할 수 없다)
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 마목에 해당하지 아니하는 것
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축 하는 것에 한한다)
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이하인 것
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
- (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
- (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
- (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
- (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

- (1) 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것
- (2) 「악취방지법」에 따른 악취배출시설인 경우에는 악취방지시설 등 악취방지에 필요한 조치를 하였을 것
- (3) 자목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것. 다만, 도시계획조례로 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 설치허가·신고 대상 시설의 건축을 제한한 경우에는 그 건축제한 시설에도 해당하지 아니하여야 한다.
- (4) 시장이 도시계획위원 회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는

것과 주차장 및 세차장

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

러. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 6] 〈개정 2024·4·4〉

**준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물**

(영 제71조제1항제6호 및 조례 제32조제6호 관련)

1. 영 별표 7 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 20미터 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 것은 제외한다.)
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(단, 인쇄업·기록매체복제업·봉제업(의류편조업을 포함한다)·컴퓨터 및 주변기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업·두부제조업·세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 것은 건축할 수 있다.)
    - (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
    - (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
    - (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
    - (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
    - (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
    - (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

[별표 7] 〈개정 2024·4·4〉

중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제7호 및 조례 제32조제7호 관련)

1. 영 별표 8 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택【공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 것은 건축할 수 있다)】
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설.  
다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.
    - (1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 일반숙박시설
    - (2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 생활숙박시설
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설[공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에는 건축할 수 있다]
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

[별표 8] 〈개정 2024·4·4〉

일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제8호 및 조례 제32조제8호 관련)

1. 영 별표 9 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[단, 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 건축할 수 있다]

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.

(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 일반숙박시설

(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 생활숙박시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설[단, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에는 건축할 수 있다]

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(단, 인쇄업·기록매체복제업·봉제업(의류편조업을 포함한다)·컴퓨터 및 주변기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립업·두부제조업·세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 것은 건축할 수 있다.)

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
  - (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
  - (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
  - (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
  - (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
  - (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

[별표 9] <개정 2024. 4. 4>

근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제9호 및 조례 제32조제9호 관련)

1. 영 별표 10 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[단, 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것은 건축할 수 있다]

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.

(1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 일반숙박시설

(2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 생활숙박시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설[단, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에는 건축할 수 있다]

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(단, 인쇄업·기록매체복제업·봉제업(의류편조업을 포함한다)·컴퓨터 및 주변기기제조업·컴퓨터관련 전자제품조립



업·두부제조업·세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 않는 것은 건축할 수 있다.)

- (1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
- (2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
- (3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
- (4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것
- (5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- (6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

[별표 10] 〈개정 2024·4·4〉

유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제10호 및 조례 제32조제10호 관련)

1. 영 별표 11 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설.  
다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다.
    - (1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 일반숙박시설
    - (2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에 건축하는 생활숙박시설
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설[단, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 5미터 이상의 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 한다) 밖에는 건축할 수 있다]
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

[별표 11] 〈개정 2024·4·4〉

전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제11호 및 조례 제32조제11호 관련)

1. 영 별표 12 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 같은 호 아목·자목·타목(기원만 해당한다) 및 러목(노래연습장만 해당한다)에 해당하는 것
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 및 박람회장
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(해당전용공업지역에 소재하는 공장  
에서 생산되는 제품을 판매하는 경우에 한한다)
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소(「국민 평생 직업능력 개발법」 제2조제3호에 따른 직업능력개발훈련시설과 그 밖에 같은 법 제32조에 따른 직업능력개발훈련법인이 직업능력개발훈련을 실시하기 위하여 설치한 시설에 한한다)·학원(기술계학원에 한한다) 및 연구소(공업에 관련된 연구소, 「고등교육법」에 따른 기술대학에 부설되는 것과 공장대지 안에 부설되는 것에 한한다)
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

[별표 12] 〈개정 2024·4·4〉

일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제12호 및 조례 제32조제12호 관련)

1. 영 별표 13 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
  - 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(일반업무시설로서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정한다)
  - 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
  - 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설(단, 동호 가목 및 나목에 해당하는 것은 건축할 수 없다.)
  - 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설
  - 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
  - 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
  - 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 13] 〈개정 2024·4·4〉

준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제13호 및 조례 제32조제13호 관련)

1. 영 별표 14 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 기숙사는 건축할 수 있다)
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(해당 준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설은 제외한다)
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역에 옥외철타이 설치된 골프연습장
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

[별표 14] 〈개정 2024·4·4〉

보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제14호 및 조례 제32조제14호 관련)

1. 영 별표 15 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(단, 다중주택 및 다가구주택은 건축할 수 없다)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 라목에 해당하는 것
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 시설(같은 호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설과 비슷한 것은 제외한다)
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 15] 〈개정 2025·3·19〉

생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제15호 및 조례 제32조제15호 관련)

1. 영 별표 16 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 아파트는 건축할 수 없다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것(단, 단란주점은 건축할 수 없다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 나목 및 라목에 해당하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)·교육원(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설로 한정한다)·직업훈련소 및 연구소(농업·임업·축산업·수산업과 관련된 연구소로 한정한다)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(단, 주거지역 경계로부터 50미터 이내인 지역에는 옥외 철타이 설치된 골프연습장은 제외한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장·식품공장·제1차산업생산물 가공공장 및 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호마목의 첨단업종의 공장(이하 “첨단업종의 공장”이라 한다)으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

(1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것

(2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시

설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것

(3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.

(4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것

(5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 사목 및 아목에 해당하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 다목 및 라목에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 다목 및 라목에 따른 시설과 비슷한 것

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설



[별표 16] 〈개정 2024·4·4〉

자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제16호 및 조례 제32조제16호 관련)

1. 영 별표 17 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 아파트는 건축할 수 없다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 아목 및 자목에 따른 제2종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판  
장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만 제곱미터 미만인 것(「농어  
업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 제4호에 따른 농업인·어업인  
및 생산자단체, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따  
른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)

(3) 지식경제부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및  
중소기업공동판매시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방  
병원

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정  
된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

- (1) 첨단업종의 공장, 지식산업센터, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 영 별표 16 제2호 아목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- (2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 이천시 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다) 및 같은 호 라목의 집배송시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설

[별표 17] 〈개정 2025·3·19〉

보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제17호 및 대통령령 제17816호 국토의 계획 및 이용에 관한  
법률 시행령 부칙 제13조제1항 및 조례 제32조제17호 관련)

1. 영 별표 18 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 휴게음식점 및 제과점은 건축할 수 없다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 같은 호 아목, 자목, 너목 및 더목은 건축할 수 없다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 중 종교집회장

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 가목, 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물 또는 식물과 관련된 가목 및 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

이천시 도시계획 조례

- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 18] 〈개정 2025. 3. 19〉

생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제18호 및 조례 제32조제18호 관련)

1. 영 별표 19 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 아파트는 건축할 수 없다)

나. 「건축법 시행령」 별표1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설 중 다음 어느 하나에 해당하는 것

1) 같은 호 가목, 나목(국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것으로 한정한다), 사목(공중화장실, 대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것만 해당한다) 및 아목을 제외한 제1종 근린생활시설

2) 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호의2에 따른 농촌융복합시설로 지정된 제1종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설( 같은 호 아목, 자목, 너목(농기계수리시설은 제외한다) 및 더목은 건축할 수 없다. 다만, 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호의2에 따른 농촌융복합시설 중 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업을 하기 위한 휴게음식점, 제과점 및 일반음식점은 건축할 수 있다.)

라. 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호의2에 따른 농촌융복합시설은 「건축법 시행령」 별표 1 제5호라목의 전시장(박물관, 미술관, 체험관에 한정한다)을 건축할 수 있다.

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·중학교·고등학교(졸

업 시 중학교·고등학교 졸업학력과 동등한 학력이 인정되는 학교를 포함한다) 및 교육원[농업·임업·축산업·수산업과 관련된 교육시설(나목 및 다목에도 불구하고 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 농업인등이 같은 법 제2조제5호에 따른 농촌융복합산업지구 내에서 교육시설과 일반음식점, 휴게음식점 또는 제과점을 함께 설치하는 경우를 포함한다)에 한정한다]

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설

차. 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제4호의2에 따른 농촌융복합시설은 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 일반숙박시설 및 생활숙박시설을 건축할 수 있다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(같은 표 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소를 포함한다) 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로서 영 별표 16 제2호 아목 (1)부터 (4)까지의 어느 하나에 해당하지 않는 것

- 1) 도정공장
- 2) 식품공장
- 3) 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장
- 4) 천연식물보호제 제조시설(폐수를 전량 재이용 또는 전량 위탁 처리하는 경우로 한정한다)
- 5) 유기농어업자재 제조시설(폐수를 전량 재이용 또는 전량 위탁 처리하는 경우로 한정한다)

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 동호 사목 및 아목에 해당하는 것

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설  
더. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설  
러. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 19] 〈개정 2024·4·4〉

계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(영 제71조제1항제19호 및 조례 제32조제19호 관련)

1. 영 별표 20 제1호에 따라 건축할 수 없는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 없는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점으로서 별표24에서 정하는 지역에 설치하는 것과 안마시술소
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 별표24에서 정하는 지역에 설치하는 것



[별표 20] 〈개정 2024·4·4〉

농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제20호 및 조례 제32조제20호 관련)

1. 영 별표 21 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물
2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물
  - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(단, 같은 호 나목은 건축할 수 없다)
  - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 같은 호 아목, 자목 및 더목에 해당하는 것과 안마시술소는 건축할 수 없다)
  - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 동호 마목에 해당하는 것
  - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
  - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
  - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
  - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
  - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설 및 같은 호 아목에 따른 시설 중 동물과 관련된 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것
  - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
  - 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설
  - 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
  - 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
  - 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
  - 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

[별표 21] 〈개정 2024·4·4〉

자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제71조제1항제21호 및 조례 제32조제21호 관련)

1. 영 별표 22 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 나목 내지 라목 및 바목 내지 아목의 건축물은 국도, 지방도, 국가하천, 지방하천, 도시공원, 자연공원과 300미터이상 떨어져 있어 경관훼손의 우려가 없고, 정화시설 등 수질오염 방지시설을 갖춘 것에 한한다

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 같은 호 가목, 바목, 사목(지역아동센터는 제외한다) 및 아목에 해당하는 것

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장으로서 지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설로서 지목이 종교용지인 토지에 건축하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호 바목의 고압가스 충전소·판매소·저장소 중 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소연료 공급시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 가목에 따른 시설 중 양어시설(양식장을 포함한다. 이하 이 목에서 같다), 같은 호 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설, 같은 호 아목에 따른 시설 중 양어시설과 비슷한 것 및 같은 목 중 식물과 관련된 마목부터 사목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호가목의 하수 등 처리시설(「하수도법」 제2조제9호에 따른 공공하수처리시설만 해당한다)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설

[별표 22] 〈개정 2024·4·4〉

자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물

(영 제78조 및 조례 제32조제22호 관련)

1. 영 별표 23 제1호에 따라 건축할 수 있는 건축물

2. 이천시 도시계획 조례에 따라 건축할 수 있는 건축물

※ 4층 이하의 건축물에 한한다.

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(단, 아파트는 건축할 수 없다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 아목, 자목, 너목에 따른 제2종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만 제곱미터 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인·어업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원 및 요양병원

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역

에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 19 제2호 자목(1) 내지 (4)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설(단, 고물상은 건축할 수 없다)

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제29호의 야영장 시설

## [별표 23]

## 건축물의 집단화 유도지역(제20조 관련)

용도지역	건축물의 용도	기존 건축물의 대지로부터 거리(m)	기존 개발행위면적 (㎡)
생산녹지 지역	- 「조례」 제32조(용도지역안에서의 건축 제한)규정에 적합한 건축물 다만, 「건축법시행령」 별표 1 제1호부터 제4호(주택, 근린생활시설)는 제외한다.	50	15,000
자연녹지 지역	- 「조례」 제32조(용도지역안에서의 건축 제한)규정에 적합한 건축물 다만, 「건축법시행령」 별표 1 제1호부터 제4호(주택, 근린생활시설)는 제외한다.	50	15,000
생산관리 지역	- 「조례」 제32조(용도지역안에서의 건축 제한)규정에 적합한 건축물 다만, 「건축법시행령」 별표 1 제1호부터 제4호(주택, 근린생활시설)는 제외한다.	50	35,000
계획관리 지역	- 「조례」 제32조(용도지역안에서의 건축 제한)규정에 적합한 건축물 다만, 「건축법시행령」 별표 1 제1호부터 제4호(주택, 근린생활시설)는 제외한다.	50	35,000
비 고 1. 허용 용도의 건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물에 한한다. 2. 기존 건축물의 대지로부터의 거리는 도로의 너비를 제외한다. 3. 기존 개발면적은 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지 면적을 포함한다.(다만, 서로 다른 용도지역일 경우에는 기존 개발행위허가 면적은 더 큰 면적의 용도지역에 해당하는 면적으로 한다)			

[별표 24]

계획관리지역에서 휴게음식점 등을 설치할 수 없는 지역

(시행규칙 제12조 별표 2 및 조례 제32조제19호 관련)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외한다.

1. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시만수위선을 말한다. 이하 같다)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
2. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
3. 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 지천의 양안 중 해당 지천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
4. 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
5. 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
6. 유효저수량이 30만세제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
7. 「하천법」에 따른 국가하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
8. 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정한다.)

주)

- 1) “집수구역”이란 빗물이 상수원·하천·저수지 등으로 흘러드는 지역으로서 주변의 능선을 잇는 선으로 둘러싸인 구역을 말한다.
- 2) “유하거리”란 하천·호소 또는 이에 준하는 수역의 중심선을 따라 물이 흘러가는 방향으로 잰 거리를 말한다.
- 3) “제1지류”란 본천으로 직접 유입되는 지천을 말한다.

[별표 25] 〈개정 2017·5·1〉

## 토지분할 허가 기준

(영 제56조 및 조례 제25조 관련)

1. (용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

가. “택지식 분할”이란 인·허가를 득하지 않고 도로형태를 갖추어 그 필지에 접하게 다수 필지로 분할하는 것을 말한다.

나. “바둑판식 분할”이란 인·허가를 득하지 않고 도로형태를 갖추지 않은 바둑판형태의 다수 필지로 분할하는 것을 말한다.

다. “기획부동산”이란 관계법령에 의하여 원칙적으로 개발이 불가능한 토지 또는 개발이 허용되는 범위와 다르게 기획하여 광고 등을 통하여 토지를 분양 또는 판매하는 자를 말한다.

라. “도로”란 지적도상 도로로써 개발행위허가 운영지침 3-3-2-1 도로 (2) 기준을 말한다.

2. 기획부동산의 판단 기준은 다음과 같다.

가. 개발이 불가능한 토지(경사도 등)를 택지식 및 바둑판식 형태로(연속되는 분할을 포함) 토지분할을 하려는 자

나. 관계법령에서 허용하는 내용과 다르게 거짓으로 광고하여 부동산 질서를 해치는 자

다. 택지식 및 바둑판식 형태의 토지를 신문, 인터넷, 전화 등을 통하여 다수에게 분양·판매를 목적으로 토지분할을 하려는 자.

라. 기반시설(상수도, 하수도, 도로 등)이 갖추어지지 않은 토지에 대하여 단순매매에 의한 분할을 하려는 자.

3. 토지분할 허가는 다음 각 호의 기준에 모두 적합한 경우에 한하여 허가하여야 한다.

가. 관계법령에 의하여 인·허가를 득하지 않고 분할 할 경우 택지식 및 바둑판식 형태의 토지분할이 아닐 것.

나. 제2호에 기획부동산에 해당하는 토지분할이 아니하여야 하며 도로 모양 등 특정한 분할 형태를 포함하지 아니 할 것

다. 가목 및 나목에 따라 먼저 분할된 필지의 재분할은 6개월 이상 경과하는 경우에만 신청이 가능하다.

4. 제3호의 요건을 갖춘 토지의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나의 기준에 해당하는 경우 분할 허가 할 수 있다.

가. 도로에 접한 경우 : 10필지 이하 (단, 분할 후 토지가 도로에 접하여야 한다.)

나. 도로에 접하지 않은 경우 : 3필지 이하 (단, 소유권이 1년 이상 경과한 경우 5필지 이하 가능)

5. 제4호의 규정에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 토지분할을 허가 할 수 있다.

가. 상속 토지를 상속인 법적비율에 따라 분할하는 경우

나. 다른 토지와의 합병을 위하여 분할하는 경우

다. 기존 묘지를 분할하는 경우

6. 토지분할허가 기준을 회피하고자 공유지분(법원의 판결 등)을 분할하는 경우에도 제3호부터 4호까지를 적용한다.



[별표 26] 〈개정 2024·4·4〉

창고시설 개발행위허가(기반시설) 기준(제21조의2)

1. 창고를 건축하기 위하여 다음 각 목을 모두 갖추어야 한다.
  - 가. 2차선 이상의 법정도로에서 접속하는 것을 원칙으로 하며 폭 10미터(보도 및 농기계도로 포함) 이상의 진입도로를 개설(확장 포함)하여야 한다.
  - 나. 정온시설의 대지 경계로부터 직선거리 100미터 이상 이격되어야 한다. 다만, 국도·지방도·시도 및 2차선 이상 포장된 농어촌도로, 철도로 정온시설과 분리되는 경우에는 예외로 한다.
2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 예외로 한다.
  - 가. 기존 미관저해 시설물(고물상, 야적장 등)을 철거하고 신축하는 경우
  - 나. 오염물질 배출량(축사 등)이 높은 시설물을 철거하고 신축하는 경우
  - 다. 농·축산업용 창고시설인 경우
  - 라. 이천시 관내 기존 공장·기업이 직접 생산한 제품을 보관·가공하기 위한 창고인 경우
3. 신청부지 면적이 5,000㎡ 이하 이거나, 노후 된 기존 창고를 개축 또는 재축 하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있다.

[별표 27] 〈개정 2025. 12. 26〉

**태양광 발전시설 개발행위허가기준**

**(제21조의3)**

1. 태양광 발전시설을 위한 개발행위허가는 다음 각 목의 조건을 모두 갖추어야 한다.

가. 왕복 2차로 이상으로 포장된 다음의 도로에서 직선거리 300m 안에 입지하지 아니할 것.

(1) 「도로법」 제10조에 따른 고속국도, 일반국도, 지방도, 시도 및 군도

(2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따라 결정된 도로

(3) 「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 면도(面道), 리도(里道)

나. 10호 이상 주거밀집지역으로부터 직선거리 300m 안에 입지하지 아니할 것.

다만, 10호 미만의 경우 200m 안에 입지하지 아니할 것. (단, 주변 경관 및 환경과의 조화가 적정하고 주민의견을 반영한 경우에는 도시계획위원회를 거쳐 개발행위를 처리할 수 있다.)

다. 문화유산, 유적지 등 역사적·문화적·향토적 가치가 있어 보존의 필요성이 있는 시설의 부지 경계로부터 300m 이내에 입지하지 아니할 것. 다만, 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 등 다른 법령에 별도의 규정이 있을 경우 그 법령에 따른다.

라. 신청부지는 현황도로 경계로부터 5m 이상 이격하여 완충 공간을 확보 하여야 하고, 완충 공간에는 주변경관과 어울리도록 울타리 설치 또는 수목 식재 등을 하여야 한다.

2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 예외로 한다.

가. 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 공익상 필요에 따라 설치하는 경우

나. 건축물 위에 설치하는 경우

다. 자가 소비용으로 설치하는 경우

라. 다른 법령에서 설치를 의무화 하는 경우

3. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 주변 경관 및 환경과의 조화가 적절하고 주민의견을 반영한 경우, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.

가. 「이천시 에너지 기본 조례」 제17조제3항 각 호에 따른 태양광발전사업

나. 지역 여건 또는 사업의 특수성으로 인해 설치의 필요성이 있다고 인정되는 경우

[별표 28] &lt;개정 2024. 9. 30&gt;

### 자원순환 관련 시설(고물상) 개발행위허가기준(제21조의4)

1. 자원순환 관련 시설(고물상) 개발행위허가기준을 위한 개발행위허가는 다음 각 목의 조건을 모두 갖추어야 한다.
  - 가. 왕복 2차로 이상인 (1)~(3)의 도로 및 (4)의 철도와 신청부지 경계에서 직선 거리 200m 안에 입지하지 아니할 것.
    - (1) 「도로법」 제10조에 따른 고속국도, 일반국도, 지방도, 시도 및 군도
    - (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따라 결정된 도로
    - (3) 「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 도로
    - (4) 「철도산업발전기본법」 제3조에 따른 철도
  - 나. 신청부지 경계로부터 직선거리 200m 이내에 10호 이상 주택(실거주 주택)이 입지하지 아니할 것. 다만, 10호 미만의 경우 100m 안에 입지하지 아니할 것.
  - 다. 「소하천정비법」 제2조제1호의 소하천, 「하천법」 제2조제1호의 하천 및 「농어촌정비법」 제2조5호의 저수지 부지 경계로부터 100m 안에 입지하지 아니할 것.
  - 라. 관광지, 공공시설(학교, 병원, 연수시설 등), 문화유산, 유적지 등 역사적·문화적·향토적 가치가 있어 보존의 필요성이 있는 시설의 부지 경계로부터 300m 이내에 입지하지 아니할 것. 다만, 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 등 다른 법령에 별도의 규정이 있을 경우 그 법령에 따른다.
  - 마. 신청부지 경계에는 2m 이상 이격하여 완충 공간을 확보 하여야 하고, 완충 공간에는 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 담장을 설치하여야 하며 야적물의 높이는 담장 높이 이하로 한다.
  - 바. 제1호 가항 내지 마항 외의 사항은 도시계획위원회 심의 시 입지여건, 방재 및 안전, 주변 경관 등을 종합적으로 고려하여 결정한다.
2. 제1호에도 불구하고 국가, 지방자치단체 및 공공기관이 공익상 필요에 따라 설치하는 경우에는 예외로 한다.
3. 시장은 지역 여건이나 사업 특성상 설치 사유가 있다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.

[별표 29] 〈개정 2024·9·30〉

## 특정업종 관련 공장(특정건축물)의 개발행위허가기준

(제21조의5 관련)

1. 특정업종 관련 공장(특정건축물)의 개발행위허가는 다음 각 목의 조건을 모두 갖추어야 한다.
  - 가. 왕복 2차로 이상인 (1)~(3)의 도로 및 (4)의 철도와 신청부지 경계에서 직선거리 200m 안에 입지하지 아니할 것.
    - (1) 「도로법」 제10조에 따른 고속국도, 일반국도, 지방도, 시도
    - (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조에 따라 결정된 도로
    - (3) 「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 도로
    - (4) 「철도산업발전기본법」 제3조에 따른 철도
  - 나. 신청부지 경계로부터 직선거리 200m 이내에 10호 이상 주택이 입지하지 아니할 것. 다만, 10호 미만의 경우 100m 안에 입지하지 아니할 것.
  - 다. 관광지, 공공시설(학교, 병원, 연수시설 등), 문화유산, 유적지 등 역사적·문화적·향토적 가치가 있어 보전의 필요성이 있는 시설의 부지 경계로부터 300m 이내에 입지하지 아니할 것. 다만, 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 등 다른 법령에 별도의 규정이 있을 경우 그 법령에 따른다.
  - 라. 신청부지 경계에는 2m 이상 이격하여 완충 공간을 확보 하여야 하고, 완충 공간에는 주변경관과 어울리도록 담장 설치 또는 가림용 식목을 계획하여야 한다.
  - 마. 가목부터 라목까지 외의 사항은 도시계획위원회 심의 시 입지여건, 방재 및 안전, 주변 경관 등을 종합적으로 고려하여 결정한다.
2. 제1호에 해당하는 특정업종은 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 아래 한 국표준산업분류 업종에 해당하는 업종을 말한다. 다만, 기존 운영공장의 경우 부지의 증가 없이 건축 및 시설을 증설할 경우에는 주변 환경 등을 고려하여 허용할 수 있다.

업 종 명	업종분류기호
유기질 비료 및 상토 제조업	20313
레미콘 제조업	23322
콘크리트 타일, 기와, 벽돌, 및 블록 제조업	23324
콘크리트 관 및 기타 구조용 콘크리트제품 제조업	23325
아스팔트 콘크리트 및 혼합제품 제조업	23991
비금속광물 분쇄물 생산업	23993
육상 금속 골조 구조재 제조업	25113

3. 시장은 제1호에도 불구하고 지역 여건이나 사업 특성상 특정업종 관련 공장의 설치 사유가 있다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.

[별지서식]

서약서(제73조제2항 관련)

본인은 이천시도시계획위원회 위원으로 활동하는 동안 다음과 같이 청렴의 의무를 다할 것을 엄숙히 서약합니다.

1. 본인은 도시계획위원으로서의 품위를 지키며 도시계획위원회 심의 및 자문과 관련한 모든 안건에 대하여 어떠한 경우에도 금품 및 향응을 받지 않으며 관계법령을 준수하고 공정하고 투명하게 심의한다.
2. 본인은 도시계획위원으로서 알게 된 정보 및 논의 결정된 사항에 대하여 외부에 누설하지 않고 사적인 이득을 위한 활동이나 개입을 하지 않는다.
3. 본인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조3의 어느 하나에 해당되면 자진 심의 안건을 회피한다.

년 월 일

[서약자] 소속 또는 주소 :  
직 위 :  
성 명 : (서명)  
생 년 월 일 :

이 천 시 장 귀하