# 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 ( 약칭: 국토계획법 시행령 )

[시행 2020. 1. 1.] [대통령령 제30299호, 2019. 12. 31., 일부개정]

국토교통부 (도시정책과-개발행위) 044-201-3717, 4724, 3707
국토교통부 (도시정책과-지구단위) 044-201-3709, 3712
국토교통부 (도시정책과-도시기본계획) 044-201-3708, 3711
국토교통부 (도시정책과-용도지역) 044-201-4720, 3708
국토교통부 (도시정책과-도시계획시설) 044-201-3710, 3719, 3725
국토교통부 (도시정책과-토지적성) 044-201-3710, 3725
국토교통부 (토지정책과-토지거래허가) 044-201-3407

**제84조(용도지역안에서의 건폐율)** ①법 제77조제1항 및 제2항에 따른 건폐율은 다음 각 호의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2012. 4. 10., 2019. 12. 31.>

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 : 70퍼센트이하
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

②제1항의 규정에 의하여 도시 · 군계획조례로 용도지역별 건폐율을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할 구역을 세분하여 건폐율을 달리 정할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

③ 법 제77조3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 용도지역"이란 자연녹지지역을 말한다. <신설 2016. 2. 11.>

④법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2009. 8. 5., 2010. 10. 1., 2011. 3. 9., 2011. 11. 16., 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다)
2. 개발진흥지구: 다음 각 목에서 정하는 비율 이하
   가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우: 40퍼센트

나. 자연녹지지역에 지정된 경우: 30퍼센트

3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하

4. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 60퍼센트 이하

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지 : 70퍼센트 이하

6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지 · 일반산업단지 · 도시첨단산업단지 및 같은 조 제12호에 따른 준산업단지: 80퍼센트 이하

⑤특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 법 제77조제4항제1호에 따라 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮춰야 할 필요가 있다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정한 구역안에서의 건축물의 경우에는 그 건폐율은 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트 이상의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례가 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

⑥법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2014. 10. 15., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 5. 17., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31.>

1. 준주거지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시 · 군계획조례로 정하는 건축물: 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

가. 삭제<2014. 1. 14.>

나. 삭제<2014. 1. 14.>

2. 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치한 건축물: 제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

3. 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율

4. 계획관리지역의 기존 공장 · 창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로 · 상수도 · 하수도 등의 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되거나, 도시 · 군계획조례로 정하는 기반시설 확보 요건을 충족하는 경우만 해당한다): 50퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

5. 녹지지역 · 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰

나. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제3항제1호에 따른 국가등록문화재

다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

6. 종전의 「도시계획법」(2000년 1월 28일 법률 제6243호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제1항제10호에 따른 일단의 공업용지조성사업 구역(이 조 제4항제6호에 따른 산업단지 또는 준산업단지와 연접한 것에 한정한다) 내의 공장으로서 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정하는 공장: 80퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

7. 자연녹지지역의 학교(「초 · 중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교: 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율

가. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것

나. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것

다. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립 · 운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것

⑦제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역에 설치되는 「농지법」 제32조제1항 각 호에 해당하는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 7., 2011. 9. 16., 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

⑧ 제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호에 따라 생산녹지지역에 건축할 수 있는 다음 각 호의 건축물의 경우에 그 건폐율은 해당 생산녹지지역이 위치한 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 농어업 인구 현황, 농수산물 가공 · 처리시설의 수급실태 등을 종합적으로 고려하여 60퍼센트 이하의 범위에서 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다. <신설 2011. 9. 16., 2012. 4. 10., 2015. 12. 15., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공 · 처리시설[해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 또는 해당 도시 · 군계획조례가 정하는 연접한 시 · 군 · 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 생산된 농수산물의 가공 · 처리시설만 해당한다] 및 농수산업 관련 시험 · 연구시설
2. 「농지법 시행령」 제29조제5항제1호에 따른 농산물 건조 · 보관시설
3. 「농지법 시행령」 제29조제7항제2호에 따른 산지유통시설(해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 또는 해당 도시 · 군계획조례가 정하는 연접한 시 · 군 · 구에서 생산된 농산물을 위한 산지유통시설만 해당한다)

⑨ 제1항에도 불구하고 자연녹지지역에 설치되는 도시 · 군계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 하며, 공원의 건폐율은 20퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다. <개정 2009. 7. 7., 2011. 9. 16., 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31.>

**제84조의2(생산녹지지역 등에서 기존 공장의 건폐율)** ① 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 준공 당시의 부지에서 증축하는 경우만 해당한다)의 건폐율은 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 비율을 초과해서는 아니 된다. 다만, 2020년 12월 31일까지 증축 허가를 신청한 경우로 한정한다. <개정 2016. 6. 30., 2018. 11. 13.>

② 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(2020년 12월 31일까지 증축허가를 신청한 경우로 한정한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건폐율은 40퍼센트의 범위에서 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율을 초과해서는 아니 된다. 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 준공당시의 부지(해당 용도지역으로 지정될 당시의 부지를 말하며, 이하 이 항에서 "준공당시부지"라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다. <개정 2015. 12. 15., 2016. 6. 30., 2018. 11. 13.>

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
   가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것
   나. 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것
2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
   가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖출 것
   나. 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 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 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명
3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증

다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 아니할 수 있다.

[본조신설 2014. 10. 15.]

**제84조의3(성장관리방안 수립지역에서의 건폐율 완화기준)** ① 법 제77조제5항에서 "대통령령으로 정하는 녹지지역"이란 자연녹지지역을 말한다.

② 법 제77조제5항에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다. 다만, 공장의 경우에는 성장관리방안에 제56조의2제2항제4호에 따른 환경관리계획 또는 경관계획이 포함된 경우만 해당한다.

1. 계획관리지역: 50퍼센트 이하
2. 자연녹지지역 및 생산관리지역: 30퍼센트 이하

[본조신설 2016. 2. 11.]

**부칙** <제30299호, 2019. 12. 31.>

**제1조**(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제97조제7항의 개정규정은 2020년 1월 1일부터 시행한다.

**제2조**(자동차 및 건설기계검사시설에 관한 경과조치) 이 영 시행 당시 종전의 제2조제1항제1호에 따라 도시 · 군관리계획으로 결정된 자동차 및 건설기계검사시설은 제2조제1항제1호의 개정규정에 따른 차량 검사 및 면허시설로 결정된 것으로 본다.