

# 도시계획 업무편람

URBAN PLANNING MANUAL 2018

---

- 제2권 -

도시관리계획 등 실무 이해

# CONTENTS

## 제2권 도시관리계획 등 실무 이해

| 목 차 |

### 제1편

#### 도시관리계획 주요내용

##### 1장 조직구성 및 주요업무, 도시관리계획 관련 주요통계

- |                |   |
|----------------|---|
| 1. 조직구성 및 주요업무 | 6 |
| 2. 서울의 도시계획 현황 | 8 |

##### 2장 총칙

- |                 |    |
|-----------------|----|
| 1. 도시관리계획의 개념   | 20 |
| 2. 도시관리계획의 수립절차 | 22 |
| 3. 도시관리계획의 수립기준 | 41 |

##### 3장 제1절 용도지역·용도지구·용도구역

- |                       |     |
|-----------------------|-----|
| 1. 용도지역지구제의 개념        | 76  |
| 2. 용도지역·용도지구·용도구역     | 79  |
| 3. 타법에 의한 지역·지구·구역·권역 | 160 |

##### 3장 제2절 도시·군계획시설

- |                           |     |
|---------------------------|-----|
| 1. 개념 및 종류                | 186 |
| 2. 도시·군계획시설의 설치 및 관리      | 189 |
| 3. 기반시설계획의 일반원칙           | 196 |
| 4. 도시·군계획시설별 결정·구조 및 설치기준 | 214 |
| 5. 도시·군계획시설의 관리           | 295 |
| 6. 도시·군계획시설사업             | 299 |

##### 3장 제3절 지구단위계획

- |           |     |
|-----------|-----|
| 1. 개념     | 310 |
| 2. 지구단위계획 | 312 |



## 제1편

### 3장 제4절 개발행위의 허가

#### 도시관리계획 주요내용

1. 개발행위의 개념	342
2. 개발행위허가의 절차 등	347
3. 개발행위허가의 기준	356
4. 개발행위에 따른 기반시설의 설치	378

### 3장 제5절 경관계획

1. 경관의 개념	388
2. 경관계획	389
3. 경관사업	391
4. 경관협정	393
5. 사회기반시설 등의 경관심의	396
6. 경관위원회	339
7. 서울특별시 경관계획 체계	400

## 제2편

### 4장 부록

#### 부록

1. 주요 법령리스트	404
2. 서울특별시 위원회 현황	414
3. 자치구 권한 위임사무 및 경미한 변경	417
4. 지형도면 고시	422
5. 도시계획정보시스템(UPIS)	431



# 1장

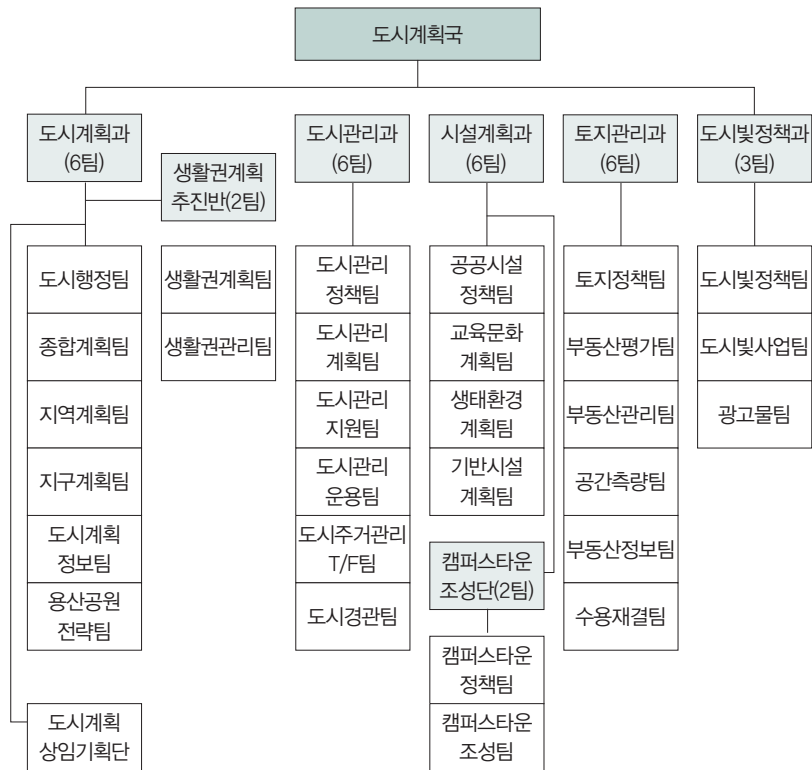
## 조직구성 및 주요업무, 도시관리계획 관련 주요통계

1. 조직구성 및 주요업무
2. 서울의 도시계획 현황

## 1. 조직구성 및 주요업무

### 1-1 조직구성

- 조직구성 : 1국 5과 1반 2단 29팀(17.12. 기준)



- 인력 : 134명/148명(정원/현원)

(정원/현원)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영
계	134/148	123/137	9/9	2/4
도시계획과	41/49	30/38	9/9	2/2
도시관리과	21/26	21/25		0/1
시설계획과	24/25	24/24		0/1
토지관리과	31/31	31/31		0/0
도시빛정책과	17/19	17/19		0/0



## 1-2 부서별 주요업무

부 서 명	주 요 업 무
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 도시계획 정책결정 및 도시기본계획 수립, 용도지역·지구의 지정·운영</li> <li>□ 광역도시계획 수립, 도시계획정보시스템 운영</li> <li>□ 도시계획위원회 운영 등</li> </ul>
생활권계획 추진반	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 생활권계획 수립을 위한 추진 전략 및 제도화 방안에 관한 사항</li> <li>□ 권역별, 지역별 생활권계획 수립 및 조정에 관한 사항</li> <li>□ 주민참여단 모집 및 참여단 워크숍 운영에 관한 사항</li> </ul>
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 도시기본계획 또는 도시관리계획에 대한 검토</li> <li>□ 도시계획에 관한 기획·지도 및 조사·연구</li> <li>□ 도시계획에 대한 심사 및 자문 등</li> </ul>
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 지구단위계획구역 지정, 지구단위계획 수립·결정에 관한 사항</li> <li>□ 도시·건축공동위원회 구성·운영에 관한 사항</li> <li>□ 도시경관 정책 계획 수립, 경관협정 및 경관사업 시행에 관한 사항</li> </ul>
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 도시계획시설 결정, 개발행위 허가에 관한 사항</li> <li>□ 도시계획시설 세부시설 조성계획 수립, 철도 입체 복합화 계획 수립</li> <li>□ 도시생태계 보존계획 수립, 입체적 공간이용의 계획 등</li> </ul>
캠퍼스타운 조성단	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 창업중심 캠퍼스타운 조성 종합 추진(지역창조형, 프로그램형)</li> <li>□ 캠퍼스타운 정책협의회 및 캠퍼스타운 전문가협의회 구성·운영</li> </ul>
토지관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 지적 및 토지행정 기본계획 수립·시행, 부동산 중개업 관리</li> <li>□ 개별공시지가 조사·결정, 토지 등 보상관련 수용재결 업무</li> <li>□ 측량업 및 부동산개발업 등록·관리 등</li> </ul>
도시빛정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 빛환경 정책기획 및 야간경관 사업</li> <li>□ 좋은빛위원회 운영 및 빛공해 방지 업무 추진</li> <li>□ 옥외광고물 관리 및 정비에 관한 사항 등</li> </ul>

## 2. 서울의 도시계획 현황

### 2-1 용도지역 지정 현황

- 전체 도시계획구역 면적 605.60㎢ 중 주거지역 325.93㎢(53.8%), 녹지지역 234.40㎢(38.7%), 상업지역 25.29㎢(4.2%), 공업지역 19.98㎢(3.3%) 순으로 지정

(2017.10월 기준)

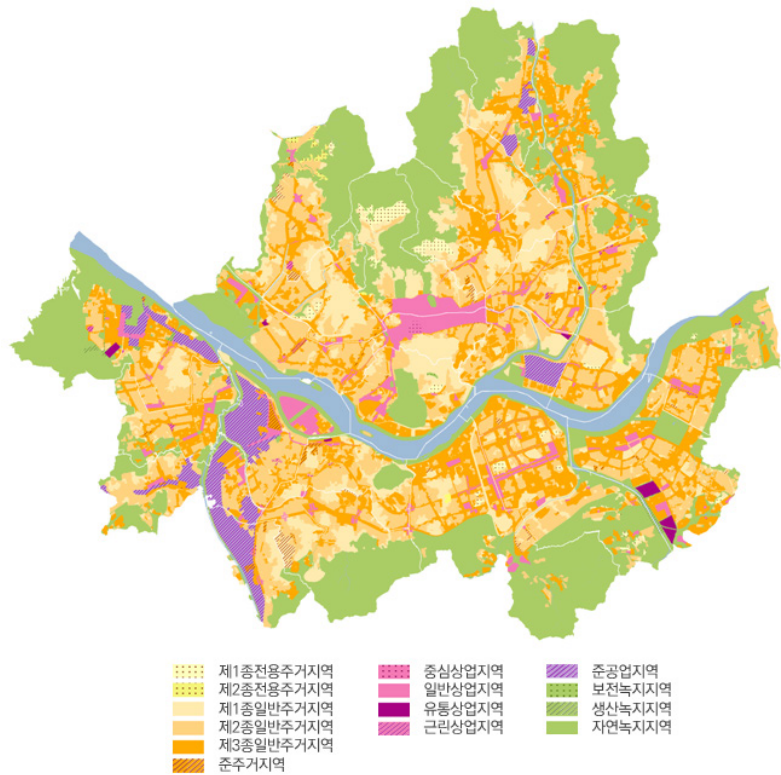
구분			면적(㎢)	비율(%)
전 체			605.60	100.0
			325.93	53.8
주거지역	전용	1층	4.99	0.8
		2층	0.75	0.1
	일반	1층	67.42	11.1
		2층(7층)	85.68	14.1
		2층	55.65	9.2
		3층	55.65	16.2
	준주거		13.10	2.2
			25.29	4.2
상업지역	중심	0.36	0.1	
	일반	22.57	3.7	
	근린	0.83	0.1	
	유통	1.54	0.3	
준공업지역			19.98	3.3
			234.40	38.7
녹지지역	보전	0.07	0.0	
	자연	233.27	38.5	
	생산	1.06	0.2	

※ 출처 : 서울시 도시계획과 내부자료





[그림 1-1] 서울시 용도지역 지정 현황



## 2-2 용도지구 지정 현황

- 법령 및 조례에 따른 용도지구 29종 중, 서울시는 17종 지구 지정

(2017.08. 기준)

구분	합계	일반직	임기제	관리운영	근거 조항
전 체		506개소	197,689,564㎡		
경관 지구	자연	19개소	12,406,570㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 : 3층, 12m 이하</li> <li>– 위원회에서 4층, 16m로 완화 가능</li> <li>– 정비구역인 경우 위원회에서 5층, 20m로 완화 가능</li> <li>• 건폐율 : 30% 이하</li> <li>– 위원회에서 40%로 완화 가능</li> <li>• 조경면적 : 30% 이상</li> <li>• 용도제한 : 18종</li> </ul>	서울 도시계획 조례 제39조
	시계*	3개소	704,367㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 : 3층, 12m 이하</li> <li>– 위원회에서 5층, 20m로 완화 가능</li> <li>• 건폐율 : 30% 이하</li> <li>– 위원회에서 50%로 완화 가능</li> <li>• 조경면적 : 30% 이상</li> </ul>	서울 도시계획 조례 제40조
미관 지구	중심지	112개소	9,473,254㎡	• 용도제한 : 11종	서울 도시계획 조례 제45조
	역사문화	41개소	3,986,912㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 : 4층 이하</li> <li>– 위원회에서 6층으로 완화 가능</li> <li>• 용도제한 : 12종</li> </ul>	
	일반	152개소	8,250,000㎡	• 용도제한 : 11종	
	조망가로*	18개소	679,646㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 높이 : 6층 이하</li> <li>– 위원회에서 8층으로 완화 가능</li> <li>• 용도제한 : 12종</li> </ul>	
고도 지구	최고	10개소	89,634,269㎡	• 지구별 고도제한 결정고시 내용에 따름	서고시 제2014-110호
방화지구		107개소	3,449,159㎡	–	
방재지구		5개소	208,701㎡	–	
보존 지구	중요 시설물	1개소	630,462㎡	–	



구분	합계	일반직	임기제	관리운영	근거 조항
시설 보호 지구	학 교	2개소	5,738,400㎡	• 용도제한 : 15종	서울 도시계획 조례 제47조
	공 용	1개소	922,500㎡	• 용도제한 : 15종	서울 도시계획 조례 제48조
	공 항	1개소	57,931,000㎡	• 용도제한 : 3종	서울 도시계획 조례 제49조
취락 지구	집 단	23개소	386,504㎡	• 공동주택(아파트 제외) 건축 가능	서울 도시계획 조례 제52조
개발 진흥 지구	산업.유통	1개소	539,406㎡	• 높이 : 2종(7층 이하)인 경우 10층 이하로 완화 가능 • 건폐율 : 법상한까지 완화 가능 • 용적률 : 법상한까지 완화 가능 — 해당 용도지구 용적률의 100% 범 위내	서울 도시계획 조례 제52조
	특 정	8개소	2,900,000㎡	—	
문화지구*		2개소	622,312㎡	—	

※ 출처 : 서울시 도시계획과 내부자료

\* 시계경관지구, 조망가로미관지구, 문화지구는 「서울 도시계획 조례」에서 별도 세분하여 정의함.

## 2-3 도시계획시설 지정 현황

- 도시계획시설 총 53개 중, 서울시는 38개 시설(총 62,667개소, 369.32km<sup>2</sup> 지정)

(2016.12.31 기준)

구 분	세 분	지정 현황		근거 법령
총 계	37개 시설	62,667개소	369.32 km <sup>2</sup>	-
교통시설 (7)	소계	54,930개소	104.76 km <sup>2</sup>	-
	도로	54,075개소	85.21 km <sup>2</sup>	도로법, 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙, 산업표준화법, 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률, 자전거이용활성화에 관한 법률
	철도	24개소	9.36 km <sup>2</sup>	철도건설법, 도시철도법, 한국철도시설공단법, 한국철도공사법
	공항	1개소	7.25 km <sup>2</sup>	항공법
	주차장	738개소	1.85km <sup>2</sup>	주차장법
	자동차정류장	89개소	1.05 km <sup>2</sup>	여객자동차운수사업법, 물류정책기본법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률, 화물자동차운수사업법
	자동차검사시설	2개소	0.02 km <sup>2</sup>	자동차관리법, 건설기계관리법
	자동차운전학원	1개소	0.01 km <sup>2</sup>	도로교통법, 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률
공간시설 (5)	소계	4,383개소	152.72 km <sup>2</sup>	-
	광장	280개소	8.33 km <sup>2</sup>	-
	공원	2,214개소	136.89 km <sup>2</sup>	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	녹지	1,072개소	5.71 km <sup>2</sup>	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	유원지	3개소	0.96 km <sup>2</sup>	관광진흥법
	공공공지	814개소	0.84 km <sup>2</sup>	-
유통공급시설 (9)	소 계	477개소	6.94 km <sup>2</sup>	
	유통업무시설	10개소	1.51 km <sup>2</sup>	유통산업발전법, 자동차관리법, 항만법, 축산물 위생처리법, 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률
	수도공급시설	125개소	2.44 km <sup>2</sup>	수도법
	전기공급시설	101개소	0.64 km <sup>2</sup>	전기사업법, 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법
	가스공급시설	17개소	0.17 km <sup>2</sup>	고압가스 안전 관리법, 도시가스사업법
	열공급시설	13개소	0.12 km <sup>2</sup>	집단에너지사업법
	열공급시설	11개소	0.16 km <sup>2</sup>	집단에너지사업법
	방송·통신시설	11개소	0.16 km <sup>2</sup>	13
	공 동 구	35개소	0.17 km <sup>2</sup>	소방시설 설치 유지 및 안전관리에 관한 법률, 공동구 설치 및 관리지침 서울시 공동구 설치 및 점용료 등 징수조례
	시장	164개소	1.70 km <sup>2</sup>	유통산업발전법, 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률, 축산법
	유류저장 및 송유시설	1개소	0.03 km <sup>2</sup>	석유 및 석유대체연료사업법, 송유관안전관리법, 위험물안전관리법



구 분	세 분	지정 현황		근거 법령
공공문화시설 (9)	소 계	2,317개소	39.74 km <sup>2</sup>	—
	학 교	1,254개소	30.31 km <sup>2</sup>	유아교육법, 초·중등교육법, 고등교육법
	운 동 장	3개소	2.50 km <sup>2</sup>	체육시설의 설치·이용에 관한 법률
	공공청사	537개소	3.90 km <sup>2</sup>	—
	문화시설	70개소	0.64 km <sup>2</sup>	공연법, 박물관 및 미술관 진흥법, 지방문화원진흥법, 문화예술진흥법, 문화산업진흥기본법, 과학관육성법
	체육시설	45개소	0.81 km <sup>2</sup>	체육시설의 설치·이용에 관한 법률
	도서관	46개소	0.12 km <sup>2</sup>	도서관법
	연구시설	24개소	0.68 km <sup>2</sup>	—
	사회복지시설	313개소	0.70 km <sup>2</sup>	사회복지사업법
	청소년수련시설	25개소	0.08 km <sup>2</sup>	청소년활동진흥법
방재시설 (3)	소 계	217개소	56.23 km <sup>2</sup>	하천법, 소하천정비법
	하 천	55개소	54.29 km <sup>2</sup>	하천법, 소하천정비법
	유 수 지	100개소	1.78 km <sup>2</sup>	—
	방수시설	62개소	0.15 km <sup>2</sup>	—
보건위생시설 (2)	소 계	23개소	0.88 km <sup>2</sup>	—
	화장시설	1개소	0.04 km <sup>2</sup>	장사 등에 관한 법률
	종합의료시설	22개소	0.84 km <sup>2</sup>	의료법
환경기초시설 (3)	소 계	320개소	8.05 km <sup>2</sup>	—
	하 수 도	288개소	4.43 km <sup>2</sup>	하수도법
	폐기물처리시설	30개소	3.50 km <sup>2</sup>	폐기물관리법, 자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률
	수질오염방지시설	2개소	0.12 km <sup>2</sup>	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률, 하수도법

※ 출처: 「도시계획시설 규칙」 및 「도시계획시설 업무 매뉴얼」 참고

● 도시계획시설 총 53개 중, 서울시는 15개 시설 미지정

구 분	세 분	지정 현황	근거 법령
총 계	15개 시설	- 미 지 정 -	-
교통시설 (3)	항 만	- 미 지 정 -	항만법, 어촌·어항법, 마리나항만의 조성 및 관리등에 관한 법률
	궤 도	- 미 지 정 -	궤도운송법
	운 하	- 미 지 정 -	-
공공문화시설 (1)	공공직업 훈련시설	- 미 지 정 -	근로자직업능력개발법
방재시설 (5)	저 수 지	- 미 지 정 -	하천법, 댐건설 및 주변지역 지원 등에 관한 법률
	방화시설	- 미 지 정 -	소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	방풍시설	- 미 지 정 -	-
	사방시설	- 미 지 정 -	사방사업법
	방조시설	- 미 지 정 -	항만법, 어촌·어항법, 방조제관리법
보건위생시설 (5)	공동묘지	- 미 지 정 -	장사 등에 관한 법률
	봉안시설	- 미 지 정 -	
	자연장지	- 미 지 정 -	
	장례식장	- 미 지 정 -	
	도 축 장	- 미 지 정 -	축산물위생관리법
환경기초시설 (1)	폐 차 장	- 미 지 정 -	자동차관리법



## 2-4 개발제한구역 지정 현황

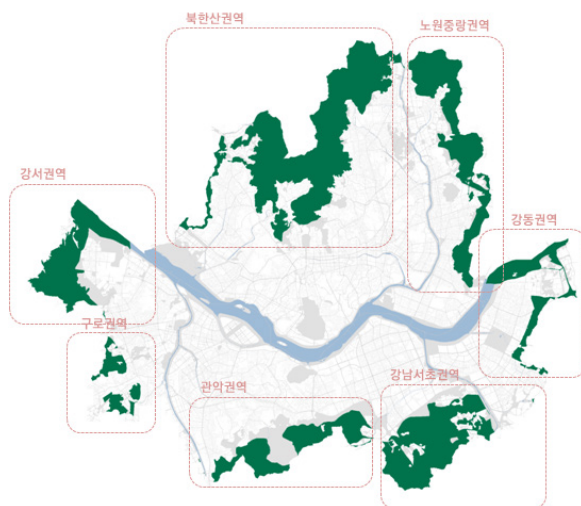
- 19개구에 걸쳐 총 149.6km<sup>2</sup> 지정 (서울시 면적의 24.7%)

(2016.12. 기준)

권역	자치구	면적	비율	서울시 면적 대비
전 체		149.6km <sup>2</sup>	100.0%	24.7%
북한산권역	종로, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문, 마포	52.6km <sup>2</sup>	35.1%	8.7%
노원중랑권역	광진, 중랑, 노원	22.5km <sup>2</sup>	15.0%	3.7%
강서권역	강서	18.9km <sup>2</sup>	12.6%	3.1%
구로권역	구로, 양천	4.4km <sup>2</sup>	3.0%	0.7%
관악권역	금천, 관악	10.0km <sup>2</sup>	6.7%	1.6%
강남서초권역	서초, 강남	30.4km <sup>2</sup>	20.3%	5.0%
강동권역	송파, 강동	10.9km <sup>2</sup>	7.3%	1.8%

※ 출처 : 서울시 도시계획과 내부자료

[그림 1-2] 서울시 개발제한구역 지정 현황



## 2-5 지구단위계획구역 지정 현황

- 지구단위계획구역 : 358개소, 81.03km<sup>2</sup> (서울시 면적의 13.4%, 시가화 면적의 22.4%)

※ 서울시 면적 605km<sup>2</sup>, 시가화 면적 362km<sup>2</sup> (녹지 제외 면적)

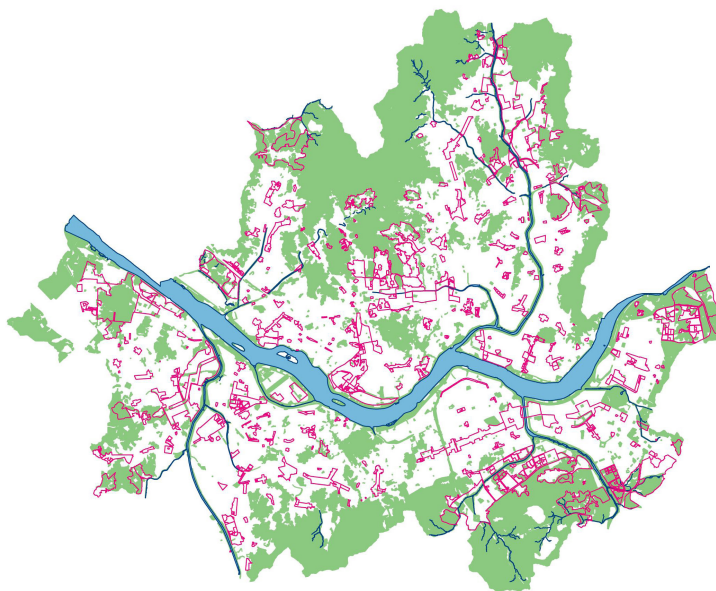
구 분	세 분	구역수	면 적(㎡)	구성비
총 계		358	81,027,061.0	100.00%
기성시가지 관리	소 계	191	56,543,852.7	69.78%
	일반관리	168	27,919,993.9	34.46%
	기성시가지 재생	8	5,425,035.0	6.70%
	택지개발지구 관리	15	23,198,823.8	28.63%
지역 특성 보전	소 계	52	7,498,759.5	9.25%
	단독주택지 보전·정비	35	3,285,179.8	4.05%
	특화가로 보전	17	4,213,579.7	5.20%
계획적 개발	소 계	115	16,984,448.8	20.96%
	준공업지역	6	366,840.6	0.45%
	역세권 장기전세주택	4	67,644.7	0.08%
	사전협상	1	20,844.0	0.03%
	공동주택 건립	27	577,675.3	0.71%
	주택법 의제	47	851,731.2	1.05%
	택지개발촉진법 의제	30	15,099,713.0	18.64%

※ 출처 : 서울시 도시관리과 내부자료(17.10월 기준)





[그림 1-3] 서울시 개발제한구역 지정 현황





법령 체계	법률명
<div> <div>법률</div> <div></div> </div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」</div> <div>-제4장 도시관리계획</div> <div>제1절 도시관리계획의 수립절차 (제24조~제35조)</div>
<div> <div></div> <div>시행령</div> <div></div> </div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」</div> <div>-제4장 도시관리계획</div> <div>제1절 도시관리계획의 수립절차 (제18조~제29조)</div>
<div> <div></div> <div></div> <div>시행규칙</div> </div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」</div>
<div> <div></div> <div></div> <div></div> <div>행정규칙</div> </div>	<div>「도시관리계획 수립지침」</div>

## 2장

# 총칙

---

1. 도시관리계획의 개념
2. 도시관리계획의 수립절차
3. 도시관리계획의 수립기준

## 1. 도시관리계획의 개념

국토계획법

제2조

### 1-1 도시관리계획의 정의

- 도시관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획
  - － 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
  - － 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역·수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
  - － 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
  - － 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
  - － 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
  - － 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

[그림 2-1] 도시관리계획





도시관리계획

수립지침

제1편 제3장 제1절

## • 1-2 도시관리계획의 지위와 성격

- 도시관리계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 제반기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활할 수 있도록 하면서 당해 시·군의 지속 가능한 발전을 도모하기 위하여 수립하는 법정계획
- 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 시·군의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획
- 도시관리계획은 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 계획, 기반시설에 관한 계획, 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획, 지구단위계획 등을 일관된 체계로 종합화하여 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획

## 2. 도시관리계획의 수립절차

국토계획법

제24조

### · 2-1 도시관리계획의 입안권자

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 관할 구역에 대하여 입안
  - 다음에 해당하는 경우 인접한 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 입안
    - 지역여건상 필요하다고 인정하여 미리 인접한 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수와 협의한 경우
    - 법 제18조②의 규정에 의하여 인접한 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역을 포함하여 도시기본계획을 수립한 경우
- 인접한 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역에 대한 도시관리계획은 관계 특별시장 · 광역시장 · 시장 또는 군수가 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정함
  - 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시관리계획을 입안하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속할 때에는 관할 도지사가, 둘 이상의 시 · 도의 관할구역에 걸쳐 있을 때에는 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관)이 입안할 자를 지정하고 그 사실을 고시하여야 함
- 국토교통부장관은 다음에 해당하는 경우에는 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 도시관리계획을 입안할 수 있음. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시 · 도지사 및 시장 · 군수의 의견을 청취
  - 국가계획과 관련된 경우
  - 둘 이상의 시 · 도에 걸쳐 지정되는 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시 · 도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우
  - 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 법 제138조의 규정에 의한 기한까지 국토교통부장관의 도시관리계획 조정요구에 따라 도시관리계획을 정비하지 아니하는 경우



### 국토교통부장관에게 협의 또는 승인 요청 시 제출서류

- 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말함)은 필요한 때에는 시·도지사 또는 시장·군수에게, 시·도지사는 시장·군수에게 도시기본계획과 도시관리계획의 수립 및 운영실태에 대하여 감독상 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 도시기본계획과 도시관리계획에 관한 업무 상황을 검사하게 할 수 있음
- 국토교통부장관은 도시기본계획과 도시관리계획이 국가계획 및 광역도시계획의 취지에 부합하지 아니하거나 도시관리계획이 도시기본계획의 취지에 부합하지 아니하다고 판단하는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 기한을 정하여 도시기본계획과 도시관리계획의 조정을 요구할 수 있으며, 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시기본계획 및 도시관리계획을 재검토하여 이를 정비

- 도지사는 다음의 경우에는 직접 또는 시장이나 군수의 요청에 의하여 도시관리계획을 입안할 수 있음. 이 경우 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 청취
  - 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우
  - 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

## 2-2 도시관리계획의 입안

국토계획법

제25조

시행령

제18~19조

- 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합되어야 함
- 도시관리계획 입안 시 작성하여야 할 도시관리계획도서
  - 도시관리계획도서 중 계획도는 축척 1/1,000 또는 축척 1/5,000(축척 1/1,000 또는 축척 1/5,000 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 축척 1/25,000)의 지형도(수치지형도 포함)에 도시관리계획사항을 명시한 도면으로 작성. 다

만, 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 해도·해리지형도 등의 도면으로 지형도에 같음

－계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획)

- 도시관리계획은 계획의 상세 정도, 도시관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안
- 도시관리계획의 수립기준
  - －광역도시계획 및 도시기본계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 관계 및 도시의 성장추세를 고려하여 수립하도록 할 것
  - －도시기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 경우 당해 시·군의 장기발전구상 및 법 제19조 제1항의 규정에 의한 도시기본계획에 포함될 사항 중 도시관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 할 것
  - －도시관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 할 것
  - －공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 할 것
  - －도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하되, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것
  - －토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구 등의 인구규모, 도시의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 할 것
  - －녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지 등을 고려하여 토지이용계획을 수립하도록 할 것
  - －수도권안의 인구집중유발시설이 수도권 외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립하도록 할 것
  - －도시계획시설은 집행능력을 고려하여 적정한 수준으로 결정하고, 기존 도





시계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현 가능성이 없는 시설에 대하여는 재검토함으로써 미집행되는 시설을 최소화하도록 할 것

- 도시의 개발 또는 기반시설 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속 가능한 도시발전을 도모하도록 할 것

- 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조 제1항에 따른 시·도안전관리계획 및 같은 법 제25조 제1항에 따른 시·군·구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조 제1항에 따른 시·군·구풍수해저감종합계획을 고려하여 재해로 인한 피해가 최소화되도록 할 것

※ 「도시관리계획 수립지침」 참조

## 2-3 도시관리계획 입안의 제안

국토계획법

제26조

시행령

제19의 2

서울특별시

도시계획조례

제6조

- 주민(이해관계자를 포함)은 도시관리계획의 입안권자에서 도시관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 다음의 사항에 대하여 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있음

- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항

- 지구단위계획구역 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

- 주민으로부터 도시관리계획 입안의 제안을 받은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제안일로부터 45일(부득이한 경우, 1회에 한하여 30일간 연장 가능) 이내에 제안자에게 통보하여야 함

- 도시관리계획의 입안권자는 입안제안자와 협의하여 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있음

- 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건

- “대통령령으로 정하는 개발진흥지구”란 산업·유통개발진흥지구를 말함(산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비

### 할 필요가 있는 지구)

- 지정 대상 지역의 면적은 1만㎡ 이상 3만㎡ 미만일 것
- 지정 대상 지역이 자연녹지지역 · 계획관리지역 또는 생산관리지역일 것. 다만, 계획관리지역에 있는 기존 공장의 증축이 필요한 경우로서 해당 공장이 도로 · 철도 · 하천 · 건축물 · 바다 등으로 둘러싸여 있어 증축을 위해서는 불가피하게 보전관리지역을 포함하여야 하는 경우에는 전체 면적의 20퍼센트 이하의 범위에서 보전관리지역을 포함하되, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20퍼센트 이상으로 할 수 있음
  - 보전관리지역의 해당 토지가 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지인 경우
  - 보전관리지역의 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염 · 환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 경우
- 도시관리계획 입안의 제안 시 제안서에 작성 · 첨부하여야 할 서류
  - 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서)
  - 계획설명서(법 제13조의 기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획, 환경성 검토결과, 교통성 검토결과 및 토지적성평가 등 포함)
  - 기타 도시관리계획 입안의 타당성을 입증하는 서류
- 도시관리계획 입안의 제안에 대한 검토 사항
  - 기초조사 내용의 적성성 여부
  - 자연 및 생활환경의 훼손 가능성 여부
  - 인구 · 교통유발의 심화 여부
  - 도시계획시설의 설치 · 정비 · 개량에 관한 적정성 여부
  - 용도지역 · 용도지구 · 용도구역 지정의 적정성 여부
  - 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 적정성 여부
  - 도시행태의 훼손 가능성 여부
  - 기타 도시관리계획과 관련하여 필요한 사항
  - 미비된 주민 제안에 대하여는 제안 주민에게 보완을 요청할 수 있음



- 국토교통부장관 · 시도지사 · 시장 또는 군수는 주민 제안을 도시관리계획 입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회의 또는 당해 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있음

국토계획법

제27조

시행령

제21조

## ·2-4 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등

- 광역도시계획 수립을 위한 기초조사 준용
  - 기후 · 지형 · 자원 · 생태 등 자연적 여건
  - 기반시설 및 주거수준의 현황과 전망
  - 풍수해 · 지진 그 밖의 재해발생 현황 및 추이
  - 광역도시계획과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
  - 그 밖의 광역도시계획의 수립에 필요한 사항
  - 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토결과 포함
  - 토지의 토양, 입지, 활용 가능성 등 토지적성평가 포함
  - 다른 법령의 규정에 의하여 조사 · 측량한 자료가 있는 경우 활용 가능
- 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 실시의 예외
  - 도심지에 위치하거나 개발이 완료되어 나대지가 없는 지구단위계획구역 또는 지구단위계획 입안구역으로서 다음에 해당하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

- 주거지역 · 상업지역 또는 공업지역에 도시관리계획을 입안하는 경우(토지적성평가만 제외)
- 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역에 도시관리계획을 입안하는 경우(토지적성평가만 제외)
- 도시관리계획 입안일 5년 전 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에 대하여 도시관리계획을 입안하는 경우. 다만, 기반시설 등의 여건이 크게 변화한 경우에는 그러하지 아니함(토지적성평가만 제외)
- 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 도시용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역과 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경개선 및 취락정비가 필요한 지역(토지적성평가만 제외)
- 도시개발사업(토지적성평가만 제외)
- 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지에서 도시관리계획을 입안하는 경우(토지적성평가만 제외)
- 다음 각 목의 어느 하나의 도시관리계획을 입안하는 경우(토지적성평가만 제외)
  - 개발용도의 용도지역(주거지역 · 상업지역 · 공업지역 및 계획관리지역을 말함)의 보전용도의 용도지역(개발용도의 용도지역 외의 용도지역을 말함)으로의 변경. 다만, 계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우를 제외
  - 보전용도의 용도지역 상호 간의 변경. 다만, 자연녹지지역으로 변경하는 경우를 제외
  - 용도지구 · 용도구역의 지정 또는 변경. 다만, 개발진흥지구의 지정 또는 확대지정을 제외
  - 다음의 기반시설의 설치
- 제55조 제1항 각호의 규정에 의한 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설
- 도로 · 철도 · 궤도 · 수도 · 가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설
- 공간시설(체육공원 · 묘지공원 및 유원지를 제외)
- 방재시설 및 환경기초시설(폐차장을 제외)



- 개발제한구역안에 설치하는 기반시설
- 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시관리계획을 입안하는 경우(환경성검토만 제외)
- 그 밖에 국토교통부령이 정하는 요건에 해당하는 경우

## • 2-5 주민 및 지방의회 의견청취

국토계획법

제28조

시행령

제22조, 제25조

시행규칙

제3조

서울특별시

도시계획조례

제7조

- 입안권자인 시장·군수는 도시관리계획을 입안하는 때에는 주민 의견을 청취(국방상 또는 관계중앙행정기관의 장이 요청하는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항 및 영 제25조③ 및 ④의 규정에 의한 도시관리계획의 경미한 변경사항은 제외)하여야 하며, 타당하다고 인정되는 때에는 도시관리계획안에 반영하여야 함
- 도시관리계획의 경미한 변경사항
  - 단위 도시계획시설부지 면적의 5% 미만의 변경인 경우(도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만㎡ 미만이고, 최초 도시계획시설 결정 당시 부지 면적의 5% 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우[다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지<도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함>인 경우는 제외])
  - 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
  - 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
  - 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획 구역의 변경인 경우
  - 도시지역 외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

- 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
- 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
  - 영 제25조③1 및 동항2의 규정에 의한 도시계획시설결정의 변경에 따른 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 변경
  - 「도시계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 범위 안에서 도로교통이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
  - 도시관리계획결정의 내용중 면적산정의 착오 등을 정정하기 위한 변경
  - 「측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
  - 영 제25조③1 · 2 · 5 · 6호 및 규칙 제3조①2 · 3호의 규정에 의한 도시계획시설결정 또는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
  - 영 제25조④10호에 의한 지구단위계획구역 변경에 따른 개발진흥지구의 변경
  - 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시계획시설의 변경
- 지구단위계획의 경미한 사항
  - 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로써 상기의 경미한 변경사항에 해당하는 변경인 경우
  - 가구(영 제48조4의 규정에 의한 별도의 구역을 포함) 면적의 10% 이내의 변경인 경우
  - 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
  - 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)
  - 영 제46조⑦2 각 목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
  - 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
  - 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
  - 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역 · 용도지구 · 도시계획시설 · 가구면적 · 획지면적 · 건축물 높이 또는



#### 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외

- 법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제17조②에 의하여 제2종 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(영 제47조①의 건폐율, 용적률을 초과하는 경우는 제외)
- 지구단위계획구역 면적의 5% 이내의 변경 및 동 지역 안에서의 지구단위계획 변경
- 그 밖에 규칙이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
  - 법 제52조①7의 규정에 의한 교통처리계획 중 주차장출입구 · 차량출입구 · 보행자출입구의 위치변경 및 보행자 출입구의 추가 설치
  - 영 제45조③ 각 호에 관한 사항의 변경
- 국토교통부장관이나 도지사는 도시관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기회를 밝혀 도시관리계획안을 관계 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 송부하여야 하며, 도시관리계획안을 받은 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출
- 주민 의견청취 방법
  - 도시관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 함
  - 의견이 있는 자는 열람기간 내에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대하여 반영 여부를 검토하여 그 결과를 60일 이내에 의견제출자에게 통보
  - 입안권자는 제출된 주민의견을 반영할 경우 영 제25조③ 및 ④의 규정에 의한 도시관리계획의 경미한 사항에 해당하지 아니하는 변경에 대하여는 재공고 · 열람하게 하여 주민의견 청취

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제출된 의견을 도시관리계획 안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 함

● 지방의회 의견청취 및 대상

- 입안권자는 도시관리계획 입안 시 다음에 해당하는 사항에 대하여 지방의회의 의견을 청취(경미한 변경의 경우 제외)
  - 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정
  - 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시관리계획의 결정 또는 변경결정
  - 다음에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시관리계획의 결정 또는 변경결정
- 도로 중 주간선도로(시·군 내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호 간이나 주요지방 상호 간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말함)
- 철도 중 도시철도
- 자동차정류장 중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한함)
- 공원(도시 및 녹지에 관한 법률에 따른 소공원 및 어린이공원 제외)
- 유통업무설비
- 학교 중 대학
- 운동장
- 공공청사 중 지방자치단체의 청사
- 화장장
- 공동묘지
- 납골시설
- 하수도(하수종말처리시설에 한함)
- 폐기물처리시설
- 수질오염방지시설





### 의회 의견청취(조례 규칙 제28조)

- 시장은 지방의회의견청취 대상으로서 구청장이 서울특별시시장에게 결정신청한 도시계획 안건에 대하여 서울특별시의회 의견 청취를 받을 수 있음(다만 도시관리계획의 경미한 변경사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항 제외)

국토계획법  
시행령  
제23조

## 2-6 도시관리계획결정의 신청

- 도시계획 입안권자는 도시관리계획결정을 신청을 하는 때에는 법 제25조②에 의한 도시관리계획도서 및 계획설명서를 첨부하여 결정권자에게 제출
  - 주민 의견청취 결과, 지방의회 의견청취 결과, 당해 지방자치단체에 소속된 지방도시계획위원회의 자문 결과, 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류, 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

국토계획법  
제29조

## 2-7 도시관리계획의 결정권자

- 도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”)의 경우에는 해당 시장(이하 “대도시 시장”)이 직접 결정
- 다음의 도시관리계획은 국토교통부장관이 결정
  - 국토교통부장관이 입안한 도시관리계획
  - 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시관리계획
  - 시가지조정구역의 지정 및 변경에 관한 계획
  - 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 계획(해양수산부장관 결정)

국토계획법

제28조 제5항

## 2-8 도시관리계획의 결정

- 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계행정기관과 협의(국토교통부장관은 관계 중앙행정기관), 관계행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 30일 이내에 의견을 제시
- 시·도지사는 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시관리계획의 변경 등 다음에 해당하는 도시관리계획을 변경하고자 하는 경우 미리 국토교통부장관과 협의
  - 광역도시계획과 관련, 시·도지사가 입안한 도시관리계획
  - 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시관리계획
  - 둘 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시관리계획 중 면적이 1km<sup>2</sup> 이상인 공원의 면적을 5% 이상 축소하는 도시관리계획
- 국토교통부장관이 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의
- 시·도지사가 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 시·도도시계획위원회의 심의
  - 다만, 시·도지사는 지구단위계획 중 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항, 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획, 경관계획에 관한 사항은 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 제113조 제1항에 따른 시·도도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 함
- 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요한다고 인정하여 관계 중앙행정기관의 장의 요청이 있는 때에는 도시관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 도시계획위원회의 심의 및 협의 생략
- 도시관리계획 및 지구단위계획의 경미한 사항을 변경하는 때에는 도시계획위원회 심의 생략



국토계획법  
제31~32조

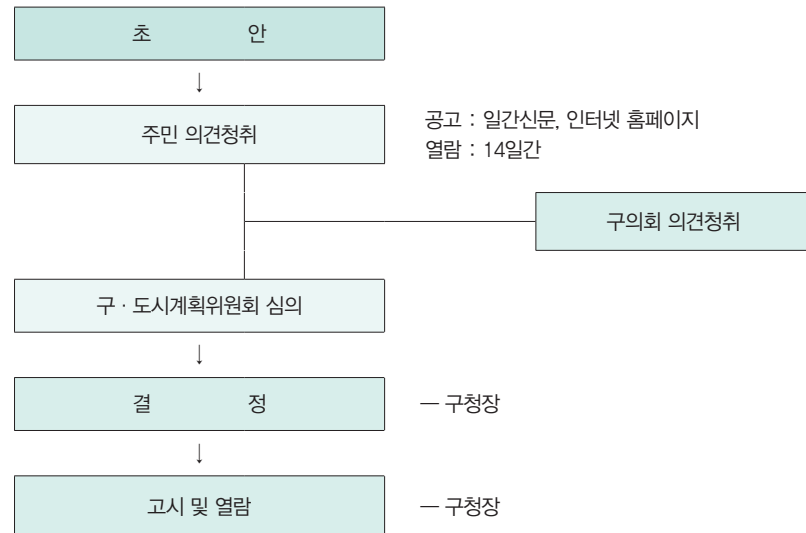
시행령  
제27~28조

## 2-9 도시관리계획의 결정고시 및 효력

- 국토교통부장관 또는 시·도지사는 도시관리계획을 결정한 때에는 관계서류를 시·도지사, 시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 다음의 사항을 관보(국토교통부장관) 또는 공보(시·도지사, 대도시시장)에 고시
  - 도시관리계획의 취지
  - 위치
  - 면적 또는 규모
  - 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항
- 도시관리계획의 지형도면 작성
  - 지적이 표시된 축척 1/500 내지 1/1500(녹지지역 안의 임야, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축척 1/3,000 내지 1/6,000로 할 수 있음)의 지형도로 작성
  - 도시관리계획의 토지경계가 행정구역의 경계와 일치하는 경우와 도시계획사업·산업단지조성사업 또는 택지개발사업이 완료된 구역인 경우 지적도 사본에 다음의 사항을 명시한 도면으로 갈음 가능
    - 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있는 경우 사용 가능
    - 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우 해도·해저지형도로 갈음 가능
  - 다만, 도시지역 외의 당해 토지에 도시계획시설이 결정되지 아니한 경우 지적이 표기되지 아니한 1/5,000 이상(간행되지 아니한 경우 1/25,000 이상)의 지형도(해면부는 해도·해저지형도에 갈음 가능)에 계획사항을 명시한 도면 작성 가능
  - 작성된 도면이 2매 이상인 경우에는 축척 1/5,000 내지 1/50,000의 총괄도 첨부 가능
- 시장 또는 군수는 도시관리계획도면을 작성한 때에는 도지사에게 승인신청, 도지사는 결정고시도면이 도시관리계획과 착오가 없다고 인정되는 때에는 30일 이내에 지형도면을 승인

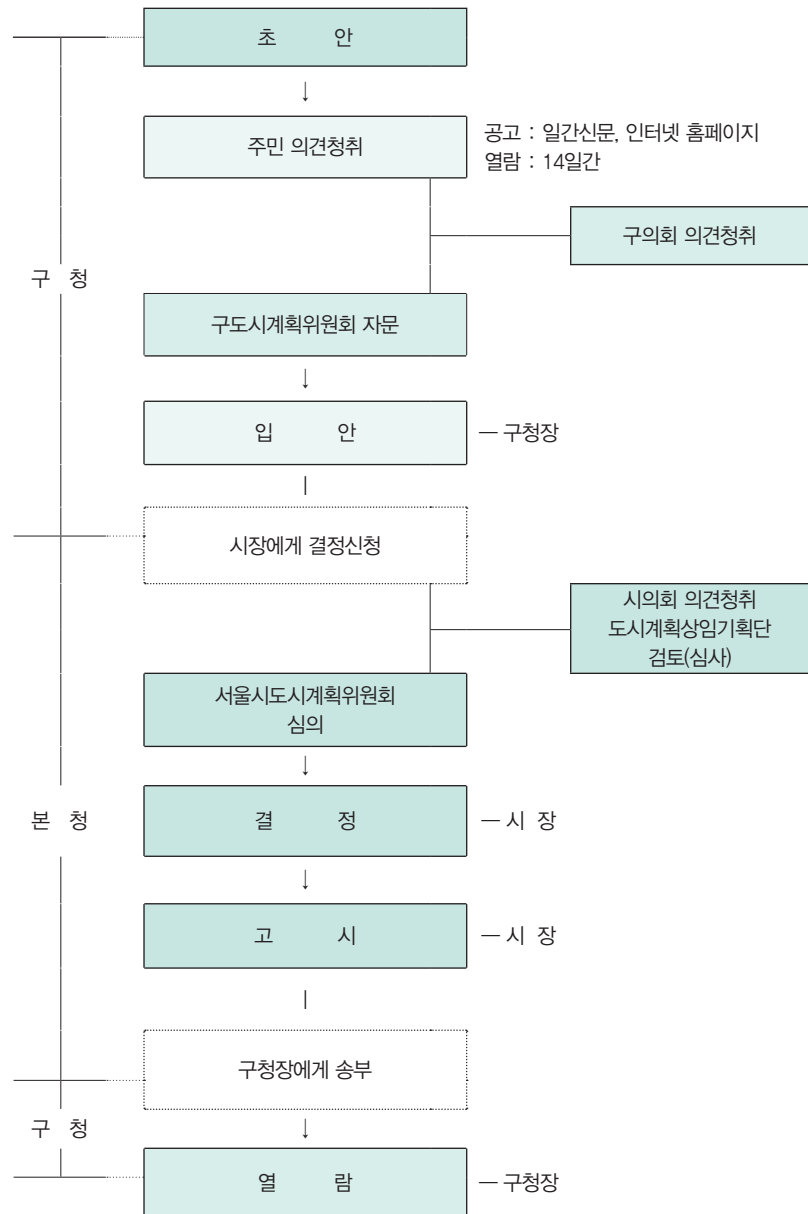
- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 직접 지형도면을 승인한 때에는 관보(장관), 공보(시·도지사)에 고시하고, 국토교통부장관 또는 도지사가 도시관리계획을 직접 입안한 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견 들어 직접 지형도면 작성 가능하며, 국토교통부장관 또는 도지사는 관계서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 함
- 축척 1/500 내지 1/1,500(녹지지역 안의 임야, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역은 축척 1/3,000 내지 1/6,000로 할 수 있음) 이상의 지형도를 사용하여 도시관리계획을 결정고시한 경우에는 지형도면을 따로 작성하지 아니할 수 있음(지형도면을 별도 작성하여 고시하지 아니함을 명시)

#### [그림 2-2] 자치구청장 결정사항(도시관리계획)

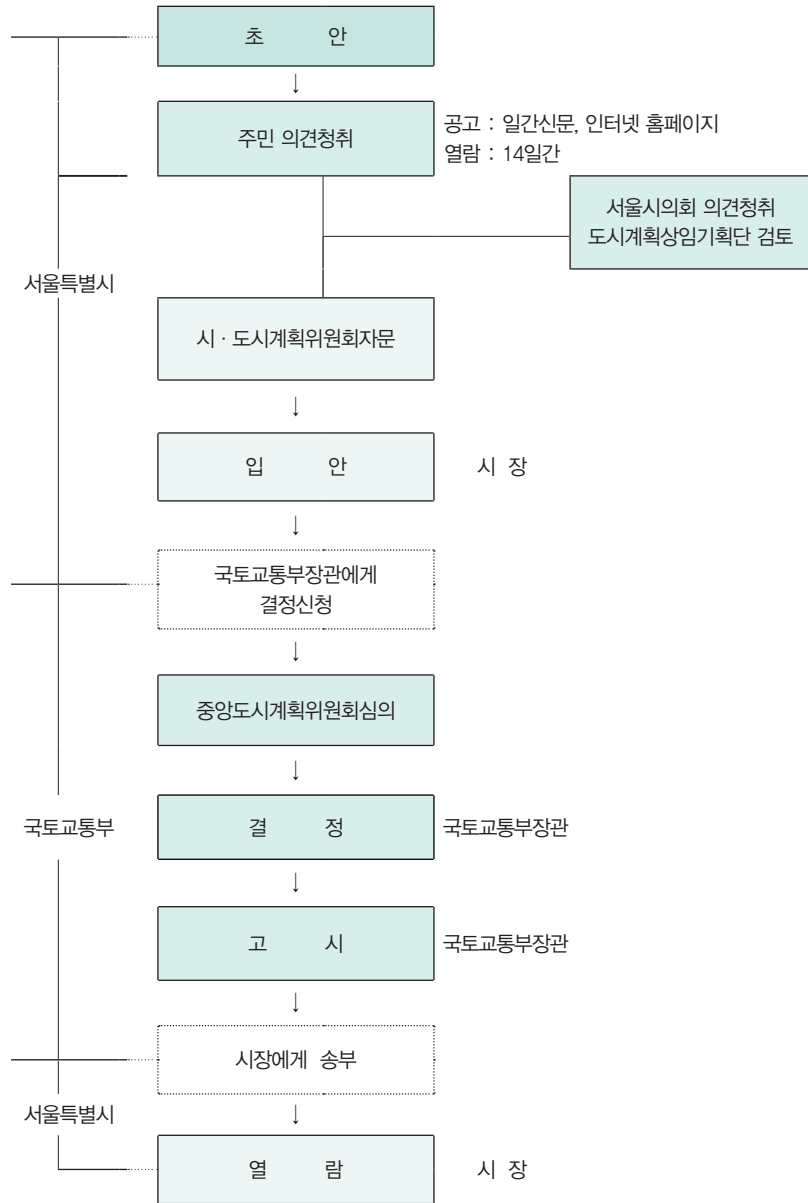




[그림 2-3] 서울특별시시장 결정사항(도시관리계획)



[그림 2-4] 국토교통부장관 결정사항(도시관리계획)





- 도시관리계획결정의 효력

- 도시관리계획의 결정고시가 있는 날부터 5일 후에 그 효력 발생
- 도시관리계획결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 등을 얻어야 하는 경우에는 당해 허가·인가·승인 등을 얻어 사업 또는 공사에 착수한 자를 말함)는 당해 도시관리계획결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 계속 가능
- 다만, 시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 도시관리계획의 결정이 있는 경우 다음의 사항에 해당하는 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 고시일로부터 3월 이내에 신고하고 사업 또는 공사를 계속(\*1)
  - 신고한 행위가 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 3월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축 가능
  - 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 1년 이내에 상기(\*1)의 규정에 의한 도시관리계획결정의 고시가 있는 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 당해 도시관리계획결정의 고시일로부터 6월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축 가능

- 도시관리계획의 실효

- 도시관리계획결정의 고시일로부터 2년이 되는 날까지 지형도면의 고시가 없는 경우(법 제32조⑤의 규정에 의하여 지형도면의 고시에 갈음하는 경우 제외)에는 그 2년이 되는 날의 다음 날에 도시관리계획결정은 효력 상실
- 도시관리계획결정 효력이 상실된 때는 실효일자 및 실효사유, 실효된 도시관리계획내용을 관보(국토교통부장관) 또는 공보(시·도지사, 시장, 군수)에 고시

국토계획법

제34조

시행령

제29조

## • 2-10 도시관리계획의 정비

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시관리계획에 대하여 다음의 사항에 따라 타당성 여부를 전반적으로 재검토
  - 도시계획시설결정 고시일로부터 10년 이내에 도시계획시설 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 때에는 당해 도시계획시설결정의 타당성을 검토하여 그 결과를 도시관리계획에 반영
  - 도시기본계획이 수립하지 아니한 시 · 군의 관할구역에서 도시관리계획을 정비하는 때에는 계획설명서에 장기발전구상을 포함하여 공청회를 개최하고 주민 의견청취

국토계획법제

35조

## • 2-11 도시관리계획의 입안의 특례

- 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되는 때에는 광역도시계획 또는 도시기본계획을 수립하는 때에 도시관리계획을 함께 입안
- 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 필요하다고 인정되는 때에는 도시관리계획을 입안하는 때에 제30조①의 규정에 의하여 협의하여야 할 사항에 관하여 관계 중앙행정기관의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의할 수 있음. 이 경우 시장 또는 군수는 도지사에게 당해 도시관리계획의 결정을 신청하는 때에 관계 행정기관의 장과의 협의결과(미리 협의한 사항은 협의의 생략 가능)를 첨부





### 3. 도시관리계획의 수립기준

도시관리계획

수립지침

제1편 제5장 제1절

#### ·3-1 기준년도 및 목표년도

- 도시관리계획의 기준년도는 계획의 수립에 착수하여 토지이용현황 등 기초조사에 착수하는 시점으로 함
- 도시관리계획의 목표년도는 기준년도로부터 장래의 10년을 기준으로 하고, 연도의 끝자리는 0년 또는 5년으로 함(예 2010년, 2015년)
- 법 제23조의 규정에 의하여 도시기본계획을 5년마다 재검토하거나 급격한 여건 변화로 인하여 도시기본계획을 다시 수립하는 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시기본계획의 정책방향에 부합되게 도시관리계획을 재검토하고, 목표년도는 도시기본계획의 재검토 시점으로부터 10년으로 함
- 계획기간 중 도시관리계획을 일부 변경하는 경우에는 목표년도를 변경하지 아니할 수 있음

도시관리계획

수립지침

제1편 제5장 제2절

#### ·3-2 도시관리계획 수립의 일반원칙

- 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 관계 및 시·군의 성장추세에 따라 수립
- 도시기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 도시관리계획에는 당해 시·군의 장기발전구상 및 법 제19조①의 규정에 의한 도시기본계획에 포함될 사항 중 도시관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 계획
- 도시관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비
- 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하며 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 계획
- 도시와 농·산·어촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 고려하여 지역별로 계획의 상세 정도를 다르게 하고, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농·산·어촌지역을 서로 연계

- 토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구, 상주인구 등 인구규모, 시·군의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 계획함
- 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경, 상수원과 우량농지 등을 고려하여 토지이용계획 수립
- 수도권 안의 인구집중유발시설이 수도권 외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립. 이 경우 종전대지의 용도지역 변경 등으로 인하여 지가상승이 발생하거나 발생할 것으로 예상되는 경우 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 당해 대지의 소유자로 하여금 도로·문화시설 등 기반시설을 설치하여 기부채납하도록 할 수 있고 국가균형발전법등에 따라 재정적 지원을 받은 경우에는 추가적으로 기반시설을 설치하도록 할 수 있음
- 수도권 과밀억제권역의 일반공업지역 내 대규모 공장의 이전을 촉진하기 위한 경우에는 이전후 주변을 포함한 일대의 지역을 준공업지역 등 타 용도지역으로 변경 가능
- 도시계획시설은 집행능력을 고려하여 적절한 수준으로 결정하고, 기존 도시계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현 가능성이 없는 시설에 대하여는 재검토하여 미집행되는 시설 최소화
- 도시의 개발 또는 기반시설의 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속 가능한 발전 도모
- 토지이용계획을 수립할 때에는 해당지역의 개발밀도, 주변여건과 주위환경 등에 따라 예상되는 재난발생 및 방재상황, 미기후 환경(바람유동 및 열섬현상) 등을 고려하여 계획 수립
- 도시관리계획에 국유지가 포함되는 경우 해당 국유지에 대한 이용현황, 장래 활용계획 등을 고려하여 계획 수립
- 도시관리계획은 기후변화 재해 취약성 분석을 수행한 후 수립하고, 취약성 분석 결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영



- 도시·군관리계획은 변경에 따른 주민의 재산피해 방지와 계획의 안정성 및 도시의 건전한 발전을 도모하기 위하여 도시·군관리계획의 수립에 신중을 기하고 빈번하게 변경하지 않아야 함

도시관리계획

수립지침

제1편 제5장 제3절

### ·3-3 관련계획과의 관계

- 국토종합계획·수도권정비계획·광역도시계획·도시기본계획 등 상위계획의 내용을 구체화하여 실현이 가능하도록 계획을 수립
  - 토지이용계획은 광역도시계획 및 도시기본계획상의 토지이용에 대한 단계별 개발계획에 따라 입안하는 것을 원칙으로 하고, 단계별 개발계획은 시·군의 발전 속도에 따라 적절하게 조정
  - 공유수면의 매립이 필요한 지역에는 도시기본계획상의 토지이용계획이나 도시관리계획상 용도지역·용도지구계획을 미리 수립
- 다음의 경우 도시기본계획을 변경하지 않고 도시관리계획을 결정(변경)
  - 도시기본계획상 용도별 토지수요면적은 도시관리계획 입안 시 용도지역 면적 산정의 기준으로 활용하고, 이는 인구지표 등에 의하여 개략적으로 산출한 면적이므로 실제 도시관리계획 입안 시 다음의 경우 용도지역 면적의 일부를 조정할 수 있음
    - 도시기본계획상 당해 지역의 용도별 소요면적 중 10% 범위 내에서의 조정
    - 도시기본계획에 따라 도시관리계획도면을 작성하여 실제 구체적인 결과 산출되는 면적을 반영하는 경우
    - 도시기본계획 수립 이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관과 협의하여 국토교통부장관이 불가피하다고 인정한 면적의 조정인 경우
    - 도시기본계획 수립 시 명백한 착오에 의하여 포함되었거나 제외된 부분을 도시관리계획 수립 시 시정하여 반영하는 경우
    - 국가 또는 지방자치단체가 하나의 건축물에 둘 이상의 용도지역을 지정함으로써 불합리해진 구역의 경계를 일부 조정하는 경우

- 도시기본계획보고서 또는 도시기본구상도에 표시되지는 않았으나 도시기본구상에서 제시하는 토지이용계획의 보완이나 현지어건상 불가피한 다음의 경우 다른 용도지역으로 입안
  - 주거용지 · 시가화예정용지 등으로 지정되었으나 사실상 개발이 불가능한 지역을 녹지지역으로 지정하는 경우
  - 도시기본계획상 시가화용지 또는 시가화예정용지의 주용도를 지원 · 보완하기 위하여 그 일부를 상업지역으로 지정하는 경우
  - 기타 면적이 과소하여 도시기본계획에서 표시되지 않았거나 명백한 착오로 인하여 누락된 용도지역을 추가로 지정하는 경우
- 도시관리계획 입안 시 용도지역 등 토지이용계획은 원칙적으로 도시기본계획상의 단계별 토지이용계획에 따르되, 다음의 경우 이를 일부 조정할 수 있음
  - 도시기본계획 수립 후 개발여건의 변화로 차기단계로 개발을 유보하고자 하는 경우
  - 지역여건 또는 개발정책상의 불가피한 사유로 전체 토지이용계획 중 30% 범위(시가화예정용지와 구분하여 도시지역 외 지구단위계획구역이 책정된 경우에 산업 · 유통형이나 관광휴양형 지구단위계획은 단계별 총량이 아닌 20년 총량 범위)에서 단계별 토지이용계획을 상호 조정하는 경우
- 도시기본계획에서는 주요시설만을 다루고 있으므로 동 계획내용에 표현되지 않은 기타 시설도 필요 시 계획을 수립할 수 있으며, 지형 및 지역여건에 따라 합리적으로 그 위치 · 선형 · 형태 · 규격 및 경계선을 조정할 수 있음. 또한 도시기본계획 수립 이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토교통부장관과 협의하여 국토교통부장관이 불가피하다고 인정한 경우에는 도시계획시설의 배치 등을 조정
- 시 · 군 전체의 공간구조나 발전방향에 영향이 없는 공원 · 유원지는 다음의 경우 도시기본계획을 변경하지 않고 도시관리계획을 결정(변경)할 수 있음
  - 10만㎡ 이상의 도시공원을 개발허용 기준면적 비율이 낮은 쪽으로 기능을 조정하는 경우
  - 10만㎡ 이하 규모의 공원을 신설하거나 2만㎡ 이하 규모의 공원을 폐지(축소 포함)하는 경우



- 100만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서는 해당시설 면적의 10% 범위에서 확장하거나 20만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서는 해당 시설 면적의 10% 범위에서 축소하기 위하여 면적을 조정하는 경우 또는 유원지 면적의 10% 범위 내에서 축소 또는 확장을 위하여 면적을 조정하는 경우. 다만, 10% 범위 내라도 해제규모가 5만㎡ 이상인 근린·체육공원 및 유원지와 10만㎡ 이상인 묘지·도시자연공원은 제외함. 이 경우 분할 시행할 경우에는 그 면적을 합산(\*2)
  - 당해 시설의 변경이 축소와 확장이 동시에 이루어지는 경우에는 더 크게 조정되는 측이 상기(\*2)의 기준에 적합한 범위 내에서의 면적조정. 다만, 폐지와 확장의 면적이 같을 경우에는 축소변경기준에 따름
  - 종전의 도시공원법에 의한 도시자연공원에 대하여 지방자치단체 조례나 국토교통부장관이 시달한 미집행 도시계획시설의 재검토기준에 따라 공원을 해제하여 보전녹지지역으로 용도부여하거나, 도시자연공원구역 또는 도시공원으로 변경(이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 공원녹지기본계획상 변경 포함)에 해당하는 조치를 하는 경우
  - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의 2에 의한 도시공원부지에서 개발행위 특례를 적용받는 경우
- 개발여건의 변화로 도시기본계획상 토지이용계획을 차기단계로 변경하여 이와 관계되는 시설결정을 순연하는 경우
- 지구단위계획과의 관계
    - 지구단위계획은 광역도시계획·도시기본계획·도시관리계획 및 관련계획에서 제시한 내용을 지구단위로 구체화·합리화하는 계획으로서 도시관리계획에서는 대상지역과 계획방향을 제시하도록 하고 필요한 경우 구역지정
    - 지구단위계획과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침 적용
  - 국토교통부장관은 국가 주요 정책사업 등으로 광역도시계획의 개발제한구역 조정방안 변경이 필요한 경우 광역도시계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 입안·결정(변경을 포함한다)할 수 있음. 이 경우 광역도시계획 전체의 공간구조, 발전방향, 개발제한구역 해제가능총량에 영향이 없는 개발제한구역 활용방안 변경에 한정함

### 3-4 부문별 계획 작성기준

#### 1) 용도지역

##### 기본원칙

- 용도지역계획은 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거 환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 시·군의 규모별 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정하고, 도시기능수행과 효율적인 교통처리 및 생활환경의 질적 향상 등을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획
- 보전이 필요한 지역에 대한 보전용도의 용도지역을 우선하여 부여하고 나머지 개발이 필요한 지역에 대하여 공간구조와 생활권 배치에 따라 적절한 용도지역을 부여. 보전용도의 용도지역을 지정할 때는 생태계가 연결될 수 있도록 가급적 녹지축이 단절되지 않는 방향으로 계획
- 자연환경이나 경관이 양호한 지역, 희귀 및 멸종위기 야생 동·식물의 분포지역, 상수원보호 및 역사적·문화적 가치가 있는 지역은 개발용도의 용도지역을 부여하지 않도록 하고, 관계 행정기관과 충분한 협의를 거쳐 보존대책 마련
- 토지이용계획을 수립할 때에는 대상지역 전체를 계획적·체계적으로 개발·관리·정비·보존하기 위하여 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여 지구단위계획으로 개발
- 가구수가 확대되고 소득증대에 따라 주거 면적이 확대되는 등 토지수요의 지속적인 증가가 예상될 때에는 다음 사항에 유의하여 한정된 토지자원의 효율적인 이용을 도모
  - 주거지역은 도시기본계획상에서 제시된 생활권계획체계를 근간으로 하여 인구배분계획, 교통계획, 공급처리시설계획, 교육시설계획 등의 생활편의시설계획과의 상호 관련성을 고려하여 계획
  - 주거지역은 각 시·군의 특성과 지형조건을 감안하여 자연과 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획
  - 상업지역은 시·군의 규모 및 기능에 따라 도심, 부도심 및 지구중심 등으로 구분할 수 있으며, 규모와 위치의 적정성을 고려하여 시·군의 경제활동공간이 체계화될 수 있도록 적절하게 용도지역을 부여



- 공업지역은 당해 시·군의 특성에 맞는 산업의 종류와 원단위(용지·종업원·생산액)에 의하여 구체적인 산업입지계획에 따라 규모를 정함
- 공업지역은 수질 및 대기오염 등 환경오염의 발생을 고려하여 피해가 최소화될 수 있도록 자연적 환경을 최대한 활용할 수 있는 입지를 선정
- 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역 안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획을 통하여 필요한 조치를 함께 취하여야 함
- 그 밖의 계획 수립 시 고려하여야 할 사항
  - 시·군의 적절한 기능유지를 위하여 도로, 공급처리시설 등 기반시설의 수용능력과 확보 가능성을 감안하여 용도지역계획 수립
  - 특정목적으로 토지이용의 극대화를 도모할 수 있도록 용도지구를 함께 지정하는 방향으로 용도지역계획과 용도지구계획 연계
  - 도시기본계획은 시·군 내의 토지이용상의 골격을 제시한 것이므로 도시관리계획 수립 시에는 법상의 다양한 용도지역을 골고루 활용하여 용도지역 계획 수립
- 수해 등 재해빈발지역은 가급적 개발용도의 지역으로 부여하지 않도록 하고, 하천상류지역에 대하여도 개발에 따른 하류지역의 재해유발 가능성을 고려하여 적절한 용도지역을 부여
- 도시기본계획상 시가화용지로 지정된 지역, 도시관리계획에 의하여 당해 지역의 개발·정비·관리·보전 등을 시행하였거나 시행할 지역은 도시지역으로 지정하며, 택지개발예정지구·국가산업단지·지방산업단지·전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 및 송·변전시설부지 제외)으로 지정된 지역은 도시지역으로 지정된 것으로 봄
- 개발제한구역 해제지역은 원칙적으로 저층·저밀도로 계획함. 다만, 중밀도 이상으로 계획할 때에는 인근지역으로의 개발압력 확산, 주변경관의 훼손 및 환경오염·도시 간 연담화·교통 등의 문제가 발생되는지 여부 등을 종합 검토하여 그에 필요한 대책을 함께 수립
- 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제8조에 따른 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 결정 시 중앙도시계획위원회(특별시장·광역시

장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사[이하 “시·도지사”라 한다]가 결정한 경우 지방도시계획위원회의 심의 내용 및 이행조건을 이행하도록 수립하여야 한다. 다만, 이미 결정된 도시관리계획과 관련하여 다음 각 호에 해당하는 경우에는 중앙(지방)도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함.

- 중앙(지방)도시계획위원회 심의조건(심의 당시 쟁점사항 포함)을 변경하는 경우
  - 개발계획 주요사항(토지이용계획 용지별 면적, 건축물 높이, 용적률, 건폐율, 계획인구 등)에 관한 5% 이상 변경으로 국토교통부장관(또는 시·도지사)이 중앙(지방)도시계획위원회의 심의가 필요하다고 인정하는 경우
- － 개발제한구역에서 해제되는 집단취락은 주거밀도·주변토지이용상황·자연환경 등에 따라 적정하게 자연녹지지역 또는 주거지역 등의 용도지역을 부여하고, 주거지역으로 변경하는 경우에는 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 계획하여 저층·저밀도로 정비. 다만, 100호 이상 300호 미만의 중규모 취락의 경우 제2종 전용주거지역(최고 5층 이하)으로 계획하여 정비(\*10)
- － (\*10)에도 불구하고 대규모 집단취락 또는 일정한 경우의 집단취락은 다음 각 호에 따라 용도지역을 부여 가능
- 개발제한구역 해제 당시 300호 이상 1천 호 미만 또는 1천 인 이상 3천 인 미만의 대규모 집단취락: 제2종 일반주거지역
  - 개발제한구역 해제 당시 1천 호 이상 또는 3천 인 이상으로 지역 여건상 상업·업무기능 보완이 필요한 대규모 집단취락: 해제면적 5% 미만에 한해 준주거지역 또는 근린상업지역
  - 기존시가지, 종전의 광역도시계획에 반영된 개발제한구역 조정가능지역 또는 위의 대규모 집단취락과 결합하여 단일구역으로 개발·정비하고자 하는 경우: 제2종 일반주거지역
- － 집단취락 해제지역의 경우 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침(이하 ‘해제지침’)」 3-5-1(2)·(3)에 따라 공원·녹지(도시계획시설)와 임대주택을 확보하여야 하고, 이미 지구단위계획을 수립한 해제취락이 정비사업 시행을 위해 도로·공원 등 기반시설 면적 조정이 필요한 경우 해제지침 3-3-3(4)에 따른 집단취락 해제가능면적(다만, 주택 1호당 최대 1천㎡ 이하를 유지할 것) 내에서 지구단위계획을 변경 가능. 다만, 공원·녹지 비율의 경우 취





락의 규모·밀집도·주변 여건 등을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 강화할 수 있음.

- 개발제한구역이 해제되는 지역은 다음의 원칙에 따라 용도지역 부여

- 도시기본계획상 보전용지로 지정된 지역은 환경평가 결과를 고려하여 이 지침이 정하는 바에 따라 보전녹지지역 또는 생산녹지지역으로 지정
- 해제지역 중 시가화예정용지로 지정된 지역은 우선 자연녹지지역으로 지정하고, 당해 지역에 대한 개발이 필요한 경우 다른 용도지역으로 지정
- 녹지지역 외의 용도지역으로 지정하는 경우 장래 개발수요·개발순위 등을 고려하여 용도지역을 부여함과 동시에 지구단위계획을 수립하여 도로·상하수도 등 기반시설을 정비. 이 경우 용도지역은 환경평가 결과를 고려하여 지정하고, 가급적 제2종 또는 제3종 일반주거지역이 과다하게 지정되지 않도록 함

- 개발제한구역 해제지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시관리계획은 국토교통부장관과 협의

● 지역의 경계에 있는 도로의 용도지역은 다음의 기준에 의함

- 주거·상업·공업지역 중 2개 지역을 경계하고 있는 도로는 도로의 중심선을 용도지역의 경계로 함
- 주거·상업·공업지역과 녹지지역의 경계에 있는 도로가 지역 간 통과도로인 경우에는 중심선을 경계로 하고, 일반도로인 경우에는 녹지지역이 아닌 지역으로 함

● 도시지역 내의 하천은 녹지지역으로 함

● 도시기본계획상의 토지이용계획에 따라 공유수면매립이 허가된 경우 매립공사의 준공 전에 용도지역·용도지구 등을 지정

● 최초의 도시관리계획 수립·정비 시 과거에 중복 지정된 용도지역은 토지적성평가를 시행하고, 이에 따라 가장 적합한 용도지역을 선택하여 결정

## ① 주거지역

- 주거지역은 양호한 주거환경 유지 및 적정 주거밀도 등을 우선적으로 고려하여 지정하고, 일조권 및 사생활 보호를 위하여 가급적 정형화하며, 일상생활에 필요한 교육시설, 생활용품의 구매시설, 기타 필요한 공공시설에 대한 접근성 및 이용의 편리성을 확보하는 등 주민의 일상생활을 영위하는 데 불편이 없도록 계획
- 기존시가지의 전용주거지역 및 일반주거지역의 세분은 원칙적으로 현재의 건축물의 현황 및 당해 시·군의 도시계획조례가 정하는 바에 따라 지정
- 일반주거지역 및 준주거지역의 경우 일부 상업기능을 허용하고 있으므로 기존시가지 중 저층주택지와 신시가지의 단독주택지는 주거환경을 적극적으로 보호하기 위하여 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 지정하는 등 저층 위주의 주거지역이 형성되도록 함
- 새로이 조성되는 대단위 주거지역은 단독주택, 중층주택, 고층주택 등이 적절히 배치되어 다양한 경관을 형성할 수 있고 스카이라인이 유지되도록 주거지역을 세분화하여야 함. 도시자연공원이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변환경과 조화되고 스카이라인이 유지되도록 적절한 용도의 주거지역으로 지정하고, 고도지구 등의 지정을 함께 고려
- 일반주거지역의 제1·2·3종이 적절히 배분되도록 계획하여 도시가 균형적으로 발전되도록 하며, 특히 자연녹지지역 등 비시가화지역이 주거지역으로 지정될 경우에는 가급적 저층·저밀도로 개발되도록 하여야 하며, 고밀도로 개발할 필요가 있는 경우에는 당해 지역에 지구단위계획 수립
- 일반주거지역을 세분하는 경우에는 사업시행계획인가를 받은 재개발사업계획과 사업계획승인을 받은 재건축사업계획의 용적률과 건축물의 높이 등을 우선 고려하고, 사업인가 또는 승인을 받지 않은 사업에 대하여는 향후 재개발 및 재건축계획 등을 면밀히 감안하여 지정
- 상업용도의 잠식으로 주거지의 동질성이 상실되지 않도록 함
- 자연과 인공경관이 부조화되거나 획일적인 가구나 획지가 구성되지 않도록 함
- 준주거지역의 경우 주거지역에 인접한 구역과 상업지역에 인접한 구역은 영



제85조②의 규정을 활용하여 가급적 용적률을 차등 적용할 수 있도록 계획

- 인구규모가 작은 시와 읍·면급은 무질서한 고층개발로 인한 주변환경과의 부조화를 예방하기 위하여 주거지역 중 제1종 일반주거지역의 비중을 높이도록 계획

## ② 상업지역

- 당해 도시의 경제권 및 생활권의 규모와 구조를 감안하고, 상업·업무·사회·문화시설 등의 집적을 도모할 필요가 있는 토지이용공간으로 확보
- 주거지역과 공업지역과의 관련성을 기초로 하여 생활권계획상 중심지역에 생활편익시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치하고, 이용의 편리성 및 업무수행의 능률성 확보
- 상업지역 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하고 사람과 물자의 유동량에 따라 적절하게 배분
- 당해 도시 내 기반시설의 기존 용량과 장차 확보 가능한 용량을 고려하고 특히, 국지적으로 충분히 대응할 수 있는 지역을 대상으로 하여야 함
- 신시가지로 계획적인 개발이 이루어지는 지역은 가급적 상업지역을 세분·지정하여 토지이용의 효율을 제고
- 상업·업무기능의 활성화를 위하여 도시의 규모를 고려하여 적정하게 발전될 수 있도록 하여야 함

## ③ 공업지역

- 공업지역은 주거지역과의 혼재를 피하여 오염피해의 발생을 방지하며, 공업생산의 능률성을 제고할 수 있도록 지형지세, 풍향, 수자원 및 교통시설과의 접근성 등을 고려하여 입지
- 공업의 생산성 제고를 위하여 공업의 성격과 규모 등을 고려하여 용도지역을 세분
- 대도시나 중소도시에 있어서는 토지의 혼합이용으로 인한 토지이용 간의 상충을 억제할 수 있도록 준공업지역의 지정 최소화

- 준공업지역으로서 주택용지로의 전환이 예상되는 지역은 원칙적으로 지구단위계획으로 지정하여 개발을 유도하고, 구체적인 계획이 수립되지 않은 지역에 대하여는 최고고도지구 등을 지정하여 고밀개발 억제

#### ④ 녹지지역

- 녹지지역은 자연환경 및 경관의 보호, 희귀 및 멸종위기 야생 동·식물의 보호, 환경오염의 예방, 농경지 보호, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역에 입지
- 도시기본계획상의 녹지체계를 유지하며 보행자전용도로 또는 자전거전용도로를 설치하여 주민이 쉽게 녹지공간에 접근할 수 있도록 함
- 도시기본계획상 시가화예정용지로 계획되어 있으나 개발계획이 확정되지 않았거나 미개발된 지역은 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 개발을 위하여 우선 녹지지역으로 지정
- 표고, 경사도, 식생, 임상, 자연생태계 등을 조사한 후 그 결과를 토대로 계획을 수립

#### ⑤ 관리지역

- 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역을 지정
- 종전의 국토이용관리법상의 준도시지역과 준농림지역은 관리지역으로 지정된 것으로 봄
- 관리지역은 기초조사와 토지적성평가에 따라 보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역으로 세분
- 관리지역을 세분화하기 위해서는 먼저 관리지역에 해당하는 토지에 대하여 필지 단위로 토지적성평가지침에 의하여 토지적성평가를 시행하여야 함. 토지적성평가 결과 토지등급을 5단계로 구분하고 각 등급의 토지의 분포에 따라 세 가지 용도지역으로 구분



- 도시지역 외의 지역에서 「중소기업창업지원법」 등 개별법령에 의하여 계획관리지역으로의 용도지역 변경을 위한 도시관리계획결정을 의제 처리하기 위해 서는 그 부지면적 3만㎡ 이상
- 관리지역 세분 작업 시 산지이용구분도와 용도지역 불일치 등으로 인해 당해 시·군의 관리지역을 일괄 세분하기 어려운 경우에는 단계별로 관리지역 세분을 추진

[그림 2-5] 관리지역



## ⑥ 농림지역

- 농림지역은 도시지역에 속하지 않는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정
- 관리지역 안에서 농지법에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역과 관리지역 안의 산림 중 산림법에 의하여 보전임지로 지정·고시된 지역으로서 당해 고시에서 농림지역으로 구분된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 봄

## ⑦ 자연환경보전지역

- 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정
- 관리지역 안의 산림 중 산림법에 의하여 보전임지로 지정·고시된 지역은 당해 고시에서 자연환경보전지역으로 구분하는 경우 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 봄
- 도시지역 외의 지역으로서 다른 법령에서 정하고 있는 다음의 각 지역은 자연환경보전지역으로 지정
  - －「산지관리법」규정에 의한 보전산지
  - －「조수보호 및 수렵에 관한 법률」규정에 의한 조수보호구역
  - －「습지보전법」규정에 의한 습지보호지역
  - －「수질환경보전법」규정에 의한 호소수질보전구역
  - －「토양환경보전법」규정에 의한 토양보전대책지역
  - －「자연공원법」규정에 의한 자연공원과 동법 제25조의 규정에 의한 공원보호구역
  - －「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」규정에 의한 특정도서
  - －「문화재보호법」규정에 의한 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
  - －「수도법」규정에 의한 상수원보호구역
  - －「농지법」규정에 의한 농업진흥지역
  - －「자연환경보전법」규정에 의한 생태계보전지역, 임시생태계보전지역, 완충지역, 시·도생태계보전지역 및 생태자연도 1·2등급 권역과 별도관리지역
  - －「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원등에 관한 법률」제4조, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원등에 관한 법률」제4조 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원등에 관한 법률」제4조, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」제4조의 규정에 의한 수변구역
  - －「연안관리법」규정에 의한 연안육역



- 무인도는 환경부의 자연환경조사 결과 및 특정도서 지정내용 등을 참고하여 자연환경보전지역으로의 변경을 검토

## ⑧ 용도지역 간 완충공간 설정

- 도시관리계획 수립 시 상업지역·주거지역·공업지역 간의 경계에는 가능한 한 완충공간을 설정하여 용도지역의 지정목적이 보호되도록 함
- 전용주거지역 및 제1종 일반주거지역이 상업지역과 접하는 부분은 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고, 연접부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성(기성 시가지 등 부득이한 경우 제외)
- 제2종 일반주거지역이 중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역 등과 접하는 부분은 연접부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성하고 아래의 완충방안 중 1가지 이상을 추가로 채택(기성 시가지 등 부득이한 경우 제외)
  - 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분
  - 주거지역과 상업지역 사이에 준주거지역을 설정
- 주거지역과 일반공업지역 및 준공업지역의 연접부분은 공업지역 안에 폭 15m 이상의 완충녹지를 설치하고 아래의 완충방안 중 1가지 이상을 추가로 채택(기성 시가지 등 부득이한 경우 제외)
  - 폭 20m 이상의 도로에 의하여 지역을 구분
  - 주거지역과 공업지역 사이에 준공업지역을 설정
- 주거지역과 전용공업지역 연접부분은 폭 30m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고 도로 양편에 각각 폭 15m 이상의 완충녹지 또는 공원을 설치

※ 법 제36조(용도지역의 지정) 및 영 제30조(용도지역의 세분)의 각 호 및 각 목의 규정에 의한 용도지역별 지정기준에 대하여는 본 편람 「제3장 제1절 용도지역·용도지구·용도구역」 참조

## 2) 용도지구계획

### ➡ 기본원칙

- 공공의 안녕 질서와 시·군 기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정
- 용도지구는 점적(點的) 지정을 지양하고 일정면적으로 지정하도록 하며, 용도지구에서는 지구단위계획을 수립하여 지구지정의 목적에 적합하게 개발·관리할 수 있음. 이 경우 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우에는 해당 용도지구를 법 제52조 제1항 제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 방안을 강구함
- 용도지구는 지정목적, 지정내용 및 범위 등을 고려할 때 해당 용도지구와 유사하거나 대체 가능한 다른 법률에 따른 지역·지구 등과 불필요하게 중첩하여 지정하지 않도록 하여야 함

※ 법 제37조(용도지구의 지정) 및 영 제31조(용도지구의 지정)의 각 호 및 각 목의 규정에 의한 용도지구별 지정기준에 대하여는 본 편람 「제3장 제1절 용도지역·용도지구·용도구역」 참조

## 3) 용도구역계획

### ➡ 개발제한구역

- 개발제한구역의 지정은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 정하는 바에 따름
- 개발제한구역의 조정은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「광역도시계획 수립지침」, 「도시기본계획 수립지침」 및 「개발제한구역 안의 대규모 취락 등에 대한 도시관리계획(개발제한구역) 변경(안) 수립지침」이 정하는 바에 따름





### ② 도시자연공원구역

- 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하여 지정
- 시·도지사 또는 대도시 시장(서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장을 말함)은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정 가능

### ③ 시가화조정구역

#### ① 구역설정기준

- 도시의 무질서한 시가화를 방지하기 위하여 일정기간 동안 개발을 제한하여야 할 필요가 있는 지역
- 도시의 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정기간 동안 개발을 유보할 필요가 있는 지역
- 국가의 주요정책을 수행하기 위하여 도시적 토지이용을 일시적으로 중단하여야 할 필요가 있는 지역

#### ② 시가화유보기간 결정

- 시가화를 유보하는 기간은 5년 이상 20년 이내
- 유보기간은 당해 계획구역 안의 인구동태, 토지이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 결정
- 유보기간은 구역을 지정한 목적을 이행하는 데 필요한 최소한의 기간으로 정하여야 함
- 계획적 개발을 도모하기 위하여 지정하는 경우에는 사업시행 준비에 소요되는 최소한의 기간으로 정하여야 함

- 시가화를 유보하는 기간의 연장이 불가피한 경우 당초 유보기간을 합한 총 유보기간이 20년을 넘지 않는 범위 내에서 1회에 한하여 연장

#### ② 수산자원보호구역

- 종전의 국토이용관리법에 의하여 지정된 수산자원보전지구는 자동적으로 수산자원보호구역으로 변경지정
- 자연환경보전지역이 아니더라도 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접된 토지를 수산자원보호구역으로 지정

#### ③ 입지규제최소화구역

- 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 지역에 설정
- 입지규제최소구역은 국토부장관이 지정하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있음
- 입지규제최소구역을 지정할 때에는 입지규제최소구역계획을 동시에 수립함

### 4) 기반시설 : 본 편람 「제3장 제2절 도시·군계획시설」참조

### 5) 도시개발계획

#### ② 일반원칙

- 주거·상업·공업지역에 개발이 되지 않은 부지가 많은 경우에는 그 지역의 개발계획이 확정될 때까지는 새로운 용도지역의 추가 지정을 가급적 유보
- 도시계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시계획사업이 필요한 구역에 대하여는 지역지정 후 3년 이내에 개발계획을 수립하며, 민간의 제안에 의하여 도시계획사업구역으로 지정하여 용도지역이 변경되었으나 3년 이내에 개발계획을 수립하지 않은 경우에는 개별법에 별도의 규정이 있는 경우를 제외하고는 이를 당초의 용도지역으로 환원하는 도시관리계획 수립



- 녹지지역은 도시계획사업에 의하여 개발함을 원칙으로 함
- 보전이 필요한 지역에는 통과도로 및 기존 마을진입도로 외의 도시관리계획을 가급적 수립하지 아니함

### ❶ 신시가지와 기존시가지의 연계화

#### ❶ 시가화용지의 개발

- 기존 도시관리계획에서 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역에서 도시계획 시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시계획사업이 시행되는 경우, 용도지역·지구는 종전과 같이 유지하는 것을 원칙으로 하고, 생활권 변경 등 공간구조의 개편으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 지구단위계획 수립
- 개발사업을 시행할 경우에 기존의 기반시설 중 용량이 부족한 시설은 개발사업지역에서 확보하도록 하는 계획 수립
- 시가지 내의 주간선도로와 보조간선도로 등 도로는 기존시가지와 신시가지가 유기적으로 연결될 수 있도록 계획
- 수도, 하수도, 하수처리장, 전기·통신 등 공급처리시설은 시·군 내에 필요한 시설수요와 기존 시설용량을 비교 검토하여 부족분은 사업시행 시에 확보되도록 계획하며 기존시가지와 신시가지 간의 균형이 이루어지도록 계획

#### ❶ 시가화에정용지의 개발

- 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지조성사업 등에 의하여 자연 녹지지역 또는 계획관리지역이 신시가지로 조성되는 경우에는 공간구조, 토지이용체계, 교통체계 등을 종합적으로 검토하여 적정한 용도지역을 결정하여야 하며, 시가지 발전축, 간선가로망체계 등 고려
- 신시가지개발에 있어서는 시·군 교통체계를 유기적으로 연결하기 위하여 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 등을 면밀 검토
- 도시계획시설은 신시가지 조성 시 수요를 정확히 예측하여 충분한 시설을 공급하고 인접지역과의 연계성 검토

- 공급처리시설은 간선공급망에서 공급하도록 계획함으로써 주변지역의 용량 부족 현상 등 악역향이 나타나지 않도록 계획
- 신시가지의 개발계획은 기존시가지의 각종 기반시설 및 토지이용과의 연계 등 기존시가지와 조화되도록 수립
- 새로운 공공 개발사업을 승인 받기 위하여 행정기관에 사업계획서를 제출한 이후 공사가 착수되기 전까지 가급적 해당 사업대상지에 속한 토지에 대하여 용도지역을 변경하지 않도록 함. 다만, 사업이 취소되거나 사업승인이 이루어진 후 3년이 경과할 때까지 공사가 착수되지 아니한 경우에는 그러하지 아니함

## 6) 경관 및 안전계획

### ➡ 경관계획

#### ① 계획 수립의 목적

- 경관계획은 도시관리계획이 경관에 미치는 영향을 고려하여 경관계획을 우선 수립함으로써 자연환경, 인문환경, 시각환경 등의 경관적 요소를 보존 또는 활용할 수 있는 최선의 방안을 강구하는 것을 목적

#### ② 기본원칙

- 도시기본계획상 경관계획부문과 경관법에 따른 경관계획에서 정하는 바에 따라 경관의 보호 및 형성을 위하여 필요한 사항을 도시관리계획으로 결정

#### ③ 경관계획 수립방법

- 경관계획의 수립은 도시기본계획 수립지침의 관련규정 준용
- 경관계획은 운영지침 성격의 일반계획부문과 도시관리계획으로 결정할 결정 계획부문으로 구분하여 수립
- 도면작성이 필요한 경우 일반계획부문은 도시기본계획 수립지침과 경관법에 따른 경관계획 수립지침의 기준에 따르고 결정계획부문은 이 지침에서 정하는 바에 따름



#### ④ 경관계획의 도시관리계획에의 반영

- 경관관리 대상지역의 계획은 도시관리계획상의 경관지구 · 미관지구 · 고도지구 등의 지정을 통하여 실행하도록 하고, 경관의 보존과 관련되는 공원 · 녹지 등의 도시계획시설로 결정할 수 있음
- 경관계획에서 제시된 경관의 보호 및 형성을 위한 주요경관지침은 건축선 지정 · 건폐율 및 용적률 · 건축물 높이제한 등을 도시관리계획으로 결정하여 반영
- 경관을 중점적으로 관리하여야 할 지역에 대하여는 향후 지구단위계획을 수립하여 구체적인 경관계획을 수립하도록 도시관리계획으로 그 대상구역을 결정
- 경관계획과 관련하여 주민의견 수렴, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회 등의 심의 등의 과정에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 특별한 사유 없는 한 이를 반영

#### ③ 안전계획

##### ① 일반원칙

- 기존에 발생한 재해의 재난유형별 · 지역별 · 시기별 발생특성을 조사하여 방재 대책을 수립하기 위한 기초자료로 활용하고, 이를 토대로 수해 · 지진 등 위기상황에 대처하기 위한 방재계획 수립
- 인구밀도 · 이용인구수 · 교통량 등에 따라 방재시설물의 최소설치기준을 마련하고 각 방재시설에 대한 정기적인 보수 및 관리체계를 확립하며 재해발생 시 활용계획 수립
- 화재 · 지진 등의 재해에 취약한 건물은 가급적 불연화 · 내진화되도록 하고, 효과적인 재해방지를 위하여 취약지구에 대한 재해예방, 시설물 관리와 함께 재해발생 시 효과적인 통제를 위한 방재거점의 설정 및 활용계획 수립
- 기후변화에 대한 선제적 적응 및 대응을 통해 국민의 생명과 재산을 보호하기 위해 도시관리계획 수립 시 「자연재해대책법」 제16조에 따른 풍수해 저감 종합계획을 고려하여 계획

- 기후변화 및 도시화로 대형화되는 자연재해에 도시 시스템의 지속 가능성을 강화하기 위해 피해저감형 토지이용과 시설물 입지·설치계획 등으로 예방 및 대비하고, 신속한 대응 및 피해복구가 포함된 도시복원력 개념을 감안하여 수립함

## ② 방재계획

- 시·군의 규모확대와 고밀화에 따라 재해발생 시 피해규모가 확대되는 추세임을 감안하여 토지이용계획이나 기반시설계획 시 도시기본계획 수립시점에 의한 방재계획을 구체화시키고 안전도를 높일 수 있도록 계획 수립
- 수해·지진 등 발생 가능한 재해에 대비하여 재해에 취약한 지역과 장소를 발견하고 이에 대비하여 다음 사항을 고려한 방재계획 수립
  - 저지대 및 지내력이 적은 지역에는 내수범람 및 침수방지를 위한 배수 및 방수시설을 충분히 설치하고, 취약지대에는 인구가 밀집되지 않도록 토지이용계획 수립
  - 저지대는 가급적 자연배수가 되도록 계획하고, 불가피한 경우에는 우수지를 충분히 확보하고 우수지의 기능이 최대한 발휘되도록 계획
  - 수해상습지역에는 가급적 운동장·공원 등 공공용지를 많이 확보하여 재해로 인한 인명이나 재산의 피해가 최소화되도록 토지이용계획 수립
  - 하천이나 강변도로는 장기 강우빈도를 감안하여 계획하고(강우빈도는 100년 주기 권장), 하천복개 시에는 충분한 우수단면을 확보할 수 있도록 계획
  - 지진·폭발·진동에 의한 건물붕괴 등이 우려되는 지역은 대책 강구
  - 화재발생 시 그 피해가 주변지역으로 확대될 가능성이 큰 지역에 대하여는 피해 가능성을 검토한 후 대책 마련

## ㉞ 방법계획

- 도시관리계획 수립에 있어 각종 범죄 유발 가능성이 있는 환경요소를 제거하고 밝고 명량한 생활환경을 조성하여 주민의 공동체 의식을 고양하며, 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획하며 일반기준은 다음과 같음
  - 유흥업소 및 기타 유해환경시설이 밀집된 곳은 위락지구로 지정하고 시가지 전역에 확산되지 아니하도록 하여 주민생활의 쾌적성 보호



- 학교 · 도서관 등 학교주변지역에는 교육환경을 저해하는 시설이 입지하지 아니하도록 적절한 지구를 설치하거나 행정적 조치계획 수립
- 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습 · 놀이 · 운동 및 여가공간을 충분히 확보
- 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 도시계획시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획
- 주민통행로는 각종 시설의 입지, 버스나 전철이용의 편의성 등을 면밀히 검토하여 계획을 수립하여 인적이 드문 노선이 생기지 않도록 하고, 불가피한 경우에는 방범초소 등을 설치할 수 있는 공지를 마련하고 충분한 조도가 확보되도록 조명시설 설치
- 토지이용계획
  - 유흥업소가 시가지 전역에 확산되지 아니하도록 근린생활중심지는 준주거지역으로 계획하고 상업 · 업무기능이 집중되는 도심지 · 지구중심지 등에 한하여 상업지역으로 계획하며, 용도지역 · 용도지구의 지정계획 시 방법계획의 관점에서 관계기관과 상호 협의

## 7) 환경성 검토

### ● 목적

- 도시관리계획이 환경에 미치는 영향을 고려한 환경성 검토를 시행함으로써 도시관리계획의 이념인 환경적으로 건전하고 지속 가능한 정주환경을 조성하는 것을 목적으로 함

### ● 일반원칙

- 환경성 검토는 도시관리계획의 입안과정에서 도시관리계획이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경부하 요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위하여 실시하는 계획환경성 검토. 다만, 「환경정책기본법」에 의한 환경보전계획이 수립된 시 · 군은 그 내용을 도시관리계획 수립 시 활용

※ 도시관리계획에서의 환경성 검토는 「환경정책기본법」의 환경성 검토와는 다르기 때문에 환경정책기본 법령에 의한 사전협의대상이 아님

- 도시관리계획안은 복수로 작성하여 환경성을 검토하고 불가피한 사유가 없는 한 환경적 피해가 없거나 그 정도가 적은 대안이 선택되도록 함. 다만, 긴급하다고 판단되는 경우에는 단수의 도시관리계획안을 입안하여 결정고시 이전까지 환경성 검토를 실시
- 환경성 검토는 도시관리계획이 환경오염, 기후변화, 생태계 및 주민의 생활에 미치는 영향의 원천적 해소 또는 저감을 목표로 함
- 도시관리계획의 환경성 검토는 자연환경과 생활환경으로 구분하여, 전자는 자연·경관·주요 동식물과 비오톱(biotop)의 보전·복원·개선을, 후자는 휴양·여가공간의 확보 및 물리적 생활환경의 개선이라는 관점에서 평가항목을 도출하여 검토하며, 도시관리계획의 유형·입지여건 및 환경에 영향을 주는 요소·특성 및 예상되는 영향의 정도 등에 따라 환경성 검토 항목을 달리할 수 있음
- 도시관리계획 수립 시의 환경성 검토는 정량적 분석과 정성적 평가를 병행하여 평가한다. 분석에 필요한 기초자료 등은 현재 각종 법령으로 조사·관리되고 있는 지역·도시 및 시설(하천 등)에 대한 현황자료·조사결과 등을 적극 활용하여 공정성과 객관성을 최대한 높이도록 함
- 환경성 검토는 항목별로 환경영향, 저감방안 등을 종합적으로 검토하고, 그 결과에 따라 필요한 경우 환류·조정을 거쳐 환경적으로 건전한 도시관리계획안으로 조정
- 환경성 검토의 기준시점은 당해 도시관리계획 내용이 집행되었을 때를 원칙으로 하고, 집행과정에서 환경에 중대한 영향을 미칠 것으로 예상되는 경우에는 기준시점 조정
- 영 제21조① 또는 ②에 해당하는 경우에는 기초조사와 함께 환경성 검토를 실시하지 않음
- 기 개발된 시가지 및 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역으로서 당해 도시관리계획의 집행으로 인하여 환경에 미치는 영향이 없다고 판단되는 경우에는 검토항목·분석기준 등 환경성 검토방법을 달리할 수 있음





## ② 환경성 검토의 내용 및 방법

### ① 검토항목의 설정

- 환경성 검토는 도시관리계획의 입지 및 토지이용계획을 중심으로 하고, 중대한 영향이 예상되는 경우 사업시행으로 인한 영향 및 이용시의 영향을 함께 고려
  - 자연환경의 환경성 검토항목은 생태적 순환법칙인「에너지와 물질의 닫힌 순환체계(closed circle)」구축을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 하며, 기상·기후 및 에너지, 지형, 토양 및 지반, 물순환, 녹지, 경관, 주요 비오톱 및 동·식물 서식지 등의 항목을 도시관리계획의 유형별로 적절하게 설정
  - 생활환경의 환경성 검토항목은 주민의 건강과 쾌적성(amenity)의 향상을 유도할 수 있는 항목을 원칙으로 하며, 휴양 및 여가공간, 대기질, 수질, 소음·진동, 폐기물 등의 항목을 도시관리계획의 유형별로 적절하게 설정
  - 환경성 검토를 위한 환경지표 및 평가기준의 설정은 객관적이어야 하나, 실제 적용 가능한 정량적 환경지표가 없는 경우는 정성적으로 평가하고, 개별사업 등 유사사례의 적용이 가능한 경우 그 항목에 한하여 추가적으로 정량적 평가를 실시하여 검토에 적용
  - 정성적 평가는 사안별로 중요한 평가지표의 적용 여부를 검토하며, 유사사례 등을 감안하여 계획안의 보완 및 조정에 활용
- 현황조사는 도시관리계획 재정비 시에는 기초조사와 병행하여 실시하고, 개별적인 도시관리계획을 수립하는 경우 환경부문에서 그 동안 달라진 사항을 분석·평가하여 기술하고, 현황조사의 내용·방법 등은「도시관리계획 수립지침 제2편 기초조사의 환경조사」준용

### ② 자연환경 평가기준 및 방법

- 기상·기후 및 에너지
  - 기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향 및 도시관리계획이 기후 및 에너지 소비에 미치는 영향의 최소화를 목표로 함
  - 에너지 소비량, 에너지공급체계의 자족성, 기상 변화로 인한 재해의 가능성, 바람이동의 장애, 공기의 정체 가능성을 중심으로 그 영향 요인과 정도를 정성적 평가

- 정량적 지표로는 단위 건물당 연간에너지 소비량이나 단위건물당 연간 CO2 발생량이 대표적이나, 객관적인 평가기준이 설정되어 있지 않은 경우 정성적 지표를 위주로 평가

- 정성적 평가를 위한 주요 검토지표는 다음과 같음

- 입지 선정에서 일조, 바람 등 자연자원의 활용 정도
- 도시관리계획이 에너지 수요에 미치는 영향 정도
- 에너지공급의 자족성 정도
- 바람통로의 설정 등 겨울철 찬 공기 정체 및 여름철 열섬현상을 완화시키기 위한 방안
- 게릴라성 호우 등 기상 변화로 인한 재해에 대한 대비
- 교통량이 에너지소비에 미치는 영향(주간선도로 이상)

#### ● 지형

- 기존 지형의 다양성 보전과 지형 및 경사에 적절한 토지이용계획의 수립 유도를 목표로 함

- 지형의 변형 정도, 표고, 경사도를 중심으로 기존 지형의 다양성 보전 정도 및 지형이용의 합리성을 정량적 · 정성적 평가

- 지형에 관한 사항은 지형변동률(지형변동면적/대상지면적 × 100)의 관점에서 정량적으로 평가하며, 지형변동률의 정량적 평가가 어려울 때는 다음과 같이 정성적 평가

- 기존 자연지형의 활용 여부
- 절토와 성토의 균형 여부

#### ● 토양 및 지반

- 지상 생태계의 기반인 자연지반의 보전을 통하여 생물서식, 우수의 저장 및 침투 등 토양의 생태적 기능 보전 및 개선을 목표로 함

- 생물의 서식 기능과 함께 공기 및 우수의 침투, 저류 등 물순환 기능을 종합하여 영향 요인과 정도를 정량적 · 정성적으로 평가

- 정량적 평가지표로는 토양포장률과 토양기능계수 등을 이용할 수 있으나 토양포장률을 우선적으로 검토하고, 단위 도시관리계획 수립 시 녹지율 및 개발면적의 구분이 가능한 경우에 적용. 토양포장률은 포장된 대지면적(도로 · 건축 ·



시설물 등으로 인하여 자연토양기능을 상실하게 되는 모든 면적)을 전체 대지면적으로 나누어 구함

#### ● 물순환

- 물순환 기능은 1차적으로 토양의 투수기능에 좌우되므로 토양의 불투수면적, 우수유출량을 평가지표로 활용할 수 있으나, 토양의 불투수면적을 도시관리계획안에서 평가하기가 어려우므로 우수유출량을 평가지표로 활용하여 검토
- 유출량의 검토는 소유역 별로 행하여 유출량을 최소화할 수 있는 보완방안 검토

#### ● 녹지

- 녹지의 평가는 토양기능의 보전과 녹지기능의 개선을 함께 유도할 수 있는 방향으로 검토
- 기존 녹지 및 녹지축의 보전 및 시가화용지의 녹지확보를 목표로 함
- 기존 녹지 및 녹지축의 보전, 녹지의 생태적 기능유지를 종합적으로 고려하여 정량적·정성적 평가
- 녹지율은 녹지변동률, 녹지율 등 정량적인 지표를 활용하고, 녹지변동률을 우선 적용하여 기존 녹지가 얼마나 훼손되는지를 비교·평가

$$\text{녹지변동률(\%)} = \text{계획 녹지면적/기존 녹지면적} \times 100$$

- 도시지역의 녹지율은 가급적 30% 이상을 확보하는 것을 원칙으로 한다.
- 녹지의 질과 관련하여 다음 사항을 정성적 평가
  - 그린 네트워크(green network) 개념이 적용된 연계녹지체계의 구축 여부
  - 토지이용의 순화, 공해 또는 소음 차단 등을 위하여 적절한 완충녹지 조성 정도
  - 주요 서식처와 녹지체계의 연계 여부
  - 수변공간의 보전과 그린 네트워크 연계 여부
  - 공원·녹지, 수변공간, 학교 등 대규모 자연지반 보유 공간 등 생태적 기반으로서 가치가 높은 공간간의 연계성

● 경관

- 자연경관의 보전 및 자연경관과 인공경관의 조화를 목표로 함
- 개발이 자연경관에 미치는 영향과 자연경관과 인공경관의 조화 관점에서 정성적 평가
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 지역 고유의 자연경관요소의 보전 여부
  - 주요 산봉우리, 능선 등 공간구조를 형성하는 주요경관요소의 보전 여부
  - 기존 자연경관과 조성 예정인 인공경관과의 조화 정도

● 비오톱 및 동 · 식물

- 각종 관련규정이나 현황조사에 의하여 보전가치가 있는 것으로 평가된 비오톱 및 동식물 서식지의 보전, 복원, 개선을 목표로 하고, 습지 · 하천 · 건조지 등의 생물다양성이 유지될 수 있도록 함
- 불가피하게 서식지가 훼손되는 경우 가까운 유사공간에 이전 복원하거나 훼손된 서식지와 유사한 비오톱을 동일 지역 · 지구 내에 가능한한 복원하는 방안 강구
- 비오톱 및 생물종 다양성 보전 및 개선의 관점에서 주요 개별 비오톱 및 서식지의 보전 정도 평가
- 식물과 동물항목의 평가는 생물서식지수 및 면적변동률을 고려
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 주요 개별 비오톱(종류, 면적, 가치)의 보전 정도
  - 주요 동식물 서식지(수, 면적, 개체수)의 보전 정도
  - 불가피하게 훼손되는 비오톱 및 서식지에 대한 이전복원 및 보상 정도
  - 비오톱 고립화 방지를 위한 연계 방안
  - 산림의 가장자리, 하천변 등 주요 추이대의 보전 및 연계 방안

● 기타 항목

- 위 항목 이외의 사항에 대하여도 자연환경에 대한 침해가 최소화되도록 저감 방안을 마련하고, 필요한 경우 도시관리계획안을 보완 · 조정



### ③ 생활환경 평가기준 및 방법

#### ● 휴양 및 여가공간

- 시·군에 인접한 양호한 휴양 및 여가공간의 확보를 통하여 이용 가능한 녹지와 보전하여야 할 녹지의 경계를 명확히 구분하고 주말의 여가 교통수요를 원천적으로 최소화하는 것을 목표로 함
- 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 적절성을 중심으로 정성적으로 평가
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 휴양 및 여가공간의 수요를 반영한 위계별 공원·녹지의 조성 여부
  - 주말 휴양 및 여가공간의 규모 및 위치의 합리성
  - 그 밖에 공원·녹지의 규모 및 위치의 합리성

#### ● 대기질

- 대기의 상태가 생활환경에 미치는 영향 및 개발계획이 대기에 미치는 영향의 최소화를 목표로 함
- 대기환경기준 및 개발 영향의 관점에서 정량적·정성적으로 평가
- 정량적 평가는 대기환경기준 항목별로 지역별 환경기준이나 규제 기준의 충족 여부를 평가
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 악취 등 인접한 공기오염원에 대한 대응 계획
  - 개발이 대기에 미치는 영향 정도

#### ● 수질

- 대상 지역 내 하천, 호소 및 지하수의 수질 오염을 원천적으로 예방함을 목표로 함
- 수질오염의 원천적 예방을 관점으로 정성적으로 평가
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 대상지에 오염원(비점오염원을 포함)이 존재하는 경우, 공간계획 차원에서 대상지에 미치는 영향을 최소화 할 수 있는 방안의 수립 여부
  - 하천 및 호소의 오염방지를 위한 완충구역(수역) 설정 정도

● 폐기물

- 폐기물은 일정 지역·지구 단위 내에서 자원화 하거나 발생지 자체 및 이동거리의 최소화를 목표로 함
- 발생지 처리 및 이동 최소화의 관점에서 다음 사항에 대한 정성적 평가
  - 폐기물의 자원화 가능성
  - 생활폐기물의 자원화 대책
  - 폐기물의 이동거리 및 이동거리 최소화 방안의 합리성
  - 대상지 내 폐기물 처리시설의 배치 여부

● 소음 및 진동

- 기존 대상지의 소음·진동 및 개발계획으로 발생이 예상되는 소음·진동의 저감을 목표
- 기존 소음·진동의 저감 방안 및 발생 예상 소음·진동의 최소화 관점에서 정성적 평가
- 정성적 평가를 위한 주요 검토 지표는 다음과 같음
  - 기존 소음·진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정 여부
  - 소음발생유발이 예상되는 계획시설 주변의 완충공간 설정 여부
  - 철도·고속국도·자동차전용도로 등의 도로소음 저감을 위한 대응 방안

● 기타 항목

- 위 항목 이외의 사항에 대하여도 주민생활의 쾌적성 및 편리성에 대한 침해가 최소화되도록 저감방안을 마련하고, 필요한 경우 도시관리계획안을 보완·조정

➡ 환경성 검토서의 작성

① 환경성 검토서의 구성

- 환경성 검토결과는 환경현황조사·항목별 분석결과, 관련도면 등이 포함된 보고서로 작성하여 도시관리계획서의 일부가 되도록 함
- 환경성 검토서의 구성은 다음과 같음



- 도시관리계획 개요 : 목적 · 범위 · 내용에 대한 핵심적인 사항을 요약하여 기술하고 구체적인 내용은 도시관리계획수립 도서로 같음
- 환경현황 조사 · 분석 : 항목별 조사 · 분석 · 평가내용 결과를 구체적으로 기술
- 환경성 예측 및 저감방안 : 도시관리계획 부문별로 작성하고, 공간계획 차원의 환경영향 예측 및 저감방안을 위주로 항목별 검토결과를 작성
- 종합평가 및 결론 : 환경성 검토 실시결과를 도표 · 도면 등을 이용하여 간단 · 명료하게 정리

### ③ 환경성 검토결과와 도시관리계획에의 반영

- 도시관리계획 입안권자는 환경성 검토 후 환경에 미치는 부정적인 영향이 적은 도시관리계획안을 선택하는 것을 원칙으로 하며, 선택된 도시관리계획안에 대하여도 환경성 검토서에서 제시된 환경영향 저감방안 등을 시행하기 위하여 필요한 경우 도시관리계획안을 보완 · 조정
- 환경성 검토와 관련하여 주민 의견수렴, 관계 행정기관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 등의 과정에서 제시된 의견이 타당하다고 인정되는 경우 특별한 사유가 없는 한 이를 반영

## 8) 토지적성평가 기준(토지의 적성평가에 관한 지침)

### ③ 토지적성평가 제도 개요

- 법적 근거
  - 법 제20조, 제27조, 같은 법 시행령 제16조의 2, 제21조
- 시행의의
  - 개발과 보전이 조화되는 선계획 · 후개발의 국토관리계획 체계 구축을 위해 토지이용 및 주요시설 입안 시 토지의 환경생태 · 물리 · 공간적 특성 등을 종합하여 보전 및 개발 여부를 판단하기 위해 시행하는 기초조사

● 평가체계

- 토지적성평가 결과는 도시·군기본계획을 수립·변경하는 경우에 개발과 보전 여부 등을 판단하여 공간구조 등을 설정하기 위한 기초자료로 활용
- 지적성평가 결과는 다음의 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 입안 여부를 판단하는 데 적용하거나 토지이용에 관한 계획 수립을 위한 기초자료로 활용
  - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
  - 도시·군계획시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
  - 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
  - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

● 평가단위

- 토지적성평가는 필지단위로 시행함을 원칙으로 한다. 다만, 산악형 도시 등 지역여건에 따라 필요한 경우에는 격자단위로 시행 가능
  - 필지단위의 평가에서 하나의 필지 내에 둘 이상의 환경·물리적 특성 또는 토지이용이 존재하거나 하천, 도로와 같은 지형지물 등에 의해 필지가 명확히 구분되는 경우에는 동일한 환경·물리적 특성 및 토지이용상황을 지닌 부분으로 세분하여 평가
  - 격자단위의 평가에서 격자크기는 100m×100m 이하

● 평가지표의 종류

- 평가대상토지가 가지고 있는 인문·사회·환경적 현황을 적절히 파악할 수 있도록 해당 토지에 대하여 물리적 특성·지역특성 및 공간적 입지특성을 평가하기 위하여 사용할 수 있는 평가지표



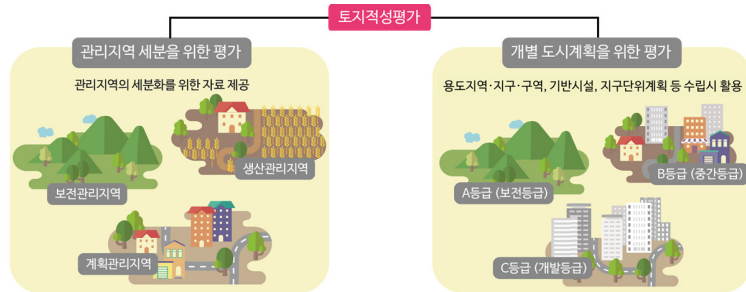


적성구분	평가지표군	
	필수지표	선택지표
개발적성	경사도, 표고, 기개발지와의 거리, 공공편익시설과의 거리	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접비율, 지가수준, 도로와의 거리
보전적성	경지정리면적비율, 생태·자연도 상위 등급비율, 공적규제지역면적비율, 공적규제지역과의 거리	농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율, 경지정리지역과의 거리, 하천·호소·농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리

● 평가등급의 부여

- 도시·군관리계획을 입안하고자 하는 경우에는 토지적성평가 결과에 따라 가  
등급·나등급·다등급·라등급 및 마등급의 5개 등급으로 구분하여 도시·군  
관리계획 입안구역의 적성등급을 부여

[그림 2-6] 토지적성평가





법령 체계	법률명
법률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 -제4장 도시관리계획 제2절 용도지역 · 용도지구 · 용도구역 (제36조~제42조)
시행령	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 -제4장 도시관리계획 제1절 도시관리계획의 수립절차 (제30조~제34조)
시행규칙	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」
행정규칙	「도시관리계획 수립지침」

## 3장 | 제 1절

# 용도지역·용도지구·용도구역

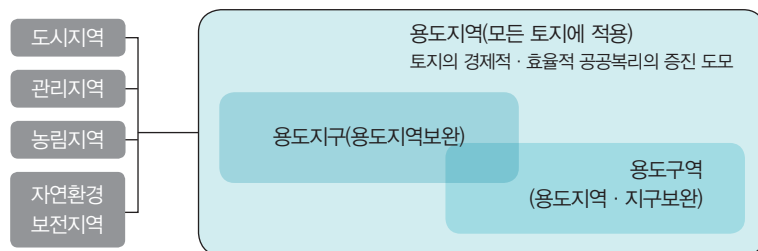
1. 용도지역지구제의 개념
2. 용도지역·용도지구·용도구역
3. 타법에 의한 지역·지구·구역·권역

## 1. 용도지역지구제의 개념

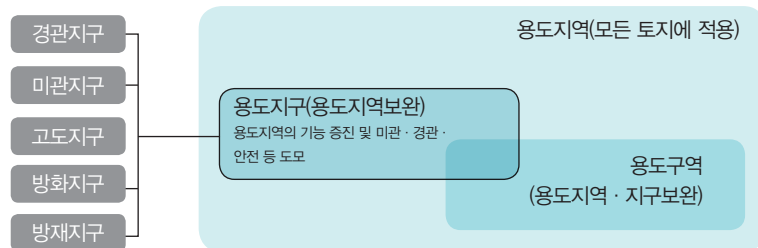
### 1-1 용도지역지구제의 정의

- 토지이용계획에서 마련한 토지의 용도나 기능을 계획원칙에 부합하도록 유도하기 위하여 마련한 법적·행정적 장치
- 공공의 건강, 안녕, 편의 및 일반의 복리를 확보하기 위하여 정책적인 힘을 사용하여 토지의 이용 및 건축물의 용도·밀도·높이 등을 법률에 의해서 통제
- 지역지구제를 실시함으로써 도시의 무질서한 발전을 방지하고 시민 개개인의 이익이 보장되고, 그 결과 공공의 편익도 보장될 수 있으며, 현재 우리나라의 지역지구제는 용도지역, 용도지구, 용도구역으로 구분하여 운영

[그림 3-1-1] 용도지역 개념

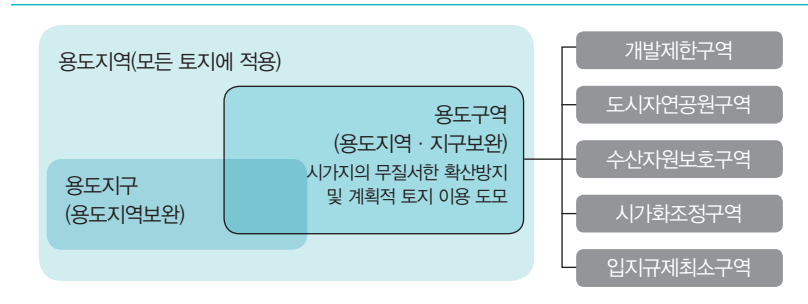


[그림 3-1-2] 용도지구 개념





[그림 3-1-3] 용도구역 개념



## 1-2 용도지역지구제의 목적

- 지역의 특성에 맞는 용도를 지정함으로써 재산가치를 보호
- 용도분리에 의해 소음, 진동, 악취, 대기오염 등의 공해발생을 방지하여 건강, 도덕 및 복리증진을 도모
- 건축물의 용도나 용적률 등 밀도에 대한 규제로 도로의 교통혼잡을 완화
- 건폐율, 용적률, 높이제한 등으로 충분한 일조와 통풍을 제공

## 1-3 용도지역지구제의 특성

- 용도지역은 국토 전체를 대상으로 하여 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적 · 효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함
- 용도지구는 특정지역에 토지의 이용 및 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 보완 · 증진시키고 도시의 기능, 미관 · 경관 · 안전 등을 도모하기

위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함. 동일 위치에 2개 이상 중복 지정 가능

- 용도구역은 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역을 말함. 광역차원의 도시개발 과정의 통제·조정·관리 등을 위한 전략적 성격을 가짐

## 1-4 토지이용계획과 용도지역지구제

- 토지이용계획과 용도지역지구제를 수립단계, 표현방식, 제한내용의 측면에서 비교 설명하면 아래의 표와 같음

[표 3-1-1] 토지이용계획과 용도 지역지구제의 비교

구 분	토지이용계획	용도지역지구제
수립 단계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시기본계획에서 수립</li> <li>• 지속적이며 광범위하게 적용가능한 원칙</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시관리계획에서 수립</li> <li>• 단기적인 방안 및 기법</li> </ul>
표현 방식	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개념적·계획적 표현 사용</li> <li>• 지나치게 상세하거나 구체적인 표현 회피</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적 표현 사용</li> <li>• 정확하고 구체적인 표현 사용</li> </ul>
제 한	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역지정을 위한 기본이 될 뿐 개인의 토지이용 제한과는 무관</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지정 후, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 의해 개인의 토지이용 제한</li> </ul>



## 2. 용도지역·용도지구·용도구역

국토계획법  
제7조~제8조

시행령  
제5조

### 2-1 총론

#### 1) 용도지역별 관리의무

- 국가나 지방자치단체는 용도지역의 효율적인 이용 및 관리를 위하여 당해 용도지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 강구

[표 3-1-2] 용도지역별 관리의무

구분	내용
도시지역	• 당해 지역이 체계적이고 효율적으로 개발·정비·보전될 수 있도록 미리 계획을 수립하고 이를 시행
관리지역	• 필요한 보전조치를 취하고 개발이 필요한 지역에 대하여는 계획적인 이용과 개발을 도모
농림지역	• 농림업의 진흥과 산림의 보전·육성에 필요한 조사와 대책을 마련
자연환경 보전지역	• 환경오염방지, 자연환경·수질·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 조사와 대책을 마련

#### 2) 타 법률에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정제한 등

- 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 다른 법률에 따라 토지이용에 관한 지역·지구·구역 또는 구획 등을 지정하고자 하는 경우 : 당해 구역 등의 지정목적 이 이 법에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정목적에 부합하도록 함
- 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 다른 법률에 의하여 지정되는 구역 등 중 1km<sup>2</sup>(도시개발법에 의한 도시개발구역의 경우 5km<sup>2</sup>) 이상의 구역 등을 지정 또는 변경하고자 하는 경우 : 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관과 협의, 지방자치단체의 장은 국토교통부장관의 승인을 얻어야 함
- 국토교통부장관 또는 시·도지사가 협의 또는 승인을 하고자 하는 경우 : 중앙도시계획위원회의 심의. 다만, 다음의 경우 제외
  - － 보전관리지역이나 생산관리지역에서 다음의 구역 등을 지정하는 경우
    - 「산지관리법」에 따른 보전산지

- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 따른 야생생물 보호구역
  - 「습지보전법」에 따른 습지보호지역
  - 「토양환경보전법」에 따른 토양보전대책지역
- 농림지역이나 자연환경보전지역에서 다음의 구역 등을 지정하는 경우
- 「산지관리법」에 따른 보전산지
  - 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조에 따른 야생생물 보호구역
  - 「습지보전법」에 따른 습지보호지역
  - 「토양환경보전법」에 따른 토양보전대책지역
  - 「자연공원법」에 따른 자연공원과 공원보호구역
  - 「자연환경보전법」에 따른 생태자연도 1등급 권역
  - 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」에 따른 특정도서
  - 「문화재보호법」에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
  - 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양생태도 1등급 권역

#### 협의 또는 승인 제외 대상지역

- 다른 법률에 따라 지정하거나 변경하려는 구역 등이 도시기본계획에 반영된 경우
- 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 다음 지역을 지정하고자 하는 경우
  - 「농지법」에 따른 농업진흥지역
  - 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 등에 따른 수변구역
  - 「수도법」에 따른 상수원보호구역
  - 「자연환경보전법」에 따른 생태계보전지역
  - 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 특별보호구역
  - 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역
- 군사상 기밀을 요하는 구역 등을 지정하고자 하는 경우
- 협의 또는 승인을 얻은 지역 · 지구 · 구역 또는 구획 등의 면적의 10% 범위 안에서 면적을 증감시키는 경우 및 협의 또는 승인을 얻은 구역 등의 면적산정의 착오를 정정하기 위한 경우
- 구역 등의 지정 또는 변경의 목적 · 필요성 · 배경 · 추진절차 등에 관한 설명서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 구역 등을 지정 또는 변경할 때 포함되어야 하는 내용 포함)
- 대상지역과 주변지역의 용도지역 · 기반시설 등을 표시한 축척 1/25,000의 토지이용현황도
- 대상지역 안에 지정하고자 하는 구역 등을 표시한 축척 1/5,000의 내지 1/25,000의 도면
- 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류





국토계획법

제9조

시행령

제6조

### • 3) 타 법률에 따른 도시관리계획의 변경 제한

- 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 다른 법률에서 이 법에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제하는 내용이 포함되어 있는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우 : 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의([표 3-1-3] 참조). 다만, 법 제8조② 또는 제3항에 따라 국토교통부장관과 협의하거나 국토교통부장관 또는 시·도지사의 승인을 받은 경우, 다른 법률에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받은 경우, 도시기본계획에 반영된 경우는 제외

**[표 3-1-3] 용도지역·용도지구 또는 용도구역 변경을 의제하는 개발계획에 대한 심의대상**

대상면적	중앙도시계획위원회의 심의	지방도시계획위원회의 심의
1km <sup>2</sup> 이상	지방자치단체의 장이 5km <sup>2</sup> 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우	
30만 m <sup>2</sup> 이상	중앙행정기관의 장이 30만 m <sup>2</sup> 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우	지방자치단체의 장이 30만 m <sup>2</sup> 이상 5km <sup>2</sup> 미만의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하고자 하는 경우

국토계획법

시행령

제83조

### • 4) 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축제한의 예외 등

#### ➡ 도시계획시설에 대한 특례

- 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 도시계획시설 : 영 제71조 내지 제82조의 규정(용도지역·지구·구역 안에서의 건축기준) 적용을 배제

#### ➡ 리모델링 대상 건축물에 대한 특례

- 경관지구·미관지구 또는 고도지구 안에서의 건축법 시행령 제6조①6의 규정에 의한 리모델링이 필요한 건축물에 대하여는 영 제72조 내지 제74조의 규정에 불

구하고 동시행령 제6조①6 규정에 의하여 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있음

#### 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의 시 제출서류

- 계획의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 계획서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용 포함)
- 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 1/25,000의 토지이용현황도
- 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1/1,000(도시지역 외의 지역은 1/5,000 이상)의 도면
- 그 밖에 규칙이 정하는 서류

#### ➡ 구역 안에서의 건축제한

- 시가화조정구역 안에서의 건축제한 : 영 제87조 내지 제89조의 규정 적용
- 수산자원보호구역 안에서의 건축제한 : 「수산자원관리법」 적용
- 개발제한구역 안에서의 건축제한 : 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 적용

#### ➡ 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한

- 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한 : 영 별표2 내지 별표25, 영 제72조 내지 제77조 및 제79조, 제80조 및 제82조의 규정에 의한 건축물에 관한 사항 적용(\*1)

#### ➡ 공사현장에 설치하는 공사용 부대시설의 원상복구

- 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 상기 (\*1) 및 영 제55조(개발행위허가의 규모), 제56조(개발행위허가의 기준)의 규정에 불구하고 당해 공사에 필요한 최소한의 면적 범위 안에서 기간을 정하여 사용 후, 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상복구할 것을 조건으로 설치를 허가



국토계획법  
제83조

#### 5) 도시지역에서의 다른 법률의 적용배제

- 「도로법」 제40조에 따른 접도구역
- 「농지법」 제8조에 따른 농지취득자격증명. 다만, 녹지지역의 농지로서 도시계획 시설사업에 필요하지 아니한 농지에 대하여는 그러하지 아니함

국토계획법  
제84조

#### 6) 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지의 적용기준

##### ㉠ 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우(\*1)

- 각 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330㎡(다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660㎡) 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용함
- 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용함

##### ㉡ 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우(\*2)

- 상기 (\*1)의 규정에 불구하고 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 규정을 적용. 다만, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 경계가 건축법 제50조②에 따른 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니함

##### ㉢ 1필지의 토지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우

- 상기 (\*1)의 (규모가 가장 작은 부분이 녹지지역으로서 해당 녹지지역이 제1항에 따라 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우는 제외) 규정에 불구하고 각 각의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적

용. 다만, 녹지지역의 건축물이 고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 (\*1) 단서 또는 (\*2)의 규정에 의함

## 2-2 용도지역

국토계획법

제6조, 제36조

시행령

제30조

### 1) 용도지역의 지정

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

### 2) 용도지역의 구분

- 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분하며, 구체적인 세분은 [표 3-1-4]와 같음
- 도시지역
  - 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
    - 주거지역: 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
    - 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
    - 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
    - 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
- 관리지역
  - 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역
    - 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역



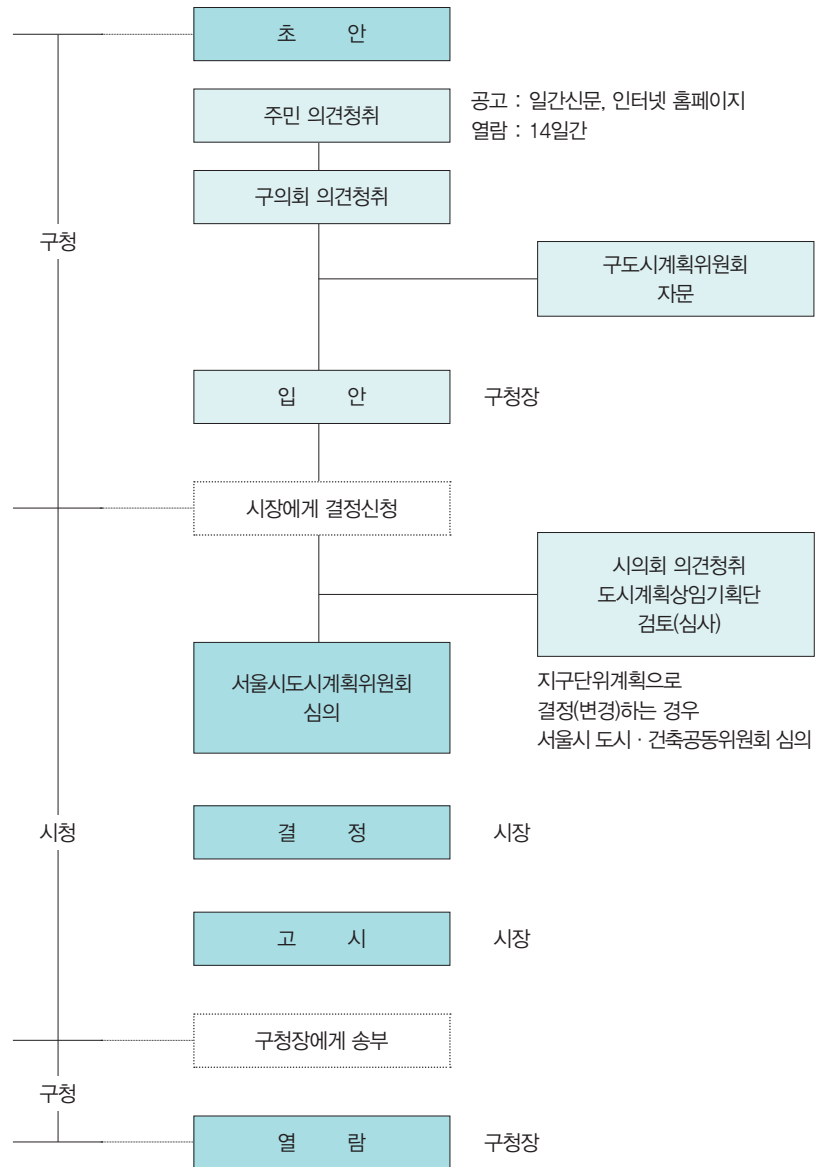
- 생산관리지역 : 농업 · 임업 · 어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
- 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역
- 농림지역
  - 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
- 자연환경보전지역
  - 자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 지역

[표 3-1-4] 지역의 구분 및 지정목적

대 구 분		세 구 분	지정목적	서울시 지정
도 시 지 역	주거 지역	전용주거지역 • 제1종 전용주거 • 제2종 전용주거	양호한 주거환경의 보호 • 단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호 • 공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호	○ ○
		일반주거지역 • 제1종 일반주거 • 제2종 일반주거 • 제3종 일반주거	편리한 주거환경을 조성 • 저층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성 • 중층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성 • 중고층주택 중심으로 편리한 주거환경을 조성	○ ○ ○
		준주거지역	• 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완	○
	상업 지역	중심상업지역	• 도심 · 부도심의 상업 및 업무기능의 확충	○
		일반상업지역	• 일반적 상업 및 업무기능을 담당	○
		근린상업지역	• 근린지역에서의 일용품 및 서비스 공급	○
		유통상업지역	• 도시 내 및 지역 간 유통기능의 증진	○
	공업 지역	전용공업지역	• 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용	×
		일반공업지역	• 환경을 저해하지 않는 공업의 배치	×
		준공업지역	• 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거 · 상업 · 업무 기능 보완	○
관 리 지 역	녹지 지역	보전녹지지역	• 도시자연환경 · 경관 · 산림, 녹지공간 보전	○
		생산녹지지역	• 농업적 생산을 위하여 개발유보	○
		자연녹지지역	• 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전	○
	보전 관리 지역		자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	×
		생산 관리 지역	농업 · 임업 · 어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역	×
		계획 관리 지역	도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용 · 개발을 하려는 지역으로서 계획적 · 체계적인 관리가 필요한 지역	×
	농림지역		도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산림법에 의한 보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역	×
	자연환경 보전지역		자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호 · 육성 등을 위하여 필요한 지역	×



### 3) 용도지역의 변경절차



4) 용도지역별 건축규제

• 건폐율

국토계획법

제77조

시행령

제84조

서울특별시

도시계획조례

제54조

- 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율
- 용도지역 안에서 건폐율의 최대한도는 관할구역의 면적 및 인구규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음의 범위 안에서 시행령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정함

[표 3-1-5] 용도지역별 건폐율 (\*1)

구분			건폐율		
			법	영	조례
주거지역	전용	제1종	70% 이하	50% 이하	50% 이하
		제2종		50% 이하	40% 이하
	일반	제1종		60% 이하	60% 이하
		제2종		60% 이하	60% 이하
		제3종		50% 이하	50% 이하
	준			70% 이하	60% 이하
상업지역	중심	90% 이하	90% 이하	60% 이하	
	일반		80% 이하		
	근린		70% 이하		
	유통		80% 이하		
공업지역	전용	70% 이하	70% 이하	60% 이하	
	일반				
	준				
녹지지역	보전	20% 이하	20% 이하	20% 이하	
	생산				
	자연				





## 건폐율의 강화 및 완화(조례 제54조)

- 취락지구
  - 60% 이하(집단취락지구에 대해서는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」이 정하는 바에 의함)
- 자연공원법에 따른 자연공원
  - 공원시설 : 20% 이하, 공원시설이 아닌 시설 : 60% 이하
- 공업지역 안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 국가산업단지 및 지방산업단지 : 60% 이하
- 학교이적지(도시계획시설이 아닌 학교 포함) : 30% 이하. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 상기 조례 제54조제1항(\*1) 적용
  1. 이전후 10년이 경과된 학교이적지 2. 국가, 지방자치단체, 교육청, 한국토지주택(LH)공사, 서울주택도시공사가 소유하는 학교이적지가 영 제2조 제1항 제4호에 따른 공공·문화체육시설로 개발되는 경우 3. 개발이 완료된 학교이적지에 「건축법 시행령」 제34조에 따른 직통계단, 같은 법 시행령 제35조에 따른 피난계단 및 같은 법 시행령 제90조의 비상용승강기를 추가 설치하는 경우(다만, 추가 설치된 부분의 면적에 한한다)
- 4대문안(퇴계로·다산로·왕산로·율곡로·사직로·의주로를 경계로 한 그 주변지역)의 도시환경정비구역 중 「도시·주거환경정비기본계획」에 따라 소단위 정비형으로 사업을 시행하는 상업지역 안 : 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시행령 제84조① 규정의 범위 안에서 「도시·주거환경정비기본계획」으로 정할 수 있음
- 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우 : 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 구역을 정하고, 그 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 50%까지 낮출 수 있음
- 산업·유통개발진흥지구 및 외국인투자기업에 대한 용도지역 내의 건폐율은 영 제84조 제1항의 건폐율 범위 안에서 시·도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음. 다만, 제55조 제11항에 따라 시·도시계획위원회의 심의를 거쳐 용역을 완화를 받은 경우 제외
- 지구단위계획을 수립하는 영 제84조 제5항 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 건폐율을 80% 이상 90% 이하의 범위 안에서 지구단위계획으로 따로 정할 수 있음
- 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장의 경우 구청장이 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미칠 영향이 없다고 인정하는 경우 건폐율을 제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 준주거지역 및 준공업지역은 70% 이하, 제3종 일반주거지역은 60% 이하, 상업지역은 80% 이하의 범위 안에서 적용할 수 있음. 다만, 상업지역의 경우 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 90% 이하의 범위 안에서 건폐율을 완화할 수 있음
- 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30%를, 공원의 건폐율은 20%를 초과할 수 없음

국토계획법

제78조

시행령

제85조

서울특별시

도시계획조례

제55조

## 용적률

- 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율
- 용도지역 안에서 용적률의 최대한도는 관할구역의 면적 및 인구규모, 용도지역의 특성 등을 감안하여 다음의 범위 안에서 시행령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함

**[표 3-1-6] 용도지역별 용적률**

구분			용적률		
			법	영	조례
주거지역	전용	제1종	500% 이하	50~100% 이하	100% 이하
		제2종		100~150% 이하	120% 이하
	일반	제1종		100~200% 이하	150% 이하
		제2종		150~250% 이하	200% 이하
		제3종		200~300% 이하	250% 이하
	준			200~500% 이하	400% 이하
상업지역	중심	4대문내	1,500% 이하	400~1,500% 이하	800% 이하
		4대문외		400~1,500% 이하	1,000% 이하
	일반	4대문내		300~1,300% 이하	600% 이하
		4대문외		300~1,300% 이하	800% 이하
	근린	4대문내		200~900% 이하	500% 이하
		4대문외		200~900% 이하	600% 이하
	유통	4대문내		200~1,100% 이하	500% 이하
		4대문외		200~1,100% 이하	600% 이하
공업지역	전용		400% 이하	150~300% 이하	200% 이하
	일반			200~350% 이하	200% 이하
	준			200~400% 이하	400% 이하
녹지지역	보존		100% 이하	50~80% 이하	50% 이하
	자연			50~100% 이하	50% 이하
	생산			50~100% 이하	50% 이하



## 용적률의 강화 및 완화 (조례 제55조)

- 학교이적지
  - 상업지역 : 500% 이하
  - 준주거지역 : 300% 이하
  - 전용주거지역 : 100% 이하
  - 제1종 일반주거지역 : 120% 이하
  - 제2종 일반주거지역 : 160% 이하
  - 제3종 일반주거지역 : 200% 이하
- 상업지역 안에서 주거복합건물(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표3의 용적률을 적용. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시 계획위원회, 도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회의 심의를 거쳐 별표3의 용적률을 적용하지 아니할 수 있음
  1. 도시환경정비구역 중 「도시·주거환경정비기본계획」에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역
  2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 재정비촉진지구
  3. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장
  4. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 기업형임대주택 공급촉진지구
  5. 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역
- 준공업지역 안에서 공동주택 등의 용적률
  1. 공동주택·노인복지주택·오피스텔·다중생활시설(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다)의 용적률은 250%로 한다. 다만, 전략적인 산업재생이 필요하다고 인정되고 임대산업시설(시장이 영세제조시설, 산업시설 등을 지원하기 위하여 임대로 공급하는 시설물 또는 그 시설물을 설치하기 위한 부지를 말한다. 이하 같다)이 포함된 경우에는 400%로 함
  2. 제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택은 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300%로 함
  3. 제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 제1항 제2호의 국민임대주택, 제3호의 행복주택이나 제4호의 장기전세주택 또는 임대산업시설을 확보하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택이 포함된 공동주택노인복지주택오피스텔(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)의 용적률은 300%로 함
  4. 제1호 본문에도 불구하고 역세권(철도역의 각 승강장의 중심점으로부터 반경 500m 이내) 내 별표2에 따른 공장비율이 10% 미만인 3천㎡ 이상의 사업구역에 건축하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우의 용적률은 400%로 함

가. 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택

나. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사(단, 다른 용도와 함께 건축하는 경우 제외)

5. 제1호 본문에도 불구하고 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호의 각 목에 해당하는 산업단지인 경우, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」의 각종 계획에 의하여 기숙사를 건축할 경우의 용적률은 400%로 함(공동주택, 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 이외의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함)

6. 제1호 본문에도 불구하고 준공업지역안에서 제35조 제1호다목에 따른 산업복합건물(별표2 제3호에 따른 산업시설과 공동주택 등의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 경우에는 별표2의 2의 용적률 적용

- 생산녹지지역 또는 자연녹지지역 안에서 기반시설 중 도시관리계획으로 설치하는 시설의 용적률은 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 100% 이하로 할 수 있음
- 「자연공원법」에 따른 자연공원 안에서의 용적률은 100% 이하로 함
- 지구단위계획구역 안에서의 용적률은 제1항부터 제4항까지의 규정과 법 제52조 및 영 제46조의 규정의 범위 안에서 규칙으로 정함
- 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장의 용적률은 일반주거지역 안은 400% 이하로, 준주거지역은 450% 이하로, 준공업지역은 400% 이하로 함
  - － 구청장이 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제16조에 따른 사업추진계획을 검토하여 주변의 교통·경관·미관·일조·채광 및 통풍 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 이를 시장정비사업심의위원회에서 심의·가결한 경우에는 준주거지역에 위치한 전통시장의 용적률은 500% 이하로 할 수 있음
- 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 해당 건축물에 대한 용적률은 해당 용적률의 200% 이하의 범위 안에서 다음의 기준에 따라 산출되는 비율 이하로 한함
  - －  $(1+1.3\alpha) \times \text{조례상 용적률}$ (다만, 주택재개발사업의 경우 제1종 일반주거지역은 180% 이하, 제2종 일반주거지역은 220% 이하로 함)
  - －  $\alpha$ 란 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율
- 「서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례」에 따라 뉴타운사업을 시행하는 지구 안의 제2종 전용주거지역의 용적률은 시장이 필요하다고 인정하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 150% 이하로 할 수 있음
- 산업·유통개발진흥지구, 외국인투자기업 또는 특정관리대상 아파트의 용적률은 해당 용도지역 안에서의 용적률을 초과하여 100% 이하(해당 용도지역의 용적률과 초과 용적률 100% 이하의 용적률을 합한 전체 용적률이 영 제85조 제1항의 용적률 범위를 초과하는 경우에는 영 제85조 제1항의 용적률 이하) 범위 안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음



- 역사도심 내 일반상업지역에서 도시환경정비사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800% 범위 내에서 「도시·주거환경정비기본계획」(도시환경정비사업)에서 정하는 용적률을 적용함
- 주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조 제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호 및 제5호에 따른 임대주택의 임대기간에 따라 임대주택의 추가 건설을 허용할 수 있는 용적률은 다음 각 호와 같음. 다만, 임대주택건설 사업자가 다음 각 호의 기준 이하로 용적률을 신청하는 경우 그에 따름
  1. 임대무기기간이 20년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 20%
  2. 임대무기기간이 8년 이상인 경우 : 제1항에 따른 용적률의 15%
- 국·공유지에 「문화예술 진흥법 시행령」 제2조에 따른 문화시설 중 박물관, 도서관, 미술관, 공연장을 건축하여 기부채납하는 경우에는 시행령상의 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
- 제3종 일반주거지역 및 준주거지역 중 규칙으로 정하는 지역 안에서 장기전세주택(시장이 서울주택도시공사를 통해 건설 또는 공공·민간 사업주체가 건설한 주택을 매입하여 전세로 공급하는 임대주택을 말함)이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우 제3종 일반주거지역은 300% 이하로 하고, 준주거지역은 500% 이하로 함
- 준주거지역 및 상업지역(역사도심 지역을 포함)에서 「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항 제2호 가목 및 다목의 관광호텔업, 한국전통호텔업을 위한 관광숙박시설을 건축할 경우에는 시도시계획위원회 심의를 거쳐 조례상 용적률의 20% 이하의 범위안에서 완화할 수 있음
- 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관향상을 위하여 지하철출입구·환기구·배전함 등(이하 “지하철출입구등”이라 한다)을 건물 또는 대지 내 설치하여 기부채납하거나 구분지상권을 설정하는 경우에는 시행령상 해당 용도지역의 용적률의 범위 안에서 다음 산식에 따라 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있음
  1. 대지에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 건폐면적 / 대지면적) 이내
  2. 건물에 설치할 경우 : 용적률 × (지하철출입구 또는 환기구의 연면적 / 건물 연면적) 이내
- 제1항의 규정에도 불구하고 영 제85조 제5항에 따라 완화하는 비율은 해당 용도지역별 용적률의 120%이하로 함
- 법 제78조 제6항 및 영 제85조 제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 영 제85조 제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 영 제42조의 2 제2항 및 46조 제1항에 따라 용적율을 완화하여 추가 건축할 수 있음. 다만, 해당 용적율은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없음
  1. 제1항에 따른 용적률의 120%
  2. 영 제85조 제1항의 해당 용도지역의 용적률의 범위
- 영 제85조 제10항 제3호에 따라 도시계획 조례가 정하는 사회복지시설이란 「도시·군계시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제107조에 따른 사회복지시설을 말함

### 상업지역 내 주거복합건물의 용적률 (조례 제55조 ③)

2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률은 제55조 제1항7호부터 9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 함

가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400% 이하로 함

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있음

1) 법 제2조 제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도

2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도

다. 가목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400% 이상으로 할 수 있음

### 역사도심의 범역 경계

□ 범역은 북으로 인왕산과 백악산 지역, 동으로는 다산로, 서로는 의주로, 남으로는 서울역 주변과 남산지역





국토계획법

제76조

시행령

제71조

서울특별시

도시계획조례

제25조

## ● 용도지역 안에서의 건축제한

### ● 제1종 전용주거지역(건축할 수 있는 건축물)

- 단독주택중 다가구주택
- 공동주택중 다세대주택으로서 19세대 이하인 것(허가권자가 해당 도시계획위원회 심의를 거치는 것에 한정)
- 제1종 근린생활시설 중 변전소 · 양수장 · 정수장 · 대피소 · 공중화장실 그 밖에 이와 유사한 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
- 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함)
- 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관 · 미술관 · 기념관)으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것에 한함
- 종교시설 중 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것에 한함
- 교육연구시설 중 유치원초등학교
- 노유자시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 아동관련시설
  - 노인복지시설(노인복지주택은 제외)
- 자동차관련시설 중 주차장(너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)

서울특별시

도시계획조례

제26조

### ● 제2종 전용주거지역(건축할 수 있는 건축물)

- 제2종 근린생활시설 중 종교집회장(타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함)
- 문화 및 집회시설중 전시장(박물관 · 미술관 · 기념관)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것에 한함
- 종교시설 중 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것으로서 타종시설 및 옥외확성장치가 없는 것에 한함)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것에 한함

- 교육연구시설 중 유치원 · 초등학교 · 중학교 및 고등학교
- 노유자시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 아동관련시설
  - 노인복지시설
- 자동차관련시설 중 주차장(너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)

서울특별시  
도시계획조례  
제27조

- 제1종 일반주거지역(건축할 수 있는 건축물)
  - 제2종 근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물
    - 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실[祭室], 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말함)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것
    - 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
    - 사진관, 표구점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
    - 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(「건축법 시행령」 별표1 제4호의 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
    - 일반음식점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
    - 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
    - 학원(자동차학원 · 무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(자동차교습 · 무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것





- 독서실, 기원으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
- 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(『관광진흥법』에 따른 기타유원시설업의 시설을 말함) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(『건축법 시행령』 별표1 제3호 마목의 시설은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것
- 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것(『건축법 시행령』 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외)
- 문화 및 집회시설 중 전시장 및 동·식물원(너비 12m 이상인 도로에 12m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한함. 다만, 해당 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 박물관·미술관·기념관은 그러하지 아니함)
- 종교시설 중 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 종교시설 중 종교집회장 안에 설치하는 봉안당(유골 750구 이하에 한함)
- 교육연구시설(학원은 제외)
- 수련시설 중 유스호스텔(너비 15m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한함)
- 운동시설(옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외하며, 너비 12m 이상인 도로에 12m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한함)
- 자동차관련시설 중 주차장
- 교정 및 군사 시설의 국방·군사시설 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
  - 군부대시설(2016년 12월 31일 현재 제1종 일반주거지역에 입지한 시설에 한정)인 대지 안에 건축하는 경우
  - 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우
- 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소에 한정)

서울특별시  
도시계획조례  
제28조

● 제2종 일반주거지역(건축할 수 있는 건축물의 층수)

－ 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손 방지를 위해 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역 안에서의 건축물 층수는 7층 이하로 함. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원회의 심의를 거쳐 층수를 완화할 수 있음

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업추진계획 승인대상 전통시장 : 15층 이하
- 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는 「재난 및 안전관리기본법」 제27조에 따른 특정관리대상시설 중 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 : 10층 이하
- 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하 (「평균층수」는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수)

－ 제1호 이외의 지역에서 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있음

● 제2종 일반주거지역(건축할 수 있는 건축물)

－ 제2종 근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물

- 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만이고 너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실[祭室], 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것
- 자동차영업소(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것)으로서 너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)



- 서점〔건축법 시행령〕별표1 제3호의 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
- 총포판매소(너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)
- 사진관, 표구점
- 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것으로서 너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설〔건축법 시행령〕별표1 제4호의 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외)
- 일반음식점
- 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것
- 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것
- 독서실, 기원
- 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설〔관광진흥법〕에 따른 기타유원시설업의 시설) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설〔건축법 시행령〕별표1 제3호 마목의 시설은 제외)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것
- 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외)
- 다중생활시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만인 것으로서 너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설(너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백㎡ 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

- 1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것
- 2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것
- 노래연습장(너비 12m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 공연장·집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외하며, 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것에 한함. 다만, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화 가능)
  - 전시장 및 동·식물원(너비 12m 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것에 한함)
- 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것(너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)
  - 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 종전의 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 3배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
- 의료시설 중 병원
- 교육연구시설
- 수련시설(야영장시설은 제외하며, 유스호스텔의 경우에는 너비 15m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 운동시설(너비 12m 미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것에 한함)
- 업무시설 중 공공업무시설·금융업소 및 사무소로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 것
- 창고시설(물류터미널 및 집배송시설 제외)로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 것
- 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물



- 주유소 · 석유판매소 및 액화가스판매소
- 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차 연료공급시설
- 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전 · 저장소
- 도료류 판매소

－ 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물

- 주차장
- 세차장
- 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물
  - (1) 너비 12m(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6m, 마을버스운송사업용의 차고는 8m) 이상 도로에 접한 대지
  - (2) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 · 공고한 구역 안에 위치한 대지

－ 동물 및 식물 관련 시설 중 다음 각 목의 건축물

- 작물재배사
- 종묘배양시설
- 화초 및 분재 등의 온실
- 식물과 관련된 각 목의 시설과 유사한 것(동 · 식물원은 제외)

－ 교정 및 군사시설 중 국방 · 군사시설

－ 방송통신시설

－ 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조 2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한함)

● 제3종 일반주거지역(건축할 수 있는 건축물)

－ 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소는 제외하며, 자동차영업소 및 총포판매소는 2천㎡ 미만으로서 너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정)

－ 문화 및 집회시설 중 다음 각 목의 건축물

서울특별시  
도시계획조례  
제29조

- 공연장·집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외하며, 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 것에 한함. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니함)
- 전시장 및 동·식물원(너비 12m 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 것에 한함)
- 판매시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것(너비 20m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)
  - 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
- 의료시설 중 병원
- 교육연구시설
- 수련시설(야영장시설은 제외하며, 유스호스텔의 경우 너비 15m 이상인 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정)
- 운동시설(너비 12m 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 것에 한함)
- 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20m 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 것
- 공장(너비 8m 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함. 다만, 지식산업센터(시장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 것에 한함), 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함함), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터관련 전자제품조립업 및 두부제조업의 공장으로서 다음의 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
  - 「대기환경 보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
  - 「대기환경 보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것



- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외.
  - 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
  - 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
  - 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것
- － 창고시설(물류터미널 및 집배송시설 제외)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만인 것
- － 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목의 건축물
- 주유소·석유판매소 및 액화가스판매소
  - 「대기환경 보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설
  - 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
  - 도료류 판매소
- － 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물
- 주차장
  - 세차장
  - 「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물
    - (1) 너비 12m(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6m, 마을버스운송사업용의 차고는 8m) 이상 도로에 접한 대지
    - (2) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안에 위치한 대지
- － 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목의 건축물
- 작물재배사
  - 종묘배양시설
  - 화초 및 분재 등의 온실

- 식물과 관련된 각 목의 시설과 유사한 것(동 · 식물원은 제외)
- 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 교정시설, 보호관찰소 및 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도에 쓰이는 시설(구청장이 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 · 공고한 구역에 한함)
  - 국방 · 군사시설
- 방송통신시설
- 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조 2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한함)

서울특별시  
도시계획조례  
제30조

- 준주거지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
  - 운수시설(철도시설은 제외)
  - 숙박시설 중 생활숙박시설
  - 창고시설(창고 및 하역장은 제외)
  - 위험물저장 및 처리시설 중 다음 각 목을 제외한 건축물
    - 주유소 및 석유판매소
    - 액화가스취급소
    - 액화가스판매소
    - 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전 · 저장소
    - 「대기환경 보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설
    - 도료류 판매소
  - 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물
    - 정비공장(자동차종합정비공장에 한함)
    - 차고(「여객자동차 운수사업법」 및 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고는 제외) 및 주기장





서울특별시  
도시계획조례  
제31조

- 동물 및 식물관련시설 중 가축시설
- 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 교정시설, 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도에 쓰이는 시설(구청장이 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 · 공고한 구역은 제외)
  - 소년원 및 소년분류심사원
- 발전시설(신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법 제2조2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역 난방을 위한 열병합발전소는 제외)
- 관광휴게시설
- 중심상업지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 공동주택[영 별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외]
  - 의료시설 중 격리병원
  - 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소 · 저장소 · 취급소
  - 교정 및 군사시설 중 다음 각 목에 해당하는 것
    - 교정시설
    - 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도로 쓰이는 시설
    - 소년원 및 소년분류심사원
  - 관광휴게시설 중 휴게소, 공원 · 유원지, 관광지 부수시설
  - 영 별표8 제1호의 다목 및 라목 규정에 따라 주거지역 경계로부터 50m(주거지역 경계가 너비 6m 이상 도로에 접한 경우 도로 너비를 거리 산정시 포함하여 계산함. 이하 같음) 이내의 지역 안에서는 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설로의 용도로 건축 또는 용도변경을 할 수 없으며, 주거지역 경계로부터 50m 초과 200m까지는 건축물의 용도 · 규모 또는 형태가 주거환경 · 교육환경 등 주변환경에 맞지 않는다고 허가권자가 인정하는 경우에는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축 또는 용도변경을 제한 가능(\*1)

서울특별시  
도시계획조례  
제32조

- 일반상업지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 단독주택(다른 용도와 복합된 것은 제외)
  - 공동주택(별표3에 따라 주거 외의 용도와 복합된 것은 제외)
  - 수련시설(생활권 수련시설은 제외)
  - 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터  
를 제외한 것
  - 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소 · 저장소 · 취급소
  - 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것
    - 작물재배사
    - 종묘배양시설
    - 화초 및 분재 등의 온실
    - 식물과 관련된 각 목의 시설과 유사한 것(동 · 식물원은 제외)
  - 교정 및 군사 시설 중 다음 각 목에 해당하는 것
    - 교정시설
    - 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도로 쓰는  
시설
    - 소년원 및 소년분류심사원
  - 영 별표 9 제1호의 가목 및 나목 규정에 따른 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙  
박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설의 경우 제31조 제  
2항(\*)에 따름

서울특별시  
도시계획조례  
제33조

- 근린상업지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 공동주택(별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외)
  - 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터  
를 제외한 것
  - 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소 · 저장소 · 취급소
  - 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것
    - 작물재배사
    - 종묘배양시설



- 화초 및 분재 등의 온실
- 식물과 관련된 각 목의 시설과 유사한 것(동 · 식물원은 제외)
- 교정 및 군사시설(라목 국방 · 군사시설은 제외)
- 발전시설[신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법] 제2조 2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역 난방을 위한 열병합발전소는 제외)
- 관광휴게시설 중 관망탑, 휴게소, 공원 · 유원지, 관광지 부수시설
- 영 별표10 제1호의 나목 및 다목, 제2호 마목 규정에 따른「건축법 시행령」별표 1 제15호 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 제16호 위락시설의 경우 제31조 제2항(\*)에 따름

서울특별시  
도시계획조례  
제34조

- 유통상업지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 교육연구시설
  - 운동시설
  - 숙박시설
  - 위험물저장 및 처리시설 중 위험물 제조소 · 저장소 · 취급소
  - 자동차관련시설 중 폐차장(폐차영업소는 제외)
  - 교정 및 군사시설(라목 국방 · 군사시설은 제외)
  - 발전시설[신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법] 제2조 2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역 난방을 위한 열병합발전소는 제외)
  - 관광휴게시설
  - 영 별표11 제1호의 마목 및 제2호 자목 규정에 따른「건축법 시행령」별표1 제16호 위락시설의 경우 제31조 제2항(\*)에 따름

서울특별시  
도시계획조례  
제35조

- 준공업지역(건축할 수 없는 건축물)
  - 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니함.
    - 공동주택 중 기숙사

- 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외)
- 지구단위계획, 「도시 및 주거환경 정비법」 제2조 제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조 제1항의 도시개발사업은 별표2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우
- 제1호의 본문규정에 불구하고 2008.7.30 현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천㎡ 미만의 공장이 적지의 경우 공동주택(아파트는 제외)을 건축 가능(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한함)
- 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장
- 숙박시설
- 교정 및 군사시설(라목 국방·군사시설은 제외)
- 관광휴게시설

● 보전녹지지역(건축할 수 있는 건축물)

- 단독주택(다가구주택은 제외)
- 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만인 것(같은 호 다목의 목욕장 중 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 해당하는 것과 같은 호 라목의 산후 조리원은 제외)
- 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
- 위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
- 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것
  - 작물재배사
  - 종묘배양시설
  - 화초 및 분재 등의 온실
  - 식물과 관련된 각 목의 시설과 유사한 것(동·식물원은 제외)

서울특별시  
도시계획조례  
제36조



서울특별시  
도시계획조례  
제37조

- 생산녹지지역(건축할 수 있는 건축물)
  - 공동주택(아파트는 제외)
  - 제2종 근린생활시설 중 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만인 다음 각 목의 건축물
    - 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실[祭室], 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것)
    - 서점(「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외)
    - 사진관, 표구점
    - 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설
    - 일반음식점
    - 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것
    - 학원, 교습소, 직업훈련소
    - 독서실, 기원
    - 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말함) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설
    - 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외)
  - 판매시설(농업 · 임업 · 축산업 · 수산업용 판매시설에 한함)
  - 교육연구시설중 다음 각 목의 건축물
    - 학교(중학교 · 고등학교에 한함)
    - 교육원(농업 · 임업 · 축산업 · 수산업과 관련된 교육시설에 한함)
    - 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외)
  - 제13호의 운동시설
  - 공장중 도정공장 · 식품공장(「농어업 · 농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정) 및 제1차 산업생산품 가공공장으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
    - 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것

- 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 것
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외.
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
- 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- 창고시설 중 창고
- 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소
- 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 「여객자동차 운수사업법」· 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장
- 장례식장

● 자연녹지지역(건축할 수 있는 건축물)

- 공동주택(아파트는 제외)
- 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 및 안마시술소
- 문화 및 집회시설(마권 장외 발매소 및 마권 전화투표소는 제외)
- 종교시설
- 판매시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장
  - 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조 제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만㎡ 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조 제2호에 따른 농업인·어업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한함)

서울특별시  
도시계획조례  
제38조



- 지식경제부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설
- 의료시설 중 종합병원 · 병원 · 치과병원 및 한방병원
- 교육연구시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 직업훈련소(운전 및 정비관련 직업훈련소는 제외)
  - 학원(자동차학원 및 무도학원은 제외)
- 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것
- 공장중 지식산업센터 · 도정공장 및 식품공장(농어업 · 농어촌 및 식품산업 기본법 제3조 제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정)으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
  - 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
  - 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 3종사업장까지에 해당하는 것
  - 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외
  - 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것
  - 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
- 창고시설 중 창고
- 위험물저장 및 처리시설(위험물제조소는 제외)
- 자동차관련시설
- 공장 중 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 인하여 이전하는 레미콘공장 또는 아스콘공장

건축법

제57조

서울특별시

건축조례

제29조

## → 대지의 분할 제한

- 건축물이 있는 대지의 분할은 다음에서 정하는 건축법 규정에 적합하지 않으면 [표 3-1-7]에서 정하는 면적에 미달되게 분할할 수 없음
  - 조례가 정하는 분할제한 최소면적(「건축법」 제57조)
  - 대지와 도로와의 관계(「건축법」 제44조)
  - 건폐율(「건축법」 제55조), 용적률(「건축법」 제56조)
  - 대지 안의 공지(「건축법」 제58조)
  - 건축물의 높이제한(「건축법」 제60조)
  - 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(「건축법」 제61조)

[표 3-1-7] 용도지역별 대지의 분할제한

용도지역	분할제한(㎡)	
	시 행 령	조 례
주거지역	60	90
상업지역	150	150
공업지역	150	200
녹지지역	200	200
기타지역	60	90

### 건축물이 없는 대지의 분할 조건

- 건축물이 없는 대지의 분할은 원칙적으로 지적법에 의함
- 다만, 다음의 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조①4 규정에 따라 개발행위 허가를 받아야만 분할이 가능
  - 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가 · 인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
  - 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
  - 관계 법령에 의한 허가 · 인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할





국토계획법

제37조

시행령

제31조

서울시

도시계획조례

제8조, 제9조

## 2-3 용도지구

### 1) 용도지구의 지정

#### ☞ 용도지구의 지정

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정
- 국토교통부장관 또는 시·도지사는 시행령이 정하는 바에 따라 용도지구를 도시관리계획 결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있음
- 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 시행령이 정하는 기준에 따라 당해 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적과 건축 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 법에서 정한 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있음
  - 용도지구의 신설은 법에서 정하고 있는 용도지역·용도지구 또는 용도구역만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에 한할 것
  - 용도지구 안에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 최소한도에 그치도록 할 것
  - 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

#### ☞ 용도지구의 구분

[표 3-1-9] 용도지구의 구분

용도지구	구분	법
경관지구	경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구	법률
자연경관지구	산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 필요한 지구	시행령
수변경관지구	지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구	시행령
시가지경관지구	주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구	시행령

용도지구	구분	법
시계경관지구	도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지구	시 조례
미관지구	미관을 유지하기 위하여 필요한 지구	법률
중심지미관지구	토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구	시행령
역사문화미관지구	문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구	시행령
조망가로미관지구	도시이미지 및 주변자연경관의 조망 확보와 가로공간의 개방감 등 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구	시 조례
일반미관지구	중심지미관지구, 역사문화미관지구 및 조망가로미관지구 외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위하여 필요한 지구	시행령
고도지구	쾌적한 환경 조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구	법률
최고고도지구	환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구	시행령
최저고도지구	토지이용을 고도화하고 경관을 보호하기 위하여 건축물 높이의 최저한도를 정할 필요가 있는 지구	시행령
방재지구	화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구	법률
시가지방재지구	건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구	시행령
자연방재지구	토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구	시행령
보존지구	문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	법률
역사문화환경 보존지구	문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	시행령
중요시설물 보존지구	국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	시행령
생태계보존지구	야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구	시행령
시설보호지구	학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구	법률
학교시설 보호지구	학교의 교육환경을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구	시행령



용도지구		구분	법
	공용시설 보호지구	공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구	시행령
	항만시설 보호지구	항만기능을 효율화하고 항만시설을 관리·운영하기 위하여 필요한 지구	시행령
	공항시설 보호지구	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구	시행령
취락지구		녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역· 개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구	법률
자연취락지구		녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구	시행령
집단취락지구		개발제한구역 안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구	시행령
개발진흥지구		주거·상업·공업·유통물류·관광·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	법률
주거개발 진흥지구		주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	시행령
산업·유통개발 진흥지구		공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	시행령
관광·휴양개발 진흥지구		관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	시행령
복합개발 진흥지구		주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 둘 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구	시행령
특정개발 진흥지구		주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발· 정비할 필요가 있는 지구	시행령
특정용도제한지구		주거기능 보호, 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해 시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구	법률
문화지구		「지역문화진흥법」 제18조에 따른 역사문화자산의 관리· 보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구	시 조례

## 2) 용도지구의 지정절차

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정(용도지역의 지정절차와 동일)

### 3) 용도지구 안에서 건축물의 건축제한 등

국토계획법

제76조

시행령

제72조~제82조

- 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 시행령이 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정할 수 있음
- 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 당해 용도지역 및 용도지구의 지정목적에 적합하여야 함
- 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 상기의 규정에 적합하여야 함
- 다음의 경우의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 규정에 불구하고 따로 정하는 바에 의함
  - － 취락지구 안에서는 취락지구의 지정목적 범위 안에서 시행령으로 따로 정함
  - － 개발진흥지구에서는 개발진흥지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정함

### 4) 자연경관지구 안에서의 건축제한

서울특별시

도시계획조례

제39조

- 건축할 수 없는 건축물
  - － 제2종 근린생활시설 중 안마미술소와 옥외에 철타입이 있는 골프연습장
  - － 문화 및 집회시설 중 공연장·집회장·관람장으로서 당해 용도에 사용되는 건축물의 연면적의 합계가 1천㎡를 초과하는 것
  - － 판매시설
  - － 운수시설
  - － 의료시설 중 격리병원
  - － 수련시설 중 청소년활동진흥법에 따른 유스호스텔
  - － 운동시설 중 골프장과 옥외에 철타입이 있는 골프연습장
  - － 숙박시설(너비 25m 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역으로 시도시계획위원회의 심의를 득한 한국전통호텔업으로 등록받아 건축하는 한국전통호텔 제외)



- 위락시설

- 공장

- 창고시설로서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500㎡를 초과하는 것

- 위험물저장 및 처리시설 중 다음의 건축물

- 액화석유가스충전소 또는 고압가스충전소 · 판매소 · 저장소로서 저장탱크 용량이 10톤을 초과하는 것
- 위험물제조소저장소취급소
- 유독물보관 · 저장시설
- 화약류저장소

- 자동차관련시설. 다만, 다음 각 목의 건축물 제외

- 주차장
- 주유소와 함께 설치하는 자동세차장

- 동물 및 식물관련시설(축사 · 가축시설 · 도축장 · 도계장에 한함)

- 자원순환 관련시설

- 교정 및 군사시설 중 다음의 건축물

- 교정시설
- 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도에 쓰이는 시설
- 소년원 및 소년분류심사원

- 방송통신시설 중 촬영소, 그 밖에 이와 유사한 것

- 묘지관련시설

● 건폐율

- 건폐율 30% 이하(다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 · 공고한 구역 안에서는 건폐율을 40%로 할 수 있음)

- 너비 25m 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역

의 경관유지에 지장이 없는 지역

- 건폐율 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 건폐율을 40% 이하로 할 수 있음

- 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330㎡ 미만인 토지로서 바닥면적 132㎡ 미만인 경우
- 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8m) 이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8m 이하 다락 층수는 높이 산정 제외)

● 높이

- 건축물의 높이 3층이하, 12m 이하

- 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 건축물의 높이를 4층 이하 16m 이하로 할 수 있음

- 인접지역과 높이차이가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역
- 너비 25m 이상 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역
- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제를 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역

- 위 규정에도 불구하고 자연경관지구 안에서 도시계획시설 중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우 높이를 7층 이하 28m 이하로 할 수 있음(대지의 표고가 해발 70m 이상인 경우 5층 이하 20m 이하)

- 「교육기본법」에 따른 학교
- 특별법에 따라 설립된 정부출연 연구기관
- 「의료법」 제33조 제2항 제2호부터 제5호까지의 규정에 따라 개설된 종합병원
- 국가 또는 지방자치단체의 청사



- 위 규정에도 불구하고 정비구역 안에서는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하 20m 이하로 할 수 있음

● 조경면적 확보

- 자연경관지구 안에서 건축물을 건축하는 때에는 대지면적의 30% 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여 그 부분에 식수 등 조경을 하여야 한다. (면적200㎡ 미만 대지 건축과 시 건축조례 제24조 제4항 각 호의 건축물, 학교건축물의 수직 증축 제외)

서울특별시  
도시계획조례  
제40조

● 시계경관지구 안에서의 건축제한

● 건축할 수 없는 건축물(용도제한): 자연경관지구의 용도제한과 동일

[표 3-1-10] 시계경관지구 안에서의 건축규제

구 분	내 용	비 고
건폐율	30% 이하	• 완화: 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서 건폐율 50% 이하
대지내 조경	대지면적의 30% 이상에 식수 등 조경	• 예외: 서울특별시 건축조례 제20조 제4항 각호의 건축물과 학교건축물의 수직 증축에 있어서는 그러하지 아니함
건축물의 높이	3층 이하, 12m 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 완화: 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서 건축물의 높이 5층 이하·18m 이하, 용적률 200% 이하</li> <li>• 도시계획시설 중 다음의 건축물로서 시장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우: 7층 이하, 28m 이하(다만, 해발 70m 이상일 때 5층 이하, 20m 이하) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「교육기본법」에 의한 학교</li> <li>- 특별법에 의하여 설립된 정부출연 연구기관</li> <li>- 「의료법」 제30조②2 내지 5의 규정에 의해 개설된 종합 병원</li> <li>- 국가 또는 지방자치단체의 청사</li> </ul> </li> </ul>

서울특별시  
도시계획조례  
제41조

### ● 수변경관지구 안에서의 건축제한

- 수변경관지구 안에서 건축하는 건축물의 높이·형태·배치·색채 및 조경 등은 수변경관과 조화되도록 계획
- 수변경관지구 안에서 건축하는 7층 이상의 건축물은 양호한 수변경관의 보호 형성을 위해 건축물의 높이, 형태, 배치, 색채 및 조경 등에 대하여 당해 건축위원회의 심의
- 6층 이하의 건축물로서 당해 허가권자가 산지, 구릉지 등 지역특성을 고려하여 수변경관의 보호를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 당해 건축위원회의 심의
- 수변경관지구 안에서 건축물의 심의에 필요한 사항은 규칙으로 정함

서울특별시  
도시계획조례  
제43조

### ● 시가지경관지구 안에서의 건축제한

- 건축할 수 없는 건축물
  - 공장
  - 창고시설
  - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
  - 자동차관련시설(주차장 제외)
  - 동물 및 식물 관련시설 중 축사·가축시설·도축장 및 도계장
  - 자원순환 관련 시설
  - 묘지관련 시설
- 건축규모 규제

**[표 3-1-11] 시가지경관지구 안에서의 건축규제**

구 분	내 용	비 고
건폐율	40% 이하	• 완화 : 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서 건폐율 50% 이하
건축물의 높이	7층 이하, 28m 이하	• 도시관리계획으로 정할 수 있음





서울특별시

도시계획조례

제44조

### • 미관지구 안에서의 건축제한

- 중심지미관지구 및 일반미관지구에서 건축할 수 없는 건축물
  - 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
  - 의료시설 중 정신병원과 격리병원
  - 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
  - 공장
  - 창고시설
  - 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소
  - 자동차관련시설(주차장은 제외)
  - 동물 및 식물관련시설 중 축사 · 가축시설 · 도축장 · 도계장
  - 자원순환 관련 시설
  - 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물
    - 교정시설
    - 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설
    - 소년원 및 소년분류심사원
  - 묘지관련시설
- 역사문화미관지구 · 조망가로미관지구에서 건축할 수 없는 건축물
  - 중심지미관지구 및 일반미관지구에서 건축할 수 없는 건축물
  - 위락시설

### 용도제한의 완화

- 허가권자가 「도시계획위원회의 심의」를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 다음의 용도를 제한하지 아니함
  - － 제2종 근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 의료시설 중 정신병원과 격리병원, 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 공장, 창고시설, 자동차관련시설(주차장은 제외), 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장의 건축물로서 「건축법」 규정에 의하여 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호 시설을 할 때

서울특별시  
도시계획조례  
제45조

- 건축물의 높이
  - － 역사문화미관지구 : 4층 이하
  - － 조망가로미관지구 : 6층 이하

### 높이제한의 완화

- 허가권자가 「건축위원회의 심의」를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 다음의 경우에는 역사문화미관지구 안에서는 6층 이하, 조망가로미관지구안에서는 8층 이하로 완화 적용 가능
  - － 「건축법」 제6조의 규정을 적용하는 대지
  - － 너비 20m 이상의 도로에 접한 역사문화미관지구 안에서 허가권자가 건축물의 형태, 색채 등의 외관을 지구 지정목적에 맞게 건축하여 도시의 미관을 현저히 향상시킬 것이라고 인정하는 때
  - － 대지가 미관도로변보다 현저하게 높거나 낮아서 4층 이하의 규정을 적용하기 어려운 때
  - － 조망가로미관지구 내 주변 경관의 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이루 수 있는 지역
  - － 역사문화미관지구 및 조망가로미관지 안에서 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 경우

서울특별시  
도시계획조례  
제47조

- 시설보호지구
  - 학교시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물
    - － 제2종 근린생활시설 중 안마시술소
    - － 판매시설
    - － 운수시설



- 의료시설 중 격리병원 · 정신병원 · 요양병원
  - 숙박시설
  - 위락시설
  - 공장
  - 창고시설
  - 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
  - 자동차관련시설(세차장, 차고 및 주차장 제외)
  - 동물 및 식물관련시설 중 축사 · 가축시설 · 도축장 · 도계장
  - 자원순환 관련 시설
  - 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물
    - 교정시설
    - 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설
    - 소년원 및 소년분류심사원
  - 묘지관련시설
  - 장례식장
- 공용시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물
- 단독주택(공관 제외)
  - 공동주택
  - 문화 및 집회시설(전시장 및 동 · 식물원, 집회장 중 회의장 · 공회당, 외국인투자기업과 공동으로 하는 투자사업인 공연장, 「건축법 시행령」 별표1 제10호 가 목에 해당하는 공연장 및 공연장 중 바닥면적 2,500㎡ 이하의 음악당 제외)
  - 판매시설 중 다음의 건축물
    - 도매시장
    - 소매시장(대형점 · 백화점 · 쇼핑센터 제외)
  - 운수시설
  - 의료시설 중 격리병원

서울특별시  
도시계획조례  
제48조

- 위락시설(관광숙박시설 중 관광호텔 내 위락시설 제외)
- 공장
- 창고시설
- 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외)
- 자동차관련시설. 다만, 다음의 건축물 제외
  - 주차장
  - 주유소와 함께 설치한 자동세차장
- 동물 및 식물관련시설 중 축사 · 가축시설 · 도축장 · 도계장
- 자원순환 관련 시설
- 교정 및 군사시설 중 다음 각 목의 건축물
  - 교정시설
  - 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설
  - 소년원 및 소년분류심사원
- 묘지관련시설

서울특별시  
도시계획조례  
제49조

- 공항시설보호지구 안에서 건축할 수 없는 건축물
  - 「항공법」에 의하여 제한되는 건축물
  - 공장 중 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「폐기물관리법」 또는 「소음진동규제법」에 의하여 배출시설의 설치허가를 받거나 신고를 하여야 하는 공장
  - 발전시설(다만, 지역난방을 위한 열병합발전소와 항공안전에 미치는 영향 등에 대해 국토교통부와 협의를 거친 신재생에너지 설비로 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전시설은 제외)

서울특별시  
도시계획조례  
제50조

- 방재지구
  - 방재지구 안에서의 건축제한은 지구의 지정목적 달성에 필요한 범위 안에서 별도의 조례가 정함



## ● 보존지구

서울특별시  
도시계획조례  
제39조

- 역사문화환경보존지구 내에서는 「문화재보호법」의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 시설 이외에는 이를 건축하거나 설치할 수 없음. 다만, 시장 또는 구청장이 그 문화재의 보존상 지장이 없다고 인정하여 문화재청 장과의 협의를 거친 경우 제외
- 중요시설물보존지구 안에서는 해당 시설물의 보존·관리에 지장을 주는 건축물과 시설은 이를 건축하거나 설치할 수 없다. 다만, 시장 또는 구청장이 그 시설물의 보존·관리에 지장이 없다고 인정하여 국방부장관과의 협의를 거친 경우 제외
- 역사문화환경보존지구 및 중요시설물보존지구 안에서의 건축제한에 대하여는 그 지구의 지정목적 달성에 필요한 범위 안에서 별도의 조례로 정할 수 있음
- 생태계보존지구 안에서의 건축제한은 그 지구의 지정목적 달성에 필요한 범위 안에서 별도의 조례가 정하는 바에 따름

## ● 자연취락지구

시행령  
제78조  
  
서울특별시  
도시계획조례  
제52조

- 건축할 수 있는 건축물(조례 제52조) : 4층 이하의 건축물에 한함. 다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한함
  - 단독주택
  - 제1종 근린생활시설
  - 제2종 근린생활시설(동호 아목, 자목, 더목, 러목(안마시술소) 제외)
  - 운동시설
  - 창고시설(농업·임업·축산업·수산업용에 한함)
  - 동물 및 식물관련시설
  - 교정 및 국방·군사시설
  - 방송통신시설
  - 발전시설
  - 공공용시설

- 공동주택(아파트 제외)

서울특별시  
도시계획조례  
제53조

## 기타 용도지구

- 다음의 용도지구안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 건축 제한에 관한 사항은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 범위 안에서 별도의 조례가 정하는 바에 따름
  - 방화지구
  - 개발진흥지구
  - 문화지구
  - 특정용도제한지구

## 2-4 용도구역

### 1) 용도구역의 지정 및 종류

#### 구역의 지정

- 지정권자는 직접 또는 관계 행정기관장의 요청을 받아 구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

[표 3-1-12] 용도구역의 종류 및 지정목적

종 류	지 정 권 자	지 정 목 적	비 고
개발 제한 구역	국토교통부 장관	도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되는 경우	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」
도시 자연 공원 구역	시·도지사 또는 대도시 시장	도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하는 경우	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」



종 류	지 정 권 자	지 정 목 적	비 고
시가화 조정 구역	시 · 도지사	도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적 · 단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령이 정하는 일정기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
수산 자원 보호 구역	해양수산부 장관	수산자원의 보호 · 육성을 위하여 필요한 공유 수면이나 그에 인접된 토지에 대한 수산자원 보호구역의 지정 또는 변경이 필요한 경우	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
입지 규제 최소 구역	국토교통부 장관	도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 경우	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

## 2) 개발제한구역

국토계획법  
제38조, 제80조  
  
시행령 제2조

### • 개발제한구역의 지정 등

- 지정권자 : 국토교통부장관
- 개발제한구역의 지정 및 해제 : 도시관리계획으로 결정

### [그림 3-1-4] 시가화조정구역



개발제한구역법

제3조

개발제한구역법

시행령 제2조

• 개발제한구역의 지정 및 해제 기준

● 개발제한구역의 지정 대상지역

- 도시의 무질서한 확산 또는 서로 인접한 도시의 시가지로의 연결을 방지하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 도시주변의 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 도시의 정체성 확보 및 적절한 성장 관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- 지정목적 달성을 위해 공간적으로 연속성을 갖도록 지정하되, 도시의 자족성 확보, 합리적인 토지이용 및 적절한 성장 관리 고려

● 개발제한구역을 조정 또는 해제할 수 있는 지역

- 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 도시용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역. 이 경우 도시의 기능이 쇠퇴하여 활성화할 필요가 있는 지역과 연계하여 개발할 수 있는 지역을 우선적으로 고려
- 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경 개선 및 취락 정비가 필요한 지역. 이 경우 지구단위계획구역으로 지정하고 지구단위계획을 수립해야 함
- 도시의 균형적 성장을 위하여 기반시설의 설치 및 시가화 면적 조정 등 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 지역
- 지정목적이 달성되어 개발제한구역으로 유지할 필요가 없게 된 지역
- 도로(국토교통부장관이 정하는 규모의 도로에 한함) · 철도 또는 하천 개수로를 설치함에 따라 생겨난 3만㎡ 미만의 소규모 단절토지(다만, 개발제한구역의 조정 또는 해제로 인하여 그 지역과 주변지역에 무질서한 개발 또는 부동산 투기행위가 발생하거나 그 밖에 도시의 적절한 관리에 지장을 줄 우려가 큰 때에는 그러하지 아니함). 해당지역이 1만㎡를 초과할 시 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립





- 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지(대지 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 구획된 토지)로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 지역
  - 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 면적이 1천㎡ 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되었을 것
  - 대지 중 개발제한구역인 부분의 면적이 1천㎡ 미만일 것(서울특별시 조례)
- 위 지역이 개발제한구역에서 해제되는 경우 개발제한구역의 공간적 연속성이 상실되는 1천㎡ 미만의 소규모 토지
- 도로 · 철도 또는 개수로로 인한 소규모 단절토지는 개발제한구역에서 해제 시 녹지지역으로 지정하며, 다만 다음의 요건을 갖춘 경우는 다른 용도지역으로 설정할 수 있음
  - 도시발전을 위하여 다른 용도지역으로 지정할 필요가 있고 광역도시계획 및 도시기본계획에 부합할 경우
  - 개발제한구역에서 해제된 인근의 집단 취락 또는 인근의 개발제한구역이 아닌 지역의 용도지역과 조화되게 정할 필요가 있을 것
  - 다른 용도지역으로 지정되더라도 기반시설을 추가적으로 설치할 필요가 없을 것

### ➡ 입안

- 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 도시관리계획의 입안권자 : 특별시장 · 광역시장특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수
  - 국가계획과 관련된 경우 : 국토교통부장관이 직접 또는 관계중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 관할 특별시장 · 광역시장특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 및 군수의 의견을 들은 후 도시관리계획을 입안
  - 광역도시계획과 관련된 경우 : 도지사가 직접 또는 관계시장 또는 군수의 요청에 의하여 관할 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 도시관리계획을 입안
- 도시관리계획은 광역도시계획 또는 도시기본계획에 부합되도록 입안
- 개발제한구역에 관한 도시관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 및 작성방법은 국토계획법에 의한 도시관리계획 입안기준(법 제25조 제2~4항까지) 규정 준용

## ➡ 결정

- 결정권자 : 국토교통부장관
- 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계중앙행정기관 장과 미리 협의(협의 요청을 받은 기관의 장은 요청을 받은 날부터 30일 이내 의견 제시)
- 국토교통부장관은 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐야 함
- 국방상 기밀을 요한다고 인정되는 때(국방부장관의 요청이 있는 때에 한함)에는 그 도시관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 절차를 생략할 수 있음
- 결정된 도시관리계획을 변경하고자 하는 경우에 이를 준용. 다만, 면적산정의 착오를 정정하기 위한 경미한 사항을 변경하는 경우 그러하지 아니함
- 국토교통부장관은 도시관리계획을 결정한 때에는 이를 관보에 고시하고 관계서류를 일반에게 공람. 이 경우 국토교통부장관이 결정한 도시관리계획에 대하여는 관계 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 관계서류를 송부하여 이를 일반에게 열람
- 효력의 발생 : 도시관리계획 결정고시를 한 날부터

### 관보 고시 내용

- 개발제한구역의 지정 또는 해제
- 위치, 면적 또는 규모
- 기타 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙」이 정하는 사항

## ➡ 주민 및 지방의회의 의견청취

- 주민 의견청취
  - 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하는 때
  - 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 당해 도시관리계획안에 반영
  - ※ 국방상 기밀을 요하는 사항(국방부장관의 요청이 있는 것에 한함), 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법 시행령」이 정하는 경미한 사항인 경우 제외



- 주민 의견청취 방법

- 둘 이상의 일간신문에 공고, 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람

- 국토교통부장관 또는 도지사는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 주민의 의견청취의 기한을 명시하여 도시관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부

- 도시관리계획안을 송부 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한 내에 당해 도시관리계획안에 대한 주민의 의견을 청취하여 그 결과를 국토교통부장관 또는 도지사에게 제출

- 주민의 의견청취에 관하여 필요한 사항은 시행령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정함

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 청취

- 국토교통부장관 또는 도지사가 지방의회의 의견을 청취하는 경우에 이를 준용. 이 경우 주민은 지방의회로 봄

- 도시관리계획에 관한 지형도면의 고시

- 국토교통부장관은 해당 도시지역 안의 토지에 관하여 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획 사항을 명시한 도면을 작성하여야 하며 이 경우 지형도면의 작성·고시 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」을 따름

- 개발제한구역 안에서의 행위제한 등

- 개발제한구역 안에서의 행위제한 그밖에 개발제한구역의 관리에 관하여 필요한 사항은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에서 정함(\*1)

- 개발제한구역에서는 그 지정목적에 위배되는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획사업의 시행을 할 수 없으며, 다음의 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 행위 가능(\*2)

국토계획법

제80조

개발제한구역법

제12조

- 다음에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 시행령(별표1 건축물 또는 공작물의 종류, 건축 또는 설치의 범위)이 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경
  - 공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가활동을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설
- 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설
- 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설
- 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설
- 개발제한구역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설
  - 도시공원, 물류창고 등 정비사업을 위하여 필요한 시설로서 대통령령(령 제13조)으로 정하는 시설을 정비사업 구역에 설치하는 행위와 이에 따르는 토지의 형질변경
  - 개발제한구역 안의 건축물로서 취락지구 안으로의 이축(移築)
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업(개발제한구역 안에서 시행하는 공익사업에 한함)의 시행으로 인하여 철거된 건축물의 이축을 위한 이주단지의 조성
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행에 따라 철거되는 건축물 중 취락지구로 이축이 곤란한 건축물로서 개발제한구역 지정 당시부터 있던 주택, 공장 또는 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이축하는 행위
  - 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 토지의 형질변경으로서 영농을 위한 경우 등 다음의 토지의 형질변경
    - 농림수산업을 위한 개간 또는 초지 조성(개간예정지는 경사도 21도 이하, 초지조성예정지는 경사도 36도 이하)
    - 경작중인 논·밭의 환토·객토용 토석의 채취, 논·밭의 환토·개답·개간(개간의 경우: 경사도 5도 이하, 임목이 없는 토지에 한함)에 수반되는 골



### 재의 채취

- 농로 · 임도의 설치를 위한 토지의 형질변경
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행이나 재해로 인하여 인접지보다 지면이 낮아진 논밭의 영농을 위하여 50cm 이상 성토(盛土)하는 행위
- 기존의 공동묘지 : 묘역의 범위 안에서 공설묘지로 정비하기 위한 토지의 형질변경
- 농업용소류지와 농업용수공급시설의 설치를 위한 토지의 형질변경
- 주택 또는 근린생활시설(개발제한구역 지정 당시 건축되었거나 별표1 제5호 다목가 [또는 같은 호 라목나]에 따라 신축하려는 것만 해당한다) 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 별표1 제5호의 규정에 의한 주민 공동이용시설 중 마을공동목욕탕 · 마을공동작업장 · 마을공동회관 · 공동구판장 또는 일반목욕장의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경
- 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따른 전통사찰의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경(이 경우 그 진입로의 너비는 4m 이내로 하되, 차량의 교행이나 대피 등 안전확보를 위한 곳에서는 그 너비를 8m까지로 할 수 있음)
- 개발제한구역의 지정 이전부터 방치된 광업폐기물 · 폐석 및 광물찌꺼기의 제거를 위한 토지의 형질변경
- 법 제15조①의 규정에 의하여 지정된 취락지구를 정비하기 위한 사업의 시행에 필요한 토지의 형질변경
- 건축물이 철거된 토지 및 그 인접 토지를 녹지 등으로 조성하기 위한 토지의 형질변경
- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 공익사업의 시행을 위한 토석의 채취
- 하천구역에서의 토석 및 모래 · 자갈의 채취와 저수지 및 수원지의 준설에 따른 골재의 채취
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙」이 정하는 지하자원의 조사 및 개발(공작물의 설치 포함)
- 대지화되어 있는 토지(관계 법령에 의한 허가 등 적법한 절차에 의하여 조성된 토지의 지목이 대 · 공장용지 · 철도용지 · 학교용지 · 수도용지 · 잡종지

- 로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 아니한 나무가 없는 토지)에 노외주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경
- 「주차장법」에 의한 건축물 부설주차장의 설치를 위한 토지의 형질변경(기존의 대지 안에 설치할 수 없는 경우에 한함)
- 「농어촌정비법」에 따른 주말농원에 노외주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경(노외주차장의 면적이 600㎡ 이하인 경우만 해당함)
- 벌채면적 500㎡ 또는 벌채수량 5㎥ 규모 이상의 죽목의 벌채
- 분할된 후 각 필지의 면적이 200㎡ 이상(지목이 대인 토지를 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 분할하는 경우에는 330㎡ 이상). 다만, 다음의 경우는 그 미만으로도 분할 가능
  - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행을 위한 경우
  - 인접토지와의 합병하기 위한 경우
  - 「사도법」에 따른 사도, 농로, 임도 기타 건축물 부지의 진입로를 설치하기 위한 경우
  - 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 별표2 제3호 가목에 따른 토지의 형질변경을 위한 경우. 다만, 분할 후 형질변경을 하지 아니하는 다른 필지의 면적이 60㎡ 미만인 경우에는 그러하지 아니함
- 모래 · 자갈 · 토석 등과 「폐기물관리법」에 의한 폐기물이 아닌 물건으로서 물건의 중량이 50톤을 초과하거나 부피가 50㎥를 초과하는 것으로 1개월 이상 12개월 이하 쌓아놓는 행위
- 제1호 또는 제13조의 규정에 의한 건축물 중 다음의 건축물을 근린생활시설 등의 용도로 변경하는 행위
  - 주택을 다음 각 목의 시설로 용도변경하는 행위. 다만, 「수도법」 제3조 제2호에 따른 상수원의 상류 하천(「하천법」에 따른 국가하천 및 지방하천을 말한다)의 양안(兩岸) 중 그 하천의 경계로부터 직선거리 1킬로미터 이내의 지역(「하수도법」 제2조 제15호에 따른 하수처리구역은 제외한다)에서 1999년 6월 24일 이후에 신축된 주택을 근린생활시설로 용도변경하는 경우에는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제5조에 따라 설치할 수 없는 시설을 제외한 근린생활시설만 해당. 「건축법 시행령」 별표1에 따른



제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외), 종교시설, 교육원 및 연구소, 노유자시설, 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조에 따른 박물관 및 미술관

- 별표1 제5호 라목에 따른 근린생활시설(주택에서 용도변경되었거나 1999년 6월 24일 이후에 신축된 경우만 해당한다)을 다음 각 목의 시설로 용도변경하는 행위. 「건축법 시행령」 별표1에 따른 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외), 종교시설, 교육원 및 연구소, 노유자시설, 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조에 따른 박물관 및 미술관
- 주택을 다른 용도로 변경한 건축물을 다시 주택으로 용도변경하는 행위
- 개발제한구역에서 공장 등 신축이 금지된 건축물은 「건축법 시행령」 별표1에 따른 제1종 근린생활시설(안마원 제외), 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외), 종교시설, 교육원 및 연구소, 노유자시설, 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조에 따른 박물관 및 미술관, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조 제5호의 2에 따른 물류창고(「고압가스 안전관리법」에 따른 고압가스, 「위험물안전관리법」 제2조 제1호에 따른 위험물 및 「화학물질관리법」 제2조 제2호에 따른 유독물질이 아닌 물품을 저장하는 창고를 말함)
- 폐교된 학교시설을 기존 시설의 연면적의 범위에서 자연학습시설, 청소년수련시설(청소년수련관 · 청소년수련원 및 청소년야영장만 해당한다), 연구소, 교육원, 연수원, 도서관, 박물관, 미술관 또는 종교시설로 용도변경하는 행위
- 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따라 가축의 사육이 제한된 지역에 있는 기존 축사를 기존 시설의 연면적의 범위에서 그 지역에서 생산되는 농수산물보관용 창고로 용도변경하는 행위
- 기존 공항의 여유시설을 활용하기 위하여 「항공법」에 따른 공항개발사업 실시계획에 따라 기존 건축물을 연면적의 범위에서 용도변경하는 행위
- 개발제한구역안에서 허용되는 건축 또는 설치의 범위에서 시설 상호 간에 용도변경을 하는 행위(이 경우 기존 건축물의 규모 · 위치 등이 새로운 용도에 적합하여 기존 시설의 확장이 필요하지 아니하여야 하며, 주택이나 근린생활시설로 용도변경하는 것은 개발제한구역 지정 당시부

터 지목이 대인 토지에 개발제한구역 지정 이후에 건축물이 건축되거나  
공작물이 설치된 경우만 해당)

- 기존 공공업무시설(「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따라 이전하는 중앙행정기관[소속기관을 포함한다]의 청사)을 일반업무시설(「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관[「민법」 제32조 또는 다른 법률에 따라 설립한 비영리법인으로서 「수도권정비계획법」 제21조에 따른 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 기존 공공업무시설 대지의 이용이 허용된 법인을 포함]의 업무용 시설)로 용도변경하는 행위

－ 개발제한구역 지정 당시 지목(地目)이 대(垓)인 토지가 개발제한구역 지정 이후 지목이 변경된 경우로서 제1호 마목의 시설 중 대통령령으로 정하는 건축물의 건축과 이에 따르는 토지의 형질변경

- 시장·군수·구청장은 제1항 단서에 따라 허가를 하는 경우 허가 대상 행위가 제11조에 따라 관리계획을 수립하여야만 할 수 있는 행위인 경우에는 미리 관리계획이 수립되어 있는 경우에만 그 행위를 허가할 수 있음
- 주택 및 근린생활시설의 대수선 등 경미한 행위: 시장·군수 또는 구청장에게 신고 후 이를 행함
- 국토교통부령으로 정하는 경미한 행위(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행규칙 별표4)는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 할 수 있음
- 시장·군수·구청장이 개발제한구역 안에서 허가할 수 있는 행위 중 별채 면적 500㎡ 또는 별채 수량 5㎡ 규모 이상으로 건축물을 건축하거나 토지의 형질을 변경하는 행위 등을 허가하려면 주민의 의견을 듣고 관계 행정기관의 장과 협의한 후 특별자치시·특별자치도·시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 (다만, 도시계획시설 또는 국방군사에 관한 시설 및 교정시설 중 국방·군사에 관한 시설의 설치와 그 시설의 설치를 위하여 토지의 형질을 변경하는 경우에는 그러하지 아니함)
- 주민의 의견청취 등의 대상 및 절차(령 제20조)
  - － 시장·군수 또는 구청장이 연면적 1,500㎡ 이상인 건축물의 건축, 5,000㎡ 이상 토지의 형질변경 등을 허가하고자 하는 때: 주민 의견 청취 및 관계행정기관





의 장과 협의한 후 시·군·구도시계획위원회의 심의. 다만, 도시계획시설 또는 국방·군사에 관한 시설의 설치와 그 시설의 설치를 위한 토지의 형질변경의 경우에는 그러하지 아니함

### 열람내용

- 사업목적
- 사업규모(건축물의 높이·건축면적·건축연면적 및 토지의 형질변경 면적)
- 사업시행자
- 열람장소
- 기타 주민이 알아야 할 사항으로서 시장·군수 또는 구청장이 필요하다고 인정하는 사항  
※ 군·구 및 읍·면·동의 게시판에 14일 이상 게시

- 법 제60조, 제64조③ 및 ④의 이행보증금·원상회복 및 동법 제62조의 규정에 의한 준공검사에 관한 규정은 상기(\*1)의 규정에 의하여 허가를 하는 경우에 이를 준용
- 상기(\*1) 및 (\*2)의 규정에 의한 행위에 관하여 개발제한구역 지정 당시 이미 관계법령에 따라 허가 등(관계법령에 따라 허가 등을 받을 필요가 없는 경우를 포함)을 받아 공사 또는 사업에 착수한 자는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」이 정하는 바에 따라 이를 계속 시행할 수 있음
- 상기(\*1)의 규정에 의한 허가 또는 신고의 대상이 되는 건축물 또는 공작물의 규모·높이·입지기준, 대지 안의 조경, 건폐율, 용적률, 토지의 분할, 토지의 형질변경의 범위 등 허가 또는 신고의 세부기준인 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제22조 관련 별표2는 다음 표와 같음
- 국토교통부장관이나 시·도지사가 상기(\*1) 각 목의 시설 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공공시설을 설치하기 위하여 실시계획을 고시하면 그 도시계획시설사업은 상기(\*1)에 따른 허가를 받은 것으로서, 허가를 의제받으려는 자는 실시계획 인가를 신청하는 때에 허가에 필요한 관련 서류를 함께 제출하여야 하며, 국토교통부장관이나 시·도지사가 실시계획을 작성하거나 인가할 때에는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의해야 함

[표 3-1-13] 주택 또는 근린생활시설 신축·증축 건축기준 (별표2 2항 나목)

구 분	증 축	신 축
건폐율, 용적률	60% 이내, 300% 이내	20% 이내, 100% 이내
높이	3층 이하	3층 이하
건축 가능한 토지	• 기존 건축물이 있는 토지	• 지정 당시부터 지적법상 지목이 대인 토지 (이축 후 남은 종전의 토지 제외) • 지정 당시부터 이미 있던 주택(개발제한구역건축물관리대장에 등재된 주택)이 있는 토지
건축물의 규모	• 기존면적을 포함하여 연면적 232㎡ 이하(지정 당시 거주자 300㎡ 이하)	• 규모제한 없음
건축회수	• 지정 당시 거주자가 기존면적을 포함하여 연면적 232㎡ 또는 300㎡까지 증축할 수 있는 경우는 1회	

[별표2] 허가 또는 신고의 세부기준  
(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제22조 관련)

□ 일반적 기준

- 개발제한구역의 훼손을 최소화할 수 있도록 필요한 최소규모로 설치
- 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴 등이 예상되지 아니하여야 함. 다만, 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조건을 붙이는 경우에는 그러하지 아니함
- 당해 및 그 주변지역에 있는 역사·문화·향토적 가치가 있는 지역을 훼손하지 아니하여야 함
- 토지의 형질변경 및 죽목의 벌채를 하는 경우에는 표고, 경사도, 숲의 상태, 인근 도로의 높이와 물의 배수 등을 참작
- 도시계획시설의 설치 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조① 5의 건축물의 건축 및 토지의 형질변경에 대하여는 관리계획이 수립되지 아니하였거나 수립된 관리계획의 내용에 위반하는 경우 이를 허가하여서는 아니됨
- 임야 또는 경지정리된 농지는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 부지에서 가능한 한 제외
- 건축물을 건축하기 위한 대지면적이 60㎡ 미만인 경우에는 건축물의 건축을 허가하지 아니하여야 함. 다만, 기존의 건축물을 개축하거나 재축하는 경우에는 이를 적용하지 아니함



- 빗물이 땅에 쉽게 스며들 수 있도록 가능하면 투수성 포장을 하여야 함
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구, 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 및 「급경사지재해예방에 관한 법률」에 따른 붕괴위험지역에는 건축물의 건축을 허가하여서는 아니 됨(다만, 안전·침수대책을 수립한 경우 제외)
- 토지를 분할하는 경우에는 분할 사유, 필지수 등이 법 제11조 제1항 제3호에 따라 개발제한구역관리계획에 포함되는 개발제한구역의 토지이용 및 보전에 관한 사항에 적합해야 함. 이 경우 토지의 분할에 관하여 필요한 사항은 시·군·구의 조례로 정할 수 있음

#### □ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- 건폐율 60% 이내, 높이 5층 이하, 용적률 300% 이내, 주택 또는 근린생활시설을 건축하는 경우는 다음과 같음. 다만, 별표1 제5호 다목 다)① 또는 같은 호 라목1)부터 11)까지 외의 부분 다)에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 인하여 철거된 건축물을 신축하는 경우 해당 건축물의 층수 및 연면적은 철거 당시의 건축물의 층수 및 연면적까지로 할 수 있음
- 건폐율 60% 이내로 건축하는 경우 : 높이 3층 이하, 용적률 300% 이내로서 기존면적을 포함하여 연면적 200㎡(5년 이상 거주자는 232㎡, 지정당시 거주자는 300㎡) 이하. 이 경우 5년 이상 거주자 또는 지정 당시 거주자가 연면적 200㎡를 초과하여 연면적 232㎡ 또는 연면적 300㎡까지 건축할 수 있는 경우는 1회에 한함
- 건폐율 20% 이내로 건축하는 경우 : 높이 3층 이하, 용적률 100% 이내
- 둘 이상의 필지에 동일한 용도 건축물이 각각 있는 경우 당해 필지 합필 가능. 이 경우 주택 및 근린생활시설은 건폐율 20% 이내로 건축하는 경우 : 높이 3층 이하, 용적률 100% 이내(취락지구 내 건폐율 40% 이내로 건축하는 경우 : 높이 3층 이하, 용적률 100% 이내)의 기준에 적합하여야 하며, 주택을 다세대주택으로 하는 경우 기존의 주택호수를 초과하지 아니함
- 건축물 또는 공작물 중 기반시설로서 건축연면적이 1,500㎡ 이상 또는 토지의 형질변경면적이 5,000㎡ 이상인 시설 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조의 규정(도시계획시설로 결정하지 않아도 되는 시설)에 불구하고 도시계획시설로 설치
- 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 원칙적으로 건축물의 건축(건축물의 건축을 목적으로 한 토지형질 변경 포함)을 허가 불가. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 경우 등 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
- 건축이 허용되는 건축물, 공작물에 대해서는 「옥외광고물 등 관리법」에 적합하게 간판 등 설치 가능

#### □ 토지의 형질변경 및 물건의 적치

- 토지의 형질변경 면적은 건축물의 건축면적 및 공작물의 바닥면적의 2배 이내. 다만, 다음의 경우에는 그 해당면적으로 함
- 축사 및 마곡종합처리장은 3배 이내

- 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 대지를 조성하는 경우에는 기존면적을 포함하여 330㎡ 이내. 다만, 별표1 제5호 다목 다)① 또는 같은 호 라목1)부터 11)까지 외의 부분 다)에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업의 시행으로 인하여 철거된 건축물을 신축하는 경우 해당 대지의 조성면적은 철거 당시의 대지면적까지로 할 수 있음
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표1의 건축물 및 공작물과 관련하여 이 영 및 다른 법령에서 토지의 형질변경을 수반하는 시설을 설치할 것을 따로 규정하는 경우 : 그 규정에서 허용하는 범위 이내
- 법 제4조의2에 따른 훼손지 정비사업을 위한 경우에는 그 정비사업 구역 전체
- 상기 규정에 의하여 토지의 형질변경을 하는 경우에 당해 필지의 잔여토지의 면적이 60㎡ 미만인 되는 때에는 당해 잔여토지를 포함한 토지의 형질변경 가능. 다만, 토지의 형질변경 전에 미리 토지분할을 한 경우로서 상기 규정에 의한 토지형질변경 면적에 적합하게 분할할 수 있었음에도 당해 면적을 초과하여 분할한 경우에는 그러하지 아니함
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 1항① 각 호의 건축물(축사와 공사용 임시가설건축물 및 임시시설 제외)의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경 면적이 200㎡를 초과하는 경우 : 토지의 형질변경 면적의 5% 이상에 해당하는 면적에 대하여 식수 등 조경. 다만, 별표1 제5호 가목에 따른 동식물 관련 시설 및 같은 호 나목에 따른 농수산물 보관 및 관리 관련 시설의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경에 따른 조경 면적은 시·군·구의 조례로 달리 정할 수 있음
- 개발제한구역 안에서 시행되는 공공사업으로 인하여 대지(건축물 또는 공작물이 있는 토지)의 일부가 편입된 경우 : 그 편입된 면적만큼 새로이 대지를 조성하는 데 따르는 토지의 형질변경. 이 경우 편입되지 아니한 대지와 연결하여 새로이 조성한 면적만으로는 관계법령에 의한 시설의 최소기준면적에 미달하는 경우에는 그 최소면적까지 대지를 확장
- 토지의 형질변경의 대상인 토지가 연약한 지반인 때 : 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 대한 시험을 실시하여 환토·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량
- 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면은 옹벽 또는 석축의 설치 등 안전조치
- 토석의 채취는 다음에 적합하여야 함
  - 주변의 상황·교통 및 자연경관 등을 종합적으로 고려
  - 철도, 고속도로, 국도 및 시가지와 연결되는 간선도로의 가시권 안에서는 재해로 인한 응급조치가 아닌 한 토석의 채취 허가 불가. 이 경우 철도·고속도로의 가시권은 철도·고속도로로부터 2km 이내의 지역을, 국도·간선도로의 가시권은 국도·간선도로로부터 1km 이내의 지역을 말함
- 물건의 적치는 대지화되어 있는 토지에 한하여 할 수 있으며, 물건의 적치장에는 물건의 단순관리를 위한 가설건축물을 연면적 20㎡ 이하의 범위 안에서 설치



#### □ 취락지구 안으로의 이축 및 이주단지의 조성

- 이주단지의 규모 : 주택 20호 이상. 다만, 이축 또는 이주대상인 건축물로부터 2km 이내의 지역에 취락지구가 없거나 인근 취락지구의 지형 기타의 여건상 이축을 수용할 수 없는 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 이주단지의 위치를 지정하는 경우에는 10호 이상
- 이축 및 이주단지의 조성은 철거지를 관할하는 시·군·구의 지역에 한함. 다만, 다음의 경우에는 인접 시·군·구의 지역에 이축 또는 이주단지의 조성을 허가 가능
  - 철거지를 관할하는 시·군·구의 개발제한구역에 취락지구가 없거나 관할 지역의 취락지구에 이축수요를 수용할 수 없는 경우
  - 또는 이주단지의 조성을 위한 적정한 부지가 없는 경우
- 공익사업에 따른 이주대책의 일환으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 개발제한구역 밖으로의 이주대책이 수립된 경우 : 공익사업과 관련하여 따로 이축을 허가 불가
- 철거 등으로 멸실되어 현존하지 아니하는 건축물을 근거로 이축 또는 이주 단지의 조성 허가 불가. 다만, 공익사업의 시행으로 인하여 철거된 건축물은 그러하지 아니함
- 이주단지를 조성한 후 또는 건축물을 이축한 후의 종전토지는 타인의 소유인 경우와 공익사업에 편입된 경우를 제외하고는 그 지목을 전·답·과수원 기타 건축물의 건축을 위한 용도가 아닌 지목으로 변경

#### □ 취락지구가 아닌 지역으로의 이축

- 종교시설은 「건축법 시행령」 별표1 제6호(용도별 건축물의 종류)에 해당하는 것이어야 함
- 공장 또는 종교시설을 이축하려는 경우에는 다음의 기준에 따라야 함
  - 기존의 공장 또는 종교시설이 위치하고 있는 시·군·구의 지역으로 이축하여야 함
  - 우량농지(경지정리·수리시설 등 농업생산기반이 정비되어 있는 농지) 및 임야가 아닌 지역이어야 함
  - 「하천법」에 따른 국가하천의 경계로부터 5백m 이상 떨어져 있는 지역이어야 함
  - 새로운 진입로를 설치할 필요가 없는 지역이어야 함
  - 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비를 설치할 필요가 없는 지역이어야 함

### 3) 도시자연공원구역

#### ● 도시자연공원구역의 정의

국토계획법

제38조 2

- 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하여 지정한 토지

[그림 3-1-5] 도시자연공원구역



공원녹지법

제26조

도시자연공원구역의 지정

- 시·도지사 또는 대도시 시장(서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장을 말함)은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있음

시행령

제25조

도시자연공원구역의 지정 및 변경의 기준

- 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 사회경제적 여건과 지형·경관 등 자연환경적 여건 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정함
- 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장은 법 제26조에 따라 도시자연공원구역을 지정하거나 변경할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 기준에 따라야 함
  - 지정에 관한 기준
    - 도시지역 안의 식생이 양호한 수림의 훼손을 유발하는 개발을 제한할 필요가 있는 지역 등 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공할 수 있는 지역을 대상으로 지정할 것
    - 「환경정책기본법」에 따른 환경성평가지도, 「자연환경보전법」에 따른 생태·자연도, 녹지자연도, 임상도 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 토지적성에 대한 평가 결과 등을 고려하여 지정할 것



#### – 경계설정에 관한 기준

- 보전하여야 할 가치가 있는 일정 규모의 지역 등을 포함하여 설정하되, 지형적인 특성 및 행정구역의 경계를 고려하여 경계를 설정할 것
- 주변의 토지이용현황 및 토지소유현황 등을 종합적으로 고려하여 경계를 설정할 것
- 도시자연공원구역의 경계선이 취락지구, 학교, 종교시설, 농경지 등 기능상 일체가 되는 토지 또는 시설을 관통하지 아니할 것

#### – 변경 또는 해제에 관한 기준

- 녹지가 훼손되어 자연환경의 보전 기능이 현저하게 떨어진 지역을 대상으로 해제할 것
- 도시민의 여가·휴식공간으로서의 기능을 상실한 지역을 대상으로 해제할 것

- 제1항에서 규정된 사항 외에 도시자연공원구역의 지정 및 변경의 구체적 기준에 관하여는 국토교통부장관이 정하여 고시함

#### 공원녹지법

#### 제27조

#### ● 도시자연공원구역에서의 행위제한

- 도시자연공원구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제11호에 따른 도시·군계획사업의 시행을 할 수 없음
- 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 별표 2에서 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아할 수 있음
  - 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경
    - 도로, 철도 등 공공용 시설
    - 임시 건축물 또는 임시 공작물
    - 휴양림, 수목원 등 도시민의 여가활용시설
    - 등산로, 철봉 등 체력단련시설

- 전기 · 가스 관련 시설 등 공익시설
- 주택 · 근린생활시설
- 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 중 도시자연공원구역에 입지할 필요성이 큰 시설로서 자연환경을 훼손하지 아니하는 시설
  - 1) 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설
  - 2) 「영유아보육법」 제10조에 따른 어린이집
  - 3) 「장사 등에 관한 법률」 제2조에 따른 수목장립(국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 대통령령으로 정하는 종교단체가 건축 또는 설치하는 경우에 한정)
- 기존 건축물 또는 공작물의 개축 · 재축 · 증축 또는 대수선(大修繕)
- 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 토지의 형질변경
- 흙과 돌을 채취하거나 죽목을 베거나 물건을 쌓아놓는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 범위의 토지 분할
  - 분할된 후 각 필지의 면적이 200㎡ 이상(지목이 대[埜]인 토지를 주택 또는 근린생활시설을 건축하기 위하여 분할하는 경우에는 330㎡ 이상)인 경우
  - 분할된 후 각 필지의 면적이 200㎡ 미만인 경우로서 공익사업의 시행 및 인접 토지와의 합병 등을 위하여 대통령령으로 정하는 경우
- 제1항 단서에도 불구하고 산림의 숲아베기 등 대통령령으로 정하는 경미한 행위는 허가 없이 할 수 있음
- 제1항 제1호 및 제2호에 따른 허가대상 건축물 또는 공작물의 규모 · 높이 · 건폐율 · 용적률과 제1항 각 호에 따른 허가대상 행위에 대한 허가기준은 대통령령으로 정함
- 제1항 단서에 따른 행위허가에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제60조, 제64조 제3항 · 제4항에 따른 이행 보증, 원상회복 및 같은 법 제62조에 따른 준공검사에 관한 규정을 준용함
- 제1항 각 호에 규정된 행위에 관하여 도시자연공원구역의 지정 당시 이미 관계 법령에 따라 허가 등(관계 법령에 따라 허가 등을 받을 필요가 없는 경우를 포함한다)을 받아 공사 또는 사업에 착수한 자는 제1항 단서에 따른 허가를 받은 것으로 함





공원녹지법

제29조

#### ● 토지매수의 청구

- 도시자연공원구역의 지정으로 인하여 도시자연공원구역의 토지를 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저하게 감소된 토지 또는 해당 토지의 사용 및 수익이 사실상 불가능한 토지(이하 “매수대상토지”라 함)의 소유자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 도시자연공원구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 해당 토지의 매수를 청구할 수 있음
  - － 도시자연공원구역의 지정 당시부터 해당 토지를 계속 소유한 자
  - － 토지의 사용·수익이 사실상 불가능하게 되기 전에 그 토지를 취득하여 계속 소유한 자
  - － 제1호 또는 제2호의 자로부터 해당 토지를 상속받아 계속 소유한 자
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지가 제3항에 따른 기준에 해당되는 경우에는 이를 매수하여야 함
- 매수대상토지의 구체적인 판정기준은 대통령령으로 정함

국토계획법

제39조, 제81조

#### ● 4) 시가화조정구역

##### ● 시가화조정구역의 지정

시행령

제32조

- 시도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 5년 이상 20년 이내 일정기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정
  - － 시가화조정구역을 지정 또는 변경하고자 하는 때 : 당해 도시지역과 그 주변지역의 인구의 동태, 토지의 이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 도시관리계획으로 시가화유보기간을 정함
- 시가화조정구역의 지정에 관한 도시관리계획의 결정은 시가화 유보기간이 만료된 날의 다음 날부터 그 효력을 상실함

-실효고시 : 실효일자 및 실효사유, 실효된 도시관리계획의 내용을 관보에 게재

[그림 3-1-6] 시가화조정구역



### 시가화조정구역 안에서의 행위제한

- 시가화조정구역 안에서 국방상 또는 공익상 시가화조정구역 안에서의 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 국토교통부장관이 시가화조정구역의 지정목적달성에 지장이 없다고 인정하는 도시계획사업에 한하여 시행할 수 있음
- 시가화조정구역 안에서는 상기 규정에 의한 도시계획사업에 의하는 경우를 제외하고는 다음에 해당하는 행위에 한하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 함(법 제81조②)
  - 농업·임업 또는 어업용의 건축물 중 시행령이 정하는 종류와 규모의 건축물 그 밖의 시설을 건축하는 행위(영 별표24 참고)
  - 마을공동시설, 공익시설·공공시설, 광공업 등 주민의 생활을 영위하는 데 필요한 행위로서 대통령령이 정하는 행위(영 별표24 참고)
  - 임목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취 그밖에 시행령이 정하는 경미한 행위(영 별표24 참고)
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 허가를 하고자 하는 때에는 미리 허가에 관한 권한이 있는 자, 그 허가대상행위와 관련



이 있는 공공시설의 관리자 또는 그 행위에 의하여 설치되는 공공시설을 관리하게 될 자와 협의

- 시가화조정구역에서 허가를 받지 아니하고 건축물의 건축, 토지의 형질변경 등의 행위를 하는 자에 관하여는 제60조③ 및 ④의 규정(토지의 원상회복)을 준용
- 허가가 있는 경우에는 다음의 허가 또는 신고가 있는 것으로 봄
  - 「산지관리법」 제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고
  - 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제35조 1항·제4항의 규정에 따른 입목벌채 등의 허가 또는 신고
- 허가의 기준·신청절차 그 밖에 필요한 사항은 시행령으로 정함

#### [별표24] 시가화조정구역 안에서 할 수 있는 행위 (영 제88조 관련)

- 농업·임업 또는 어업용의 건축물과 그 밖의 시설을 건축하는 행위 : 농업·임업 또는 어업을 영위하는 자가 행하는 다음에 해당하는 건축물 그 밖의 시설의 건축(\*1)
  - 축사, 퇴비사, 잠실, 창고(저장 및 보관시설을 포함), 생산시설(단순가공시설을 포함)
  - 관리용건축물로서 기존 관리용건축물의 면적을 포함하여 33㎡ 이하인 것, 양어장
- 마을공동시설, 공익시설·공공시설, 관공업 등 주민의 생활을 영위하는 데 필요한 행위(\*2)
  - 주택 및 그 부속건축물의 건축으로서 다음에 해당하는 행위
    - 주택의 건축(기존주택의 면적을 포함하여 100㎡ 이하에 해당하는 면적의 증축)
    - 부속건축물의 증축(주택 또는 이에 준하는 건축물에 부속되는 것에 한하되, 기존건축물의 면적을 포함하여 33㎡ 이하의 신축·증축·재축 또는 대수선)
  - 마을공동시설의 설치로서 다음에 해당하는 행위
    - 농로·제방 및 사방시설의 설치, 새마을회관의 설치
    - 기존정미소(개인소유의 것 포함)의 증축 및 이축(시가화조정구역의 인접지에서 시행하는 공공사업으로 인하여 시가화조정구역 안으로 이전하는 경우 포함)
    - 정자 등 간이휴게소의 설치, 선착장 및 물양장의 설치
    - 농기계수리소 및 농기계용 유류판매소(개인소유의 것 포함)의 설치,
  - 공익시설·공용시설 및 공공시설 등의 설치로서 다음에 해당하는 행위
    - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 해당하는 공익사업을 위한 시설의 설치
    - 문화재의 복원과 문화재관리용 건축물의 설치,
    - 보건소·경찰파출소·119안전센터·우체국 및 읍·면·동사무소의 설치
    - 공공도서관·전신전화국·직업훈련소·연구소·양수장·초소·대피소 및 공중화장실과 예비군운영에 필요한 시설의 설치

- 농업협동조합법에 의한 조합, 산림조합 및 수산업협동조합(어촌계 포함)의 공동구판장 · 하치장 및 창고의 설치
- 사회복지시설의 설치, 환경오염방지시설의 설치, 교정시설의 설치, 야외음악당 · 야외극장의 설치
- 광공업 등을 위한 건축물 및 공작물의 설치로서 다음에 해당하는 행위
- 시가화조정구역 지정 당시 이미 외국인투자기업이 경영하는 공장, 수출품의 생산 및 가공공장, 「중소기업진흥에 관한 법률」에 의하여 중소기업협동화실천계획의 승인을 얻어 설립된 공장 그밖에 수출진흥과 경제발전에 현저히 기여할 수 있는 공장의 증축(증축면적은 기존시설 연면적의 100% 이하, 증축을 위한 토지의 형질변경은 증축할 건축물의 바닥면적의 200% 이하)과 부대시설의 설치
- 시가화조정구역 지정 당시 이미 관계 법령의 규정에 의하여 설치된 공장의 부대시설의 설치(새로운 대지조성은 불가, 기존 공장 부지 안에서의 건축에 한함)
- 시가화조정구역 지정 당시 이미 광업법에 의하여 설정된 광업권의 대상이 되는 광물의 개발에 필요한 가설건축물 또는 공작물의 설치
- 토석의 채취에 필요한 가설건축물 또는 공작물의 설치
- 기존 건축물의 동일한 용도 및 규모 안에서의 개축 · 재축 및 대수선
- 시가화조정구역 안에서 허용되는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 공사용 가설건축물과 그 공사에 소요되는 블록 · 시멘트벽돌 · 쇠석 · 레미콘 및 아스콘 등을 생산하는 가설공작물의 설치
- 다음에 해당하는 용도변경행위
- 관계 법령에 의하여 적법하게 건축된 건축물의 용도를 시가화조정구역 안에서의 신축이 허용되는 건축물로 변경하는 행위
- 공장의 업종변경(오염물질 등의 배출이나 공해의 정도가 변경전의 수준을 초과하지 아니하는 경우에 한함)
- 공장 · 주택 등 시가화조정구역 안에서의 신축이 금지된 시설의 용도를 근린생활시설(수퍼마켓 · 일용품소매점 · 취사용가스판매점 · 일반음식점 · 다과점 · 다방 · 이용원 · 미용원 · 세탁소 · 목욕탕 · 사진관 · 목공소 · 의원 · 약국 · 접골시술소 · 안마시술소 · 침구시술소 · 조산소 · 동물병원 · 기원 · 당구장 · 장의사 · 탁구장 등 간이운동시설 및 간이수리점) 또는 종교시설로 변경하는 행위
- 종교시설의 증축(새로운 대지조성은 불가, 증축면적은 시가화조정구역 지정 당시의 종교시설 연면적의 200% 이하)
- 입목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취 등 경미한 행위
- 입목의 벌채, 조림, 육림, 토석의 채취
- 다음에 해당하는 토지의 형질변경
- 상기 (\*1) 및 (\*2)의 규정에 의한 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경
- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 해당하는 공익사업을 수행하기 위한 토지의 형질변경



- 농업·임업 및 어업을 위한 개간과 축산을 위한 초지조성을 목적으로 하는 토지의 형질변경
- 시가화조정구역 지정 당시 이미 광업법에 의하여 설정된 광업권의 대상이 되는 광물의 개발을 위한 토지의 형질변경
- 토지의 합병 및 분할

국토계획법

시행령

제89조

### ● 시가화조정구역 안에서의 행위허가의 기준 등

- 시가화조정구역의 지정목적달성에 지장이 있거나 당해 토지 또는 주변토지의 합리적인 이용에 지장이 있다고 인정되는 경우 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조②(시장의 허가를 받아 할 수 있는 행위)의 규정에 의한 허가를 하여서는 아니 됨
- 시가화조정구역 안에 있는 산림 안에서의 임목의 벌채, 조림 및 육림의 허가기준에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의함
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 별표 25에 규정된 행위에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 법 제81조②의 규정에 의한 허가를 거부하여서는 아니 됨
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조②의 규정에 의한 허가를 함에 있어서 시가화조정구역의 지정목적상 필요하다고 인정되는 경우 : 조정 등 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가 가능
- 법 제81조②의 규정에 의한 허가를 하고자 하는 때 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 당해 행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 시가화조정구역 안에서 시행되는 도시계획사업의 시행자의 의견을 청취
- 제55조(개발행위허가의 규모) 및 제56조(개발행위허가의 기준)의 규정은 법 제81조②의 규정에 의한 허가에 관하여 이를 준용
- 법 제81조⑥의 규정에 의하여 허가를 신청하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 서류를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출

#### [별표24] 시가화조정구역 안에서 할 수 있는 행위 (영 제88조 관련)

- 제52조① 각 호 및 제53조 각호의 경미한 행위
- 다음에 해당하는 행위
  - 축사의 설치 : 1가구(시가화조정구역 안에서 주택을 소유하면서 거주하는 경우로서 농업 또는 어업에 종사하는 1세대)당 기존축사의 면적을 포함하여 300㎡ 이하(나환자촌의 경우에는 500㎡ 이하). 다만, 과수원·초지 등의 관리사 인근에는 100㎡ 이하의 축사를 별도로 설치할 수 있음
  - 퇴비사의 설치 : 1가구당 기존퇴비사의 면적을 포함하여 100㎡ 이하
  - 잡설의 설치 : 뽕나무밭 조성면적 2,000㎡ 당 또는 뽕나무 1,800주당 50㎡ 이하
  - 창고의 설치 : 시가화조정구역 안의 토지 또는 그 토지와 일체가 되는 토지에서 생산되는 생산물의 저장에 필요한 것으로서 기존창고면적을 포함하여 그 토지면적의 0.5% 이하. 다만, 감귤을 저장하기 위한 경우에는 1% 이하
  - 관리용 건축물의 설치 : 과수원·초지·유실수단지 또는 원예단지 안에 설치하되, 생산에 직접 공여되는 토지면적의 0.5% 이하로서 기존 관리용 건축물의 면적을 포함하여 33㎡ 이하
- 「건축법」 제14조① 각 호의 건축신고서 건축허가를 갈음하는 행위

### 5) 입지규제최소구역

#### • 입지규제최소구역의 정의

국토계획법

제38조 2

- 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 지역에 설정하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도구역의 하나임



[그림 3-1-기] 입지규제최소구역



국토계획법  
제40조 2

#### ● 입지규제최소구역의 지정

- 입지규제최소구역은 국토부장관이 지정하며, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있음
  - 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
  - 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
  - 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
  - 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
  - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생 활성화지역 중 같은 법 제2조 제1항 제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역
- 입지규제최소구역계획에는 입지규제최소구역의 지정목적을 이루기 위하여 다음 각 호에 관한 사항이 포함되어야 함
  - 건축물의 용도·종류 및 규모 등에 관한 사항
  - 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

- 간선도로 등 주요 기반시설의 확보에 관한 사항
- 용도지역 · 용도지구, 도시 · 군계획시설 및 지구단위계획의 결정에 관한 사항
- 제83조의 2 제1항 및 제2항에 따른 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항
- 그 밖에 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항
- 제1항에 따른 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 제2항에 따른 입지규제최소구역계획은 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 도시 · 군관리계획으로 결정함
  - 입지규제최소구역의 지정목적
  - 해당지역의 용도지역 · 기반시설 등 토지이용현황
  - 도시 · 군기본계획과의 부합성
  - 주변지역의 기반시설, 경관, 환경 등에 미치는 영향 및 도시환경 개선 · 정비 효과
  - 도시의 개발 수요 및 지역에 미치는 사회적 · 경제적 파급효과
- 입지규제최소구역계획 수립 시 용도, 건폐율, 용적률 등의 건축제한 완화는 기반시설의 확보 현황 등을 고려하여 적용할 수 있도록 계획하고, 시 · 도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 입지규제최소구역에서의 개발사업 또는 개발행위에 대하여 입지규제최소구역계획에 따른 기반시설 확보를 위하여 필요한 부지 또는 설치비용의 전부 또는 일부를 부담시킬 수 있음, 이 경우 기반시설의 부지 또는 설치비용의 부담은 건축제한의 완화에 따른 토지가치상승분(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 건축제한 완화 전 · 후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다)을 초과하지 아니하도록 함
- 국토교통부장관이 제3항에 따른 도시 · 군관리계획을 결정하기 위하여 제30조 제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 협의의 요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 10일(근무일 기준) 이내에 의견을 회신하여야 함
- 제3항에 따른 도시 · 군관리계획의 다음 각 호에 해당하는 사항을 변경하는 경우에는 제1항 및 제2항에도 불구하고 해당 시 · 도지사가 결정할 수 있음
  - 입지규제최소구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우





- 입지규제최소구역의 지정목적에 저해하지 아니하는 범위에서 시·도지사가 필요하다고 인정하여 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우, 다만, 건폐율·용적률의 최대한도의 경우 20퍼센트 이내의 변경에 한정함
- 다른 법률에서 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정을 의제하고 있는 경우에도 이 법에 따르지 아니하고 입지규제최소구역의 지정과 입지규제최소구역계획을 결정할 수 없음
- 입지규제최소구역계획의 수립기준 등 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획의 수립 및 변경에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시함

입지규제최소구역  
지정 등에 관한 지침  
제2장 2절

#### ● 입지규제최소구역의 지정요건

- 입지규제최소구역은 도시지역 중에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있는 지역을 대상으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부에 지정함
  - 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심지역
  - 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역
- 이 경우 '기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설(이하 "거점시설"이라 한다)'이란 도시·군계획시설 중 지역의 거점 역할 수행이 가능한 다음 3가지 유형의 시설을 말함

[표 3-1-14] 입지규제최소구역 거점시설 유형

거점시설 유형	해당되는 시설의 종류
교통거점형	철도역사, 여객자동차터미널, 물류터미널, 복합환승센터, 항만, 공항
생활문화거점형	학교, 공공청사, 문화·체육시설, 사회복지시설, 도서관
경제거점형	유통업무설비, 연구시설, 종합의료시설

- 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

- 이 경우 '세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역'이란 지하철, 철도, 고속버스, 시외버스, 광역버스, 항만, 공항 등 3개 이상의 대중교통 정류장이 반경 500미터 이내에 위치하는 지역을 말함
- 노후 · 불량 건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역
  - 이 경우 '노후 · 불량 건축물이 밀집한 지역'이란 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후 · 불량 건축물이 2분의 1 이상인 지역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지(지역전략산업 육성을 위한 산업단지에 한정한다) 및 산업단지 재생사업지구를 말함
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제1항 제5호에 따른 도시재생 활성화지역 중 같은 법 제2조 제1항 제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역
- 입지규제최소구역은 도시지역에 지정하며, 녹지지역은 전체 구역 면적의 10퍼센트 이내의 범위에서 포함할 수 있음. 다만, 거점시설 부지 또는 다른 법률에 따라 이미 지정된 개발구역 내 녹지지역은 면적 비율 산정 대상에서 제외함
- 입지규제최소구역은 최소 1만  $m^2$  이상으로 지정함. 다만, 지역전략산업 육성을 위하여 입지규제최소구역을 지정하고자 하는 경우에는 그러하지 아니함
- 입지규제최소구역이 무분별하게 지정되지 않도록 다음의 기준에 적합하여야 함
  - 입지규제최소구역으로 지정하는 총 구역 면적은 관할 구역 내 주거 · 상업 · 공업지역으로 지정된 면적을 기준으로 특별시 · 광역시는 1퍼센트 이내로 하고, 시 · 군 및 특별자치시는 0.5퍼센트 이내로 한다. 다만, 관할 구역 내 주거 · 상업 · 공업지역 면적의 0.5퍼센트가 1만  $m^2$  미만인 경우에는 1만  $m^2$  로 함
  - 위 항에도 불구하고 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도(이하 "시 · 도"라 한다) 중에서 3-1-7에 따라 선정된 지역전략산업이 있는 시 · 도는 관할 시 · 군 · 구의 주거 · 상업 · 공업지역 면적을 합산한 면적의 0.3퍼센트 이내에서 지역전략산업 육성이 필요하다고 인정하는 면적을 관할 시 · 군 · 구에 배분할 수 있으며, 이 경우 이에 적합한 범위 내에서 입지규제최소구역을 지정할 수 있음



입지규제최소구역  
지정 등에 관한 지침  
제3장

### 입지규제최소구역의 수립 일반원칙

- 복합적 토지이용 증진을 위해 주거, 업무·판매, 산업, 문화, 관광 등의 기능 중에서 3개 이상(지역전략산업육성을 위하여 지정하는 경우에는 2개 이상)의 중심기능을 복합하여 계획하며, 어느 하나의 기능에 집중되지 않도록 함
- 주거기능을 계획할 경우에는 구역 내 가용총연면적(총면적에서 기반시설을 제외한 면적의 연면적) 중에 주거기능에 해당하는 연면적은 20퍼센트 이하(임대주택의 연면적은 전체 주택 총 연면적의 30% 이상)가 되도록 하여 과도한 주거 위주의 계획은 지양하도록 함

[표 3-1-15] 입지규제최소구역 중심기능의 분류

중심기능	해당 건축물 용도(『건축법 시행령』 별표1 기준)
주거	단독주택, 공동주택
업무·판매	업무시설(공공, 일반), 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점)
상업	공장, 자동차 관련시설, 창고
사회문화	문화시설, 방송통신시설, 교육연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설
관광	관광휴게시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설

- 입지규제최소구역계획은 도시·군기본계획의 기본방향 등에 부합하도록 계획하고, 도시재생활성화계획 등 관련 계획과 서로 연계함
- 입지규제최소구역에서의 토지이용계획을 수립할 때에는 토지이용현황, 개발수요, 기반시설, 경관, 환경 등을 고려하여 그에 적합하게 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 완화 또는 강화하여 계획함
- 입지규제최소구역 지정으로 인해 주변지역에 미치는 영향을 검토하여 주변에 미치는 부정적 영향이 최소화되도록 하고 주변지역에 대한 보완대책 등을 함께 검토함
- 입지규제최소구역에 녹지지역 또는 역사문화환경 보전지역이 포함되는 경우에는 자연환경 및 역사문화환경의 훼손이 최소화되도록 계획함
- 기반시설 확보가 필요한 경우에는 이에 대한 재원조달 계획 등을 수립하여 입지규제최소구역 지정목적의 실현 가능성이 제고되도록 함

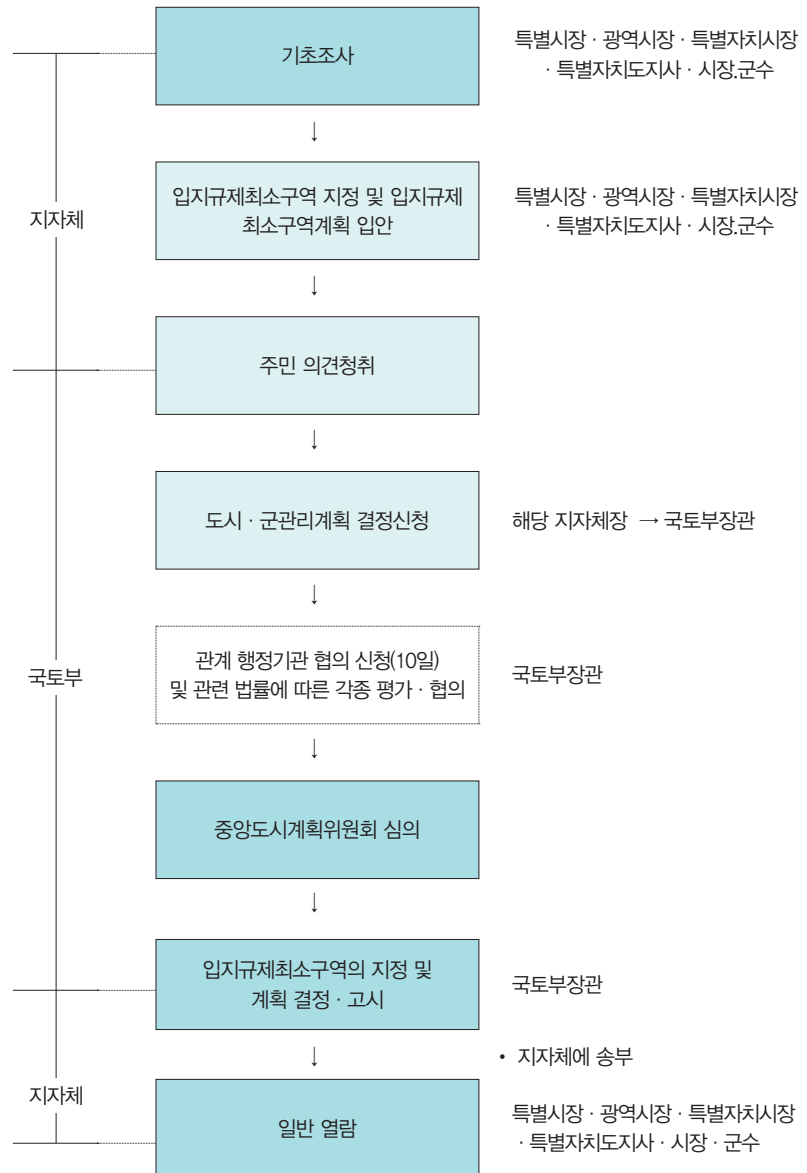
입지규제최소구역  
지정 등에 관한 지침  
제5장

#### • 입지규제최소구역의 지정 등의 절차 및 관리

- 입지규제최소구역을 지정할 때에는 입지규제최소구역계획을 동시에 수립함
- 입지규제최소구역계획의 입안 및 결정절차는 다음과 같으며, 입지규제최소구역 계획의 입안 및 결정과 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시관리계획 수립지침」의 도시관리계획 입안 및 결정절차에 따름.



[그림 3-1-8] 입지규제최소구역의 지정절차



- 법 제83조의 2 제2항에 따라 「학교보건법」 제6조에 따른 학교환경위생 정화구역에서의 행위제한 또는 「문화재보호법」 제13조에 따른 역사문화환경 보존지역에서의 행위제한의 완화에 대한 검토가 필요한 경우에는 도시계획위원회 심의 시 「학교보건법」 제6조 제1항에 따른 학교환경위생정화위원회 및 「문화재보호법」 제8조에 따른 문화재위원회(같은 법 제70조에 따른 시·도지정문화재에 관한 사항의 경우 같은 법 제71조에 따른 시·도문화재위원회를 말한다)와 공동으로 심의를 개최함
- 법 제40조의 2 제6항에 따라 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획에 따른 도시·군관리계획 중 다음 각 호에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 해당 시·도지사가 결정할 수 있음
  - － 입지규제최소구역 면적의 10퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우
  - － 입지규제최소구역의 지정목적에 저해하지 않는 범위에서 시·도지사가 필요하다고 인정하여 입지규제최소구역계획을 변경하는 경우. 다만, 건폐율·용적률의 최대한도의 경우 20퍼센트 이내의 변경에 한정함
- 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역계획에 관한 도시·군관리계획 입안 및 결정권자는 입지규제최소구역을 결정·고시한 지 3년이 경과한 때에 입지규제최소구역계획에 따른 개발의 진행상황 등에 따른 입지규제최소구역의 지정 해제 여부 등을 검토하여야 함



### 3. 타법에 의한 지역·지구·구역·권역

#### 3-1 수도권정비계획법상의 권역

##### 1) 권역별 행위제한

수도권

정비계획법

제7~9조

##### ① 과밀억제권역 내에서의 행위제한

- 학교 · 공공청사 · 연수시설 기타 인구집중유발시설의 신설 · 증설(용도변경 포함, 학교의 증설은 입학정원의 증원)
- 공업지역의 지정
- 관계 행정기관의 장은 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 : 상기 규정에 불구하고 다음 행위나 이의 허가 등 가능
  - 학교 · 공공청사의 신설 · 증설
  - 서울특별시 · 광역시 · 도별 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위 안에서의 공업지역 지정(국토교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 허가)

수도권

정비계획법

시행령

제11조

##### ② 과밀억제권역 내 행위제한의 완화

- 관계행정기관의 장은 과밀억제권역 안에서 다음에 해당하는 행위나 이의 허가 · 인가 · 승인 또는 협의 등을 할 수 있음
- 학교의 경우
  - 총량규제의 내용에 적합한 범위 안에서의 산업대학 · 전문대학 또는 대학원대학의 신설(산업대학과 전문대학 : 서울특별시 외의 지역에서의 신설에 한함)
  - 총량규제의 내용에 적합한 범위 안에서의 학교의 입학정원의 증원
  - 과밀억제권역 안에서의 학교의 이전(서울특별시로 이전하는 경우 제외) : 수도권정비위원회의 심의
  - 「한국예술종합학교설치령」에 의한 한국예술종합학교의 각 원의 설치를 위한 입학정원의 증원 등
  - 전문대학 중 수업연한이 3년인 간호전문대학을 대학 중 간호대학으로 변경하는 것으로서 일정요건을 갖춘 경우

- 교육부장관이 대학의 구조개혁을 위하여 고시하는 국립대학 및 사립대학 통·폐합기준에 따른 대학과 전문대학 간 통·폐합(서울특별시 밖의 대학과 서울특별시 안의 전문대학 간 통·폐합은 제외)으로 인한 대학의 신설·증설 또는 이전으로서 일정요건을 갖춘 경우

● 공공청사의 경우

- 다음에 해당하는 공공 청사의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것. 다만, (\*1)에 해당하는 공공 청사의 경우에는 증축이나 용도변경만 가능하며, 수도권이 아닌 지역에 있는 (\*2)에 해당하는 공공법인이 과밀억제권역에 사무소를 신축하는 경우는 제외

- 중앙행정기관(청은 제외)의 청사
- 중앙행정기관 중 청의 청사, 중앙행정기관의 소속 기관의 청사(교육, 연수 또는 시험기관의 청사는 제외)(\*1)
- 공공법인의 사무소(\*2)

- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인 중 수도권만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신축, 증축 또는 용도변경

- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인 중 관할 구역이 수도권과 그 인근의 도 지역만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 국토교통부장관과 협의를 거친 것

➡ 성장관리권역 내에서의 행위제한

수도권정비

계획법

제8조

시행령

제12조

- 관계 행정기관의 장은 성장관리권역이 적정하게 성장하도록 하되, 과도한 인구 집중을 초래하지 아니하도록 다음의 시설을 제외한 학교·공공청사·연수시설의 신설·증설이나 이의 허가 등을 하여서는 안됨

〈학교의 경우〉

- 총량규제의 내용에 적합한 범위 안에서의 산업대학·전문대학·대학원대학 또는 입학정원이 50인 이내인 대학(컴퓨터·통신·디자인·영상·신소재·생명공학 등 첨단전문분야의 대학으로서 교육인적자원부장관이 정하여 고시하는 대학: 입학정원이 100인 이내인 대학)의 신설

- 총량규제의 내용에 적합한 범위 안에서의 학교의 입학정원의 증원





- 신설된 지 8년이 지나지 아니한 소규모대학 입학 정원의 증원(최초 입학 정원의 100% 범위에서의 증원만 해당하며, 신설된 후 8년 이내에는 증원을 할 수 없음)으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

- 수도권 안에서의 학교의 이전

- 교육부장관이 대학의 구조개혁을 위하여 고시하는 국립대학 및 사립대학 통·폐합기준에 따른 대학과 전문대학 간 통·폐합으로 인한 대학의

〈공공청사의 경우〉

- 다음에 해당하는 공공 청사의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것. 다만, (\*1)에 해당하는 공공청사의 경우에는 증축이나 용도변경만 가능하며, 수도권이 아닌 지역에 있는 (\*2)에 해당하는 공공법인이 성장관리권역에 사무소를 신축하는 경우 제외

- 중앙행정기관(청은 제외)의 청사
- 중앙행정기관 중 청의 청사, 중앙행정기관의 소속 기관의 청사(교육, 연수 또는 시험기관의 청사는 제외한다)(\*1)
- 공공법인의 사무소(\*2)

- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인 중 수도권만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신축, 증축 또는 용도변경

- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인 중 관할 구역이 수도권과 그 인근의 도 지역만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 국토교통부장관과 협의를 거친 것

〈연수시설의 경우〉

- 신축, 증축 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

- 기존 연수시설 연면적의 20% 범위 안에서의 증축

- 수도권에서 이전하는 연수 시설의 종전 규모의 범위에서의 신축, 증축 또는 용도변경

- 관계 행정기관의 장은 성장관리권역 안에서 공업지역을 지정하는 경우, 다음의 범위 안에서 수도권정비계획이 정하는 바에 따름

- 과밀억제권역으로부터 이전하는 공장 등의 계획적 유치를 위하여 필요한 지역

- 개발수준이 다른 지역에 비하여 현저하게 낮은 지역의 주민의 소득기반을 확충하기 위하여 필요한 지역
- 공장이 밀집된 지역의 재정비를 위하여 필요한 지역
- 관계중앙행정기관의 장이 산업정책상 필요하다고 인정하여 국토교통부장관에게 요청한 지역

### ➡ 자연보전권역 내에서의 행위제한

- 택지 · 공업용지 · 관광지 등의 조성을 목적으로 한 다음의 종류 및 규모 이상의 개발사업
  - 택지조성사업 : 3만㎡ 이상
  - 공업용지조성사업 : 3만㎡ 이상
  - 관광지조성사업(시설계획지구) : 3만㎡ 이상
  - 도시개발사업 : 3만㎡ 이상
  - 지역종합개발사업 : 3만㎡ 이상
- 학교 · 공공관사 · 업무용건축물 · 판매용건축물 · 연수시설 기타 인구집중유발시설의 신설 · 증설

### ➡ 자연보전권역 내에서의 행위제한의 완화

- 오염총량관리계획 시행지역이 아닌 지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또는 관광지조성사업 중 그 면적(관광지조성사업의 경우에는 시설계획지구의 면적)이 6만㎡ 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 오염총량관리계획 시행지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또는 관광지조성사업의 경우
  - 다음의 어느 하나에 해당하는 택지조성사업. 다만, 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 제1항에 따라 지정 · 고시된 수변구역에서 시행하는 택지조성사업은 제외
    - 도시지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역 및 개발진흥지구에서 시행되는



택지조성사업 중 10만㎡ 이상의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서  
수도권정비위원회의 심의를 거친 것

- 도시지역 등에서 시행되는 택지조성사업 중 10만㎡ 미만의 지구단위계획구역에서 시행되고 주변지역이 이미 시가화(市街化) 등이 완료되어 추가적으로 개발할 수 있는 지역이 없는 것으로서 국토교통부장관과 협의를 거친 것
- 도시지역 등이 아닌 지역에서 시행되는 택지조성사업 중 10만㎡ 이상 50만㎡ 이하의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 도시지역 등과 도시지역 등이 아닌 지역에 걸쳐서 시행되는 택지조성사업 중 10만㎡ 이상 50만㎡ 이하의 면적(각 지역의 지구단위계획구역 면적을 합산한 면적)의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

- 다음의 어느 하나에 해당하는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업. 다만, 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조 제1항에 따라 지정·고시된 수변구역에서 시행하는 도시개발사업 및 지역종합개발사업 제외

- 6만㎡ 이하의 도시개발사업 또는 지역종합개발사업([\*]에 해당하는 경우는 제외)으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 도시지역 등에서 시행되는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만㎡ 이상인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 도시지역 등에서 시행되는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만㎡ 미만이고 주변 지역이 이미 시가화 등이 완료되어 추가적으로 개발할 수 있는 지역이 없는 것으로서 국토교통부장관과 협의를 거친 것(\*1)
- 도시지역 등이 아닌 지역에서 시행되거나 도시지역등과 도시지역 등이 아닌 지역에 걸쳐서 시행되는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만㎡ 이상 50만㎡ 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

- 관광지조성사업 중 시설계획지구의 면적이 3만㎡ 이상인 것으로서 수도권정비위원회 심의를 거친 것

- 공업용지조성사업 중 면적이 6만㎡ 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

● 학교의 경우

- 총량규제의 내용에 적합한 범위에서의 전문대학, 대학원대학 또는 소규모대학의 신설로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 총량규제의 내용에 적합한 범위에서의 학교 입학 정원의 증원
- 신설된 지 8년이 이내 소규모대학 입학 정원의 증원(최초 입학 정원의 100% 범위에서의 증원만 해당, 신설된 후 8년 이내에는 증원 불가)으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
- 자연보전권역에서의 전문대학, 대학원대학 또는 소규모대학의 이전
- 교육부장관이 대학의 구조개혁을 위하여 고시하는 국립대학 및 사립대학 통·폐합기준에 따른 대학과 전문대학 간 통·폐합으로 인한 대학의 신설·증설 또는 이전으로서 일정의 요건을 갖춘 것

● 공공청사의 경우

- 다음에 해당하는 공공 청사의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것. 다만, (\*1)에 해당하는 공공 청사의 경우에는 증축이나 용도변경만 가능. 수도권이 아닌 지역에 있는 (\*2)에 해당하는 공공법인이 자연보전권역에 사무소를 신축하는 경우 제외
  - 중앙행정기관(청은 제외한다)의 청사
  - 중앙행정기관 중 청의 청사, 중앙행정기관의 소속 기관의 청사(교육, 연수 또는 시험기관의 청사는 제외한다)(\*1)
  - 공공법인의 사무소(\*2)
- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인(지점을 포함) 중 수도권만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신·증축 또는 용도변경
- 중앙행정기관의 소속 기관 및 공공법인(지점을 포함) 중 관할 구역이 수도권과 그 인근의 도 지역만을 관할하는 기관 및 공공법인의 청사 또는 사무소의 신·증축 또는 용도변경으로서 국토교통부장관과 협의를 거친 것

● 연수시설의 경우

- 기존 연수시설 : 연면적의 10% 범위 안에서의 증축



- 오염총량관리계획 시행지역에서 시행하는 연수 시설의 신·증축(기존 연수 시설의 건축물 연면적의 10% 범위에서의 증축은 제외) 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

### 인구집중유발시설의 종류 및 규모 (「수도권정비계획법」 제2조, 영 제3조)

- 「고등교육법」에 의한 학교로서 대학·산업대학·교육대학 또는 전문대학(이에 준하는 각종 학교 각각 포함)
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 공장 : 건축물의 연면적(제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각 층의 바닥면적과 사무실 및 창고의 각 층의 바닥면적의 합계) 500㎡ 이상
- 다음에 해당하는 공공청사(도서관·전시장·공연장 및 군사시설 중 군부대의 청사, 국가정보원 및 그 소속 기관 제외) : 건축물의 연면적 1,000㎡ 이상(\*1)
  - 중앙행정기관 및 그 소속 기관의 청사
  - 다음에 해당하는 법인의 사무소(연구소 및 연수시설 등 포함)
    - 「정부투자기관 관리기본법」의 적용을 받는 정부투자기관 및 그 정부투자기관이 자본금의 50% 이상을 출자한 법인 및 그 법인이 자본금의 50% 이상을 출자한 법인
    - 「국유재산의 현물출자에 관한 법률」에 의한 정부출자기업체
    - 법률 규정에 의한 정부출연대상 법인으로서 정부로부터 출연을 받거나 받은 법인
    - 개별법률에 의하여 설립되는 법인으로서 주무부장관의 인·허가를 요하지 아니하고 당해 법률에 의하여 직접 설립된 법인
- 다음에 해당하는 업무용건축물·판매용건축물 및 복합용건축물
  - 다만, 지방자치단체가 출자 또는 출연한 법인의 사무소로 사용되는 건축물과 자연보전권역 외의 지역에 설치되는 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 및 「국제회의산업육성에 관한 법률시행령」에 의한 국제회의시설 중 전문회의시설은 제외(\*2)
  - 업무용건축물
    - : 다음에 해당하는 시설이 주용도(당해 건축물의 업무용시설의 면적의 합계가 건축법시행령 별표1의 분류에 의한 용도별 면적 중 가장 큰 경우)인 건축물로서 연면적이 2만5천㎡ 이상 건축물 또는 업무용시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 업무용시설의 면적의 합계 2만5천㎡ 이상 건축물
    - 연구소(연구소 준하는 시험소, 계측계량소 포함) 및 일반업무시설 : 금융업소·사무소·신문사·오피스텔·그 밖에 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것(\*3)
    - 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원에 한함) 및 창고시설. 다만, 각 시설의 면적이 상기 (\*3)의 규정에 의한 시설 면적의 합계보다 작은 경우에 한함

- 판매용 건축물 : 다음에 해당하는 건축물
  - 아래의 (\*4) 및 (\*5)에 해당하는 시설이 주용도(당해 건축물의 판매용시설의 면적의 합계가 용도별 면적 중 가장 큰 경우)인 건축물로서 연면적 1만5천㎡ 이상 건축물 또는 판매용시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 판매용시설의 면적의 합계가 1만5천㎡ 이상 건축물
  - 판매 및 영업시설(도매시장, 소매시장, 상점) 및 위락시설(\*4)
  - 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 동·식물원), 운동시설 및 창고시설. 다만, 각 시설의 면적이 상기 (\*4)의 규정에 의한 시설 면적 합계보다 작은 경우 한함(\*5)
  - 판매용시설 및 업무용시설이 주용도가 아닌 건축물로서 판매용시설 및 업무용시설의 면적의 합계가 1만5천㎡ 이상 2만5천㎡ 미만이고, 판매용시설의 면적이 업무용시설의 면적보다 큰 건축물의 판매용시설 및 업무용시설에 해당하는 부분
- 복합용건축물 : 업무용시설 및 판매용시설이 주용도(당해 건축물의 업무용시설 및 판매용시설의 면적의 합계가 용도별 면적 중 가장 큰 경우)인 건축물로서 그 연면적이 2만5천㎡ 이상 건축물 또는 업무용시설 및 판매용시설이 주용도가 아닌 건축물로서 그 업무용시설 및 판매용시설의 면적의 합계가 2만5천㎡ 이상 건축물
- 교육원(연수원 기타 이와 유사한 것 포함) 및 직업훈련소의 건축물의 연면적이 3만㎡ 이상 연수시설. 다만, 지방자치단체가 설치하는 시설 및 지방자치단체가 출자하거나 출연한 법인이 설치하는 시설 제외(\*6)
- 상기 (\*1), (\*2), (\*6)의 건축물의 연면적 또는 시설의 면적을 산정함에 있어서 대지가 연접하고 소유자(상기 [\*1]의 공공청사의 경우에는 사용자 포함)가 동일한 건축물에 대하여는 각 건축물의 연면적 또는 시설의 면적을 합산



## 총량규제

### (「수도권정비계획법」 제18조, 시행령 제21~24조)

□ 국토교통부장관은 공장·학교 등 인구집중유발시설이 수도권에 과도하게 집중되지 아니하도록 하기 위하여 그 신설·증설의 허용용량을 정하여 이를 초과하는 신설·증설 제한

#### □ 공장 총량규제의 내용

- 결정 : 수도권정비위원회 심의(국토교통부장관 고시)
- 공장 총량규제의 대상
  - 공장에 대한 총량규제는 「건축법」에 따라 신·증축 또는 용도변경하는 면적으로서 동법에 따라 건축허가·신고, 용도변경·신고를 하기위하여 건축물대장 기재 내용 변경신청을 한 면적을 기준으로 적용
- 공장 총허용량의 산출
  - 국토교통부장관은 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 공장건축의 총허용량을 산출하는 방식을 정하여 관보에 고시
  - 국토교통부장관은 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 공장건축의 총허용량을 산출하는 방식을 정하여 관보에 고시
  - 국토교통부장관은 3년마다 산출방식에 따라 시·도별 공장건축의 총허용량을 결정하여 관보에 고시. 결정된 공장건축의 총허용량을 변경하는 경우도 또한 같음
  - 시·도지사는 과거 3년간의 공장건축량, 공업용지 중 공장 설립가능지역 및 향후 3년간의 공장건축 예상량 등 시·도별 총허용량 설정에 관계되는 기초자료를 시·도별 총허용량을 결정하는 해의 1월 31일까지 국토교통부장관에게 제출
  - 시·도지사는 시·도별 총허용량의 범위에서 연도별 배정계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받은 후 그 내용을 해당 시·도의 공보에 고시. 승인된 연도별 배정계획을 변경하는 경우 또한 같음
  - 시·도지사는 관할 시·군 또는 구의 지역별 여건을 고려하여 공장건축을 계획적으로 관리할 필요가 있다고 인정하는 경우 관계 행정기관과 협의하여 승인을 받은 연도별 배정계획의 범위에서 지역별로 공장건축의 총허용량을 배정할 수 있으며, 지역별·연도별 총허용량을 배정하는 경우 그 내용을 시·도에서 발행하는 공보에 고시. 배정된 지역별·연도별 총허용량을 변경하는 경우 또한 같음

#### □ 학교 총량규제의 내용

- 산업대학, 전문대학 또는 대학원대학의 입학 정원 증가 총수는 다음 각 목의 구분에 따른 기준을 초과할 수 없음. 다만, 국토교통부장관이 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 부득이하다고 인정하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 따로 정하는 경우 제외
- 산업대학·전문대학 : 전년도 전국 입학 정원 증가 총수의 10%
- 대학원대학 : 매년 300명. 다만, 컴퓨터, 통신, 생명공학 등 첨단 전문 분야의 대학원대학으로서 교육부장관이 국토교통부장관과 협의하여 고시하는 입학 정원의 증원은 입학 정원 증가 총수의 산정에서 제외

### 공업지역의 대상 (「수도권정비계획법」 제2조, 영 제5조)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 공업지역
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 기타 관계법률에 의하여 공업용지 및 이에 부수되는 용도로 이용되고 있거나 이용될 일단의 지역으로서 다음이 정하는 종류 및 규모 이상의 지역
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역 중 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한 산업단지. 다만, 성장관리권역 중 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역이나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에 따른 반환공여구역 또는 지원도시사업구역에서 지정되는 산업단지 제외
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조③의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 동법 시행령 제31조②7의 규정에 의한 개발진흥지구로서 공업용도로 구획되는 면적이 3만㎡ 이상인 것

수도법

제5조 제7조 제12조

시행령

제8조 제14조

## 3-2 수도권상수원보호구역

### 1) 상수원보호구역의 정의

- 상수원보호구역이라 함은 음용 · 공업용 등에 제공하기 위하여 취수시설을 설치한 지역의 하천 · 호소 · 지하수 등을 말함

### 2) 상수원보호구역의 지정

- 지정권자 : 환경부장관
- 지정 및 변경
  - 상수원의 확보와 수질보전 상 필요하다고 인정되는 지역을 상수원보호를 위한 구역으로 지정 · 변경





### 3) 상수원보호구역내 행위제한

#### ➡ 행위제한 사항

- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 수질오염물질·특정수질유해물질, 「유해화학물질 관리법」에 따른 유해화학물질, 「농약관리법」에 따른 농약, 「폐기물관리법」에 따른 폐기물, 「하수도법」에 따른 오수·분뇨 또는 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」에 따른 가축분뇨를 사용하거나 버리는 행위
- 수영·목욕·세탁·선박운항(수질정화활동, 수질 및 수생태계 조사 등 환경부령으로 정하는 바에 따라 선박을 운항하는 경우 제외) 또는 수면을 이용한 레저행위
- 가축을 놓아기르는 행위, 행락·야영 또는 야외 취사행위, 자동차를 세차하는 행위
- 어패류를 잡거나 양식하는 행위. 다만, 환경부령으로 정하는 자가 하는 환경부령으로 정하는 어로행위는 제외
- 하천구역에 해당하는 지역에서 농작물을 경작하는 행위. 다만, 「친환경농업 육성 및 유기식품 등의 관리·지원에 관한 법률」에 따른 친환경농수산물(수산물 제외)을 동법 제19조 제2항, 제34조 제2항에 따른 인증기준에 따라 경작하는 행위 제외
- 상수원보호구역의 상류지역이나 취수시설(광역상수도 및 지방상수도의 취수시설만 말함)의 상류·하류 일정지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장을 설립할 수 없음

#### ➡ 시장·군수·구청장의 허가가 필요한 사항

- 건축물 기타 공작물의 신축·증축·개축·재축·이전·변경 또는 제거
- 입목(立木) 및 대나무의 재배 또는 벌채
- 토지의 굴착·성토, 그 밖에 토지의 형질변경

### 신고만 하고 행할 수 있는 행위(시행령 제14조)

- 상하수도시설 · 환경오염방지시설 및 상수원보호구역 관리시설을 제외한 건축물 기타 공작물의 제거
- 주택지 안에서의 나무의 재배 · 벌채
- 농업개량시설의 보수 또는 농지개량 등을 위한 복토등 토지의 형질변경
- 수해 등 천재지변으로 손괴된 건축물 및 공작물의 원상복구
- 공장 · 숙박시설 또는 일반음식점의 주택 또는 창고시설로의 용도변경

## 3-3 자연공원법상의 용도지구 및 공원보호구역

자연공원법  
제18조

### 1) 용도지구

#### ➡ 용도지구의 세분

- 공원관리청은 자연공원을 효과적으로 보전하고 이용할 수 있도록 다음의 용도지구를 공원계획으로 결정
- 자연보존지구 : 다음에 해당하는 곳으로서 특별히 보호할 필요가 있는 지역
  - 생물다양성이 특히 풍부한 곳, 자연생태계가 원시성을 지니고 있는 곳
  - 특별히 보호할 가치가 높은 야생 동 · 식물이 살고 있는 곳
  - 경관이 특히 아름다운 곳
- 자연환경지구 : 자연보존지구의 완충공간으로 보전할 필요가 있는 지역
- 마을지구 : 마을이 형성된 지역으로서 주민생활을 유지하는 데에 필요한 지역
- 문화유산지구 : 「문화재보호법」 제2조 제2항에 따른 지정문화재를 보유한 사찰(寺刹)과 전통사찰보존지 중 문화재의 보전에 필요하거나 불사(佛事)에 필요한 시설을 설치하고자 하는 지역



## ➡ 용도지구에서 허용되는 행위의 기준

### ● 공원자연보존지구

- 학술연구, 자연보호 또는 문화재의 보존·관리를 위하여 필요하다고 인정되는 최소한의 행위
- 대통령령으로 정하는 기준에 따른 최소한의 공원시설의 설치 및 공원사업
- 해당지역이 아니면 설치할 수 없다고 인정되는 군사시설·통신시설·항로표지시설·수원보호시설 등으로서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 최소한의 시설의 설치
- 대통령령으로 정하는 고층 절차를 거친 사찰 복원과 전통사찰보존지에서의 불사를 위한 시설 및 그 부대시설의 설치. 다만, 부대시설 중 찻집·매점 등 영업시설의 설치에 경내건조물이 정착되어 있는 토지 및 이에 연결되어 있는 부속토지로 한정
- 문화체육관광부장관이 종교법인으로 허가한 종교단체의 시설물 중 자연공원으로 지정되기 전의 기존 건축물에 대한 개축·재축, 대통령령으로 정하는 고층 절차를 거친 시설물의 복원 및 대통령령으로 정하는 규모 이하의 부대시설 설치
- 「사방사업법」에 따른 사방사업으로서 자연 상태로 그냥 두면 자연이 심각하게 훼손될 우려가 있는 경우 이를 막기 위해 실시되는 최소한의 사업
- 공원자연환경지구에서 공원자연보존지구로 변경된 지역 중 대통령령으로 정하는 대상 지역 및 허용기준에 따라 공원관리청과 주민간에 자발적 협약을 체결하여 하는 임산물 채취행위

### ● 공원자연환경지구

- 공원자연보존지구에서 허용되는 행위
- 대통령령으로 정하는 기준에 따른 공원시설의 설치 및 공원사업
- 다음의 허용기준 범위 안에서의 농지 또는 초지 조성행위 및 그 부대시설의 설치
  - 농지법에 의한 농지를 조성하는 경우
  - 초지법에 의한 미개간지를 초지로 변경하는 경우

- 농지법에 의한 농지의 조성 또는 초지법에 의한 초지의 조성에 따른 연면적 100㎡ 범위 안에서의 부대시설인 창고를 설치하는 경우
- 농업·축산업 등 1차 산업행위 및 국민경제상 필요에 의하여 설치 가능한 다음의 시설
  - 부대시설을 포함하여 연면적 1,300㎡ 이하이고 2층 이하인 육상양식어업 시설·육상수산종자생산업시설 또는 종묘생산농림업시설. 다만, 육상양식 어업시설 또는 육상수산종자생산업시설인 경우에는 30㎡ 이하의 관리사를 추가로 설치 가능
  - 별표1의4에 규정된 규모의 범위에서의 해상양식어업시설 또는 해상수산종자생산업시설. 다만, 축제식(築堤式)양식어업시설의 신규 설치 제외
  - 연면적 250㎡ 이하이고 2층 이하인 축산물(양잠·양봉산물을 포함한다. 이하 같다) 생산시설 및 연면적 100㎡ 이하의 부대시설
  - 연면적 250㎡ 이하이고 2층 이하인 작물재배사(作物栽培舍) 및 연면적 100㎡ 이하의 부대시설
  - 부대시설을 포함하여 연면적 600㎡ 이하이고 2층 이하인 농산물·임산물·수산물 또는 축산물의 보관시설, 건조·포장 등의 가공시설 또는 판매 시설. 다만, 제14조에 따른 해안 및 섬지역에 설치하는 보관시설은 1천3백㎡ 이하까지로 할 수 있고, 2006년 5월 31일 이전에 법 제23조에 따라 허가를 받아 설치한 기존의 굴 가공시설(굴의 껍질만을 벗기는 시설 제외. 이하 이 호에서 같음)로서 수출을 목적으로 제품의 보관·건조·냉동·포장 등 연속공정을 위하여 굴 보관시설(기존의 굴 보관시설 및 장치 설치할 굴 보관시설 포함)과 통합하여 신축·증축·개축하는 경우에는 기존의 굴 가공시설의 대지가 포함된 부지에서 그 통합시설의 연면적을 1천5백㎡(매각 또는 통합하지 아니하는 기존의 시설이 있는 경우에는 매각 또는 통합하지 아니하는 기존의 시설의 연면적과 그 통합시설의 연면적을 합하여 1천5백㎡) 이하까지로 가능
  - 제14조 각 호에 따른 해안 및 섬지역에 설치하는 연면적 100㎡ 이하의 어구 보관창고



- 임도(林道)의 설치(산불진화 등 불가피한 경우에 한함), 조림·육림·벌채 및 사방사업법에 의한 사방사업과 그 밖의 국방·공익상 필요한 최소한의 행위 또는 시설의 설치
- 자연공원으로 지정되기 전부터 그 지구 안에 있는 기존 건축물에 대하여 주위 경관과 조화를 이루도록 하는 범위 안에서 실시되는 것으로서 다음의 규모 이하의 증축·개축·재축 및 그 부대시설의 설치와 천재·지변이나 공원사업으로 이전이 불가피한 건축물의 이축(移築). 다만, 공원계획에 의하여 정비 또는 철거의 대상으로 확정된 건축물: 증축, 그 부대시설의 설치 불가
  - 기존건축물의 연면적 범위 안에서의 개축 및 재축과 다음의 기준에 의한 증축
  - 지상층: 기존 지상층 연면적 포함 200㎡ 이하, 기존 층수 포함한 2층 이하
  - 지하층: 기존 지하층의 면적을 포함 100㎡ 이하
  - 주거용건축물의 부대시설로서 연면적 30㎡ 이하의 부대시설 설치
  - 천재·지변이나 공원사업시행으로 인한 기존 건축물의 연면적 범위(기존 건축물 연면적 200㎡ 미만인 경우에는 200㎡) 안에서의 이축
- 자연공원을 보호하고 자연공원에 들어가는 자의 안전을 지키기 위한 사방(砂防)·호안(護岸)·방화(防火)·방책(防柵) 및 보호시설 등의 설치
- 군사훈련 및 농로·제방의 설치 등 대통령령으로 정하는 기준에 따른 국방상·공익상 필요한 최소한의 행위 또는 시설의 설치
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 개인묘지의 설치(대통령령으로 정하는 섬지역에 거주하는 주민이 사망한 경우만 해당)
- 제20조 또는 제23조에 따라 허가받은 사업을 시행하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간의 범위에서 사업부지 외의 지역에 물건을 쌓아두거나 가설건축물을 설치하는 행위
- 해안 및 섬지역에서 탐방객에게 편의를 제공하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간의 범위에서 관리사무소, 진료시설, 탈의시설 등 그 밖의 대통령령으로 정하는 시설을 설치하는 행위

- 공원마을지구
  - 공원자연환경지구에서 허용되는 행위
  - 일정 규모 이하의 주거용 건축물의 설치 및 생활환경 기반시설의 설치
  - 공원마을지구의 자체 기능상 필요한 시설
  - 환경오염을 일 으키지 아니하는 가내공업(家内工業)
- 공원문화유산지구
  - 공원자연환경지구에서 허용되는 행위
  - 불교의 의식(儀式), 승려의 수행 및 생활과 신도의 교화를 위하여 설치하는 시설 및 그 부대시설의 신축·증축·개축·재축 및 이축 행위
  - 그 밖의 행위로서 사찰의 보전·관리를 위한 재해 예방과 복구

### 3-4 문화재보호법상의 문화재보호구역

문화재보호법  
제2조

#### 1) 문화재보호구역의 정의

- 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당. 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역

#### 2) 지정권자: 문화재청장

#### 3) 문화재보호구역의 지정기준



[표 3-1-16] 보호물 또는 보호구역의 지정기준 (『문화재보호법 시행령』 별표2)

구 분	지 정 기 준
국보·보물 및 중요한 민속자료의 보호구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당 문화재의 최대 돌출점에서 수직선으로 닿는 각 지점을 서로 연결하는 선에서 10~100m까지(해당 문화재가 사찰·사지·향교 등 문화 유적지와 연결될 경우 그 외곽 경계에서)</li> <li>• 그 밖에 해당 문화재 보호에 필요하다고 인정되는 구역</li> </ul>
사적의 보호구역	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 선사시대 유적 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 선사시대 유적 중 역사적 가치가 규명되지 아니한 유물 산포구역(散布區域)</li> <li>• 선사시대 유적과 역사문화환경적으로 밀접한 관련성이 있는 구역으로서 그 보호에 필요한 최소한의 구역</li> </ul> </li> <li>2. 정치·국방에 관한 유적 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 궁터 : 궁궐의 외부지역 중 해당 사적과의 관련성 및 경관보호 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역</li> <li>• 성터 : 성곽 외부지역 중 전술적 측면을 고려하여 외곽 경계로부터 50m 이내 구역</li> <li>• 봉수대, 관아 등: 해당 사적에 수반된 자연지형을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역</li> </ul> </li> <li>• 전적지 : 그 성격과 특성 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역</li> <li>3. 산업·교통·주거생활에 관한 유적 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 역사, 가마터 : 해당 사적과의 관련성 및 경관보호 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역</li> <li>• 교량, 제방, 원지, 우물, 수중유적 등: 역사문화환경적으로 해당 사적과 관련성이 있는 보호에 필요한 최소한의 구역</li> </ul> </li> <li>4. 교육·의료·종교에 관한 유적: 현재의 여건을 고려하여 해당 사적의 외부지역 중 경관보호 등에 필요한 최소한의 구역</li> <li>5. 제사·장례에 관한 유적 : 현재 여건을 고려하여 경관보호 등에 필요한 최소한의 구역</li> <li>6. 인물·사건 등의 기념에 관한 유적 : 현재의 여건을 고려하여 그 보호에 필요한 최소한의 구역</li> <li>7. 그 밖의 사적의 보호구역 : 그 보호상 필요하다고 인정되는 구역</li> </ol>
명승의 보호구역	경승지의 보호에 필요하다고 인정되는 구역
천연기념물의 보호구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동물·지질광물·천연보호구역·자연현상은 그 보호에 필요하다고 인정되는 구역</li> <li>• 식물은 입목을 중심으로 하여 반경 5m 이상 100m 이내의 구역</li> </ul>
보호물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상의 건조물 또는 그 밖의 시설물은 보호책·담장 또는 그 밖에 해당 문화재의 보호를 위한 시설물</li> <li>• 동종(銅鍾)·석비(石碑)·불상 등은 종각(鍾閣)·비각(碑閣)·불각(佛閣)</li> <li>• 그 밖의 문화재는 그 보관되어 있는 건물이나 보호시설</li> </ul>

구 분	지 정 기 준
보호물이 있는 경우의 보호구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보호물이 건조물로 되어 있는 경우 각 추녀 끝 또는 이에 준하는 부분, 그 밖에 최대 돌출점에서 수직으로 닿는 각 지점을 연결하는 선에서 바깥으로 5~50m까지 구역</li> <li>• 보호물이 보호책·담장 등으로 되어 있는 경우 하부 경계에서 2~20m까지의 구역</li> </ul>





### 3-5 군사기지 및 군사시설보호법상의 군사기지 및 군사시설 보호구역

#### 1) 보호구역의 정의

- 군사기지 및 군사시설을 보호하고 군사작전을 원활히 수행하기 위하여 국방부장관이 지정하는 구역으로서 다음에 해당되는 구역
  - 통제보호구역 : 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 고도의 군사활동 보장이 요구되는 군사분계선의 인접지역과 중요한 군사기지 및 군사시설의 기능보전이 요구되는 구역
  - 제한보호구역 : 보호구역 중 군사작전의 원활한 수행을 위하여 필요한 지역과 군사기지 및 군사시설의 보호 또는 지역주민의 안전이 요구되는 구역

#### 2) 보호구역의 지정

- 보호구역, 민간인통제선, 비행안전구역 및 대공방어협조구역(이하 “보호구역 등”이라 함)은 군사기지 및 군사시설의 보호, 군사작전의 원활한 수행 및 군용항공기의 비행안전에 필요한 최소한의 범위 안에서 지정되어야 함

#### 3) 보호구역 안에서의 행위제한

군사기지 및  
군사시설보호법  
제9조

##### ● 보호구역 안에서의 금지사항

- 통제보호구역, 울타리 또는 출입통제표찰이 설치된 군사기지 및 군사시설 출입
- 통제보호구역 안에서의 주택의 신축. 다만, 군사작전에 지장이 없는 범위 제외
- 통제보호구역 안에서의 수산동식물의 포획 또는 채취
- 군사기지 또는 군사시설의 촬영·묘사·녹취·측량 또는 이에 관한 문서나 도서 등의 발간·복제. 다만, 국가기관 또는 지방자치단체, 그 밖의 공공단체가 공공사업을 위하여 미리 관할부대장등의 승인을 받은 경우 제외

- 보호구역 등의 표지(보호구역 등임을 나타내는 표본·표석·부표·출입통제표 찰 또는 수중부설물을 포함)의 이전 또는 훼손
- 군함의 항로 방해
- 표류물, 침몰물의 습득 또는 군사작전이나 항해에 장애가 될 우려가 있는 대통령령으로 정하는 유해물의 유기(遺棄)
- 군용항공기를 제외한 항공기의 항공작전기지에의 착륙
- 군사시설 또는 군용항공기를 손괴하거나 그 기능을 손상시키는 행위
- 군용항공기를 향하여 물건을 던지거나 군용항공기 운항에 위험을 일으킬 우려가 있는 행위
- 제한보호구역 안에서의 각종 총포의 발사, 폭발물의 폭발 등의 행위
- 제한보호구역 안에서의 군용통신에 장애가 되는 것으로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축, 공작물·매설물 등의 설치
- 군사기지 및 군사시설보호법 제13조

#### 군사기지 및

#### 군사시설보호법

#### 제13조

### ● 행정청의 허가사항에 관한 협의 등

- 관계행정청의 장이 보호구역 내에서 다음의 사항을 허가 기타의 처분을 하고자 할 때 (국가기관 또는 지방자치단체 기타 공공단체가 행하는 사업도 포함) : 국방부장관 또는 관할부대장 등과 협의
  - 주택의 신축·증축 또는 공작물의 설치
  - 도로, 철도, 교량, 운하, 수도, 수로 등과 그 부속 공작물의 설치 또는 변경
  - 하천 또는 해면의 매립·준설(浚渫)과 항만의 축조 또는 변경
  - 광물·토석(土石) 또는 토사(土砂)의 채취
  - 해안의 굴착
  - 조림 또는 임목(林木)의 벌채
  - 토지의 개간 또는 지형의 변경
  - 해저시설물의 부설 또는 변경
  - 통신시설의 설치와 그 사용



- 총포의 발사 또는 폭발물의 폭발
- 해운의 영위
- 어업권의 설정, 수산동식물의 포획 또는 채취
- 부표(浮標)·입표(立標), 그 밖의 표지의 설치 또는 변경

#### 허가 시 국방부장관 또는 관할부대장 협의 제외 사항(령 13조 제3항)

- 기존의 건축물·공작물의 개축, 재축, 대수선
- 「건축법 시행령」에 따른 가설건축물의 건축, 다만, 전투진지 전방 500m 이내 지역은 소각하거나 물리적으로 없애기 쉬운 시설에 한함
- 입목의 간벌, 택벌, 피해목 벌채
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 의한 입목벌채 및 산림훼손
- 「농어촌정비법」에 의한 경지정리, 배수개선, 농업생산기반시설의 개수·보수 및 준설 등 농업생산기반 개량사업
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 개인묘지의 설치 및 개인·가족자연장지의 조성
- 「건축법」에 따른 신고의 대상이 되는 행위, 다만, 「건축법」 제14조 제1항 제2호에 해당하는 건축으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 제외
  - 기존 건축물이 있는 하나의 대지에 새로 건축물을 건축하여 이들 건축물의 연면적 합계가 200㎡ 이상이 되는 경우
  - 하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하여 이들 건축물의 연면적 합계가 200㎡ 이상이 되는 경우
- 「건축법」에 따른 신고 대상 건축물의 용도변경

도로법

제25조

제49조~제53조

### 3-6 도로법상의 구역

#### 1) 도로구역의 결정

- 도로구역 결정 : 도로의 관리청은 도로노선의 지정이 있거나 도로노선의 인정 또는 변경의 공고가 있는 때
- 도로의 관리청은 도로구역을 결정(변경)한 때 : 위치도 및 도로계획평면도, 사용 또는 수용할 토지 또는 건축물의 조서·지번 및 지목과 소유권 및 소유권 외의 권

리명세서, 도로구역의 결정사유, 도면열람기간 및 장소, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제25조⑤ 각 호의 사항을 명시하여 도로법시행규칙이 정하는 바에 따라 이를 고시

## 2) 접도구역의 지정 등

- 관리청은 도로의 구조에 대한 손괴(損潰), 미관의 보존 또는 교통에 대한 위험을 방지하기 위하여 도로경계선으로부터 20m를 초과하지 아니하는 범위 안에서 접도구역으로 지정
- 관리청은 접도구역을 지정하였을 때에는 지체없이 이를 고시하고, 국토교통부령이 정하는 바에 따라 관리
- 행위의 제한
  - 토지의 형질을 변경하는 행위
  - 건축물 기타의 공작물을 신축·개축 또는 증축하는 행위
- 도로의 관리청은 토지·죽목·시설이나 건축물 기타 공작물의 도로의 구조나 교통의 안전에 대한 위험을 예방하기 위하여 필요하다고 인정하는 때 : 그 시설 등의 소유자 또는 점유자에게 다음의 조치를 할 수 있음
  - 시설 등이 시야에 장애를 주는 경우에는 그 장애물을 제거할 것
  - 시설 등의 붕괴로 인하여 도로에 위해가 발생되거나 발생될 우려가 있는 경우에는 그 위해를 제거하고 필요시에는 방지시설을 할 것
  - 도로에 토사 등이 쌓이거나 쌓일 우려가 있는 경우에는 그 토사 등을 제거하거나 방지시설을 할 것
  - 시설 등으로 인하여 도로배수시설에 장애가 발생되거나 발생될 우려가 있는 경우에는 그 장애를 제거하거나 방지시설을 할 것

## 3) 입체적 도로구역

- 도로구역을 결정(변경)하는 경우 : 도로 관리청은 당해 도로가 있는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 지상 또



는 지하의 공간에 대하여 상하의 범위를 정한 구역으로 도로구역을 정할 수 있음

- 입체적 도로구역을 정하는 때 협의 : 도로 관리청은 토지소유자, 토지에 관한 소유권외의 권리를 가진 자 및 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 기타의 권리를 가진 자와 구분지상권의 설정 또는 이전을 위한 협의, 협의 불가시 입체적 도로구역으로 지정 불가
- 토지의 지상·지하부분의 사용에 관한 협의가 성립된 때 : 도로의 관리청은 구분지상권을 설정 또는 이전
  - 구분지상권의 존속기간 : 도로의 존속 시까지로 함

#### 4) 도로보전입체구역

- 도로구역을 입체적 도로구역으로 정한 경우 : 도로의 관리청은 당해 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 당해 도로에 상하의 범위를 정하여 도로를 보호하기 위한 구역을 지정
- 도로보전입체구역의 지정 : 당해 도로의 구조를 보전하거나 교통의 위험을 방지하기 위하여 필요한 최소한도의 범위에 한함
- 도로보전입체구역을 지정(변경)하고자 하는 때 : 도로의 관리청은 도로법시행규칙이 정하는 바에 따라 고시 및 도면 열람

#### 5) 도로보전입체구역 안에서의 행위제한 등

- 도로보전입체구역 안에 있는 시설 등의 소유자 또는 점유자는 그 시설 등에 의한 도로의 구조나 교통의 안전에 대한 위험을 방지하기 위하여 필요한 조치를 함
- 도로의 구조나 교통의 안전에 대한 위험을 예방할 필요하다고 인정하는 때 : 도로의 관리청은 소유자 또는 점유자에게 필요한 조치를 할 수 있음
- 도로보전입체구역 안에서는 고가도로의 교각주변이나 지반면 아래의 도로 상하에 있는 토석의 채취 등 도로의 구조나 교통의 안전에 위험을 미칠 우려가 있는 행위 불가

### 3-7 택지개발촉진법상의 택지개발지구

#### 1) 택지개발지구의 정의

- 택지개발사업을 시행하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 그 주변지역 중 제3조에 따라 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사가 지정·고시하는 지구

#### 2) 택지개발지구의 지정 등

- 지정권자 : 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사
- 시·도지사는 택지수급계획에서 정한 해당 시·도의 계획량을 초과하여 지정하려면 국토교통부장관과 미리 협의, 택지개발지구의 면적이 330만제곱㎡ 이상의 경우 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관의 승인을 받아야 함
- 다음의 해당하는 때에는 그 지정을 해제
  - 지구를 지정한 날부터 3년 이내에 택지개발사업 실시계획의 작성 또는 승인을 신청하지 아니한 때
- 지구의 지정(해제)이 있을 때 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역의 지정(해제)이 있는 것으로 봄

#### 3) 행위 등의 제한

- 지구 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석(土石)의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등을 하고자 하는 자 : 특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가
- 다만, 다음의 경우 허가를 받지 아니 함
  - 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
  - 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령이 정하는 간이공작물의 설치



- 경작을 위한 토지의 형질변경
- 택지개발지구의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취
- 택지개발지구에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
- 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재 제외)
- 예정지구의 지정 · 고시 당시 이미 관계법령에 의하여 토지의 형질변경 · 건축물의 건축 · 공작물의 설치 또는 토석 · 사력의 채취 등에 관하여 허가를 받아 공사 또는 사업에 착수한 자는 신고한 후 이를 계속 시행
- 시장 또는 군수는 토지형질의 변경 등의 규정 위반한 자에 대하여 원상회복을 명할 수 있음
  - 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때 : 행정대집행법에 의하여 이를 대집행

#### 4) 택지개발사업의 시행자 등

- 다음의 자중에서 국토교통부장관이 지정하는 자가 시행
  - 국가 · 지방자치단체
  - 한국토지주택공사
  - 지방공기업법에 의한 지방공사
  - 국가 · 지방자치단체 · 한국토지주택공사 · 지방공사와 공동으로 개발사업을 시행하는 주택법에 의한 등록업자(공공시행자)
  - 주택건설 등 사업자로서 공공시행자와 협약을 체결하여 공동으로 개발사업을 시행하는 자 또는 공공시행자와 주택건설 등 사업자가 공동으로 출자하여 설립한 법인
- 공공시행자는 택지개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우 : 설계 · 분양 등 택지개발사업의 일부를 주택건설 등 사업자로 하여금 대행
- 지정권자는 제3조의2의 규정에 의한 제안에 의하여 지정된 택지개발지구의 택지개발사업에 대하여는 그 지정을 제안한 자를 우선적으로 시행자로 지정 가능



법령 체계	법률명
<div>법률</div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」</div> <div>-제4장의 3절 도시·군계획시설 등(법 제43조~제48조)</div> <div>-제7장 도시·군계획시설사업의 시행(법 제85조~제105조)</div>
<div>시행령</div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」</div> <div>-제4장의 3절 도시·군계획시설 등(령 제35조~제42조)</div> <div>-제7장 도시·군계획시설사업의 시행(법 제95조~제103조)</div>
<div>시행규칙</div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」</div>
<div>행정규칙</div>	<div>「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」</div>



## 3장 | 제2절

# 도시·군계획시설

---

1. 개념 및 종류
2. 도시·군계획시설의 설치 및 관리
3. 기반시설계획의 일반원칙
4. 도시·군계획시설별 결정·구조 및 설치기준
5. 도시·군계획시설의 관리
6. 도시·군계획시설사업

## 1. 개념 및 종류

### 1-1 개념

- 도시·군계획시설이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 6의 기반시설 중 동법 제30조에 의하여 도시관리계획으로 결정된 시설을 말함

[그림 3-2-1] 도시·군계획시설



국토계획법  
제2조  
시행령  
제2조

### 1-2 기반시설의 종류 및 세분

[표 3-2-1] 토지이용계획과 지역지구제의 비교

구분	토지이용계획
교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·삭도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공간시설	광장·공원·녹지·유원지·공공공지
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화체육시설	학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
방재시설	하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
보건위생시설	화장시설·공동묘지·봉안시설·자연장지·장례식장·도축장·종합의료시설
환경기초시설	하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장



[표 3-2-2] 기반시설의 세분(주요시설)

구분	종류	세분	비고
교통 시설	도로	일반도로, 자동차전용도로, 보행자전용도로, 보행자우선도로, 자전거전용도로, 고가도로, 지하도로	기반시설의 추가적 세분 및 구체적 범위는 규칙으로 정함
	자동차 정류장	여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지, 공동차고지, 화물자동차 휴게소, 복합환승센터	
공간 시설	광장	교통광장, 일반광장, 경관광장, 지하광장, 건축물부설광장	

국토계획법  
제2조  
시행령  
제3조

### · 1-3 광역시설

- 광역시설이라 함은 기반시설 중 광역적 정비체계가 필요하여 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 걸치는 시설과 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설로서 다음의 시설을 말함

[표 3-2-3] 광역시설의 종류

구분	토지이용계획
둘 이상의 특별시·광역시(관할구역내 군 제외)·시 또는 군의 관할구역에 걸치는 시설	도로·철도·운하·광장·녹지, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비, 하천·하수도(하수종말처리시설 제외)
둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설	항만·공항·자동차정류장·공원·유원지·유통업무설비·운동장·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·사회복지시설, 공공직업훈련시설·청소년수련시설, 유수지, 화장장·공동묘지·봉안시설·도축장·하수도(하수종말처리장에 한함)·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

국토계획법  
제2조  
시행령  
제4조

### · 1-4 공공시설

- 공공용시설로서 항만·운하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지, 방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거

- 행정청이 설치하는 주차장 · 운동장 · 저수지 · 화장장 · 공동묘지 · 봉안시설
- 「스마트도시의 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조 제3호 다목에 따라 스마트도시서비스의 제공 등을 위한 스마트도시 통합운영센터 등 스마트도시의 관리 · 운영에 관한 시설로서 스마트도시서비스를 제공하기 위한 개별 정보시스템을 운영하는 센터, 복수의 정보시스템을 연계 · 통합하여 운영하는 스마트도시 통합운영센터와 그 밖에 이와 유사한 시설로 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설

## 1-5 공동구

- 공동구라 함은 지하매설물(전기 · 가스 · 수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도 시관리설 등)을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 기하기 위하여 설치하는 시설물



## 2. 도시·군계획시설의 설치 및 관리

국토계획법  
제43조  
시행령  
제35조

### ·2-1 도시·군계획시설의 설치

- 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하고자 하는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 감안하여 다음의 기반시설 제외
  - 시지역 또는 지구단위계획구역 내 다음의 기반시설을 설치할 경우
    - 주차장, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소·년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장례식장·종합의료시설·폐차장(\*1)
    - 도시공원 및 녹지에 관한 법률의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설(\*2)
    - 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설

- 공항 중 「공항시설법 시행령」 제3조 제3호의 규정에 의한 도심공항터미널
- 여객자동차터미널 중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널
- 전기공급설비(발전소·변전소 및 지상에 설치하는 154,000V 이상 송전선로 제외)
- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 규정에 의한 신·재생에너지 설비 중 동법 시행규칙 제2조 제2호에 해당하는 연료전지 설비 및 4조에 따른 태양에너지설비, 동법 제2조 제1호, 제3호 및 제5호부터 제12호까지에 해당하는 설비로서 발전용량이 200킬로와트 이하인 설비(전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에 설치하는 경우로 한정)
- 가스공급설비 중 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조 제1항 규정에 의해 액화석유가스충전사업의 허가를 받은 자가 설치하는 액화석유가스충전시설 및 「도시가스사업법」 제2조 제9호에 따른 도시가스사업 허가를 받은 자가 설치하는 동법에 의한 가스공급시설
- 유류저장 및 송유설비중 「위험물안전관리법」 제6조에 따른 제조소 등의 설치허가를 받은 자가 동법 시행령 별표1에 따른 인화성액체 중 유류를 저장하기 위하여 설치하는 유류저장시설
- 학교 중 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원, 「장애인 등에 대한 특수교육법」 제2조 제10호에 따른 특수학교 및 「초·중등교육법」 제60조 의 3에 따른 대안학교, 「고등교육법」 제2조 5호에 따른 방송대학·통신대학 및 방송통신대학

- 봉안시설 및 자연장지 중 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장 외의 자가 설치하는 시설
- 도축장 중 대지면적이 500㎡ 미만인 도축장, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 산업단지 내에 설치하는 도축장
- 폐기물처리시설 중 재활용시설
- 수질오염방지시설 중 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조의 규정에 의한 한국광해방지공단이 동법 제11조에 따른 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설(「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 시설 제외)

– 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

- 상기 (\*1) 및 (\*2)의 기반시설
- 궤도·삭도 및 전기공급설비
- 그 밖에 규칙이 정하는 시설

- 주차장, 자동차정류장, 광장, 유류저장 및 송유설비
- 공항 중 「공항시설법 시행령」 제3조 제3호의 규정에 의한 도심공항터미널
- 가스공급설비 중 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조제1항 규정에 의해 액화석유가스충전사업의 허가를 받은 자가 설치하는 액화석유가스충전시설 및 「도시가스사업법」 제2조 제9호에 따른 도시가스사업 허가를 받은 자가 설치하는 동법에 의한 가스공급시설
- 학교 중 「유아교육법」 제2조 제2호에 따른 유치원, 「장애인 등에 대한 특수교육법」 제2조 제10호에 따른 특수학교 및 「초·중등교육법」 제60조 의 3에 따른 대안학교, 「고등교육법」 제2조5호에 따른 방송대학·통신대학 및 방송통신대학
- 봉안시설 및 자연장지 중 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장 외의 자가 설치하는 시설
- 도축장 중 대지면적이 500㎡ 미만인 도축장, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 산업단지 내에 설치하는 도축장
- 폐기물처리시설 중 재활용시설
- 수질오염방지시설 중 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조의 규정에 의한 한국광해방지공단이 동법 제11조에 따른 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설(「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 시설 제외)



## 2-2 도시·군계획시설결정의 범위

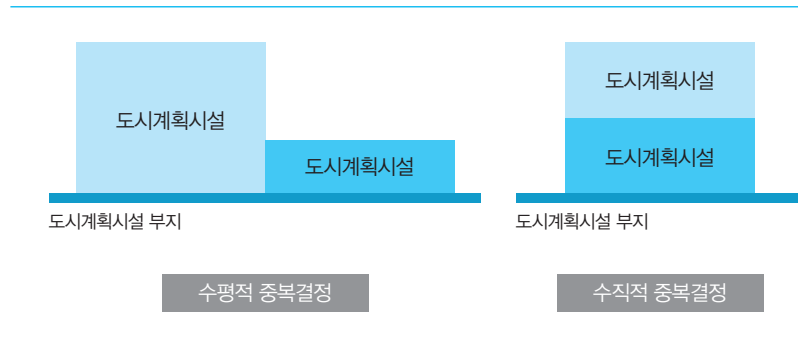
### (1) 결정범위

- 기반시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 “도시·군계획시설결정”이라 한다)을 함에 있어서는 당해 도시·군계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 시장·공공청사·문화시설·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다. 이하 같다)의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시·군계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정
- 항만, 공항, 유원지, 유통업무설비, 학교(제88조 제3호에 따른 학교로 한정)도시·군계획시설결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정. 다만, 다른 법률에서 해당 법률에 따른 허가, 승인, 인가 등을 받음에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정을 받은 것으로 의제되는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획은 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가를 받기 전까지 결정 가능
- 주차장, 공원, 녹지, 유원지, 광장, 학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 청소년수련시설 및 종합의료시설을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 등 재해에 취약한 지역(이하 “재해취약지역”이라 한다)이나 그 인근에 설치하는 경우에는 저류시설 및 주민대피시설 등을 포함하여 도시·군계획시설결정 가능
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제5호에 따른 방재지구
  - 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 급경사지
  - 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험지구 및 같은 법 제16조에 따라 수립되는 풍수저감종합계획에서 자연재해의 발생 위험이 높은 것으로 평가된 지역

## (2) 중복결정

- 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정 가능. 이 경우 각 도시·군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장 가능성을 고려(\*3)
- 도시지역에 도시·군계획시설을 결정할 때에는 (\*3)에 따라 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 하고, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토

[그림 3-2-2] 중복결정 개념



## (3) 입체적 결정

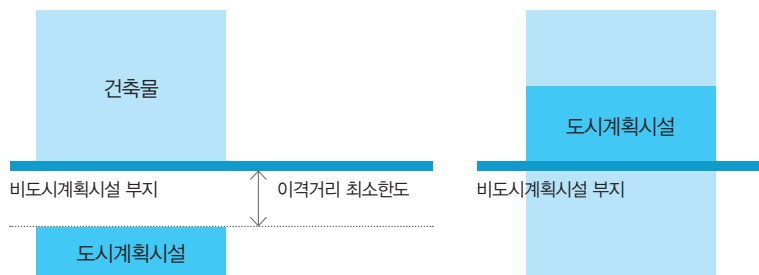
- 도시·군계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부분을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있으며, 이 경우 당해 도시·군계획시설의 보전, 장래의 확장 가능성, 주변의 도시·군계획시설 등을 고려하여 필요한 공간이 충분히 확보





- 상기의 규정에 의하여 도시·군계획시설을 설치하고자 하는 때에는 미리 토지소유자, 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자 및 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 그 밖의 권리를 가진 자와 구분지상권의 설정 또는 이전 등을 위한 협의 필요
- 도시지역에 건축물인 도시·군계획시설이나 건축물과 연계되는 도시·군계획시설을 결정할 때에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있는지를 우선적으로 검토
- 도시·군계획시설을 결정하는 경우에는 시설들을 유기적으로 배치하여 보행을 편리하게 하고 대중교통과 연계 필요

#### [그림 3-2-3] 입체적 결정 개념



#### (4) 도시·군계획시설을 통한 도시활성화

- 도시지역에 도시·군계획시설 결정을 하는 경우에는 도시재생계획과 연계하여 도시를 활성화시킬 수 있도록 함
- 도로 및 철도 등 교통시설은 토지이용계획을 고려하여 결정하고 교통 결절점(結節點)에는 이용빈도가 높은 시설을 배치하여 토지의 압축적 활용 가능성을 높일 수 있도록 함

## (5) 규모·구조·설비

- 도시·군계획시설은 당해 지역 기능의 유지 및 증진에 기여할 수 있도록 장래 및 다른 시설의 대체활용 가능성 등을 고려하여 적절한 규모로 결정하여야 하며, 부당하게 과대하거나 과소한 규모로 결정하여서는 아니 됨
- 건축물인 도시·군계획시설은 그 구조 및 설비가 「건축법」에 적합하여야 함
- 국가 또는 지방자치단체가 설치하거나 소유하는 건축물인 시설로서 연면적 5천㎡ 이상인 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설은 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축의 인증과 같은 법 제17조에 따른 건축물의 에너지효율등급 인증을 받아야 함
- 도시·군계획시설에는 주(主)시설의 기능 지원 및 이용자 편의 증진 등을 위하여 부대시설 및 편익시설을 설치함
  - － 부대시설 : 주시설의 기능 지원을 위하여 설치하는 시설
  - － 편익시설 : 도시·군계획시설의 이용자 편의 증진과 이용 활성화를 위하여 설치하는 시설
- 부대시설과 편익시설을 설치하는 기준에 따라 설치함
  - － 부대시설과 편익시설을 합한 면적은 주시설 면적을 초과하여서는 안 되며 이 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장어린이집 등 관계법령에 따라 주시설에 의무적으로 설치하여야 하는 시설은 주시설과 부대시설 및 편익시설의 면적에서 제외
  - － 부대시설은 주시설의 기능 및 설치목적에 부합
  - － 편익시설은 주시설 및 부대시설의 기능 발휘 및 이용에 지장을 초래하지 아니하며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조부터 제80조까지 및 제82조에서 정하는 용도지역·용도지구에 따른 건축제한에 적합하여야 함
- 도시·군계획시설에는 「장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 장애인·노인·임산부 등을 위한 각종 편익시설을 우선적으로 설치



- 도시·군계획시설결정을 하는 때에는 환경·생태계 및 경관의 훼손을 최소화하여야 하며, 도시·군계획시설은 온실가스 배출량과 에너지소비량을 줄이고 친환경적인 도시를 만들 수 있어야 하고, 역사적·문화적 또는 향토적 의의가 있는 지역은 보전·육성, 도시경관을 형성하는 주요요소로서 주변지역의 경관을 선도, 설치장소에 적합한 규모와 구조미를 갖추도록 하여 시각적인 연속성과 경관자원에 대한 조망을 확보하고 주변의 경관과 조화를 이루도록 함
- 도시·군계획시설은 재해로 인한 도시·군계획시설물의 피해를 최소화하고 재해로부터 주변지역을 보호할 수 있도록 결정하며, 범죄 발생을 줄일 수 있는 구조로 설치하고 주민의 육체적·정신적 건강을 높일 수 있도록 함

### 3. 기반시설계획의 일반원칙

도시·군관리계획  
수립지침  
제4편

#### 3-1 일반원칙

- 도시·군기본계획의 내용을 구체화하여 시설물별 현황분석, 수요추정, 입지판단 및 사업시행 가능성 등을 고려하여 계획 수립
- 도시·군계획시설의 결정기준 및 설치·구조기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 따름
- 기반시설은 규모의 적정성을 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리의 지장이나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 규모 조정
- 둘 이상의 시설을 함께 설치하는 복합기능을 가지는 시설에 대하여는 중복하여 도시관리계획을 결정
- 부대시설 및 편익시설의 규모는 당해 시설의 기능을 보조하며 당해 시설의 주기능에 지장을 주지 않는 범위 내에서 결정되어야 하며, 주시설의 규모보다 커서는 아니 됨. 다만, 주시설과 부대시설 및 편익시설의 규모를 비교할 경우 「주차장법」에 따른 부설주차장, 「영유아보육법」에 따른 직장보육시설 등 관계 법령에 따라 주시설에 의무적으로 설치해야 하는 시설은 규모에 산입하지 아니함
- 미집행 도시·군계획시설 중 여건변화 등으로 불합리하거나 실현 불가능한 시설은 과감히 해제하거나 조정하여 미집행시설을 최소화하고, 사업시행계획이 없는 도시·군계획시설의 계획은 가급적 억제

#### 3-2 교통시설계획

- 광역교통 및 지역교통에 대한 교통체계의 구상과 교통량 추정에 의하여 수립한 교통수단별 배분계획과 시설계획을 포함하여 계획
- 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 각 부문별 정책계획 및 집행에 따라 교통량이 나 교통활동이 달라지므로, 주변의 토지이용상태와 계획을 면밀히 분석
- 급적 대중교통으로 교통량을 감소할 수 있는지와 교통발생 및 집중량의 교통기관별 분담이 적절히 배분되었는지를 비교 분석하여 교통수요의 충족, 대량수송수단 및 생산성을 높일 수 있는 교통체계 구성



- 승객 및 화물수송에 소요되는 통행시간과 비용을 줄이고 승객의 안전성, 쾌적성 등을 확보해 줄 수 있는 교통서비스의 질을 향상시킬 수 있도록 함
- 교통수단간을 유기적으로 연결하여 시·군 전체에 균형 있는 서비스를 제공하고 통행자의 기동성을 확보하며 이용자에게 접근기회를 부여하는 등 교통수요에 대한 균형적 체계 유지
- 교통시설의 설치에 따른 생태계 파괴 및 환경훼손을 최소화하고 대기오염, 소음, 진동, 에너지 소비, 미관을 고려하여 녹지체계 구상 등으로 친환경적 교통시설이 될 수 있도록 계획
- 교통시설계획은 시설의 기능 및 설치방안과 재원조달 등을 고려하여 체계적으로 수립
- 도시·군계획시설을 계획할 때에는 교통약자의 이동편리와 장애물 없는 생활환경 조성이 최대한 고려되도록 계획
- 교통계획은 교통성 검토서(「도시·군관리계획 수립지침」 별첨3 참조)에 따라 별도로 작성하고 그 요지를 본 도시관리계획서에 수록

## (1) 도로

### ● 일반도로

- 도로는 도로의 종류와 규모별·기능별로 구분하여 계획
- 도로의 체계는 교통발생 및 집중량과 교통수단별 분담상태를 예측하여 다른 교통수단과의 연관성을 유지하고 교통수요에 대비하여 각 시설이 균형 있고 체계 있게 이용할 수 있도록 계획
- 주거지역의 도로율은「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정한 비율이 일반 단독주택지역의 기준임을 감안하여 공동주택 위주의 주거지역인 경우 15% 이상 30% 미만으로 계획할 수 있음
- 상위계획에서 계획된 도로와 시·군 내 도로망과 연계는 그 기능과 성격을 분석하여 상위계획 도로의 기능이 저하되지 않도록 함

- 상위계획에서 계획된 도로와 시·군 내 도로망과 연계는 그 기능과 성격을 분석하여 상위계획 도로의 기능이 저하되지 않도록 함
- 시·군을 통과하는 고속국도, 국도, 지방도 등 지역 간 연결도로는 통과기능이 유지되고 도심지에 교통량이 집중되지 않도록 도로법상의 도로관리청과 사전에 협의하여 환상도로 또는 우회도로로 계획
  - 국도와 지방도 등 지역 간 연결도로를 환상도로 또는 우회도로로 계획할 때에는 도시고속화도로 등 자동차전용도로로 계획
  - 국도와 지방도 등 지역 간 연결도로를 환상도로 또는 우회도로로 계획하기 어려운 경우에는 내부도로와의 혼합도로로 계획하고, 지역 간 통과 교통량과 시가지 교통량을 동시에 수용할 수 있는 충분한 도로 폭원을 확보
  - 자동차전용도로 및 주간선도로에는 이면도로로서 집산도로를 병행 배치하여 자동차전용도로 주변 교통량이 원활히 소통되도록 하여야 함
- 도로의 폭원은 차도, 보도, 자전거도로, 분리대, 주정차대, 안전지대, 식수대 및 노상공작물 등의 설치에 관한 계획을 포함하여 이에 필요한 도로의 상단폭 결정
- 기간도로에 연하여 완충녹지를 설치하였을 때에는 완충녹지 뒤에 이면도로를 계획하여 각 필지에 접근이 용이하도록 하고 도로에서 완충녹지를 통하여 접근되지 않도록 함
  - 간선도로에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해 차단 또는 완화, 사고발생시의 피난지대 등으로 활용하기 위하여 간선도로변에는 완충녹지 설치를 고려
  - 도로가 녹지축을 단절하거나 지형·경사·토양·수변 등의 환경적 요소를 지나치게 파괴하지 않도록 과도한 도로 축조를 지양하고 생태통로 등의 야생동물 및 생태계의 연결통로를 설치
- 통과교통은 환상도로 또는 우회도로로 처리하여 도심부에 유입되지 않도록 하고, 우회도로나 환상도로변은 적정 폭의 완충녹지의 설치, 교차지점의 입체화 및 주간선도로나 보조간선도로만을 접속시키는 등 통과교통에 지장을 주지 않도록 하며, 통과용 도로와 면하여 건축물 등이 건축되지 않도록 하여 장기적으로 통과교통에 지장을 주지 않도록 계획



- 보도에 대하여는 보도계획 및 설치(『도시·군관리계획 수립지침』 별첨 참조)를 계획
- 도로노선별로 특별히 관리할 필요가 있는 구간에 대하여는 도로의 단면구조를 제시하여 도로설치의 기준이 되도록 함
- 교통광장을 통과하는 도로는 교통광장과 중복하여 결정
- 가로망계획에 대하여는 「가로망계획수립에 관한 지침」(『도시관리계획 수립지침』 별첨 5 참조)이 정한 바에 의함

#### ● 보행자전용도로

- 보행자전용도로계획 등에 대하여는 「보행자전용도로계획 및 시설기준에 관한 지침」(『도시관리계획 수립지침』 별첨 6 참조)이 정하는 바에 의함

#### ● 자전거도로

- 자전거도로계획은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 의함

#### ● 도로의 노선번호 체계

- 일반사항
  - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로표지규칙」과 「도로표지 제작설치 및 관리지침」에서 정하는 절차와 내용에 부합
  - 도시지역 내의 모든 도시·군계획도로를 구간선도로(고속화도로 포함), 보조간선도로, 집산도로 등으로 구분하여 각 노선별로 각각 다른 번호 부여
  - 간선도로 이상은 2자리 숫자의 번호를 각각 부여하고, 장래 표지판에 기존의 가로명과 병행 표기
  - 노선번호는 도로의 위치, 다른 도로와의 연계성 및 당해 도로의 중요성 등을 감안하여 체계적, 순차적으로 부여
  - 노선번호체계는 가급적 각 시·군마다 통일성이 유지되도록 함

- 당해 시·군을 통과하는 고속국도, 일반국도, 지방도 등의 노선번호와 동일한 노선번호는 원칙적으로 부여하지 않도록 함

● 번호 부여방법

- 노선번호는 시·군의 규모, 도로망의 형태 및 교통상의 기능 등을 고려하여 순차적으로 부여하고, 장래 신설노선의 설치 가능성을 고려하여 결번을 적절하게 두도록 함
- 간선도로의 노선은 당해 도로의 폭원, 선형 등 도로의 구조적 특성과 생활권 규모, 기·종점의 연결상태, 교통체계 등을 고려하여 교통흐름이 연속성이 유지하도록 가능한 길게 노선을 부여
- 노선의 위치를 쉽게 찾을 수 있도록 노선번호에 지역적 특성을 부여
- 고속국도와 일반국도의 번호는 시·군 내 간선도로의 번호와 중복사용하지 않는 것을 원칙으로 함. 다만, 노선의 전구간이 국도노선과 중복되는 경우는 국도번호를 사용
- 일반국도 노선은 시·군 내·외부에서 통행시간이 최소가 되도록 선정하고, 우회도로 등 장래 국도로 할 노선이 현재 미개통된 경우에는 현재의 국도 노선번호와 장래의 국도 노선번호 간 상호 교환이 될 수 있도록 함

## (2) 철도

- 철도역에는 철도 이용자에게 적합한 역전광장을 설치하고 다른 교통수단과 연계가 되도록 함
- 철도역을 포함한 주변지역은 역세권 개발에 대비하여 가급적 지구단위계획을 수립
- 철도는 주변지역의 주거환경을 보호하기 위하여 수림대 등을 설치

## (3) 항만 및 운하

- 항만시설의 보호를 위하여 가급적 필요한 지역을 항만시설보호지구로 계획
- 항만의 주변은 가급적 지구단위계획에 의하여 정비





- 항만은「항만법」에 의한 항만기본계획을 고려
- 운하는 항만 및 유통업무설비를 가급적 함께 설치하여 이용을 극대화
- 운하의 설치로 인하여 주변 도로가 단절이 되지 않도록 함

#### (4) 공항

- 공항시설의 보호와 주변 주거환경을 위하여 가급적 공항시설보호지구를 지정
- 공항은「항공법」에 의한 공항개발기본계획을 고려
- 안전운항을 위하여 시설물의 높이를 제한하여야 할 필요가 있는 지역은 공항시설과 함께 계획

#### (5) 주차장

- 주차장에 대한 계획기준 등은 주차장법령이 정하는 바에 의함
- 주거지역에는 주민이 공동으로 이용할 수 있는 주차장을 확보하는 등 주차난을 해결할 수 있는 방안 강구

#### (6) 자동차정류장

- 기존 시가화구역 내에 선정하고 기존 자동차정류장은 이전하지 않는 것을 원칙으로 함. 다만, 여객교통수요 및 공간구조상 용도지역 변경을 수반하는 입지의 선정이 부득이하다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니함
- 고속 및 시외여객자동차터미널은 동일 입지에 공용으로 계획하는 것을 원칙으로 함
- 화물터미널은 가급적 유통업무설비에 포함하여 결정
- 공영차고지는 차량의 접근이 용이하고 주변의 주거환경을 해치지 않도록 함

### 3-3 공간시설계획

- 공간시설계획은 당해 시·군의 토지이용현황과 지형조건 및 개발계획을 감안하고 녹지계통을 파악하여 계획을 수립
- 공원·녹지·수변공간은 각 요소들의 접근성·개방성·포괄성·연속성·상징성·식별성을 고려하여 공원·녹지·수변공간의 본래 지닌 효용성이 최대한 발휘되도록 계획
- 녹지계통에는 공원·녹지·수변공간 외에 유원지, 운동장, 체육시설, 자연녹지, 생산녹지, 보전녹지, 기타 공공공지 등을 포함하고, 미관·경관 및 환경보전을 충분히 고려하여 각각의 기능이 충분히 발휘되고 연계될 수 있도록 계획
- 녹지공간체계 및 생활권계획과 연계하여 쾌적한 환경조성이 가능하도록 계획을 수립

#### (1) 공원

- 공원은 자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여할 수 있도록 계획
- 공원의 입지는 접근성, 안전성, 쾌적성, 편의성, 시설의 적지성 등을 고려하여 선정
- 공원면적은 주민 1인당 6㎡ 이상으로 함
- 각각의 공원이 지니고 있는 기능들이 상호 보완적으로 발휘될 수 있도록 환경보전계통, 일상권 또는 주말권의 휴양, 오락계통과 재해방지 및 비점오염·공해완화를 위한 녹지계통 등 녹지공간계통을 종합적으로 검토하여 공원이 균형 있게 분포되도록 계획
- 공원의 기능에 따라 그 특성에 맞도록 「도시공원 및 녹지에 관한법률 시행규칙」 별표 3에서 정하는 기준에 의하여 계획. 다만, 토지이용계획상 또는 이미 시가지가 조성된 지역 안에서의 새로운 공원의 계획을 위하여 불가피한 경우에는 그 면적을 기준 이하로 할 수 있음



- 공원 내 기존 군사시설의 증·개축을 위해서는 공원을 해제하지 않고, 「도시공원 및 녹지에 관한 법률 시행령」 제22조 제7호에 따른 점용허가에 의하여 조치
- 새로이 계획하고자 하는 공원의 유치권 안에 이미 설치되어 있는 공원으로서 새로이 설치하고자 하는 공원과 같은 기능을 가지는 복합공원의 기능이 있는 경우에는 새로이 계획하고자 하는 공원의 기능 발휘에 지장이 없는 범위 안에서 당해 공원의 유치거리 및 규모는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 별표3에서 정하는 기준 이하로 할 수 있음
- 공원은 이용자의 안전하고 원활한 집산을 위하여 원칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 계획. 다만, 당해 입지상 불가피하고 이용자의 안전하고 원활한 집산에 지장이 없을 때에는 그러하지 아니함
- 공원의 경계는 가급적 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용과 쉽게 구별할 수 있는 위치에 계획
- 공원의 구역 내에 공원기능의 회복이 사실상 불가능한 지역은 다음의 기준에 의하여 이를 조정
  - 공원의 해제면적이 공원 전체면적의 10%(최대면적: 근린공원·체육공원 5만㎡, 도시자연공원 10만㎡) 이상이 될 때에는 도시·군기본계획 변경절차를 먼저 이행. 다만, 도시·군계획시설결정 후 10년 이상 경과한 장기미집행 도시·군계획시설 중 법 제48조 제1항에 따른 자동실효를 대비하여 불가피하게 미리 해제하는 경우는 제외
  - 공원의 경계에 주택 등 건축물이 밀집된 경우 이를 조정
  - 공원의 경계가 심하게 요철이 되어 공원의 기능이 저하되거나 불합리한 구역이 되지 아니하도록 경계선을 조정
  - 다음의 경우에는 조정대상에서 제외
    - 공원의 일부해제로 인하여 공원이 분리되는 경우
    - 공원조성계획상 공원시설이 계획되어 있는 지역
    - 공원결정 후에 불법으로 주택 등 집단으로 건축물이 발생한 경우

## (2) 녹지

### ➡ 완충녹지

- 철도, 고속국도 및 자동차전용도로, 지역간 연결도로의 연접구역에 계획
- 공장, 사업장 및 이와 유사한 시설에서 발생하는 매연·소음·진동·비점오염과 악취 등의 제반 공해의 차단 및 완화가 요구되는 곳에 계획
- 재해발생 시의 피난지대에 계획
- 완충녹지는 당해 지역의 지형·지물의 여건을 감안하여 녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모로 계획
- 완충녹지의 설치로 인하여 이미 설치되어 있는 도로의 통행이 제한되지 않도록 하고, 기존 도로의 개소수·배치간격 등을 감안하여 가로망체계를 조정함으로써 완충녹지의 기능발휘에 지장이 없도록 계획
- 완충녹지는 우수 등에 포함된 비점오염 물질이 저류·침투할 수 있는 기능을 보유했을 수 있도록 계획

### ➡ 경관녹지

- 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선함으로써 경관을 향상시킬 수 있는 곳에 계획
- 주민의 일상생활에 있어서 쾌적성과 안전성의 확보를 위하여 필요한 곳에 계획
- 그 기능이 공원과 상충되지 않도록 계획

### ➡ 녹지의 경계는 가급적 식별이 명확한 지형·지물을 이용하거나 주변의 토지이용과 쉽게 구별되도록 계획

※ 녹지의 설치기준에 해당하는 지역으로서 녹지의 설치가 필요하지 아니하다고 인정되는 다음의 구간에 대하여는 녹지를 설치하지 아니할 수 있음

- 녹지의 설치를 필요로 하는 시설이 도로, 하천 그 밖에 이와 유사한 다른 시설과 접속되어 있는 경우로서 그 다른 시설이 녹지기능의 용도로 대체될 수 있는 경우
- 철도 인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 추가 설치가 곤란한 지역 중 방음벽 등 안전시설을 설치한 지역의 경우



- 도심을 관통하는 도로 인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 설치가 곤란한 지역 또는 개발제한구역의 경우
- 도로 인접지역으로서 「도로법」에 따른 접도구역이 지정되었거나, 방음벽 등 다른 대체시설로 그 기능을 대체할 수 있는 경우(환경영향평가법에 따른 환경영향평가 등에 따라 별도의 소음저감방안이 필요없는 경우 포함)

### (3) 수변공간

- 토지이용계획 수립 시 토지적성평가 등을 통해 하천 주변지역을 개발대상지역, 재정비대상지역, 보전대상지역 등으로 분류한 후 다음 각 호에 부합하는 관리체계 제시
  - － 체계적 개발이 가능하도록 대규모 개발대상지역을 사전에 지정
  - － 기개발지는 재정비 대상지역으로 지정하여 복합, 주거, 공업 등 용도별 재정비 방향 제시
  - － 개발대상지역이 아닌 개발가능지는 가능한 한 보전대상지역으로 관리
- 하천 주변지역에 대하여 토지이용계획을 수립하는 경우 기존시가지와 하천 주변지역의 관계 고려
- 하천 주변지역과 인근 녹지를 연결하는 생태 네트워크를 구축하도록 계획
- 하천 주변지역을 대규모로 개발하고자 하는 경우에는 개발대상지역과 그 인근지역에 대한 경관관리계획 수립 권장

## 3-4 유통·공급시설계획

- 시·군의 기본구조와 교통특성 및 인접 시·군과의 연계 등을 충분히 검토하여 물류비 절감에 유리한 방향으로 계획
- 토지이용, 도시개발, 경제, 행정 등 각 부문별 계획과 조화를 도모할 수 있도록 계획

- 국가 및 기업의 경쟁력 강화를 위하여 물류수요의 충족에 소요되는 비용의 절감이 가능한 방향으로 계획
- 산업 고도화에 따라 최종 수요자에게 보다 질 높은 새로운 유통서비스를 제공할 수 있도록 계획
- 시·군 전체에 균형 있는 서비스를 제공할 수 있도록 배치함으로써 물류서비스의 형평성 있는 공급이 이루어질 수 있도록 계획
- 물류시설의 개발에 따른 자연환경의 훼손 등 환경에 대한 부정적인 영향이 최소화 되도록 계획
- 유통구조개선 및 유통부문의 경쟁력 강화를 도모할 수 있도록 하여 유통산업의 경쟁력을 강화할 수 있는 방향으로 계획
- 공급시설은 당해 지역별로 공급처리수요, 광역공급처리체계, 공급처리실태, 용량에 대하여 조사하여야 함
- 일정한 장소를 개발할 때는 계획목표년도, 계획공급량, 처리구역, 공급처리 사업체계 등의 공급처리시설의 정비·확충과 그 체계에 관한 정비계획을 세워야 함
- 공급시설계획은 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지 절약체계를 확보하여 과다한 유지관리가 되지 않도록 시설체계를 갖추

### (1) 유통업무설비

- 전국 화물의 흐름과 전국 교통네트워크를 검토하여 구상하고 관련계획을 면밀하게 분석하여 장래 물류의 수요량 추정
- 물동량조사 및 유통단지 세력권을 검토하여 권역을 구분하고 물동량 예측모형을 설정하여 권역별·단계별·품목별 물동량을 예측
- 다양한 기능과 시설을 통합한 복합형 유통단지의 경우 각 시설이 유기적으로 연계되도록 공간구성 및 배분 시 다음 사항을 고려
  - － 개발가능지의 특성, 기능적 연계성, 장래의 변화에 대한 융통성, 단계별 개발 전략을 고려하여 각 기능 배분
  - － 가급적 정적활동과 동적활동을 분리하고 필요에 따라 완충공간 제공



- 기능간의 연계성을 고려하여 유사기능은 집합하고 시설상호간의 보완관계 유지
- 시설의 규모는 이용객을 고려하고 장래의 증가에 대비하여 시설확장이 용이하도록 융통성 부여

## (2) 수도공급설비

### ④ 수요추정

- 생활용수는 시·군의 규모별, 단계별로 급수보급률 및 단위 급수량을 고려하여 추정
- 공업용수는 공장부지면적당 공업용수 원단위 기준을 적용하여 추정

### ④ 설치계획

- 수요량을 충분히 취수할 수 있는 취수원을 확보하고 저수 및 정수시설계획을 수립한 후, 취수원 보호대책 수립
- 추정된 수요량에 따라 배수지의 용량 계획
- 계획인구에 적합한 배수관망계획을 수립하여 배수관로가 중복 설치되지 않도록 하고 계획급수량에 적합한 개발을 유도하여 적정수압이 유지
- 수도공급에 필요한 시설 중 취수시설·저수시설·정수시설 및 배수시설과 전용 관로상에 설치하는 도수시설 및 송수시설은 도시관리계획으로 결정

## (3) 전기공급설비·가스공급설비·유류저장 및 송유설비

- 전력사용량·가스사용량 및 유류사용량은 용도별·단계별로 추정
- 전력공급·가스공급 및 유류공급에 필요한 시설은 장래 수요량을 예측하여 시설이 중복하여 설치되지 않도록 하여야 함

#### (4) 공동구

- 도시환경을 위하여 필요하다고 인정되는 구간에 도시관리계획으로 결정
- 공동구계획은 수용대상시설과 경제적 타당성을 충분히 검토하여 장래 수요에 적합하게 수립
- 공동구가 설치되는 구간에서는 공동구에 수용되는 시설은 공동구외의 장소에 설치하여서는 아니 됨
- 공동구의 설치는 공동구 설치 및 관리 업무요령에 의함

#### (5) 방송·통신시설

- 방송·통신시설은 계획인구에 맞추어 필요한 수요량을 추정하여 시·군 내의 정보의 교류에 불편이 없도록 함
- 이용권이 광역적이거나 둘 이상의 시·군을 연결하는 방송·통신시설은 입지를 도시관리계획으로 결정하여 시설의 설치를 용이하게 하고, 방송·통신에 필요한 시설을 집산화시켜 시설 간에 상호 보완적 기능을 발휘

#### (6) 시장

- 시장용지의 개발수요는 기본적 단위인 상품, 상권잠재력, 소비점유율 등을 고려하여 계획
- 상권의 범위는 주변환경 및 시장입지의 특성에 따라 달라질 수는 있으나 규모 및 배치거리를 고려
- 도매기능의 시장은 교통연결이 용이한 철도역, 고속국도 및 시·군 내의 주간선 도로에 근접한 도시의 주변부에 결정
- 단일 또는 수개의 근린주구를 소비권으로 하는 소비시장은 가급적 소비권 중심부에 결정





### 3-5 공공·문화체육시설계획

- 거주자의 일상적 생활을 충족시키기 위해서 그 시설의 입지와 시설체계에 기초하여 시설수 · 규모 · 면적을 검토하여 배치
- 시설물의 입지를 계획할 때에는 주변의 여건과 시설수요의 변화와 관리방식, 다른 시설과의 관계 등을 검토
- 둘 이상의 인접된 간선도로로부터 도보거리 내에 입지시킴
- 주거지 간선도로 또는 주보행자도로의 결절점에 위치
- 대중교통수단으로 쉽게 접근이 가능하도록 하여야 하며, 주거지에 분산배치하기 보다는 기능이 연계되는 편의시설끼리 서로 인접시켜 집중 배치

#### (1) 학교

- 초등학교 · 중학교 및 고등학교는 생활권과 연계하여 적정하게 배치하고, 대학은 주변의 토지이용 및 교통수단과의 접근을 고려
- 초등학교는 생활권의 중심과 근린생활권 공원과 연계하여 배치함으로써 주민의 생활공간과 함께 활용
- 학교의 구조 및 설치에 관하여는 「유아교육법」 · 「초 · 중등교육법」 · 「고등교육법」이 정하는 바에 따름

#### (2) 운동장·체육시설

- 운동장 및 체육시설은 생활권별 계획인구에 필요한 수요량을 추정하여 배치
- 근린생활권 내 체육시설은 실외 체육시설 위주로 계획
- 운동장 및 체육시설의 주변에는 수림대와 휴게공간 등을 함께 조성
- 운동장 및 체육시설은 가급적 체육공원으로 조성하여 주민의 다양한 수요를 충족시킬 수 있도록 계획

### (3) 공공청사

- 공공청사는 근린공공시설과 공공업무시설로 구분하여 계획
  - 근린공공시설 : 동사무소, 파출소, 소방파출소, 우체분국, 보건지소
  - 공공업무시설 : 시·군·구청, 경찰서, 소방서, 우체국, 기타 국가 또는 지방자치단체의 공공업무에 필요한 시설
- 근린공공시설은 주민이 이용하기 편리하도록 지구중심부에 상호 연결하여 배치하며 근린광장을 그 중심부에 배치함. 근린공공시설은 생활공간의 중심지로 다수인이 집산하므로 행정기능과 상호연계되도록 배치하여 가급적 도시·군관리계획으로 결정
- 공동주택지에 필요한 근린공공시설은 가급적 관리사무소와 같이 설치하여 주민의 이용이 편리할 수 있도록 함
- 공공업무시설은 주민의 이용과 시설의 기능적 보완을 위하여 도시관리계획으로 결정하여 유사기능이 집산화될 수 있도록 배치

### (4) 문화시설·연구시설·사회복지시설

- 지역의 특성과 기능에 따라 필요시설의 수요를 파악하여 필요한 경우에 적절한 입지를 도시관리계획으로 정함
- 사회복지시설은 이용자의 특성에 따라 입지를 정하고 관련 유사시설을 집산화하여 이용에 불편이 없도록 특별시설을 설치

### (5) 도서관

- 지역의 특성과 기능에 따라 적절한 계열화를 도모할 수 있도록 배치하여야 함
- 규모가 큰 도서관 또는 본관은 도심부에 배치하여 이용자의 접근이 용이하고 그 위치가 쉽게 확인될 수 있는 장소에 도시·군관리계획으로 배치하여야 함
- 규모가 작은 도서관 또는 분관은 대부분의 이용자가 도보로 접근할 수 있도록 근린주구 또는 지역단위로 배치



### 3-6 보건위생시설계획

- 당해 지역별 현황 · 수요, 광역적 체계 등에 대하여 조사
- 일정한 장소에 개발할 때에는 계획목표년도, 개발규모, 서비스 범위 등 시설에 대한 정비 · 확충과 그 시설에 대한 관리계획을 수립
- 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역을 포함하여 과다하게 공급되지 아니하도록 하여야 함

#### (1) 화장장·공동묘지·납골시설·장례식장

- 시 · 군의 묘지 및 화장의 수요를 추정하여 공급방안 마련
- 기존의 집단묘지는 공원묘지화 또는 이설을 계획
- 묘지의 설치에 관한 기준을 마련하여 묘지가 무질서하게 설치된 것을 예방하고 필요한 경우에는 공동묘지와 화장장을 도시 · 군관리계획으로 입지를 결정
- 화장장 안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단

#### (2) 도축장

- 시 · 군 내의 도축수요를 추정하여 공급방안 마련
- 가축의 도살은 특정 장소에서만 집단적으로 이루어질 수 있도록 입지를 가급적 도시 · 군관리계획으로 결정
- 도축장 안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변 환경과의 접촉을 차단

#### (3) 종합의료시설

- 계획인구에 적합한 병상수를 추정하여 병원이 과다 · 과소하게 설치되지 않도록 함
- 시 · 군에서 필요한 특수병원이나 종합병원은 기존 병원들과의 배치상황을 기능적으로 검토하여 도시관리계획으로 결정

### 3-7 환경기초시설계획

- 환경기초시설은 당해 지역별로 수요 · 처리체계 · 처리실태 · 용량에 대하여 조사
- 일정한 장소를 개발할 때에는 계획목표년도, 계획공급량, 처리구역, 공급처리 사업 체계 등 환경기초시설의 정비 · 확충과 그 체계에 관한 정비계획을 수립
- 환경기초시설은 당해 지역에만 한정하지 않고 주변지역도 포함하여 자원 및 에너지 절약체계를 확보하되, 유지관리에 과다한 비용 등이 소요되지 않도록 시설체계를 갖추

#### (1) 하수도·수질오염방지시설

- 계획하수량은 계획배수면적을 대상으로 계획오수량과 계획우수량을 계산하여 추정
- 계획인구에 적합한 하수량을 산정하여 관거계획을 수립하고 계획하수량이상이 발생되지 않도록 개발을 조정
- 하수종말처리장은 하수를 최종적으로 처리하여 방류하는 시설로서 시 · 군 내의 계획오수량을 처리할 수 있는 입지를 선정하여 도시 · 군관리계획으로 결정
- 하수종말처리장 안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단
- 하수종말처리장 등은 가급적 지하에 설치하도록 하고 지상을 공원 및 녹지로 설치하여 주변환경을 보호

#### (2) 폐기물처리시설

- 시 · 군 내 폐기물의 발생량을 추정하여 처리방안을 마련
- 처리장은 발생량의 분포에 따라 각 시설이 보완적 기능을 발휘할 수 있도록 집단적으로 시설을 설치
- 처리장은 무질서하게 설치되지 않도록 입지를 도시관리계획으로 정하고 정하여진 장소에서만 설치. 다만, 재활용시설의 경우에는 그러하지 아니함



- 처리장 안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단

### (3) 폐차장

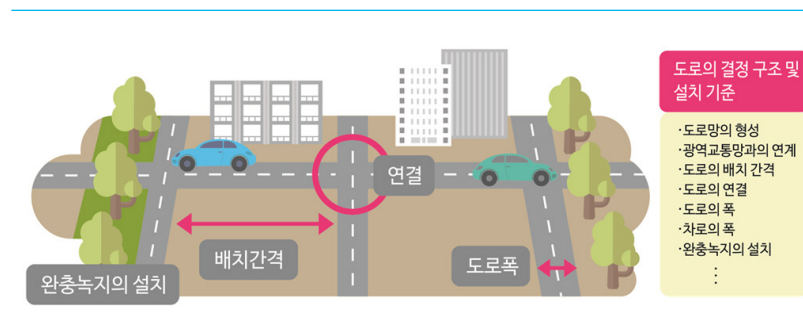
- 시·군의 폐차수요를 추정하여 처리대책을 마련
- 폐차장 안에 일정 폭의 수림대를 조성하여 주변환경과의 접촉을 차단
- 토양오염 등 환경오염이 발생되지 않도록 별도의 조치방안 강구

## 4. 도시·군계획시설별 결정·구조 및 설치기준

### 4-1 교통시설에 관한 기준

#### (1) 도로 기준

[그림 3-2-4] 도로의 결정·구조 및 설치기준



#### ● 도로의 구분

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장

##### ● 사용 및 형태별 구분

- 일반도로 : 폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치되는 도로
- 자동차전용도로 : 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군 내 주요지역 간이나 시·군 상호 간에 발생하는 대량교통량을 처리하기 위한 도로로서 자동차만 통행할 수 있도록 하기 위하여 설치하는 도로
- 보행자전용도로 : 폭 1.5m 이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로
- 보행자우선도로 : 폭 10m 미만의 도로로서 보행자와 차량이 혼합하여 이용하되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 설치하는 도로
- 자전거전용도로 : 하나의 차로를 기준으로 폭 1.5m(지역상황 등에 따라 부득이하다고 인정되는 경우 1.2m) 이상의 도로로서 자전거의 통행을 위하여 설치하는 도로
- 고가도로 : 시·군 내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호 간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 공중에 설치하는 도로



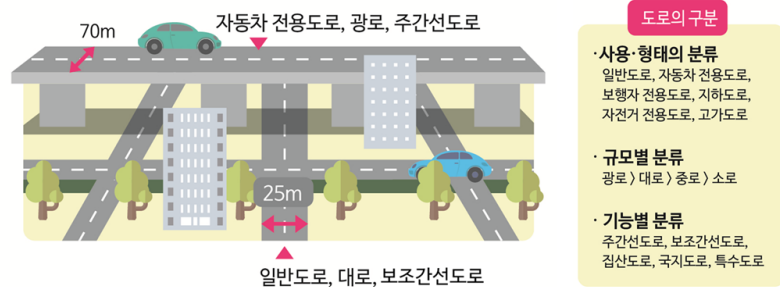
- 지하도로 : 시·군 내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호 간을 연결하는 도로로서 지상교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 도로

[표 3-2-4] 도로의 규모별 구분

구분	유형분류	규모(폭원)
광로	1류	폭 70m 이상
	2류	폭 50m 이상 70m 미만
	3류	폭 40m 이상 50m 미만
대로	1류	폭 35m 이상 40m 미만
	2류	폭 30m 이상 35m 미만
	3류	폭 25m 이상 30m 미만
중로	1류	폭 20m 이상 25m 미만
	2류	폭 15m 이상 20m 미만
	3류	폭 12m 이상 15m 미만
소로	1류	폭 10m 이상 12m 미만
	2류	폭 8m 이상 10m 미만
	3류	폭 8m 미만

● 기능별 구분

[그림 3-2-5] 도로의 구분



- 주간선도로 : 시·군 내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호 간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로
- 보조간선도로 : 주간선도로를 집산도로 또는 주요 교통발생원과 연결하여 시·군 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 외곽을 형성하는 도로
- 집산도로 : 근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역 내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로
- 국지도로 : 가구(도로로 둘러싸인 일단의 지역)를 구획하는 도로
- 특수도로 : 보행자전용도로·자전거전용도로 등 자동차 외의 교통에 전용되는 도로

### ● 결정 기준

- 도로의 효용을 높이기 위하여 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향이 최대화 되도록 할 것
- 도로의 종류별로 일관성 있게 계통화된 도로망이 형성되도록 하고, 광역교통망과의 연계를 고려할 것
- 도로기능별 배치기준(토지이용계획 및 인구밀도 감안)
  - 주간선도로와 주간선도로의 배치간격 : 1,000m 내외
  - 주간선도로와 보조간선도로의 배치간격 : 500m 내외
  - 보조간선도로와 집산도로의 배치간격 : 250m 내외
  - 국지도로 간의 배치간격 : 가구의 짧은 변 사이의 배치간격은 90m 내지 150m 내외, 가구의 긴 변 사이의 배치간격은 25m 내지 60m 내외
- 국도대체우회도로 및 자동차전용도로에는 집산도로 또는 국지도로가 직접 연결되지 아니하도록 할 것
- 도로의 폭은 당해 시·군의 인구 및 발전전망을 감안한 교통수단별 교통량분담계획, 당해 도로의 기능과 인근의 토지이용계획에 의하여 정할 것
- 차로의 폭은 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제10조의 규정에 의할 것





- 보도, 자전거도로, 분리대, 주·정차대, 안전지대, 식수대 및 노상공작물 등 필요한 시설의 설치가 가능한 폭을 확보
- 연석, 장애물 및 차선 등을 설치하여 차로, 보도 및 자전거도로 등으로 공간을 구획하는 경우에는 특정 교통수단 또는 이용주체에게 불리하지 아니하도록 공간 배분의 형평성을 고려할 것
- 도로의 선형은 근린주거구역, 지역 공통체, 도로의 설계속도, 지형·지물, 경제성, 안전성, 향후의 유지·관리 등을 고려
- 도로가 전력·전화선 등을 가설하거나 변압기탑·개폐기탑 등 지상시설물이나 상하수도·공동구 등 지하시설물을 설치할 수 있는 기반이 되도록 할 것
- 기존 도로를 확장하는 경우에는 원칙적으로 한쪽 방향으로 확장하도록 하고, 도로의 선형, 보상비, 공사의 난이도, 공사비, 주변토지의 이용효율, 다른 공공시설과의 관계 등을 종합적으로 고려하며, 도로부지에 국·공유지가 우선적으로 편입되도록 할 것
- 도로가 전력·전화선 등을 가설하거나 변압기탑·개폐기탑 등 지상시설물이나 상하수도·공동구 등 지하시설물을 설치할 수 있는 기반이 되도록 할 것
- 일반도로 및 보행자전용도로의 경우에는 장애인·노인·임산부·어린이 등의 이용을 고려
- 보전녹지지역·생산녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역에는 원칙적으로 다음 각 목의 도로에 한하여 설치할 것
  - － 당해 지역을 통과하는 교통량을 처리하기 위한 도로
  - － 도시·군계획시설에의 진입도로
  - － 도시·군계획사업 및 다른 법령에 의한 대규모 개발사업이 시행되는 구역과 연결되는 도로
  - － 지구단위계획구역에 설치하는 도로 및 기존 취락과 연결되는 도로
  - － 기존 취락에 설치하는 도로 및 기존 취락과 연결되는 도로
  - － 개발이 되지 아니한 주거지역·상업지역 및 공업지역에는 지역개발에 필요한 주간선도로 및 보조간선도로에 한하여 설치하고, 주간선도로 및 보조간선도로 외의 도로는 지구단위계획을 수립한 후 이에 의하여 설치할 것

### ➡ 용도지역별 도로율

- 용도지역별 도로율은 다음의 구분에 의하며, 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가, 건축물의 용도·밀도, 주택의 형태 및 지역여건에 따라 적절히 증감할 수 있음

[표 3-2-5] 용도지역별 도로율

용도지역	도로율	주간선도로의 경우
주거지역	15% 이상 30% 미만	8% 이상 15% 미만
상업지역	25% 이상 35% 미만	10% 이상 15% 미만
공업지역	8% 이상 20% 미만	4% 이상 10% 미만

### ➡ 구조 및 설치기준

- 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역에는 녹지·우량농지·산림의 훼손과 생태계파괴를 최소화하기 위하여 환경친화적으로 설치하고, 향후 시·군의 개발여건을 고려
- 보행자의 안전과 교통소통을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 지하 또는 고가로 할 것
- 주간선도로 및 자동차전용도로를 설치하는 경우에는 그 기능이 제대로 발휘될 수 있도록 교차방식을 입체교차방식으로 하고, 일정한 진·출입로 외의 지점에서는 자동차가 당해 도로에 진출입하지 못하도록 할 것
- 일반도로 및 보행자우선도로는 보행자의 안전하고 쾌적한 이용을 보장하기 위하여 조도, 소음, 진동, 매연 및 분진 등의 환경기준을 충족하여야 하며, 화장실·공중전화·우편함·긴의자·녹지·휴식공간 등 보행자의 편의를 위한 시설을 적절한 위치에 설치하여 쾌적한 보행공간을 조성할 것
- 도로의 배수시설에는 노면의 배수에 지장을 주지 아니하는 범위 안에서 빗물이 땅속에 스며들게 유도하고 노면에서 유출되는 빗물을 최소화하기 위한 빗물관리 시설 설치를 고려할 것
- 도로의 조명시설의 구조 및 설치에 관하여는 「산업표준화법」 제12조의 규정에 의한 한국산업규격의 도로조명기준에 의할 것



- 재해취약지역에는 도로 설치를 가급적 억제하고 부득이 설치하는 경우에는 재해 발생 가능성을 충분히 고려하여 설치할 것
- 도로 설치로 인하여 노면의 빗물이 인근 저지대 주거지 등으로 들어가지 아니하도록 할 것
- 지형여건 등으로 불가피한 경우 집산도로 · 국지도로 및 특수도로의 구조 및 설치 기준은 도로교통 안전에 지장이 없는 범위 안에서 도시 · 군계획시설사업 실시계획 인가권자 소속 도시계획위원회(해당 도시 · 군계획시설사업의 실시계획 인가권자에게 소속된 위원회를 말한다. 이하 제14조의 3 제2항, 제15조 제4항 및 제33조 제1항 제3호에서 같다)의 심의를 거쳐 이를 완화.

#### ㉞ 횡단보도 구조·설치 기준

[표 3-2-6] 횡단보도 구조·설치 기준

1분당 보행자 수	횡단보도의 폭
80인 미만	1.5m 이상
80인 이상 120인 미만	2.25m 이상
120인 이상 160인 미만	3.0m 이상
160인 이상 200인 미만	3.75m 이상
200인 이상 240인 미만	4.5m 이상

- 계단부의 높이는 15cm(지형, 지물 여건상 부득이한 경우 18cm, 단폭은 30cm 이상으로 할 것(부득이한 경우 26cm 이상)
- 보도교의 높이가 3m를 초과하는 경우 계단폭 이상(직계단인 경우 1.2m 이상) 계단참을 설치할 것. 다만, 지형 · 지물 등 주변여건상 부득이한 경우 제외
- 계단이 아닌 경사로의 기울기는 1.2m 이하로 할 것. 다만, 지형상 곤란한 경우에는 1/12까지 완화 가능
- 보도교의 양옆에는 높이 1m 이상의 난간을 설치하고, 각 계단모서리의 발디딤 부분에는 미끄럼방지처리를 하며, 오르내리는 부분과 보도교의 윗부분에는 제12조 제1항 제6호의 규정에 의한 조명시설을 설치할 것

[표 3-2-7] 도로가능별 모퉁이의 길이

(단위 : m)

교차 각도	도로의 너비	40	35	30	25	20	15	12	10	8	6
		이상 미만	이상 40 미만	이상 35 미만	이상 30 미만	이상 25 미만	이상 20 미만	이상 15 미만	이상 12 미만	이상 10 미만	이상 8 미만
90° 전후	40 이상	12	10	10	10	10	10	6	—	—	—
	35 이상 40 미만	10	10	10	10	10	10	6	—	—	—
	30 이상 35 미만	10	10	10	10	10	10	6	5	—	—
	25 이상 30 미만	10	10	10	10	10	10	6	5	—	—
	20 이상 25 미만	10	10	10	10	10	10	6	5	5	5
	15 이상 20 미만	8	8	8	8	8	8	8	5	5	5
	12 이상 15 미만	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	10 이상 12 미만	—	—	5	5	5	5	5	5	5	5
	8 이상 10 미만	—	—	—	—	5	5	5	5	5	5
	6 이상 8 미만	—	—	—	—	5	5	5	5	5	5
60° 전후	40 이상	15	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	35 이상 40 미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	30 이상 35 미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	25 이상 30 미만	12	12	12	12	12	10	8	6	—	—
	20 이상 25 미만	12	12	12	12	12	10	8	6	6	6
	15 이상 20 미만	10	10	10	10	10	10	8	6	6	6
	12 이상 15 미만	8	8	8	8	8	8	8	6	6	6
	10 이상 12 미만	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	8 이상 10 미만	—	—	—	—	6	6	6	6	6	6
	6 이상 8 미만	—	—	—	—	6	6	6	6	6	6
120° 전후	40 이상	8	08	8	8	8	6	5	—	—	—
	35 이상 40 미만	8	8	8	8	8	6	5	—	—	—
	30 이상 35 미만	8	8	8	8	8	6	5	4	—	—
	25 이상 30 미만	8	8	8	8	8	6	5	4	—	—
	20 이상 25 미만	8	8	8	8	8	6	5	4	4	4
	15 이상 20 미만	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4
	12 이상 15 미만	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4
	10 이상 12 미만	—	—	4	4	4	4	4	4	4	4
	8 이상 10 미만	—	—	—	—	4	4	4	4	4	4
	6 이상 8 미만	—	—	—	—	4	4	4	4	4	4



## (2) 지하도로 및 고가도로 기준

### ➡ 결정기준

- 지상교통의 원활한 소통을 위하여 토지를 입체적으로 이용할 필요가 있는 지역
- 주변 토지이용계획상 인구집중이 예상되는 지역으로서 교통의 원활한 처리를 위하여 지하 또는 공중에 도로를 설치할 필요가 있는 지역
- 운동장 · 공연장 · 시장 등 다수의 주민이 이용하는 시설이 있는 지역으로서 교통의 원활한 처리를 위하여 지하 또는 공중에 도로를 설치할 필요가 있는 지역
- 광역도시계획 · 도시기본계획 · 도시관리계획 및 재개발기본계획과 부합되는지의 여부를 고려
- 교통정비기본계획 등 교통시설의 설치에 관한 계획을 고려
- 기존의 도로 · 지하도로 · 고가도로 · 역광장 등 인접시설과의 기능상의 유기적 연계성을 고려
- 폭우로 인한 침수 등을 방지하기 위하여 재해취약지역에는 지하도로를 설치하지 아니할 것. 다만, 배수시설을 설치하는 경우는 제외
- 지하공공보도시설에 대한 결정기준에 관하여는 따로 국토교통부령으로 정함

### ➡ 구조 및 설치기준

- 장래의 도로의 확장 가능성 등을 고려하여 지하 · 지상 및 공중의 도로망에 대한 도시관리계획을 수립한 후 이에 따라 설치
- 수도공급설비 · 하수도 · 공동구 그 밖의 도시 · 군계획시설의 설치가 계획되어 있거나 필요하다고 인정되는 구간에는 지표면으로부터 4m 이내에 지하도로를 설치하지 아니할 것
- 주변건축물의 안전을 충분히 고려

### (3) 보행자전용도로 기준

#### ➡ 결정기준

- 차량통행으로 인하여 보행자의 통행에 지장이 많을 것으로 예상되는 지역에 설치할 것
- 도심지역 · 부도심지역 · 주택지 · 학교 및 하천주변지역 등에서는 일반도로와 그 기능이 서로 보완관계가 유지되도록 할 것
- 보행의 쾌적성을 높이기 위하여 녹지체계와의 연관성을 고려
- 보행자통행량의 주된 발생원과 버스정류장 · 지하철역 등 대중교통시설 체계적으로 연결
- 보행자전용도로의 규모는 보행자통행량, 환경여건, 보행목적 등을 충분히 고려하여 정하고, 장래의 보행자통행량을 예측하여 보행형태, 지역의 사회적 특성, 토지이용밀도, 토지이용의 특성을 고려
- 보행네트워크 형성을 위하여 공원 · 녹지 · 학교 · 공공청사 및 문화시설 등과 원활하게 연결

#### ➡ 구조 및 설치기준

- 차도와 접하거나 해변 · 절벽 등 위험성이 있는 지역에 위치하는 경우에는 안전보호시설을 설치
- 보행자전용도로의 위치, 폭, 통행량, 주변지역의 용도 등을 고려하여 주변의 경관과 조화를 이루도록 다양하게 설치할 것
- 적정한 위치에 화장실 · 공공전화 · 우편함 · 긴의자 · 차양시설 · 녹지 등 보행자의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있는 시설을 설치하고, 그 미관이 주변지역과 조화를 이루도록 할 것
- 소규모광장 · 공연장 · 휴식공간 · 학교 · 공공청사 · 문화시설 등이 보행자전용도로와 연결된 경우에는 이들 공간과 보행자전용도로를 연계시켜 일체화된 보행공간이 조성되도록 할 것
-



- 보행의 안전성과 편리성을 확보하고 보행이 중단되지 아니하도록 하기 위하여 보행자전용도로와 주간선도로가 교차하는 곳에는 입체교차시설을 설치하고, 보행자우선구조로 할 것
- 필요시에는 보행자전용도로와 자전거도로를 함께 설치하여 보행과 자전거통행을 병행할 수 있도록 할 것
- 점자표시를 하거나 경사로를 설치하는 등 장애인·노인·임산부·어린이 등의 이용에 불편이 없도록 할 것
- 포장을 하는 경우에는 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있도록 투수성재료를 사용할 것
- 역사문화유적의 주변과 통로, 교차로부근, 조형물이 있는 광장 등에 설치하는 경우에는 포장형태·재료 또는 색상을 달리하거나 로고·문양 등을 설치하는 등 당해 지역의 특성을 잘 나타내도록 할 것
- 경사로는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 시행규칙」 별표 1 제1호 가목(3) 및 나목의 기준에 의할 것. 다만, 계단의 경우에는 그러하지 아니함
- 차량의 진입 및 주정차를 억제하기 위하여 차단시설을 설치

#### (4) 보행자우선도로 기준

##### ➡ 결정기준

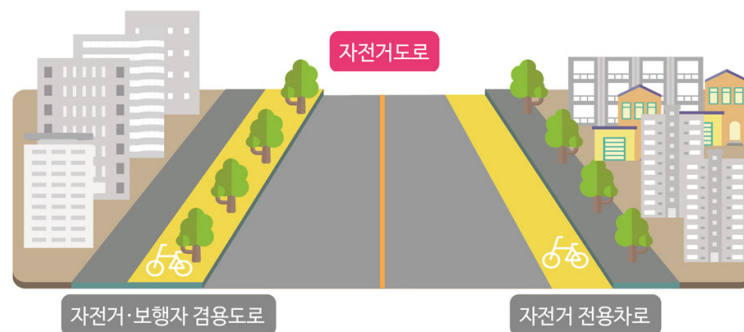
- 도시지역 내 간선도로의 이면도로로서 차량통행과 보행자의 통행을 구분하기 어려운 지역 중 보행자의 통행이 많은 지역에 설치할 것
- 보행자의 안전을 위하여 경사가 심한 곳에는 설치하지 아니할 것
- 보행자우선도로는 차량속도, 차량통행량 및 보행자의 통행량을 고려한 사전검토 계획을 수립하여 설치할 것. 이 경우 차량속도는 시속 30km 이하로 계획할 것
- 안전하고 쾌적한 보행을 위하여 보행자전용도로 및 녹지체계 등과 최단거리로 연결되도록 할 것

### ➡ 구조 및 설치기준

- 보행자의 통행 안전성을 확보하기 위하여 보행자우선도로의 일부 구간 또는 전구간에 보행안전시설 및 차량속도저감시설 등을 설치할 것
- 차량 및 보행자의 원활한 통행을 위하여 보행자우선도로에 노상주차는 허용하지 아니할 것. 다만, 도로 폭, 차량통행량, 보행자의 통행량 및 주변 토지이용현황 등을 고려하여 필요한 경우에는 그러하지 아니함
- 보행자의 통행 부분의 바닥은 블록이나 석재 등 보행자가 보행하는 데 편안함을 느낄 수 있는 재질을 사용하고, 보행자우선도로가 일반도로의 보도와 교차할 경우 교차지점에는 보행자를 보호할 수 있는 구조로 바닥을 설치할 것
- 빗물로 차량과 보행자의 통행이 불편하지 아니하도록 배수시설을 갖출 것
- 보행자의 다양한 활동을 충족하면서 차량통행에 방해가 되지 아니하도록 적절한 위치에 보행자를 위한 편의시설을 설치할 것
- 노면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조 등의 빗물관리시설을 설치하고, 나무나 화초를 심는 경우에는 그 식재면의 높이를 보행자우선도로의 바닥 높이보다 낮게 할 것

### (5) 자전거전용도로 기준

[그림 3-2-6] 자전거전용도로







## ➡ 결정기준

- 통근·통학·산책 등 일상생활에 필요한 교통을 위하여 필요한 경우에는 당해 지역의 토지이용현황을 고려하여 자전거전용도로를 따로 설치하거나 일반도로에 자전거전용차로를 확보
- 자전거전용도로는 단절되지 아니하고 버스정류장 및 지하철역과 서로 연계되도록 설치
- 학교·공공청사·문화시설 등과 원활하게 연결되도록 설치

## ➡ 구조 및 설치기준

노면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조 등의 빗물관리시설을 설치하고, 나무나 화초를 심는 경우에는 그 식재면의 높이를 자전거전용도로의 바닥 높이보다 낮게 할 것

- 일반도로에 자전거전용차로를 확보하는 경우에는 다음의 기준에 의할 것
  - 자전거이용자의 안전을 위하여 차도와의 분리대 등 안전시설을 설치
  - 자전거전용차로의 표지를 설치하고, 차도와의 경계를 명확히 할 것
- 자전거전용도로를 설치하는 경우에는 다음 각 목의 기준에 의할 것
  - 자전거전용도로와 대중교통수단과의 연계지점에는 자전거보관소를 설치
  - 자전거전용도로가 일반도로와 교차할 경우 자전거 이용에 불편이 없도록 자전거전용도로 우선구조로 설치
- 상기 규정된 사항 외에 자전거전용도로의 구조 및 설치에 관하여는「자전거 이용 활성화에 관한 법률」이 정하는 바에 따름

## · (6) 철도 기준

### ➡ 관련시설

- 「철도건설법」 제2조 제1호에 의한 철도
- 「도시철도법」 제2조 제1호에 의한 도시철도

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제2절

- 「한국철도시설공단법」 제7조 및 「한국철도공사법」 제9조 제1항에 의한 사업의 시설

### ➔ 결정기준

- 지역의 성장에 따른 장래의 시설확장, 건설비 등 경제적 측면 등을 고려하여 결정 하되, 적정한 규모의 철로 · 철도역 · 철도차량기지 등으로 구분
- 전국적인 철도체계와 관련하여 다른 교통수단과의 관계를 종합적으로 검토
- 노선은 주변지역의 토지이용계획 및 건축물의 이용현황, 하천 등의 통과에 따른 기술적 사항 및 건설비 등을 고려하여 결정
- 철도역은 여객 및 화물의 집산이 쉽게 이루어지도록 다른 교통수단과 연결되는 곳에 설치하되, 여객수와 화물수송량이 많은 지역에는 여객전용역과 화물전용역을 구분
- 철도역은 제1종 전용주거지역 · 보전녹지지역 및 보전관리지역 외의 지역에 설치
- 도시지역을 지상으로 통과하는 철도는 지역공동체를 단절시키지 아니하도록 노선을 계획하고, 지역 주민이 소통할 수 있는 공간을 충분히 확보할 것
- 생태계가 단절되지 아니하도록 생태통로를 확보하고 중요한 녹지축은 보전할 것

### ➔ 구조 및 설치기준

- 철도역에는 장애인 · 노인 · 임산부 · 어린이 등을 위한 엘리베이터 또는 에스컬레이터를 설치
- 상기 기준 외에 철도의 구조 및 설치에 관하여는 「철도건설법」 · 「도시철도법」이 정하는 바에 의함

## · (7) 항만 기준

### ➔ 관련 시설

- 「항만법」 규정에 의한 항만시설
- 「어촌 · 어항법」 규정에 의한 어항시설
- 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」 규정에 의한 마리나항만시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제3절



### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 항만의 규모는 화물의 수량·종류, 여객의 수, 대상지역의 지형·지물, 해륙의 교통수단 상호 간의 연계성과 장래의 화물·여객의 증가 및 선박의 대형화에 따른 시설 확충 등을 고려하여 결정
- 항만기능을 원활히 하고 해운교통과 내륙교통이 신속하게 변환될 수 있도록 도로·철도 등 교통수단의 배치가 용이한 지역에 결정
- 마리나항만은 주변 항만 및 마리나항만을 이용하는 선박의 안전과 경제성 등을 고려하여 결정할 것
- 항만 및 마리나항만은 도시활성화를 위하여 주변의 토지이용계획 및 도시 경관을 고려하여 결정할 것
- 상기 기준 외에 항만의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「항만법」 또는 「어촌·어항법」, 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제4절

## • (8) 공항 기준

### ➡ 관련 시설

- 「공항시설법」 제2조 제3호에 따른 공항
- 「공항시설법」 제2조 제7호에 따른 공항시설

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 공항의 입지는 국토종합계획·지역계획 등 상위 국토계획과의 관계를 광역적인 측면에서 종합적으로 검토하여 결정
- 여객 및 화물의 원활한 수송을 위하여 공항까지 도로·철도 등 교통수단이 원활히 연결되도록 할 것
- 향후 시가지로 발전할 지역이 활주로의 연장선상에 위치하지 아니하도록 할 것
- 안개·돌풍 등 비정상적인 기후로 인한 장애가 적은 장소에 결정
- 장래 항공기의 대형화·고속화와 운항횟수의 증가에 대비한 시설확충을 고려

- 상기 기준 외에 공항의 결정·구조 및 설치에 관하여는「공항시설법」이 정하는 바에 의함

## • (9) 주차장 기준

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제5절

### ➡ 관련 시설

- 「주차장법」 제2조 제1호 나목 규정에 의한 노외주차장

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 주차장은 원활한 교통의 흐름을 위하여 주간선도로의 교차로에 인접하여 설치되지 아니하도록 할 것
- 주간선도로에 진·출입구가 설치되지 아니하도록 할 것. 다만, 별도의 진·출입로 또는 환화차선을 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
- 대중교통수단과 연계되는 지점에 설치
- 재해취약지역에서 국가 또는 지방자치단체가 설치하거나 관리하는 면적 3천㎡ 이상의 주차장에는 지형 및 배수환경 등을 검토하여 적절한 규모의 지하 저류시설을 설치하는 것을 고려. 다만, 하천구역 및 공유수면에 설치하는 경우 제외
- 건축물이 아닌 주차장에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조 등의 빗물관리시설을 설치하고, 나무나 화초를 심는 경우에는 그 식재면의 높이를 건축물이 아닌 주차장의 바닥 높이보다 낮게 할 것
- 상기 기준 외에 주차장의 결정·구조 및 설치에 관하여는「주차장법」이 정하는 바에 의함

## • (10) 자동차정류장 기준

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제6절

### ➡ 관련 시설

- 여객자동차터미널  
- 「여객자동차운수사업법」 규정에 의한 여객자동차터미널로서 여객자동차



미널사업자가 시내버스운송사업 · 농어촌버스운송사업 · 시외버스운송사업 또는 전세버스운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널

- 물류터미널

- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 규정에 의한 물류터미널로서 물류터미널사업자가 「화물자동차운수사업법 시행령」에 따른 일반화물자동차운송사업 또는 「해운법」에 따른 해상화물운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널

- 공영차고지

- 여객자동차운수사업용 공영차고지 : 「여객자동차운수사업법 시행규칙」 규정에 의한 공영터미널
- 화물자동차운수사업용 공영차고지 : 「화물자동차운수사업법」 규정에 의한 공영차고지

- 공동차고지

- 전세버스운송사업용 차고지 : 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」에 따라 개발제한구역에 설치하는 「여객자동차 운수사업법 시행령」에 따른 전세버스운송사업용 차고지로서 「여객자동차 운수사업법」 제53조에 따른 조합 또는 같은 법 제59조에 따른 연합회가 설치하는 차고지, 지방자치단체에 기부채납하는 차고지에 해당하는 시설
- 화물자동차운송사업용 차고지 : 「화물자동차 운수사업법」 제21조 제4항 제2호에 따른 공동차고지로서 「화물자동차 운수사업법」 제48조에 따른 협회 또는 같은 법 제50조에 따른 연합회가 설치하는 차고지, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」에 따라 개발제한구역에 설치하여 지방자치단체에 기부채납하는 차고지에 해당하는 시설

- 화물자동차 휴게소 : 「화물자동차 운수사업법」 제2조 제10호에 따른 화물자동차 휴게소로서 국가 또는 지방자치단체가 설치하거나 소유(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조 제1호 및 제2호의 경우로 한정한다)하는 휴게소

- 복합환승센터

- 「국가통합교통체계효율화법」 제2조제15호 규정에 의한 복합환승센터

## ➡ 결정기준

- 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지 및 복합환승센터
  - 주간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 설치
  - 여객수요가 집중되는 지역으로서 이용자가 접근하기 쉬운 지역에 설치
  - 고속국도를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속국도와 쉽게 연결되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
  - 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지의 소음권에 평온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려
  - 준주거지역 · 중심상업지역 · 일반상업지역 · 유통상업지역 · 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 시내버스운송사업용 여객자동차터미널은 제2종 일반주거지역 · 제3종 일반주거지역 · 생산녹지지역 및 자연녹지지역에도 설치할 수 있으며, 시외버스운송사업용 여객자동차터미널 · 전세버스운송사업용 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지는 자연녹지지역에도 설치
- 물류터미널 및 화물자동차운수사업용 공영차고지, 공동차고지
  - 주간선도로 또는 다른 교통수단과의 유기적인 연결이 가능한 지역에 결정
  - 고속국도를 주로 이용하는 자동차를 위한 자동차정류장의 경우에는 고속국도와 쉽게 연결되도록 할 것. 다만, 당해 자동차정류장의 전용도로를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
  - 지역의 현황 또는 장래에 있어서의 공간구조 · 산업활동 및 물동량을 고려하여 유통의 원활을 기할 수 있을 것
  - 용지를 확보하기 쉽고 지역간의 교통이 편리한 장소에 설치
  - 수송능률을 높이고 모든 교통시설과의 연결이 쉽도록 인근의 토지이용계획을 고려
  - 중심상업지역 · 일반상업지역 · 유통상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치할 것. 다만, 지역의 토지이용계획상 불가피한 경우로서 지역간을 연결하는 주간선도로 또는 고속국도와의 연결이 쉬운



인접지역에 2만㎡ 이상의 규모로 설치하는 때에는 환경오염방지대책을 수립한 경우에 한하여 자연녹지지역에도 설치

### ➡ 구조 및 설치기준

- 화물자동차 휴게소에 설치하는 화물운송주선사무실은 전체 건축물 연면적의 30퍼센트 미만으로 설치할 것
- 화물자동차 휴게소에는 휴게실, 샤워실, 수면실, 체력단련실 등 화물자동차 운전자의 편익 증진을 위한 충분한 시설을 설치할 것
- 자동차정류장에 설치할 수 있는 시설은 다음과 같음. 다만, 개발제한구역에 설치하는 전세버스운송사업용 차고지 또는 화물자동차운송사업용 차고지에는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표1 제3호 서목 나)에 따른 부대시설만 설치
  - 부대시설 : 주유소 · 자동차용 가스충전소 · 전기차 충전시설 및 배터리 교환시설 · 변전실 · 보일러실 · 공해방지시설 · 자동차정비시설 · 방송실 · 배차실 · 안내실 · 차고 · 세차장 · 종업원용 휴게실 · 종업원용 목욕실 · 종업원용 기숙사 · 승무원대기실 · 물류터미널에 설치하는 종업원 및 운송주선업자용 사무실 겸용 숙소
  - 편익시설 : 「건축법 시행령」 별표1 제1호 및 제2호의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목 · 마목 · 차목 · 파목(골프연습장에 한정한다) · 더목 및 러목(안마시설소에 한정한다)의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제5호 나목(마권 장외발매소 및 마권 전화투표소에 한정한다) · 다목 및 마목의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제6호부터 제9호까지의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제10호가목 · 나목 · 라목 및 마목의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터는 제외한다) · 나목(노인여가복지시설은 제외한다) 및 다목(사회복지관은 제외한다)의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장에 한정한다)의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제14호부터 제26호까지의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제27호다목부터 바목까지의 시설, 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 시설

- 상기 기준 외에 자동차정류장의 구조 및 설치에 관하여는 「여객자동차운수사업법」·「화물자동차운수사업법」·「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」또는 「국가통합교통체계효율화법」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제7절

### • (11) 궤도 기준

#### ➡ 관련 시설

- 「궤도운송법」 제2조 제3호에 따른 궤도시설

#### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 다른 교통수단과의 관계를 충분히 고려하여야 하며, 특히 도로계획과 연계하여 설치
- 인근 토지이용현황을 고려하여 자연환경·주거환경 등이 저해되지 아니하도록 할 것
- 삭도는 주변지역의 경관유지에 지장이 되지 아니하도록 할 것

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제9절

### • (12) 운하 기준

#### ➡ 관련 시설

- 지역 간의 내륙수운을 위하여 설치하는 시설

#### ➡ 결정기준

- 운하의 규모는 지역 간의 물동량 등 화물수송량 및 경제성을 고려하여 결정
- 항만·도로·철도 등과 운하와의 수륙교통체계가 상호 유기적으로 연결
- 기존의 수로가 있는 경우에는 그 수로를 활용
- 주변의 토지이용현황을 고려하고, 저지대에 설치하여 배수로로 가능할 수 있도록 할 것





- 기존 하천의 유로를 저수공사·준설 등으로 개량하거나 직강공사 등으로 뱃길로 만들고자 하는 경우에는 이를 하천시설로 설치. 다만, 운하로서의 기능이 저하되지 아니하도록 운하의 결정·구조 및 설치기준을 고려

### ● 구조 및 설치기준

- 직선부분의 폭은 운하를 이용하는 최대선박 2척이 그 선박 간 및 선박과 안벽 간에 각각 최소 10~20m의 여유를 가지고 자유롭게 운항할 수 있도록 함
- 굴곡부분의 곡선 최소반경은 운행대상 최대선박길이의 4배 이상으로 할 것
- 심도는 운하를 이용하는 최대선박이 최대흘수인 때에 무동력선박의 경우에는 0.3~0.6m 이상, 동력선박의 경우에는 0.6~1m 이상의 여유가 있도록 함
- 운하에 설치하는 교량은 선박운행에 지장을 주지 아니하도록 적절한 높이와 폭 등 필요한 공간을 확보하거나 그 밖에 선박운항에 필요한 장치를 설치
- 선박이 정박하거나 선회할 수 있는 공간을 충분히 확보
- 주변의 토지이용현황을 고려하여 필요한 장소에 화물하역시설을 설치하되, 반드시 도로와 접속되도록 함
- 선박의 운항속도는 운하의 관리와 선박의 안전을 고려한 적절한 속도로 유지되도록 함
- 운하의 수질을 양호한 수준으로 유지·관리할 수 있도록 함
- 운하의 건설로 인하여 지역간 단절이 발생하지 아니하도록 함

## ● (13) 자동차 및 건설기계검사시설 기준

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제2장 제10절

### ● 관련 시설

- 「자동차관리법 시행규칙」 제73조 규정에 의한 자동차검사시설
- 「건설기계관리법 시행규칙」 제32조 규정에 의한 건설기계검사소

### ➡ 결정기준

- 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계가 접근하기 쉽고 교통이 편리한 곳일 것
- 검사를 받기 위한 자동차 및 건설기계의 출입으로 인하여 교통체증이 발생되지 아니할 것
- 준주거지역 · 근린상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치

### ➡ 구조 및 설치기준

- 다음의 편익시설을 설치할 수 있음
  - － 휴게음식점, 제과점, 매점 및 휴게실
  - － 종업원용기숙사
- 상기 기준 외에 자동차 및 건설기계검사시설의 설치에 관하여는 「자동차관리법」 또는 「건설기계관리법」이 정하는 바에 의함

## (14) 자동차 및 건설기계운전학원 기준

### ➡ 관련 시설

- 「도로교통법」 제2조 제32호 규정에 의한 자동차운전학원 및 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조 제1호 규정에 의한 학원 중 건설기계운전학원

### ➡ 결정기준

- 차량 및 건설기계의 출입에 지장이 없고 배수가 쉽게 이루어지며, 인근의 주거환경에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치
- 소음 · 대기오염 등 환경오염문제를 고려
- 준주거지역 · 일반상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치



## 구조 및 설치기준

- 「도로교통법」 또는 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제3장 제1절

## 4-2 공간시설에 관한 기준

### (1) 광장 기준

[그림 3-2-기] 광장



## 관련 시설

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조 제2항 제3호 각목의 교통광장·일반광장·경관광장·지하광장 및 건축물부설광장
- 교통광장은 교차점광장·역전광장 및 주요시설광장으로 구분하고, 일반광장은 중심대광장 및 근린광장으로 구분

## 결정기준

- 교통광장
  - 교차점광장
    - 혼잡한 주요도로의 교차지점에서 각종 차량과 보행자를 원활히 소통시키기 위하여 필요한 곳에 설치할 것

- 자동차전용도로의 교차지점인 경우에는 입체교차방식으로 할 것
- 주간선도로의 교차지점인 경우에는 접속도로의 기능에 따라 입체교차방식으로 하거나 교통섬 · 변속차로 등에 의한 평면교차방식으로 할 것. 다만, 도심부나 지형여건상 광장의 설치가 부적합한 경우에는 그러하지 아니함
- 역전광장
  - 역전에서의 교통혼잡을 방지하고 이용자의 편의를 도모하기 위하여 철도역 앞에 설치함
  - 철도교통과 도로교통의 효율적인 변환을 가능하게 하기 위하여 도로와의 연결이 쉽도록 함
  - 대중교통수단 및 주차시설과 원활히 연계되도록 함
- 주요시설광장
  - 항만 · 공항 등 일반교통의 혼잡요인이 있는 주요시설에 대한 원활한 교통처리를 위하여 당해 시설과 접하는 부분에 설치
  - 주요시설의 설치계획에 교통광장의 기능을 갖는 시설계획이 포함된 때에는 그 계획에 의할 것
- 일반광장
  - 중심대광장
    - 다수인의 집회 · 행사 · 사교 등을 위하여 필요한 경우에 설치
    - 전체 주민이 쉽게 이용할 수 있도록 교통중심지에 설치
    - 일시에 다수인이 집산하는 경우의 교통량을 고려
  - 근린광장
    - 주민의 사교 · 오락 · 휴식 등을 위하여 필요한 경우에 생활권별로 설치
    - 시장 · 학교 등 다수인이 집산하는 시설과 연계되도록 인근의 토지이용현황을 고려
    - 시 · 군 전반에 걸쳐 계통적으로 균형을 이루도록 할 것
- 경관광장
  - 주민의 휴식 · 오락 및 경관 · 환경의 보전을 위하여 필요한 경우에 하천, 호수, 사적지, 보존가치가 있는 산림이나 역사적 · 문화적 · 향토적 의의가 있는 장소에 설치



- 경관물에 대한 경관유지에 지장이 없도록 인근의 토지이용현황을 고려
- 주민이 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위하여 도로와 연결

- 지하광장

- 철도의 지하정거장, 지하도 또는 지하상가와 연결하여 교통처리를 원활히 하고 이용자에게 휴식을 제공하기 위하여 필요한 곳에 설치
- 광장의 출입구는 쉽게 출입할 수 있도록 도로와 연결

- 건축물부설광장

- 건축물의 이용효과를 높이기 위하여 건축물의 내부 또는 그 주위에 설치
- 건축물과 광장 상호 간의 기능이 저해되지 아니하도록 함
- 일반인이 접근하기 용이한 접근로를 확보

## ② 구조 및 설치기준

- 교차점광장은 자동차의 설계속도에 의한 곡선반경 이상이 되도록 하여 교통처리가 원활히 이루어지도록 함
- 교차점광장에는 횡단보행자의 통행에 지장이 없는 시설을 설치하고, 도로법의 규정에 의한 도로부속물을 설치할 수 있도록 함
- 역전광장 및 주요시설광장에는 이용자를 위한 보도 · 차도 · 택시정류장 · 버스정류장 · 휴식시설 등을 설치
- 중심대광장에는 주민의 집회 · 행사 또는 휴식을 위한 시설과 보행자의 통행에 지장이 없는 시설을 설치
- 근린광장에는 주민의 사교 · 오락 · 휴식 등을 위한 시설을 설치하여야 하며, 광장의 이용에 지장을 주지 아니하도록 광장 내 또는 광장 인근에 당해 지역을 통과하는 교통량을 처리하기 위한 도로를 배치하지 아니할 것
- 경관광장에는 주민의 휴식 · 오락 또는 경관을 위한 시설과 경관물의 보호를 위하여 필요한 시설 및 표지를 설치
- 지하광장에는 이용자의 휴식을 위한 시설과 광장의 규모에 적절한 출입구를 설치
- 지하광장은 통풍 및 환기가 원활하도록 함

- 건축물부설광장에는 이용자의 휴식과 관람을 위한 시설을 설치할 수 있으나, 건축물의 이용에 지장이 없도록 함
- 주민의 휴식 · 오락 · 경관 등을 목적으로 하는 광장에 포장을 하는 경우에는 주변의 자연환경과 미관을 고려하고, 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류 · 침투조 등의 빗물관리시설을 설치할 것
- 주민의 요구에 맞는 형태와 기능을 갖추도록 적절한 시설물을 설치할 것
- 재해취약지역에 3천 제곱미터 이상의 역전광장, 일반광장 및 경관광장을 설치하는 경우에는 광장의 규모 및 목적을 검토하여 지표에 계단형으로 빗물을 저류할 수 있는 공간을 설치하거나 적절한 규모의 지하 저류지를 설치하는 것을 고려할 것
- 나무나 화초를 심는 경우 그 식재면의 높이를 광장의 바닥 높이보다 낮게 할 것. 다만, 경관, 보행자 안전 및 나무나 화초의 보호 등을 위하여 필요한 경우는 제외

## (2) 공원 기준

[그림 3-2-8] 도시공원



### 🔄 관련 시설

- 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 제15조 제1항 규정에 의한 공원
- 도시지역 외의 지역에서 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」을 준용하여 설치하는 공원



도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제3장 제2절

## 결정기준

- 도시지역 안에 설치하는 공원의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」이 정하는 바에 의함
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 공원의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」 준용

도시공원 및 녹지  
등에 관한 법률  
제14조

## 도시공원 또는 녹지 확보 결정기준

- 하나의 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6㎡ 이상으로 하고, 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 3㎡ 이상으로 함
- 다음의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 함
  - 「도시개발법」 제4조에 따른 개발계획
  - 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획
  - 「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획
  - 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제9호에 따른 산업단지개발사업의 시행을 위한 개발계획
  - 「택지개발촉진법」 제8조에 따른 택지개발계획
  - 「유통산업발전법」 제29조에 따른 공동집배송센터의 사업계획
  - 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제38조의3에 따른 지역종합개발계획
  - 다른 법률에 따라 위의 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 것으로 보는 사업 중 주거·상업·공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획
  - 그 밖의 개발계획으로서 다른 법률에 따라 주거·상업 또는 공업을 목적으로 단지를 조성하는 사업의 개발계획

[표 3-2-8] 공원별 설치기준 및 규모(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제6조)

공원구분	설치기준	유치거리	규모
1. 생활권 공원			
가. 소공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 어린이공원	제한 없음	250m 이하	1천5백㎡ 이상
다. 근린공원			
(1) 근린생활권근린공원(주로 인근에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	500m 이하	1만㎡ 이상
(2) 도보권근린공원(주로 도보권 안에 거주하는 자의 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	제한 없음	1천m 이하	3만㎡ 이상
(3) 도시지역권 근린공원(도시지역 안에 거주하는 전체 주민의 종합적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
(4) 광역권근린공원(하나의 도시지역을 초과하는 광역적인 이용에 제공할 것을 목적으로 하는 근린공원)	해당도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한 없음	100만㎡ 이상
2. 주제공원			
가. 역사공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
나. 문화공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음
다. 수변공원	하천·호수 등의 수변과 접하고 있어 친수공간을 조성할 수 있는 곳에 설치	제한 없음	제한 없음
라. 묘지공원	정숙한 장소로 장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한 없음	10만㎡ 이상
마. 체육공원	정숙한 장소로 장래 시가화가 예상되지 아니하는 자연녹지지역에 설치	제한 없음	1만㎡ 이상
바. 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	제한 없음	제한 없음	제한 없음





[표 3-2-9] 공원시설의 부지면적기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제11조)

공원구분	설치기준	규모
1. 생활권 공원		
가. 소공원	전부 해당	100분의 20 이하
나. 어린이공원	전부 해당	100분의 60 이하
다. 근린공원	(1) 3만㎡ 미만	100분의 40 이하
	(2) 3만㎡ 이상, 10만㎡ 미만	100분의 40 이하
	(3) 10만㎡ 이상	100분의 40 이하
2. 주제공원		
가. 역사공원	전부 해당	제한 없음
나. 문화공원	전부 해당	제한 없음
다. 수변공원	전부 해당	100분의 40 이하
라. 묘지공원	전부 해당	100분의 20 이상
마. 체육공원	(1) 3만㎡ 미만	100분의 50 이하
	(2) 3만㎡ 이상, 10만㎡ 미만	100분의 50 이하
	(3) 10만㎡ 이상	100분의 50 이하
바. 도시농업공원	전부해당	100분의 40이하
사. 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 공원	전부해당	제한 없음

-바목에 따른 도시농업공원의 부지면적을 산정할 때 도시텃밭의 면적은 제외

### • (3) 녹지 기준

#### • 관련 시설

##### • 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조에 의해 세분

- 완충녹지 : 대기오염, 소음, 진동, 악취 등 공해와 각종 사고 재해 방지를 위하여 설치하는 녹지
- 경관녹지 : 도시의 자연적 환경 보전 및 개선, 훼손된 자연의 복원, 도시경관의 개선을 위하여 설치하는 녹지
- 연결녹지 : 도시 안의 공원, 하천, 산지 등을 연결하고 산책 공간 역할을 하여 휴식을 제공하는 선형의 녹지

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한  
규칙 제3장  
제3절

도시공원 및 녹지  
등에 관한 법률  
제35조

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 도시지역 안에 설치하는 녹지의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」이 정하는 바에 의함
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 녹지의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 준용

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제3장 제4절

### • (4) 유원지 기준

[그림 3-2-9] 유원지



### ➡ 관련 시설

- 주민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양을 위한 시설

### ➡ 결정기준

- 시·군 내 공지의 적절한 활용, 여가공간의 확보, 도시환경의 미화, 자연환경의 보전 등의 효과를 높일 수 있도록 할 것
- 숲·계곡·호수·하천·바다 등 자연환경이 아름답고 변화가 많은 곳에 설치



- 유원지의 소유권에 주거지·학교 등 평온을 요하는 지역이 포함되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려
- 준주거지역·일반상업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치
- 이용자가 쉽게 접근할 수 있도록 교통시설을 연결
- 대규모 유원지의 경우에는 각 지역에서 쉽게 오고 갈 수 있도록 교통시설이 고속국도나 지역 간 주간선도로에 쉽게 연결
- 전력과 용수를 쉽게 공급받을 수 있고 자연재해의 우려가 없는 지역에 설치
- 시냇가·강변·호반 또는 해변에 설치하는 유원지의 경우 다음의 사항을 고려
  - 시냇가·강변·호반 또는 해변이 차단되지 아니하고 완만하게 경사질 것
  - 깨끗하고 넓은 모래사장이 있을 것
  - 수영을 할 수 있는 경우에는 수질이 「환경정책기본법」 등 관계 법령에 규정된 수질기준에 적합할 것
  - 상수원의 오염을 유발시키지 아니하는 장소일 것
- 유원지의 규모는 1만㎡ 이상으로 당해 유원지의 성격과 기능에 따라 적정하게 할 것

### ② 구조 및 설치기준

- 각 계층의 이용자의 요구에 응할 수 있도록 다양한 시설을 설치
- 연령과 성별의 구분 없이 이용할 수 있는 시설을 포함
- 휴양을 목적으로 하는 유원지를 제외하고는 토지이용의 효율화를 기할 수 있도록 일정지역에 시설을 집중시키고, 세부시설 간 유기적 연관성이 있는 경우에는 둘 이상의 세부시설을 하나의 부지에 함께 설치하는 것을 고려할 것
- 유원지에는 보행자 위주로 도로를 설치하고 차로를 설치하는 경우에도 보행자의 안전과 편의를 저해하지 아니하도록 할 것
- 특색있고 건전한 휴식공간이 될 수 있도록 세부시설을 설치할 것
- 유원지의 목적 및 지역별 특성을 고려하여 세부시설 조성계획에서 휴양시설, 편의시설 및 관리시설의 종류를 정할 것

- 하천, 계곡 및 산지에 유원지를 설치하는 경우 재해위험성을 충분히 고려하고, 야영장 및 숙박시설은 반드시 재해로부터 안전한 곳에 설치할 것
- 유원지의 주차장 표면을 포장하는 경우에는 잔디블록 등 투수성 재료를 사용하고, 배수로의 표면은 빗물받이 폭 이상의 생태형으로 설치하는 것을 고려할 것
- 유원지 안에서의 안녕질서의 유지 그 밖에 유원지주변의 상황으로 보아 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 파출소·초소 등의 시설을 규정에 의한 세부시설에 대한 조성계획에 포함
- 유원지중「관광진흥법」제2조 제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지로 지정된 지역과 같은 법 제15조에 따라 같은 법 시행령 제2조 제3호 가목에 따른 전문휴양업이나 같은 호 나목에 따른 종합휴양업으로 사업계획의 승인을 받은 지역에는 제2항에도 불구하고「관광진흥법」에서 정하는 시설을 포함하여 설치
- 유원지 중「제주국제자유도시특별법」에 의한 개발사업으로 조성하는 유원지에 대하여는 다음의 규정을 적용하지 아니함

[표 3-2-10] 유원지에 설치 가능한 시설

유원지 시설	종류
유희시설	유기시설·유기기구, 번지점프, 그네·미끄럼틀·시소 등의 시설, 미니별매장·미니스케이트장 등 여가활동과 운동을 함께 즐길 수 있는 시설 그 밖에 기계 등으로 조작하는 각종 유희시설
운동시설	육상장·정구장·테니스장·골프연습장·야구장(실내야구연습장 포함)·탁구장·궁도장·체육도장·수영장·보트놀이장·부교·잔교·계류장·스키장(실내스키장 포함)·골프장(9홀 이하인 경우에만 해당)·승마장·미니축구장 등 각종 운동시설
휴양시설	휴게실, 놀이동산·낚시터·숙박시설·야영장(자동차야영장 포함)·야유회장·청소년수련시설·자연휴양림·간이취사시설
특수시설	동물원·식물원·공연장·예식장·마권장외발매소(이와 유사한 것을 포함)·관람장·전시장·진열관·조각·야외음악당·야외극장·온실·수목원·광장
위락 시설	관광호텔에 부속된 시설로서「관광진흥법」제15조에 따른 사업계획승인을 받아 설치하는 위락시설



유원지 시설	종류
편익 시설	「건축법 시행령」 별표1 제3호(마목 및 아목 제외)의 시설, 동법 별표1 제4호 바목부터 자목까지 · 하목(금용업소 한정) · 더목 및 러목(노래연습장 한정)의 시설, 동법 별표1 제10호 바목의 시설, 동법 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설, 동법 별표1 제16호 가목의 시설, 동법 별표1 제27호 다목의 시설에 해당하지 아니하는 시설
관리 시설	도로(보행자전용도로, 보행자우선도로 및 자전거전용도로 포함) · 주차장 · 궤도 · 쓰레기처리장 · 관리사무소 · 화장실 · 안내표지 · 창고

※ 유흥시설, 운동시설, 휴양시설, 특수시설, 위락시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회의 심의를 거친 시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한  
규칙 제3장 제5절

## • (5) 공공공지

### ● 관련시설

- 시 · 군 내의 주요시설물 또는 환경의 보호, 경관의 유지, 재해대책, 보행자의 통행과 주민의 일시적 휴식공간의 확보를 위하여 설치하는 시설

### ● 결정·구조 및 설치기준

- 공공공지는 공공목적에 위하여 필요한 최소한의 규모로 설치
- 지역의 경관을 높일 수 있도록 할 것
- 지역 주민의 요구를 고려하여 긴의자, 등나무 · 담쟁이 등의 조경물, 조형물, 옥외에 설치하는 생활체육시설(「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 의한 생활체육시설 중 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 수반하지 아니하는 것을 말한다) 등 공중이 이용할 수 있는 시설을 설치할 것
- 주민의 접근이 쉬운 개방된 구조로 설치하고 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성을 확보할 것
- 주변지역의 개발사업으로 증가하는 빗물유출량을 줄일 수 있도록 식생도랑, 저류 · 침투조, 식생대, 빗물정원 등의 빗물관리시설을 설치할 것
- 바닥은 녹지로 조성하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우 투수성 포장을 하거나 블록 및 석재 등의 자재를 사용하여 이용자에게 편안함을 주고 미관을 높일 수 있도록 할 것

## 4-3 유통 및 공급시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제1절

### (1) 유통업무설비

#### ➡ 관련시설

- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지
- 다음의 시설로서 1개 이상의 시설이 동일하거나 인접한 장소에 함께 설치되어 상호 효율을 다하는 시설
  - － 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설
    - 「유통산업발전법」 제2조 제3호 · 제5호 · 제8호 및 제16호 규정에 의한 대규모점포 · 임시시장 · 전문상가단지 및 공동집배송센터
    - 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조 제2호 · 제5호 및 제12호 규정에 의한 농수산물도매시장 · 농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터
    - 「자동차관리법」 제60조 제1항 규정에 의한 자동차경매장
  - － 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설
    - 물류터미널 또는 화물자동차운수사업용 공영차고지
    - 화물을 취급하는 철도역
    - 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 화물의 운송 · 하역 및 보관시설
  - － 다음의 시설 중 어느 하나 이상의 시설
    - 창고 · 야적장 또는 저장소(위험물안전관리법의 저장소 제외)
    - 화물적하시설 · 화물적치용건조물 그 밖에 이와 유사한 시설
    - 축산물가공처리법 규정에 의한 축산물보관장
    - 생산된 자동차를 인도하는 출고장

#### ➡ 결정기준

- 물자수송에 있어서 지역간 교통과 시 · 군 교통의 변환점으로서의 기능과 물자수급에 있어서 공급자와 수요자의 중계기지로서의 기능이 상호 그 효율을 다할 수 있도록 함
- 도심지의 교통 혼잡을 경감시키고 유통기능의 효율화를 위하여 지역 간의 교통이 원활한 고속국도 · 철도역 · 항만 등이 연결되는 지점 또는 이에 가까운 도시의 외



#### 곽에 설치

- 집산지 · 공업단지 등 물자공급지와 쉽게 연결되고, 시 · 군 내 각종 시장 및 집배소와의 교통이 편리한 곳에 설치
- 전국의 유통망체계에 따라 물자의 이동성향을 충분히 고려
- 장래에 있어서의 물동량의 증가와 수송장비의 대형화에 대비하여 시설의 확충이 가능하도록 함
- 주요시설의 주변이나 인구가 밀집한 지역에 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려
- 준주거지역 · 중심상업지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 유통상업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치. 다만, 대규모점포 중 대형점의 설치를 목적으로 하는 경우에는 자연녹지지역에도 설치 가능

#### ② 구조 및 설치기준

- 모든 시설을 같은 부지 안에 집단적으로 설치함으로써 유통업무설비의 효율을 높이도록 하되, 그러하지 아니한 때에는 가까운 곳에 설치하여 상호 그 효율을 다할 수 있도록 함
- 주변 환경을 보호하고 각종 교통재해와 대기오염 · 소음 · 진동 등의 공해를 방지하기 위하여 외곽경계부분에 녹지 · 도로 등의 차단공간을 조성
- 유통구조의 발전에 대처할 수 있도록 시설 · 설비 등을 설치하고, 공해요인이 있는 시설과 없는 시설을 적절히 분리
- 부대시설 및 편익시설을 적절히 설치하되, 유통업무설비의 특성을 충분히 감안하여 상호 관련 있게 설치
- 물류터미널 · 창고 · 하역시설 · 화물취급소 · 차고 및 자동차경매장 등 화물운송 관련시설의 진 · 출입구는 교통의 원활한 흐름과 안전에 지장이 없도록 설치
- 상기 기준 외에 유통업무설비의 설치에 관하여는 「유통산업발전법」 · 「자동차관리법」 · 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 · 「축산물가공처리법」이 정하는 바에 의할 것

- 유통업무설비 중 유통단지의 설치기준에 관하여는 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」이 정하는 바에 의할 것
- 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류
  - 부대시설 : 사무소, 점포, 주차장, 종업원용 기숙사, 주유소, 「대기환경보전법」 제58조 제3항 제2호에 따른 시설 및 유통업무와 관련된 연구시설 · 금융시설 · 교육시설 · 정보처리시설
  - 편익시설 : 「건축법 시행령」 별표1 제3호(마목 및 아목 제외)의 시설, 동법 별표1 제4호 바목부터 자목까지 · 하목(금융업소 한정) · 더목 및 러목(노래연습장 한정)의 시설, 동법 별표1 제10호 바목의 시설, 동법 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설, 동법 별표1 제16호 가목의 시설, 동법 별표1 제27호 다목의 시설에 해당하지 아니하는 시설
  - 상기의 시설과 시설과 유사한 시설로서 도시 · 군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의를 거친 시설

## • (2) 수도공급설비

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제2절

### ➡ 관련시설

- 취수시설 · 저수시설 · 정수시설 및 배수시설
- 전용관로부지 상에 설치하는 도수시설 및 송수시설

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 수도공급설비의 결정 · 구조 및 설치에 관하여는 「수도법」이 정하는 바에 의함

## • (3) 전기공급설비

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제3절

### ➡ 관련시설

- 발전시설
- 변전시설(옥내에 설치하는 것을 제외)





- 송전선로(15만4천 볼트 이상의 것에 한함)
- 배전사업소(배전설비와 연결된 기계 및 기구가 설치된 것에 한함)

### ● 결정기준

#### ● 발전시설

- 소음, 사고 등에 따른 재해를 방지할 수 있도록 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치할 것
- 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에만 설치할 것. 다만, 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」에 따른 신 · 재생에너지설비에 해당하는 발전시설은 전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에 설치
- 화력이나 원자력을 이용한 발전시설은 다음의 기준을 고려하여 설치할 것
- 항만이나 철도수송이 편리하고 연료를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
- 임해지역 등 발전용수를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
- 조수(潮水) · 파도 등에 따른 침수의 우려가 없거나 습한 저지대가 아닌 곳에 설치할 것

#### ● 발전시설

- 송전선로와 쉽게 연결되고 중량물의 반입 및 반출이 가능한 곳에 설치
- 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치

#### ● 고압선

- 외곽간선은 도시 외곽의 공지에 설치
- 내부진입간선은 사고 등으로 인한 재해를 방지할 수 있도록 공지 또는 저밀도 지역에 설치하되, 인근의 토지이용현황을 고려

#### ● 배전사업소

- 변전소와 쉽게 연결되고, 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제4절

## ➡ 구조 및 설치기준

- 전기공급설비의 구조 및 설치에 관하여는「전기사업법」이 정하는 바에 의함

## • (4) 가스공급설비

### ➡ 관련시설

- 「고압가스안전관리법」규정에 의한 저장소(저장능력 30톤 이하의 액화가스저장소 및 저장능력 3,000㎥ 이하인 압축가스저장소를 제외) 및 고정식 압축천연가스이동충전차량 충전시설
- 「액화석유가스의 안전 및 사업관리법 시행규칙」규정에 의한 용기충전시설과 자동차에 고정된 탱크충전시설
- 「도시가스사업법」규정에 의한 가스공급시설

### ➡ 결정기준

- 주요시설물 또는 건축물이 밀집된 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려
- 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치. 다만, 가스공급시설 중 배관 및 정압기와 이에 부수되는 시설은 다른 지역에도 설치
- 인화·폭발 등으로 인한 불의의 사고에 대비하여 교통이 혼잡한 상가·변화가·시장 등 사람이 많이 모이는 곳과 그에 가까운 곳에 설치하지 아니할 것
- 침수 및 산사태 등 재해발생 가능성이 적은 지역에 설치할 것

## ➡ 구조 및 설치기준

- 가스공급설비의 구조 및 설치에 관하여는「고압가스안전관리법」·「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」또는「도시가스사업법」이 정함



도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제5절

## • (5) 열공급설비

### ➡ 관련시설

- 「집단에너지사업법 시행규칙」 규정에 의한 열원시설
- 「집단에너지사업법 시행규칙」 규정에 의한 열수송시설

### ➡ 결정기준

- 열원시설은 사고 등에 의한 재해를 방지할 수 있도록 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치
- 열원시설은 제2종 전용주거지역 · 제2종 일반주거지역 · 제3종 일반주거지역 · 준주거지역 · 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치
- 쓰레기를 소각하여 열을 발생시키는 열원시설은 대기와 수질의 오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여 설치하되, 차량이 쉽게 접근할 수 있는 지역에 설치
- 열수송시설은 수송효율을 높이기 위하여 공급지와 소비지간의 거리를 최소화할 수 있는 경로로 설치
- 열수송시설은 공사의 불필요한 중복을 피할 수 있도록 인근 도로망과 지하매설물의 분포를 고려
- 인화 · 악취 등으로 인한 인근의 피해를 줄이기 위하여 외곽에 완충녹지를 둘 것
- 인구 및 산업단지 등의 분포를 고려하여 입지를 결정
- 침수 및 산사태 등 재해발생 가능성이 적은 지역에 설치할 것

### ➡ 구조 및 설치기준

- 열공급설비의 구조 및 설치에 관하여는 「집단에너지사업법」이 정하는 바에 의함

## ● (6) 방송·통신시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제6절

 **관련시설**

- 「전기통신사업법」규정에 의한 사업용 전기통신설비
- 「전파법」규정에 의한 무선설비(전기통신사업법에 다른 사업용 전기통신설비 제외)
- 「방송법」규정에 의한 유선방송국설비(종합유선방송국에 한함)

 결정기준

- **방송·통신시설은 이용자가 접근하기 쉽고 방송시설 종사자의 원활한 활동을 위하여 교통이 편리한 장소에 설치**

## 구조 및 설치기준

- 방송 · 통신시설의 구조 및 설치에 관하여는 「전기통신기본법」·「전파법」 또는 「방송법」이 정하는 바에 의함

● (7) 공동구

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제7절

[그림 3-2-10] 공동구



## 결정기준

- 공동구를 설치할 경우 공동구에 수용되는 시설의 설치현황, 장기수요 예측 및 경제성 타당성과 주변시설물에 미치는 영향을 충분히 조사·검토하여야



## ➡ 구조 및 설치기준

- 비가 올 때에 통풍구 등에 침수되는 물을 퍼낼 수 있는 배수펌프 2대 이상 설치
- 가스관 또는 하수관으로부터의 가스누설 · 누수 및 침수에 의한 습도의 증가, 전력케이블 · 난방배관 등에 의한 온도상승과 세균류의 번식을 예방할 수 있는 환기 설비를 설치
- 공동구 안에서의 원활한 작업을 위하여 15룩스 정도의 조명장치를 하고, 점등스위치는 입구에 수동식으로 장치하며, 공동구 안에서 필요할 경우에 대비하여 적당한 간격으로 콘센트를 설치. 이 경우 조명장치 · 점등스위치 및 콘센트는 방수형 · 방폭형 및 내부식성의 기구를 사용하여야 함
- 변전실 안의 화재 · 정전 등 돌발 사고에 대비한 비상조명 설비를 설치할 것(\*1)
- 비상시 공동구의 출구 및 비상구로 유도하기 위한 유도등을 설치하고, 정전 시에도 조명이 가능하도록 설비(\*2)
- 공동구 안의 부대시설을 가동하기 위한 전원은 내부식성 및 내충격의 전선관 및 내화배선을 사용하고, 누전에 의한 감전을 막고 수용시설을 보호하기 위하여 누전차단기를 설치(\*3)
- 화재 그 밖의 사고가 발생할 경우 공동구출입자가 공동구안의 상황을 공동구관리 사무소에 신속히 연락할 수 있는 통신설비를 설치(\*4)
- 내부의 청소 등을 위하여 공동구 안에 급수시설을 설치
- 작업원의 안전을 위하여 내부점검과 작업을 위한 출입구는 원칙적으로 지상에 입체형으로 설치하고, 재료 반입구 및 환기구기는 비상시의 출입이 가능하도록 할 것. 이 경우 출입구 · 재료 반입구 및 환기구기는 도로교통에 영향을 주지 아니하도록 차도를 피하여 설치하고, 교차로 등에서의 시야확보에 지장이 없도록 함
- 공동구에 수용되는 시설의 기능을 유지하고 훼손 및 장애를 방지하는 등 공동구에 수용되는 시설의 원활한 유지 · 관리를 위하여 필요한 경우에는 공동구 안에 중간벽을 설치
- 공동구는 가능한 한 도로의 선형과 일치되도록 설치하고, 도로의 여건에 따라 조정
- 공동구가 교차되는 부분의 구조물은 입체화할 것

- 공동구 안에서 분기가 되는 곳은 공동구에 수용되는 시설의 유지·관리를 원활하게 할 수 있도록 작업공간과 점검통로를 충분히 확보하여야 하며, 공동구에 수용되는 시설이 서로 교차되지 아니하도록 함
- 공동구의 원활한 유지·관리를 위하여 공동구에의 출입이 편리한 장소에 공동구 관리사무소를 설치하고, 공동구시스템의 제어, 각종 설비의 자동운전과 공동구에 관한 자료의 감시·보관 및 분석을 행하는 중앙통제시스템을 구축. 다만, 길이가 1km 미만인 공동구로서 각종 경보설비의 수신설비를 관계행정기관에 설치한 경우에는 그러하지 아니함(\*5)
- 공동구 안에는 다음 각목의 경보설비를 설치하고, 공동구관리사무소에서 설비의 작동상태를 감시할 수 있도록 함
  - － 침수경보설비
  - － 출입자감시설비
  - － 가스감지기(가스관을 수용하는 경우에 한함)
- 공동구 안에는「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 자동화재탐지설비 및 연소방지설비를 설치. 이 경우 자동화재탐지설비의 작동상태가 공동구중앙통제시스템과 관할 소방관서에 동시에 전달될 수 있도록 함
- 공동구 안에는 돌발적인 사고에 대비하여 비상발전설비 또는 예비전원을 설치
- 상기 (\*1) 내지 (\*5)의 시설기준에 대하여는 소방방재청장이 정하여 고시하는 화재안전기준을 적용할 것
- 상기 기준 외에 공동구에 수용되는 시설의 설치에 관하여는 당해 시설의 설치기준에 의할 것

## ● (8) 시장

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제8절

### ● 관련시설

- 「유통산업발전법」규정에 의한 대규모점포 및 임시시장
- 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」규정에 의한 농수산물도매시장·농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터



- 「축산법」규정에 의한 가축시장

### ➡ 결정기준

- 주로 지역 간에 수급이 이루어지는 물품을 취급하는 시장은 유통업무설비와 연계하여 설치
- 도매기능의 시장은 교통수단의 연결이 쉬운 철도역·고속국도 또는 주간선도로에 가까운 도시의 외곽에 설치
- 소매기능의 시장의 분포는 주민이 쉽게 접근하여 이용할 수 있도록 적절한 배치간격을 유지
- 다수인의 집산으로 인한 교통체증의 발생 등으로 시장의 기능이 저하되지 아니하도록 원활한 교통소통을 기할 수 있는 교통수단을 연결
- 시장의 원활한 기능을 위하여 주차장·관리사무소 등을 합리적으로 설치
- 주간선도로의 교차지점이나 인구가 밀집한 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려
- 시장의 규모와 입지는 생활권, 시장의 세력권 및 장래의 확장 가능성 등을 고려하여 결정
- 주변의 주거지역에 소음·악취 및 교통체증 등을 발생시킬 우려가 없는 지역에 설치
- 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·유통상업지역·준공업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치. 다만, 유통산업발전법 시행령 별표1의 규정에 의한 대규모점포(대형마트·전문점 제외)는 자연녹지지역에 설치할 수 없음
- 시장의 규모는 「유통산업발전법」 또는 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」이 정하는 바에 의할 것

### ➡ 구조 및 설치기준

- 시장에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - －「건축법 시행령」 별표1 제3호(같은 호 가목 및 아목 제외)의 시설

- 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목·다목·라목·바목부터 자목까지·카목·타목·파목(골프연습장 제외)·하목·너목 및 러목(노래연습장 한정)
- 「건축법 시행령」 별표1 제5호 가목·나목(마권 장외발매소, 마권 전화투표소 제외) 및 라목의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제10호 다목 및 바목의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제11호 다목의 시설(사회복지관 한정)
- 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제27호 가목 및 나목의 시설
- 시장의 구조 및 설치에 관하여는 「유통산업발전법」·「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 또는 「축산법」이 정함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제4장 제9절

## ● (9) 유류저장 및 송유설비 기준

### ➡ 관련시설

- 「석유 및 석유대체연료 사업법」 규정에 의한 석유정제업자나 한국석유공사가 석유를 비축·저장하는 시설과 송유시설
- 「송유관안전관리법」 규정에 의한 공사계획인가를 받은 자가 설치하는 송유관
- 「위험물안전관리법」 규정에 의한 제조소 등의 설치허가를 받은 자가 동법시행령 별표1 규정에 의한 제1석유류·제2석유류·제3석유류 또는 제4석유류를 저장하기 위하여 설치하는 저장소

### ➡ 결정기준

- 주요시설물 또는 인구가 밀집한 지역에 설치되지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려
- 전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·보전녹지지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치. 다만, 「송유관안전관리법」 제2조2의 규정에 의한 송유관 중 배관은 다른 지역에도 설치





- 인화·폭발 등으로 인한 불의의 사고에 대비하여 외곽경계부분에 녹지 등 차단공간을 둘 것
- 주유소 또는 판매소에 대한 공급이 편리한 장소에 설치
- 공사의 불필요한 중복을 피할 수 있도록 인근의 도로망과 지하매설물의 분포를 고려하여 입지를 결정
- 침수 및 산사태 등 재해발생 가능성이 적은 지역에 설치할 것

#### ④ 구조 및 설치기준

- 유류저장 및 송유설비의 구조 및 설치에 관하여는 「석유 및 석유대체연료사업법」·「송유관안전관리법」 또는 「위험물안전관리법」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제1절

### · 4-4 공공·문화체육시설에 관한 기준

#### (1) 학교

##### ④ 관련시설

- 「유아교육법」규정에 의한 유치원
- 「초·중등교육법」규정에 의한 학교
- 「고등교육법」규정에 의한 학교 및 각종학교 중 국가 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 교육기관. 다만, 같은 법 제2조 제5호에 따른 원격대학 중 사이버대학 및 같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외
- 「경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법」규정에 의하여 설립하는 외국교육기관으로서 학교에 상응하는 외국교육기관

##### ④ 결정기준

- 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 건전한 교육목적 달성과 주민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심시설이 되도록 할 것

- 지역 전체의 인구규모 및 취학률을 감안한 학생수를 추정하여 지역별 인구밀도에 따라 적절한 배치간격을 유지
- 재해취약지역에는 설치를 가급적 억제하고 부득이 설치하는 경우에는 재해발생 가능성을 충분히 고려하여 설치할 것
- 위생·교육·보안상 지장을 초래하는 공장·쓰레기처리장·유해업소·관람장과 소음·진동 등으로 교육활동에 장애가 되는 고속국도·철도 등에 근접한 지역에는 설치하지 아니할 것. 다만, 근로청소년의 교육을 위하여 산업체가 당해 산업체 안에 부설학교를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함
- 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없어야 하며, 교통이 빈번한 도로·철도 등이 관통하지 아니하는 곳에 설치
- 일조·통풍 및 배수가 잘 되는 지역에 설치
- 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 둘 것
- 옥외체육장은 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따라 설치하되, 원칙적으로 교사부지와 연결된 곳에 설치할 것
- 도서관·강당 등 일반주민들이 사용할 수 있는 시설을 설치하는 경우에는 관리상 또는 방화상 지장이 없도록 할 것
- 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로, 중학교 및 고등학교는 3개 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치할 것. 다만, 초등학교는 관할 교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치
- 초등학교는 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 다른 공공시설의 이용관계를 고려하며, 통학거리는 1,500m 이내로 할 것. 다만, 도시지역 외의 지역에 설치하는 초등학교 중 학생수의 확보가 어려운 경우에는 학생수가 학년당 1개 학급 이상을 유지할 수 있는 범위까지 통학거리를 확대할 수 있으나, 통학을 위한 교통수단의 이용 가능성을 고려
- 학교배치 및 통학거리는 관할 교육장이 해당지역의 인구밀도, 가구당 인구수, 진학률, 주거형태, 설치하려는 학교의 규모, 도로 및 통학여건 등을 고려하여 적절히 조정할 것



- 대학은 당해 대학의 기능과 특성에 적합하도록 하여야 하며 대학의 배치에 관하여는 도시기본계획을 고려
- 초등학교 · 중학교 및 고등학교는 보행자전용도로 · 자전거전용도로 · 공원 및 녹지축과 연계하여 설치
- 재해발생 시 「자연재해대책법」 등에 따라 대피소 기능을 하는 경우에는 주민의 일시적 체류를 위한 시설(식량저장시설, 냉난방시설, 위생시설, 환기시설 및 소방시설을 말한다. 이하 “주민일시체류시설”이라 한다)을 설치
- 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 불투수면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류 · 침투조, 빗물정원 등의 빗물관리시설 설치를 고려
- 근린주거구역의 범위는 이미 개발된 지역의 경우에는 개발현황에 따라 정하고, 새로이 개발되는 지역(재개발 또는 재건축 되는 지역 포함)의 경우에는 2,000세대 내지 3,000세대를 1개 근린주거구역으로 함. 다만, 인접한 지역의 개발여건을 고려하여 필요한 경우에는 2,000세대 미만인 지역을 근린주거구역으로 할 수 있음

#### ● 구조 및 설치기준

- 학교(제88조 제3호 및 제4호의 학교에 한정한다)에는 다음 각 호의 편익시설을 설치
  - －「건축법 시행령」 별표1 제3호(같은 호 바목부터 아목까지는 제외한다)의 시설
  - －「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오품소극장에 한정한다) · 라목 · 바목 · 카목(직업훈련소에 한정한다) · 파목(골프연습장은 제외한다) 및 하목(금융업소에 한정한다)의 시설
  - －「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장은 제외한다)의 시설
- 학교의 구조 및 설치에 관하여는 「유아교육법」 · 「초 · 중등교육법」 또는 「고등교육법」이 정하는 바에 따름

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제2절

## (2) 운동장

### ➡ 관련시설

- 국민의 건강증진과 여가선용에 기여하기 위하여 설치하는 종합운동장(국제경기종목으로 채택된 경기를 위한 시설 중 육상경기장과 1종목 이상의 운동경기장을 함께 갖춘 시설 또는 3종목 이상의 운동경기장을 함께 갖춘 시설에 한함). 다만, 관람석의 수가 1,000석 이하인 소규모 실내운동장을 제외함

### ➡ 결정기준

- 주요시설물의 주변이나 인구밀집지역에 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용 현황을 고려
- 제1종전용주거지역·유통상업지역·전용공업지역·일반공업지역·보전녹지지역·생산관리지역·보전관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 외의 지역에 설치
- 이용자의 접근과 분산이 쉬워야 하며, 다수의 이용자가 단시간 내에 집산할 수 있도록 다른 교통수단과의 연계를 고려하고, 지역 간의 교통연결이 편리한 장소에 설치
- 평탄한 지형·지대에 설치하고, 기복이 있는 토지의 경사면은 부대시설 등으로 적절히 이용할 수 있도록 함
- 시·군의 공간체계의 일환으로 설치하며, 풍향과 풍속이 비교적 일정하고 기상조건이 급변하지 아니하는 지역에 설치. 다만, 실내운동장의 경우에는 그러하지 아니함
- 여러 시설을 집결시키되, 부득이한 경우에는 대규모경기장의 운영과 관람자의 이용에 지장을 초래하지 아니하는 범위 안에서 시설을 분산시킬 것

### ➡ 구조 및 설치기준

- 운동장은 국제적으로 통용되는 규격으로 설치하되, 그 규모는 시·군의 여건에 따라 적정하게 정할 것
- 운동장에는 그 기능에 따라 다음 각목의 시설을 설치



- 관중석
- 관리시설 : 관리사무소 · 창고 · 매표소 · 안내소 · 조명시설 · 급수시설 · 배수시설 · 방수시설 · 각종 표지판 · 쓰레기장
- 편익시설 : 주차장 · 휴게실 · 매점 · 휴게음식점 · 탈의실 · 욕실 · 화장실
- 재해발생 시 「자연재해대책법」 등에 따라 대피소 기능을 하는 운동장에는 주민일시체류시설을 설치
- 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 불투수면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류 · 침투조, 빗물정원 등의 빗물관리시설 설치를 고려
- 운동장에는 다음 각 호의 편익시설을 설치 가능
  - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) · 라목 · 바목 · 아목 · 자목 · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제5호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) 및 라목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제27호 가목부터 다목까지의 시설
- 운동장에는 운동장의 이용에 지장이 없는 범위에서 제1항 제2호 및 제2항에 따른 시설 외의 시설로서 이용자의 편의를 도모하기 위하여 필요한 시설을 도시계획위원회 심의를 거쳐 설치
  - 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 운동장
  - 「2002년 월드컵축구대회 지원법」 제2조 제1호에 따른 경기장 시설
  - 「제14회 아시아경기대회 지원법」 제2조에 따른 경기장시설

- 「2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회, 2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회 및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법」 제2조에 따른 경기장시설
- 「2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법」 제2조에 따른 경기장시설
- 주무부장관, 특별시장, 광역시장, 도지사 또는 특별자치도지사가 수익시설을 설치할 필요가 있다고 인정하여 도시관리계획의 입안권자에게 요청한 운동장
- 위의 사항 외에 운동장의 구조 및 설치에 관하여는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제3절

### · (3) 공공청사 기준

#### ➡ 관련시설

- 공공업무를 수행하기 위하여 설치·관리하는 국가 또는 지방자치단체의 청사
- 우리나라와 외교관계를 수립한 나라의 외교업무수행을 위하여 정부가 설치하여 주한외교관에게 빌려주는 공관
- 교정시설(교도소·구치소·소년원 및 소년분류심사원에 한함)

#### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 각종 교통수단의 연계를 고려
- 보행자전용도로 및 자전거전용도로와의 연계를 고려
- 교통이 혼잡한 상점가나 번화가에 설치하여서는 아니 되며, 공무집행에 적합한 환경을 유지할 수 있도록 인근의 토지이용현황을 고려
- 중추적인 시설은 시·군 전체의 공간구조를 고려하여 단독형으로 설치하고, 국지적인 시설은 이용자의 분포 상황을 고려하여 분산형으로 할 것
- 동사무소, 보건소 및 우체국 등 지역 주민이 많이 이용하는 공공청사는 이용자의 편의를 위하여 일정한 지역에 집단화하여 설치하고 어린이집, 노인복지시설 및 운동시설 등 생활편의시설을 함께 설치하여 지역 공동체의 거점으로 조성하는 것



### 을 고려할 것

- 주차장 · 휴게소 · 공중전화실 · 구내매점 등 이용자를 위한 편의시설과 안내실 · 업무대기실 · 화장실 등 부대시설을 충분히 확보
- 장래의 업무수요의 증가에 대비하여 시설확충이 가능하도록 할 것
- 물류 · 유통업무를 수행하는 공공청사에는 이용자 및 지역 주민들의 편의를 위하여 주유소를 설치할 수 있도록 고려할 것
- 이용자의 다양한 요구를 반영하고 장애인, 노약자 및 외국인 등 모든 사람이 이용하기에 편리한 구조로 설치할 것
- 주변 환경과 조화를 이루고 지역의 경관을 선도할 수 있도록 할 것
- 기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적인 예산 집행을 고려하고 「건축기본법」 제23조에 따른 민간전문가의 참여 및 같은 법 제24조에 따른 설계공모를 적극 활용할 것
- 재해발생 시 「자연재해대책법」 등에 따라 대피소 기능을 하는 경우에는 주민일시체류시설을 설치할 것
- 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 불투수면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류 · 침투조, 빗물정원 등의 빗물관리시설 설치를 고려할 것
- 공공청사에는 다음 각 호의 편의시설(제1항 제6호의 편의시설 제외)을 설치 가능
  - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 마목까지 및 사목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오품소극장 한정) · 라목 · 바목 · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제27호 다목의 시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제4절

#### • (4) 문화시설

##### ➡ 관련시설

- 국가 및 지방자치단체가 설치하거나 문화관광부장관이 지정하는 자가 설치하는 다음의 시설
  - 「공연법」 규정에 의한 공연장
  - 「박물관 및 미술관진흥법」 규정에 의한 박물관 및 미술관
  - 「지방문화원진흥법 시행령」 규정에 의한 시설
  - 「문화예술진흥법」 규정에 의한 문화시설
  - 「문화산업진흥기본법」 규정에 의한 문화산업진흥시설 및 문화산업단지
  - 「과학관육성법」 규정에 의한 과학관
  - 「전시산업발전법」 제2조 제4호에 따른 전시시설
  - 「국제회의산업 육성에 관한 법률」 제2조 제3호에 따른 국제회의시설
  - 「도서관법」 제2조 제4호에 따른 공공도서관 및 같은 조 제7호에 따른 전문도서관

##### ➡ 결정기준

- 이용자가 접근하기 쉽도록 대중교통수단의 이용이 편리한 장소에 설치하고, 주거생활의 평온을 방해하지 아니하는 곳에 설치
- 지역의 문화발전과 문화증진을 위하여 지역의 특성과 기능을 고려
- 시시설 및 국제회의시설은 제1호 및 제2호 외에 다음 각 목의 기준에도 적합할 것
  - 전시시설 및 국제회의시설을 가능한 한 함께 설치할 것
  - 준주거지역, 상업지역 또는 준공업지역에 한정하여 설치할 것
  - 다수의 이용자가 단시간에 집산(集散)할 수 있도록 다른 교통수단과의 연계를 고려하고, 지역 간 교통연결이 편리한 장소에 설치할 것
  - 주거지역에 인접하여 설치하는 경우에는 교통·소음 등으로 인하여 거주환경에 영향이 없도록 외곽경계부분에 녹지·도로 등의 차단공간을 두는 등 대책을 수립할 것





- 장래의 수요 증가 및 다른 기능과의 연계에 대비하여 시설의 확충이 가능하도록 할 것

## ➡ 구조 및 설치기준

- 문화시설에는 다음 각 호의 편익시설을 설치 가능
  - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) · 라목 · 바목 · 아목 · 자목 · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제5호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) 및 라목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제27호 가목부터 다목까지의 시설
- 화시설의 구조 및 설치기준에 관하여는 「공연법」·「박물관 및 미술관진흥법」·「지방문화원진흥법」·「문화예술진흥법」·「문화산업진흥기본법」·「과학관의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」·「전시산업발전법」·「국제회의산업 육성에 관한 법률」·「도서관법」에서 정하는 바에 따름

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제5절

## ● (5) 체육시설

### ➡ 관련시설

- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에서 정하는 체육시설로서 다음 각 호의 시설을 말함
  - 국가 또는 지방자치단체가 설치하거나 소유하는 체육시설

- 「국민체육진흥법」 제33조에 따른 대한체육회, 제34조에 따른 대한장애인체육회 및 제36조에 따른 서울올림픽기념국민체육진흥공단이 설치·관리하는 체육시설
- 「2002년월드컵축구대회지원법」 제2조 제1호에 따른 경기장시설
- 「제14회아시아경기대회지원법」 제2조에 따른 경기장시설
- 「2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회, 2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회 및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법」 제2조에 따른 경기장시설
- 「2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법」 제2조에 따른 경기장시설

## 결정기준

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 규정 준용
- 제1종 전용주거지역·유통상업지역·전용공업지역·일반공업지역·보전녹지지역·생산물리지역·보전관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 외의 지역에 설치. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 설치하는 생활체육시설은 제1종 전용주거지역에도 설치할 수 있으며, 체육시설 면적의 50퍼센트 이상이 계획관리지역에 해당하면 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하는 경우에도 설치할 수 있음
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 체육시설의 규모는 지역적 특성, 입지여건, 경사도·표고 등의 지형여건, 설치하고자 하는 체육시설의 특성을 고려하여 정함

## 구조 및 설치기준

- 체육시설은 국제적으로 통용되는 규격으로 설치하되, 그 규모는 시·군의 여건에 따라 적정하게 정할 것. 다만, 시장·군수 또는 구청장이 설치하는 생활체육시설에 대하여는 그러하지 아니함
- 체육시설에는 그 기능에 따라 다음의 시설을 설치
  - 관중석



- 관리시설 : 관리사무소 · 창고 · 매표소 · 안내소 · 조명시설 · 급수시설 · 배수시설 · 방수시설 · 각종 표지판 · 쓰레기장
- 편익시설 : 주차장 · 휴게실 · 매점 · 휴게음식점 · 일반음식점(골프장에 설치하는 경우) · 탈의실 · 욕실 · 화장실
- 야구장, 야구연습장 및 골프연습장 등 공이 체육시설 밖으로 나가는 것을 막기 위하여 그물 등의 시설을 설치하는 체육시설은 해당 그물 등의 시설에 채도가 낮은 색을 칠하는 등 주위 경관과 조화를 이루도록 할 것
- 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 불투수면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류 · 침투조, 빗물정원 등의 빗물관리시설 설치를 고려할 것
- 체육시설에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) · 라목 · 바목 · 아목 · 자목 · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제5호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) 및 라목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제27호 가목부터 다목까지의 시설
- 체육시설에는 체육시설의 이용에 지장이 없는 범위에서 이용자의 편의를 도모하기 위한 시설 및 체육시설의 관리에 필요한 재정을 지원하기 위한 수익시설을 도시 · 군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의를 거쳐 설치할 수 있음
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 체육시설의 추가적인 설치 및 구조기준은 다음과 같음
  - 체육시설을 설치하기 위하여 토지의 형질을 변경하는 경우 원칙적으로 다음

각목의 기준에 적합할 것. 다만, 스키장에 대하여는 (\*1) 및 (\*2)를 적용하지 아니함

- 산지인 토지의 형질을 변경하는 경우 경사도가 30도 이하이고 표고가 가장 낮은 지역을 기준으로 300m 이하인 지역. 이 경우 경사도 및 표고는 원지형을 기준으로 산정(\*1)
- 산정 부근에서는 토지의 형질을 변경하지 아니하도록 할 것(\*2)
- 토지의 형질변경에 따라 발생하는 경사면은 높이를 30m 이하로 하고, 5m 이하의 소단(폭은 1m 이상)을 조성하여 녹지로 조성하고 원칙적으로 체육시설 밖에서 보이지 아니하도록 함

－ 체육시설 부지는 다음의 기준에 적합하게 구획. 다만, 필요한 경우 용도구획을 추가할 수 있음

- 체육시설용지는 원칙적으로 전체부지 면적의 60% 미만으로 할 것
- 체육시설이 아닌 건축시설의 용지는 원칙적으로 전체부지 면적의 5% 미만으로 할 것
- 녹지용지는 원지형보전녹지, 복원녹지, 완충용녹지 등으로 구획하고, 전체 부지 면적의 40% 이상으로 할 것
- 기반시설용지에는 도로 · 주차장 · 환경오염방지시설 등을 설치

－ 기반시설의 설치는 다음의 기준에 의할 것

- 전체부지의 경계에서 국도 · 지방도 · 시도 · 군도 그 밖에 폭 10m 이상인 도로에 연결되는 진입도로를 다음의 기준에 의하여 계획할 것

- 폭 8m 이상으로 하되, 보도의 설치가 필요한 경우에는 10m 이상으로 할 것(1)
- 진입도로의 폭이 8m(보도의 설치가 필요한 경우에는 10m를 말한다) 미만인 경우에 다음의 구분에 따른 전체 부지 면적의 10% 이내에서 확대하는 때에는 (1)에도 불구하고 당해 체육시설의 진입도로의 폭을 유지할 수 있음. 다만, 당해 진입도로의 폭이 8m 미만인 경우로서 그 도로의 여건상 대형승합자동차의 교행이 어려운 구간에 대하여는 대기차선을 설치하여야 함

: 2002년 12월 31일 이전에 설치된 체육시설(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 폐지되기 전의 「국토이용관리법」에 의하여 2003년 1월 1일 이후에 설치되었거나 설치 중인 체육시설을 포함한다)인 경우 그 당시 전체 부지의 면적



: 2003년 1월 1일 이후에 설치 완료된 체육시설(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 폐지되기 전의 「국토이용관리법」에 의하여 2003년 1월 1일 이후에 설치되었거나 설치 중인 체육시설을 제외한다)인 경우 그 전체 부지의 면적(전체 부지의 면적이 1km<sup>2</sup> 미만인 경우에 한함)

- 부지내 도로는 폭 4m 이상으로 할 것
- 상수도시설은 체육시설의 최대 수용인원에 대하여 1인 1일 기준으로 150리터 이상을 공급할 수 있도록 계획할 것
- 발생하는 하수를 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치. 다만, 환경기준 유지를 위한 사전환경성 협의에 따라 환경관서에서 요구하는 기준이 있을 경우 그 기준을 충족
- 폐기물 발생시설이 있는 경우에는 「폐기물관리법」에 의한 처리시설(소각장 포함)을 설치. 다만, 위탁처리가 가능한 경우에는 그러하지 아니함
- 주차장 등 그밖에 필요한 기반시설은 관계 법령에 적합하게 설치
- 상기의 규정된 사항 외에 체육시설의 구조 및 설치에 관하여는 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제7절

## • (6) 연구시설

### ➡ 관련시설

- 과학·기술·학술·문화·예술 및 산업경제 등에 관한 조사·연구·시험 등을 위하여 설치하는 시설

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 쾌적한 연구환경의 확보를 위하여 해당 연구시설의 기능과 특성에 적합한 곳에 설치
- 전기·상하수도 등 기반시설이 갖추어진 곳에 설치
- 소음·진동 등 연구 및 시험활동에 대한 외적 방해요소가 없도록 인근의 토지이용현황을 고려

- 연구기능과 관련이 있는 다른 기관의 이용에 편리하고 관련기관과 연락하기 쉬운 곳에 설치
- 연구시설에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - －「건축법 시행령」별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정)·라목·바목·아목·카목(직업훈련소 한정)·파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제5호 라목의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제10호 바목의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정)·나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - －「건축법 시행령」별표1 제27호 다목의 시설

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제8절

## ● (7) 사회복지시설

### ➡ 관련시설

- 「사회복지사업법」규정에 의하여 설치하는 사회복지시설. 다만, 해당시설의 주요 부분을 분양 또는 임대할 목적으로 설치하는 사회복지시설은 제외

### ➡ 결정기준

- 사회복지시설의 특성에 따라 인근의 토지이용현황을 고려하고, 인구밀집지역에 설치하는 것이 부적합한 시설과 주거환경에 좋지 아니한 영향을 미치는 시설은 도시의 외곽에 설치함

### ➡ 구조 및 설치기준

- 사회복지시설에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - －「건축법 시행령」별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설



- 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) · 아목 · 카목(직업훈련소 한정) · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
- 「건축법 시행령」 별표1 제27호 다목의 시설

- 사회복지시설의 구조 및 설치에 관하여는 「사회복지사업법」이 정함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제9절

## • (8) 공공직업훈련시설

### ➡ 관련시설

- 「근로자직업능력 개발법」 규정에 의한 공공직업훈련시설

### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 공공직업훈련시설에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 마목까지의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장 한정) · 아목 · 카목(직업훈련소 한정) · 파목(골프연습장 제외) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제11호 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터 한정) · 나목(노인여가복지시설 한정) 및 다목(사회복지관 한정)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제13호(골프장 및 골프연습장 제외)의 시설
  - 「건축법 시행령」 별표1 제27호 다목의 시설
- 공공직업훈련시설의 결정 · 구조 및 설치에 관하여는 「근로자직업능력 개발법」이 정하는 바에 따름

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제5장 제10절

## • (9) 청소년수련시설

### ➡ 관련시설

- 「청소년활동진흥」규정에 의한 청소년수련시설

### ➡ 결정기준

- 생활권청소년수련시설은 일상 생활권 안에서 청소년이 수시로 이용하기에 편리한 곳으로서 광장·공원·학교·운동장·체육시설·문화시설 및 도서관 등과의 연계를 고려하여 설치
- 자연권청소년수련시설은 수려한 자연환경을 갖추어 자연과 더불어 행하는 수련 활동 실시에 적합한 곳으로서 청소년이 이용하기에 편리하고 환경훼손이 최소화 될 수 있는 입지와 설치방법을 강구
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 자연권청소년수련시설의 규모는 원칙적으로 1km<sup>2</sup>를 초과하지 아니하도록 하고, 전체면적의 30% 이상을 원지형대로 보전
- 유흥업소 그 밖에 청소년 유해시설과 가까운 곳이 아닐 것
- 지역별 인구밀도를 감안하여 청소년이 쉽게 접근할 수 있도록 적절한 배치간격을 유지
- 주변의 토지이용계획 및 건축물과 조화를 이룰 것
- 제1종 전용주거지역·제2종 전용주거지역·전용공업지역·보전녹지지역·생산녹지지역·생산관리지역 및 보전관리지역 외의 지역에 설치

### ➡ 구조 및 설치기준

- 산지에 건축물을 배치하는 경우 경사도가 25도 미만이고 표고가 산자락하단을 기준으로 250m 이하인 지역
- 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하고, 양호한 조망을 확보할 수 있도록 할 것
- 건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내로 하고, 그 밖의 지역에서는 150m 이내로 할 것





- 경사도가 15도 이상인 산지에 건축물 등을 둘 이상 설치하는 경우 경관·조망권 등의 확보를 위하여 길이가 긴 것을 기준으로 그 길이의 5분의 1 이상을 이격할 것
- 경사도 및 표고는 원지형을 기준으로 산정
- 청소년야영장·체육시설 등으로 사용하기 위하여 토지의 형질을 변경하는 경우 원칙적으로 다음의 기준에 적합할 것
  - 산지인 토지의 형질을 변경하는 경우 경사도가 25도 이하이고 표고가 산자락 하단을 기준으로 300m 이하인 지역으로 할 것
  - 청소년야영장은 기존 지형을 최대한 이용하여 토지의 형질변경을 최소화할 것
  - 체육시설은 기존 지형의 경사도를 50% 이상 변경하지 아니하도록 하여 과도한 성토·절토 등이 이루어지지 아니하도록 할 것. 다만, 기본적인 지형을 유지하면서 1,000㎡ 미만의 토지에 대하여 경사도를 변경하는 경우 제외
  - 청소년수련시설 부지는 다음의 기준에 적합하게 구획. 다만, 필요한 경우 용도구획을 추가할 수 있음
    - 수련시설용지 및 체육시설용지는 원칙적으로 전체부지 면적의 60% 미만으로 할 것
    - 녹지용지는 원지형보전녹지·완충용녹지 등으로 구획하고, 전체부지 면적의 40% 이상으로 할 것
    - 기반시설용지에는 도로·주차장·환경오염방지시설 등을 설치하도록 할 것
- 기반시설은 다음의 기준에 적합하게 설치할 것
  - 전체부지의 경계에서 국도·지방도·시도·군도, 그 밖에 폭 10m 이상인 도로에 연결되는 진입도로를 다음의 기준에 의하여 설치할 것
    - 폭 8m 이상으로 하되, 보도의 설치가 필요한 경우에는 10m 이상
    - 부지 내 도로는 폭 4m 이상으로 할 것
    - 상수도시설은 청소년수련시설의 최대 수용인원에 대하여 1인 1일 기준으로 300ℓ 이상을 공급하고, 유스호스텔 등 숙박시설이 있는 경우에는 당해 숙박시설에 한하여 1실(4인 기준)에 1,200ℓ를 기준으로 하여 필요한 급수량을 공급할 수 있도록 할 것
    - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」기준에 적합할 것
- 청소년야영장에는 야영시설에서 100m 이내에 임시대피소를 설치

- 청소년수련시설(「청소년활동 진흥법」 제10조 제1호 다목에 따른 청소년문화의 집 한정)에는 다음 각 호의 편익시설 설치 가능
  - －「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목부터 라목까지의 시설
  - －「건축법 시행령」 별표1 제4호 바목·아목·카목(직업훈련소 한정) 및 하목(금융업소 한정)의 시설
  - －「건축법 시행령」 별표1 제10호 바목의 시설
  - －「건축법 시행령」 별표1 제27호 다목의 시설
- 상기 기준 외에 청소년수련시설의 구조 및 설치에 관하여는「청소년기본법」이 정하는 바에 의함

## 4-5 방재시설에 관한 기준

### (1) 하천

#### ➡ 관련시설

- 「하천법」 규정에 의한 국가하천·지방하천
- 「소하천정비법」 규정에 의한 소하천

#### ➡ 결정기준

- 「하천법」에 의한 하천기본계획이나 「소하천정비법」에 의한 소하천정비종합계획에 의할 것
- 빗물에 의한 제내지(堤内地)의 내수를 하천으로 내보내기 위하여 설치하는 배수 시설은 방수설비로 결정
- 하천은 원칙적으로 복개하지 아니할 것. 다만, 「하천법」에 의한 하천기본계획이나 「소하천정비법」에 의한 소하천정비종합계획에 복개하도록 정하여져 있는 경우에는 하천을 복개하여 환경개선 및 재해방지에 기여하도록 함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제1절



도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제2절

## ➡ 구조 및 설치기준

- 하천의 구조 및 설치에 관하여는 「하천법」 또는 「소하천정비법」에 의함

## · (2) 유수지

### ➡ 관련시설

- 유수시설
  - 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 배수량을 조절하고 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설
- 저류시설
  - 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 바깥수위가 낮아진 후에 방류하기 위한 시설

### ➡ 유수지 결정·구조 및 설치기준

- 집중강우로 인하여 급증하는 제내지 및 저지대의 물을 하천으로 내보내기 쉬운 하천변이나 주거환경을 저해하지 아니하는 저지대에 설치
- 유수시설은 원칙적으로 복개하지 아니할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유수시설을 복개 가능
  - 유수시설에 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 경우로서 특별시장·광역시·특별자치시장·시장 또는 군수(광역시의 관할구역에 있는 군수는 제외한다. 이하 같다)가 유수지관리기본계획을 수립하여 이를 관리하고, 홍수 등 재해발생상 영향이 없다고 판단되는 경우
  - 유수시설에 건축물을 건축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 충족하는 경우
    - 유수시설의 재해방지 기능을 유지하기 위하여 건축물 건축 이전의 유수용량 이상을 유지할 수 있도록 하고, 재해발생 가능성을 고려하여 재해예방시설을 충분히 설치할 것
    - 약취, 안전사고, 건축물 침수 등이 발생하지 아니하도록 할 것
    - 집중강우에 대비하여 건축물 사용자 및 인접 지역 주민의 안전확보 대책을 수립할 것

- 해당 도시·군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의. 다만, 임대를 목적으로 하는 공공주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 주택)을 건축하려는 경우로서 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제6조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의한 경우에는 도시·군계획시설결정권자 소속 도시계획위원회의 심의를 받은 것으로 봄

- 상기의 단서 규정에 의하여 복개된 우수시설은 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 도로·광장·주차장·체육시설·자동차운전연습장 및 녹지의 용도로만 사용
- 우수시설에 건축물을 건축(우수시설을 일부 복개하여 건축하는 경우를 포함)하는 경우에는 다음 각 목의 요건을 모두 충족할 것
  - 배수펌프장 등 배수를 위한 시설
  - 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 대학생용 공공기숙사, 문화시설, 체육시설, 평생학습관(「평생교육법」 제21조에 따른 평생학습관) 또는 임대를 목적으로 하는 공공주택(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 건설하는 공공주택 포함)
- 퇴적물의 처분이 가능하고, 하수도시설과 연계운영이 가능한 구조로 할 것
- 오염물질이 포함된 빗물이 유입될 경우 우수시설의 기능에 지장을 주지 아니하는 범위에서 강우(降雨) 초기에 유입되는 빗물을 저류하거나 정화하는 시설을 설치하는 것을 고려할 것

#### ➡ 저류시설 결정·구조 및 설치기준

- 비가 올 때에 빗물의 이동을 최소화하여 빗물을 모아 둘 수 있는 공공시설·공동주택단지 등의 장소에 설치
- 집수 및 배수가 원활하게 이루어지도록 하고, 방류지점이 되는 하천·하수도·수로 등과의 연결이 원활하도록 함
- 공원·운동장 등 본래의 이용목적이 있는 토지에 저류시설을 설치하는 경우에는 본래의 토지이용목적이 훼손되지 아니하도록 배수가 신속하게 이루어지게 하고, 그 사용횟수가 과다하지 아니하도록 함



- 저류시설 본래의 기능이 손상되지 아니하고, 빗물을 안전하게 모아둘 수 있도록 다음의 구조로 함
  - 원활한 배수를 위하여 원칙적으로 배수구를 설치
  - 방류구는 저류시설의 바닥면 이하에 설치하여 수량 전체를 방류할 수 있도록 할 것
  - 저류시설의 수심은 주변지역의 안전성 등을 감안하여 적절한 깊이로 할 것
  - 저류시설 안에는 침수에 의하여 장해를 받을 수 있는 시설을 설치하지 아니할 것
- 개발행위 등으로 인하여 저류시설에 토사가 유입되어 강우량이 계획강우량에 미달하는 상태에서 빗물이 저류시설에서 흘러넘치지 아니하도록 할 것
- 퇴적물의 처분이 가능하고, 하수도시설과 연계운영이 가능한 구조로 할 것

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제3절

### • (3) 저수지

#### ● 관련시설

- 발전용수 · 생활용수 · 공업용수 · 농업용수 또는 하천유지용수의 공급이나 홍수 조절을 위한 댐 · 제방 그 밖에 당해 댐 또는 제방과 일체가 되어 그 효용을 높이는 시설 또는 공작물과 공유수면

#### ● 결정·구조 및 설치기준

- 저수지에 대한 결정 · 구조 및 설치에 관하여는 「하천법」 · 「댐건설 및 주변지역 지원 등에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제4절

### • (4) 방화설비

#### ● 관련시설

- 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 규정에 의한 소방시설 중 소방용수 설비

## ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 방화설비에 대한 결정·구조 및 설치에 관하여는 소방방재청장이 정하여 고시하는 화재안전기준이 정하는 바에 의함

## ➡ (5) 방풍설비

### ➡ 관련시설

- 방풍림시설 : 수림대 또는 수림단지를 조성하여 방풍효과를 얻는 시설
- 방풍담장시설 : 인공적인 구조물 또는 담장을 설치하여 방풍효과를 얻는 시설
- 방풍망시설 : 염화비닐망 등을 설치하여 방풍효과를 얻는 시설

### ➡ 결정기준

- 태풍피해가 많은 지역이나 광활한 모래지대에 대하여는 공해의 방지와 쾌적한 환경의 조성을 위하여 설치
- 대상지역의 지형, 계절별 풍향 및 풍속, 대기오염원의 분포상황 등을 충분히 조사하고 인근의 토지이용현황을 고려
- 주로 대규모 구역을 대상으로 하는 방풍설비는 방풍림시설로 할 것
- 해안에 접한 지역에 설치하는 방풍설비는 방풍림시설 또는 방풍망시설로 하되, 낮과 밤의 풍향이 바뀌는 해륙풍의 발달상황을 충분히 고려
- 소규모 구역 또는 독립된 단위시설을 대상으로 설치하는 방풍설비는 방풍담장시설로 함
- 연안침식이 심각하거나 우려되는 지역 및 방재지구에는 방풍림을 설치하여 완충녹지 기능을 하도록 할 것

### ➡ 구조 및 설치기준

- 방풍림시설을 위한 수종은 뿌리가 깊고 줄기와 가지가 견장하며 잎이 많은 상록수를 선정하여 방풍목적과 함께 쾌적한 환경조성에도 기여할 수 있도록 함



- 방풍 및 방조를 목적으로 하는 때에는 방풍림 · 염화비닐망 등을 주된 풍향과 직각으로 설치
- 해수가 직접 닿는 곳에는 수림대의 설치를 피하고 울타리를 설치
- 해안에 접하는 지역의 수림대에는 키가 낮은 나무를 심고, 내륙 쪽으로 갈수록 차츰 높은 나무를 심을 것

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제6절

#### · (6) 방수설비

##### ➡ 관련시설

- 저지대나 지반이 약한 지역에 대한 내수범람 및 침수피해를 방지하기 위하여 설치하는 배수 및 방수시설

##### ➡ 결정·구조 및 설치기준

- 방수설비의 결정 · 구조 및 설치에 관하여는 「도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제116조 · 제117조 및 제155조의 규정을 준용

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제7절

#### · (7) 사방설비

##### ➡ 관련시설

- 「사방사업법」에 의한 사방시설

##### ➡ 결정기준

- 사방목적 외에 경관적 측면을 고려하여 쾌적한 환경의 조성에 기여할 수 있도록 설치하여야 함

##### ➡ 구조 및 설치기준

- 사방설비의 구조 및 설치에 관하여는 「사방사업법」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제6장 제8절

## · (8) 방조설비

### ➡ 관련시설

- 「항만법」에 의한 항만시설 중 방조제
- 「어촌 어항법」에 의한 어항시설 중 방조제
- 「방조제관리법」에 의한 방조제

### ➡ 결정기준

- 방조설비는 해안에 접한 지역에 있어서 해일·조수·파도 그 밖의 바닷물에 의한 침식을 방지하거나 침식이 심각하거나 우려되는 시설물을 보호하기 위하여 필요한 경우에 설치하여야 함

### ➡ 구조 및 설치기준

- 방조설비의 구조 및 설치에 관하여는 「항만법」·「어촌 어항법」 또는 「방조제관리법」이 정하는 바에 의함

## 4-6 보건위생시설에 관한 기준

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제1절

## · (1) 화장장

### ➡ 관련시설

- 「장사 등에 관한 법률」에 의한 공설화장시설
- 「장사 등에 관한 법률」에 의한 사설화장시설 중 일반의 사용에 제공하는 화장장

### ➡ 결정기준

- 토지의 취득과 화장장의 관리·운영이 쉽고 장래에 확장이 가능한 지역에 설치
- 지형상 배수가 잘되는 장소에 설치
- 화장장과 그 주변지역에는 녹화 또는 조경을 하고 필요한 편의시설을 설치





- 이용자가 불편하지 아니하도록 교통이 편리한 곳에 설치하고 진입도로 및 주차장을 충분한 규모로 확보할 것

### ② 구조 및 설치기준

- 화장장에는 일반의 사용에 제공하는 납골시설 및 장례식장 설치 가능
- 상기 기준 외에 화장장의 설치에 관하여는 「장사 등에 관한 법률」에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제2절

### ② 공동묘지

#### ① 관련시설

- 국가가 설치·운영하는 공동묘지(국립묘지, 법인 등에 위탁하여 설치·운영하는 경우를 포함)
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 공설묘지
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 사설묘지 중 일반의 사용에 제공되는 묘지

#### ② 결정기준

- 토지의 취득과 공동묘지의 관리·운영이 쉽고 장래에 확장이 가능한 지역에 설치
- 지형상 배수가 잘되는 장소에 설치
- 묘역과 그 주변지역에는 녹화 또는 조경을 하고 필요한 편익시설을 설치
- 성묘절 등 다수인이 일시에 이용하는 때에 대비하여 진입도로 및 주차장을 충분한 규모로 확보
- 도시지역 외의 지역에 설치하는 공동묘지의 규모는 원칙적으로 1km<sup>2</sup>를 초과하지 아니하도록 하고, 전체면적의 30% 이상을 훼손 없이 원지형대로 보전할 것. 다만, 국립묘지 및 공설묘지에 대하여는 시설의 규모제한을 적용하지 아니함

## ➡ 구조 및 설치기준

- 공동묘지에는 장례식장과 일반의 사용에 제공하는 납골시설 및 화장장을 설치
- 도시지역 외의 지역에 공동묘지를 설치하기 위하여 토지의 형질을 변경하는 경우에는 원칙적으로 다음의 기준에 적합하여야 함
  - 산지인 토지의 형질을 변경하는 경우 경사도가 25도 이하이고 표고가 산자락 하단을 기준으로 300m 이하인 지역으로 할 것
  - 기존 지형을 최대한 이용하여 토지의 형질변경을 최소화하고 기존 지형의 경사도를 50% 이상 변경하지 아니하도록 하여 과도한 성토·절토 등이 이루어지지 아니하도록 함
- 공동묘지 부지는 다음의 기준에 적합하게 구획. 다만, 필요한 경우 용도구획을 추가 가능
  - 묘지시설용지는 원칙적으로 전체부지 면적의 50% 미만으로 하고, 3만㎡ 미만의 가구단위로 구획할 것
  - 납골시설용지는 원칙적으로 묘지시설용지면적의 10% 이상으로 할 것
  - 녹지용지는 원지형보전녹지 및 그 밖의 녹지 등으로 전체부지면적의 40% 이상으로 할 것
  - 기반시설용지에는 도로·환경오염방지시설·관리사무소·주차장 등을 설치
- 기반시설의 설치는 다음 각 목의 기준에 의할 것
  - 전체부지의 경계에서 국도·지방도 그 밖에 폭 10m 이상인 도로에 연결되는 진입도로를 다음 기준에 따라 설치할 것
    - 전체부지 면적이 30만㎡ 미만인 경우에는 폭 8m 이상
    - 전체부지 면적이 30만㎡ 이상 60만㎡ 미만인 경우에는 폭 10m 이상
    - 전체부지 면적이 60만㎡ 이상인 경우에는 폭 12m 이상
    - 진입도로의 폭이 12m 미만인 경우에 다음의 구분에 따른 전체 부지 면적의 10퍼센트 이내에서 확대하는 때에는 당해 공동묘지의 진입도로의 폭을 유지할 수 있음. 다만, 당해 진입도로의 폭이 8m 미만인 경우로서 그 도로의 여건상 대형승합자동차의 교행이 어려운 구간에 대하여는 대기차선을 설치하여야 함



- 2002년 12월 31일 이전에 설치된 공동묘지(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 폐지되기 전의 「국토이용관리법」에 의하여 2003년 1월 1일 이후에 설치되었거나 설치 중인 공동묘지를 포함)인 경우 그 당시 전체 부지의 면적
- 2003년 1월 1일 이후에 설치 완료된 공동묘지(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 폐지되기 전의 「국토이용관리법」에 의하여 2003년 1월 1일 이후에 설치되었거나 설치 중인 공동묘지 제외)인 경우로서 진입도로의 폭이 10m 미만이고 전체 부지의 면적이 30만㎡ 미만인 경우 그 전체 부지의 면적
- 2003년 1월 1일 이후에 설치 완료된 공동묘지(법률 제6655호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 폐지되기 전의 「국토이용관리법」에 의하여 2003년 1월 1일 이후에 설치되었거나 설치 중인 공동묘지 제외)인 경우로서 진입도로의 폭이 10m 이상 12m 미만이고 전체 부지의 면적이 60만㎡ 미만인 경우 그 전체 부지의 면적

- 부지 내 가구사이에 폭 4m 이상의 도로를 구획할 것
- 발생하는 하수를 BOD 10ppm 이하로 처리할 수 있는 하수처리시설을 설치할 것. 다만, 환경기준 유지를 위한 사전환경성 협의에 따라 환경관서에서 요구하는 기준이 있을 경우 그 기준을 충족하여야 함
- 건축물의 층수는 4층 이하, 시설물 또는 공작물의 높이는 20m 이하
- 상기 기준 외에 공동묘지의 설치에 관하여는 「장사 등에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제3절

### • (3) 납골시설

#### ● 관련시설

- 국가가 설치·운영하는 봉안시설(법인 등에 위탁하여 설치·운영하는 경우를 포함)
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 공설봉안시설
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 사설봉안시설 중 일반의 사용에 제공하는 봉안시설

#### ● 결정기준

- 토지의 취득과 납골시설의 관리·운영이 쉽고 장래에 확장이 가능한 지역에 설치할 것

- 지형상 배수가 잘되고 붕괴나 침수의 우려가 없는 장소에 설치할 것
- 봉안시설과 그 주변지역에는 녹화 또는 조경을 하고 필요한 편익시설을 설치할 것
- 이용자가 불편하지 아니하도록 교통이 편리한 곳에 설치하고 성묘절 등 다수인이 일시에 이용하는 때에 대비하여 진입도로 및 주차장을 충분한 규모로 확보

#### ➡ 구조 및 설치기준

- 납골시설의 구조 및 설치에 관하여는 「장사 등에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제3절의 2

#### • (4) 자연장지

##### ➡ 관련시설

- 「장사 등에 관한 법률」 공설자연장지
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 법인 등 자연장지 중 일반의 사용에 제공하는 자연장지

##### ➡ 결정기준

- 지형상 배수가 잘되고 붕괴나 침수의 우려가 없는 장소에 설치할 것
- 자연장지와 그 주변지역에는 녹화 또는 조경을 하고 필요한 편익시설을 설치할 것
- 이용자가 불편하지 아니하도록 교통이 편리한 곳에 설치하고 성묘 등 여러 사람이 한꺼번에 이용할 때를 대비하여 진입도로 및 주차장을 충분한 규모로 확보할 것

##### ➡ 구조 및 설치기준

- 자연장지의 구조 및 설치에 관하여는 「장사 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따름

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제4절

#### • (5) 장례식장

##### ➡ 관련시설

- 「장사 등에 관한 법률」규정에 의한 장례식장



### ➡ 결정기준

- 인근의 토지이용계획을 고려하여 설치하되, 인구밀집지역이나 학교·연구소·청소년시설 또는 도서관 등과 가까운 곳에는 설치하지 아니할 것
- 주위의 다른 건축물 등과 차단되도록 외곽에 녹지대 또는 조경시설을 둘 것
- 대중교통수단과의 연결이 쉬운 곳에 설치
- 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역·일반공업지역·준공업지역·보전녹지지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치

### ➡ 구조 및 설치기준

- 장례식장의 구조 및 설치기준은 「장사 등에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

## · (6) 도축장

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제5절

### ➡ 관련시설

- 「축산물위생관리법」 규정에 의한 도축장

### ➡ 결정기준

- 인구밀집지역이나 학교·연구시설·의료시설·종교시설 등 평온을 요하는 시설에 근접하여 설치하지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려
- 도축장의 효율성을 높이기 위하여 필요한 경우에는 「축산물위생관리법」 규정에 의한 집유장·축산물가공장 또는 축산물보관장을 함께 설치
- 일반공업지역·준공업지역·생산녹지지역·자연녹지지역·생산관리지역·계획관리지역 및 농림지역에 한하여 설치할 것
- 도축장으로 인하여 주민의 보건위생과 생활환경이 저해되지 아니하도록 필요한 위생시설과 환경보호시설을 설치
- 공급대상자의 소비인구·소비량 등을 충분히 조사하여 적정한 규모를 정하여야 하며, 가축의 반입과 수육의 반출이 쉽고 교통이 편리한 곳에 설치
- 용수와 동력을 쉽게 확보할 수 있고 배수와 오물처리를 원활하게 할 수 있는 곳에 설치

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제7장 제6절

## ➡ 구조 및 설치기준

- 도축장의 구조 및 설치에 관하여는「축산물위생관리법」이 정하는 바에 의함

## · (7) 종합의료시설

### ➡ 관련시설

- 「의료법」에 따른 병원·한방병원 또는 요양병원으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 병원급 의료기관
  - 300개 이상의 병상(요양병원의 경우는 요양병상 말함)
  - 7개 이상의 진료과목
- 「의료법」규정에 의한 종합병원

### ➡ 결정기준

- 인근의 토지이용계획을 고려하여 의료행위에 지장을 주는 매연·소음·진동 등의 저해요소가 없고 일조·통풍 및 배수가 잘 되는 장소에 설치
- 제2종 일반주거지역·제3종 일반주거지역·준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치
- 이용자 특히, 구급환자가 쉽게 접근할 수 있도록 도심부에 설치하고, 각종 교통기관과 연결되도록 할 것
- 시각적으로 불쾌감을 주는 사물에 대하여는 은폐시설을 하여야 하며, 주변에 충분한 녹지시설을 하여 평온한 환경을 유지할 수 있도록 할 것
- 기존 의료시설의 배치상황을 고려하여 기존 의료시설과 기능·시설 등이 중복되지 아니하도록 할 것
- 주차장·휴게소·구내매점·식당·세면장·화장실 등 이용자를 위한 편의시설을 설치
- 빗물이용을 위한 시설의 설치를 고려하고, 불투수면에서 유출되는 빗물을 최소화하도록 빗물이 땅에 잘 스며들 수 있는 구조로 하거나 식생도랑, 저류·침투조,



빗물정원 등의 빗물관리시설 설치를 고려할 것

- 재해취약지역에는 종합의료시설 설치를 가급적 억제하고 부득이 설치하는 경우에는 재해발생 가능성을 충분히 고려하여 설치할 것

### ② 구조 및 설치기준

- 종합의료시설에 환자 및 환자보호자용 숙소를 설치하는 경우, 의료행위에 지장을 초래하지 아니하도록 숙소 이용객과 환자의 동선을 분리하여 설치
- 종합의료시설에 설치할 수 있는 편익시설은 다음 각 호와 같음
  - － 환자 및 환자보호자용 숙소(해당 병원 입원실 총 면적의 50퍼센트를 초과하지 아니하는 범위 한정)
  - － 「건축법 시행령」 별표1 제3호 가목 또는 다목에 해당하는 시설(환자 및 환자보호자용 숙소와 함께 설치하는 시설 한정)
  - － 「건축법 시행령」 별표1 제3호 나목에 해당하는 시설
- 종합의료시설의 구조 및 설치에 관하여는 「의료법」 및 「관광진흥법」이 정하는 바에 의함

## 4-7 환경기초시설에 관한 기준

### ① 하수도

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제8장 제1절

#### ② 관련시설

- 「하수도법」 규정에 의한 공공하수도중 간선기능을 갖는 하수관(주변여건상 필요한 경우에는 지선기능을 가지는 하수관을 포함)
- 「하수도법」 규정에 의한 공공하수처리시설(다만, 하루 처리 용량이 500㎥ 미만인 시설은 제외)

#### ③ 결정·구조 및 설치기준

- 하수도의 결정·구조 및 설치에 관하여는 「하수도법」이 정하는 바에 의함

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제8장 제2절

## • (2) 폐기물처리시설

### ➡ 관련시설

- 「폐기물관리법」에 의한 폐기물처리시설 중 다음에 해당하는 자가 설치하는 시설
  - 국가 또는 지방자치단체
  - 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」에 의한 재활용지정사업자
  - 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」에 의한 재활용단지를 조성하는 자
  - 폐기물의 재활용을 목적으로 「폐기물관리법」에 의한 폐기물처리업의 허가를 받은 자 또는 「폐기물처리법」의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 규정에 의한 사업계획의 적합통보를 받은 자
- 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 규정에 의한 건설폐기물처리업의 허가를 받은 자 또는 건설폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자가 설치하는 시설

### ➡ 결정기준

- 인구밀집지역이나 공공기관·학교·연구시설·의료시설·종교시설 등과 가깝지 아니하고 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려. 다만, 「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖춘 경우에는 그러하지 아니함
- 풍향과 배수를 고려하여 주민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치할 것
- 대기 및 수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여야 하며, 주위에 담장·수림대 등의 차단공간을 둘 것
- 용수와 동력을 확보하기 쉽고 자동차가 접근하기 편리하며, 폐기물 운송차량이 시가지를 관통하지 아니하는 지역에 설치
- 매립의 방법으로 처리하는 시설은 지형상 저지대·저습지·협곡·계곡·공유수면매립예정지 등에 설치하며, 매립 후의 토지이용계획을 미리 고려





- 당해 시·군의 폐기물처리계획 및 대책 등을 고려하고, 필요한 경우 폐기물소각 시설을 설치
- 폐기물시설은 공업지역·녹지지역·관리지역·농림지역(농업진흥지역 제외)·자연환경보전지역에 설치 가능(다만, 다음 각 목의 시설은 제2종 일반주거지역·제3종 일반주거지역·준주거지역·일반상업지역에도 설치할 수 있음)
  - －「폐기물관리법 시행령」별표3 제1호 가목의 소각시설로서 1일 처리능력이 2천 톤 이하인 시설
  - －「폐기물관리법 시행령」별표3 제1호 나목의 기계적 처리시설(압축시설 및 파쇄·분쇄시설에 한한다)로서 1일 처리능력이 1천 톤 이하이고「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설
- 재활용시설(제156조 제3호 및 제4호의 폐기물처리시설)은 주거지역(제2종 일반주거지역·제3종 일반주거지역 및 준주거지역 한함)·일반상업지역·공업지역·녹지지역·관리지역·농림지역(농업진흥지역 제외)·자연환경보전지역에 설치할 것

### ☞ 구조 및 설치기준

- 소각시설의 경우에는「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖출 것
- 소각장의 폐열을 사용하는 주민편익시설 등을 설치할 수 있도록 할 것
- 상기 기준 외에 폐기물처리시설의 구조 및 설치에 관하여는「폐기물관리법」또는「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」이 정하는 바에 의함

## • (3) 수질오염방지시설

### ☞ 관련시설

- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 의하여 설치하는 폐수종말처리시설
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」에 의한 폐수수탁처리업시설
- 시장·군수·구청장 또는 대행업자가 설치하는「가축분뇨의 관리 및 이용에 관

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제8장 제3절

한 법률」에 의한 처리시설 및 공공처리시설, 「하수도법」에 의한 분뇨처리시설

- 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」에 의한 한국광해관리공단이 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설

#### ➡ 결정기준

- 인구밀집지역이나 공공기관 · 학교 · 연구시설 · 의료시설 · 종교시설 등과 가깝지 아니하고 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용계획을 고려할 것. 다만, 대기환경보전법에 의한 배출허용기준에 적합한 시설을 갖춘 경우에는 그러하지 아니함
- 용수와 동력을 확보하기 쉽고 자동차가 접근하기 편리하며, 폐기물 운송차량이 시가지를 관통하지 아니하는 지역에 설치
- 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 · 생산녹지지역 · 자연녹지지역 · 생산관리지역 · 계획관리지역 및 농림지역에 한하여 설치

#### ➡ 구조 및 설치기준

- 수질오염방지시설의 구조 및 설치에 관하여는 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」, 「하수도법」 또는 「석탄산업법」에서 정하는 바에 따름

### • (4) 폐차장

#### ➡ 관련시설

- 「자동차관리법」 규정에 의한 자동차관리사업 중 동법의 규정에 의한 자동차폐차업의 등록을 한 자가 설치하는 사업장

#### ➡ 결정기준

- 인구밀집지역이나 공공기관 · 학교 · 연구시설 · 의료시설 · 종교시설 등과 인접한 곳에는 설치하지 아니하며, 주거환경에 나쁜 영향을 주지 아니하도록 인근의 토지이용현황을 고려

도시계획시설의  
결정·구조 및  
설치기준에 관한 규칙  
제8장 제4절



- 대형차량의 출입에 지장이 없고 배수가 쉬우며, 주민의 보건위생에 위해를 끼칠 우려가 없는 지역에 설치
- 대기·수질오염 등 각종 환경오염문제를 고려하여 설치
- 유통상업지역·전용공업지역·일반공업지역·준공업지역·자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치

#### ● 구조 및 설치기준

- 폐차장의 구조 및 설치에 관하여는「자동차관리법」이 정하는 바에 의함

## 4-8 도시·군계획시설의 용도지역 제한

[표 3-2-11] 도시·군계획시설의 용도지역 제한

도시·군 계획시설	용도지역 제한	비고
철도	제1종 전용주거지역, 보전녹지지역 및 보전관리지역 외의 지역에 설치 가능	철도역
자동차 정류장	준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 유통상업지역, 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	여객자동차터미널 및 여객운수사업용 공영차고지· 시내버스운송사업용 여객자동차터미널
자동차 정류장	제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 생산녹지지역 및 자연녹지지역에 설치 가능	시내버스운송사업용 여객자동차터미널
	자연녹지지역에 설치 가능	시외버스운송사업용 여객자동차· 전세버스운송사업용 여객자동차터미널 및 여객자동차운수사업용 공영차고지
	중심상업지역, 일반상업지역, 유통상업지역, 일반공업지역, 준공업지역 및 계획관리지역에도 설치 가능	화물터미널 및 화물자동차운수사업용 공영차고지(*1)
	(*1)자연녹지지역에 설치 가능	토지이용계획상 불가피한 경우로 지역 간 구간선도로 고속국도와 연결이 쉬운 인접지역에 20,000㎡ 이상 설치하는 때에는 환경오염대책 수립 의무

도시·군 계획시설	용도지역 제한	비고
자동차 및 건설기계검 사시설	준주거지역, 근린상업지역, 일반공업지역, 준공 업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
자동차 및 건설기계운 전학원	준주거지역, 일반상업지역, 일반공업지역, 준공 업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
유원지	준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역 및 계획 관리지역에 한하여 설치	
유통업무 설비	준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상 업지역, 유통상업지역, 일반공업지역, 준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
	자연녹지지역에 설치 가능	대규모점포 중 대형점 설치목 적
전기 공급설비	전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 자연녹 지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	발전시설
가스 공급설비	전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 자연녹 지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
	기타 지역에 설치 가능	가스공급설비 중 배관 및 정압 기외 부수시설 등
열 공급설비	제2종 전용주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역, 전용공업지역, 일반공 업지역, 준공업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지 역에 한하여 설치	열원시설
시장	준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상 업지역, 유통상업지역, 준공업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
	자연녹지지역에는 설치 불가	「유통산업발전법시행령」 별표1 의 대형점 외 대규모점포(할인 점·전문점 제외)
유류저장 및 송유설비	전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 보전녹 지지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
	기타 지역에 설치 가능	「송유관안전관리법」 제2조 2의 송유관 중 배관
운동장	제1종 전용주거지역, 유통상업지역, 전용공업지 역, 일반공업지역, 보전녹지지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역에 는 설치 불가	



도시·군 계획시설	용도지역 제한	비고
체육시설	제1종 전용주거지역, 유통상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 보전녹지지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역에는 설치 불가	
체육시설	제1종 전용주거지역에도 설치 가능 체육시설 면적의 50퍼센트 이상이 계획관리지역에 해당하면 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하는 경우에도 설치할 수 있음	시장, 군수, 자치구청장이 설치하는 생활체육시설
청소년 수련시설	제1종 전용주거지역, 제2종 전용주거지역, 전용공업지역, 보전녹지지역, 생산관리지역, 생산관리지역 및 보전관리지역에는 설치 불가	
장례식장	준주거지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
도축장	생산관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역, 및 농림지역에 한하여 설치	
종합 의료시설	제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역, 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	
폐기물 처리시설	공업지역, 자연녹지지역, 관리지역, 농림지역(농업진흥지역 제외)에 한하여 설치 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 설치 가능(*2)	(*2)설명 참조
재활용 시설	주거지역(제2종 일반주거지역·제3종 일반주거지역 및 준주거지역에 한함)· 일반상업지역·공업지역·녹지지역·관리지역·농림지역(농업진흥지역을 제외)·자연환경보전지역에 설치할 것	
수질오염 방지시설	전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 생산관리지역, 자연녹지지역, 생산관리지역, 계획관리지역 및 농림지역에 한하여 설치	
폐차장	유통상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역, 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치	

(\*2) 폐기물관리법 시행령에 의한 소각시설 중 1일 처리능력 2,000톤 이하인 시설, 기계적 처리시설(압축시설 및 파쇄분쇄시설에 한함)중 1일 처리능력 1,000톤 이하이고 「대기환경보전법」에 의한 배출허용기준에 적합한 시설

## 5. 도시·군계획시설의 관리

국토계획법  
제47조

### · 5-1 매수청구의 대상

- 도시·군계획시설에 대한 도시관리계획의 결정고시일부터 10년 이내에 당해 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가 또는 그에 상당하는 절차가 행하여진 경우를 제외) 당해 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목이 대인 토지(당해 토지에 있는 건축물 및 정착물 포함)의 소유자는 도시·군계획시설부지매수청구서에 대상토지 및 건물에 대한 등기부등본을 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있음. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(매수의 무자)에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있음
  - － 법에 의하여 당해 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우는 그 시행자
  - － 법 또는 다른 법률에 의하여 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있는 경우에는 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구함
- 매수의무자는 매수청구를 받은 토지를 매수하는 때에는 현금으로 그 대금을 지급. 다만, 다음에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권(도시·군계획시설채권)을 발행하여 지급
  - － 토지소유자가 원하는 경우
  - － 시행령이 정하는 부채부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 시행령이 정하는 일정금액을 초과하는 경우 그 초과하는 금액에 대하여 지급하는 경우
- 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 하며, 그 이율은 채권발행 당시 은행법에 의한 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의 평균 이상이어야 하며, 구체적인 상환기간과 이율은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정함



### 도시·군계획시설채권의 상환기간 및 이율(조례 제13조)

□ 도시·군계획시설채권의 상환기간 및 이율에 관한 구체적인 사항은 「서울특별시 도시철도 공채조례」 제4조를 준용

- 매수청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정을 준용
- 도시·군계획시설채권의 발행절차 그 밖의 필요한 사항에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「지방재정법」이 정하는 바에 의함
- 매수의무자는 매수청구가 있는 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우 제외)에게 통지하여야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수결정을 통지한 날부터 2년 이내에 매수하여야 함(\*1)
- 매수청구를 한 토지의 소유자는 다음에 해당하는 경우 제56조의 규정에 의한 허가를 받아 「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목의 3층 이하인 단독주택, 제3호의 3층 이하의 제1종 근린생활시설, 제4호의 3층 이하의 제2종 근린생활시설, 공작물로서 조례가 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있음. 이 경우 법 제58조(개발행위의 기준) 및 제64조(도시·군계획시설부지에서의 개발행위)의 규정은 이를 적용하지 아니함
  - 상기(\*1)의 규정에 의하여 매수하지 아니하기로 결정한 경우
  - 매수결정을 통지한 날부터 2년이 경과될 때까지 당해 토지를 매수하지 아니하는 경우

### 매수불가 토지 안에서의 설치 가능한 건축물 등의 허용범위(시행령 제41조)

- 단독주택 3층 이하
- 제1종 근린생활시설 3층 이하
- 제2종 근린생활시설 3층 이하
- 공작물

## 5-2 도시·군계획시설결정의 실효

- 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 그 효력을 상실
- 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군계획시설결정의 효력이 상실된 때에는 실효고시하여야 함
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설(국토교통부장관이 결정·고시한 도시·군계획시설 중 관계 중앙행정기관의 장이 직접 설치하기로 한 시설 제외)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고
- 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고
- 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청. 이 경우 신청을 받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정

## 5-3 도시·군계획시설결정의 해제 신청

- 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 경우로서 단계별 집행계획상 해당 도시·군계획시설의 실효 시까지 집행계획이 없는 경우에는 그 도시·군계





획시설 부지로 되어 있는 토지의 소유자는 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 입안권자에게 그 토지의 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안을 신청

- 도시·군관리계획 입안권자는 신청을 받은 날부터 3개월 이내에 입안 여부를 결정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 해당 도시·군계획시설결정의 실효 시까지 설치하기로 집행계획을 수립하는 등 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 입안
- 신청을 한 토지 소유자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획이 입안되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자에게 그 도시·군계획시설결정의 해제를 신청
- 도시·군관리계획 결정권자는 신청을 받은 날부터 2개월 이내에 결정 여부를 정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정을 해제
- 해제 신청을 한 토지 소유자는 해당 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설결정의 해제 심사를 신청
- 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제 권고
- 해제를 권고받은 도시·군관리계획 결정권자는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정 해제
- 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획의 입안 절차와 도시·군계획시설결정의 해제 절차는 대통령령으로 정함

## 6. 도시·군계획시설사업

국토계획법  
제85조

### 6-1 단계별집행계획

#### (1) 계획의 수립

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 도시 · 군계획시설에 대하여 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 재원조달계획 · 보상계획 등을 포함하는 단계별집행계획을 수립
- 국토교통부장관이나 도지사가 직접 입안한 도시 · 군관리계획인 경우 국토교통부장관이나 도지사는 단계별집행계획을 수립하여 해당 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 이를 송부
- 단계별집행계획은 제1단 집행계획과 제2단계 집행계획으로 구분하여 수립하되, 3년 이내에 시행하는 도시 · 군계획시설사업은 제1단계 집행계획에, 3년 후에 시행하는 도시 · 군계획시설사업은 제2단계 집행계획에 포함
- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 단계별집행계획을 수립하거나 송부 받은 때에는 당해 지방자치단체의 공보에 이를 공고
- 공고된 단계별 집행계획을 변경하는 경우에 이를 준용. 다만, 도시관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니함

국토계획법  
제86조

### 6-2 도시·군계획시설사업의 시행자

#### (1) 시행자의 지정

시행령  
제96조

시행규칙  
제4조

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 도시 · 군계획시설에 대하여 도시 · 군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 재원조달계획 · 보상계획 등을 포함하는 단계별 집행계획을 수립
- 도시 · 군계획시설사업이 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 시행되게 되는 때에는 관계 특별시장 · 광역시



장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정함

- 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시 · 군계획시설사업을 시행하고자 하는 구역이 같은 도의 관할구역에 속하는 때에는 관할 도지사가, 둘 이상의 시 · 도의 관할 구역에 걸치는 때에는 국토교통부장관이 시행자 지정
- 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 때에는 관계 특별시장 · 광역시장 · 특별자치도시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시 · 군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 때에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시 · 군계획시설사업을 시행
- 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시 · 군계획시설사업을 시행

－ 도시 · 군계획시설사업 시행자 지정 신청서(영 제96조 제1호)

- 사업의 종류 및 명칭
- 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
- 토지 또는 건물의 소재지 · 지번 · 지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자 · 권리자의 성명 · 주소
- 사업의 착수예정일 및 준공예정일
- 자금조달계획
- 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 도시 · 군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용(시행규칙 제14조)을 고시
  - － 사업시행지의 위치
  - － 사업의 종류 및 명칭
  - － 사업시행면적 또는 규모
  - － 사업시행자의 성명 및 주소
  - － 도시 · 군계획시설사업에 대한 실시계획인가의 신청기일

- 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 함
  - － 대통령령으로 정하는 요건이란 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지 제외)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말함
  - － 국가 또는 지방자치단체
  - － 대통령령으로 정하는 공공기관
    - 「한국농수산식품유통공사법」에 따른 한국농수산식품유통공사
    - 「대한석탄공사법」에 따른 대한석탄공사
    - 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
    - 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
    - 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
    - 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사
    - 「한국석유공사법」에 따른 한국석유공사
    - 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
    - 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사
    - 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
  - － 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단
  - － 다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자
  - － 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고자 하는 자
  - － 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자

## ● (2) 도시·군계획시설사업의 분할시행

- 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 사업시행대상지역을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행

국토계획법  
제87조



국토계획법  
제88조

시행령  
제97조

## · 6-3 실시계획의 작성 및 인가

### (1) 실시계획의 작성

- 도시·군계획시설사업의 시행자는 다음의 사항을 포함한 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획을 작성하여야 하며 그 내용은 다음과 같음(영 제97조)
  - － 사업의 종류 및 명칭
  - － 사업의 면적 또는 규모
  - － 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
  - － 사업의 착수예정일 및 준공예정일

### (2) 실시계획의 인가

#### ● 인가권자

- 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외)는 실시계획을 작성한 때에는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 함. 다만, 준공검사를 받은 후에 해당 도시·군계획시설사업에 대하여 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우에는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받지 아니함

#### 경미한 사항의 변경(규칙 제16조)

- 사업명칭을 변경하는 경우
- 구역경계의 변경이 없는 범위 안에서 행하는 건축물 또는 공작물의 연면적 10% 미만의 변경과 「학교시설사업 촉진법」에 의한 학교시설의 변경인 경우
  - － 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하이거나 부피가 50㎥ 이하 또는 수평투영면적이 50㎡ 이하인 공작물
  - － 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하이거나 부피가 150㎥ 이하 또는 수평투영면적이 150㎡ 이하인 공작물
- 기존 시설의 용도변경을 수반하지 아니하는 대수선·재축 및 개축인 경우
- 도로의 포장 등 기존 도로의 면적·위치 및 규모의 변경을 수반하지 아니하는 도로의 개량인 경우

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞는다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 하며 이 경우 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등의 조치를 할 것으로 조건으로 실시계획을 인가할 수 있음

### → 실시계획인가 신청서

국토계획법  
제97조

- 사업시행지의 위치도 및 계획평면도

시행령  
제97조

- 공사설계도서(「건축법」 제29조의 규정에 의한 건축협의를 하여야 하는 사업인 경우에는 개략설계도서)

시행규칙  
제5조

- 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소를 기재한 서류
- 도시·군계획시설사업의 시행으로 새로이 설치하는 공공시설 또는 기존의 공공시설의 조서 및 도면(행정청이 시행하는 경우에 한함)
- 도시·군계획시설사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체의 재산에 대한 둘 이상의 감정평가업자의 감정평가서(행정청이 아닌 자가 시행하는 경우에 한함)
- 도시·군계획시설사업으로 새로이 설치하는 공공시설의 조서 및 도면과 그 설치비용계산서(행정청이 아닌 자가 시행하는 경우에 한함). 이 경우 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 같은 토지인 경우에는 그 토지가격을 뺀 설치비용만을 계산
- 법 제92조 제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
- 영 제97조 제4항의 규정에 의한 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견청취 결과



국토계획법  
제89조

시행령  
제98조  
제59조

### • (3) 도시·군계획시설사업의 이행담보

#### ➡ 이행담보 대상

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 다음의 경우에는 그 이행을 담보하기 위하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 하여금 이행보증금을 예치하게 할 수 있음(국가 또는 지방자치단체, 정부투자기관, 지방공사는 아니할 수 있음)
  - 도시·군계획시설사업으로 인하여 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
  - 도시·군계획시설사업으로 인하여 다음에 해당하는 경우(영 제59조)
    - 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
    - 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
    - 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
    - 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

#### ➡ 예치금액의 산정 및 예치방법

- 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위 안에서 산정하되 총공사비의 20% 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20% 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정함. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조의 규정에 의한 복구비용을 포함하여 정하되 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 함

- 이행보증금은 현금으로 납입하되, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항 각호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항 각 호의 보증서 등 또는 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제39조 제1항 제5호에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음
- 이행보증금은 개발행위허가를 받은 자가 법 제62조 제1항의 규정에 의한 준공검사를 받은 때에는 즉시 이를 반환

#### ● (4) 실시계획의 열람 및 고시

국토계획법  
제90조  
제91조

시행령  
제99조  
제100조

##### ➡ 열람내용

- 국토교통부장관 또는 시·도지사는 실시계획을 인가하고자 하는 때에는 미리관보 또는 공보 및 일간신문에 인가신청의 요지, 열람의 일시 및 장소를 공고하고, 관계 서류의 사본을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 함(\*1)
- 다음 사항은 공고·열람을 하지 아니하여도 됨
  - － 사업시행지의 변경이 수반되지 아니하는 범위 안에서의 사업내용변경
  - － 사업의 착수예정일 및 준공예정일의 변경. 다만, 사업시행에 필요한 토지 등(공공시설 제외)의 취득이 완료되기 전에 준공예정일을 연장하는 경우 제외
  - － 사업시행자의 주소(사업시행자가 법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)의 변경
- 도시·군계획시설사업의 시행지구 안의 토지·건축물 등의 소유자 및 이해관계인은 상기 (\*1)의 규정에 의한 열람기간 내에 국토교통부장관, 시·도지사, 시도지사, 대도시 시장 또는 도시·군계획시설사업의 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 국토교통부장관, 시·도지사, 대도시 시장 또는 도시·군계획시설사업의 시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 실시계획에 반영
- 공고에 소요되는 비용은 도시·군계획시설사업 시행자가 부담





## ➡ 실시계획의 고시

- 실시계획의 고시는 관보(국토교통부장관), 공보(시·도지사 또는 대도시 시장)에 다음의 사항을 게재하며, 관계행정기관의 장에게 통보
  - 사업시행지의 위치
  - 사업의 종류 및 명칭
  - 면적 또는 규모
  - 시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 주소와 대표자의 성명 및 주소)
  - 사업의 착수예정일 및 준공예정일
  - 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
  - 법 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항

국토계획법  
제92조

## • (5) 실시계획의 열람 및 고시

- 당해 실시계획에 대한 다음의 인·허가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 실시계획의 고시가 있는 때에는 관계 법률에 의한 인·허가 등의 고시·공고 등이 있는 것으로 봄
  - 「건축법」에 따른 건축허가, 건축신고 및 가설건축물 건축의 허가 또는 신고
  - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장설립등의 승인
  - 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 공유수면의 매립면허, 국가 등이 시행하는 매립의 협의 또는 승인 및 공유수면매립실시계획의 승인
  - 「광업법」에 따른 채굴계획의 인가
  - 「국유재산법」에 따른 사용·수익의 허가
  - 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
  - 「농지법」에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 농지전용의 신고 및 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의

- 「도로법」에 따른 도로공사 시행의 허가 및 도로 점용의 허가
- 「장사 등에 관한 법률」에 따른 무연분묘의 개장허가
- 「사도법」에 따른 사도 개설의 허가
- 「사방사업법」에 따른 토지의 형질 변경 등의 허가 및 사방지 지정의 해제
- 「산지관리법」에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고, 토석채취허가, 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 입목벌채 등의 허가·신고
- 「소하천정비법」에 따른 소하천공사 시행의 허가 및 소하천의 점용허가
- 「수도법」에 따른 일반수도사업 및 공업용수도사업의 인가, 전용상수도 설치 및 전용공업용수도 설치의 인가
- 「연안관리법」에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획의 협의
- 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포의 개설등록
- 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 사용·수익의 허가
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 사업의 착수·변경 또는 완료의 신고
- 「집단에너지사업법」에 따른 집단에너지의 공급 타당성에 관한 협의
- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 사업계획의 승인
- 「초지법」에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지도 등의 간행 심사
- 「하수도법」에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 공공하수도의 점용 허가
- 「하천법」에 따른 하천공사 시행의 허가, 하천 점용의 허가
- 「항만법」에 따른 항만공사 시행의 허가 및 실시계획의 승인





법령 체계	법률명
<div>법률</div> <div> <div>시행령</div> <div> <div>시행규칙</div> <div>행정규칙</div> </div> </div>	<div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 -제5장 개발행위허가 등(법 제56조~제70조)</div> <div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 -제5장 개발행위허가 등(법 제56조~제70조)</div> <div>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」</div> <div>「지구단위계획 수립지침」</div>

## 3장 | 제3절

# 지구단위계획

---

1. 개념
2. 지구단위계획

## 1. 개념

지구단위계획  
수립지침  
제1장 2절

### · 1-1 지구단위계획의 성격

- 지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위하여 건축물, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 건폐율 또는 용적률을 완화하여 수립하는 계획
- 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정
- 도시관리계획은 그 범위가 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(이하 “시·군”이라 한다) 전체에 미치고 용도지역·용도지구 등 토지이용계획과 기반시설의 정비 등에 중점을 두며, 건축계획은 그 범위가 특정필지에 미치고 건축물 등 입체적 시설계획에 중점
- 또한, 관할 행정구역 내의 일부지역을 대상으로 토지이용계획과 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 평면적 토지이용계획과 입체적 시설계획이 서로 조화를 이루도록 하는 데 중점
- 지구단위계획은 난개발 방지를 위하여 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치함으로써 개발이 예상되는 지역을 체계적으로 개발·관리하기 위한 계획
- 지구단위계획을 통한 구역의 정비 및 기능 재정립 등의 개선효과가 지구단위계획 구역 인근까지 미쳐 시·군 전체의 기능이나 미관 등의 개선에 도움을 주기 위한 계획
- 인간과 자연이 공존하는 환경친화적 환경을 조성하고 지속 가능한 개발 또는 관리가 가능하도록 하기 위한 계획
- 향후 10년 내외에 걸쳐 나타날 시·군의 성장·발전 등의 여건변화와 향후 5년 내외에 개발이 예상되는 일단의 토지 또는 지역과 그 주변지역의 미래모습을 상정하여 수립하는 계획



[그림 3-3-1] 지구단위계획



지구단위계획  
수립지침  
제1장 3절

## · 1-2 지구단위계획과 다른 계획과의 관계

- 지구단위계획은 광역도시계획 · 도시기본계획 등의 상위계획, 도시관리계획 및 수도권정비계획 등 관련계획의 내용과 취지를 반영
- 지구단위계획에 의하여 다른 도시관리계획이 변경되거나 다른 도시관리계획에 의하여 지구단위계획이 변경되는 경우에는 가급적 양자를 동시에 입안
- 지구단위계획은 법에 의하여 수립하거나 도시개발법 · 택지개발촉진법 등 개별 사업법으로 지정된 사업구역에 대한 개발계획 또는 실시계획과 함께 수립하여 당해 사업구역의 계획적 관리를 도모
- 지구단위계획구역을 지정하는 경우에는 가급적 지구단위계획의 입안과 기반시설부담계획 수립을 동시에 하여 양 계획 간 상충이 발생하지 않도록 함

## 2. 지구단위계획

지구단위계획  
수립지침  
제2장 1절

### 2-1 지구단위계획구역 지정

#### (1) 일반원칙

- 지구단위계획구역의 지정은 도시관리계획에서 계획한 지역 또는 시·군 안에서 특별한 문제점이나 잠재력이 있는 곳으로서 지구단위계획을 통한 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역을 대상으로 함을 원칙으로 하되, 지구단위계획 구역을 지정할 때에는 당해 구역 및 주변지역의 토지이용, 경관현황, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는 지 그 타당성을 면밀히 검토
- 도시지역에서 지구단위계획구역을 지정할 때에는 지구단위계획구역의 지정목적, 중심기능, 해당 용도지역의 특성과 도시의 관리정책, 도시공간구상 등을 종합적으로 고려하여야 하며, 다음과 같이 기존시가지의 정비·관리·보전 또는 신시가지의 개발, 복합용도개발, 유희토지 및 이전적지개발, 용도지구대체 등으로 그 목적을 분명히 함
  - 기존시가지의 정비 : 기존시가지에서 도시기능을 상실하거나 낙후된 지역을 정비하고자 하는 등 도시재생을 추진하고자 하는 경우
  - 기존시가지의 관리 : 도시성장 및 발전에 따라 그 기능을 재정립할 필요가 있는 곳으로서 도로 등 기반시설을 재정비하거나 기반시설과 건축계획을 연계시키고자 하는 경우
  - 기존시가지의 보전 : 도시형태와 기능을 현재의 상태로 유지·정비하는 것이 바람직한 곳으로 개발보다는 유지관리에 초점을 두고자 하는 경우
  - 신시가지의 개발 : 도시 안에서 상업 등 특정기능을 강화하거나 도시팽창에 따라 기존 도시의 기능을 흡수·보완하는 새로운 시가지를 개발하고자 하는 경우
  - 복합용도개발 : 도시지역 내 복합적인 토지이용의 증진을 목표로 공공의 목적에 부합하고, 낙후된 도심의 기능회복과 도시균형발전을 위해 중심지 육성이 필요한 지역으로 복합용도개발을 통한 거점적 역할을 수행하여 주변지역에 긍정적 파급효과를 미칠 수 있도록 하고자 하는 경우
  - 유희지 및 이전적지개발 : 도시지역 내 유희토지 및 교정시설, 군사시설 등의





이전·재배치에 따른 도시기능의 쇠퇴를 방지하고 도시재생 등을 위해 기능의 재배치가 필요한 지역으로 유헴토지 및 이전부지의 체계적인 관리를 통하여 그 기능을 증진시키고자 하는 경우

- 비시가지 관리개발 : 녹지지역의 체계적 관리 및 개발(체육시설의 설치 등)을 통하여 그 기능을 증진시키고자 하는 경우
- 용도지구대체 : 기존 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하고자 하는 경우
- 복합구역 : 상기의 지정목적 중 둘 이상의 목적을 복합하여 달성하고자 하는 경우

- 지구단위계획구역은 환경친화적으로 지정하여야 하며, 이를 위하여 도시관리계획 수립지침의 환경성 검토방법 중 지구단위계획구역의 지정목적에 적합한 사항을 선정하여 환경성 검토를 실시

## ● (2) 도시지역 내 지정대상지역

지구단위계획  
수립지침  
제2장 2절4

- 토지이용을 고도화하거나 특정 목적달성을 위하여 부여한 토지용도의 취지를 개별건축물에 구체적으로 반영하고자 하는 구역
  - 용도지구 : 경관지구 · 미관지구 · 고도지구 · 방화지구 · 방재지구 · 보존지구 · 시설보호지구 · 취락지구 · 개발진흥지구 · 특정용도제한지구
  - 기타 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 도시관리계획으로 결정된 용도지구
- 토지의 형질변경과 토지이용계획, 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 조성하고자 하는 경우 또는 당초의 개발사업 취지와 내용을 살려 계획적인 관리가 되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 유지하고자 하는 구역
  - 「도시개발법」에 의하여 지정된 도시개발구역
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 의하여 지정된 정비구역
  - 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구
  - 「주택법」에 의한 대지조성사업지구 (대지조성사업을 시행하고자 하는 지역을 포함)

- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의하여 지정된 산업단지 · 준산업단지
- 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광단지 · 관광특구
- 도시형태와 기능의 재정립, 특정기능의 강화 또는 완화, 난개발 방지 등을 통하여 시 · 군의 기능 및 미관을 증진시키고 양호한 환경을 확보하고자 하는 구역
  - 기반시설부담구역
  - 개발제한구역 · 도시자연공원구역 · 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거 · 상업 · 공업지역으로 변경되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
  - 시범도시
  - 법 제63조의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
  - 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역
  - 용도지역의 지정 · 변경에 관한 도시관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
  - 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
  - 재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
  - 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 조례가 정하는 지역(※)

※ 조례가 정하는 지역 (서울특별시 도시계획 조례 제16조)

- 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
- 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위하여 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이 등의 계획적 관리가 필요한 지역
- 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역 특성화 및 활성화를 도모할 필요가 있는 지역
- 준공업지역안의 주거 · 공장 등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역
- 단독주택 등 저층주택이 밀집된 지역으로서 계획적 정비가 필요한 지역, 지역균형발전 등의 목적을 달성하기 위해 계획적 개발 및 공공의 재정적 지원이 필요한 지역
- 민자역사를 개발하고자 하는 지역, 공공성 있는 전략개발을 실현할 필요가 있는 지역

\*시장은 상위내용 또는 영 제43조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 안에서



토지소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하고자 하는 경우, 그 규모 등이  
규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 해당 공동주택 건축예정부  
지를 지체없이 지구단위계획구역으로 지정. 다만, 다른 법률에 의하여 해당지역에  
토지이용 및 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 제외

\*영 제43조 제2항 제2호에 따른 유사시설은 주차장, 자동차정류장, 자동차·건설기  
계, 운전학원, 유통업무설비, 전기·가스·열공급설비, 방송통신시설, 문화시설,  
체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 종합의료시설, 폐기물처리시설

- 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 일단의 토지에 복합적인  
용도개발을 증진시킬 필요가 있는 지역은 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역  
에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하  
여 도시기본계획에 반영된 다음 각 어느 하나에 해당하는 지역
  - 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기  
반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
  - 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
  - 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1km 이내에  
위치한 지역
  - 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비  
촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
- 도시지역내 1만㎡ 이상의 유허토지 또는 교정시설, 군사시설 등 영 제43조 제2항  
에 해당하는 시설의 이전부지로서
  - 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
  - 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
  - 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역
- 용도지구를 대체하기 위하여 지구단위계획 수립이 필요한 지역
- 도시지역의 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역

국토계획법  
제52조

### • (3) 계획의 내용

- 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 (제30조 각 호의 용도지역 또는 제31조 제2항 각 호의 용도지구를 그 각 호의 범위에서 세분 또는 변경. 이 경우 법 제51조 제1항 제8호의 2 및 제8호의 3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함)
- 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항)
- 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모(영 제45조)
- 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
- 건축물의 용도제한·건폐율·용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
- 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- 환경관리계획 또는 경관계획
- 교통처리계획
- 토지이용의 합리화, 도시 또는 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항
  - 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
  - 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 또는 재질
  - 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
  - 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
  - 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
  - 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

지구단위계획  
수립지침  
제3장 1절4

### • (4) 입안시 고려사항

- 지형·지세와 기후·장소성·문화적 경관·건축재료 등의 자연적인 요소와의 조화



- 지방색 · 시장 등의 사회적인 요소의 반영
- 미적 가치 등 역사 · 문화적인 가치를 가지고 있어 후대를 위하여 보존하여야 하는 시설물이나 시 · 군의 특성을 살릴 수 있는 요소의 보존
- 교통흐름을 원활히 할 수 있는 교통계획, 공공공지의 보존

[표 3-3-1] 구역 지정목적에 따른 계획요소(지침 3-1-2)

구역 지정목적	계획에 포함할 사항
기존시가지의 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 기반시설, 교통처리</li> <li>□ 건축물의 용도, 건폐율 · 용적률 · 높이 등 건축물의 규모</li> <li>□ 공동개발 및 맞벽건축, 건축물의 배치와 건축선</li> <li>□ 경관</li> </ul>
기존시가지의 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 용도지역 · 용도지구</li> <li>□ 기반시설, 교통처리</li> <li>□ 건축물의 용도, 건폐율 · 용적률 · 높이 등 건축물의 규모</li> <li>□ 공동개발 및 맞벽건축, 건축물의 배치와 건축선</li> <li>□ 경관</li> </ul>
기존시가지의 보존	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 건축물의 용도, 건폐율 · 용적률 · 높이 등 건축물의 규모</li> <li>□ 건축물의 배치와 건축선</li> <li>□ 건축물의 형태와 색채</li> <li>□ 경관</li> </ul>
신시가지의 개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 용도지역 · 용도지구</li> <li>□ 환경관리</li> <li>□ 기반시설, 교통처리</li> <li>□ 가구 및 획지</li> <li>□ 건축물의 용도, 건폐율 · 용적률 · 높이 등 건축물의 규모</li> <li>□ 건축물의 형태와 색채</li> <li>□ 경관</li> <li>□ 건축물의 배치와 건축선</li> </ul>
복합구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ 목적별로 해당되는 계획사항을 포함하되, 나머지 사항은 지역특성에 맞게 필요한 사항을 선택</li> </ul>

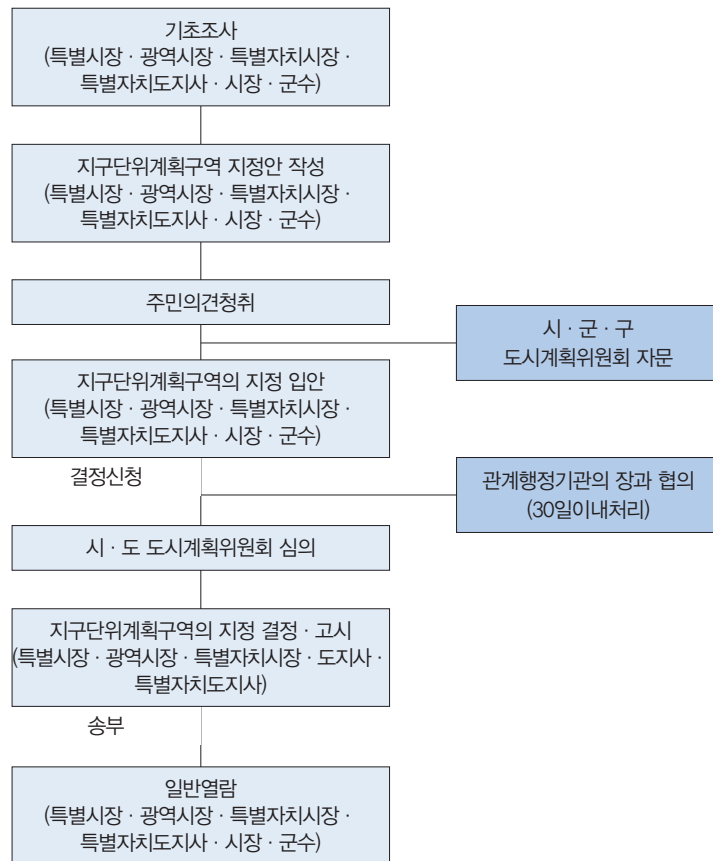
지구단위계획  
수립지침  
제2장 2절

## 2-2 지구단위계획 결정

### 지구단위계획의 입안 및 결정절차

- 지구단위계획구역의 입안 및 지정절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 수립절차와 같으며 그 내용은 다음과 같음. 지구단위계획구역의 입안 및 지정과 관련하여 「지구단위계획 수립지침(국토교통부)에서 정하지 아니한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 관련지침(국토교통부)의 도시계획의 입안 및 결정 절차에 따름

[그림 3-3-2] 지구단위계획구역의 지정절차 흐름도(자치구 입안의 경우)





## · 2-3 지구단위계획 수립시 일반원칙과 절차

### ● 일반원칙

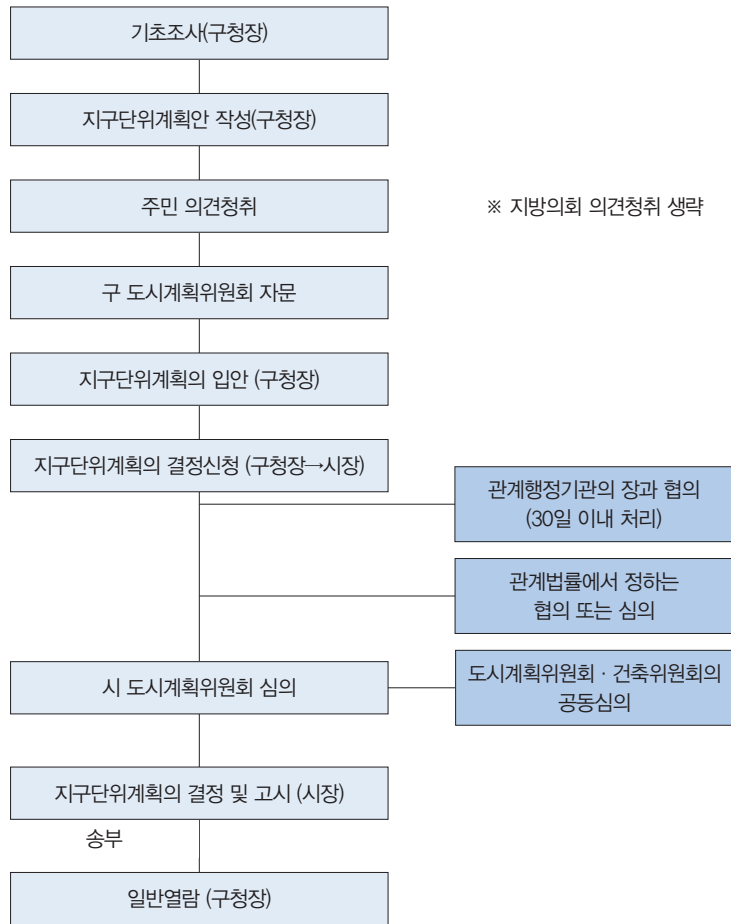
- 기존시가지의 정비·관리·보전, 신시가지의 계획적 개발 등 지구단위계획 수립의 목적에 따라 계획의 항목과 상세수준을 정함
- 도시지역 외에서 수립하는 지구단위계획은 주거·산업유통·관광휴양 기능의 증진 및 육성 등 그 목적에 따라 기반시설의 종류·건축기준 등 계획의 항목이나 상세정도를 다르게 할 수 있음
- 주민 의견을 충분히 수렴할 수 있도록 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시하고, 주민 협조가 필요한 사항은 주민과 미리 협의하는 등 주민이 참여하는 합리적인 계획이 되도록 함
- 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역현황 및 성장잠재력을 고려하여 적절한 개발밀도가 유지되도록 하는 등 환경친화적으로 계획을 수립하며, 이를 위하여 「도시관리계획 수립지침」의 환경성 검토방법 중 지구단위계획에 적합한 사항을 설정하여 환경성 검토를 실시
- 정비구역 및 택지개발예정지구에서 시행되는 사업이 완료된 후 10년이 경과한 지역에 수립하는 지구단위계획은 기존의 기반시설 및 주변환경에 적합하고 과도한 재건축이 되지 않도록 함. 이 경우 지구단위계획 내용 중 용도지역 또는 용도지구의 결정, 건축물의 건폐율·용적률, 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항은 당해 지역에 시행된 사업이 완료된 때의 내용을 유지함을 원칙
- 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 당해 변경되는 구역의 용적률은 용도지역 또는 용도지구가 변경되기 전의 용적률을 적용하되, 공공시설부지를 제공하는 현황 등을 감안하여 용적률을 완화하도록 계획
- 도로, 상·하수도, 전기공급설비 등 기반시설의 처리·공급 수용능력과 건축물의 연면적이 적절한 조화를 이루도록 하여 기반시설 용량이 부족하지 않도록 함
- 입안권자는 지구단위계획구역의 지정목적이 순조롭게 달성될 수 있도록 지구단위계획으로 결정되는 기반시설의 종류, 설치 우선 순위 등을 정하도록 하며, 특히 기반시설부담계획이 수립되는 경우에는 기반시설부담계획과 연계하여 검토

- 입안권자는 지구단위계획을 작성할 때에 도시계획 · 건축 · 토목 · 조경 · 교통 등 필요한 분야의 전문가의 협력을 받을 수 있음
- 입안권자는 지구단위계획의 실행력이 강화되도록 지구단위계획을 작성하는 때에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 등 공공이 부담하는 시설, 토지소유자 등 민간과 공공이 합동으로 부담하는 시설, 민간 단독으로 부담하는 시설 등 이해당사자 각각의 역할분담을 명확히 하도록 함
- 입안권자는 지구단위계획과 관련하여 관계기관 및 사업시행자(사업시행 예정자 포함)와 충분히 협의하고, 타당성이 있는 경우에는 그 내용을 계획수립에 반영
- 지구단위계획이 다른 법률에 따른 평가 · 협의 등을 받아야 하는 경우에는 도시계획위원회 심의에 상정하기 이전에 그 평가 · 협의결과를 반영해야 함
- 개발제한구역에서 지구단위계획을 수립하는 경우에는 개발제한구역의 지정목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하되, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 및 관련지침의 내용을 우선 적용
- 상위규정의 계획기준 중 구역의 여건 및 계획의 특성상 적용하기 곤란하다고 해당 도시관리계획 입안권자 및 결정권자가 판단하는 경우에는 관할 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 변경하여 적용 가능





[그림 3-3-3] 지구단위계획구역의 지정절차 흐름도(자치구 입안의 경우)



## 2-4 기초조사

지구단위계획  
수립지침  
제2장 5절

- 지구단위계획의 기초조사와 관련하여 지구단위계획수립지침에서 정하지 아니한 사항은 도시·군기본계획수립지침 및 도시·군관리계획수립지침의 기초조사에 따름

- 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립을 위한 기초조사는 일반기초조사·환경성검토·토지적성평가 및 재해취약성분석으로 구성되며, 다음의 기준에 따라 조사를 시행
  - 일반기초조사는 「도시·군기본계획 수립지침」 중 기초조사에 따르는 것을 원칙으로 하되, 대상구역의 특성과 계획수준에 따라 조사내용 및 수준을 차등 적용
  - 환경성 검토는 「도시·군기본계획 수립지침」의 환경성 검토방법 중 적합한 사항에 대하여 시행
  - 토지적성평가는 「토지적성평가에 관한 지침」에 따라 시행
- 다음에 해당하는 경우는 기초조사를 실시하지 아니할 수 있음
  - 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 전체구역면적의 2%에 미달하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
  - 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우
  - 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
  - 도시·군계획시설결정 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
  - 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 경우
    - 단위 도시계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우
    - 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우



- 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
  - 영 제25조 제3항 제1호 및 동항 제2호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
  - 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위 안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
  - 도시관리계획결정의 내용 중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
  - 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
  - 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
  - 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
  - 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)
  - 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
    - 도시지역 내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
    - 도시지역 내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
    - 도시지역 내 지구단위계획에 주차장보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
  - 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
  - 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
  - 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역·용도지구 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외)
  - 법 부칙 제17조 제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조 제1항에 따른 건폐율·용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)
  - 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가 설치

- 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
- 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
- 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 다음에 해당하는 경우는 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있음
  - 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 전체구역면적의 2%에 미달하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
  - 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우
  - 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
  - 도시 · 군계획시설결정 또는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
  - 지구단위계획으로 결정한 용도지역 · 용도지구 또는 도시 · 군계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 경우
    - 단위 도시계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우
    - 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
    - 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우



- 영 제25조 제3항 제1호 및 동항 제2호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
- 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위 안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- 도시관리계획결정의 내용 중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
- 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
- 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)
- 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 주차장보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
- 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외)
- 법 부칙 제17조 제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조 제1항에 따른 건폐율·용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)
- 교통처리계획중 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가 설치
- 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모

- 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기형태색채 또는 재질
- 장애인노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호조성연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 「환경영향평가법」제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- 다음에 해당하는 경우는 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있음
  - 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역)에 위치하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 전체구역면적의 2%에 미달하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 또는 도시군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
  - 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우
  - 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
  - 도시·군계획시설결정 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
  - 지구단위계획으로 결정한 용도지역용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로 다음에 해당하는 경우
    - 단위 도시계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우
    - 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
    - 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우



- 영 제25조제3항제1호 및 동항제2호의 규정에 의한 도시군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
- 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
- 도시관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
- 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
- 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)
- 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
  - 도시지역내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역내 지구단위계획에 주차장보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- 건축선의 1m 이내의 변경인 경우
- 건축물의 배치형태 또는 색채의 변경인 경우
- 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역용도지구도시·군계획시설 가구면적획지면적건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외)
- 법 부칙 제17조제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조제1항에 따른 건폐율용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)
- 교통처리계획중 주차장출입구차량출입구보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가 설치
- 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이깊이배치 또는 규모

- 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
- 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 도시 · 군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우. 다만, 해당 시 · 군의 여건 변화가 크게 발생한 경우 시장군수는 5년 이내에도 토지적성평가를 실시할 수 있음
- 주거지역 · 상업지역 또는 공업지역에 입안하는 경우
- 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 입안하는 경우
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호 · 제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연결한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우
- 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지에서 도시군관리계획을 입안하는 경우
- 다음에 해당하는 경우는 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있음
  - 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연결한 지역)에 위치하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 안의 나대지 면적이 전체구역면적의 2%에 미달하는 경우
  - 당해 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역 · 지구 · 구역 · 단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
  - 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상의 도로의 설치계획이 없는 경우
  - 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우





- 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
- 도시·군계획시설결정 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
- 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 경우
  - 단위 도시계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우
  - 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우
  - 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
  - 영 제25조 제3항 제1호 및 동항 제2호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 변경
  - 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위 안에서 도로모통이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
  - 도시관리계획결정의 내용 중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경
  - 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
  - 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우
- 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
- 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함)
- 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
  - 도시지역 내 지구단위계획에 주차장보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
- 건축선의 1m 이내의 변경인 경우

- 건축물의 배치 · 형태 또는 색채의 변경인 경우
- 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역 · 용도지구, 도시 · 군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외)
- 법 부칙 제17조 제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조 제1항에 따른 건폐율 · 용적률의 한도를 초과한 경우를 제외)
- 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가 설치
- 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
- 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
- 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지에서 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우
- 도시 · 군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

## · 2-5 주민제안

지구단위계획  
수립지침  
제2장 6절

### (1) 주민제안으로 지정할 수 있는 지구단위계획구역 대상

- 구단위계획을 통하여 주민 스스로 주거 · 산업유통 · 관광휴양 시설을 건설하거나 가로경관 형성 등 지역발전을 도모하고자 하는 경우
- 지나친 개발로 주거환경과 자연환경이 악화될 우려가 있어 주민이 스스로 체계적인 정비 또는 개발을 도모하고자 하는 경우



- 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량을 하고자 하는 경우
- 기타 시장 · 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 지정이 바람직하다고 판단하는 경우

## **(2) 주민이 지구단위계획구역의 변경에 관한 입안을 제안할 수 있는 대상**

- 이미 지정된 지구단위계획구역이 매우 불합리하여 이를 조정하는 것이 필요하다고 판단되는 경우
- 주민합의의 어려움 등으로 인하여 지구단위계획구역을 지구단위계획에 따라 관리하거나 정비하는 것이 오히려 주거환경을 악화시킬 우려가 있는 경우
- 쾌적한 주거환경 확보 등을 위하여 이미 지정된 지구단위계획구역 주변을 체계적으로 관리하는 것이 필요한 경우
- 기타 시장 · 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획구역의 변경이 바람직하다고 판단하는 경우

## **(3) 주민이 제안할 수 있는 지구단위계획의 입안대상**

- 주민제안으로 지정된 지구단위계획구역 또는 변경된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우
- 이미 지정된 지구단위계획구역에 대하여 주민 스스로 계획을 수립하여 관리하고자 하는 경우
- 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단되어 주민합의로 이의 변경을 요청하는 경우
- 기타 시장 · 군수가 주민제안에 의한 지구단위계획의 입안이 바람직하다고 판단하는 경우

#### (4) 지구단위계획구역 및 계획의 입안제안 요건

- 계획의 내용이 관계법령 및 「지구단위 계획 수립지침」에 적합하여야 함
- 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 함
- 제안한 지역의 대상 토지면적(국·공유지 면적 제외)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 함

#### (5) 입안제안 시 제출도서

- 도시관리계획도서(1/1,000 ~ 1/5,000): 도시관리계획결정조서 및 결정도
- 계획설명서: 기초조사결과, 재원조달방안, 환경에 대한 검토결과, 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유, 기타 필요한 사항
  - ※ 도시관리계획도서 및 계획설명서는 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출 가능

### 2-6 주민과 지방의회 의견청취

- 주민 의견청취: 14일 이상
  - ※ 시 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 시를 포함한 입안하는 기관의 인터넷 홈페이지에 공고하고 게시판 또는 공보에 게재
- 지방의회 의견청취: 지구단위계획은 지방의회 의견청취 생략
  - ※ 영 제22조 제7항에 근거함

### 2-7 도시·건축공동위원회 심의

지구단위계획  
수립지침  
제2장 4절

- 지구단위계획 내용 중 다음 사항에 대하여는 도시·건축공동위원회 심의
  - 건축물의 높이의 최고 또는 최저한도에 관한 사항



－ 건축물의 배치 · 형태 · 색채 또는 건축선에 관한 사항

－ 경관계획

- 지구단위계획 내용 중 건축물의 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선, 경관계획 사항 중 어느 하나라도 포함하는 지구단위계획은 도시 · 건축공동위원회의 심의 · 의결을 거친 경우 도시계획위원회의 심의 · 의결로 봄
- 지구단위계획을 도시 · 군관리계획으로 결정함에 있어서 국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 관계 행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전 보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 경미한 사항에 해당하는 사항에 대하여는 주민 의견청취, 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있음

국토계획법  
제30조

시행령  
제25조

## 2-8 지구단위계획의 경미한 사항

### (1) 지구단위계획의 변경 원칙

- 도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날로부터 5년 이내에는 변경이 불가함
- 관계법령 및 조례의 제 · 개정, 도시계획 및 도시계획사업의 변경, 기타 당해 구역, 인근 지역의 여건변화 등으로 필요한 경우 및 경미한 사항에 대하여는 예외적으로 변경을 허용함

### (2) 경미한 지구단위계획의 변경 시 생략되는 절차

- 기초조사
- 주민 의견청취 및 지방의회 의견청취 생략
- 관계 행정기관의 장과 및 국토교통부장관과의 협의 생략
- 중앙도시계획위원회 또는 도시 · 건축공동위원회 심의(조례로 정하는 사항) 생략

### (3) 경미한 사항의 범위

- 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경 결정으로서 다음에 해당하는 경우
  - 단위 도시계획시설부지 면적의 5% 미만인 시설부지의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만 제곱미터 미만이고 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지면적의 5% 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우[다만, 완충녹지<도시지역외의 지역에 서 설치하는 완충녹지 포함>인 경우 제외]에 한함)
  - 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
  - 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
  - 도시지역의 변경에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 변경인 경우
  - 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합한 범위 안에서 도로모통이변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경
  - 도시·군관리계획 결정의 내용 중 면적산정 착오 등을 정정하기 위한 변경
  - 「측량수도조사 및 지적에 관한 법률」 및 「건축법」에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
  - 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경
- 가구(특별계획구역 포함)면적의 10% 이내의 변경
- 획지면적의 30% 이내의 변경
- 건축물높이의 20% 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)
- 공동개발, 맞벽개발, 동시개발에 대한 획지의 규모 및 조성계획의 변경
- 건축선의 1m 이내의 변경
- 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경



- 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경. 다만, 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외
- 부칙 제17조 제2항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10% 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조 제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우 제외)
- 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가 설치
- 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
- 그 밖에 위와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
- 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

## 2-9 지구단위계획의 완화

국토계획법

시행령  
제46조

### (1) 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 건폐율·용적률·높이의 완화

- 지구단위계획으로 대지면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공되는 것으로 계획되는 경우에는 건축물의 건폐율·용적률·높이를 각각 완화하여 지구단위계획을 수립

## (2) 건폐율의 완화

- 지구단위계획구역에서는 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위 안에서 건폐율을 완화하여 적용 가능

서울특별시  
도시계획조례

시행규칙  
제2조

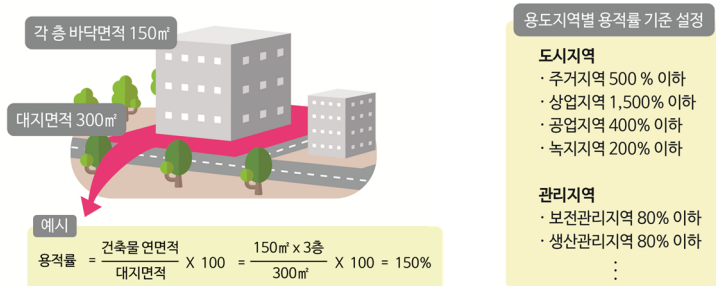
## (3) 용적률의 정의

- 기준용적률
  - 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 「도시계획조례」 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률
- 허용용적률
  - 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 인센티브로 제공되는 용적률(획지계획, 상한용적률을 적용받지 않는 공동개발, 건축물용도, 대지 안의 공지, 친환경 계획요소, 주차 및 차량동선 등 해당 지구단위계획에서 정한 사항을 이행하는 경우 제공되는 용적률)과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 상한용적률
  - 건축주가 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납의 경우에 한한다. 이하 같다)하거나 공공시설 등을 설치하여 제공(시설과 부지를 함께 제공하는 경우를 포함한다)하는 경우 또는 공공시설 확보를 위하여 공동개발을 지정하는 경우 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률





[그림 3-3-4] 지구단위계획



서울특별시  
도시계획조례

시행규칙  
제7조

#### · (4) 용적률 계획 및 운용(완화)

- 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도의 도시계획조례가 정하는 기반시설의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 건폐율·용적률을 완화하여 적용
- 영 제30조에 의한 기존의 용도지역 용적률이 높은 지역으로 변경된 경우
  - 기준용적률 : 변경전 용도지역의 조례 제55조 제1항 내지 제4항의 규정에 의한 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
  - 허용용적률 : 변경전 용도지역 용적률 + (변경 후 용도지역의 용적률 - 변경 전 용도지역의 용적률) × 2/3 이내
    - ※ “변경 후 용도지역의 용적률”이라 함은 변경 후 용도지역의 조례 제55조제1항 내지 제4항의 규정에 의한 용적률을 말함
  - 상한용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내(단, 변경 전 용도지역의 용적률을 적용하지 아니할 경우에는 조례 제55조 제1항부터 제4항까지에 따른 해당지역의 용적률 범위 안) 또는 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내
    - ※ 여기서 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설제공부지의 용적률(둘 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률) 비율을 말하며, α란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율을 말함

- 영 제30조의 규정에 의한 용도지역 변경이 없는 경우와 같은 용도지역으로 변경되거나 변경된 경우(도시계획조례 시행규칙 제7조)
  - 기준용적률 : 조례 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
  - 허용용적률 : 조례 제55조 제1항부터 제4항까지와 제16항의 용적률 이내
  - 상한용적률 : 허용용적률  $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내 또는 기준용적률  $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내
- 영 제30조의 규정에 의한 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 지역으로 변경되거나 변경된 경우(도시계획조례 시행규칙 제7조)
  - 기준용적률 : 변경 후 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
  - 허용용적률 : 변경 후 용도지역의 용적률 이내
  - 상한용적률 : 허용용적률  $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내 또는 기준용적률  $\times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha)$  이내
- 지구단위계획구역 안에서 용적률의 운용은 다음에서 정하는 바에 의함
  - 허용용적률은 당해 지구단위계획에서 정하는 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 더하여 산정하되 해당 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없음
  - 상한용적률은 상위에서 정한 허용용적률에 당해 지구단위계획에서 정한 허용용적률에  $1.3 \times \text{가중치} \times \alpha$ 를 더하여 적용함. 다만, 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률에 상위에 따라 해당 지구단위계획에서 정한 기준용적률  $\times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha$ 를 더하여 산출된 용적률을 적용할 수 있도록 정한 경우에는 이를 적용할 수 있음

## (5) 건축물의 높이 및 층수계획의 완화

- 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도의 도시계획조례가 정하는 기반시설의 부지로 제공하는 경우에는 법 제52조 제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 건폐율·용적률을 완화하여 적용



- 지구단위계획으로 건축물의 높이의 최고한도를 결정함에 있어서는「건축법」제 60조의 규정을 고려

국토계획법

#### • (6) 주차장 설치기준 완화

시행령  
제46조

- 지정목적이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로「주차장법」제19조 제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100%까지 완화
  - 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
  - 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우
  - 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량통행이 제한되는 차량진입금지구간을 지정한 경우

#### (7) 용도제한의 완화

- 영 제30조 각 호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(도시계획조례가 정하는 바에 의해 건축 가능한 건축물의 경우 도시계획조례에서 허용되는 건축물에 한함)의 용도·종류·규모 등의 범위 안에서 이를 완화 적용 가능

#### (8) 용도지역 변경에 따른 용적을 적용기준 및 공공용지 부담률

- 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」참조



법령 체계	법률명
법률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 -제5장 개발행위허가 등(법 제56조~제70조)
— 시행령	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 -제5장 개발행위허가 등(령 제51조~제70조)
— — 시행규칙	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」
— 행정규칙	「개발행위허가운영 지침」
조례	

## 3장 | 제4절

# 개발행위의 허가

---

1. 개발행위의 개념
2. 개발행위허가의 절차 등
3. 개발행위허가의 기준
4. 개발행위에 따른 기반시설의 설치

## 1. 개발행위의 개념

### 1-1 개발행위허가제의 의의

- 개발행위허가제는 계획의 적정성, 기반시설의 확보 여부, 주변환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가 여부를 결정함으로써 도시기반시설 부족 등 난개발 방지 및 국토의 계획적 관리 도모
- 도시계획사업에 의하지 아니하고 건축물 건축(공작물 설치 포함), 토지형질변경, 토석채취, 토지분할 등의 개발행위를 하고자 하는 경우 관할 시장·군수의 사전 허가를 받도록 함으로써 건전한 도시발전을 도모하기 위한 제도

[그림 3-4-1] 개발행위허가제



### 1-2 개발행위허가의 대상

국토계획법  
제56조

#### 1) 허가권자의 허가를 요하는 경우

- 변경하는 경우에도 해당되며, 도시계획사업에 의하는 경우 및 경미한 사항을 변경하는 경우 제외
- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
- 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외)
- 토석의 채취(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외)
- 토지분할(건축물이 있는 대지의 분할 제외)
- 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위



### 건축물이 있는 대지의 분할제한 (『건축조례』 제25조)

□ 건축물이 있는 대지의 분할은 다음 규모 이상으로 적용

- 주거지역 : 90㎡      • 상업지역 : 150㎡      • 공업지역 : 200㎡
- 녹지지역 : 200㎡      • 그 외의 지역 : 90㎡

## 2) 개발행위 변경 시 허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위

### 개발행위허가의 변경 시 경미한 사항(영 제52조)

- 사업기간을 단축하는 경우
- 사업면적을 5% 범위 안에서 축소하는 경우
- 관계 법령 개정 또는 도시관리계획의 변경에 따라 허가 받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
- 「건축법 시행령」 제12조 제3항의 어느 하나에 해당하는 변경

## 3) 다른 법령에 의한 개발행위허가의 대상

- 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따름  
보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 농업 · 임업 · 어업을 목적으로 하는 토지의 형질변경 및 토석채취의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따름
- 도시계획사업에 의하지 아니하고 건축물 건축(공작물 설치 포함), 토지형질변경, 토석채취, 토지분할 등의 개발행위를 하고자 하는 경우 관할 시장 · 군수의 사전 허가를 받도록 함으로써 건전한 도시발전을 도모하기 위한 제도

## 1-3 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위

국토계획법  
제56조

### 1) 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있는 경우

- 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치
- 건축법에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지의 형질변경 (도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설의 부지인 경우)

시행령  
제52조

### 2) 시행령에서 정하는 경미한 행위

#### ➡ 건축물의 건축

- 「건축법」 제11조 제1항에 의한 건축허가 또는 동법 제14조 제1항에 따른 건축신고 및 동법 제20조 제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 동법 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

#### ➡ 공작물의 설치

- 도시지역 또는 지구단위계획구역
  - － 무게 50톤 이하, 부피 50m<sup>3</sup> 이하, 수평투영면적 50m<sup>2</sup> 이하인 공작물의 설치
- 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역
  - － 무게 150톤 이하, 부피 150m<sup>3</sup> 이하, 수평투영면적 150m<sup>2</sup> 이하인 공작물의 설치  
※상기 두 가지의 경우 「건축법 시행령」 제118조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치 제외
- 녹지지역·관리지역 또는 농림지역
  - － 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스 내 설치하는 육상어류양식장 제외)의 설치

#### ➡ 토지의 형질변경

- 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등(포장 제외, 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)





- 도시지역 · 자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토 · 성토 · 정지 · 포장 등 (토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적)
- 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토 제외)
- 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

#### ➡ 토석채취

- 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25㎡ 이하인 토지에서의 부피 50㎥ 이하의 토석채취
- 도시지역 · 자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎥ 이하의 토석채취

#### ➡ 토지분할

- 사도법에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각 · 교환 또는 양여하기 위한 분할
- 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조 제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

#### ➡ 물건을 쌓아놓는 행위

- 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
- 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

서울특별시  
도시계획조례  
제20조

• → 도시계획조례로 따로 정하는 경우

개발행위허가의 변경 시 경미한 사항(영 제52조)

- 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위
  - 무게 30톤 이하, 부피 30㎥ 이하 및 수평투영면적 15㎡ 이하인 공작물을 설치하는 행위
  - 채취면적 15㎡ 이하인 토지에서의 부피 30㎥ 이하의 토석을 채취하는 행위
  - 면적 15㎡ 이하인 토지에 전체무게 30톤 이하 및 전체부피 30㎥ 이하로 물건을 쌓는 행위

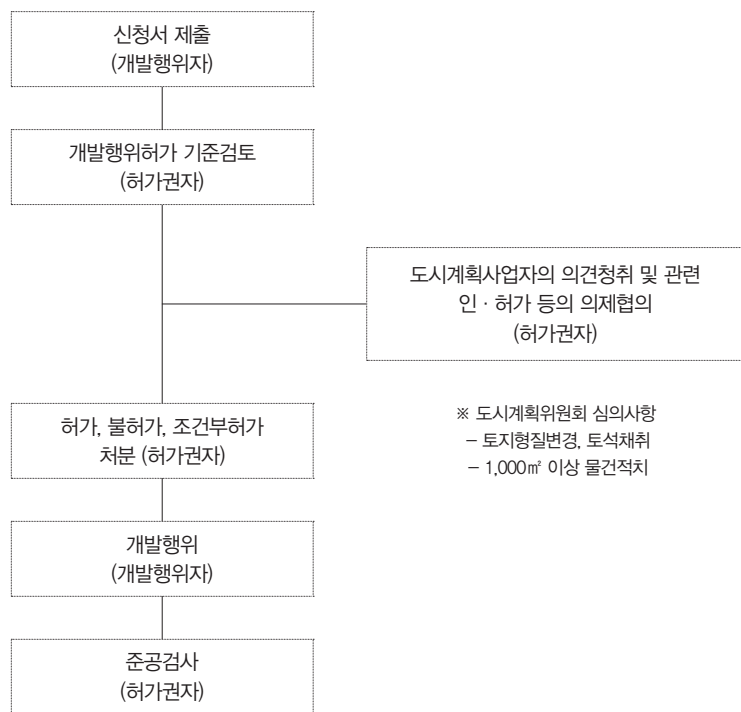


## 2. 개발행위허가의 절차 등

국토계획법  
제57조 등

### · 2-1 개발행위허가의 절차

[그림 3-4-2] 개발행위절차



국토계획법  
제57조

### · 1) 허가신청

#### ② 개발행위허가 신청서의 첨부 서류

시행규칙  
제9조

- 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니함)를 첨부한 신청서

- 토지의 소유권 · 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우 개별 법률에서 토지의 수용 · 사용, 매수청구 등 소유권 및 사용권에 관한 사항을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 규정을 따를 수 있음
- 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서 (토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- 설계도서 (공작물을 설치하는 경우)
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우). 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류 · 세목 · 소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- 위해방지 · 환경오염방지 · 경관 · 조경 등을 위한 설계도서 및 예산내역서(토지분할 제외). 다만 「건설산업기본법 시행령」 제8조①의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물 설치 등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경일 경우 개략설계서로 설계도서에, 견적서 등 개략적인 내역서로 예산내역서에 갈음할 수 있음
- 관련 인 · 허가 등의 의제협의를 규정에 의한 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

## ㉠ 기재사항

- 개발행위허가 신청서에는 개발행위 목적, 사업기간(착 · 준공시기) 등을 명확히 기재

## 2) 허가기준 검토

- 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 하여야 함
  - 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
  - 규정된 개발행위허가 규모 [표 3-4-1]에 적합할 것(다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조 제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 시행령

국토계획법  
제58조①



- 으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니함)
- 도시관리계획 및 성장관리방안의 내용에 배치되지 않을 것
  - 도시계획사업의 시행에 지장이 없을 것
  - 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
  - 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것

국토계획법  
제58조 ②

### • 3) 도시계획사업자의 의견청취

- 허가권자는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당지역에서 시행되는 도시계획사업의 시행자의 의견청취

국토계획법  
제61조

### • 4) 관련 인·허가 등의 의제협의

- 허가권자는 개발행위허가 또는 변경허가를 할 때 [표 3-4-1]에 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 개발행위복합민원 일괄협의회를 개최하여 협의하며 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 인·허가 등을 받은 것으로 간주
- 개발행위 인·허가 등의 의제를 받으려는 자는 개발행위 허가 또는 변경허가 신청시 해당 법률에서 정하는 서류를 함께 제출
- 협의요청을 받은 관계행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견 제출

[표 3-4-1] 관련 인·허가 등의 의제

구분	내용	관련법
1	공유수면의 점용·사용허가, 점용·사용 실시계획 승인·신고, 매립면허 및 공유수면매립실시계획의 승인	공유수면 관리 및 매립에 관한 법률
2	채굴계획의 인가	광업법
3	농업생산기반시설의 사용허가	농어촌정비법
4	농지전용의 허가 또는 협의, 농지전용의 신고 및 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의	농지법
5	도로관리청이 아닌자에 대한 도로공사 시행의 허가, 도로와 다른 시설의 연결 허가 및 도로 점용의 허가	도로법
6	무연분묘(無緣墳墓)의 개장(改葬) 허가	장사 등에 관한 법률
7	사도(私道) 개설(開設)의 허가	사도법
8	토지의 형질변경 등의 허가 및 사방지 지정의 해제	사방사업법
9	공장설립 등의 승인	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
10	산지전용허가·신고, 산지일시사용허가·신고, 토석채취허가·토지채취신고 및 입목벌채 등의 허가·신고	산지관리법, 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률
11	소하천공사 시행의 허가 및 소하천의 점용 허가	소하천정비법
12	전용상수도 설치 및 전용공업용수도설치의 인가	수도법
13	연안정비사업실시계획의 승인	연안관리법
14	사업계획의 승인	체육시설의 설치·이용에 관한 법률
15	초지전용의 허가, 신고 또는 협의	초지법
16	지도등의 간행 심사	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률
17	공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 점용허가	하수도법
18	하천공사 시행의 허가 및 하천 점용의 허가	하천법
19	도시공원의 점용 허가 및 녹지의 점용 허가	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

## 5) 허가처분 및 통지

국토계획법  
제57조

- 허가권자는 허가신청에 대해 특별한 사유가 없는 한 15일(심의 또는 협의기간 제외) 내에 허가 또는 불허가 처분을 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지



체 없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면 또는 국토이용 정보체계를 통해 통지

- 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가할 수 있음
  - 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
  - 당해 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
  - 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
  - 조경·재해예방 등 조치가 필요한 때
  - 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
  - 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때

## 6) 준공검사

국토계획법  
제62조

시행규칙제  
11조

- 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 의해 설치되는 것 제외), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에 개발행위 준공신청서에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자의 준공검사를 받아야 함
  - 준공사진
  - 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우)
  - 관련 인·허가 등의 의제협의(법 제62조) 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
  - 허가권자가 의제 대상인 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가에 해당하는 사항의 협의 서류
- 「건설산업기본법 시행령」 제8조①의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사완료 후 그 사실을 허가권자에게 통보함으로써 준공검사에 갈음
- 허가권자는 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 경우에는 개발행위 준

공검사 필증을 신청인에게 교부

- 준공검사를 받은 때에는 허가권자가 의제대상 인 · 허가 등에 따른 준공검사 · 준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사 · 준공인가 등을 받은 것으로 간주

국토계획법  
제60조

시행령  
제59조

## 2-2 개발행위허가의 이행담보

### 1) 이행보증금

- 허가권자는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 · 위해방지 · 환경오염방지 · 경관 · 조경 등을 위하여 필요성이 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가 · 허가 · 승인 등을 포함)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하도록 할 수 있음
  - 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지형질변경 또는 토석채취로서 당해 개발행위로 인하여 도로 · 수도공급설비 · 하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
  - 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
  - 토석의 발파로 인한 낙석 · 먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
  - 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
  - 토지의 형질변경이나 토석채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

### 2) 이행보증금의 면제

- 국가 · 지방자치단체 · 공공기관 · 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위





### 이행보증금 등(조례 제22조)

- 이행보증금의 예치가 제외되는 공공단체
  - 지방공기업법의 규정에 의해 시 또는 자치구에서 설립한 지방공사 및 지방공단 등

국토계획법 시행령  
제59조②

서울특별시  
도시계획조례  
제22조

### 3) 이행보증금의 예치금액 산정

- 비용의 산정
  - 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위 안에서 산정하되 총 공사비의 20% 이내가 되도록 하고, 구체적인 산정 방법은 허가권자의 도시계획조례로 정함
  - 다만, 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 산지관리법 제38조에 의한 복구비용을 포함하여 정함

### 이행보증금 등(조례 제22조)

- 이행보증금 예치금액 산정
  - 개발행위에 소요되는 총 공사비의 20% 해당 금액

국토계획법  
제63조

### 2-3 개발행위허가의 제한

#### 1) 대상지역 및 범위

[그림 3-4-3] 개발행위 허가제한지역



- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있으며 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고지하여야 함
  - 녹지지역 또는 계획관리지역으로서 수목의 집단 생육지역, 조수류 등의 집단서식지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
  - 개발행위로 인해 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
  - 도시기본계획 또는 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시기본계획이나 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역·지구·구역 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위 허가기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역(\*1)
  - 지구단위계획구역으로 지정된 지역(\*2)
  - 기반시설부담구역으로 지정된 지역(\*3)
- 다만, 상기 (\*1) 내지 (\*2), (\*3)에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있음
- 개발행위 허가를 제한하려면 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 함
- 해당지역에서 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제하여야 하며, 해제지역 및 해제시기 고시

## 2) 도시계획시설 부지에서의 제한

- 허가권자는 도시계획시설 부지에 대하여는 당해 도시계획시설이 아닌 건축물 건축·공작물 설치를 허가해서는 안 됨. 다만 다음의 경우는 그러하지 아니함
  - 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고, 그 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우



- 도시계획시설과 도시계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우)로서 법 제 88조에 의한 실시계획인가를 받아 다음 어느 하나에 해당하는 경우
  - 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
  - 도시계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시계획시설을 도시계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
- 「도로법」 등 도시계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우
- 도시계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」에 따른 신 · 재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

국토계획법  
제64조②

### • 3) 예외규정

- 허가권자는 도시계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시계획시설 중 단계별집행계획이 수립되지 않거나 제1단계 집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시계획시설부지에 대하여는 상기 규정에도 불구하고 다음의 개발행위를 허가할 수 있음
  - 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경
  - 도시계획시설 설치에 지장이 없는 공작물 설치와 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경
  - 건축물 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경(법 제56조 ④ 중 아래에 해당하는 경우 제외)
    - 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지의 형질변경(도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지인 경우 한함)

### 3. 개발행위허가의 기준

국토계획법  
시행령  
별표1의2

#### 3-1 분야별 검토사항

##### 1) 공통분야

- 조수류 · 수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것
- 역사 · 문화 · 향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것
- 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우 표고 · 경사도 · 임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것  
- 서울시 도시계획조례 제24조(개발행위 허가 기준 등) 관련 별표2 참조
- 다만, 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성, 지형여건 또는 사업수행상 조례로 정하는 기준 적용이 매우 불합리하다고 인정되는 경우 위해방지, 환경오염방지, 경관조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위 내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기준을 완화 적용할 수 있음

##### 2) 도시관리계획

- 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- 개발행위허가제한지역에 해당되지 아니할 것

##### 3) 도시계획사업

- 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것
- 다음의 경우 제외  
- 지상 · 수상 · 공중 · 수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고, 그 도시계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우에는 당해 도시계획



시설이 아닌 건축물 건축·공작물 설치를 허가

- 도시계획시설과 도시계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물 안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우)로서 실시계획인가를 받아 다음의 어느 하나에 해당하는 경우
    - 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
    - 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시계획시설을 도시계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
  - 「도로법」등 도시계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우
  - 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조 제3호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우
- 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

#### 4) 주변지역과의 관계

- 개발행위로 건축하는 건축물 또는 설치하는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것
- 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것 (다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하며 환경오염 방지, 위해 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대 설치 등을 조건으로 붙이는 경우 예외)
- 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것

## 5) 기반시설

- 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것
- 도시계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모 포함)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비, 교통소통에 관한 기준에 적합할 것

## 6) 그 밖의 사항

- 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것
- 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것
- 허가권자는 개발행위허가기준을 적용함에 있어 지역특성을 감안하여 지방도시계획위원회의 자문을 거쳐 높이·거리·배치 등에 관한 구체적 기준을 정할 수 있음
- 비도시지역의 경관관리를 위하여 허가권자는 개발행위허가기준에 추가하여 영별표 4 경관관리기준을 참고할 수 있음
- 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 영에서 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의함
- 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동



## 7) 개발행위허가기준 산출방법

### 입목축적 비율 산출방법(서울시 도시계획조례 규칙 제10조 관련 별표3)

1. 입목축적 정의 : 개발대상 필지의 입목에 대한 수종, 수고, 가슴높이 직경, 본수를 ha당 조사 결과로 산출하여 서울특별시 평균입목축적(m³) 적용 시 비율(100분율)로 산정하여 나타낸 것을 말한다.

2. 대상지 ha당 입목축적 산출

가. 대상지 입목축적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제10조의 2 제2호에 따른 방법으로 산출한다.

나. 위의 방법에 따라 산출한 대상지 입목축적을 ha당 입목축적으로 환산하면 '대상지 ha당 입목축적'이 된다.

3. 서울특별시 ha당 평균입목축적 산출(평균생장률 적용)

산림기본통계의 발표 다음 연도부터 다시 새로운 산림기본통계가 발표되기 전까지는 산림청장이 고시하는 평균생장률을 적용하여 해당 연도의 서울특별시 ha당 평균입목축적을 산출한다.

4. 입목축적 비율 산출

$$\text{입목축적 비율} = \frac{\text{대상지 ha당 입목축적}}{\text{서울특별시 ha당 평균입목축적}} \times 100$$

[예시]

□ 서울특별시 ha당 평균입목축적 산출방법 예시(평균생장률 적용)

○ 2012. 12. 6.까지 : 110.71m³(서울특별시 ha당 평균입목축적을 그대로 적용)

○ 2012. 12. 7. ~ 12. 31.까지 : 110.71m³ + (110.71m³ × 3.9%) = 115.03m³

○ 2013년 : 115.03m³ + (115.03m³ × 3.9%) = 119.52m³

○ 2014년 : 119.52m³ + (119.52m³ × 3.9%) = 124.18m³

○ 2015년 : 124.18m³ + (124.18m³ × 3.9%) = 129.02m³

○ 2016년 : 129.02m³ + (129.02m³ × 3.9%) = 134.05m³

※ 산출결과 값이 소수점 셋째자리 이상일 경우 반올림하여 소수점 둘째자리로 결정

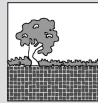

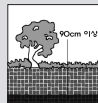
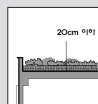
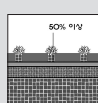
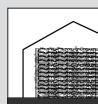
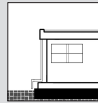
• 생태면적을 산정방법(조례 규칙 제10조 관련 별표3 의 2)

국토계획법  
시행령  
제55조

1. 생태면적을 계산은 아래 계산식에 따른다.



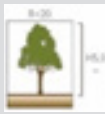
$$\begin{aligned} \text{생태면적률(\%)} &= \frac{\text{자연순환가능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 \\ &= \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100 \end{aligned}$$

2. 생태면적을 계산을 위한 공간유형 구분 및 가중치는 아래와 같다.

피복유형		가중치	설명	사례
1	 자연지반 녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2	 수공간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5				
3	 인공지반 녹지 ≥ 90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부녹지
토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40cm 이상)				
4	 옥상녹화 ≥ 40cm	0.6	토심이 40cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
토심이 40cm 미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20cm 이상)				
5	 투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0				
6	 벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20cm 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7	 침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간





식재유형		개체당 환산 면적	가중치	설명	대표수종
8		0.3m ≤수고<1.5m	0.1㎡ /주수	수고 0.3m 이상 1.5m 미만인 관목, 지피초화의 경우 산정제외	철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m ≤수고<4m	0.3㎡ /주수	수고 1.5m 이상 4m 미만인 대관목 및 소교목	관목 : 산수유, 애기동백 교목 : 무궁화, 라일락
				관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤수고	3㎡ /주수	수고 4m 이상인 대교목	소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
				낙엽교목으로 B>12cm or R>15cm이거나, 상록교목으로 W>2m인 경우 2주 인정	
				낙엽교목으로 B>18cm or R>20cm이거나, 상록교목으로 W>3m인 경우 4주 인정	
				낙엽교목으로 B>25cm or R>30cm이거나, 상록교목으로 W>5m인 경우 8주 인정	

(B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.

※ 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정

※ 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20% 까지만 인정

## 3-2 개발행위의 규모

### 1) 개발행위의 규모

[표 3-4-2] 관련 인·허가 등의 의제

지역구분		규모	기타
도시 지역	주거지역, 상업지역 자연녹지지역, 생산녹지지역	1만㎡ 미만	
	공업지역	3만㎡ 미만	
	보전녹지지역	5천㎡ 미만	
관리지역 및 농림지역		3만㎡ 미만	조례로 따로 정할 수 있음
자연환경보전지역		5천㎡ 미만	

#### ➡ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우

- 개발행위허가의 대상인 토지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위 규모에 관한 규정 적용. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과할 수 없음

#### ➡ 개발행위허가 규모(면적 제한)의 예외의 경우

- 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
- 당해 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조4의 규정에 의한 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우
- 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구·도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함(시장 또는 군수는 위원회 심의 전에 지방도시계획위원회에 자문할 수 있음)



국토계획법  
시행규칙  
제10조

- 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우 제외)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
  - 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
  - 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업
  - 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」에 의한 수조식육상양식어업 및 축제 식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
  - 관리지역에서 '93. 12. 31. 이전에 설치된 공장의 증설로서 다음에 해당하는 경우
    - 시설자동화 또는 공정개선을 위한 증설일 것
    - 1993년 12월 31일 당시 공장부지면적의 50% 이하 범위 안에서의 증설로, 증가되는 총면적이 3만㎡ 이하일 것
    - 증설로 인하여 증가되는 오염물질배출량이 1995년 6월 30일 이전의 오염물질 배출량의 50%를 넘지 아니할 것
    - 증설로 인하여 인근지역의 농업생산에 지장을 줄 우려가 없을 것
- ➡ 개발행위허가대상에서 제외
- 도시계획사업이나 도시계획사업을 의제하는 사업은 개발행위허가대상에서 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니함
- ➡ 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우
- 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니함
- ➡ 무상 귀속되는 공공시설
- 무상 귀속되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외

### 3-3 건축물의 건축 및 공작물의 설치

#### 1) 계획기준

개발행위허가  
운영지침  
제3절

##### ② 도로

- 진입도로는 도시계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되는 도로가 없을 경우 다음 항목의 기준에 따라 진입도로를 개설해야 함. 단, 차량진출입이 가능한 기존 현황도로(마을안길, 농로 등)에 접속하는 부지면적 660㎡ 미만의 농업·어업·임업용 시설, 부지면적 1,000㎡ 미만의 제1종 근린생활시설 및 단독주택의 건축인 경우 제외  
-별도의 진입도로를 개설하고자 하는 경우 진입도로의 폭은 개발규모가 5,000㎡ 미만은 4m 이상, 5,000㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭 확보
- 지역여건이나 사업 특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화 적용 가능
- 기준 적용에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령 적용

##### ② 상수도

- 상수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니함. 다만, 상수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 건축물 용도변경을 금지하는 조건(상수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있음

##### ② 하수도

- 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니함. 다만, 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 용도의 변경을 금지하는 조건(하수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있음
- 오수는 공공하수처리시설을 통하여 처리하는 것을 원칙으로 하되, 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을 하수도와 개인하수처리시설을 통하여 처



리할 수 있음

### ● 기반시설의 적정성

- 도로·상수도 및 하수도가 위 계획기준의 규정에 따라 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니함. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니함

## 2) 환경 및 경관기준

- 유보 용도와 보전 용도에서 개발행위허가시 도로(폭 4m 이상) 또는 구거에 접하는 경우 도로 또는 구거와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 완충공간을 확보(접도구역 지정지역 제외)하여야 한다. 다만, 허가권자가 완충공간이 불필요하다고 인정하면 제외
- 유보용도와 보전용도에서 건축되는 3층 이하의 건축물은 경사 지붕을 권장으로 하며, 평지붕으로 건축하는 경우는 옥상에 정원의 설치 권장
- 유보용도와 보전용도에서 하천지역과 인접한 건축물에 대해서는 개발행위로 인한 안전, 하천경관 보호 및 오염방지를 위하여 하천구역선 경계부에서 일정부분 이내 지역에서는 건축물의 배치를 제한할 수 있으며, 하천 쪽으로부터 후퇴된 공간은 녹지 등 공익의 목적에 사용될 수 있도록 함
- 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등에 대하여는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 제한
- 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 가급적 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리
- 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정

### 3) 방재기준

#### ➡ 단지조성

- 개발행위 시 원칙적으로 자연배수가 되도록 계획. 불가피할 경우 우수지를 충분히 확보하도록 하며, 지표수의 중요한 유출경로로 식별된 지점에 대해서는 시설물의 설치로부터 보호

#### ➡ 대지성토

- 상습침수의 우려가 있어 지정된 자연재해위험지구 또는 방재지구에서 불가피하게 건축이 이루어질 경우 계획홍수위 또는 방재성능목표 기준강우량(시우량 및 3시간 연속강우량 등)에 의한 홍수위의 60cm 이상 성토하여 침수위험 방지
- 인접 도로와 비교하여 지반고가 낮은 지역은 도로의 노면수가 유입되지 않도록 방수턱 내지 독을 설치하거나 도로의 경계면에 우수배제시설을 설치

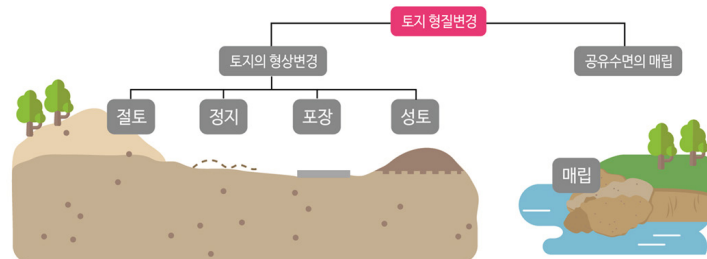
## 3-4 토지의 형질변경

### 1) 입지기준

개발행위허가  
운영지침  
제4절

- 상위 계획에 부합되고 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- 기타 경사도, 임상도, 표고 등에 대한 도시계획조례가 정하는 기준에 부합할 것

[그림 3-4-4] 토지의 형질변경





## 2) 계획기준(부지조성)

- 절토 시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 하는 것을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책 수립

[표 3-4-3] 절토기준

구분	내용
1	시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직높이는 15m 이하
2	보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 10m 이하
3	1 및 2에도 불구하고 산지비율이 70% 이상인 시·군·구는 위 기준의 10% 범위에서 완화하여 적용 가능

- 성토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 함을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고 안전대책 수립

[표 3-4-4] 성토기준

구분	내용
1	시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직높이는 10m 이하
2	보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 5m 이하
3	1 및 2에도 불구하고 산지비율이 70% 이상인 시·군·구는 위 기준의 10% 범위에서 완화하여 적용 가능에서 완화하여 적용 가능

- 시가화 및 유보용도에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우는 옹벽 간 수평거리를 2m 이상 이격하고, 보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙
- 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m 이상의 소단을 만들어 사면안정을 기함은 물론, 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 함. 다만 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니함
- 위 기준이 지역여건이나 사업여건을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용
- 기준 적용에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령 적용

### 3) 환경 및 경관기준

- 제거된 양질의 표토는 개발행위 후 가급적 재사용 될 수 있도록 함
- 절토 · 성토 시 사면의 안정과 미관을 위해 가급적 구조물 공법보다 친환경적 공법을 사용토록 하여야 함
- 녹지지역 및 비도시지역에서의 절 · 성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 가급적 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 함
- 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 함

### 4) 방재기준

- 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께 · 넓이 · 지하수위 등의 조사와 지반의 지지력 · 내려앉음 · 솟아오름에 관한 시험결과 및 흙바꾸기 · 다지기 · 배수 등의 개량방법을 개발행위허가 신청 시 첨부하도록 함
- 토지형질변경에 수반되는 절 · 성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축을 설치할 경우에는 관련법령 및 도시계획조례에서 정하는 안전조치를 하도록 함

## 3-5 토석채취

### 1) 도로 및 하수처리

- 진입도로는 도시계획도로 혹은 시 · 군도, 농어촌 도로와 접속하는 것을 원칙으로 하며, 진입도로가 위 도로와 접속되지 않을 경우 다음의 기준에 따라 진입도로를 개설하여야 함. 다만, 당해 지역의 여건 등을 고려하여 허가권자가 강화 또는 완화할 수 있음
  - － 사업부지 면적이 5만㎡ 미만인 경우 진입도로의 폭은 4m 이상
  - － 사업부지 면적이 5만㎡ 이상의 경우 6m 이상을 확보

개발행위허가  
운영지침  
제5절





- 대상지에서 발생하는 하수는 하천 등으로 배수되도록 배수시설을 설치하여야 하며 하수로 인한 하천과 주변지역의 수질이 오염되지 않도록 조치를 취하여야 함

## 2) 환경 및 경관기준

- 토석을 채취 후 복구대상 비탈면에 수직면 5m마다 1m 이상의 소단을 설치하고 당해 소단에 평균 60cm 이상의 흙을 덮고 수목, 초본류 및 덩굴류 등을 식재하며, 최초의 소단 앞부분은 수목을 존치하거나 식재하여 녹화하여야 함
- 채광·석재의 굴취 채취인 경우 비탈면을 제외한 5m 이상의 바닥에 평균깊이 1m 이상 너비 3m 이상의 구덩이를 파고 흙을 객토 한 후 수목을 식재
- 시·군도로 이상 또는 연변가시지역으로서 2km 이내 지역에 대해서는 높이 1m 이상의 나무를 2m 이내 간격으로 식재하여 차폐
- 산지에 대해서는 산지관리법령 적용

## 3) 방재기준

- 토석채취로 인하여 생활환경 등에 영향을 받을 수 있는 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사(飛沙)방지시설, 저소음·진동 발파공법의 채택, 표토와 폐석의 처리대책 등 재해를 방지하기 위한 계획 및 시설을 설치하여야 함

## 3-6 토지분할

### 1) 용도지역 상향을 위한 토지분할 방지

- 둘 이상의 용도지역이 인접하고 있는 경우 용도지역 상향을 목적으로 행위제한이 강한 지역의 토지를 분할하는 행위를 제한할 수 있음

## 2) 분할제한면적 이상으로의 토지분할

- 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 의한 허가 · 인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 다음의 요건을 모두 갖추어야 함
  - 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적 이상으로서 도시계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할
  - 「소득세법 시행령」 제168조의 3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정 · 고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것(분할은 국토교통부장관이 지정 · 고시한 경우에만 적용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우 예외
    - 다른 토지와와의 합병을 위하여 분할하는 토지
    - 2006.3.8 전 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지
    - 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법령에서 인가 · 허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 당해 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도, 시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 기준에 적합하여야 함

## 3) 분할제한면적 미만으로의 토지분할

- 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음 기준에 해당하여야 함
  - 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 기존 묘지의 분할
  - 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우 제외)
  - 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할



- 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 하나에 해당할 것
    - 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것
    - 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것
    - 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것
- ※이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 함

#### 4) 주변 토지이용 및 도로조건과의 조화

- 건축물을 건축하기 위하여 토지를 분할하는 경우 주변 토지이용 및 도로조건을 종합적으로 검토하여 주변지역과 현저한 부조화를 이룰 수 있는 과소 · 과대 필지가 되지 않도록 함
- 너비 5m 이하로의 토지분할은 주변토지의 이용 현황과 분할되는 토지의 용도 등을 감안하여 토지의 합리적인 이용을 저해하지 않는 범위에서 허용

### 3-7 물건적치

#### 1) 입지기준

- 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- 자연 생태계가 우수한 지역이 아닌 지역
- 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것
- 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것
- 해당 산지표고의 100분의 50 미만에 위치한 지역을 원칙으로 하되 한전, 경관 및 환경에 문제가 없다고 판단되는 경우 제외

개발행위허가  
운영지침  
제7절

## 2) 환경 및 경관기준

- 적치물이 주변경관에 영향을 미칠 수 있는지를 검토하고, 특히 허가신청대상지가 문화재 등 경관상 인근 주요 시설물에 영향을 미치지 않도록 함
- 적치물의 높이는 10m 이하가 되도록 하되, 허가권자가 판단하여 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 그러하지 아니함
- 물건적치로 인하여 악취, 토질 및 수질오염, 홍수 등 자연재해로 인한 적치물 유실, 주변지역의 환경오염 등의 발생 우려가 있는지를 검토함
- 주요 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간(녹지대 등)을 조성함

## 3) 방재기준

- 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생 가능성이 있는지 검토
- 자연재해 발생 시 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치를 취하도록 함
- 폭 8m 이상의 도로 및 철도부지와 접하고 있는 지역에 물건을 적치를 하고자 하는 경우에는 적치물은 도로로부터 적치물의 높이에 5m를 더한 거리를 이격하는 등 충분한 안전조치를 취하도록 함



### 3-8 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의

국토계획법  
제59조

시행령  
제57조

#### 1) 심의가 필요한 경우

- 관계 행정기관 장은 개발행위허가에 해당하는 행위로서 시행령이 정하는 행위를 이 법에 의하여 허가 또는 변경허가하거나 타 법률에 의하여 인가·허가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우 심의가 필요하며, 시행령이 정하는 행위는 다음과 같음
- 시행령이 정하는 행위(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시계획사업을 의제하는 사업 이외의 도시계획사업에 의하는 경우 제외)\*1
  - 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지 형질변경으로서 그 면적이 개발행위허가 규모(도시계획조례로 규모를 따로 정하는 경우에는 그 규모) 이상인 경우. 다만, 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회 심의를 거치는 토지형질변경 제외
  - 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조 제1항 각 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우(법 제37조 제1항 제5호에 따른 방재지구 및 도시계획조례로 정하는 지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 아니하는 경우로 한정)는 제외
    - 해당 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조의 3에 따른 준산업단지 또는 같은 법 제40조의 2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우
    - 해당 토지가 서울특별시장이 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역에 위치한 경우
    - 해당 토지에 서울특별시 도시계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모(대지 규모 포함)·층수 또는 주택호수 등의 범위에서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우

[표 3-4-5] 절토기준

구분	내용
1	건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 (「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택 제외)
2	건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 (「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택 제외)
3	건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
4	건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 (같은 호 거목 · 더목 및 러목의 시설 제외)
5	건축법 시행령 별표1 제10호 가목의 학교 중 유치원 (부지면적 1,500㎡ 미만으로 한정, 보전녹지지역 및 보전관리지역 설치 제외)
6	건축법 시행령 별표1 제11호 가목의 아동 관련 시설 (부지면적 1,500㎡ 미만으로 한정, 보전녹지지역 및 보전관리지역 설치 제외)
7	건축법 시행령 별표1 제11호 나목의 노인복지시설 (노인복지법 제36조에 따른 노인여가복지시설로서 부지면적 1,500㎡ 미만으로 한정, 보전녹지지역 및 보전관리지역 설치 제외)
8	건축법 시행령 별표1 제18호 가목의 창고(농업 · 임업 · 어업 목적의 건축물로 한정), 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다, 라목 제외) 중 도시계획조례로 정하는 시설 (660㎡ 이내의 토지형질변경으로 한정, 자연환경보전지역에 있는 시설 제외)
9	기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물

• 해당 토지에 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우

[표 3-4-6] 심의가 필요한 건축물의 요건

구분	내용
1	건축물의 집단화를 유도하기 위하여 서울특별시 도시계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
2	서울특별시 도시계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
3	2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 서울특별시 도시계획조례로 정하는 거리(50m 이내로 하되, 도로의 너비 제외) 이내에 건축할 것
4	1)의 용도지역에서 2), 3)의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적 포함)이 서울특별시 도시계획조례로 정하는 규모(제55조 제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 규모 이상으로 정하되 난개발이 되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 함) 이상일 것
5	기반시설 또는 경관, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 서울특별시 도시계획조례로 정하는 기준을 갖추는 것



- 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역) 안에서 다음의 공장 중 부지가 1만㎡ 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50% 범위 안에서 확장하려는 경우(확장하려는 부지가 종전 부지와 너비 8m 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우 포함)

[표 3-4-7] 심의가 필요한 공장 요건

구분	내용
1	건축물의 집단화를 유도하기 위하여 서울특별시 도시계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
2	서울특별시 도시계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
3	2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 서울특별시 도시계획조례로 정하는 거리(50m 이내로 하되, 도로의 너비 제외) 이내에 건축할 것

-부피 3만㎡ 이상의 토석채취

- 관계 행정기관의 장은 상기 (\*1)의 행위를 법에 의하여 허가하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 심의가 필요
- 중앙행정기관의 장이 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항을 법에 의하여 허가하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항을 법에 의하여 허가하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

[표 3-4-8] 개발행위 관련 심의 주체 및 내용

심의 주체	심의를 받아야 되는 사항
중앙도시계획위원회	· 면적이 1㎢ 이상인 토지의 형질변경 · 부피 1백 만㎡ 이상의 토석채취
시·도도시계획위원회	· 면적이 30만㎡ 이상 1㎢ 미만인 토지의 형질변경 · 부피 50만㎡ 이상 1백 만㎡ 미만의 토석채취
시·군·구 도시계획위원회	· 면적이 30만㎡ 미만인 토지의 형질변경 · 부피 3만㎡ 이상 50만㎡ 미만의 토석채취

- 심의를 받는 때에는 국토교통부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 다음의 서류 제출
  - 개발행위의 목적 · 필요성 · 배경 · 내용 · 추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용(관계 법령의 규정에 의하여 당해 개발행위를 허가 · 인가 · 승인 또는 협의할 때에 포함되어야 하는 내용 포함)
  - 대상지역과 주변지역의 용도지역 · 기반시설 등을 표시한 축척 1/25,000의 토지이용현황도
  - 배치도 · 입면도(건축물의 건축 및 공작물 설치의 경우에 한함) 및 공사계획서
  - 그 밖에 규칙이 정하는 서류

## 2) 심의를 거치지 아니하는 경우는 다음과 같음

- 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위
- 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위
- 주거지역 · 상업지역 · 공업지역에서 시행하는 개발행위 중 서울특별시 도시계획조례로 정하는 규모 · 위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
- 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위
- 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가에 대한 검토를 받은 개발행위
- 「농어촌정비법」제2조 제4호에 따른 농어촌정비사업을 위한 개발행위
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업 및 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위

## 3) 기타사항

- 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 심의를 거치지 아니하는 경우의 규정에 불구하고 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위 및 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가에 대한 검토를 받은 개발행위가 도시계획에





포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 시행령이 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청 가능

- 국토교통부 장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유 명시
- 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청받은 관계 행정기관의 장이 중앙행정기관의 장인 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하며, 지방자치단체장의 경우 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회 심의를 받아야 함

## 4. 개발행위에 따른 기반시설의 설치

### 4-1 관련법규

- '06. 1.11 : 기반시설부담금에 관한 법률 제정(법률 제7848호)
- '06. 7. 7 : 법률 시행령 제정(대통령령 제19608호)
- '06. 7.11 : 기반시설부담금 부과 · 징수업무 처리규정 제정(건설교통부 훈령 제629호)
- '06. 7.12 : 법률 시행
- '06. 7.12 : 법률 시행규칙 제정(부령 527호)
- '08. 3.28 : 기반시설부담금에 관한 법률 폐지(법률 제9051호)

### 4-2 개발밀도관리구역 및 기반시설부담구역

국토계획법  
제2조 제6호

#### 1) 기반시설의 정의

- 도로 · 철도 등 교통시설, 광장 · 공원 · 녹지 등 공간시설, 유통 · 공급시설, 학교 · 운동장 등 공공 · 문화체육시설, 하천 · 유수지 등 방재시설, 화장시설 · 공동묘지 등 보건위생시설, 하수도 · 폐기물처리시설 등의 환경기초시설

[그림 3-4-5] 기반시설





국토계획법  
제66조

## • 2) 개발밀도관리구역

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 주거 · 상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설의 처리 · 공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역에 지정
  - 당해 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역 (도로서비스 수준의 측정은 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가의 예에 따름)
  - 당해 지역의 도로율이 용도지역별 도로율에 20% 이상 미달하는 지역
  - 향후 2년 이내에 당해 지역의 수도에 대한 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
  - 향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
  - 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역
- 개발밀도 관리구역에서는 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50% 내에서 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용
- 개발밀도관리구역 지정 · 변경 시 다음 각 사항을 포함하여 도시계획위원회 심의
  - 개발밀도관리구역의 명칭
  - 개발밀도관리구역의 범위
  - 건폐율 또는 용적률의 강화 범위
- 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 용적률을 강화 또는 완화하거나 개발밀도관리구역을 해제하는 등 필요한 조치를 취하도록 할 것

국토계획법  
제2조 제19호

## • 3) 기반시설부담구역

- 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정 · 고시하는 구역

[그림 3-4-6] 기반시설부담구역



● 기반시설부담구역 지정

국토계획법  
제67조

- - 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정하여야 함. 다만, 개발행위가 집중되어 해당지역의 계획적 관리를 위해 필요하다고 인정되는 경우 다음 각 호에 해당하지 않아도 기반시설부담구역 지정 가능
  - 국토계획법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위제한이 완화되거나 해제되는 지역
  - 국토계획법 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역
  - 해당지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역
  - 해당지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 행정구역의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역
- 지정·변경 후 기반시설부담구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자와 관계도서의 열람방법을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시

● 3) 기반시설설치비용

국토계획법  
제2조 제20호

- - 단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위해 부과·징수하는 금액



국토계획법  
시행령  
제65조

#### 4) 기반시설설치계획 수립

- 수립권자 : 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수
- 내용
  - 설치가 필요한 기반시설의 종류, 위치 및 규모
  - 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획
  - 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항
- 수립권자의 고려할 사항
  - 기반시설의 배치는 해당 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 감안하여 적절하게 정할 것
  - 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료시기 등을 감안하여 합리적으로 정할 것
    - ※ 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 봄
- 기반시설부담구역의 지정 고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음 날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 봄

국토계획법  
제68조

#### 5) 기반시설설치비용 부과대상 및 산정기준

- 기반시설설치비용 부과대상 : 건축연면적이 200㎡(기존 건축물의 연면적 포함)를 초과하는 건축물의 신 · 증축행위
  - ※ 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 함
- 설치비용 : 기반시설을 설치하는 데 필요한 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 부과대상 건축연면적과 기반시설 설치를 위하여 사용되는 총 비용 중 국가 · 지방자치단체의 부담분을 제외하고 민간 개발사업자가 부담하는 부담률을 곱한 금액

$$(\text{기반시설 표준시설비용} + \text{용지비용}) \times \text{부과대상 건축연면적} \times \text{부담율 } 20\%$$

- 기반시설 표준시설비용은 기반시설 조성을 위하여 사용되는 단위당 시설비로서 해당 연도의 생산자물가상승률 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 고시
- 용지비용은 부과대상이 되는 건축행위가 이루어지는 토지를 대상으로 다음의 기준을 곱하여 산정한 가액(價額)으로 함
  - 지역별 기반시설의 설치 정도를 고려하여 0.4 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하는 용지환산계수
  - 기반시설부담구역의 개별공시지가 평균 및 대통령령으로 정하는 건축물별 기반시설유발계수
- 민간 개발사업자가 부담하는 부담률은 20%로 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 건물의 규모, 지역 특성 등을 고려하여 25%의 범위에서 부담률을 가감할 수 있음
- 납부의무자가 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 기반시설설치비용에서 감면
  - 제2조 제19호에 따른 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우
  - 「도로법」 제76조에 따른 원인자 부담금 등 대통령령으로 정하는 비용을 납부한 경우

## 6) 기반시설설치비용의 납부

국토계획법  
제69조

### ▶ 납부 및 체납처분

- 납부의무자 : 건축연면적이 200㎡(기존 건축물의 연면적 포함)를 초과하는 건축물의 건축행위를 하는 자(건축행위의 위탁자 또는 지위의 승계자 등 대통령령으로 정하는 자 포함)
- 부과기준시점 : 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체로부터 건축허가(다른 법률에 의한 사업승인 등 건축허가가 의제되는 경우에는 그 사업승인)를 받은 날
- 부담금 예정통지 : 부과기준시점부터 30일 이내
- 고지 전 심사청구 : 예정통지를 받은 날부터 15일 이내



- 결과통지 : 청구를 받은 날부터 15일 이내 심사하여 결과 통지
- 납부의 고지 : 부과시점부터 2월 이내 결정 · 부과
  - 건축물의 허가(신고)사항의 설계변경으로 건축물의 연면적이 변경되거나 부담금 변동사유가 발생한 때에는 납부고지서 재발부
- 납부기한 : 사용승인 신청 시
  - 기간을 초과하는 경우에는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수 할 수 있음
- 기반시설 설치비용을 납부한 자가 사용승인 신청 후 해당 건축행위와 관련된 기반시설의 추가설치 등 기반시설설치비용을 환급하여야 할 경우 그 사유에 상당하는 기반시설 설치비용 환급

#### ➡ 기반시설 설치비용의 물납

- 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드 납부를 원칙으로 하되, 부과 대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있음
- 물납을 신청하려는 자는 납부기한 20일 전까지 기반시설설치비용, 물납 대상 토지의 면적 및 위치, 물납신청 당시 물납 대상 토지의 개별공시지가 등을 적은 물납 신청서를 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 제출하여야 함
- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 물납 신청서를 받은 날부터 10일 이내 신청인에게 수납 여부를 서면으로 알려야 함
- 물납을 신청할 수 있는 토지의 가액은 해당 기반시설설치비용의 부과액을 초과할 수 없으며, 납부의무자는 부과된 기반시설설치비용에서 물납하는 토지의 가액을 뺀 금액을 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하여야 함
- 물납에 충당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 가액으로 함
  - 제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정 · 공시된 개별공시지가
  - 제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시 · 군 · 구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액
- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 물납을 받으면 해당 기반시설부담구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 함

국토계획법  
별표1의 4

## 7) 기반시설설치비용의 감면

- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설부담금의 100분의 10에 해당하는 금액
- 「도로법」 제91조 제1항 및 제2항에 따른 원인자부담금 전액
- 「수도권정비계획법」 제12조에 따른 과밀부담금의 100분의 10에 해당하는 금액
- 「수도법」 제71조에 따른 원인자부담금 전액
- 「하수도법」 제61조에 따른 원인자부담금 전액
- 「학교용지확보 등에 관한 특별법」 제5조에 따른 학교용지부담금 전액
- 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」 제19조에 따른 폐기물비용부담금 전액
- 「지방자치법」 제138조에 따른 공공시설분담금 전액

## 8) 기반시설설치비용의 관리 및 사용

- 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기반시설설치비용의 관리 및 운용을 위하여 기반시설부담구역별로 특별회계 설치
- 기반시설설치비용은 해당 기반시설부담구역에서 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 등을 위하여 사용
  - － 기반시설부담구역별 기반시설설치계획 및 기반시설부담계획 수립
  - － 기반시설부담구역에서 건축물의 신 · 증축행위로 유발되는 기반시설의 신규 설치, 그에 필요한 용지 확보 또는 기존 기반시설의 개량
  - － 기반시설부담구역별로 설치하는 특별회계의 관리 및 운영
- 해당 기반시설부담구역에서 사용하기 곤란한 경우로서, 해당 기반시설부담구역에 필요한 기반시설을 모두 설치하거나 그에 필요한 용지를 모두 확보한 후에도 잔액이 생기는 경우 해당 기반시설부담구역의 기반시설과 연계된 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 등에 사용 가능







법령 체계	법률명
법률	「경관법」
— 시행령	「경관법 시행령」
— 자치법규	「서울특별시 경관조례」
— 행정규칙	「서울시 경관심의 운영지침」

## 3장 | 제5절

# 경관계획

---

1. 경관의 개념
2. 경관계획
3. 경관사업
4. 경관협정
5. 사회기반시설 등의 경관심의
6. 경관위원회
7. 서울특별시 경관계획 체계

# 1. 경관의 개념

경관법  
제2조

## · 1-1 경관의 정의

- 경관이란 자연, 인공요소 및 주민의 생활상 등으로 이루어진 일단의 지역환경적 특징을 나타내는 것
- 경관계획이란 지역의 자연경관 및 역사·문화경관, 도시·농산어촌의 우수한 경관을 보전하고, 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새로운 경관을 개성 있게 창출하기 위한 정책방향, 기본구상 및 계획을 수립하고, 그 실행방안 등을 제시하는 해당 지방자치단체의 자치적 법정계획

[그림 3-5-1] 경관계획



## 1-2 경관관리의 기본 원칙

- 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것
- 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것
- 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정부 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것
- 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것
- 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성 있는 요소를 갖도록 유도할 것
- 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 않고, 지역 간 형평성을 고려할 것



## 2. 경관계획

경관법  
제9조

### 2-1 경관계획의 내용

#### 1) 경관계획 수립 내용

- 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
  - 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
  - 경관구조의 설정에 관한 사항
    - 경관권역, 경관축, 경관거점의 설정 및 계획에 관한 사항
  - 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역의 관리에 관한 사항
  - 경관지구와 미관지구의 관리 및 운용에 관한 사항
  - 경관사업의 추진에 관한 사항
  - 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항
  - 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항
  - 자연경관, 시가지경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항
  - 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항
- 서울특별시  
경관조례  
제7조
- 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로 조례로 정하는 사항
    - 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항
    - 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항
    - 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항
    - 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항
    - 야간경관 관리에 관한 사항
    - 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항
    - 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항
    - 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항

경관법  
제14조  
제15조

- 경관계획은 도시기본계획에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시기본계획의 내용이 다른 경우 도시기본계획이 우선함
- 시장은 경관계획에 따라 경관지구와 미관지구를 지정 또는 지정 요청할 수 있음
- 경관계획을 수립한 자는 5년마다 경관계획의 타당성을 재검토하여 정비하여야 함

경관법  
제7조

## 2-2 경관계획 수립권자

- 서울특별시장은 관할구역에 대하여 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획을 수립할 수 있으며 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도, 시·군·구, 행정시 또는 경제자유구역청의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 공동으로 경관계획을 수립할 수 있음

## 2-3 경관계획 수립절차

[그림 3-5-2] 경관계획 수립절차





### 3. 경관사업

경관법  
제16조

#### 3-1 경관사업

##### 1) 경관사업의 대상

- 가로환경의 정비 및 개선을 위한 사업
- 지역의 녹화와 관련된 사업
- 야간경관의 형성 및 정비를 위한 사업
- 지역의 역사적 · 문화적 특성을 지닌 경관을 살리는 사업
- 농산어촌의 자연경관 및 생활환경을 개선하는 사업
- 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위한 사업으로서 조례로 정하는 사업
  - 도시경관 관련 교육 · 홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업
  - 도시경관의 기록화 사업
  - 도시의 주요 공간 및 시설물 설치 · 관리를 위한 경관사업
  - 그 외 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업
- 서울특별시시장 외의 자는 서울특별시에서 사업계획서를 제출하여 시장의 승인을 받아 경관사업을 시행할 수 있으며 사업계획서의 내용은 다음과 같음
  - 사업의 목표
  - 사업 주체
  - 사업내용 및 추진방법
  - 경관계획과의 연계성
  - 유지관리 방안
  - 사업비용
  - 사업의 기대효과
  - 연차별 집행계획
  - 사업비 산출근거 및 재원 조달방안
  - 유지관리에 드는 예산확보방안
  - 사업계획 관련 도서

서울특별시  
경관조례  
제9조

- 시장은 경관사업의 시행을 승인하기 전에 경관위원회의 심의를 거쳐야 하며 심의 내용은 다음과 같음
  - － 경관사업의 효과 및 필요성
  - － 경관사업 대상지역의 경관계획
  - － 주변지역의 경관에 미치는 영향 및 주변지역 경관과의 조화
  - － 연차별 집행계획의 타당성
  - － 사업비 계산근거 및 재원 조달방안의 적절성
  - － 유지관리 비용 및 예산확보방안의 적절성
- 국가 및 지방자치단체는 경관사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자 또는 기술적 지원을 할 수 있음

## 2) 경관사업 추진협의체

- 경관사업을 원활하게 추진하기 위하여 시장이 설치하는 협의체로 지역주민, 시민단체, 관계 전문가 또는 공무원 등을 포함하여 20인 이내로 구성
- 경관사업 추진 협의체의 업무
  - － 경관사업에 관한 의견수렴 및 개선사항의 건의
  - － 경관사업에 대한 교육 및 홍보
  - － 경관사업 추진에 따른 이해관계의 조정





## 4. 경관협정

### 1) 경관협정

경관법  
제19조

- 토지소유자와 건축물 소유자, 지상권자 및 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자는 전원의 합의로 쾌적한 환경과 아름다운 경관을 형성하기 위한 협정을 체결할 수 있음
- 경관협정 체결시 준수사항
  - 경관법 및 관계 법령을 위반하지 아니할 것
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 기반시설의 입지를 제한하는 내용을 포함하지 아니할 것
- 경관협정운영회
  - 경관협정서의 작성 및 경관협정의 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 운영회를 설립할 수 있음
  - 운영회 설립을 위해서는 협정체결자 과반수의 동의를 받아 경관협정운영회의 대표자 및 위원을 선임하고 해당 시·도지사 등에게 신고 필요

### 2) 경관협정의 내용

경관법  
제11조

- 건축물의 의장·색채 및 옥외광고물에 관한 사항
- 공작물 및 건축설비의 위치에 관한 사항
- 건축물 및 공작물 등의 외부 공간에 관한 사항
- 토지의 보전 및 이용에 관한 사항
- 역사·문화 경관의 관리 및 조성에 관한 사항
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
  - 녹지, 가로, 수변공간 및 야간조명 등의 관리 및 조성에 관한 사항
  - 경관적으로 가치가 있는 수목이나 구조물 등의 관리 및 조성에 관한 사항
  - 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항에 따른 지구단위계획 등 다른 법령에 따라 수립된 경관과 관련된 계획에 관한 사항

서울특별시  
경관조례  
제16조

- - 경관협정구역 안의 조명 등 야간경관관리에 관한 사항
- 건축물 녹화 및 외부공간의 식재 등 조경계획 및 관리에 관한 사항
- 해당 경관협정 체결지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위하여 시장이 정하는 사항

### 3) 경관협정서

- 토지소유자 등이 경관협정을 체결하는 경우에는 경관협정서를 작성하여야 하며 다음 사항이 명시되어야 함
  - 경관협정의 명칭
  - 경관협정 대상지역의 위치 및 범위
  - 경관협정의 목적
  - 경관협정의 내용
  - 경관협정을 체결하는 자 및 경관협정운영회의 성명·명칭과 주소
  - 경관협정의 유효기간
  - 경관협정 위반 시 제재에 관한 사항
  - 그 밖에 경관협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

서울특별시  
경관조례  
제17조

- - 경관협정의 승계에 관한 사항
- 경관협정의 변경 및 폐지에 관한 사항
- 경관협정 관련 도서
- 경관협정 이행계획

### 4) 경관협정에 관한 지원

경관법  
제25조

- 시·도지사 등은 경관협정체결자 또는 협정운영회의 대표자가 사업계획서를 제출하는 경우 경관협정에 관한 기술적·재정적 지원을 할 수 있다.



- 사업계획서 포함 사항
  - 사업의 목표
  - 협정체결자 또는 경관협정운영회의 대표자
  - 사업내용 및 추진계획
  - 사업비용
  - 사업명
  - 경관계획과의 연계성
  - 사업비 산출근거 및 조달계획
  - 지원 또는 융자되는 사업비의 집행 및 상환 계획
  - 유지관리계획
  - 사업계획 관련 도서

## 5. 사회기반시설 등의 경관심의

경관법  
제26조  
서울특별시  
경관조례  
제23조

### 5-1. 사회기반시설 사업

- 사회기반시설 사업으로서 경관위원회의 심의를 거쳐야 하는 경우
- 총 사업비가 100억 원 이상인 도로 및 도시철도시설사업
- 총 사업비가 50억 원 이상인 하천시설사업
- 총 공사비 5억 원 이상인 송전탑, 변압탑, 자전거 이용시설, 체육 활동에 지속적으로 이용되는 시설과 부대시설
- 「서울특별시 빗공해 방지 및 좋은빛 형성 관리조례」 제22조 제2항에 따른 별표 '좋은빛위원회 심의 대상 시설'(공공청사, 연면적 2,000㎡ 이상 또는 5층 이상의 건축물, 숙박시설 및 위락시설, 20세대 이상의 공동주택, 교량·고가차도·육교 등 콘크리트구조물 및 강철구조물 등, 가로등·보안등·공원등 등 공간조명, 미디어파사드 장식조명 및 콘텐츠)

### 5-2. 개발사업의 경관심의

#### 1) 개발사업의 경관심의 대상

경관법  
제27조,

- 도시개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 경관위원회의 심의를 거쳐야 함
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 제1호에 따른 도시지역에서 시행하는 3만㎡ 이상인 개발사업
  - 도시지역 외의 지역에서 시행하는 30만㎡ 이상의 개발사업
  - 20만㎡ 이상의 혁신도시 개발사업, 공공주택지구조성사업, 도시개발사업, 정비사업, 재정비촉진사업, 도청이전신도시개발사업, 물류단지개발사업, 역세권개발사업, 주택건설사업 및 대지조성사업, 택지개발사업, 산업단지개발사업, 산업단지재생사업, 준산업단지의 정비사업, 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지, 농공단지의 개발사업, 연구개발특구 개발사업, 단지조성사업, 경제자유구역에서 실시되는 개발사업, 기업도시개발사업, 생활환경정비사업, 농업생산기반시설 및 주변지역 활용사업, 해안권 또는 내륙권 개발사업, 지



역개발사업, 친수구역 조성사업, 새만금사업, 관광지 및 관광단지의 조성사업, 온천개발사업, 항만재개발사업, 국가기간 복합환승센터 및 광역복합환승센터의 개발사업

## 2) 개발사업 변경에 따른 경관위원회 재심의 대상

- 개발사업 대상지역 면적이 100분의 30 이상 증감하는 경우
- 공간시설의 면적이 100분의 10 이상 감소하는 경우
- 건축물의 최고 높이가 상향되거나 용적률이 증가하는 경우

## 3) 사전경관계획

- 심의 대상 개발사업을 시행하려는 자는 다음 사항을 포함하는 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 함
  - 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
  - 주변지역의 경관 현황에 관한 사항
  - 경관구조의 설정에 관한 사항
  - 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요경관요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항

## .5-3. 건축물의 경관심의

경관법  
제28조  
서울특별시  
경관조례  
제24조

### 1) 건축물의 경관심의 대상

- 경관지구의 건축물로서 높이 3층 또는 12m 초과, 건폐율 30%를 초과하여 건축하는 건축물
- 중점경관관리구역의 건축물로서 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물

- 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 「건축법」 제11조에 따른 허가(협의) 대상 건축물
- 「건축법 시행령」 제2조 제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물



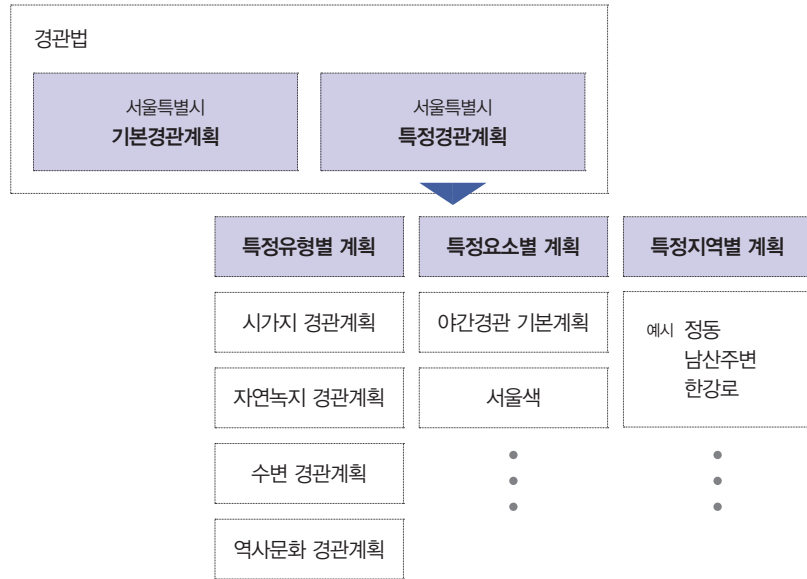
## 6. 경관위원회

### 1) 경관위원회의 기능

- 경관위원회의 심의사항
  - 경관계획의 수립 또는 변경
  - 경관계획의 승인
  - 경관사업 시행의 승인
  - 경관협정의 인가
  - 사회기반시설 사업의 경관 심의
  - 개발사업의 경관 심의
  - 건축물의 경관 심의
  - 비용 등을 지원받는 경관협정의 결정
  - 타 법령에서 경관위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

## 7. 서울특별시 경관계획 체계

[그림 3-5-3] 서울시 경관계획 체계









## 4장

# 부록

---

1. 주요 법령리스트
2. 서울특별시 위원회 현황
3. 자치구 권한 위임사무 및 경미한 변경
4. 지형도면 고시

## 1. 주요 법령리스트

### 주요법령

연번	법령서명	법령종류	비고
1	수도권정비계획법	법률	국토교통부
2	수도권정비계획법 시행령	대통령령	국토교통부
3	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	법률	국토교통부
4	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	대통령령	국토교통부
5	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙	시행규칙	국토교통부
6	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	시행규칙	국토교통부
7	도시·군기본계획 수립지침	국토교통부훈령	국토교통부
8	지구단위계획 수립지침	국토교통부훈령	국토교통부
9	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	법률	국토교통부
10	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령	대통령령	국토교통부
11	도시 및 주거환경정비법	법률	국토교통부
12	도시 및 주거환경정비법 시행령	대통령령	국토교통부
13	도시 및 주거환경정비법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
14	도시재정비 촉진을 위한 특별법	법률	국토교통부
15	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령	대통령령	국토교통부
16	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
17	민간임대주택에 관한 특별법	법률	국토교통부
18	민간임대주택에 관한 특별법 시행령	대통령령	국토교통부
19	민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
20	경관법	법률	국토교통부
21	경관법 시행령	대통령령	국토교통부
22	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	법률	국토교통부
23	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령	대통령령	국토교통부
24	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
25	자연공원법	법률	국토교통부



연번	법령서명	법령종류	비고
26	자연공원법 시행령	대통령령	국토교통부
27	자연공원법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
28	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법	법률	국토교통부
29	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령	대통령령	국토교통부
30	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
31	택지개발촉진법	법률	국토교통부
32	주택법	법률	국토교통부
33	주택법 시행령	대통령령	국토교통부
34	주택법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
35	건축법	법률	국토교통부
36	건축법 시행령	대통령령	국토교통부
37	건축법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
38	산업입지 및 개발에 관한 법률	법률	국토교통부
39	산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령	대통령령	국토교통부
40	산업입지 및 개발에 관한 법률 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
41	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	법률	국토교통부
42	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령	대통령령	국토교통부
43	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
44	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	법률	국토교통부
45	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행령	대통령령	국토교통부
46	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행규칙	문화체육관광부령	국토교통부
47	여객자동차 운수사업법	법률	국토교통부
48	여객자동차 운수사업법 시행령	대통령령	국토교통부
49	여객자동차 운수사업법 시행규칙	국토교통부령	국토교통부
50	관광진흥법	법률	문화체육관광부

연번	법령서명	법령종류	비고
51	관광진흥법 시행령	대통령령	문화체육관광부
52	관광진흥법 시행규칙	국토교통부령	문화체육관광부
53	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률	법률	산업통상자원부
54	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률 시행령	대통령령	산업통상자원부
55	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률 시행규칙	산업통상자원부령	산업통상자원부
56	체육시설의 설치·이용에 관한 법률	법률	문화체육관광부
57	체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령	대통령령	문화체육관광부
58	체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행규칙	문화체육관광부령	문화체육관광부
59	지역특화발전특구에 대한 규제특례법	법률	중소기업청
60	산지관리법	법률	산림청
61	산지관리법 시행령	대통령령	산림청
62	산지관리법 시행규칙	농림축산식품령	산림청
63	산지관리법	법률	산림청
64	산지관리법 시행령	대통령령	산림청
65	산지관리법 시행규칙	농림축산식품령	산림청



## 국토교통부훈령 및 지침

연번	법령서명	법령종류	비고
1	도시·군관리계획수립지침	국토교통부 훈령	국토교통부
2	지구단위계획 수립지침	국토교통부 훈령	국토교통부
3	개발행위허가 운영지침	국토교통부 훈령	국토교통부
4	개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침	국토교통부 훈령	국토교통부
5	입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침	국토교통부 고시	국토교통부

## 서울특별시조례 및 시행규칙

연번	법령서명	법령종류	비고
1	서울특별시 도시계획조례	서울특별시조례	도시계획과
2	서울특별시 도시계획조례 시행규칙	서울특별시규칙	도시계획과
3	서울특별시 도시재생 활성화 및 자원에 관한 조례	서울특별시조례	재생정책과
4	서울특별시 도시재생 활성화 및 자원에 관한 조례 시행규칙	서울특별시규칙	재생정책과
5	서울특별시 건축 조례	서울특별시조례	건축기획과
6	서울특별시 도시개발조례	서울특별시조례	도시계획과
7	서울특별시 도시개발조례 시행규칙	서울특별시규칙	도시계획과
8	도시재정비 촉진을 위한 조례	서울특별시조례	주거사업과
9	서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례	서울특별시조례	재생협력과
10	서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 시행규칙	서울특별시조례	재생협력과
11	서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례	서울특별시조례	임대주택과
12	서울특별시 경관조례	서울특별시조례	도시관리과
13	서울특별시 도시공원조례	서울특별시조례	도시활성화과
14	서울특별시 도시공원조례 시행규칙	서울특별시조례	도시활성화과

## 시장·부시장·국장 방침서

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	도시계획조례 개정 추진(준공업지역 내 오피스텔 관련)	2004.05.18	도시계획과
2	생태면적을 도시계획 활용계획	2004.05.29	시설계획과
3	서울시교육청 해제요청 학교용지 관리방안	2004.09.08	시설계획과
4	도시관리계획용도지역, 용도지구정비계획	2004.12.07	도시계획과
5	준공업지역 공장이적지 내 노인복지주택 관리방안	2005.04.22	도시계획과
6	도시계획시설(학교) 세부시설 조성계획 변경절차 개선	2005.06.16	시설계획과
7	문화도시 서울 만들기 추진계획(안)	2005.08.31	도시계획과
8	대학교 세부시설 조성계획 변경절차 개선(추가)	2005.09.14	시설계획과
9	대학 세부시설 조성계획업무 처리지침(안) + 업무처리지침	2005.10.14	시설계획과
10	법률자문 결과보고(도시계획위원회 심의 시 수정가결된 안건에 대한 처리방안)	2005.11.17	도시계획과
11	도시계획정보관리시스템(UPLS) 전면운영 + 서울시 도시계획 정보관리시스템 운영지침	2006.03.15	도시계획과
12	지하철역과 인접건물 간 연결통로 설치에 대한 검토	2006.05.23	시설계획과
13	도시계획시설의 입체적 정비제도 기준정비	2006.06.29	시설계획과
14	대학의 도시관리계획 변경절차 개선 시행	2007.02.15	시설계획과
15	지하공간 종합기본계획	2007.02.26	시설계획과
16	초중고등학교 신증축 처리기간 단축방안	2007.03.12	시설계획과
17	집단취락 GB해제 경계선 설정기준 보완 및 시행계획	2007.04.20	도시계획과
18	서울특별시지적측량업무처리지침(안)+지침(안)	2007.07.02	토지관리과
19	미집행 도시계획시설 재정비 계획	2007.07.24	시설계획과
20	도시관리계획(학교, 건축범위) 일괄결정 추진계획	2007.09.06	시설계획과
21	결합개발제도 확대발전 추진계획	2007.09.17	도시계획과
22	공공공지의 효율적 활용 및 제도개선 방안	2008.01.29	시설계획과
23	준공업지역 내 공장 및 공장이적지 판단 기준시점 검토	2008.02.25	도시계획과
24	도시계획국 관련 법령 업무 프로세스 개선	2008.02.25	시설계획과
25	도시관리계획 입안 실효제도 도입추진	2008.06.12	시설계획과
26	토지이용규제 기본법 관련지역 지구 입안, 고시 및 등 재업무 처리개선 + 업무처리 지침	2008.06.13	도시계획과
27	민간투자 시책사업 추진절차 개선계획	2008.06.13	시설계획과
28	지하공간 종합기본계획 추진 보완계획	2008.08.07	시설계획과





연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
29	시범사업의 문제점 분석결과에 따른 결합개발제도 운영기준 변경 + 변경(안) + 운영기준 주요변경내용(요약)	2008.10.27	도시계획과
30	도시환경정비구역 내 노후건축물 리모델링 촉진방안	2008.11.25	도시정비과
31	도시관리계획(학교, 건축범위)일괄결정 추진계획(2차)	2008.12.04	시설계획과
32	복합역사개발사업에 따른 협의기준	2009.01.16	시설계획과
33	新도시계획 운영체계 시행(대규모부지 용도변경 유연화와 도시계획수립 체계 개선)	2009.02.11	공공개발센터
34	新도시계획 운영체계 시행에 따른 도시계획 변경 사전협상업무 처리 지침 제정시행 + 업무처리지침	2009.02.16	공공개발센터
35	학교시설 증개축 처리절차 개선계획	2009.04.16	시설계획과
36	지역지구 등의 지정에 따른 지형도면등의 시,구보 고시방법 개선계획	2009.06.19	도시계획과
37	측량기준점 정비사업 완료 및 후속조치 계획 + 서울특별시 지적측량업무 처리지침 개정	2009.11.13	토지관리과
38	관광숙박시설 용적을 완화에 따른 용적을 적용 업무처리지침(안)	2009.11.26	도시계획과
39	서울시 지구단위계획 수립기준 마련	2010.05.25	지구단위계획과
40	건물전면 시민휴게 공간조성 활성화 유도방안	2010.08.02	도시정비과
41	도시계획시설(학교,대학) 세부시설조성계획 기준 개선시행	2010.09.17	시설계획과
42	新도시계획제도 운영개선 및 향후계획	2010.11.05	공공개발센터
43	도시계획시설의 중복복합화에 따른 운용기준	2010.12.30	시설계획과
44	효율적인 지구단위계획 수립을 위한 민간부문 시행지침 표준(안) 마련	2011.02.25	지구단위계획과
45	관광숙박시설 용적을 적용 업무처리지침 변경(안)	2011.08.01	도시계획과
46	新도시계획제도 운영개선 시행 + 협상운영 지침 + 사전협상형 지구단위계획 수립기준 + 철도역사복합개발시 공공기여기준 조정(안)	2011.09.09	공공개발센터
47	관광숙박시설 도입 확대 관련 도시환경정비기본계획 변경절차 간소화 방안	2011.09.22	도시정비과
48	공공시설 등 기부채납 용적을 인센티브 운영기준(안) + 운영기준	2011.10.10	공공개발센터
49	철도역사복합 개발 사전협상 시 공공기여 기준 + 철도복합역사 추진현황 + 철도역사 개발 공공기여율 조정검토 + 철도역사 복합개발 시민간공공기여량 산정검토 + 공공기여 조정개념 설명	2011.10.11	도시계획과
50	서울특별시 구분지상권 설정 업무지침(안)	2011.10.12	토지관리과

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
51	건축물 지하공간 개발 사전협의제 확대계획(안)	2011.11.17	도시정비과
52	자치구 점유 체비지 처리방안	2011.12.14	도시정비과
53	터널형 송배전선로에 대한 도시계획적 관리방안	2012.02.20	시설계획과
54	서울시 도시계획정보시스템(UPIS) 운영지침 개정시행 + 운영지침	2012.08.24	도시계획과
55	관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준(안)	2012.10.05	도시계획과
56	도시계획국 주요지침 및 방침서 도시계획 인트라넷 등록운영 계획 + 인트라넷 게시판화면 + 주요지침 방침 등 목록양식 + 직제변동 내역	2012.11.15	도시계획과
57	도시계획시설 부지 지구단위계획수립 업무 개선	2013.01.08	시설계획과
58	서울특별시 감정평가업자 추천지침(방침서)	2013.01.09	토지관리과
59	도시계획정보시스템(UPIS) 입력시 업무명 부여방법 개선 시행	2013.03.21	도시계획과
60	도시계획 인트라넷(주요지침 · 방침서) 검색 방법 안내	2013.04.02	도시계획과
61	도시계획 인트라넷(주요지침 · 방침서) 등재 방법 안내	2013.04.02	도시계획과
62	한강변 관리방향 및 현안사업 가이드라인	2013.04.11	도시계획과
63	「서울 미래 100년 도시 계획」의 기반 마련 추진계획 + 서울 미래 100년 도시 계획의 기반 마련	2013.05.03	도시계획과
64	「시민공감맞춤형」 지구단위계획 수립기준 재정립 + 수립기준 목차	2013.06.10	지구단위계획과
65	지구단위계획구역 내 용도지역 간 변경 적용방안	2013.06.10	지구단위계획과
66	서울특별시 도시공원 개발행위 특례지침(민간공원관리제도운영관련) + 지침(안)	2013.06.10	시설계획과
67	도시계획용역관리 개선방안(Ⅰ)	2013.08.23	도시계획과
68	도시계획 사업절차 안내 시스템 운영계획 + 도시계획 사업절차 안내 매뉴얼 구성(안) + 절차안내 창구신설(안) 및 SNS홍보 예시	2013.11.20	시설계획과
69	(부동산 종합공부증명서 발급) 부동산 행정정보 일원화 사업추진 + 부동산 종합공부 신청서	2014.01.13	토지관리과
70	도시 · 건축공동위원회 소위원회 운영방식 개선(안)	2014.01.15	지구단위계획과
71	관광숙박시설 용적률 특례 운영기준 개선(안)	2014.02.03	도시계획과
75	대학 세부시설 조성계획 개선 추진 계획	2014.02.22	시설계획과
73	서울시 지구단위계획 수립기준 재정립 + 서울시 지구단위계획 수립기준	2014.02.27	지구단위계획과
74	대학 세부시설 조성 계획 개선추진 계획 + 질의응답 + 수립기준	2014.02.27	시설계획과



연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
75	도시계획시설 결정 관련 업무추진 제도개선	2014.03.31	시설계획과
76	공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준개정 + 운영기준 + 2013년 에너지 절감형 녹색건축물 조성공사비 가이드라인	2014.08.25	시설계획과
77	2015년 생활권계획 참여단 운영계획	2015.01.28	도시계획과
78	규제개선 추진계획_장기 미결정 도시관리계획 정비	2015.07.29	시설계획과
79	합리적 규제 개선을 위한 서울시 지구단위계획 수립기준 및 제도 개선추진 + 지구단위계획 수립기준	2015.08.28	도시관리과
80	대학 세부시설조성계획 수립 운영기준 개선	2015.09.22	시설계획과
81	「서울 도시계획, 미래 100년의 약속」 도시계획현장 배포 및 활용계획	2015.11.06	도시계획과
82	역세권 장기전세주택 관련 도시계획조례 시행규칙 운영 보완 계획	2015.12.16	도시계획과
83	2030 준공업지역 종합발전계획 실현을 위한 추진계획	2015.12.30	도시계획과
84	학교시설의 효율적 관리방안	2016.03.00	시설계획과
85	대학을 넘어 지역으로, 청년일자리 창출을 위한 캠퍼스타운 조성 추진계획	2016.03.24	시설계획과
86	도시계획 포커스그룹 운영 활성화 계획	2016.04.01	도시계획과
87	생태면적률 운영지침 수립 계획	2016.04.25	시설계획과
88	한강변 관리기본계획 수립 및 집행계획	2016.05.18	도시계획과
89	도시계획정보시스템(UPLS) 고도화 추진계획	2016.06.10	도시계획과
90	유휴 철도부지 관리방안 + 유휴 철도부지 현황 + 세분별 판단 관리 기준 + 철도부지별 개발관리 틀 분석결과	2016.06.23	시설계획과
91	서울특별시 지적재조사사업 종합계획(2016~2020)	2016.07.11	토지관리과
92	부동산 개업 공인중개사등의 교육수탁 기관지정 계획 + 수탁기관 모집공고(안) + 부동산 개업 공인중개사등의 교육지침	2016.09.07	토지관리과
93	창조경제 캠퍼스타운 조성사업 발굴계획	2016.09.28	시설계획과
94	「양재 Tech+City 조성계획」 실현을 위한 도시관리 방안 + 개발 지침 + 특례적용 가이드라인	2016.10.14	도시계획과
95	대학 세부시설 조성계획 수립운영 · 기준개선 + 수립운영기준 + 신구조문 대비표 + 도면작성 기준	2016.10.17	시설계획과
96	주택법에 따른 지구단위계획 결정 의제 협의 절차 개선	2016.12.20	도시관리과

## 2017 시장·부시장·국장 방침서

### 【도시계획과】

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	관광숙박시설 용적률 완화 업무처리지침 개선	2017.01.16	행정2부시장
2	도시계획정보시스템 고도화를 위한 정보전략계획(ISP) 수립	2017.02.02	도시계획국장
3	상업지역 용도용적제 개선방안- 도시계획 조례 개정-	2017.02.21	행정2부시장
4	도시계획위원회 운영 개선 방안	2017.03.13	행정2부시장
5	『도시계획국 주요 지침(방침) 관리카드』 도시계획 인트라넷 등록 운영계획	2017.03.14	도시계획국장
6	'18년 도시계획정보시스템 유지관리 계획(안)	2017.06.20	도시계획국장
7	「도시기본계획(생활권계획)」 실현을 위한 서울시 상업지역 총량관리 가이드라인(안)	2017.07.13	행정2부시장
8	「도시계획위원회 통합관리운영 시스템」 구축 방안	2017.07.21	도시계획국장
9	2017 캠퍼스타운홍보 종합계획	2017.09.12	도시계획국장
10	캠퍼스타운 홍보 및 관리를 위한 캠퍼스타운 온라인 플랫폼 구축	2017.09.28	도시계획국장

### 【도시관리과】

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	도시·건축공동위원회 청년주택 분과위원회 구성·운영 계획	2017.02.22	행정2부시장
2	아파트지구 도시관리체계 개선 시행계획	2017.04.07	행정2부시장
3	서울특별시 지구단위계획 수립기준 개정 (공동주택 허용용적률 인센티브 운영기준)	2017.07.13	도시계획국장
4	주택법 지구단위계획 의제처리 개선방안	2017.08.29	행정2부시장



### 【시설계획과】

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	2017년 캠퍼스타운 대학제안사업 실행계획	2017.05.11	도시계획국장

### 【토지관리과】

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	숨은 땅 [무지번 토지] 찾기사업 추진계획	2017.02.20	도시계획국장
2	부동산종합공부시스템(KRAS) 운영 및 자료정비(안)	2017.03.29	도시계획국장
3	2017년 지적전산자료 보안업무 강화 계획	2017.03.29	도시계획국장
4	2017년 글로벌부동산중개사무소 지정 및 운영계획	2017.05.10	도시계획국장
5	2017년 하반기 부동산 거래질서 안정대책	2017.07.13	도시계획국장

### 【도시빛정책과】

연번	방 침 서 명	방침일자	비 고
1	「좋은빛환경 형성을 위한」서울시 좋은빛위원회 운영 개선계획(안)	2017.03.24	도시계획국장
2	“불법 유동광고물 단속 관련” 서울시-자치구 공동대응 계획(안)	2017.05.17	도시계획국장
3	옥외광고물 자유표시구역 관리기준 고시 계획	2017.05.24	도시계획국장
4	조명환경관리구역 운영개선계획	2017.08.07	도시계획국장

## 2. 서울특별시 위원회 현황

위 원 회 명	관계법령
<b>1. 도시계획위원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설치근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조 및 같은 법 시행령 제110조, 서울시 도시계획조례 제56조</li> <li>○ 위 원 : 25명 이상 30명 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 위원장(1) : 행정2부시장</li> <li>－ 공무원(3) : 도시재생본부장, 도시계획국장, 주택건축국장</li> <li>－ 시의회(4~5) : 시의회 의원</li> <li>－ 외부전문가(17~21) : 토지이용 · 건축 · 주택 · 경관 · 교통 · 환경 · 방재 · 문화 · 정보통신 · 도시설계 · 조경 등 도시계획관련분야에 관하여 식견과 경험이 있는 자</li> </ul> </li> <li>○ 임 기 : 2년</li> <li>○ 운 영 : 매월 1 · 3주(수) 개최 원칙, 필요시 수시 개최</li> <li>○ 주요기능 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 타 관련법에 따라 토지이용에 관한 지역 · 지구 · 구획 등의 지정 및 변경결정</li> <li>－ 도시기본계획의 수립 또는 변경 심의</li> <li>－ 시장이 결정하는 도시관리계획의 결정 또는 변경 심의 및 자문사항에 대한 조언</li> <li>－ 개발행위 허가 심의 및 자문사항에 대한 조언</li> </ul> </li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
위 원 회 명	관계법령
<b>2. 도시 · 건축공동위원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설치근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제3항 및 같은법 시행령 제25조 제2항</li> <li>○ 위 원 : 25명 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 위원장(1) : 행정2부시장</li> <li>－ 공무원(2) : 도시계획국장, 주택건축국장</li> <li>－ 시의회(4) : 시의회 의원</li> <li>－ 외부전문가(18) : 도시계획 · 건축위원 및 교통 등 전문가</li> </ul> </li> <li>○ 임 기 : 2년</li> <li>○ 운 영 : 매월 2 · 4주(수) 개최 원칙, 필요시 수시 개최</li> <li>○ 주요기능 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항 포함 가능)의 결정에 관한 사항의 심의</li> </ul> </li> </ul>	국토의 계획 및 이용에 관한 법률



위 원 회 명	관계법령
<b>3. 도시재생위원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설치근거 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제8조 및 같은 법 시행령 제10조</li> <li>○ 위 원 : 30명 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 위원장(1) : 행정2부시장</li> <li>－ 공무원(3) : 도시재생본부장, 도시계획국장, 재생정책기획관</li> <li>－ 시의회(4) : 시의회 의원</li> <li>－ 외부전문가(22) : 도시·건축(7), 산업·경제(3), 교통·환경(3), 역사·문화(7), 공동체(3)</li> </ul> </li> <li>○ 임 기 : 2년</li> <li>○ 운 영 : 매월 2주(목) 개최 원칙</li> <li>○ 주요기능 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 도시재생관련 주요 시책 심의 및 자문</li> <li>－ 도시재생전략계획의 결정 및 변경결정</li> <li>－ 도시재생활성화계획의 수립지원과 취소 여부</li> <li>－ 자치구간 도시재생활성화계획의 연계 및 조정</li> <li>－ 시장이 추진하는 공모형 도시재생사업에 관한 계획</li> <li>－ 그 밖에 도시재생 관련 시장이 요청하는 사항의 심의 또는 자문</li> </ul> </li> </ul>	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
위 원 회 명	관계법령
<b>4. 도시재정비위원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설치근거 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제34조 및 같은 법 시행령 제38조</li> <li>○ 위 원 : 25명 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 위원장(1) : 행정2부시장</li> <li>－ 공무원(3) : 도시재생본부장, 도시계획국장, 주거사업기획관</li> <li>－ 시의회(5) : 시의회 의원</li> <li>－ 외부전문가(16) : 도시계획 및 건축위원(8), 교통 등 전문가(8)</li> </ul> </li> <li>○ 임 기 : 2년</li> <li>○ 운 영 : 매월 2·4주(화) 개최 원칙</li> <li>○ 주요기능 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 재정비촉진지구 지정 및 변경에 대한 심의 또는 자문</li> <li>－ 재정비촉진계획의 수립 및 시행에 대한 자문</li> <li>－ 재정비촉진계획의 결정 및 변경에 대한 심의 또는 자문</li> <li>－ 그 밖에 재정비촉진을 위하여 필요한 사항에 대한 자문</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 도시재정비위원회의 심의로 지방도시계획위원회의 심의를 갈음할 수 있음(도시재정비법 제5조 제2항)</p>	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

위 원 회 명	관계법령
<p><b>5. 시장정비사업심의위원회</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설치근거 : 「전통시장 및 상점가육성을 위한 특별법」 제36조 및 같은 법 시행령 제19조</li> <li>○ 위 원 : 15명 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 위원장(1) : 도시재생본부장</li> <li>－ 공무원(3) : 재생정책기획관, 도시활성화과장, 소상공인지원과장</li> <li>－ 시의회(2) : 시의회 의원</li> <li>－ 외부전문가(9) : 도시계획위원회위원(7), 일반위원(2)</li> </ul> </li> <li>○ 임 기 : 2년</li> <li>○ 운 영 : 매월 1주(화) 개최 원칙</li> <li>○ 주요기능 <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 시장정비사업의 적정성(사업의 범위, 필요성)</li> <li>－ 도시계획시설의 결정(변경, 결정) : 시장, 도로, 공원 등</li> <li>－ 지구단위계획의 결정(변경 결정)</li> <li>－ 용도지역범위 안에서의 용도지역 변경(주거지역, 공업지역)</li> <li>－ 건축물의 주용도·용적률·건폐율·높이·층수 및 총면적에 관한 계획</li> <li>－ 입점상인 보호대책 및 시장정비사업 완료 후 대규모 점포의 운영·관리계획 등</li> </ul> </li> </ul>	<p>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법</p>





### 3. 자치구 권한 위임사무 및 경미한 변경

#### 서울특별시 도시계획조례\_ 별표4 자치구 권한위임 사무(제68조 관련)

사 무 명	관계법령
<p><b>1. 다음의 도시관리계획 입안에 관한 사무</b>  (시 계획과 관련하여 필요하다고 인정할 때에는 시장이 입안할 수 있으며, 둘 이상의 자치구에 걸치는 경우에는 공동입안하거나 입안할 자를 정한다. 협의가 이루어지지 않을 경우에는 시장이 직접 입안하거나 입안할 자를 정할 수 있음)</p> <p>가. 용도지역  나. 용도지구  다. 도시계획시설(철도, 궤도 신설은 제외 한다)  라. 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립(기초조사 포함)  마. 다목 또는 라목의 입안에 대한 주민 제안서의 처리</p> <p><b>2. 도시관리계획의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사항중 다음의 사무</b>  (시장이 직접 입안한 도시관리계획, 둘 이상의 자치구에 걸치는 도시관리계획은 제외한다)</p> <p>가. 도로(폭 12미터 이하 또는 구도에 한함)  나. 광장(폭 12미터 이하 도로 또는 구도에 접속되는 경우에 한함)  다. 주차장(부지면적 5천 제곱미터 이하에 한하되, 개발제한구역은 제외함)  라. 하천(소하천에 한함)  마. 체육시설(부지면적 3천 제곱미터 이하에 한하되, 개발제한구역은 제외함)  바. 공공공지(부지면적 3천 제곱미터 이하에 한함)  사. 공공청사(동사무소, 파출소, 우체국 등 지역 단위청사에 한함)  아. 학교(「초·중등교육법」 제2조의 규정에 의한 학교의 건폐율·용적률·높이의 변경결정과 유치원·새마을유아원에 한함)(개정 2012.7.30)  자. 도서관(200석 이하의 일반도서관에 한함)  차. 수도(저수용량이 5천 톤 이하의 배수지 및 가압장에 한함)  카. 전기공급설비(소형변전소 154Kv 미만 및 이와 관련되는 송배전시설에 한함)  타. 가스공급설비(정압기 및 배관에 한함)  파. 방수설비  하. 사회복지시설  거. 하수도(공공하수처리시설 및 차집관거는 제외)  너. 청소년수련시설(부지면적 3천 제곱미터 이하에 한함)</p>	<p>○법 제24조부터 제28조까지  영 제18조부터 제22조까지  조례 제6조, 제7조</p> <p>○법 제29조·제30조  영 제23조·제25조</p>

사 무 명	관계법령
<p><b>3. 다음의 경미한 도시관리계획의 변경결정에 관한 사무</b></p> <p>가. 단위 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만인 시설부지의 변경결정(공원·녹지 및 세부시설에 대한 조성계획을 포함하여 결정하여야 하는 시설을 제외하며, 도로의 경우에는 시종점이 변경되지 아니하는 경우와 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다)</p> <p>나. 지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우</p> <p>다. 「도시계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경결정</p> <p>라. 도시계획결정의 내용 중 면적 산정착오 등을 정정하기 위한 변경결정과 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조 제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경결정</p> <p>마. 가목 및 나목에 따라 도시계획시설(도로) 변경결정에 따른 미관지구의 변경결정</p>	<p>○법 제30조 제5항 단서 영 제25조 제3항</p>
<p><b>4. 다음 각목에 해당하는 지구단위계획의 변경결정에 관한 사무</b></p> <p>(단, 특별계획구역내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정은 제외한다). 나목부터 라목까지의 규정 및 자목의 경우에는 2회 이상 나누어 변경하는 때에는 총 변경되는 합을 말한다.</p> <p>가. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각 호의 1에 해당하는 변경인 경우</p> <p>나. 가구(영 제42조의 2 제2항 제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우</p> <p>다. 획지면적의 30퍼센트 이내 또는 해당 지구단위계획에서 정한 최대개발규모 이내의 획지면적 변경인 경우</p> <p>라. 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우</p> <p>마. 영 제46조 제7항 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우</p> <p>바. 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등을 포함한다)의 변경 또는 신설, 폐지의 경우</p> <p>사. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우</p>	<p>○법 제30조 제5항 단서 영 제25조 제4항 조례 제18조</p>



사무명	관계법령
<p>아. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우, 다만, 해당 지구단위계획으로 결정권자를 시장으로 지정한 경우는 제외한다.</p> <p>자. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(다만, 용도지역의 세분 또는 변경은 제외한다)</p> <p>차. 법 제52조 제1항 제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경(신설, 폐지를 포함한다)</p> <p>카. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모</p> <p>타. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채</p> <p>파. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질</p> <p>하. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획</p> <p>거. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획</p> <p>너. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획</p> <p>더. 공개공지, 보행전용도로, 보차혼용로 등 대지내 공지 위치 변경(신설, 폐지를 포함한다)</p> <p><b>4의2. 특별계획구역의 세부개발계획 결정 및 변경에 관한 사무</b> (시장이 하는 건축허가, 시 사업승인대상과 시 건축위원회 심의 대상은 제외)</p> <p><b>5. 제2호에 따른 지형도면 등의 작성 및 고시에 관한 사무</b></p> <p><b>6. 도시계획 등의 실효고시에 관한 사무</b> (시장이 입안하여 결정고시한 것은 제외한다)</p> <p><b>6의2. 도시계획시설의 정비, 장기미집행 도시계획시설 현황 및 단계별집행계획의 지방의회 보고에 관한 사무</b> (시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다)</p> <p><b>7. 도시계획시설 부지에 대한 매수청구가 있는 토지의 매수여부의 결정, 매수결정의 통지 및 매수절차 이행 등 매수청구 일체의 사무</b> (구청장이 결정한 시설과 제10조 및 제14조에 따라 구청장이 매수의무자인 도시계획시설에 한한다)</p>	<p>○법 제32조 영 제27조</p> <p>○법 제33조·제48조·제53조, 영 제28조·제42조·제50조</p> <p>○법 제34조, 제48조 영 제29조, 제42조</p> <p>○법 제47조 영 제41조 조례 제10조, 제14조</p> <p>○법 제56조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지</p> <p>영 제51조부터 제56조까지 (영 제55조 제3항 제3의 2 제외)</p>

사 무 명	관계법령
<b>8. 개발행위의 허가 및 준공과 관련한 다음의 사무</b> (조례에서 정한 시도시계획위원회 심의 대상에 대한 심의는 제외한다) 가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치(다만, 개발행위가 건축법의 적용을 받는 경우에는 「건축법」의 규정에 따른다) 나. 토지의 형질변경 다. 토석의 채취 라. 토지분할 마. 물건을 쌓는 행위	제58조부터 제59조까지 조례 제20조부터 제24조까지 (조례 제21조 제3항 제외)
<b>9. 개발행위허가의 제한에 관한 사무</b> (시 도시계획과 관련하여 시장이 필요하다고 인정할 때에는 개발행위허가의 제한을 할 수 있다)	○법 제63조 영 제60조
<b>10. 도시계획시설사업의 시행에 관한 다음의 사무</b> 가. 도시계획시설에 대한 단계별 집행계획의 수립·공고 및 매년 2단계 집행계획의 검토(시장이 재정계획을 수립하여 설치하는 시설은 제외한다) 나. 도시계획시설사업의 시행(시장이 시행하는 사업은 제외한다) 및 시행자 지정(시행자가 지방공사인 경우, 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하여 해당 도시계획시설 결정시 통지한 시설은 제외한다) 다. 도시계획시설사업의 실시계획의 작성, 인가 및 고시, 실시계획을 위한 공람공고 및 그에 따른 공사송달(시장이 시행하거나, 시장이 시행자를 지정한 사업은 제외한다) 라. 도시계획시설사업의 공사완료보고서의 수리 및 준공검사, 준공검사필증교부, 공사완료공고(시장이 시행하거나, 시장이 시행자를 지정한 사업은 제외한다)	○법 제85조 영 제95조 ○법 제86조 영 제96조 ○법 제88조부터 제94조까지, 영 제97조부터 제101조까지 ○법 제98조 영 제102조
<b>11. 기초조사 및 도시계획사업에 관한 조사·측량 등에 따른 타인의 토지 출입허가에 관한 사항</b> (시장이 시행하거나 시장이 시 행하는 자를 지정하는 사업은 제외한다)	○법 제130조
<b>12. 법률 등의 위반자에 대한 감독처분</b> (자치구에 위임된 사무에 한한다)	
<b>13. 기반시설부담계획의 수립 및 고시에 관한 사항</b> (시 계획과 관련하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 시장이 수립 및 고시할 수 있음)	○법 제133조



사 무 명	관계법령
14. 사업부지 면적(기부채납 면적 포함)이 1만 제곱미터 미만인 경우의 주택법에 의한 사업계획 승인 또는 변경 승인 시 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 지구단위계획구역 변경지정 및 지구단위계획의 변경결정에 관한 사무 가. 기존 지구단위계획구역 내 구청장에게 권한위임된 지구단위계획 변경이 수반되는 경우 나. 용도지역 변경 또는 층수완화의 내용이 포함되지 않은 경우 다. 시장이 처리해야 할 도시계획시설의 결정(변경) 내용이 포함되지 않은 경우	

## 4. 지형도면 고시

### 지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침

지형도면 등의 작성 및 고시	관계법령
<p>■ 작성주체 및 원칙</p> <p><b>제4조 지형도면등의 작성 주체</b></p> <p>① 지형도면 등의 작성 및 고시는 지역·지구등을 지정하고자 하는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 작성하는 것을 원칙으로 함. 다만, 지정권자가 해당 법령에 의해 지역·지구 등을 지정하면서 타 법령상의 지역·지구등을 의제하는 경우 지정권자는 의제되는 타 법령상의 지역·지구등에 대하여 지정권자가 아니더라도 지형도면등을 작성·고시</p> <p>② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장외에 지역·지구등의 지정을 입안하거나 신청하는 자가 따로 있는 경우에는 그자로 하여금 지형도면 등을 작성하여 제출하도록 요청할 수 있음</p> <p>③ 의제되는 지역·지구는 의제하는 지역·지구 등을 지정·고시할 때 지형도면 등을 동시에 작성하여 고시할 수 있음</p> <p><b>제5조(지형도면 등의 작성대상)</b></p> <p>① 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 다음의 사항에 대하여 지형도면 등을 작성하여 관보 또는 공보에 고시</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기본법 별표에서 규정한 지역·지구등의 지정 또는 변경</li> <li>2. 기본법 시행령 및 국토교통부장관이 관보에 고시하는 지역·지구 등의 지정 또는 변경</li> </ol> <p>② 다음의 각 호의 해당하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지역·지구 등의 경계가 행정구역 경계와 일치하는 경우</li> <li>2. 별도의 지정절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우</li> <li>3. 관계 법령에 따라 지역·지구 등의 지정이 의제되는 경우, 다만, 해당 법령에서 지역·지구 등의 지정 시 지형도면 등을 고시하도록 규정하고 있으나, 의제하는 법령에서는 그 지형도면 등의 고시까지 의제하고 있지 아니하는 경우 제외</li> </ol> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지형도면은 작성·고시하지 않더라도 국토이용정보체계에 해당 자료를 등재</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제2항에 따라 지형도면을 작성하지 않는 경우(「장사 등에 관한 법률」 제17조에 따른 묘지 등의 설치 제한지역은 제외)</li> <li>2. 지정된 토지거래계약에 관한 허가구역</li> <li>3. 기본법 시행규칙 제2조에서 정하는 사항</li> </ol>	<p>○ 지침 제2장</p>



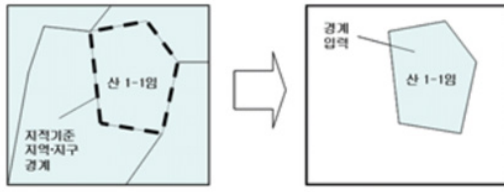
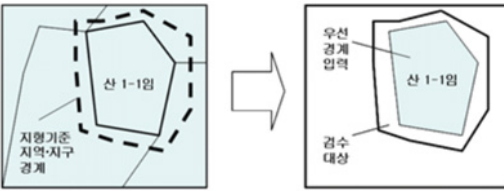
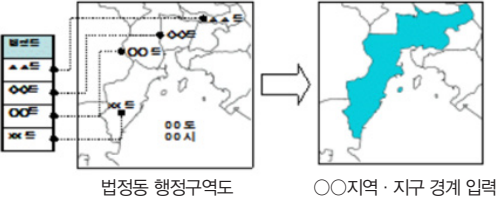
지형도면 등의 작성 및 고시	관계법령
<p><b>제6조(지형도면등의 작성원칙)</b></p> <p>① 다음의 사항을 유의하여 지형도면 등을 작성</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지형도면 등은 국토이용정보체계에서 구축한 전산파일을 이용하여 작성</li> <li>2. 지형도면 등은 축척, 법적 근거 등을 고려하여 최신의 자료를 선정하고 정확성을 확보한 후 입력</li> <li>3. 작성된 전산파일은 검수 등 일련의 과정을 거쳐 국토이용정보체계에 등재 후 바로 민원에 제공</li> <li>4. 지형도면 등 작성에 따른 검수는 관련 부서가 적극적으로 협조하도록 하여 지역·지구 등 간에 불부합이 발생하지 않도록 함</li> <li>5. 국토이용정보체계에 등재된 자료는 항상 최신의 자료로 유지·관리해야 함</li> </ol> <p>② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 지역·지구등에 대한 지형도면 등의 작성 시 다음 각 호의 자료형식 등에 의하도록 함</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지역·지구 등에 대한 지형도면 등의 작성 시 기준 좌표계 및 원점은 토지종합 정보망 도면데이터베이스 구축지침에 의하여 검수 완료되어 국토이용정보체계상에 등재된 도면과 동일한 좌표계를 사용하는 것을 원칙으로 함</li> <li>2. 공공측량성과 등 측량성과가 필요한 도면에 대해서는 세계측지계를 적용하여 작성. 다만, 국토이용정보체계에 등재할 때에는 기존에 등재된 도면의 좌표계와 동일하도록 변환</li> </ol> <p>■ 작성방법</p> <p><b>제7조(자료의 수집)</b></p> <p>① 지형도면 등을 작성하고자 하는 자는 다음과 같은 기초자료를 수집하여 작성</p> <p>－ 지역·지구 등 지정 원시도면, 지역·지구등 지정 원시대장, 국토이용정보체계 데이터베이스</p> <p><b>제8조(입력도면의 선정)</b></p> <p>① 자료수집에 따라 지형도면 등 데이터베이스로 구축할 입력도면은 다음 사항을 고려하여 결정. 다만, 각 호 이외의 사항에 대해서는 각 지역·지구 등의 담당자 및 관련부서 담당자와 협의하여 도면을 선정</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법적 효력이 있는 도면을 입력도면으로 사용</li> <li>2. 대축척의 도면을 입력도면으로 사용</li> <li>3. 가장 최근에 제작된 도면을 입력도면으로 사용</li> <li>4. 도면의 유지 및 보관상태가 가장 양호한 도면을 입력도면으로 사용</li> </ol>	

지형도면 등의 작성 및 고시	관계법령
<p>5. 민원발급에 사용하고 있는 도면을 입력도면으로 사용</p> <p>② 지형도면의 작성은 국토이용정보체계상에서 구축되어 있는 지적이 표시된 지형도를 사용. 다만, 다음의 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 연속지적도에 지역·지구 등을 명시한 도면을 작성하여 고시</p> <p>1. 지역·지구 등의 경계가 지적선을 기준으로 결정되는 경우</p> <p>2. 국토이용정보체계상의 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있지 않거나 지형과 지적의 불일치로 지형도의 활용이 곤란한 경우</p> <p>③ 해면을 포함하는 지역·지구 등을 지정하는 경우 해면부분에 한하여 해도 또는 해저지형도를 이용</p> <p>■ 자료의 검수</p> <p><b>제14조(검수요청)</b></p> <p>① 피검수자는 다음의 자료를 준비하여 검수자에게 검수를 요청하고, 검수자는 국토이용정보체계에 등재시에 확인자의 확인을 득함          - GIS 데이터베이스 및 CAD 전산파일, 검수용 도면 출력물, 검수 요청서, 지역·지구등 제작 관리대장, 품질검토서</p> <p>② 검수자는 검수요청서에 검수완료 예정일을 기입한 후 그 사본을 피검수자에게 제공하여 각각 편철 보관하도록 한다.</p> <p><b>제15조(검수방법 및 기준)</b></p> <p>① 피검수자는 제작된 지형도면등 전산파일에 대해 최소 2회 이상 검수를 시행, 최종 검수의 교정 및 수정사항은 검수자 및 등재자(확인자)의 확인을 받도록 함</p> <p>② 피검수자는 지형도면등 전산파일의 정확성 확보를 위하여 품질검토서를 작성하고 육안검수, 전산검수 외에 검수용 프로그램을 이용하여 성과를 검수</p> <p>③ 작성된 지형도면 전산파일에 대해서 도형데이터와 속성데이터로 구분하여 적정성 여부를 검수</p> <p>④ 검수자는 검수요청일로부터 확인자의 확인을 통해 2주 이내에 검수를 완료하고 검수결과를 피검수자에게 제공</p>	

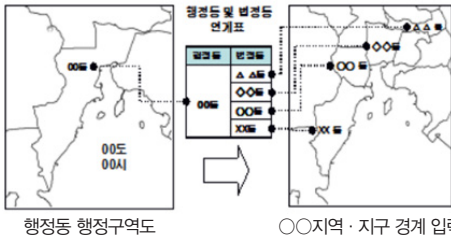
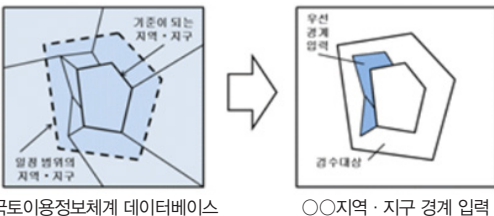




자료의 입력 및 관리	관계법령
<p><b>제16조(검수보고서 작성) 피검수자는 각 사업지역에서 검수</b></p> <p>완료시에는 검수 보고서를 작성, 검수 보고서에는 관련 내용을 기재한 다음 각 호의 해당하는 서식이 포함</p> <p>– 검수 요청서, 지역·지구 등 제작 관리대장에 표기된 검수내용 및 의견, 품질검토서, 서식의 검수자, 확인자 및 피검수자가 날인한 검수확인서</p> <p><b>■ 자료입력 방법</b></p> <p><b>제20조(지형기준 도형자료의 입력)</b></p> <p>① 지형기준 도형자료는 검수자의 확인을 받아 해당 지역·지구 경계를 입력하는 것을 원칙으로 하며 다음과 같은 절차를 따름</p> <p><b>[그림] 지형기준 도형자료의 입력 절차</b></p> <pre> graph TD     A[국토이용정보체계와 중첩 검토] --&gt; B[지역·지구 경계 내에 포함되는 필지]     A --&gt; C[지역·지구 경계 내에 포함되지 않는 필지]     B --&gt; D[필지경계 이용 지역·지구 입력]     C --&gt; E[검수요청]     E --&gt; F{입력여부 판단}     F -- 포함 --&gt; D     F -- 제외 --&gt; G[지역·지구에서 제외]     </pre>	<p>○ 지침 제3장</p>

자료의 입력 및 관리	관계법령
<p>② 지형기준 도형자료가 필지의 전체경계를 포함하는 지역은 당해 필지경계를 그대로 입력하고 나머지 지역에 대하여 검수자의 확인 절차를 따름</p> <p>[그림] 지형기준 도형자료의 입력방법</p>  <p>국토이용정보체계 데이터베이스      ○○지역·지구 경계 입력</p>	
<p>③ 다만, 지형기준의 도형자료가 일부 필지의 전체경계를 포함하는 경우 당해 필지경계를 그대로 입력하고 나머지 지역에 대하여 검수자의 확인 절차를 따름</p> <p>[그림] 지형기준 도형자료의 입력방법(필지경계와 일치하지 않을 경우)</p>  <p>국토이용정보체계 데이터베이스      ○○지역·지구 경계 입력</p>	
<p><b>제22조(행정구역기준 도형자료의 입력)</b></p> <p>① 법정동 행정구역을 대상으로 지정되는 지역·지구 등은 별도의 도형 입력 없이 국토이용정보체계의 행정구역 경계를 이용하여 입력</p> <p>[그림] 행정구역기준 도형자료의 입력방법(법정동 행정구역의 경우)</p>  <p>법정동 행정구역도      ○○지역·지구 경계 입력</p>	



자료의 입력 및 관리	관계법령
<p>② 행정동 행정구역을 대상으로 지정되는 지역·지구 등은 통계청의 『행정구역분류와 행정동 및 법정동 연계표』를 참고하여 국토이용 정보체계의 행정구역 경계를 이용하여 입력</p> <p>[그림] 행정구역기준 도형자료의 입력방법(법정동 행정구역의 경우)</p>  <p>행정동 행정구역도      ○○지역·지구 경계 입력</p>	
<p><b>제23조(조서 및 대장자료의 입력)</b></p> <p>① 별도의 도면 없이 조서 또는 대장으로 관리 되는 지역·지구 등은 해당 지방자치단체에서 지역·지구 등의 업무담당자가 관리하고 있는 대장 또는 조서를 기준으로 필지별 지역·지구 등의 지정 현황을 입력</p> <p>② 조서 및 대장에서의 필지가 지역·지구등의 전체경계를 포함하는 경우에는 당해 필지를 우선 입력하고 필지 내 일부 포함하는 지역에 대하여 검수자의 확인 절차를 따름</p> <p><b>제24조(지역·지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우의 입력)</b></p> <p>① 별도의 지정절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구 등의 범위가 직접 지정되는 경우 관련 지역·지구 등의 경계를 따라 범위를 설정한 후 검수자의 확인을 받아 해당 지역·지구 등의 경계를 입력하는 것을 원칙</p> <p>[그림] 범위기준 도형자료의 입력방법</p>  <p>국토이용정보체계 데이터베이스      ○○지역·지구 경계 입력</p>	

자료의 입력 및 관리	관계법령
<p>② 지역·지구 등의 경계가 일부 필지의 전체 경계를 포함하는 경우에는 당해 필지를 우선 입력하고 일부 포함하는 지역에 대하여 검수자의 확인 절차를 따름</p> <p><b>제25조(예외사항의 입력)</b></p> <p>지형도면을 작성하지 않는 경우 또는 제23조부터 제27조까지의 규정에 해당하지 않는 경우에는 제23조부터 제27조까지의 규정 중 가장 유사한 규정에 따라 작성토록 한다.</p> <p><b>제26조(속성자료의 입력)</b></p> <p>① 도형자료의 입력이 완료된 후 구조화 편집을 수행하여 위상구조를 갖도록 한 후 레이어별로 법정행정구역코드, 지번코드, 지정권자, 지정일자, 고시일자, 고시번호, 지역·지구분류코드, 도면표시번호 등을 반드시 포함하도록 입력하며, 토지종합정보망 도면데이터 구축지침을 준용하되 지역·지구의 특성에 따라 항목을 추가</p> <p>② 지정권자, 지정일자, 고시일자, 지역·지구코드 등은 토지종합정보망 도면데이터베이스 구축지침의 표준코드를 준용하도록 하며 입력방법은 다음과 같음</p> <p>[그림] 지정권자, 지정일자, 고시일자, 지역·지구 코드의 입력방법</p>	



자료의 입력 및 관리	관계법령
<p>■ 국토이용정보체계의 등재</p> <p><b>제27조(국토이용정보체계의 등재)</b></p> <p>① 지역·지구 등의 지정을 통보받은 시장, 군수 또는 구청장은 국토이용정보체계 등재</p> <p>② 시장, 군수 또는 구청장은 국토이용정보체계에 등재하는 데 자료가 미비할 경우 지정권자에게 이를 다시 작성하여 제공하도록 조치</p> <p>③ 시장, 군수 또는 구청장은 지역·지구 등의 지정 효력 발생일자를 시스템에 등록하여 효력발생일에 민원발급이 이루어지도록 하여야 함</p> <p>■ 정보공개 및 보안관리</p> <p><b>제28조(전산자료의 공개)</b></p> <p>전산자료의 공개 및 제공은 「개인정보 보호법, 공공기관의 개인정보 보호에 관한 법률」이 정하는 바에 따른다.</p> <p><b>제29조(보안관리대책 등)</b></p> <p>① 자료를 제공받는 자는 지역·지구 등 데이터베이스의 보안 등급에 따라 보안관리대책을 수립·시행</p> <p>② 전산자료를 제공할 경우 제공매체에 상관없이 사전에 자료의 목적외 사용·누설방지 등 보안관리 대책을 확인하고 관련 규정의 제공방법·절차에 따라 처리한 후</p> <p>③ 제공된 지역·지구등 데이터베이스와 관련하여 보안사고가 발생한 경우 해당기관의 장은 지체 없이 사고일시, 사고내용, 조치사항 및 결과 등을 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 기타 필요한 조치를 취하여야 함</p> <p>■ 유지관리 및 점검</p> <p><b>제30조(이의신청)</b></p> <p>국토이용정보체계를 통해 발급된 지역·지구등의 지정내용에 이의가 있는 자는 개요, 이의신청내용, 기타 이의신청에 필요한 입증자료를 첨부하여 국토이용정보체계 운영자(이하 정보체계운영자)에게 이의를 신청. 지정권자는 그 신청내용에 정당한 사유가 있다고 인정될 때에는 국토이용정보체계의 등재내용을 변경.</p>	

자료의 입력 및 관리	관계법령
<p><b>제31조(데이터베이스의 유지관리)</b></p> <p>① 정보체계운영자는 지역·지구 등에 대한 데이터베이스를 표준 및 관계법령에 적합하도록 관리하여야 하며, 항상 최신정보가 유지될 수 있도록 수정·갱신</p> <p>② 정보체계운영자는 지역·지구 등에 대한 데이터베이스를 일단위 또는 주단위로 백업</p> <p>③ 정보체계운영자는 화재, 수재 등 비상시의 지역·지구 등에 대한 데이터베이스 반출계획을 수립</p> <p>④ 정보체계운영자는 지역·지구 등의 데이터베이스가 손상된 경우 백업자료를 이용하여 복구하고 관리대장에 기록·관리하여야 하며, 중대한 사안에 대하여는 국토교통부장관에게 보고</p> <p><b>제32조(수시 점검)</b></p> <p>국토교통부장관은 필요하다고 인정되는 경우에는 정보체계운영 자에 대하여 감독상 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속공무원으로 하여금 국토이용정보체계 운영상황을 검사</p> <p><b>제33조(재검토기한)</b></p> <p>국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제334호)에 따라 이 고시에 대하여 2016년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 함</p>	



## 5. 도시계획정보시스템(UPIS)

### ➡ 도시계획정보시스템(UPIS) 개요

- 도시계획정보시스템(UPIS)은 도시관리계획 입안·결정과정의 조서 및 도면 등의 산출물을 체계적으로 데이터베이스화하여 도시계획 업무를 효과적으로 지원하기 위한 GIS기반의 내부 정보시스템으로,
- 도시계획입안·결정 지원 시스템, 위원회 상정 안건의 시뮬레이션을 위한 3차원 의사결정 지원 시스템, 과밀부담금 부과·관리 등으로 구성되어 있으며 월 평균 1,700여명(내부직원)이 접속하여 사용하고 있음

※ UPIS : Urban Planning Information System

### ➡ 시스템 운영목적

- 도시계획포털 사이트는 분산된 도시계획 관련 정보를 통합하여 시민에게 제공하기 위한 웹사이트(<http://urban.seoul.go.kr>)로서,
- 주요 서비스 내용으로는 지도기반의 용도지역·지구·구역, 지구단위계획 및 도시계획사업 정보 제공, 도시관리계획 입안·결정 과정, 주요 도시계획 소개, 알기쉬운 도시계획용어 해설 등이며 월 평균 20,250여명(시민)이 방문하고 있음

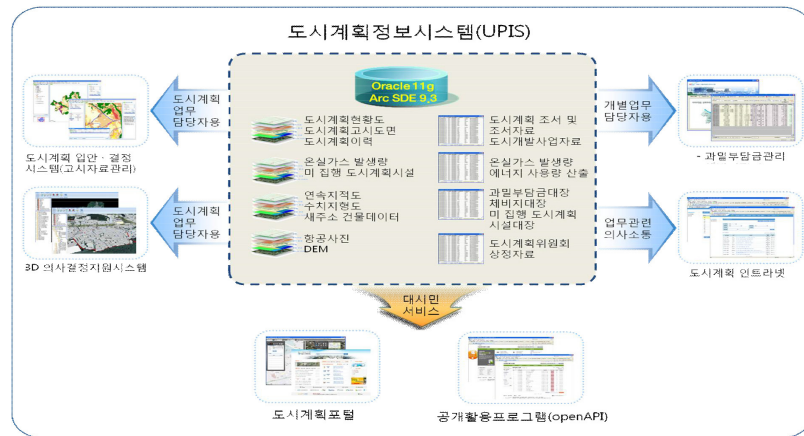
### ➡ 시스템 주요기능

- 도시계획정보시스템(UPIS)
  - 도시계획 수립에 필요한 도시계획정보를 지도기반으로 제공
  - 도시계획 현황 및 이력검색, 토지·건축물·항공사진 등 현황분석 기능
  - 도시계획 결정고시·조서 및 도면 DB구축: 총 159,493건(17.10월 기준)  
(고시문: 36,527건, 결정조서: 80,988건, 도형: 41,978건)
  - 접속현황: 17,108명(17.1.~17.10.) ※ 월 평균 1,700여명(내부직원)
- 도시계획 포털사이트(<http://urban.seoul.go.kr>)
  - 용도지역·지구·구역, 지구단위계획, 도시계획사업 등의 정보 제공
  - UPIS와의 연계를 통한 열람공고, 결정고시 자료 공개
  - 지도기반(2차원/3차원)의 도시계획사업 현황 및 이력자료 제공
  - 접속현황: 202,505명(17.1.~17.10.) ※ 월 평균 20,250여명(시민)

● 3차원 의사결정지원시스템

- 도시계획정보시스템의 3차원지도를 이용하여 상정안전 지역(건물)과 주변환경을 입체적으로 살펴봄으로써 현장중심 의사결정지원
- 서울시 도시계획위원회, 도시·건축공동위원회 등 위원회 심의 시 활용

※ 시스템 구성



※ 서울시 도시계획정보시스템(UPIS) 고도화를 위한 정보전략계획(ISP)(수립중)

[정보전략계획(ISP) 수립 배경 및 목적]

● 시스템 노후화 및 유지보수 기능개선 한계

- 현행 시스템은 '99년 최초 구축하여 '06년 전면 운영 시작하여 노후화된 도시계획정보시스템으로 인하여 업무변화 기능 반영 및 UPIS 사용자 요구사항에 대한 반영에 한계가 있는 실정임

● 업무프로세스 개선 및 전반적 기능 강화 필요

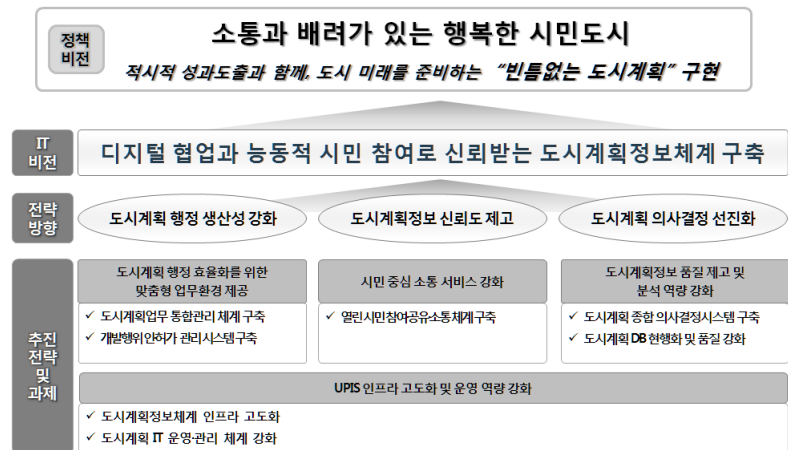
- 현행 도시계획정보시스템의 한계를 개선하기 위하여 3차원 의사결정지원 시스템, 인트라넷, 과밀부담금관리 등 UPIS 관련 업무 프로세스 개선 필요





- 도시계획 포털 사이트 개편을 통한 대 시민 서비스 개선 확대 및 사용자 업무 생산성 향상 등 전반적인 기능 강화 필요
- 유관기관과의 통합 연계성 강화 및 최신 IT 기술 반영
  - 최신 IT 기술과 도시계획 정보시스템(UPIS) 접목 방안 수립
  - 국가 표준 UPIS 적용 타당성 검토
  - 도시계획 전략경영(의사결정) 체계 구축을 통한 국토부, 지자체 등 유관기관과의 유기적 통합 연계성 강화

#### ※ 서울시 도시계획정보시스템(UPIS) 고도화를 위한 정보전략계획(ISP) 체계도



# 참여자

서울특별시		
■ 편집 · 발행	서울특별시   행정2부시장 김준기, (전)이제원	
	도시계획국   도시계획국장 김학진	
	도시계획과장   양용택, (전)최진석	도시관리과장   임창수, (전)양용택
	시설계획과장   김진호	토지관리과장   조봉연
	도시빛정책과장   서대훈	생활권계획추진반장   정제호
	도시계획상임기획단   상임기획단장 김세신	
	연구위원   김종규, 심소희, 권미리	
	신지연, 최준영, 유승환	
	추현수, 고혜영, 박희영	
	이남휘, 윤기학	
■ 내부자문	주택정책과장   송호재	공동주택과장   김장수
	재생정책과장   강희은	도시활성화과장   한병용
	역사도심재생과장   양병현	주거재생과장   국승열
	공원녹지정책과장   유영봉	역사문화재과장   김수덕
	도시공간개선반장   안재혁	
■ 행정지원	도시계획과   도시행정팀장 이준형	주무관   김슬기
외부자문 및 참여		
■ 외부자문	세종대학교   강우원	광운대학교   고진수
	KTS 엔지니어링   김영학	PMA도시환경연구소   유나경
	동해종합기술공사   유용상	도시건축집단아름   홍미영
■ 외부참여	도시건축집단아름   진주화	도시건축집단아름   권수현
	도시건축집단아름   정소영	

---

## 2018 도시계획 업무편람

© 서울특별시 도시계획국. 2018.

**발행** 서울특별시 도시계획국  
**편집** 서울특별시 도시계획상임기획단  
**발간일** 2017년 12월 26일

**주소** 04515 서울특별시 중구 덕수궁길 15

ISBN 979-11-6161-177-8

### 【비매품】

본 책자는 도시계획관련 업무를 이해하는데 도움이 되고자 하는 차원에서 제작되었으며,  
세부내용은 개별법령 및 개별 기본계획을 참고바랍니다.

※참고 홈페이지 : 서울 도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>)

---

