

행정중심복합도시 도시계획기준

[시행 2023. 8. 31.] [행정중심복합도시건설청고시 제2023-38호, 2023. 8. 31., 전부개정]

행정중심복합도시건설청(도시정책과), 044-200-3122

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 기준은 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제 60조제3항에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 한 사항에 관하여 행정중심복합도시건설청장이 고시하여 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(토지이용 및 관리의 기본방향) 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」(이하 "행복도시법"이라 한다) 제2조제1호에 따른 행정중심복합도시(이하 "행복도시"라 한다)의 토지이용 및 관리는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루고 행복도시를 국토균형발전을 선도하는 미래형 모범도시로 건설하는 것을 기본방향으로 한다.

제3조(적용범위) 이 기준은 행복도시법 제2조제2호에 따른 행복도시 예정지역에 한정하여 적용되며, 예정지역이 행복도시법 제15조에 따라 해제된 경우에는 「세종특별자치시 도시계획 조례」를 따른다.

제2장 도시기본계획

제4조(도시기본계획의 위상) ① 법 제22조에 따라 행정중심복합도시건설청장(이하 "건설청장"이라 한다.)이 수립한 도시기본계획은 행복도시 건설 관련 계획과 관할구역안에서 해당 지방자치단체의 장이 수립하는 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종 계획의 기본이 된다.

② 도시기본계획은 행복도시법 제17조, 제19조, 제20조의 광역도시계획, 기본계획, 개발계획에 적합하게 수립되어야 한다.

제5조(추진기구 및 공청회 등) ① 법 제18조에 따라 도시기본계획을 수립하고자 할 경우에는 별도의 추진기구를 한 시적으로 운영할 수 있다.

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

③ 법 제20조에 따라 공청회를 개최하고자 하는 때에는 미리 도시기본계획안에 대하여 자문단(자문단을 설치한 경우에 한한다. 이하 같다) 또는 행정중심복합도시 도시계획위원회(이하 "도시계획위원회"라 한다)의 자문을 받

을 수 있다.

제6조(도시기본계획 공청회 개최방법) ① 건설청장은 도시기본계획과 관련된 각종 위원회, 시민단체 또는 간담회 개최 등을 통하여 관계 전문가의 의견을 청취할 수 있다.

② 건설청장은 공청회를 개최하고자 할 경우에는 공청회 개최예정일 14일전까지 그 주요내용을 관보 또는 건설청 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알려야 한다.

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

④ 건설청장은 공청회 개최 후 14일간 도시기본계획의 내용에 대하여 주민의견을 청취하여야 한다.

⑤ 건설청장은 주민의견에 대한 타당성을 자문단 또는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 반영여부 및 검토 의견을 관보 또는 건설청 홈페이지를 통하여 주민에게 알려야 한다.

제3장 도시관리계획

제1절 도시관리계획의 수립절차

제7조(도시관리계획 입안 제안서의 처리절차 등) ① 건설청장은 법 제26조제1항에 따라 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 경우에는 각 호의 사항에 대하여 검토해야 한다.

1. 기초조사 내용의 적정성 여부
2. 자연 및 생활환경의 훼손가능성 여부
3. 도시계획시설의 설치·정비 및 개량에 관한 적정성 여부
4. 용도지역·용도지구 지정의 적합성 여부
5. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 적정성 여부
6. 그 밖에 도시관리계획과 관련하여 필요한 사항

② 건설청장은 법 제26조제1항 각 호 외의 부분 후단에 따른 서류가 첨부되지 않았거나 미비한 제안에 대하여는 제안한 주민에게 보완하도록 요청할 수 있다.

③ 건설청장은 주민이 제안한 도시관리계획안에 대하여 필요한 경우에는 도시계획위원회에 자문을 하여 입안 여부를 결정할 수 있으며, 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다.

제8조(주민의견 청취) 건설청장은 법 제28조제5항에 따라 주민의견을 청취하기 위하여 같은 법 시행령(이하 "영"이라 한다) 제22조제2항에 따른 공고·열람에 추가하여 열람기간동안 건설청 홈페이지를 통하여 도시관리계획 입안사항을 공고하여야 한다.

제9조(재공고·열람사항) ① 법 제28조제4항에서 "조례로 정하는 중요한 사항"이란 영 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항에 해당하지 않는 경우를 말한다.

② 제1항에 따른 주민 의견 청취에 필요한 사항은 제8조를 준용한다.

제10조(도시관리계획 중 경미한 변경사항) ① 영 제25조제3항제3호에서 조례로 정하는 범위는 50퍼센트 미만으로 한다.

② 영 제25조제4항제13호에서 조례로 정하는 사항이라 함은 도시관리계획결정 내용 중 면적 산정 착오 등을 정하기 위한 변경을 말한다.

제2절 용도지역·용도지구

제11조(특정용도제한지구의 세분) 영 제31조제3항에 따라 도시관리계획 결정으로 추가적으로 세분하여 지정할 수 있는 특정용도제한지구는 다음 각 호와 같다.

1. 숙박시설제한지구 : 특별히 숙박시설 제한이 필요한 지구
2. 위락시설제한지구 : 특별히 위락시설 제한이 필요한 지구
3. 위험물저장 및 처리시설제한지구 : 특별히 위험물저장 및 처리시설 제한이 필요한 지구

제3절 도시계획시설

제12조(도시계획시설의 관리) 법 제43조제3항에 따라 행복도시내 도시계획시설의 관리에 관하여 필요한 사항은 「지방재정법」 및 해당 지방자치단체의 공유재산관리조례 등 관련 조례에 의한다.

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

제4절 지구단위계획

제14조(지구단위계획수립지침) 건설청장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고, 지구단위계획구역을 체계적·계획적으로 개발하고 관리하기 위하여 지구단위계획의 수립 및 운영에 관한 사항을 시행지침으로 정할 수 있다.

제15조(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 영 제50조의2제1호에 따라 조례로 정하는 존치기간은 3년으로 한다.

제4장 개발행위의 허가 등

제16조(개발행위허가의 기준) ① 건설청장은 영 별표 1의2 제1호에 따라 건설청장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 녹지지역 내 입목(立木)의 축척 및 구성에 관하여는 「산지관리법」에서 정하는 바에 따른다.
2. 경사도가 17.5도 미만인 토지. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 해당하는 공익시설과 지형여건상 불가피하다고 인정되는 경우 도시계획위원회의 자문을 거쳐 경사도를 17.5도 이상으

로 할 수 있다.

② 제18조 및 제20조에 따라 개발행위를 허가하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

제17조(토지의 형질변경시 안전조치) 건설청장은 영 별표 1의2 제2호에 따라 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없으면 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·떼붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조를 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의한다.
6. 석축은 물이 솟아나오는 경우 등에 대비하여 메쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되, 배수 및 토압분산을 위한 뒤편을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.

제18조(지하자원 개발을 위한 토석의 채취) 건설청장은 영 별표 1의2 제2호에 따라 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 의한 주변피해가 없을 것
2. 운반트럭의 진출입 도로의 개설이 수반되는 경우는 이를 위한 토지의 형질변경허가를 취득할 수 있는 지역일 것
3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것
5. 지방도 이상 도로 또는 철도변의 경계에서 가시권이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우(다만, 가시권이 라도 경관훼손 정도가 경미하다고 인정되는 때에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있다.)

제19조(토지분할제한면적) 건설청장은 영 별표 1의2 제2호라목(1)(가)에서 조례로 정하는 분할제한면적은 200제곱미터 이상으로 한다.

제20조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준) 영 별표 1의2 제2호에 따라 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각 호와 같다.

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것
2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시각통로 차폐, 미관의 훼손 등이 발생하지 아니할 것
3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니할 것

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

제21조(이행보증금 예치의무가 면제되는 공공단체) 법 제60조제1항제3호에서 "해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체"라 함은 「지방공기업법」에 따라 세종특별자치시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

제22조(이행보증금의 예치금액) ① 영 제59조제2항에 따른 이행보증금의 예치금액은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제9조제5호에 따른 예산내역서상의 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관조성 및 조경에 필요한 금액을 말하며, 신청서상 총공사비의 20퍼센트로 한다.

② 제1항에도 불구하고 도시지역 안의 산림에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 산정 시 「산지관리법 시행규칙」 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복계상 되지 않도록 하여야 한다.

③ 건설청장은 개발행위허가를 받은 자(이하 "허가를 받은 자"라 한다)가 착공 후 허가기간 내에 공사를 이행하지 아니하거나 재해 등의 우려가 있는 때에는 허가를 받은 자에게 필요한 조치를 강구하도록 촉구하여야 한다.

④ 건설청장은 허가를 받은 자가 제3항의 조치에도 불구하고 이를 이행하지 아니하는 때에는 예치된 이행보증금으로 공사중단 등에 따른 재해방지를 위하여 대집행을 할 수 있다. 이 경우 대집행의 비용부담·절차 등에 관해서는 「행정대집행법」의 규정에 따른다.

제5장 용도지역·용도지구 안에서의 제한

제23조(용도지역 안에서의 건축제한) ① 영 별표 2부터 별표 17까지에서 도시계획 조례로 정하도록 한 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 1과 같다.
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2와 같다.
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3과 같다.
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4와 같다.
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5와 같다.
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 6과 같다.
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7과 같다.
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8과 같다.
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9와 같다.
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10과 같다.
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11과 같다.

12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12와 같다.
13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 13과 같다.
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14와 같다.
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15와 같다.
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16과 같다.

② 영 제71조에 따른 용도지역 중 제1종일반주거지역·보전녹지지역·생산녹지지역·자연녹지지역 안에서 조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물의 높이 제한은 4층 이하로 한다.

제24조(자연경관지구안에서의 용도제한) 영 제72조제1항에 따라 자연경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 관계 법령에 의하여 지구단위계획이 수립되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획이 정하는 바에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시술소, 단란주점
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목의 일반숙박시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물제조소, 위험물저장소 및 유독물보관·저장시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장은 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사(양잠·양봉·양어시설은 제외)·가축시설·도축장 및 도계장
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

제25조(특화경관지구안에서의 용도제한) 영 제72조제1항에 따라 특화경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 관계 법령에 의하여 지구단위계획이 수립되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획이 정하는 바에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시술소
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목의 일반숙박시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설로서 해당 용도 바닥면적의 합계가 500제곱미터를 초과하는 것
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물제조소, 위험물저장소 및 유독물보관·저장시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장은 제외한다)
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·가축시설·도축장 및 도계장
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

제26조(시가지경관지구안에서의 용도제한) ① 영 제72조제1항에 따라 시가지경관지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 관계 법령에 의하여 지구단위계획이 수립되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획이 정하는 바에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 정신병원 및 격리병원
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소는 제외한다)
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장은 제외한다)
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 가목과 나목의 시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

② 제1항에도 불구하고 제1항제1호부터 제3호까지·제5호·제6호·제8호 및 제9호에 해당하는 건축물로서 시가지경관지구안의 도로변의 건축선으로부터 3미터 이상을 후퇴하여 너비 2미터 이상의 차폐조경 등 경관보호시설을 설치하여 시가지경관지구 지정 목적에 반하지 아니한다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축을 허가할 수 있다.

③ 시가지경관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항에도 불구하고 공장·창고시설·자동차관련시설 등은 시가지경관지구의 지정목적에 어긋나지 아니하는 범위안에서 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가할 수 있다.

④ 토지의 일부가 시가지경관지구에 걸쳐 있는 경우 전체 토지가 시가지경관지구안에 있는 것으로 본다.

제27조(경관지구안에서의 건폐율) 영 제72조제2항에 따라 경관지구안에서 건축하는 건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역으로서 지구단위계획 수립 시 해당 용도지역 건폐율 범위 내에서 40퍼센트를 초과하여 정할 수 있다.

제28조(경관지구안에서의 높이 등) 영 제72조제2항에 따라 경관지구안에서 건축하는 건축물의 높이·층수는 다음 각 호와 같다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역의 경우에는 지구단위계획 수립 시 그 이상으로 할 수 있다.

1. 자연경관지구 : 5층 이하로서 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역 이외의 용도지역 안에서는 3층 이하로서 12미터 이하로 한다)
2. 특화경관지구 : 5층 이하로서 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역 이외의 용도지역안에서는 3층 이하로서 12미터 이하로 한다)
3. 시가지경관지구 : 5층 이상

제29조(경관지구안에서의 건축물의 규모) 영 제72조제2항에 따라 경관지구안에서 건축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 30미터 미만으로 하며, 연면적은 1500제곱미터를 초과할 수 없다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가 있는 지역의 경우에는 지구단위계획 수립 시 그 이상으로 할 수 있다

제30조(특화경관지구안에서의 대지안의 조경) 영 제72조제2항에 따라 특화경관지구안에서 건축물을 건축하는 경우에는 주거지역안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹지지역안에서는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 면적이 200제곱미터 이하인 대지에서 건축물을 신축하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제31조(시가지경관지구안에서의 대지안의 공지) ① 영 제72조제2항, 「건축법」 제46조제2항 및 「건축법 시행령」 제31조제2항에 따라 시가지경관지구안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축선 후퇴 공간에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 경관이 향상될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조에 따른 공작물·담장·계단·주차장·화단 그 밖의 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량출입금지를 위한 볼라드, 돌의자 등을 설치하는 경우
2. 조경식수를 하는 경우
3. 지구단위계획에 의한 경우

제32조(시가지경관지구안에서의 건축물의 형태 제한 등) 영 제72조제2항에 따라 건설청장은 시가지경관지구안에서 경관보전·관리·형성에 필요하다고 인정하는 경우 건설청장이 정하여 고시하는 바에 따라 건축물·담장·대문의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 제한할 수 있다.

제33조(시가지경관지구안에서의 부속건축물의 제한) ① 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구안에서는 세탁물건조대·장독대·철조망 등 도시경관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없다.

② 시가지경관지구안에서는 굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다.

제34조(중요시설물보호지구안에서의 건축제한) 영 제76조제1항에 따라 중요시설물보호지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(공관은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 가목 및 나목(회의장·공회당은 제외한다)
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(연구소 및 도서관은 제외한다)
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
10. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소는 제외한다)
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설(주차장과 주유소에 설치한 자동세차장은 제외한다)
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·가축시설·도축장 및 도계장
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설
14. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정시설 중 가목과 나목의 시설
15. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설

제35조(개발진흥지구에서의 건축제한) 영 제79조에 따라 개발진흥지구에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 영 별표 24에 해당하는 건축물
2. 국가 또는 지방정부가 시급성을 요한다고 판단하는 도시계획시설의 설치 및 건축물(도시계획위원회의 심의를 거친 경우에 한한다)

제36조(특정용도제한지구안에서의 건축제한) 영 제80조에 따라 특정용도제한지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 제17조제1호의 숙박시설제한지구 : 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
2. 제17조제2호의 위락시설제한지구 : 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설
3. 제17조제3호의 위험물저장 및 처리시설제한지구 : 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

제37조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한) 영 제82조에 따라 다음 각 호의 용도지구안에서의 건축제한은 지구단위계획을 따른다.

1. 방재지구
2. 보호지구

제38조(용도지역안에서의 건폐율) 법 제77조 및 영 제84조제1항에 따른 용도지역안에서의 건폐율은 다음 각 호와 같다. 다만, 지구단위계획구역인 경우에는 해당 구역의 특성 등을 고려하여 영 제84조에 규정된 범위안에서 지구단위계획으로 다르게 정할 수 있다.

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 80퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하

제39조(기타 용도지구 등의 건폐율) 영 제84조제4항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구 등의 건폐율은 다음 각 호와 같다.

1. 자연녹지지역에 지정된 개발진흥지구 : 30퍼센트 이하
2. 「자연공원법」에 의한 자연공원 : 60퍼센트 이하
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지 : 60퍼센트 이하
4. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지
· 일반산업단지 · 도시첨단산업단지 및 같은 조 제12호에 따른 준산업단지 : 80퍼센트 이하

제40조(건폐율의 강화) 영 제84조제5항에 따라 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우 해당 용도지역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트까지 건폐율을 낮출 수 있다.

제41조(방화지구안에서의 건폐율의 완화) 영 제84조제6항제1호에 따라 준주거지역 · 일반상업지역 · 근린상업지역 · 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 건폐율은 80퍼센트 이하로 한다.

제42조(용도지역안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항에 따라 각 용도지역의 용적률은 다음 각 호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 80퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 300퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 600퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 550퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 500퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 500퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 250퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 300퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 300퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 80퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 80퍼센트 이하

② 제1항에도 불구하고 녹지지역 안에서 건축물인 도시계획시설에 대한 용적률은 영 제85조제1항 각 호의 범위 안에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 따로 정할 수 있다.

제43조(기타 용도지구 등의 용적률) 영 제85조제6항제3호에 따라 「자연공원법」에 의한 자연공원 안에서의 용적률은 80퍼센트 이하로 한다.

제44조(공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화) 영 제85조제7항에 따라 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지의 건축물의 연면적이 1천제곱미터 이상인 경우 교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 때에는 그 용적률을 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제42조제1항 각 호에 따른 해당 용적률에 105퍼센트를 곱한 비율 이하로 할 수 있다.

제45조(공지의 설치·조성후 제공할 경우의 용적률 완화) ① 영 제85조제8항에 따라 상업지역 안에서 건축주가 해당 건축물이 있는 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 대지면적의 제공비율에 따라 제42조제1항 각 호에 따른 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위 안에서 다음 산식으로 산출된 용적률 이하로 적용할 수 있다.

대지의 일부를 공지로 설치·조성한 후 제공하였을 경우의 용적률 = $[(1 + 0.3\alpha) / (1 - \alpha)] \times$ (제42조제1항 각 호의 규정에 의한 해당 용적률)

* α 는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율

② 제1항은 상업지역이 아닌 용도지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경결정 또는 영 제30조제1항제2호에 따라 용적률이 낮은 상업지역에서 용적률이 높은 상업지역으로 변경결정한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

제6장 도시계획위원회

제1절 도시계획위원회의 운영

제46조(도시계획위원회의 설치) 행복도시법 제60조 및 법 제113조에 따라 도시계획에 관한 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 도시계획위원회를 둔다.

제47조(기능) 도시계획위원회의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 법, 다른 법령 또는 이 기준에서 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받도록 정한 사항의 심의 또는 자문
2. 중앙도시계획위원회에서 지방도시계획위원회에 위임한 사항에 대한 심의
3. 건설청장이 입안한 도시계획안에 대한 자문
4. 그 밖에 도시계획과 관련하여 건설청장이 부의한 사항에 대한 자문

제48조(구성) ① 도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다.

- ② 도시계획위원회의 위원장은 건설청 도시계획국장이 되며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ③ 도시계획위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 건설청장이 임명 또는 위촉한다.

1. 추진위원회 위원
2. 소속 공무원
3. 세종특별자치시 소속 공무원
4. 토지이용·교통·환경 등 도시계획 및 관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 임기 중 남은 기간으로 한다.

제49조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 도시계획위원회의 업무를 총괄하며, 회의를 소집하고 의장이 된다.

- ② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우 그 직무를 대행한다.
- ③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제50조(회의운영) ① 도시계획위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

- ② 도시계획위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ③ 제2항에도 불구하고 위원장은 심의사항이 경미하거나 부득이한 경우에는 서면으로 심의할 수 있다.

제51조(분과위원회) ① 영 제113조 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 도시계획위원회에 다음 각 호와 같이 분과위원회를 둘 수 있다.

1. 제1분과위원회 : 법 제9조에 따른 용도지역 등의 변경계획에 대한 심의, 법 제50조 및 제51조에 따른 지구단위 계획구역의 지정·변경 및 지구단위계획의 결정·변경결정에 대한 자문
 2. 제2분과위원회 : 법 제59조에 따른 개발행위에 대한 심의 또는 자문
 3. 제3분과위원회 : 제1분과위원회 및 제2분과위원회에서 심의 또는 자문하는 사항 외에 도시계획위원회에서 위임하는 사항의 심의 또는 자문
- ② 분과위원회는 도시계획위원회가 그 위원 중에서 선출한 5명 이상 9명 이하의 위원으로 구성하며, 도시계획위원회의 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.
- ③ 분과위원회 위원장은 분과위원회 위원 중에서 호선한다.
- ④ 분과위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤ 분과위원회에서 심의하는 사항 중 도시계획위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 도시계획위원회의 심의로 본다. 이 경우 분과위원회의 심의사항은 차기 도시계획위원회에 보고하여야 한다.

제52조(간사 및 서기) ① 도시계획위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 둔다.

- ② 간사 및 서기는 도시계획위원회를 주관하는 부서의 업무 담당자가 된다.
- ③ 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제53조(자료제출 및 설명요청) ① 도시계획위원회는 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관 및 관련 공무원에게 자료 제출 및 설명을 요청할 수 있다.

- ② 관계 기관 및 해당 공무원은 도시계획위원회의 요구에 대하여 정당한 사유가 없으면 이에 응하여야 한다.

제54조(회의의 비공개 등) 도시계획위원회는 비공개회의를 원칙으로 하되, 관계 법령에서 특정인의 참여 또는 공개를 규정하는 경우에는 해당 법령이 정하는 바에 따른다.

제55조(회의록) 간사는 회의때마다 회의록을 작성하고, 이를 보관하여야 한다.

제56조(수당 및 여비) 법 제115조에 따라 건설청 공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위 안에서 관련 규정에서 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제7장 보 칙

제57조(과태료의 부과) 영 제134조에 따른 과태료의 징수절차는 「질서위반행위규제법」에 따른다.

제58조(재검토기한) 건설청장은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2024년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2023-38호,2023.8.31.>

제1조(시행일) 이 고시는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반적인 경과조치) 이 고시 시행당시 종전의 규정에 따른 처분, 절차 그 밖의 행위는 이 고시에 따라 행하여진 것으로 본다.