



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

[시행 2025. 10. 2.] [대통령령 제35628호, 2025. 7. 1., 일부개정]

국토교통부 (도시정책과-개발행위) 044-201-4724, 3707

국토교통부 (도시활력지원과-도시군계획시설) 044-201-3784, 3722

국토교통부 (도시정책과-용도지역) 044-201-3712, 3709

국토교통부 (도시정책과-지구단위계획) 044-201-4720, 3718

국토교통부 (도시정책과-도시군기본계획) 044-201-4720, 3718

국토교통부 (도시정책과-토지적성평가, 기반시설부담구역) 044-201-4843, 4972

국토교통부 (도시활력지원과-공동구) 044-201-3724, 3736

제1장 총칙

제1조(목적) 이 영은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. [\[개정 2005. 9. 8.\]](#)

제2조(기반시설) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편의 시설을 포함한다)을 말한다. [\[개정 2005. 9. 8., 2008. 5. 26., 2009. 11. 2., 2013. 6. 11., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13., 2019. 12. 31.\]](#)

1. 교통시설 : 도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차정류장 · 궤도 · 차량 검사 및 면허시설
2. 공간시설 : 광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지
3. 유통 · 공급시설 : 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공 · 문화체육시설 : 학교 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설
5. 방재시설 : 하천 · 유수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비
6. 보건위생시설 : 장사시설 · 도축장 · 종합의료시설
7. 환경기초시설 : 하수도 · 폐기물처리 및 재활용시설 · 빗물저장 및 이용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

② 제1항에 따른 기반시설중 도로 · 자동차정류장 및 광장은 다음 각 호와 같이 세분할 수 있다. [\[개정 2008. 1. 8., 2010. 4. 29., 2016. 5. 17., 2021. 7. 6., 2023. 7. 18.\]](#)

1. 도로

- 가. 일반도로
- 나. 자동차전용도로
- 다. 보행자전용도로
- 라. 보행자우선도로
- 마. 자전거전용도로
- 바. 고가도로
- 사. 지하도로

2. 자동차정류장

- 가. 여객자동차터미널
- 나. 물류터미널
- 다. 공영차고지
- 라. 공동차고지
- 마. 화물자동차 휴게소

바. 복합환승센터

사. 환승센터

3. 광장

가. 교통광장

나. 일반광장

다. 경관광장

라. 지하광장

마. 건축물부설광장

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 기반시설의 추가적인 세분 및 구체적인 범위는 국토교통부령으로 정한다. [<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>](#)

제3조(광역시설) 법 제2조제8호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

[<개정 2006. 3. 23., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 6. 11., 2018. 11. 13.>](#)

1. 2 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군(광역시의 관할구역 안에 있는 군을 제외한다. 이하 같다. 다만, 제110조 · 제112조 및 제128조에서는 광역시의 관할구역 안에 있는 군을 포함한다)의 관할구역에 걸치는 시설 : 도로 · 철도 · 광장 · 녹지, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구, 유류저장 및 송유설비, 하천 · 하수도(하수종말처리시설을 제외한다)
2. 2 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설 : 항만 · 공항 · 자동차정류장 · 공원 · 유원지 · 유통업무설비 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설 · 유수지 · 장사시설 · 도축장 · 하수도(하수종말처리시설에 한한다) · 폐기물처리 및 재활용시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

제4조(공공시설) 법 제2조제13호에서 "대통령령으로 정하는 공공용시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. [<개정 2009. 8. 5., 2011. 3. 9., 2017. 9. 19., 2018. 11. 13., 2021. 1. 5.>](#)

1. 항만 · 공항 · 광장 · 녹지 · 공공공지 · 공동구 · 하천 · 유수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비 · 하수도 · 구거(溝渠: 도량)
2. 행정청이 설치하는 시설로서 주차장, 저수지 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
3. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 시설

제4조의2(기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설) 법 제2조제19호에서 "도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설"이란 다음 각 호의 기반시설(해당 시설의 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편의시설을 포함한다)을 말한다. [<개정 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>](#)

1. 도로(인근의 간선도로로부터 기반시설부담구역까지의 진입도로를 포함한다)
2. 공원
3. 녹지
4. 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다)
5. 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함한다)
6. 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포함한다)
7. 폐기물처리 및 재활용시설
8. 그 밖에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획에서 정하는 시설

[본조신설 2008. 9. 25.]

제4조의3(기반시설을 유발하는 시설의 종류) 법 제2조제20호에서 "단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설"이란 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물을 말한다. 다만, 별표 1의 건축물은 제외한다.

[본조신설 2008. 9. 25.]

제4조의4(도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준 평가의 기준·절차) ① 국토교통부장관은 법 제3조의2제2항에 따른 도시의 지속가능성 및 생활인프라 수준의 평가기준을 정할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2016. 5. 17.>

1. 지속가능성 평가기준: 토지이용의 효율성, 환경친화성, 생활공간의 안전성·쾌적성·편의성 등에 관한 사항
2. 생활인프라 평가기준: 보급률 등을 고려한 생활인프라 설치의 적정성, 이용의 용이성·접근성·편리성 등에 관한 사항

② 국토교통부장관은 법 제3조의2제1항에 따른 평가를 실시하려는 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 해당 지방자치단체의 자체평가를 실시하여 그 결과를 제출하도록 하여야 하며, 제출받은 자체평가 결과를 바탕으로 최종평가를 실시한다. <개정 2016. 5. 17.>

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 평가결과의 일부 또는 전부를 공개할 수 있으며, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조에 따른 도시재생 활성화를 위한 비용의 보조 또는 융자, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제86조에 따른 포괄보조금의 지원 등에 평가결과를 활용하도록 할 수 있다. <개정 2016. 5. 17., 2023. 7. 7.>

④ 국토교통부장관은 제2항에 따른 평가를 전문기관에 의뢰할 수 있다. <개정 2016. 5. 17.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 평가기준 및 절차 등에 관하여 필요한 세부사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2014. 1. 14.]

[제목개정 2016. 5. 17.]

제5조(다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역등의 지정제한 등) ① 법 제8조제2항에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1제곱킬로미터(「도시개발법」에 의한 도시개발구역의 경우에는 5제곱킬로미터)를 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2014. 1. 14.>

② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 법 제8조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 협의 또는 승인을 요청하는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 구역등의 지정 또는 변경의 목적·필요성·배경·추진절차 등에 관한 설명서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 구역등을 지정 또는 변경할 때 포함되어야 하는 내용을 포함한다)
2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도
3. 대상지역안에 지정하고자 하는 구역등을 표시한 축척 5천분의 1 내지 2만5천분의 1의 도면
4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류

③ 법 제8조제3항에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 5제곱킬로미터[특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)가 법 제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐 구역등을 지정 또는 변경하는 경우에 한정한다]를 말한다. <신설 2014. 1. 14.>

④ 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 법 제8조제3항에 따라 시·도지사의 승인을 요청하는 경우에는 제2항 각 호의 서류를 시·도지사에게 제출하여야 한다. <신설 2014. 1. 14.>

⑤ 법 제8조제4항제4호에서 "대통령령으로 정하는 범위에서 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2009. 8. 5., 2014. 1. 14.>

1. 협의 또는 승인을 얻은 지역·지구·구역 또는 구획 등(이하 "구역등"이라 한다)의 면적의 10퍼센트의 범위안에 서 면적을 증감시키는 경우
2. 협의 또는 승인을 얻은 구역등의 면적산정의 착오를 정정하기 위한 경우

제6조(다른 법률에 의한 용도지역 등의 변경제한) ① 법 제9조 각 호 외의 부분 본문에 따라 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시 · 군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가 · 인가 · 승인 또는 결정하고자 하는 경우에는 미리 다음 각 호의 구분에 따라 법 제106조에 따른 중앙도시계획위원회(이하 "중앙도시계획위원회"라 한다) 또는 법 제113조에 따른 지방도시계획위원회(이하 "지방도시계획위원회"라 한다)의 심의를 받아야 한다. 다만, 법 제8조제4항제1호에 해당하거나 도시 · 군관리계획의 결정을 의제하는 계획에서 그 계획면적의 5퍼센트 미만을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2004. 1. 20., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우

- 가. 중앙행정기관의 장이 30만제곱미터 이상의 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시 · 군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가 · 인가 · 승인 또는 결정하고자 하는 경우
- 나. 지방자치단체의 장이 5제곱킬로미터 이상의 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시 · 군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가 · 인가 · 승인 또는 결정하고자 하는 경우
- 2. 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 하는 경우 : 지방자치단체의 장이 30만제곱미터 이상 5제곱킬로미터 미만의 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시 · 군관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가 · 인가 · 승인 또는 결정하고자 하는 경우

② 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 제1항의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

1. 계획의 목적 · 필요성 · 배경 · 내용 · 추진절차 등을 포함한 계획서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용을 포함한다)
2. 대상지역과 주변지역의 용도지역 · 기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도
3. 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1천분의 1(도시지역외의 지역은 5천분의 1 이상으로 할 수 있다)의 도면
4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류

제2장 광역도시계획

제7조(광역계획권의 지정) ① 법 제10조제1항의 규정에 의한 광역계획권은 인접한 2 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역 단위로 지정한다. <개정 2012. 4. 10.>

② 국토교통부장관 또는 도지사는 제1항에도 불구하고 인접한 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 관할구역의 일부를 광역계획권에 포함시키고자 하는 때에는 구 · 군(광역시의 관할구역안에 있는 군을 말한다) · 읍 또는 면의 관할구역 단위로 하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

제8조 삭제 <2009. 8. 5.>

제9조(광역도시계획의 내용) 법 제12조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

<개정 2018. 11. 13.>

1. 광역계획권의 교통 및 물류유통체계에 관한 사항
2. 광역계획권의 문화 · 여가공간 및 방재에 관한 사항

제10조(광역도시계획의 수립기준) 국토교통부장관은 법 제12조제2항에 따라 광역도시계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2015. 7. 6., 2018. 10. 23., 2024. 5. 7.>

1. 광역계획권의 미래상과 이를 실현할 수 있는 체계화된 전략을 제시하고 국토종합계획 등과 서로 연계되도록 할 것
2. 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군간의 기능분담, 도시의 무질서한 확산방지, 환경보전, 광역시설의 합리적 배치 그 밖에 광역계획권안에서 현안사항이 되고 있는 특정부문 위주로 수립할 수 있도록 할 것
3. 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 하되, 특정부문 위주로 수립하는 경우에는 도시 · 군기본계획이나 도시 · 군관리계획에 명확한 지침을 제시할 수 있도록 구체적으로 수립하도록 할 것
4. 녹지축 · 생태계 · 산림 · 경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역, 국가유산 및 역사문화환경 등을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것
5. 부문별 계획은 서로 연계되도록 할 것
6. 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시 · 도안전관리계획 및 같은 법 제25조제1항에 따른 시 · 군 · 구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시 · 군 자연재해저감 종합계획을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것

제11조(광역도시계획의 수립을 위한 기초조사) ①법 제13조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. [<개정 2018. 11. 13.>](#)

1. 기후 · 지형 · 자원 · 생태 등 자연적 여건
2. 기반시설 및 주거수준의 현황과 전망
3. 풍수해 · 지진 그 밖의 재해의 발생현황 및 추이
4. 광역도시계획과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
5. 그 밖에 광역도시계획의 수립에 필요한 사항

②법 제13조제1항의 규정에 의한 기초조사를 함에 있어서 조사할 사항에 관하여 다른 법령의 규정에 의하여 조사 · 측량한 자료가 있는 경우에는 이를 활용할 수 있다.

③국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 수립된 광역도시계획을 변경하려면 법 제13조제1항에 따른 기초조사사항 중 해당 광역도시계획의 변경에 관하여 필요한 사항을 조사 · 측량하여야 한다. [<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>](#)

④ 법 제13조제4항에 따라 구축 · 운영하는 기초조사정보체계(이하 "기초조사정보체계"라 한다)에서 관리하는 정보는 다음 각 호와 같다. [<신설 2018. 11. 13.>](#)

1. 법 제13조제1항에 따라 광역도시계획의 수립 또는 변경을 위하여 실시하는 기초조사에 관한 정보
2. 법 제20조제1항에 따라 준용하는 법 제13조제1항에 따라 도시 · 군기본계획의 수립 또는 변경을 위하여 실시하는 기초조사에 관한 정보(법 제20조제2항에 따라 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하는 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석에 관한 정보를 포함한다)
3. 법 제27조제1항에 따라 준용하는 법 제13조제1항에 따라 도시 · 군관리계획의 수립 또는 변경을 위하여 실시하는 기초조사에 관한 정보(법 제27조제2항 및 제3항에 따라 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 실시하는 경우에는 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석에 관한 정보를 포함한다)
- ⑤ 기초조사정보체계의 구축 · 운영을 위한 자료의 수집, 입력, 유지 및 관리 등에 관한 세부적인 기준은 국토교통부장관이 정한다. [<신설 2018. 11. 13.>](#)

제12조(광역도시계획의 수립을 위한 공청회) ①국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 법 제14조제1항에 따라 공청회를 개최하려면 다음 각 호의 사항을 일간신문, 관보, 공보, 인터넷 홈페이지 또는 방송 등의 방법으로 공청회 개최예정일 14일 전까지 1회 이상 공고해야 한다. [<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>](#)

1. 공청회의 개최목적
2. 공청회의 개최예정일시 및 장소

3. 수립 또는 변경하고자 하는 광역도시계획의 개요

4. 그 밖에 필요한 사항

② 법 제14조제1항에 따른 공청회는 광역계획권 단위로 개최하되, 필요한 경우에는 광역계획권을 여러 개의 지역으로 구분하여 개최할 수 있다. [\[개정 2021. 1. 5.\]](#)

③ 법 제14조제1항에 따른 공청회는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 지명하는 사람이 주재한다. [\[개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23.\]](#)

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 공청회의 개최에 관하여 필요한 사항은 그 공청회를 개최하는 주체에 따라 국토교통부장관이 정하거나 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다), 시 또는 군의 도시·군계획에 관한 조례(이하 "도시·군계획조례"라 한다)로 정할 수 있다. [\[개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.\]](#)

제13조(광역도시계획의 승인) ① 시·도지사는 법 제16조제1항에 따라 광역도시계획의 승인을 받으려는 때에는 광역도시계획안에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 국토교통부장관에게 제출해야 한다. [\[개정 2006. 3. 23., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2021. 7. 6.\]](#)

1. 기초조사 결과

2. 공청회개최 결과

3. 법 제15조제1항에 따른 관계 시·도의 의회와 관계 시장 또는 군수(광역시의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 제외하며, 이하 같다. 다만, 제110조·제112조·제127조·제128조 및 제130조에서는 광역시의 관할구역 안에 있는 군의 군수를 포함한다)의 의견청취 결과

4. 시·도도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과

5. 법 제16조제2항의 규정에 의한 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 및 중앙도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

② 국토교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 제출된 광역도시계획안이 법 제12조제2항의 규정에 의한 수립기준 등에 적합하지 아니한 때에는 시·도지사에게 광역도시계획안의 보완을 요청할 수 있다. [\[개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.\]](#)

③ 법 제16조제4항에 따른 광역도시계획의 공고는 해당 시·도의 공보와 인터넷 홈페이지에, 법 제16조제6항에 따른 광역도시계획의 공고는 해당 시·군의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 해야 한다. [\[개정 2009. 8. 5., 2020. 11. 24.\]](#)

제13조의2(광역도시계획협의회의 구성 및 운영) ① 법 제17조의2에 따른 광역도시계획협의회의 위원은 관계 공무원, 광역도시계획에 관하여 학식과 경험이 있는 사람으로 구성한다.

② 제1항에 따른 광역도시계획협의회의 구성 및 운영에 관한 구체적인 사항은 법 제11조에 따른 광역도시계획 수립권자가 협의하여 정한다.

[본조신설 2009. 8. 5.]

제3장 도시·군기본계획 <개정 2012. 4. 10.>

제14조(도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있는 지역) 법 제18조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 시 또는 군"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시 또는 군을 말한다. [\[개정 2005. 9. 8., 2018. 11. 13.\]](#)

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 수도권(이하 "수도권"이라 한다)에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시 또는 군으로서 인구 10만명 이하인 시 또는 군
2. 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 당해 광역도시계획에 법 제19조제1항 각호의 사항이 모두 포함되어 있는 시 또는 군

[제목개정 2012. 4. 10.]

제15조(도시 · 군기본계획의 내용) 법 제19조제1항제10호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항으로서 도시 · 군기본계획의 방향 및 목표 달성과 관련된 사항을 말한다. <개정 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2013. 6. 11., 2015. 7. 6.>

1. 도심 및 주거환경의 정비 · 보전에 관한 사항
2. 다른 법률에 따라 도시 · 군기본계획에 반영되어야 하는 사항
3. 도시 · 군기본계획의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항
4. 그 밖에 법 제22조의2제1항에 따른 도시 · 군기본계획 승인권자가 필요하다고 인정하는 사항
5. 삭제 <2015. 7. 6.>
6. 삭제 <2015. 7. 6.>
7. 삭제 <2015. 7. 6.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제16조(도시 · 군기본계획의 수립기준) 국토교통부장관은 법 제19조제3항에 따라 도시 · 군기본계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2015. 7. 6., 2018. 10. 23., 2024. 5. 7.>

1. 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 토지 이용 · 교통 · 환경 등에 관한 종합계획이 되도록 할 것
2. 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 할 것
3. 법 제23조의 규정에 의하여 도시 · 군기본계획을 정비할 때에는 종전의 도시 · 군기본계획의 내용중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완함으로써 계획의 연속성이 유지되도록 할 것
4. 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
5. 부문별 계획은 법 제19조제1항제1호의 규정에 의한 도시 · 군기본계획의 방향에 부합하고 도시 · 군기본계획의 목표를 달성할 수 있는 방안을 제시함으로써 도시 · 군기본계획의 통일성과 일관성을 유지하도록 할 것
6. 도시지역 등에 위치한 개발가능토지는 단계별로 시차를 두어 개발되도록 할 것
7. 녹지축 · 생태계 · 산림 · 경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역, 국가유산 및 역사문화환경 등을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것
8. 법 제19조제1항제8호의 경관에 관한 사항에 대하여는 필요한 경우에는 도시 · 군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있도록 할 것
9. 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시 · 도안전관리계획 및 같은 법 제25조제1항에 따른 시 · 군 · 구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시 · 군 자연재해저감 종합계획을 충분히 고려하여 수립하도록 할 것

[제목개정 2012. 4. 10.]

제16조의2(생활권계획의 수립기준 등) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제19조의2에 따라 생활권계획을 따로 수립하는 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.

1. 도시 · 군기본계획의 공간구조 설정 및 토지이용계획 등을 생활권별로 구체화할 것
 2. 해당 지방자치단체에서 생활권이 차지하는 공간적 위치 및 특성, 주변지역의 특성 등을 고려하여 생활권을 설정하고, 생활권별 특성에 맞추어 기반시설의 설치 · 관리 계획을 수립할 것
 3. 그 밖에 지역경제의 활성화 및 주민 생활여건 개선 등을 위해 생활권별로 개발 · 정비 및 보전할 필요가 있는 사항을 포함할 것
- ② 법 제19조의2제3항 후단에서 "대통령령으로 정하는 범위에서 수립 · 변경하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 도시 · 군기본계획에서 정하는 생활권을 세분화하는 경우
2. 도시 · 군기본계획에서 정하는 생활권 간의 경계를 변경하는 경우
3. 전체 인구 규모의 범위에서 생활권별 인구의 배분에 관한 사항을 수립 · 변경하는 경우
4. 제3호에 따라 생활권별 인구의 배분에 관한 사항을 변경함에 따라 기반시설의 설치에 관한 사항을 수립 · 변경하는 경우

[본조신설 2024. 7. 30.]

[종전 제16조의2는 제16조의3으로 이동 <2024. 7. 30.>]

제16조의3(도시 · 군기본계획 수립을 위한 기초조사 중 토지적성평가 및 재해취약성분석 면제사유) 법 제20조제3항에서 "도시 · 군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 법 제20조제2항에 따른 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다): 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 도시 · 군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
 - 나. 다른 법률에 따른 지역 · 지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시 · 군기본계획의 변경이 필요 한 경우
2. 법 제20조제2항에 따른 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석"이라 한다): 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 도시 · 군기본계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우
 - 나. 다른 법률에 따른 지역 · 지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시 · 군기본계획의 변경이 필요 한 경우

[본조신설 2015. 7. 6.]

[제16조의2에서 이동, 종전 제16조의3은 제16조의4로 이동 <2024. 7. 30.>]

제16조의4(특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 도시 · 군기본계획의 공고 및 열람) 법 제22조제3항에 따른 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 도시 · 군기본계획의 공고는 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 해야 한다. <개정 2012. 4. 10., 2020. 11. 24.>

[본조신설 2009. 8. 5.]

[제목개정 2012. 4. 10.]

[제16조의3에서 이동 <2024. 7. 30.>]

제17조(시 · 군 도시 · 군기본계획의 승인) ① 시장 또는 군수는 법 제22조의2제1항에 따라 도시 · 군기본계획의 승인을 받으려면 도시 · 군기본계획안에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 기초조사 결과
 2. 공청회개최 결과
 3. 법 제21조에 따른 해당 시 · 군의 의회의 의견청취 결과
 4. 해당 시 · 군에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과
 5. 법 제22조의2제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 도의 지방도시계획위원회의 심의에 필요한 서류
- ② 도지사는 제1항에 따라 제출된 도시 · 군기본계획안이 법 제19조제3항에 따른 수립기준 등에 적합하지 아니한 때에는 시장 또는 군수에게 도시 · 군기본계획안의 보완을 요청할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

③ 법 제22조의2제4항에 따른 도시 · 군기본계획의 공고는 해당 시 · 군의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 하며, 관계 서류의 열람기간은 30일 이상으로 해야 한다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2020. 11. 24.>

[제목개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.]

제17조의2 삭제 <2012. 4. 10.>

제4장 도시 · 군관리계획 <개정 2012. 4. 10.>

제1절 도시 · 군관리계획의 수립절차 <개정 2012. 4. 10.>

제18조(도시 · 군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준 등) ① 법 제25조제2항의 규정에 의한 도시 · 군관리계획도서 중 계획도는 축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1(축척 1천분의 1 또는 축척 5천분의 1의 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 축척 2만5천분의 1)의 지형도(수치지형도를 포함한다. 이하 같다)에 도시 · 군관리계획사항을 명시한 도면으로 작성하여야 한다. 다만, 지형도가 간행되어 있지 아니한 경우에는 해도 · 해저지형도 등의 도면으로 지형도에 갈음할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

② 제1항의 규정에 의한 계획도가 2매 이상인 경우에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 도시 · 군관리계획총괄도(축척 5만분의 1 이상의 지형도에 주요 도시 · 군관리계획사항을 명시한 도면을 말한다)를 포함시킬 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제19조(도시 · 군관리계획의 수립기준) 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다)은 법 제25조제4항에 따라 도시 · 군관리계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2015. 7. 6., 2018. 10. 23., 2024. 5. 7., 2024. 7. 30.>

1. 광역도시계획 및 도시 · 군기본계획(법 제19조의2에 따른 생활권계획을 포함한다) 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 관계 및 도시의 성장추세를 고려하여 수립하도록 할 것
2. 도시 · 군기본계획을 수립하지 아니하는 시 · 군의 경우 당해 시 · 군의 장기발전구상 및 법 제19조제1항의 규정에 의한 도시 · 군기본계획에 포함될 사항중 도시 · 군관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 할 것
3. 도시 · 군관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 할 것
4. 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활 · 편익시설이 고루 갖추어지도록 할 것
5. 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
6. 토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구 등의 인구규모, 도시의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 할 것
7. 녹지축 · 생태계 · 산림 · 경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 국가유산 및 역사문화환경 등을 고려하여 토지이용계획을 수립하도록 할 것
8. 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립하도록 할 것
9. 도시 · 군계획시설은 집행능력을 고려하여 적정한 수준으로 결정하고, 기존 도시 · 군계획시설은 시설의 설치현황과 관리 · 운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현가능성이 없는 시설 또는 존치 필요성이 없는 시설은 재검토하여 해제하거나 조정함으로써 토지이용의 활성화를 도모할 것
10. 도시의 개발 또는 기반시설의 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속가능한 도시발전을 도모하도록 할 것
11. 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시 · 도안전관리계획 및 같은 법 제25조제1항에 따른 시 · 군 · 구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시 · 군 자연재해저감 종합계획을 고려하여 재해로 인

한 피해가 최소화되도록 할 것

[제목개정 2012. 4. 10.]

제19조의2(도시 · 군관리계획 입안의 제안) ① 법 제26조제1항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 개발진흥지구"란 제31조제2항제8호나목에 따른 산업 · 유통개발진흥지구를 말한다. <개정 2017. 12. 29.>

② 법 제26조제1항에 따라 도시 · 군관리계획의 입안을 제안하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 대상 토지 면적에서 국 · 공유지는 제외한다. <개정 2022. 1. 18., 2024. 7. 30.>

1. 법 제26조제1항제1호 및 제5호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상

2. 법 제26조제1항제2호 및 제3호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상

③ 법 제26조제4항에 따라 제1항에 따른 산업 · 유통개발진흥지구의 지정을 제안할 수 있는 대상지역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역으로 한다. <개정 2016. 5. 17., 2017. 12. 29., 2019. 8. 6.>

1. 지정 대상 지역의 면적은 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만일 것

2. 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 보전관리지역 또는 농림지역을 포함해야 하는 경우에는 전체 면적의 20퍼센트 이하의 범위에서 보전 관리지역 또는 농림지역을 포함하되, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20퍼센트 이상으로 할 수 있다.

가. 보전관리지역 또는 농림지역의 해당 토지가 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지인 경우

나. 보전관리지역 또는 농림지역의 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염 · 환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 경우

3. 지정 대상 지역의 전체 면적에서 계획관리지역의 면적이 차지하는 비율이 100분의 50 이상일 것. 이 경우 자연녹지지역 또는 생산관리지역 중 도시 · 군기본계획에 반영된 지역은 계획관리지역으로 보아 산정한다.

4. 지정 대상 지역의 토지특성이 과도한 개발행위의 방지를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

④ 법 제26조제4항에 따라 이 조 제1항제3호나목에 따른 도시 · 군관리계획의 입안을 제안하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. <신설 2017. 12. 29.>

1. 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 해당 행위제한의 내용을 정비하거나 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역을 대상지역으로 제안할 것

2. 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 동시에 제안할 것

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 도시 · 군관리계획 입안 제안의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2017. 12. 29.>

[본조신설 2016. 2. 11.]

제20조(제안서의 처리절차) ① 법 제26조제1항에 따라 도시 · 군관리계획입안의 제안을 받은 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 제안일부터 45일 이내에 도시 · 군관리계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다. <개정 2004. 1. 20., 2008. 2. 29., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시 · 군관리계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시 · 군관리계획입안에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 도시 · 군관리계획도서와 계획설명서를 도시 · 군관리계획의 입안에 활용할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

제21조(도시 · 군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등) ① 법 제27조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다.

② 법 제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다.<개정 2017. 9. 19., 2017. 12. 29., 2019. 8. 6.>

1. 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역 · 지구 등으로 지정되거나 개발 계획이 수립된 경우

라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

마. 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우

바. 해당 도시 · 군계획시설의 결정을 해제하려는 경우

사. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우

2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

3. 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 도시 · 군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우

다. 주거지역 · 상업지역 또는 공업지역에 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

라. 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

마. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호 · 제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우

사. 지구단위계획구역 또는 도시 · 군계획시설부지에서 도시 · 군관리계획을 입안하는 경우

아. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 지정 또는 변경의 경우

1) 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

2) 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

3) 용도지구 · 용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)

자. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설

2) 도로 · 철도 · 궤도 · 수도 · 가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설

3) 공간시설(체육공원 · 묘지공원 및 유원지는 제외한다)

4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)

5) 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설

4. 재해취약성분석을 실시하지 않을 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 도시 · 군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

다. 제3호아목에 해당하는 경우(방재지구의 지정 · 변경은 제외한다)

라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제3호자목1)의 기반시설

2) 삭제<2019. 8. 6.>

3) 공간시설 중 녹지 · 공공공지

[전문개정 2015. 7. 6.]

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제

3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>

② 법 제28조제5항에 따라 조례로 주민의 의견 청취에 필요한 사항을 정할 때 적용되는 기준은 다음 각 호와 같다.

<개정 2022. 11. 1., 2024. 1. 26.>

1. 도시 · 군관리계획안의 주요 내용을 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것

가. 해당 지방자치단체의 공보나 둘 이상의 일반일간신문('신문 등의 진흥에 관한 법률' 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)

나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체

다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축 · 운영하는 국토이용정보체계

2. 도시 · 군관리계획안을 14일 이상의 기간 동안 일반인이 열람할 수 있도록 할 것

③ 삭제<2022. 11. 1.>

④ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시 · 군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.<개정 2012. 4. 10., 2022. 1. 18.>

⑤ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 제4항에 따라 제출된 의견을 도시 · 군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보해야 한다.

<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2022. 1. 18.>

⑥ 삭제<2021. 7. 6.>

⑦ 법 제28조제6항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.<개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2009. 7. 7., 2012. 4. 10., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2017. 12. 29., 2018. 11. 13., 2021. 7. 6., 2025. 7. 1.>

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의3부터 제40조의5까지에 따른 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시 · 군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 도시 · 군관리계획의 결정 또는 변경결정

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 도시 · 군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시 · 군계획시설결정(도시 · 군계획시설에 대한 도시 · 군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시 · 군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로(시 · 군내 주요지역을 연결하거나 시 · 군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시 · 군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원('도시공원 및 녹지 등에 관한 법률'에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

- 사. 삭제<2018. 11. 13.>
- 아. 삭제<2005. 9. 8.>
- 자. 공공청사중 지방자치단체의 청사
- 차. 삭제<2018. 11. 13.>
- 카. 삭제<2018. 11. 13.>
- 타. 삭제<2018. 11. 13.>
- 파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)
- 하. 폐기물처리 및 재활용시설
- 거. 수질오염방지시설
- 너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

제23조(도시 · 군관리계획결정의 신청) 시장 또는 군수(법 제29조제2항제2호부터 제4호까지의 어느 하나에 해당하는 도시 · 군관리계획의 결정을 신청하는 경우에는 시 · 도지사를 포함한다)는 법 제29조제1항에 따라 도시 · 군관리계획결정을 신청하려면 법 제25조제2항에 따른 도시 · 군관리계획도서 및 계획설명서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 도지사(법 제29조제2항제2호 또는 제3호에 해당하는 도시 · 군관리계획의 결정을 신청하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 법 제29조제2항제4호에 해당하는 도시 · 군관리계획의 결정을 신청하는 경우에는 해양수산부장관을 말한다)에게 제출해야 한다. 다만, 시장 또는 군수가 국토교통부장관 또는 해양수산부장관에게 도시 · 군관리계획의 결정을 신청하는 경우에는 도지사를 거쳐야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2021. 7. 6.>

1. 법 제28조제1항 또는 제4항에 따른 주민의 의견청취 결과
2. 법 제28조제6항에 따른 지방의회의 의견청취 결과
3. 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거친 경우에는 그 결과
4. 법 제30조제1항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류(법 제35조제2항의 규정에 의하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 경우에는 그 결과)
5. 중앙도시계획위원회 또는 시 · 도도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

[제목개정 2012. 4. 10.]

제24조 삭제 <2009. 8. 5.>

제25조(도시 · 군관리계획의 결정) ①법 제30조제2항에서 “대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시 · 군관리계획”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시 · 군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2010. 4. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 광역도시계획과 관련하여 시 · 도지사가 입안한 도시 · 군관리계획
2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시 · 군관리계획
3. 2 이상의 시 · 도에 걸치는 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량에 관한 도시 · 군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시 · 군관리계획

②법 제30조제3항 단서 또는 제7항에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 지구단위계획을 심의하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 공동위원회를 구성한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2021. 1. 26., 2022. 1. 18.>

1. 공동위원회의 위원은 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원중에서 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 임명 또는 위촉할 것. 이 경우 법 제113조제3항에 따라 지방도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 당해 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 또는 위촉하여야 한다.
2. 공동위원회의 위원 수는 30명 이내로 할 것

3. 공동위원회의 위원중 건축위원회의 위원이 3분의 1 이상이 되도록 할 것
4. 공동위원회 위원장은 제1호에 따라 임명 또는 위촉한 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉할 것

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시·군관리계획(지구단위계획, 도시혁신계획 및 복합용도계획은 제외한다)을 변경할 수 있다.
<개정 2003. 9. 29., 2004. 1. 20., 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2010. 10. 1., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2015. 2. 10., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31., 2021. 1. 26., 2021. 12. 16., 2024. 5. 7., 2024. 7. 30.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 도시·군계획시설부지 면적 또는 법 제40조의5에 따른 도시·군계획시설업체복합구역(이하 "업체복합구역"이라 한다) 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

1) 도로: 시작지점 또는 끝지점이 변경(해당 도로와 접한 도시·군계획시설의 변경으로 시작지점 또는 끝지점이 변경되는 경우는 제외한다)되지 않는 경우로서 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우

2) 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

가) 면적이 증가되는 경우

나) 최초 도시·군계획시설 결정 후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고, 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지 면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제35조제1호의 완충녹지(도시지역 외의 지역에서 같은 법을 준용하여 설치하는 경우를 포함한다)인 경우는 제외한다.

나. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

2. 삭제 <2019. 8. 6.>

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설을 변경하는 경우로서 세부시설 면적, 건축물 연면적 또는 건축물 높이의 변경[50퍼센트 미만으로서 시·도 또는 대도시(「지방자치법」 제198조제1항에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시를 말한다. 이하 같다)의 도시·군계획조례로 정하는 범위 이내의 변경은 제외하며, 건축물 높이의 변경은 층수변경이 수반되는 경우를 포함한다]이 포함되지 않는 경우

4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우

5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우

6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물 등과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우

6의2. 체육시설(제2조제3항에 따라 세분된 체육시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 체육시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 체육시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의3. 문화시설(제2조제3항에 따라 세분된 문화시설을 말하되, 국토교통부령으로 정하는 시설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 문화시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 문화시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를 포함한다)하는 경우

6의4. 장사시설(제2조제3항에 따라 세분된 장사시설을 말한다. 이하 이 호에서 같다) 및 그 부지의 전부 또는 일부를 다른 장사시설 및 그 부지로 변경(둘 이상의 장사시설을 같은 부지에 함께 결정하기 위하여 변경하는 경우를

포함한다)하는 경우

7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
 - ④지구단위계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회 또는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 않고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 다만, 제14호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.<[개정 2004. 1. 20., 2005. 1. 15., 2008. 1. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2013. 6. 11., 2014. 1. 14., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 1. 22., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5., 2021. 1. 26.](#)>
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 가구(제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지(劃地: 구획된 한 단위의 토지를 말한다. 이하 같다) 면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 삭제 <[2019. 8. 6.](#)>
7. 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 - 나. 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
10. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
11. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
12. 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
13. 그 밖에 제1호부터 제12호까지와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우
14. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우
 - ⑤ 도시혁신계획 또는 복합용도계획 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회·지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 도시혁신계획 또는 복합용도계획을 변경할 수 있다.<[신설 2021. 1. 26., 2024. 7. 30.](#)>
1. 도시혁신계획 또는 복합용도계획으로 결정한 용도지역·용도지구, 지구단위계획 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 제3항 각 호, 같은 조 제4항제2호부터 제5호까지, 제7호 및 제8호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)
2. 도시혁신계획 또는 복합용도계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구, 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외한다.
3. 법 제40조의3에 따른 도시혁신구역(이하 "도시혁신구역"이라 한다) 면적 또는 법 제40조의4에 따른 복합용도구역(이하 "복합용도구역"이라 한다) 면적의 10 퍼센트 이내의 변경 및 해당 변경지역 안에서의 도시혁신계획 또는 복합용도계획의 변경

⑥법 제30조제6항 및 제7항에 따른 도시·군관리계획결정의 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 해당 시·도 또는 시·군의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2010. 4. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2020. 11. 24., 2021. 1. 26. >

1. 법 제2조제4호 각 목의 어느 하나에 해당하는 계획이라는 취지

2. 위치

3. 면적 또는 규모

4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 사항

⑦특별시장 또는 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 다른 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역이 포함된 도시·군관리계획결정을 고시하는 때에는 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 한다.<개정 2012. 4. 10., 2021. 1. 26. >

[제목개정 2012. 4. 10.]

제26조(시행중인 공사에 대한 특례) ①시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자는 당해 사업 또는 공사를 계속하고자 하는 때에는 법 제31조제2항 단서의 규정에 의하여 시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3월 이내에 그 사업 또는 공사의 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.<개정 2012. 4. 10. >

②제1항의 규정에 의하여 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 건축할 수 있다.

③건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 1년 이내에 제1항의 규정에 의한 도시·군관리계획결정의 고시가 있는 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 당해 도시·군관리계획결정의 고시일부터 6월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축할 수 있다.<개정 2012. 4. 10. >

제27조(지형도면의 승인 기간) 법 제32조제2항 후단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 30일 이내를 말한다.

[전문개정 2014. 1. 14.]

제28조 삭제 <2014. 1. 14.>

제29조(도시·군관리계획의 정비) ①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제34조제1항에 따라 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 한다.<개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2015. 12. 15., 2016. 12. 30., 2017. 9. 19., 2017. 12. 29. >

1. 도시·군계획시설 설치에 관한 도시·군관리계획: 다음 각 목의 사항

가. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 3년 이내에 해당 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업의 전부 또는 일부가 시행되지 아니한 경우 해당 도시·군계획시설결정의 타당성

나. 도시·군계획시설결정에 따라 설치된 시설 중 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 도시·군계획시설에 대한 해제 여부

2. 용도지구 지정에 관한 도시·군관리계획: 다음 각 목의 사항

가. 지정목적을 달성하거나 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 용도지구에 대한 변경 또는 해제 여부

나. 해당 용도지구와 중첩하여 지구단위계획구역이 지정되어 지구단위계획이 수립되거나 다른 법률에 따른 지역·지구 등이 지정된 경우 해당 용도지구의 변경 및 해제 여부 등을 포함한 용도지구 존치의 타당성

다. 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우 용도지구의 지정 목적, 여건 변화 등을 고려할 때 해당 용도지구를 법 제52조제1항제1호의2에 규정된 사항을 내용으로 하는 지구단위계획으로 대체할 필요성이 있는지 여부

② 삭제<2021. 7. 6.>

③ 법 제18조제1항 단서의 규정에 의하여 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 시장·군수는 법 제34조의 규정에 의하여 도시·군관리계획을 정비하는 때에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 당해 시·군의 장기발전구상을 포함시켜야 하며, 공청회를 개최하여 이에 관한 주민의 의견을 들어야 한다.<개정 2012. 4. 10., 2015. 12. 15.>

④ 제3항에 따른 공청회의 개최 등에 관하여는 제12조를 준용한다.<개정 2021. 7. 6.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제1절의2 공간재구조화계획 <신설 2024. 7. 30.>

제29조의2(공간재구조화계획 입안의 제안) ① 법 제35조의3제1항에 따라 공간재구조화계획의 입안을 제안하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 대상 토지 면적에서 국유지 및 공유지는 제외한다.

1. 도시혁신구역 또는 복합용도구역의 지정을 제안하는 경우: 대상 토지면적의 3분의 2 이상
2. 입체복합구역의 지정을 제안하는 경우(법 제35조의2제1항제3호에 따라 도시혁신구역 또는 복합용도구역과 함께 입체복합구역을 지정하거나 도시혁신계획 또는 복합용도계획과 함께 입체복합구역 지정에 관한 공간재구조화계획을 입안하는 경우로 한정한다): 대상 토지면적의 5분의 4 이상

② 법 제35조의3제1항에 따른 제안을 받은 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조 및 제29조의5에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수(이하 이 조에서 "공간재구조화계획 입안권자"라 한다)는 제안일부터 45일 이내에 공간재구조화계획 입안에의 반영 여부를 제안자에게 통보해야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한정하여 30일을 연장할 수 있다.

③ 공간재구조화계획 입안권자는 법 제35조의3제1항에 따른 제안을 공간재구조화계획 입안에 반영할지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다.

④ 법 제35조의3제2항 본문에서 「국유재산법」·「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 국유재산·공유재산이 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 내에 포함된 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 내 「국유재산법」에 따른 국유재산의 면적 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산의 면적의 합이 공간재구조화계획으로 지정된 용도구역 면적의 100분의 50을 초과하는 경우를 말한다.

⑤ 공간재구조화계획 입안권자는 법 제35조의3제2항 본문에 따라 제안 내용의 개요를 공고하려는 경우에는 90일 이상의 기간을 정하여 해당 제안 내용의 개요를 다음 각 호의 구분에 따라 공고해야 한다. 이 경우 공간재구조화계획 입안권자는 제안자에게 이를 사전에 알려야 한다.

1. 공간재구조화계획 입안권자가 국토교통부장관인 경우: 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것
 - 가. 관보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국을 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)
 - 나. 국토교통부(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우에는 해양수산부를 말한다)의 인터넷 홈페이지 등의 매체
 - 다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계
 2. 공간재구조화계획 입안권자가 시·도지사, 시장 또는 군수인 경우: 다음 각 목의 매체에 각각 공고할 것
 - 가. 해당 지방자치단체의 관보나 둘 이상의 일반일간신문(「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 등록한 일반일간신문을 말한다)
 - 나. 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등의 매체
 - 다. 법 제128조제1항에 따라 국토교통부장관이 구축·운영하는 국토이용정보체계
- ⑥ 제5항에 따라 공고된 제안 내용의 개요에 대해 의견이 있는 자는 공고기간 내에 공간재구조화계획 입안권자에게 의견서 또는 제안서를 제출할 수 있다.

⑦ 공간재구조화계획 입안권자는 법 제35조의3제3항에 따라 제안서를 검토·평가할 때에는 토지이용계획의 적절성, 용도구역 지정 목적의 타당성, 기반시설 확보의 적정성, 도시·군기본계획 등 상위 계획과의 부합성, 주변 지역에 미치는 영향 등을 고려해야 한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 공간재구조화계획의 제안에 관한 세부 사항은 공간재구조화계획 입안권자가 따로 정할 수 있다.

[본조신설 2024. 7. 30.]

제29조의3(공간재구조화계획의 내용) 법 제35조의4제2호에서 “인근 지역의 주거·교통·기반시설 등에 미치는 영향 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 공간재구조화계획의 범위 설정에 관한 사항
2. 공간재구조화계획 기본구상 및 토지이용계획
3. 도시혁신구역 및 복합용도구역 내의 도시·군기본계획 변경 및 도시·군관리계획 결정·변경에 관한 사항
4. 도시혁신구역 및 복합용도구역 외의 지역에 대한 주거·교통·기반시설 등에 미치는 영향 및 이에 대한 관리방안(도시·군관리계획 결정·변경에 관한 사항을 포함한다)
5. 환경관리계획 또는 경관계획
6. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

[본조신설 2024. 7. 30.]

제29조의4(공간재구조화계획의 입안을 위한 기초조사 등 면제사유) 공간재구조화계획 입안권자는 법 제35조의5제2항에 따라 공간재구조화계획의 입안을 위한 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 다음 각 호의 구분에 따라 생략할 수 있다.

1. 기초조사를 생략할 수 있는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 공간재구조화계획의 입안일부터 5년 이내에 기초조사를 실시한 경우
 - 나. 해당 도시혁신구역, 복합용도구역 또는 입체복합구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
 - 다. 해당 도시혁신구역, 복합용도구역 또는 입체복합구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
 - 라. 해당 도시혁신구역, 복합용도구역 또는 입체복합구역이 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
 - 마. 해당 도시혁신구역, 복합용도구역 또는 입체복합구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하려는 경우로서 공간재구조화계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
2. 환경성 검토를 생략할 수 있는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 공간재구조화계획의 입안일부터 5년 이내에 환경성 검토를 실시한 경우
 - 나. 제1호나목부터 마목까지의 경우
 - 다. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 공간재구조화계획을 입안하는 경우
3. 토지적성평가를 생략할 수 있는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 공간재구조화계획의 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
 - 나. 제1호나목부터 마목까지의 경우
 - 다. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 공간재구조화계획을 입안하는 경우
 - 라. 법 또는 다른 법률에 따라 조성된 지역에 공간재구조화계획을 입안하는 경우
 - 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우
 - 바. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 공간재구조화계획을 입안하는 경우
 - 사. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경을 포함하는 경우
 - 1) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

- 2) 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
 - 3) 용도지구의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 · 변경은 제외한다)
- 아. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치를 포함하는 경우
- 1) 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설
 - 2) 도로 · 철도 · 궤도 · 수도 · 가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설
 - 3) 공간시설(체육공원 · 묘지공원 및 유원지는 제외한다)
 - 4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)
4. 재해취약성분석을 생략할 수 있는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
- 가. 공간재구조화계획의 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우
- 나. 제1호나목부터 마목까지의 경우
- 다. 제3호사목에 해당하는 경우(방재지구의 지정 · 변경은 제외한다)
- 라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치를 포함하는 경우
- 1) 제3호아목1)의 기반시설
 - 2) 공간시설 중 녹지 · 공공공지

[본조신설 2024. 7. 30.]

제29조의5(공간재구조화계획의 결정 · 고시) 법 제35조의6제3항에 따른 공간재구조화계획 결정의 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우에는 해양수산부를 말한다)의 인터넷 홈페이지에, 시 · 도지사가 하는 경우에는 해당 시 · 도의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 법 제2조제5호의4에 해당하는 계획이라는 취지
2. 위치
3. 면적 또는 규모
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

[본조신설 2024. 7. 30.]

제29조의6(공간재구조화계획 결정 · 고시의 효력 등) 법 제35조의7제2항에서 "대통령령으로 정하는 범위에서 변경하는 경우"란 법 제19조제1항제2호에 따른 인구의 배분에 관한 계획을 전체 인구 규모의 5퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우를 말한다.

[본조신설 2024. 7. 30.]

제2절 용도지역 · 용도지구 · 용도구역

제30조(용도지역의 세분) ① 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시 · 군관리계획결정으로 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2019. 8. 6.>

1. 주거지역
 - 가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - (1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - (2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역
 - 나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
 - (1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역
 - (2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2. 상업지역

가. 중심상업지역 : 도심 · 부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

나. 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

다. 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

라. 유통상업지역 : 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능 · 상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경 · 경관 · 산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

② 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 해당 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 도시 · 군관리계획결정으로 제1항에 따라 세분된 주거지역 · 상업지역 · 공업지역 · 녹지지역을 추가적으로 세분하여 지정할 수 있다. [<신설 2019. 8. 6.>](#)

제31조(용도지구의 지정) ① 법 제37조제1항제5호에서 "항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물"이란 항만, 공항, 공

용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설 · 집회시설 · 운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시 · 군계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설 · 군사시설을 말한다. [<신설 2017. 12. 29.>](#)

② 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시 · 군관리계획결정으로 경관지구 · 방재지구 · 보호지구 · 취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. [<개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2017. 12. 29., 2024. 5. 7., 2025. 7. 1.>](#)

1. 경관지구

가. 자연경관지구 : 산지 · 구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구

나. 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

다. 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

2. 삭제<2017. 12. 29.>

3. 삭제<2017. 12. 29.>

4. 방재지구

가. 시가지방재지구: 건축물 · 인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

나. 자연방재지구: 토지의 이용도가 낮은 해안면, 하천면, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구 : 국가유산 · 전통사찰 등 역사 · 문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

6. 삭제 <2017. 12. 29.>

7. 취락지구

가. 자연취락지구 : 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

나. 보호취락지구: 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 농촌의 주거환경 보호와 주거기능 강화를 목적으로 정비하기 위한 지구

다. 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

8. 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

나. 산업 · 유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통 · 물류기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

다. 삭제 <2012. 4. 10.>

라. 관광 · 휴양개발진흥지구 : 관광 · 휴양기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통 · 물류기능 및 관광 · 휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

바. 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통 · 물류기능 및 관광 · 휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발 · 정비할 필요가 있는 지구

③ 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 해당 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 제2항제1호에 따른 경관지구를 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함한다)하거나 제2항제5호 나목에 따른 중요시설물보호지구 및 법 제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지구를 세분하여 지정할 수 있다.

<개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

④ 법 제37조제3항에 따라 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 같은 조 제1항 각 호에 따른 용도지구외의 용도지구를 정할 때에는 다음 각호의 기준을 따라야 한다.<개정 2011. 3. 9., 2012. 4. 10., 2016. 12. 30.>

1. 용도지구의 신설은 법에서 정하고 있는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역 · 지구단위계획구역 또는 다른 법률에 따른 지역 · 지구만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에 한할 것

2. 용도지구안에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성을 필요한 최소한도에 그치도록 할 것

3. 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

⑤ 법 제37조제4항에서 "연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.<신설 2014. 1. 14.>

1. 연안침식으로 인하여 심각한 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있어 이를 특별히 관리할 필요가 있는 지역으로서 「연안관리법」 제20조의2에 따른 연안침식관리구역으로 지정된 지역(같은 법 제2조제3호의 연안육역에 한정 한다)

2. 풍수해, 산사태 등의 동일한 재해가 최근 10년 이내 2회 이상 발생하여 인명 피해를 입은 지역으로서 향후 동일한 재해 발생 시 상당한 피해가 우려되는 지역

⑥ 법 제37조제5항에서 "대통령령으로 정하는 주거지역 · 공업지역 · 관리지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역을 말한다.<개정 2017. 12. 29.>

1. 일반주거지역

2. 일반공업지역

3. 계획관리지역

⑦ 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제5항에 따라 복합용도지구를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.<신설 2017. 12. 29.>

1. 용도지역의 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축제한만을 완화하는 적합한 경우에 지정할 것

2. 간선도로의 교차지(交叉地), 대중교통의 결절지(結節地) 등 토지이용 및 교통 여건의 변화가 큰 지역 또는 용도지역 간의 경계지역, 가로변 등 토지를 효율적으로 활용할 필요가 있는 지역에 지정할 것
3. 용도지역의 지정목적이 크게 저해되지 아니하도록 해당 용도지역 전체 면적의 3분의 1 이하의 범위에서 지정할 것
4. 그 밖에 해당 지역의 체계적 · 계획적인 개발 및 관리를 위하여 지정 대상지가 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

제32조(시가화조정구역의 지정) ①법 제39조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 5년 이상 20년 이내의 기간을 말한다. [<개정 2014. 1. 14.>](#)

②국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 법 제39조제1항에 따라 시가화조정구역을 지정 또는 변경하고자 하는 때에는 당해 도시지역과 그 주변지역의 인구의 동태, 토지의 이용상황, 산업발전상황 등을 고려하여 도시 · 군관리계획으로 시가화유보기간을 정하여야 한다. [<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>](#)

③법 제39조제2항 후단에 따른 시가화조정구역지정의 실효고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시 · 도지사가 하는 경우에는 해당 시 · 도의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다. [<개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2020. 11. 24.>](#)

1. 실효일자
2. 실효사유
3. 실효된 도시 · 군관리계획의 내용

제32조의2 삭제 [<2024. 7. 30.>](#)

제32조의3(도시혁신구역의 지정) 법 제40조의3제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지
2. 그 밖에 도시공간의 창의적이고 혁신적인 개발이 필요하다고 인정되는 지역으로서 해당 시 · 도의 도시 · 군계획조례로 정하는 지역

[\[본조신설 2024. 7. 30.\]](#)

제32조의4(복합용도구역의 지정) 법 제40조의4제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 복합용도구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 토지를 효율적으로 이용하기 위해 건축물의 용도, 종류 및 규모 등을 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역
2. 그 밖에 복합된 공간이용을 촉진하고 다양한 도시공간을 조성하기 위해 계획적 관리가 필요하다고 인정되는 지역으로서 해당 시 · 도의 도시 · 군계획조례로 정하는 지역

[\[본조신설 2024. 7. 30.\]](#)

제32조의5(입체복합구역의 지정) ① 법 제40조의5제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 효율적이고 복합적인 도시 · 군계획시설의 조성을 위해 필요한 경우로서 해당 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정하는 경우를 말한다.

② 법 제40조의5제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 입체복합구역에서의 도시 · 군계획시설과 도시 · 군계획시설이 아닌 시설에 대한 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한: 다음 각 목의 구분에 따른 범위
 - 가. 도시지역의 경우: 법 제36조제1항제1호의 도시지역에서 허용되는 범위
 - 나. 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역의 경우: 법 제36조제1항제2호다목의 계획관리지역에서 허용되는 범위

2. 입체복합구역 안에서의 건폐율: 제84조제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 최대한도의 150퍼센트 이하의 범위. 이 경우 건폐율은 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설의 건축면적의 합을 기준으로 한다.
3. 입체복합구역 안에서의 용적률: 제85조제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 용적률의 최대한도의 200퍼센트 이하의 범위. 이 경우 용적률은 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설의 바닥면적의 합을 기준으로 한다.
4. 입체복합구역 안에서의 건축물의 높이: 다음 각 목의 구분에 따른 범위
 - 가. 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이의 150퍼센트 이하의 범위
 - 나. 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한의 200퍼센트 이하의 범위

[본조신설 2024. 7. 30.]

제33조(공유수면매립지에 관한 용도지역의 지정) ① 법 제41조제1항 전단 및 같은 조 제2항에서 "용도지역"이란 법 제36조제1항에 따라 지정된 용도지역을 말한다. 다만, 용도지역이 도시지역에 해당하는 경우에는 제30조에 따라 세분하여 지정된 용도지역을 말한다. <개정 2019. 8. 6.>

② 법 제41조제1항 후단에 따른 고시는 해당 시·도의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다. <개정 2020. 11. 24.>

제34조(용도지역 환원의 고시) 법 제42조제4항 후단에 따른 용도지역 환원의 고시는 환원일자 및 환원사유와 용도지역이 환원된 도시·군관리계획의 내용을 해당 시·도의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다. <개정 2012. 4. 10., 2020. 11. 24.>

제3절 도시·군계획시설 <개정 2012. 4. 10.>

제35조(도시·군계획시설의 설치·관리) ① 법 제43조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2008. 2. 29., 2009. 11. 2., 2013. 3. 23., 2013. 6. 11., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 12. 30., 2018. 11. 13., 2019. 12. 31.>

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우
 - 가. 주차장, 차량 검사 및 면허시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장사시설·종합의료시설·빗물저장 및 이용시설·폐차장
 - 나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설
 - 다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설
 2. 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우
 - 가. 제1호 가목 및 나목의 기반시설
 - 나. 궤도 및 전기공급설비
 - 다. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설
- ② 법 제43조제4항에 따라 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장이 관리한다. <개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 27., 2011. 4. 1., 2012. 4. 10., 2024. 7. 30.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제35조의2(공동구의 설치) ① 법 제44조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 200만제곱미터를 말한다.

② 법 제44조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 지역을 말한다. <개정 2014. 4. 29., 2015. 12. 28.>

1. 「공공주택 특별법」 제2조제2호에 따른 공공주택지구
2. 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제3호에 따른 도청이전신도시
[본조신설 2010. 7. 9.]

제35조의3(공동구에 수용하여야 하는 시설) 공동구가 설치된 경우에는 법 제44조제3항에 따라 제1호부터 제6호까지의 시설을 공동구에 수용하여야 하며, 제7호 및 제8호의 시설은 법 제44조의2제4항에 따른 공동구협의회(이하 "공동구 협의회"라 한다)의 심의를 거쳐 수용할 수 있다.

1. 전선로
2. 통신선로
3. 수도관
4. 열수송관
5. 중수도관
6. 쓰레기수송관
7. 가스관
8. 하수도관, 그 밖의 시설

[본조신설 2010. 7. 9.]

제36조(공동구의 설치에 대한 의견 청취) ① 법 제44조제1항에 따른 개발사업의 시행자(이하 이 조, 제37조, 제38조 및 제39조의2에서 "사업시행자"라 한다)는 공동구를 설치하기 전에 다음 각 호의 사항을 정하여 공동구에 수용되어야 할 시설을 설치하기 위하여 공동구를 점용하려는 자(이하 "공동구 점용예정자"라 한다)에게 미리 통지하여야 한다.

1. 공동구의 위치
2. 공동구의 구조
3. 공동구 점용예정자의 명세
4. 공동구 점용예정자별 점용예정부문의 개요
5. 공동구의 설치에 필요한 비용과 그 비용의 분담에 관한 사항
6. 공사 착수 예정일 및 공사 준공 예정일

② 제1항에 따라 공동구의 설치에 관한 통지를 받은 공동구 점용예정자는 사업시행자가 정한 기한까지 해당 시설을 개별적으로 매설할 때 필요한 비용 등을 포함한 의견서를 제출하여야 한다.

③ 사업시행자가 제2항에 따른 의견서를 받은 때에는 공동구의 설치계획 등에 대하여 공동구협의회의 심의를 거쳐 그 결과를 법 제44조제1항에 따른 개발사업의 실시계획인가(실시계획승인, 사업시행인가 및 지구계획승인을 포함한다. 이하 제38조제3항에서 "개발사업의 실시계획인가등"이라 한다) 신청서에 반영하여야 한다.

[전문개정 2010. 7. 9.]

제37조(공동구에의 수용) ① 사업시행자는 공동구의 설치공사를 완료한 때에는 자체 없이 다음 각 호의 사항을 공동구 점용예정자에게 개별적으로 통지하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

1. 공동구에 수용될 시설의 점용공사 기간
2. 공동구 설치위치 및 설계도면
3. 공동구에 수용할 수 있는 시설의 종류
4. 공동구 점용공사 시 고려할 사항

② 공동구 점용예정자는 제1항제1호에 따른 점용공사 기간 내에 공동구에 수용될 시설을 공동구에 수용하여야 한다. 다만, 그 기간 내에 점용공사를 완료하지 못하는 특별한 사정이 있어서 미리 사업시행자와 협의한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010. 7. 9.>

③ 공동구 점용예정자는 공동구에 수용될 시설을 공동구에 수용함으로써 용도가 폐지된 종래의 시설은 사업시행자가 지정하는 기간 내에 철거하여야 하고, 도로는 원상으로 회복하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

제38조(공동구의 설치비용 등) ① 법 제44조제5항 전단에 따른 공동구의 설치에 필요한 비용은 다음 각 호와 같다. 다만, 법 제44조제6항에 따른 보조금이 있는 때에는 그 보조금의 금액을 공제하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

1. 설치공사의 비용
2. 내부공사의 비용
3. 설치를 위한 측량·설계비용
4. 공동구의 설치로 인하여 보상의 필요가 있는 때에는 그 보상비용
5. 공동구부대시설의 설치비용
6. 법 제44조제6항에 따른 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

② 법 제44조제5항 후단에 따라 공동구 점용예정자가 부담하여야 하는 공동구 설치비용은 해당 시설을 개별적으로 매설할 때 필요한 비용으로 하되, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 제39조 및 제39조의3에서 “공동구관리자”라 한다)가 공동구협의회의 심의를 거쳐 해당 공동구의 위치, 규모 및 주변 여건 등을 고려하여 정한다. <개정 2010. 7. 9., 2012. 4. 10.>

③ 사업시행자는 공동구의 설치가 포함되는 개발사업의 실시계획인가등이 있은 후 지체 없이 공동구 점용예정자에게 제1항 및 제2항에 따라 산정된 부담금의 납부를 통지하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

④ 제3항에 따른 부담금의 납부통지를 받은 공동구 점용예정자는 공동구설치공사가 착수되기 전에 부담액의 3분의 1 이상을 납부하여야 하며, 그 나머지 금액은 제37조제1항제1호에 따른 점용공사기간 만료일(만료일전에 공사가 완료된 경우에는 그 공사의 완료일을 말한다)전까지 납부하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

제39조(공동구의 관리·운영 등) ① 법 제44조의2제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2018. 1. 16., 2020. 12. 1.>

1. 「지방공기업법」 제49조 또는 제76조에 따른 지방공사 또는 지방공단
2. 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원
3. 공동구의 관리·운영에 전문성을 갖춘 기관으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기관

② 법 제44조의2제2항에 따른 공동구의 안전 및 유지관리계획에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다.

1. 공동구의 안전 및 유지관리를 위한 조직·인원 및 장비의 확보에 관한 사항
2. 긴급상황 발생 시 조치체계에 관한 사항
3. 법 제44조의2제3항에 따른 안전점검 또는 정밀안전진단의 실시계획에 관한 사항
4. 해당 공동구의 설계, 시공, 감리 및 유지관리 등에 관련된 설계도서의 수집·보관에 관한 사항
5. 그 밖에 공동구의 안전 및 유지관리에 필요한 사항

③ 공동구관리자가 법 제44조의2제2항에 따른 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 후 공동구협의회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 공동구관리자가 제3항에 따라 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 한다.

⑤ 공동구관리자는 법 제44조의2제3항에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제11조 및 제12조에 따른 안전점검 및 정밀안전진단을 실시하여야 한다. <개정 2017. 9. 19., 2018. 1. 16.>

[전문개정 2010. 7. 9.]

제39조의2(공동구협의회의 구성 및 운영 등) ① 법 제44조의2제4항에 따라 공동구협의회가 심의하거나 자문에 응하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 법 제44조제4항에 따른 공동구 설치 계획 등에 관한 사항의 심의
2. 법 제44조제5항에 따른 공동구 설치비용 및 법 제44조의3제1항에 따른 관리비용의 분담 등에 관한 사항의 심의
3. 법 제44조의2제2항에 따른 공동구의 안전 및 유지관리계획 등에 관한 사항의 심의
4. 법 제44조의3제2항 및 제3항에 따른 공동구 점용·사용의 허가 및 비용부담 등에 관한 사항의 심의

5. 그 밖에 공동구 설치 · 관리에 관한 사항의 심의 또는 자문

- ② 공동구협의회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 10명 이상 20명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 공동구협의회의 위원장은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 부시장 · 부지사 또는 부군수가 되며, 부위원장은 위원 중에서 호선한다. 다만, 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군에 공동으로 설치하는 공동구협의회의 위원장은 해당 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 협의하여 정한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- ④ 공동구협의회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 임명하거나 위촉하되, 둘 이상의 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군에 공동으로 설치하는 공동구협의회의 위원은 해당 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 협의하여 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제5호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 2분의 1 이상이어야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

1. 해당 지방자치단체의 공무원

2. 관할 소방관서의 공무원

3. 사업시행자의 소속 직원

4. 공동구 점용예정자의 소속 직원

5. 공동구의 구조안전 또는 방재업무에 관한 학식과 경험이 있는 사람

⑤ 제4항제5호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 위원의 사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임 위원 임기의 남은 기간으로 한다.

⑥ 제2항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 공동구협의회의 구성 · 운영에 필요한 사항은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

[\[본조신설 2010. 7. 9.\]](#)

제39조의3(공동구의 관리비용) 공동구관리자는 법 제44조의3제1항에 따른 공동구의 관리에 드는 비용을 연 2회로 분할하여 납부하게 하여야 한다.

[\[본조신설 2010. 7. 9.\]](#)

제40조(광역시설의 설치에 따른 지원 등) 지방자치단체는 법 제45조제4항의 규정에 의하여 광역시설을 다른 지방자치단체의 관할구역에 설치하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 당해 지방자치단체와 함께 시행하거나 이에 필요한 자금 등을 지원하여야 한다. [\[개정 2016. 2. 11., 2018. 11. 13.\]](#)

1. 환경오염의 방지를 위한 사업 : 녹지 · 하수도 또는 폐기물처리 및 재활용시설의 설치사업과 대기오염 · 수질오염 · 악취 · 소음 및 진동방지사업 등
2. 지역주민의 편익을 위한 사업 : 도로 · 공원 · 수도공급설비 · 문화시설 · 사회복지시설 · 노인정 · 하수도 · 종합의료시설 등의 설치사업 등

제41조(도시 · 군계획시설부지의 매수청구) ① 법 제47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 도시 · 군계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 법 제47조제1항 각호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다. 다만, 매수의무자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기부 등본을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다. [\[개정 2004. 3. 17., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2010. 5. 4., 2010. 11. 2., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.\]](#)

② 법 제47조제2항제2호의 규정에 의한 부재부동산소유자의 토지의 범위에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 시행령」 제26조의 규정을 준용한다. 이 경우 "사업인정고시일"은 각각 "매수청구일"로 본다. [\[개정 2005. 9. 8.\]](#)

③ 법 제47조제2항제2호의 규정에 의한 비업무용토지의 범위에 관하여는 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호의 규정을 준용한다. [\[개정 2005. 9. 8.\]](#)

- ④ 법 제47조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 금액"이란 3천만원을 말한다.[\[개정 2018. 11. 13.\]](#)
- ⑤ 법 제47조제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 허용범위를 정하는 경우에는 그에 따른다.[\[개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 7., 2009. 7. 16., 2012. 4. 10., 2014. 3. 24.\]](#)

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것
- 2의2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목, 더목 및 러목은 제외한다)로서 3층 이하인 것
3. 공작물

[제목개정 2012. 4. 10.]

제42조(도시·군계획시설결정의 실효고시 및 해제권고) ① 법 제48조제2항에 따른 도시·군계획시설결정의 실효고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다. [\[개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.\]](#)

1. 실효일자
2. 실효사유
3. 실효된 도시·군계획의 내용

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 이 조에서 "지방자치단체의 장"이라 한다)는 법 제48조제3항에 따라 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설 중 설치할 필요성이 없어진 도시·군계획시설 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설(이하 이 조에서 "장기미집행 도시·군계획시설등"이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항을 매년 해당 지방의회의 「지방자치법」 제53조 및 제54조에 따른 정례회 또는 임시회의 기간 중에 보고하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 소속된 지방도시계획위원회의 자문을 거치거나 관계 행정기관의 장과 미리 협의를 거칠 수 있다. [\[신설 2012. 4. 10., 2014. 11. 11., 2021. 12. 16.\]](#)

1. 장기미집행 도시·군계획시설등의 전체 현황(시설의 종류, 면적 및 설치비용 등을 말한다)
2. 장기미집행 도시·군계획시설등의 명칭, 고시일 또는 변경고시일, 위치, 규모, 미집행 사유, 단계별 집행계획, 개략 도면, 현황 사진 또는 항공사진 및 해당 시설의 해제에 관한 의견
3. 그 밖에 지방의회의 심의·의결에 필요한 사항

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지방의회에 보고한 장기미집행 도시·군계획시설등 중 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니한 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 최초로 지방의회에 보고한 때부터 2년마다 지방의회에 보고하여야 한다. 이 경우 지방의회의 보고에 관하여는 제2항을 준용한다. [\[신설 2012. 4. 10., 2014. 11. 11.\]](#)

④ 지방의회는 법 제48조제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 해제를 권고하는 경우에는 제2항 또는 제3항에 따른 보고가 지방의회에 접수된 날부터 90일 이내에 해제를 권고하는 서면(도시·군계획시설의 명칭, 위치, 규모 및 해제사유 등이 포함되어야 한다)을 지방자치단체의 장에게 보내야 한다. [\[신설 2012. 4. 10.\]](#)

⑤ 제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제를 권고받은 지방자체단체의 장은 상위계획과의 연관성, 단계별 집행계획, 교통, 환경 및 주민 의사 등을 고려하여 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 법 제48조제5항에 따라 해당 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제권고를 받은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 지방의회에 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유를 해제권고를 받은 날부터 6개월 이내에 소명하여야 한다. [\[신설 2012. 4. 10.\]](#)

⑥ 제5항에도 불구하고 시장 또는 군수는 법 제24조제6항에 따라 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제가 필요한 경우에는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. [\[신설 2012. 4. 10.\]](#)

⑦ 제6항에 따라 도시·군계획시설 결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획 결정을 하여야 한다.<신설 2012. 4. 10.><신설 2012. 4. 10.]

제42조의2(도시·군계획시설 결정의 해제 신청 등) ① 토지의 소유자는 법 제48조의2제1항에 따라 도시·군계획시설 결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 입안을 신청하려는 경우에는 다음 각 호의 사항이 포함된 신청서를 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 입안권자(이하 이 조에서 "입안권자"라 한다)에게 제출하여야 한다.

1. 해당 도시·군계획시설부지 내 신청인 소유의 토지(이하 이 조에서 "신청토지"라 한다) 현황
2. 해당 도시·군계획시설의 개요
3. 해당 도시·군계획시설 결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 입안(이하 이 조에서 "해제입안"이라 한다) 신청 사유

② 법 제48조의2제2항에서 "해당 도시·군계획시설 결정의 실효 시까지 설치하기로 집행계획을 수립하는 등 대통령령으로 정하는 특별한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 해당 도시·군계획시설 결정의 실효 시까지 해당 도시·군계획시설을 설치하기로 집행계획을 수립하거나 변경하는 경우
2. 해당 도시·군계획시설에 대하여 법 제88조에 따른 실시계획이 인가된 경우
3. 해당 도시·군계획시설에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따른 보상계획이 공고된 경우(토지 소유자 및 관계인에게 각각 통지하였으나 같은 조 제1항 단서에 따라 공고를 생략한 경우를 포함한다)
4. 신청토지 전부가 포함된 일단의 토지에 대하여 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호의 공익사업을 시행하기 위한 지역·지구 등의 지정 또는 사업계획 승인 등의 절차가 진행 중이거나 완료된 경우
5. 해당 도시·군계획시설 결정의 해제를 위한 도시·군관리계획 변경절차가 진행 중인 경우

③ 법 제48조의2제3항에서 "해당 도시·군계획시설 결정의 해제를 위한 도시·군관리계획이 입안되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 입안권자가 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 사유로 법 제48조의2제2항에 따라 해제입안을 하지 아니하기로 정하여 신청인에게 통지한 경우
2. 입안권자가 법 제48조의2제2항에 따라 해제입안을 하기로 정하여 신청인에게 통지하고 해제입안을 하였으나 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자(이하 이 조에서 "결정권자"라 한다)가 법 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우(제2항제5호를 사유로 해제입안을 하지 아니하는 것으로 통지되었으나 도시·군관리계획 변경절차를 진행한 결과 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우를 포함한다)

④ 법 제48조의2제5항에서 "해당 도시·군계획시설 결정이 해제되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 결정권자가 법 제48조의2제4항에 따라 해당 도시·군계획시설 결정의 해제를 하지 아니하기로 정하여 신청인에게 통지하였으나 법 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우
2. 결정권자가 법 제48조의2제4항에 따라 해당 도시·군계획시설 결정의 해제를 하기로 정하여 신청인에게 통지하였으나 법 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정절차를 거쳐 신청토지의 전부 또는 일부를 해제하지 아니하기로 결정한 경우

⑤ 국토교통부장관은 법 제48조의2제5항에 따라 해제 심사 신청을 받은 경우에는 입안권자 및 결정권자에게 해제 심사를 위한 관련 서류 등을 제출할 것을 요구할 수 있다.

⑥ 국토교통부장관은 법 제48조의2제6항에 따라 해제를 권고하려는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ⑦ 입안권자가 법 제48조의2제2항 · 제4항 또는 제7항에 따라 해제입안을 하기 위하여 법 제28조제6항에 따라 해당 지방의회에 의견을 요청한 경우 지방의회는 요청받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출해야 한다. 이 경우 60일 이내에 의견이 제출되지 않은 경우에는 의견이 없는 것으로 본다.<개정 2021. 7. 6.>
- ⑧ 법 제48조의2제2항 · 제4항 또는 제7항에 따른 도시 · 군계획시설결정의 해제결정(해제를 하지 아니하기로 결정하는 것을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 6개월(제9항 본문에 따라 결정하는 경우에는 2개월) 이내에 이행되어야 한다. 다만, 관계 법률에 따른 별도의 협의가 필요한 경우 그 협의에 필요한 기간은 기간계산에서 제외한다.
1. 법 제48조의2제2항에 따라 해당 도시 · 군계획시설결정의 해제입안을 하기로 통지한 경우: 같은 항에 따라 입안권자가 신청인에게 입안하기로 통지한 날
 2. 법 제48조의2제4항에 따라 해당 도시 · 군계획시설결정을 해제하기로 통지한 경우: 같은 항에 따라 결정권자가 신청인에게 해제하기로 통지한 날
 3. 법 제48조의2제7항에 따라 해당 도시 · 군계획시설결정을 해제할 것을 권고받은 경우: 같은 조 제6항에 따라 결정권자가 해제권고를 받은 날
- ⑨ 결정권자는 법 제48조의2제4항 또는 제7항에 따라 해당 도시 · 군계획시설결정의 해제결정을 하는 경우로서 이전 단계에서 법 제30조에 따른 도시 · 군관리계획 결정절차를 거친 경우에는 법 제30조에도 불구하고 해당 지방도시계획위원회의 심의만을 거쳐 도시 · 군계획시설결정의 해제결정을 할 수 있다. 다만, 결정권자가 입안 내용의 변경이 필요하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑩ 제1항부터 제9항까지에서 규정한 사항 외에 도시 · 군계획시설결정의 해제를 위한 도시 · 군관리계획의 입안 · 해제절차 및 기한 등에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다.

[본조신설 2016. 12. 30.]

[종전 제42조의2는 제42조의3으로 이동 <2016. 12. 30.>]

제4절 지구단위계획 <신설 2021. 7. 6.>

제42조의3(지구단위계획의 수립) ① 법 제49조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지역 공동체의 활성화
 2. 안전하고 지속 가능한 생활권의 조성
 3. 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화
- ② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.<개정 2013. 3. 23., 2013. 6. 11., 2014. 1. 14., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2016. 8. 31., 2017. 12. 29., 2018. 7. 17., 2019. 3. 19., 2021. 1. 26., 2024. 5. 7.>
1. 개발제한구역에 지구단위계획을 수립할 때에는 개발제한구역의 지정 목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하고, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 우선하여 적용할 것
 - 1의2. 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 제44조제1항제1호의2 각 목 외의 부분 후단에 따른 경우를 제외하고는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경 훼손을 최소화할 것
 - 1의3. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제13조에 따른 역사문화환경 보존지역 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제10조에 따른 역사문화환경 보존지역에서 지구단위계획을 수립하는 경우에는 국가유산 및 역사문화환경과 조화되도록 할 것
 2. 지구단위계획구역에서 원활한 교통소통을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 건축물부설주차장을 해당 건축물의 대지가 속하여 있는 가구에서 해당 건축물의 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하게 할 수 있도록 할 것. 이 경우 대지 바깥에 공동으로 설치하는 건축물부설주차장의 위치 및 규모 등은 지구단위계획으로 정한다.
 3. 제2호에 따라 대지 바깥에 설치하는 건축물부설주차장의 출입구는 간선도로변에 두지 아니하도록 할 것. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지구단위계획구역의 교통소통에

관한 계획 등을 고려하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 지구단위계획구역에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정 부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세 정도 등을 따로 정할 수 있도록 할 것
 5. 지구단위계획구역의 지정 목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리 방안 등을 고려하여 제25조 제4항제9호에 따른 경미한 사항을 정하는 것이 필요한지를 검토하여 지구단위계획에 반영하도록 할 것
 6. 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설부지의 제공현황 등을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
 7. 제46조 및 제47조에 따른 건폐율 · 용적률 등의 완화 범위를 포함하여 지구단위계획을 수립하도록 할 것
 8. 법 제51조제1항제8호의2에 해당하는 도시지역 내 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 복합적 토지 이용의 촉진이 필요한 지역은 지정 목적을 복합용도개발형으로 구분하되, 3개 이상의 중심기능을 포함하여야 하고 중심 기능 중 어느 하나에 집중되지 아니하도록 계획할 것
 9. 법 제51조제2항제1호의 지역에 수립하는 지구단위계획의 내용 중 법 제52조제1항제1호 및 같은 항 제4호(건축물의 용도제한은 제외한다)의 사항은 해당 지역에 시행된 사업이 끝난 때의 내용을 유지함을 원칙으로 할 것
 10. 도시지역 외의 지역에 지정하는 지구단위계획구역은 해당 구역의 중심기능에 따라 주거형, 산업 · 유통형, 관광 · 휴양형 또는 복합형 등으로 지정 목적을 구분할 것
 11. 도시지역 외의 지구단위계획구역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도 · 종류 및 규모 등은 해당 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 고려하여 지구단위계획으로 정할 것
 12. 삭제 <2021. 7. 6.>
 13. 삭제 <2021. 7. 6.>
 14. 삭제 <2021. 7. 6.>
 15. 삭제 <2021. 7. 6.>
- [본조신설 2012. 4. 10.]
- [제42조의2에서 이동 <2016. 12. 30.>]

제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제1항제8호의2에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2012. 4. 10., 2021. 1. 26.>

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
 2. 역세권의 체계적 · 계획적 개발이 필요한 지역
 3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
 4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
- ② 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2012. 4. 10.>
1. 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널
 2. 그 밖에 제1호와 유사한 시설로서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 시설
- ③ 법 제51조제1항제8호의3에서 “대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역”이란 5천제곱미터 이상으로서 도시 · 군계획조례로 정하는 면적 이상의 유휴토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2012. 4. 10., 2018. 7. 17.>
1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역

2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

④ 법 제51조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 지역을 말한다. <개정 2003. 6. 30., 2005. 9. 8., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>

1. 법 제127조제1항의 규정에 의하여 지정된 시범도시
 2. 법 제63조제2항의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
 3. 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역
 4. 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
 5. 삭제 <2012. 4. 10.>
 6. 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
 7. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
 8. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 지역
- ⑤ 법 제51조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각호의 지역으로서 그 면적이 30만제곱미터 이상인 지역을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2018. 7. 17.>
1. 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외한다.
 2. 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역
 3. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역

[제목개정 2012. 4. 10.]

제44조(도시지역 외 지역에서의 지구단위계획구역 지정대상지역) ① 법 제51조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 요건을 말한다. <개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2016. 5. 17., 2018. 11. 13., 2021. 1. 26., 2024. 5. 7.>

1. 계획관리지역 외에 지구단위계획구역에 포함하는 지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역일 것
- 1의2. 지구단위계획구역에 보전관리지역을 포함하는 경우 해당 보전관리지역의 면적은 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 충족할 것. 이 경우 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지, 「산지관리법」 제25조에 따른 토석채취허가를 받고 토석의 채취가 완료된 토지로서 같은 법 제4조제1항제2호의 준보전산지에 해당하는 토지 및 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당 도시계획위원회 또는 제25조제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획구역에 포함되는 토지의 면적은 다음 각 목에 따른 보전관리지역의 면적 산정에서 제외한다.
 - 가. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 이하인 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 20퍼센트 이내
 - 나. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 초과 20만제곱미터 이하인 경우: 2만제곱미터
 - 다. 전체 지구단위계획구역 면적이 20만제곱미터를 초과하는 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내
2. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지의 면적이 다음 각목의 어느 하나에 규정된 면적 요건에 해당할 것
 - 가. 지정하고자 하는 지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만제곱미터 이상일 것. 이 경우 다음 요건에 해당하는 때에는 일단의 토지를 통합하여 하나의 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.
 - (1) 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 각각의 토지의 면적이 10만제곱미터 이상이고, 그 총면적이 30만제곱미터 이상일 것
 - (2) (1)의 각 토지는 국토교통부장관이 정하는 범위안에 위치하고, 국토교통부장관이 정하는 규모 이상의 도로로 서로 연결되어 있거나 연결도로의 설치가 가능할 것
 - 나. 지정하고자 하는 지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10만제곱미터 이상일 것

- (1) 지구단위계획구역이 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호의 규정에 의한 자연보전권역인 경우
- (2) 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우

다. 가목 및 나목의 경우를 제외하고는 3만제곱미터 이상일 것

3. 당해 지역에 도로 · 수도공급설비 · 하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것

4. 자연환경 · 경관 · 미관 등을 해치지 아니하고 국가유산의 훼손우려가 없을 것

② 법 제51조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 요건을 말한다.<개정 2005. 9. 8., 2012.

4. 10., 2018. 11. 13.>

1. 제1항제2호부터 제4호까지의 요건에 해당할 것

2. 당해 개발진흥지구가 다음 각 목의 지역에 위치할 것

가. 주거개발진흥지구, 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한한다) 및 특정개발진흥지구 : 계획관리지역

나. 산업 · 유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다) : 계획관리지역 ·

생산관리지역 또는 농림지역

다. 관광 · 휴양개발진흥지구 : 도시지역외의 지역

③ 국토교통부장관은 지구단위계획구역이 합리적으로 지정될 수 있도록 하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각호 및 제2항 각호의 지정요건을 세부적으로 정할 수 있다.<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제45조(지구단위계획의 내용) ① 삭제 <2012. 4. 10.>

② 법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시 · 군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다.<개정 2005. 1. 15., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

③ 법 제52조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기반시설"이란 다음 각 호의 시설로서 해당 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 필요한 시설을 말한다.<개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2008. 9. 25., 2009. 8. 5., 2013. 6.

11., 2014. 1. 14., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13., 2019. 8. 6.>

1. 법 제51조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 지역인 경우에는 해당 법률에 따른 개발사업으로 설치하는 기반시설

2. 제2조제1항에 따른 기반시설. 다만, 다음 각 목의 시설 중 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정하는 기반시설은 제외한다.

가. 철도

나. 항만

다. 공항

라. 궤도

마. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조제1항제3호라목에 따른 묘지공원으로 한정한다)

바. 유원지

사. 방송 · 통신시설

아. 유류저장 및 송유설비

자. 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교로 한정한다)

차. 저수지

카. 도축장

3. 삭제 <2006. 8. 17.>

④ 법 제52조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<개정 2009. 8. 5., 2015. 7. 6., 2024. 5. 7.>

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이 · 깊이 · 배치 또는 규모
2. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 또는 색채
3. 간판의 크기 · 형태 · 색채 또는 재질
4. 장애인 · 노약자 등을 위한 편의시설계획
5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
6. 생물서식공간의 보호 · 조성 · 연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
7. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

⑤ 법 제52조제2항에서 "대통령령으로 정하는 도시 · 군계획시설"이란 도로 · 주차장 · 공원 · 녹지 · 공공공지, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 학교(초등학교 및 중학교에 한한다) · 하수도 · 폐기물처리 및 재활용시설을 말한다.<개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 법 제52조의2제1항 각 호의 시설(이하 이 조 및 제46조의2에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 공공시설 및 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제공받은 공공시설등은 국유재산 또는 공유재산으로 관리한다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2019. 3. 19., 2021. 7. 6.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률만 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시 · 도 또는 대도시의 도시 · 군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율 · 용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시 · 군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율 · 용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다.<신설 2004. 1. 20., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③ 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2012. 4. 10.>

⑤ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2012. 4. 10.>

⑥ 지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)

3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2012. 4. 10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.<개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

⑨ 제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다.<개정 2004. 1. 20., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩ 제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다.<개정 2004. 1. 20.>

⑪ 제1항에도 불구하고 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역(제45조제2항 전단에 따라 준주거지역으로 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지

구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 비용은 용적률 완화에 따른 토지가치 상승분[「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등(이하 "감정평가법인등"이라 한다)이 용적률 완화 전후에 각각 감정평가한 토지가액의 차이를 말한다]의 범위로 하며, 그 비용 중 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이상은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 제공하는 데에 사용해야 한다.<[신설 2021. 1. 26., 2021. 7. 6.](#)>

⑫ 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역에서 「공공주택 특별법」에 따른 도심 공공주택 복합사업(같은 법 시행령 별표 4의2 제1호가목의 주거상업고밀지구에서 시행하는 사업으로 한정한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모재개발사업을 시행하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 법 제78조제1항제1호가목에 따른 용적률의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.<[신설 2022. 1. 18.](#)>

⑬ 법 제51조제1항제8호의2에 따라 지정된 지구단위계획구역 내 준주거지역에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제61조제2항에 따른 채광(採光) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 200퍼센트 이내의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다.<[신설 2021. 1. 26., 2022. 1. 18.](#)>

⑭ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 입주하는(이미 입주한 경우를 포함한다) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지에 대하여 용적률 완화에 관한 산업통상부장관의 요청이 있는 경우 같은 법 제3조제1항에 따른 산업입지정책심의회의 심의를 거쳐 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.<[신설 2023. 3. 21., 2025. 10. 1.](#)>

⑮ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 제1종전용주거지역·제2종전용주거지역·제1종일반주거지역 또는 제2종일반주거지역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 법 제52조제3항에 따라 해당 지역에 건축하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 같은 표 제2호나목의 연립주택 및 같은 호 다목의 다세대주택의 부지에 대해서 지구단위계획으로 제85조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.<[신설 2024. 7. 30.](#)>

1. 해당 지역에 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생활성화계획이 수립되어 있을 것
 2. 제1호에 따른 도시재생활성화계획이 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택, 같은 표 제2호나목의 연립주택 및 같은 호 다목의 다세대주택을 건축하는 내용을 포함할 것
- [[제목개정 2012. 4. 10.](#)]

제46조의2(공공시설등의 설치비용 납부 등) ① 법 제52조의2제2항에 따라 지구단위계획구역에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 것을 갈음하여 공공시설등의 설치비용을 납부하게 하려는 경우 지구단위계획구역 안의 공공시설등이 충분한지는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 인정한다. 이 경우 심의 및 인정여부의 결정을 할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려해야 한다.

1. 현재 지구단위계획구역 안의 공공시설등의 확보 현황
 2. 개발사업에 따른 인구·교통량 등의 변화와 공공시설등의 수요 변화 등
- ② 법 제52조의2제2항에 따라 납부해야 하는 비용은 감정평가법인등이 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일을 기준으로 용도지역의 변경 또는 도시·군계획시설 결정의 변경 전·후에 대하여 각각 감정평가한 토지가액 차이의 범위에서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 금액에서 법 제52조의2제1항에 따라 지구단위계획구역 안에 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 데 소요된 비용을 공제한 금액으로 한다.

- ③ 제2항에 따른 비율은 착공일부터 사용승인 또는 준공검사 신청 전까지 납부하되, 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 분할납부할 수 있다.
- ④ 법 제52조의2제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 20 이상 100분의 30 이하의 범위에서 해당 지구단위계획으로 정하는 비율을 말한다.

[본조신설 2021. 7. 6.]

제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 해당 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제84조제4항제2호가목 단서에 해당하는 산업·유통개발진흥지구의 전부 또는 일부에 대해 지구단위계획구역이 지정된 경우에는 같은 규정에 따른 건폐율의 120퍼센트 이내의 범위에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

<개정 2005. 1. 15., 2007. 4. 19., 2012. 4. 10., 2024. 5. 28.>

② 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의한 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에 대하여는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 및 연립주택은 허용되지 아니한다.<개정 2005. 9. 8., 2012. 4. 10.>

③ 삭제<2007. 4. 19.>

④ 삭제<2007. 4. 19.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제48조 삭제 <2012. 4. 10.>

제49조(지구단위계획안에 대한 주민 등의 의견) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 지구단위계획안에 포함시키고자 하는 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출할 수 있으며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제출된 사항이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 지구단위계획안에 반영하여야 한다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 지구단위계획구역이 법 제26조의 규정에 의한 주민의 제안에 의하여 지정된 경우에는 그 제안자
2. 지구단위계획구역이 법 제51조제1항제2호부터 제7호까지의 지역에 대하여 지정된 경우에는 그 지정근거가 되는 개별법률에 의한 개발사업의 시행자

제50조(지구단위계획구역지정의 실효고시) 법 제53조제3항에 따른 지구단위계획구역지정의 실효고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 해당 시·도 또는 시·군의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다. <개정 2009. 8. 5., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2016. 2. 11., 2020. 11. 24.>

1. 실효일자
2. 실효사유
3. 실효된 지구단위계획구역의 내용

제50조의2(지구단위계획이 적용되지 않는 가설건축물) 법 제54조 본문에서 “대통령령으로 정하는 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물을 말한다. <개정 2023. 7. 18.>

1. 존치기간(연장된 존치기간을 포함한 총 존치기간을 말한다)이 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 존치기간 이내인 가설건축물. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물의 경우에는 각각 다음 각 목의 기준에 따라 존치기간을 연장할 수 있다.
 - 가. 국가 또는 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물 또는 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 가설건축물: 횟수별 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 횟수만큼

- 나. 「건축법」 제20조제1항에 따라 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아 도시 · 군계획시설 및 도시 · 군계획시설예정지에서 건축하는 가설건축물: 도시 · 군계획사업이 시행될 때까지
2. 재해복구기간 중 이용하는 재해복구용 가설건축물
 3. 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물
- [본조신설 2021. 7. 6.]

제5장 개발행위의 허가 등

제1절 개발행위의 허가

제51조(개발행위허가의 대상) ①법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5., 2023. 3. 21.>

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
 2. 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
 3. 토지의 형질변경: 절토(땅깎기) · 성토(흙쌓기) · 정지(땅고르기) · 포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)
 4. 토석채취 : 흙 · 모래 · 자갈 · 바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외 한다.
 5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외 한다)
 - 가. 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가 · 인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
 - 나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
 - 다. 관계 법령에 의한 허가 · 인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할
 6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역 · 관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위
- ② 법 제56조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지의 형질변경"이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토(새 흙 넣기) · 환토(흙 바꾸기) · 정지(땅고르기) 또는 양수 · 배수시설의 설치 · 정비를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 형질변경을 말한다.<신설 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5., 2023. 3. 21., 2024. 12. 31., 2025. 7. 1.>
1. 인접토지의 관개 · 배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
 2. 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니(오염된 침전물) 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우. 다만, 「농지법」 제2조제6호의2나목에 따른 성토는 제외한다.
 3. 지목의 변경을 수반하는 경우(전 · 답 사이의 변경은 제외한다)
 4. 옹벽 설치(제53조에 따라 허가를 받지 않아도 되는 옹벽 설치는 제외한다) 또는 2미터 이상(여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우에는 누적하여 산정한다)의 절토 · 성토가 수반되는 경우. 다만, 절토 · 성토에 대해서는 2미터 이내의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 따로 정할 수 있다.

제52조(개발행위허가의 경미한 변경) ①법 제56조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우

"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)를 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2015. 6. 1., 2015. 7. 6., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31., 2022. 1. 18.>

1. 사업기간을 단축하는 경우
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 부지면적 또는 건축물 연면적을 5퍼센트 범위에서 축소[공작물의 무게, 부피, 수평투영면적(하늘에서 내려다 보이는 수평 면적을 말한다) 또는 토석채취량을 5퍼센트 범위에서 축소하는 경우를 포함한다]하는 경우
 - 나. 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
 - 다. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경인 경우
 - 라. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경(공작물의 위치를 1미터 범위에서 변경하는 경우를 포함한다)인 경우
3. 삭제 <2019. 8. 6.>
4. 삭제 <2019. 8. 6.>
5. 삭제 <2019. 8. 6.>

② 개발행위허가를 받은 자는 제1항 각호의 1에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지하여야 한다. <[개정 2012. 4. 10.](#)>

제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 법 제56조제4항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경미한 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. <[개정 2005. 9. 8., 2006. 8. 17., 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2009. 7. 27., 2010. 4. 29., 2012. 4. 10., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2023. 3. 21., 2025. 7. 1.](#)>

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

2. 공작물의 설치

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

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

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

라. 개발행위허가를 받아 설치한 공작물의 철거 후 재설치(보수를 포함하며, 다음의 요건을 모두 갖춘 경우로 한정한다)

- 1) 토지의 형질변경을 수반하지 않을 것
- 2) 기존의 개발행위허가 규모 이내로서 용도의 변경이 없을 것

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터 이내(여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우에는 누적하여 산정한다) 또는 깊이 50센티미터 이내(여러 차례에 걸쳐 이루어지는 경우에는 누적하여 산정한다)의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

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

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(지하구조물 설치를 위한 터파기 및 되메우기를 포함하되, 그 밖의 절토 및 성토는 제외한다)

라. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

4. 토석채취

- 가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취
- 나. 도시지역 · 자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

5. 토지분할

- 가. 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 나. 토지의 일부를 국유지 또는 공유지로 하거나 공공시설로 사용하기 위한 토지의 분할
- 다. 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각 · 교환 또는 양여하기 위한 분할
- 라. 토지의 일부가 도시 · 군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위

- 가. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
- 나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

제54조(개발행위허가의 절차 등) ① 법 제57조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 15일(도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간을 제외한다)을 말한다.

<개정 2018. 11. 13.>

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제57조제4항에 따라 개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.<개정 2006. 8. 17., 2012. 4. 10.>

제55조(개발행위허가의 규모) ① 법 제58조제1항제1호 본문에서 "대통령령으로 정하는 개발행위의 규모"란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 따로 정할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 도시지역

- 가. 주거지역 · 상업지역 · 자연녹지지역 · 생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만
- 나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만
- 다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다.

③ 법 제58조제1항제1호 단서에서 "개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 2. 29., 2009. 7. 7., 2009. 8. 5., 2010. 4. 29., 2012. 1. 25., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우

2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- 2의2. 해당 개발행위가 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방 · 군사시설사업으로 이루어지는 경우
3. 조지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- 3의2. 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시 · 도도시계획위원회 또는 법 제113조제2항에 따른 시 · 군 · 구도시계획위원회(이하 "시 · 군 · 구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장 · 광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시 · 도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.
 - 가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
 - 나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업
5. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우
 - ④ 삭제 <2011. 3. 9.>
 - ⑤ 삭제 <2011. 3. 9.>
 - ⑥ 삭제 <2011. 3. 9.>
 - ⑦ 삭제 <2011. 3. 9.>

제56조(개발행위허가의 기준) ①법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다. <[개정 2009. 8. 5.](#)>
 ② 법 제58조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 자연녹지지역을 말한다. <[신설 2012. 4. 10.](#)>
 ③ 법 제58조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 생산녹지지역 및 보전녹지지역을 말한다. <[신설 2012. 4. 10.](#)>
 ④ 국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다. <[개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.](#)>

제56조의2 삭제 <[2021. 7. 6.](#)>

제56조의3 삭제 <[2021. 7. 6.](#)>

제56조의4 삭제 <[2021. 7. 6.](#)>

제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등) ①법 제59조제1항에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 도시 · 군계획사업(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시 · 군계획사업을 의제하는 사업을 제외한다)에 따른 경우는 제외한다. <[개정 2005. 9. 8., 2007. 4. 19., 2008. 1. 8., 2010. 4. 29., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10., 2012. 10. 29., 2014. 3. 24., 2016. 5. 17., 2016. 6. 30., 2016. 8. 11., 2017. 12. 29., 2019. 8. 6., 2022. 1. 18., 2023. 3. 21., 2025. 7. 1.](#)>

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 도시 · 군계획조례로 규모를 따로 정하는 경우에는 그 규모를 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이상인 경우. 다만, 제55조제3항제3호의2에 따라 시 · 도도시계획위원회 또는 시 · 군 · 구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거치는 토지의 형질변경의 경우는 제외한다.

1의2. 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(법 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 및 도시·군계획조례로 정하는 지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 않는 경우로 한정한다)는 제외한다.

- 가. 해당 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조의3에 따른 준산업단지 또는 같은 법 제40조의2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우
- 나. 해당 토지가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시·군관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역에 위치한 경우
- 다. 해당 토지에 건축하려는 건축물 또는 설치하려는 공작물이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에 해당하는 경우
 - 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
 - 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
 - 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
 - 4) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목, 더목 및 러목의 시설은 제외한다)
 - 5) 「건축법 시행령」 별표 1 제10호가목의 학교 중 유치원(1,500제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
 - 6) 「건축법 시행령」 별표 1 제11호가목의 아동 관련 시설(1,500제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
 - 7) 「건축법 시행령」 별표 1 제11호나목의 노인복지시설 중 「노인복지법」 제36조에 따른 노인여가복지시설(1,500제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우는 제외한다)
 - 8) 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 경우로서 660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 설치하는 경우는 제외한다)
 - 9) 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(같은 호 다목·라목의 시설이 포함되지 않은 경우로서 660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 설치하는 경우는 제외한다)
 - 10) 기준 부지면적의 100분의 10(여러 차례에 걸쳐 증축하는 경우에는 누적하여 산정한다) 이하의 범위에서 증축하려는 건축물
 - 11) 1)부터 10)까지의 규정에 해당하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 설치하는 진입도로(도로 연장이 50미터를 초과하는 경우는 제외한다)
- 라. 해당 토지에 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우
 - 1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
 - 2) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
 - 3) 2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 거리(50미터 이내로 하되, 도로의 너비는 제외한다) 이내에 건축할 것

4) 1)의 용도지역에서 2) 및 3)의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함한다)이 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 규모(제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위 규모 이상으로 정하되, 난개발이 되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 한다) 이상일 것

5) 기반시설 또는 경관, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기준을 갖출 것

마. 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역을 말한다) 안에서 다음의 공장 중 부지가 1만 제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50퍼센트 범위 안에서 확장하려는 경우. 이 경우 확장하려는 부지가 종전 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우를 포함한다.

1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

2) 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조에 따라 종전의 「국토이용관리법」, 「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장

3) 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」(법률 제6842호 공업배치및공장설립에관한법률중개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 받은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 19 제2호자목, 별표 20 제1호자목 및 제2호타목에 따른 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)로서 2005년 1월 20일 까지 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 공장

바. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 조성이 완료된 대지의 면적을 해당 대지 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 확장하려는 경우(여러 차례에 걸쳐 확장하는 경우에는 누적하여 산정한다)

2. 부피 5만세제곱미터 이상의 토석채취

3. 삭제 <2008. 1. 8.>

② 제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 개발행위허가를 하는 경우로서 그 개발행위의 준공 후 해당 건축물의 용도를 변경(제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 건축할 수 있는 건축물 간의 변경은 제외한다)하려는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거치도록 조건을 붙여야 한다.

<신설 2011. 3. 9., 2019. 8. 6.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항제1호의2라목에 따라 건축물의 집단화를 유도하는 지역에 대해서는 도로 및 상수도·하수도 등 기반시설의 설치를 우선적으로 지원할 수 있다. <신설 2011. 3. 9., 2012. 4. 10.>

④ 관계 행정기관의 장은 제1항 각 호의 행위를 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 법 제59조제1항에 따라 다음 각 호의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2009. 8. 5., 2010. 4. 29., 2011. 3. 9., 2025. 7. 1.>

1. 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

가. 면적이 1제곱킬로미터 이상인 토지의 형질변경

나. 부피 1백만세제곱미터 이상의 토석채취

2. 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

가. 면적이 30만제곱미터 이상 1제곱킬로미터 미만인 토지의 형질변경

나. 부피 50만세제곱미터 이상 1백만세제곱미터 미만의 토석채취

3. 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

가. 면적이 30만제곱미터 미만인 토지의 형질변경

나. 부피 5만세제곱미터 이상 50만세제곱미터 미만의 토석채취

다. 삭제 <2008. 1. 8.>

⑤ 제4항에도 불구하고 중앙행정기관의 장이 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나 또는 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하려는 경우에는 중앙도시

계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시 · 도지사가 같은 항 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가 · 인가 · 승인 또는 협의를 하려는 경우에는 시 · 도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.<개정 2011. 3. 9.>

⑥관계 행정기관의 장이 제4항 및 제5항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관 또는 해당 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2011. 3. 9., 2013. 3. 23.>

1. 개발행위의 목적 · 필요성 · 배경 · 내용 · 추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용(관계 법령의 규정에 의하여 당해 개발행위를 허가 · 인가 · 승인 또는 협의할 때에 포함되어야 하는 내용을 포함한다)
2. 대상지역과 주변지역의 용도지역 · 기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도
3. 배지도 · 입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우에 한한다) 및 공사계획서
4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류

⑦법 제59조제2항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 「농어촌정비법」 제2조제4호에 규정된 사업 전부를 말한다.<개정 2005. 9. 8., 2009. 8. 5., 2011. 3. 9.>

제58조(도시 · 군계획에 포함되지 아니한 개발행위의 심의) ①법 제59조제3항의 규정에 의하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유를 명시하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

②법 제59조제3항의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청받은 관계 행정기관의 장이 중앙행정기관의 장인 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장인 경우에는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 한다.

[제목개정 2012. 4. 10.]

제59조(개발행위허가의 이행담보 등) ①법 제60조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018. 11. 13.>

1. 법 제56조제1항제1호 내지 제3호의 1에 해당하는 개발행위로서 당해 개발행위로 인하여 도로 · 수도공급설비 · 하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
2. 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
3. 토석의 발파로 인한 낙석 · 먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
4. 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
5. 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

②법 제60조제1항에 따른 이행보증금(이하 "이행보증금"이라 한다)의 예치금액은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되 총공사비의 20퍼센트 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.<개정 2003. 9. 29., 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2012. 4. 10., 2014. 11. 11.>

③이행보증금은 현금으로 납입하되, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등 또는 「한국광해광업공단법」 제8조제1항제6호에 따라 한국광해광업공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음할 수 있다.<개정 2005. 9. 8., 2005. 12. 30., 2006. 8. 17., 2008. 9. 30., 2021. 8. 31.>

④이행보증금은 개발행위허가를 받은 자가 법 제62조제1항의 규정에 의한 준공검사를 받은 때에는 즉시 이를 반환하여야 한다.

- ⑤ 법 제60조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항제1호 또는 제2호나목에 해당하는 기관을 말한다.<신설 2009. 8. 5., 2020. 11. 24.>
- ⑥ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 개발행위허가를 받은 자가 법 제60조 제3항의 규정에 의한 원상회복명령을 이행하지 아니하는 때에는 이행보증금을 사용하여 동조제4항의 규정에 의한 대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 잔액이 있는 때에는 즉시 이를 이행보증금의 예치자에게 반환하여야 한다.<개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>
- ⑦ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제60조제3항에 따라 원상회복을 명하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 구체적인 조치내용 · 기간 등을 정하여 서면으로 통지해야 한다.<신설 2021. 1. 26.>

제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의회) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제61조의2에 따라 법 제61조제3항에 따른 인가 · 허가 · 승인 · 면허 · 협의 · 해제 · 신고 또는 심사 등(이하 이 조에서 “인 · 허가등”이라 한다)의 의제의 협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)를 법 제57조제1항에 따른 개발행위허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.

③ 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 협의회에서 인 · 허가등의 의제에 대한 의견을 제출하여야 한다. 다만, 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 법령 검토 및 사실 확인 등을 위한 추가 검토가 필요하여 해당 인 · 허가등에 대한 의견을 협의회에서 제출하기 곤란한 경우에는 법 제61조제4항에서 정한 기간 내에 그 의견을 제출할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정한다.

[본조신설 2012. 7. 31.]

제60조(개발행위허가의 제한) ① 법 제63조제1항의 규정에 의하여 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관인 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시 · 도지사 또는 시장 · 군수인 경우에는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

② 법 제63조제1항의 규정에 의하여 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관 또는 시 · 도지사인 경우에는 제1항의 규정에 의한 중앙도시계획위원회 또는 시 · 도도시계획위원회의 심의전에 미리 제한하고자 하는 지역을 관할하는 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

③ 법 제63조제2항에 따른 개발행위허가의 제한 및 같은 조 제3항 후단에 따른 개발행위허가의 제한 해제에 관한 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 하는 경우에는 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

④ 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장 또는 군수는 제3항에 따라 고시한 내용을 해당 기관의 인터넷 홈페이지에도 게재하여야 한다.<신설 2016. 11. 1.>

제61조(도시 · 군계획시설부지에서의 개발행위) 법 제64조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2009. 7. 7., 2012. 4. 10., 2013. 6. 11., 2015. 6. 15., 2022. 1. 28.>

1. 지상 · 수상 · 공중 · 수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시 · 군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시 · 군계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시 · 군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시 · 군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우
2. 도시 · 군계획시설과 도시 · 군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법 개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우

- 가. 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시 · 군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
- 나. 도시 · 군계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시 · 군계획시설을 도시 · 군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
- 3. 「도로법」등 도시 · 군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우
- 4. 도시 · 군계획시설의 설치 · 이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신 · 재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우
- 5. 도시 · 군계획시설의 설치 · 이용이나 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치로서 가설건축물 또는 공작물을 설치하는 경우

[전문개정 2005. 1. 15.]

[제목개정 2012. 4. 10.]

제2절 개발행위에 따른 기반시설의 설치

- 제62조(개발밀도의 강화범위 등)** ① 법 제66조제2항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트를 말한다. <[개정 2018. 11. 13.](#)>
- ② 법 제66조제4항의 규정에 의한 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경의 고시는 동조제3항 각호의 사항을 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
- ③ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 제2항에 따라 고시한 내용을 해당 기관의 인터넷 홈페이지에 게재하여야 한다.<[신설 2016. 12. 30.](#)>

- 제63조(개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법)** 국토교통부장관은 법 제66조제5항에 따라 개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려해야 한다. <[개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 12. 31., 2013. 3. 23., 2016. 1. 22., 2021. 1. 5.](#)>

1. 개발밀도관리구역은 도로 · 수도공급설비 · 하수도 · 학교 등 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있도록 할 것
 - 가. 당해 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역. 이 경우 도로서비스 수준의 측정에 관하여는 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가의 예에 따른다.
 - 나. 당해 지역의 도로율이 국토교통부령이 정하는 용도지역별 도로율에 20퍼센트 이상 미달하는 지역
 - 다. 향후 2년 이내에 당해 지역의 수도에 대한 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
 - 라. 향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역
 - 마. 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20퍼센트 이상 초과할 것으로 예상되는 지역
2. 개발밀도관리구역의 경계는 도로 · 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하거나 용도지역의 경계선을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것
3. 용적률의 강화범위는 제62조제1항의 범위에서 제1호 각 목에 따른 기반시설의 부족 정도를 고려하여 결정할 것
4. 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 용적률을 강화 또는 완화하거나 개발밀도관리구역을 해제하는 등 필요한 조치를 취하도록 할 것

- 제64조(기반시설부담구역의 지정)** ① 법 제67조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 제4조의2에 따른 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <[개정 2012. 4. 10.](#)>

1. 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20퍼센트 이상 증가한 지역

2. 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다)의 전년도 인구증가율보다 20퍼센트 이상 높은 지역
 ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정하거나 변경하였으면 법 제67조제2항에 따라 기반시설부담구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자와 관계 도서의 열람방법을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시하여야 한다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>

[[본조신설 2008. 9. 25.](#)]

제65조(기반시설설치계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제67조제4항에 따른 기반시설설치계획(이하 "기반시설설치계획"이라 한다)을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여 수립하여야 한다. <[개정 2012. 4. 10.](#)>

1. 설치가 필요한 기반시설(제4조의2 각 호의 기반시설을 말하며, 이하 이 절에서 같다)의 종류, 위치 및 규모
 2. 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획
 3. 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설설치계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려해야 한다.<[개정 2012. 4. 10., 2021. 1. 5.](#)>
1. 기반시설의 배치는 해당 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 고려하여 적절하게 정할 것
 2. 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료시기 등을 고려하여 합리적으로 정할 것
- ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제52조제1항에 따라 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>
- ④ 기반시설부담구역의 지정고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

[[본조신설 2008. 9. 25.](#)]

제66조(기반시설부담구역의 지정기준) 국토교통부장관은 법 제67조제5항에 따라 기반시설부담구역의 지정기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <[개정 2013. 3. 23.](#)>

1. 기반시설부담구역은 기반시설이 적절하게 배치될 수 있는 규모로서 최소 10만 제곱미터 이상의 규모가 되도록 지정할 것
2. 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 지역의 경우에는 하나의 단위구역으로 묶어서 기반시설부담구역을 지정할 것
3. 기반시설부담구역의 경계는 도로, 하천, 그 밖의 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것

[[본조신설 2008. 9. 25.](#)]

제67조(기반시설부담계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획(이하 "기반시설부담계획"이라 한다)을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다. <[개정 2012. 4. 10.](#)>

1. 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 소요되는 총부담비용
 2. 제1호에 따른 총부담비용 중 법 제68조제1항에 따른 건축행위를 하는 자(제70조의2제1항 각 호에 해당하는 자를 포함한다. 이하 "납부의무자"라 한다)가 각각 부담하여야 할 부담분
 3. 제2호에 따른 부담분의 부담시기
 4. 재원의 조달 및 관리·운영방법
- ② 제1항제2호에 따른 부담분은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>

1. 총부담비용을 건축물의 연면적에 따라 배분하되, 건축물의 용도에 따라 가중치를 부여하여 결정하는 방법
 2. 제1호에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 납부의무자가 서로 협의하여 산정방법을 정하는 경우에는 그 방법
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
1. 총부담비용은 각 시설별로 소요되는 용지보상비·공사비 등 합리적 근거를 기준으로 산출하고, 기반시설의 설치 또는 용지 확보에 필요한 비용을 초과하여 과다하게 산정되지 아니하도록 할 것
 2. 각 납부의무자의 부담분은 건축물의 연면적·용도 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 형평에 맞게 정하도록 할 것
 3. 기반시설부담계획의 수립시기와 기반시설의 설치 또는 용지의 확보에 필요한 비용의 납부시기가 일치하지 아니하는 경우에는 물가상승률 등을 고려하여 부담분을 조정할 수 있도록 할 것
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경할 때에는 주민의 의견을 듣고 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 주민의 의견청취에 관하여는 법 제28조제1항부터 제5항까지의 규정을 준용한다. [\[개정 2012. 4. 10., 2021. 7. 6.\]](#)
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경하였으면 그 내용을 고시하여야 한다. 이 경우 기반시설부담계획의 수립 또는 변경의 고시에 관하여는 제64조제2항을 준용한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- ⑥ 기반시설부담계획 중 다음 각 호에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제4항 및 제5항을 적용하지 아니한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
1. 납부의무자의 전부 또는 일부의 부담분을 증가시키지 아니하고 부담시기를 앞당기지 아니한 경우
 2. 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보와 관련하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 지원을 경감하지 아니한 경우
- [\[본조신설 2008. 9. 25.\]](#)

제68조(기반시설 표준시설비용의 고시) 국토교통부장관은 법 제68조제3항에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 한 기반시설 표준시설비용을 매년 6월 10일까지 고시하여야 한다. [\[개정 2013. 3. 23.\]](#)

[\[본조신설 2008. 9. 25.\]](#)

제69조(기반시설설치비용의 산정 기준) ① 법 제68조제4항제1호에서 "용지환산계수"란 기반시설부담구역별로 기반시설이 설치된 정도를 고려하여 산정된 기반시설 필요 면적률(기반시설부담구역의 전체 토지면적 중 기반시설이 필요한 토지면적의 비율을 말한다)을 건축 연면적당 기반시설 필요 면적으로 환산하는데 사용되는 계수를 말한다.

② 법 제68조제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 건축물별 기반시설유발계수"란 별표 1의3과 같다.

[\[본조신설 2008. 9. 25.\]](#)

제70조(기반시설설치비용의 감면 등) ① 법 제68조제6항에 따라 납부의무자가 직접 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우에는 기반시설설치비용에서 직접 기반시설을 설치하거나 용지를 확보하는 데 든 비용을 공제한다.

② 제1항에 따른 공제금액 중 납부의무자가 직접 기반시설을 설치하는 데 든 비용은 다음 각 호의 금액을 합산하여 산정한다. [\[개정 2013. 3. 23., 2016. 8. 31., 2021. 7. 6.\]](#)

1. 법 제69조제2항에 따른 건축허가(다른 법률에 따른 사업승인 등 건축허가가 의제되는 경우에는 그 사업승인)를 받은 날(이하 "부과기준시점"이라 한다)을 기준으로 국토교통부장관이 정하는 요건을 갖춘 둘 이상의 감정평가법인등이 감정평가한 금액을 산출평균한 토지의 가액
2. 부과기준시점을 기준으로 국토교통부장관이 매년 고시하는 기반시설별 단위당 표준조성비에 납부의무자가 설치하는 기반시설량을 곱하여 산정한 기반시설별 조성비용. 다만, 납부의무자가 실제 투입된 조성비용 명세서를 제출하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 조성비용을 기반시설별 조성비용으로 인정할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 부과기준시점에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액에 따른 토지의 가액과 제2항제2호에 따른 기반시설별 조성비용을 적용하여 산정된 공제 금액이 기반시설설치비용을 초과하는 경우에는 그 금액을 납부의무자가 직접 기반시설을 설치하는 데 든 비용으로 본다. [\[개정 2010. 7. 9.\]](#)

1. 부과기준시점으로부터 가장 최근에 결정·공시된 개별공시지가
 2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업으로부터 매입한 토지의 가액
 3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입한 토지의 가액
 4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용에 따라 취득한 토지의 가액
 5. 해당 토지의 무상 귀속을 목적으로 한 토지의 감정평가금액
- ④ 제1항에 따른 공제금액 중 기반시설에 필요한 용지를 확보하는 데 든 비용은 제2항제1호에 따라 산정한다.
- ⑤ 제1항의 경우 외에 법 제68조제6항에 따라 기반시설설치비용에서 감면하는 비용 및 감면액은 별표 1의4와 같다.
- [\[본조신설 2008. 9. 25.\]](#)

제70조의2(납부의무자) 법 제69조제1항에서 “건축행위의 위탁자 또는 지위의 승계자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 건축행위를 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자
 2. 타인 소유의 토지를 임차하여 건축행위를 하는 경우에는 그 행위자
 3. 건축행위를 완료하기 전에 건축주의 지위나 제1호 또는 제2호에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자
- [\[본조신설 2008. 9. 25.\]](#)

제70조의3(기반시설설치비용의 예정 통지 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제69조제2항에 따라 기반시설설치비용을 부과하려면 부과기준시점부터 30일 이내에 납부의무자에게 적용되는 부과 기준 및 부과될 기반시설설치비용을 미리 알려야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

② 제1항에 따른 통지(이하 “예정 통지”라 한다)를 받은 납부의무자는 예정 통지된 기반시설설치비용에 대하여 이의가 있으면 예정 통지를 받은 날부터 15일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 심사(이하 “고지 전 심사”라 한다)를 청구할 수 있다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

③ 예정 통지를 받은 납부의무자가 고지 전 심사를 청구하려면 다음 각 호의 사항을 적은 고지 전 심사청구서를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다)
2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소를 말한다)
3. 기반시설설치비용 부과 대상 건축물에 관한 자세한 내용
4. 예정 통지된 기반시설설치비용
5. 고지 전 심사 청구 이유

④ 제2항에 따라 고지 전 심사 청구를 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 청구를 받은 날부터 15일 이내에 청구 내용을 심사하여 그 결과를 청구인에게 알려야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

⑤ 고지 전 심사 결과의 통지는 다음 각 호의 사항을 적은 고지 전 심사 결정 통지서로 하여야 한다.

1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다)
2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소를 말한다)
3. 기반시설설치비용 부과 대상 건축물에 관한 자세한 내용
4. 납부할 기반시설설치비용
5. 고지 전 심사의 결과 및 그 이유

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의4(기반시설설치비용의 결정) 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 예정 통지에 이의가 없는 경우 또는 고지 전 심사청구에 대한 심사결과를 통지한 경우에는 그 통지한 금액에 따라 기반시설설치비용을 결정한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의5(납부의 고지) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제69조제2항에 따라 기반시설설치비용을 부과하려면 납부의무자에게 납부고지서를 발급하여야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 제1항에 따라 납부고지서를 발급할 때에는 납부금액 및 그 산출 근거, 납부기한과 납부 장소를 명시하여야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의6(기반시설설치비용의 정정 등) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 제70조의5에 따라 기반시설설치비용을 부과한 후 그 내용에 누락이나 오류가 있는 것을 발견한 경우에는 즉시 부과한 기반시설설치비용을 조사하여 정정하고 그 정정 내용을 납부의무자에게 알려야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 건축허가사항 등의 변경으로 건축연면적이 증가되는 등 기반시설설치비용의 증가사유가 발생한 경우에는 변경허가 등을 받은 날을 기준으로 산정한 변경된 건축허가사항 등에 대한 기반시설설치비용에서 변경허가 등을 받은 날을 기준으로 산정한 당초 건축허가사항 등에 대한 기반시설설치비용을 뺀 금액을 추가로 부과하여야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의7(기반시설설치비용의 물납) ① 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과 대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부(이하 "물납"이라 한다)를 인정할 수 있다. [<개정 2014. 11. 11.>](#)

② 제1항에 따라 물납을 신청하려는 자는 법 제69조제2항에 따른 납부기한 20일 전까지 기반시설설치비용, 물납 대상 토지의 면적 및 위치, 물납신청 당시 물납 대상 토지의 개별공시지가 등을 적은 물납신청서를 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

③ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 10일 이내에 신청인에게 수납 여부를 서면으로 알려야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

④ 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 한다. [<개정 2014. 11. 11.>](#)

⑤ 물납에 충당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 가액으로 한다.

1. 제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정 · 공시된 개별공시지가

2. 제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시 · 군 · 구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액

⑥ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 물납을 받으면 법 제70조제1항에 따라 해당 기반시설부담구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의8(납부 기일의 연기 및 분할 납부) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 납부의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 기반시설설치비용을 납부하기가 곤란하다고 인정되면 해당 개발사업 목적에 따른 이용 상황 등을 고려하여 1년의 범위에서 납부 기일을 연기하거나 2년의 범위에서 분할 납부를 인정할 수 있다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

1. 재해나 도난으로 재산에 심한 손실을 입은 경우

2. 사업에 뚜렷한 손실을 입은 때
 3. 사업이 중대한 위기에 처한 경우
 4. 납부의무자나 그 동거 가족의 질병이나 중상해로 장기치료가 필요한 경우
- ② 제1항에 따라 기반시설설치비용의 납부 기일을 연기하거나 분할 납부를 신청하려는 자는 제70조의5제1항에 따라 납부고지서를 받은 날부터 15일 이내에 납부 기일 연기신청서 또는 분할 납부 신청서를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따른 납부 기일 연기신청서 또는 분할 납부 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 납부 기일의 연기 또는 분할 납부 여부를 서면으로 알려야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- ④ 제1항에 따라 납부를 연기한 기간 또는 분할 납부로 납부가 유예된 기간에 대하여는 기반시설설치비용에 「국세 기본법 시행령」 제43조의3제2항에 따른 이자를 더하여 징수하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- [본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의9(납부의 독촉) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 납부의무자가 법 제69조제2항에 따른 사용승인(다른 법률에 따라 준공검사 등 사용승인이 의제되는 경우에는 그 준공검사) 신청 시까지 그 기반시설설치비용을 완납하지 아니하면 납부기한이 지난 후 10일 이내에 독촉장을 보내야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

[본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의10(기반시설설치비용의 환급) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제69조제4항에 따라 기반시설설치비용을 환급하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

1. 건축허가사항 등의 변경으로 건축면적이 감소되는 등 납부한 기반시설설치비용의 감소 사유가 발생한 경우
 2. 납부의무자가 별표 1의4 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용을 추가로 납부한 경우
 3. 제70조제1항에 따라 공제받을 금액이 증가한 경우
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 기반시설설치비용을 환급할 때에는 납부의무자가 납부한 기반시설설치비용에서 당초 부과기준시점을 기준으로 산정한 변경된 건축허가사항에 대한 기반시설설치비용을 뺀 금액(이하 "환급금"이라 한다)과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날의 다음 날부터 환급결정을 하는 날까지의 기간에 대하여 「국세기본법 시행령」 제43조의3제2항에 따른 이자율에 따라 계산한 금액(이하 "환급가산금"이라 한다)을 환급하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
1. 과오납부·이중납부 또는 납부 후 그 부과의 취소·정정으로 환급하는 경우에는 그 납부일
 2. 납부자에게 책임이 있는 사유로 인하여 설치비용을 발생시킨 허가가 취소되어 환급하는 경우에는 그 취소일
 3. 납부자의 건축계획 변경, 그 밖에 이에 준하는 사유로 환급하는 경우에는 그 변경허가일 또는 이에 준하는 행정처분의 결정일
- ③ 환급금과 환급가산금은 해당 기반시설부담구역에 설치된 기반시설특별회계에서 지급한다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 허가의 취소, 사업면적의 축소 등으로 사업시행자에게 원상회복의 책임이 있는 경우에는 원상회복이 완료될 때까지 원상회복에 소요되는 비용에 상당하는 금액의 지급을 유보할 수 있다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- ④ 제1항에 따라 기반시설설치비용을 환급받으려는 납부의무자는 부담금 납부 또는 기반시설 설치에 관한 변동사항과 그 변동사항을 증명하는 자료를 해당 건축행위의 사용승인일 또는 준공일까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)
- [본조신설 2008. 9. 25.]

제70조의11(기반시설설치비용의 관리 및 사용 등) ① 법 제70조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 해당 기반시설부담구역에 필요한 기반시설을 모두 설치하거나 그에 필요한 용지를 모두 확보한 후에도 잔액이 생기는 경우

를 말한다.

② 법 제69조제2항에 따라 납부한 기반시설설치비용은 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.

1. 기반시설부담구역별 기반시설설치계획 및 기반시설부담계획 수립
2. 기반시설부담구역에서 건축물의 신·증축행위로 유발되는 기반시설의 신규 설치, 그에 필요한 용지 확보 또는 기존 기반시설의 개량
3. 기반시설부담구역별로 설치하는 특별회계의 관리 및 운영

[본조신설 2008. 9. 25.]

제3절 성장관리계획 <신설 2021. 7. 6.>

제70조의12(성장관리계획구역의 지정 기준) 법 제75조의2제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 인구 감소 또는 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
2. 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역
3. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역

[본조신설 2021. 7. 6.]

제70조의13(성장관리계획구역의 지정 또는 변경 절차) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항 본문에 따라 성장관리계획구역의 지정 또는 변경에 관하여 주민의 의견을 들으려면 성장관리계획구역안의 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보나 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문에 게재하고, 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고해야 한다. <개정 2022. 1. 18.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 공고를 한 때에는 성장관리계획구역안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. <신설 2022. 1. 18.>

③ 제1항에 따라 공고된 성장관리계획구역안에 대하여 의견이 있는 사람은 열람기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2022. 1. 18.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제3항에 따라 제출된 의견을 성장관리계획구역안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 사람에게 통보해야 한다. <개정 2022. 1. 18.>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의2제2항에 따라 청취한 주민 및 해당 지방의회의 의견이나 관계 행정기관과의 협의 또는 지방도시계획위원회의 심의 결과를 반영하여 성장관리계획구역을 지정 또는 변경하려는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <신설 2025. 7. 1.>

⑥ 제5항에 따른 주민의 의견 청취 절차·방법에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. <신설 2025. 7. 1.>

⑦ 법 제75조의2제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2025. 7. 1.>

1. 성장관리계획구역의 면적을 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우(성장관리계획구역을 변경하는 부분에 둘 이상의 읍·면 또는 동의 일부 또는 전부가 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분된 지역의 면적을 각각 10퍼센트 이내에서 변경하는 경우로 한정한다)
2. 성장관리계획구역 면적의 일부를 변경(제1호에 해당하는 경우는 제외한다)하면서 변경되는 부분을 도시·군관리계획으로 함께 결정하는 경우. 다만, 해당 도시·군관리계획을 입안하면서 제22조제1항에 따른 사유로 주민의 의견 청취를 생략한 경우는 제외한다.

⑧ 법 제75조의2제5항에 따른 성장관리계획구역의 지정 또는 변경 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.<개정 2022. 1. 18., 2025. 7. 1.>

1. 성장관리계획구역의 지정 또는 변경 목적
2. 성장관리계획구역의 위치 및 경계
3. 성장관리계획구역의 면적 및 규모

[본조신설 2021. 7. 6.]

제70조의14(성장관리계획의 수립 등) ① 법 제75조의3제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 성장관리계획구역 내 토지개발·이용, 기반시설, 생활환경 등의 현황 및 문제점
2. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 사항

② 법 제75조의3제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 녹지지역"이란 자연녹지지역과 생산녹지지역을 말한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)에는 법 제75조의3제4항에서 준용하는 법 제75조의2제2항 단서에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견 청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 성장관리계획을 변경할 수 있다.<개정 2025. 7. 1.>

1. 제70조의13제7항제1호에 해당하는 변경지역에서 성장관리계획을 변경하는 경우

1의2. 도시·군관리계획의 결정을 하는 동시에 해당 도시·군관리계획에 부합하도록 성장관리계획을 변경하는 경우
우. 다만, 해당 도시·군관리계획을 입안하면서 제22조제1항에 따른 사유로 주민의 의견 청취를 생략한 경우는 제외한다.

2. 성장관리계획의 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경 되지 않는 경우로서 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우로 한정한다.

나. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 건축물의 배치·형태·색채 또는 높이의 변경인 경우

4. 그 밖에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 경미한 변경인 경우

④ 법 제75조의3제4항에서 준용하는 법 제75조의2제5항에 따른 성장관리계획의 수립 또는 변경 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 성장관리계획의 수립 또는 변경 목적

2. 법 제75조의3제1항에 따른 성장관리계획의 수립 또는 변경 내용

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제75조의3제5항에 따라 성장관리계획을 재검토하여 정비하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함하여 검토한 후 그 결과를 성장관리계획 입안에 반영해야 한다.

1. 개발수요의 주변지역으로의 확산 방지 등을 고려한 성장관리계획구역의 면적 또는 경계의 적정성

2. 성장관리계획이 난개발의 방지 및 체계적인 관리 등 성장관리계획구역의 지정목적을 충분히 달성하고 있는지 여부

3. 성장관리계획구역의 지정목적을 달성하는 수준을 초과하여 건축물의 용도를 제한하는 등 토지소유자의 토지이용을 과도하게 제한하고 있는지 여부

4. 향후 예상되는 여건변화

[본조신설 2021. 7. 6.]

제70조의15(성장관리계획구역 지정 등의 세부기준) 제70조의12부터 제70조의14까지의 규정에 따른 성장관리계획구역 지정 · 변경의 기준 및 절차, 성장관리계획 수립 · 변경의 기준 및 절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

[본조신설 2021. 7. 6.]

제6장 용도지역 · 용도지구 및 용도구역안에서의 행위제한

제71조(용도지역안에서의 건축제한) ①법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다. <개정 2014. 1. 14.>

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2에 규정된 건축물
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3에 규정된 건축물
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4에 규정된 건축물
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5에 규정된 건축물
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 6에 규정된 건축물
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7에 규정된 건축물
7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8에 규정된 건축물
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9에 규정된 건축물
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10에 규정된 건축물
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 11에 규정된 건축물
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12에 규정된 건축물
12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 13에 규정된 건축물
13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 14에 규정된 건축물
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15에 규정된 건축물
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16에 규정된 건축물
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 17에 규정된 건축물
17. 보전관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 18에 규정된 건축물
18. 생산관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 19에 규정된 건축물
19. 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 20에 규정된 건축물
20. 농림지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 21에 규정된 건축물
21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22에 규정된 건축물

②제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의한다.

③ 제1항에도 불구하고 「건축법 시행령」별표 1에서 정하는 건축물 중 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 건축물의 종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 따로 정할 수 있다. <신설 2012. 1. 6., 2012. 4. 10.>

1. 2012년 1월 20일 이후에 「건축법 시행령」별표 1에서 새로이 규정하는 건축물일 것
2. 별표 2부터 별표 22까지의 규정에서 정하지 아니한 건축물일 것

제72조(경관지구안에서의 건축제한) ①경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전 · 관리 · 형성에 장애가 된다고 인정하여 도시 · 군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시 · 군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

② 경관지구안에서의 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이 · 최대너비 · 색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보전 · 관리 · 형성에 필요한 범위안에서 도시 · 군계획조례로 정한다. [\[개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.\]](#)

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시 · 군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다. [\[신설 2017. 12. 29.\]](#)

1. 제1항 및 제2항에 따라 도시 · 군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시 · 군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시 · 군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다.
2. 제1항 및 제2항에 따라 도시 · 군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전 · 관리 · 형성이 어려운 경우. 이 경우 도시 · 군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

제73조 삭제 [\[2017. 12. 29.\]](#)

제74조(고도지구안에서의 건축제한) 고도지구안에서는 도시 · 군관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없다. [\[개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.\]](#)

제75조(방재지구안에서의 건축제한) 방재지구안에서는 풍수해 · 산사태 · 지반붕괴 · 지진 그 밖에 재해예방에 장애가 된다고 인정하여 도시 · 군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시 · 군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

제76조(보호지구 안에서의 건축제한) 보호지구 안에서는 다음 각호의 구분에 따른 건축물에 대하여 건축할 수 있다. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시 · 군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 관계 행정기관의 장과의 협의 및 당해 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. [\[개정 2005. 9. 8., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29., 2024. 5. 7.\]](#)

1. 역사문화환경보호지구 : 「국가유산기본법」의 적용을 받는 국가유산을 직접 관리 · 보호하기 위한 건축물과 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시 · 군계획조례가 정하는 것
2. 중요시설물보호지구 : 중요시설물의 보호와 기능 수행에 장애가 되지 아니하는 건축물로서 도시 · 군계획조례가 정하는 것. 이 경우 제31조제3항에 따라 공항시설에 관한 보호지구를 세분하여 지정하려는 경우에는 공항시설을 보호하고 항공기의 이 · 착륙에 장애가 되지 아니하는 범위에서 건축물의 용도 및 형태 등에 관한 건축제한을 포함하여 정할 수 있다.
3. 생태계보호지구 : 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시 · 군계획조례가 정하는 것

[제목개정 2017. 12. 29.]

제77조 삭제 [\[2017. 12. 29.\]](#)

제78조(취락지구안에서의 건축제한) ① 법 제76조제5항제1호의 규정에 의하여 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23과 같다.

② 법 제76조제5항제1호에 따라 보호취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23의2와 같다. [\[신설 2025. 7. 1.\]](#)

③ 집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다. [\[개정 2025. 7. 1.\]](#)

제79조(개발진흥지구에서의 건축제한) ① 법 제76조제5항제1호의2에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발 계획을 수립하는 개발진흥지구에서는 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없으며, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 건축물을 건축할 수 있다.

② 법 제76조제5항제1호의2에 따라 지구단위계획 또는 관계 법률에 따른 개발계획을 수립하지 아니하는 개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물을 건축할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 산업·유통개발진흥지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 해당 지구계획(해당 지구의 토지이용, 기반시설 설치 및 환경오염 방지 등에 관한 계획을 말한다)에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 갖춘 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물을 건축할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2019. 8. 6.>

1. 계획관리지역: 계획관리지역에서 건축이 허용되지 아니하는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
 - 가. 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가·신고 대상이 아닐 것
 - 나. 「악취방지법」에 따른 배출시설이 없을 것
 - 다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조제1항 또는 제13조제1항에 따른 공장설립 가능 여부의 확인 또는 공장설립등의 승인에 필요한 서류를 갖추어 법 제30조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 미리 협의 하였을 것
2. 자연녹지지역·생산관리지역·보전관리지역 또는 농림지역: 해당 용도지역에서 건축이 허용되지 않는 공장 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 것
 - 가. 산업·유통개발진흥지구 지정 전에 계획관리지역에 설치된 기존 공장이 인접한 용도지역의 토지로 확장하여 설치하는 공장일 것
 - 나. 해당 용도지역에 확장하여 설치되는 공장부지의 규모가 3천제곱미터 이하일 것. 다만, 해당 용도지역 내에 기반시설이 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 5천제곱미터까지로 할 수 있다.

[전문개정 2016. 2. 11.]

제80조(특정용도제한지구안에서의 건축제한) 특정용도제한지구안에서는 주거기능 및 교육환경을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

제81조(복합용도지구에서의 건축제한) 법 제76조제5항제1호의3에 따라 복합용도지구에서는 해당 용도지역에서 허용되는 건축물 외에 다음 각 호에 따른 건축물 중 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 있다. <개정 2025. 8. 26.>

1. 일반주거지역: 준주거지역에서 허용되는 건축물. 다만, 다음 각 목의 건축물은 제외한다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 안마시술소
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호다목의 관람장
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례시설
2. 일반공업지역: 준공업지역에서 허용되는 건축물. 다만 다음 각 목의 건축물은 제외한다.
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목의 아파트
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
3. 계획관리지역: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점(별표 20 제1호)라 목에 따라 건축할 수 없는 일반음식점·휴게음식점·제과점은 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」별표 1 제7호의 판매시설
- 다. 「건축법 시행령」별표 1 제15호의 숙박시설(별표 20 제1호사목에 따라 건축할 수 없는 숙박시설은 제외한다)
- 라. 「건축법 시행령」별표 1 제16호다목의 테마파크업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설

[본조신설 2017. 12. 29.]

제82조(그 밖의 용도지구안에서의 건축제한) 제72조부터 제80조까지에 규정된 용도지구외의 용도지구안에서의 건축제한에 관하여는 그 용도지구지정의 목적달성을 필요한 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다. <개정 2012. 4. 10., 2016. 12. 30.>

제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ① 용도지역·용도지구안에서의 도시·군계획시설에 대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2012. 4. 10.>

② 경관지구 또는 고도지구 안에서의 「건축법 시행령」제6조제1항제6호에 따른 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 제72조부터 제74조까지의 규정에도 불구하고 「건축법 시행령」제6조제1항제6호에 따라 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있다. <개정 2017. 12. 29., 2021. 7. 6.>

③ 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역 및 수산자원보호구역 안에서의 건축제한에 관하여는 다음 각 호의 법령 또는 규정에서 정하는 바에 따른다. <개정 2015. 7. 6.>

1. 개발제한구역 안에서의 건축제한: 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

2. 도시자연공원구역 안에서의 건축제한: 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」

3. 시가화조정구역 안에서의 건축제한: 제87조부터 제89조까지의 규정

4. 수산자원보호구역 안에서의 건축제한: 「수산자원관리법」

④ 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표 2부터 별표 25까지, 제72조, 제74조부터 제76조까지, 제79조, 제80조 및 제82조에 따른 건축물에 관한 사항을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 적용하지 아니한다. <개정 2016. 5. 17., 2016. 11. 1., 2017. 12. 29., 2025. 8. 26.>

1. 「관광진흥법」제3조제1항제6호에 따른 테마파크업(이하 "테마파크업"이라 한다)을 위한 테마파크시설로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 시설

가. 철로를 활용하는 궤도주행형 테마파크시설일 것

나. 가목의 철로는 「철도사업법」제4조에 따라 지정·고시된 사항의 변경으로 사업용철도노선에서 제외된 기존 선로일 것

2. 제1호의 테마파크시설을 설치하는 테마파크업을 위하여 「관광진흥법」제5조제2항에 따라 갖추어야 하는 시설

⑤ 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 제4항 및 제55조·제56조의 규정에 불구하고 당해 공사에 필요한 최소한의 면적의 범위안에서 기간을 정하여 사용후에 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상복구할 것을 조건으로 설치를 허가할 수 있다. <신설 2004. 1. 20.>

⑥ 방재지구안에서는 제71조에 따른 용도지역안에서의 건축제한 중 층수 제한에 있어서는 1층 전부를 필로티 구조로 하는 경우 필로티 부분을 층수에서 제외한다. <신설 2014. 1. 14.>

⑦ 삭제 <2017. 12. 29.>

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

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하

2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

②제1항의 규정에 의하여 도시 · 군계획조례로 용도지역별 건폐율을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 건폐율을 달리 정할 수 있다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>

③ 법 제77조3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 용도지역"이란 자연녹지지역을 말한다.<[신설 2016. 2. 11.](#)>

④법 제77조제3항에 따라 다음 각 호의 지역에서의 건폐율은 각 호에서 정한 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다.<[개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2009. 8. 5., 2010. 10. 1., 2011. 3. 9., 2011. 11. 16., 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31., 2024. 5. 28., 2025. 7. 1.](#)>

1. 취락지구 : 60퍼센트 이하(집단취락지구에 대하여는 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다)

2. 개발진흥지구: 다음 각 목에서 정하는 비율 이하

가. 도시지역 외의 지역에 지정된 경우: 40퍼센트. 다만, 계획관리지역에 제31조제2항제8호나목에 따른 산업 · 유통개발진흥지구가 지정된 경우에는 60퍼센트로 한다.

나. 자연녹지지역에 지정된 경우: 30퍼센트

3. 수산자원보호구역 : 40퍼센트 이하

4. 「자연공원법」에 따른 자연공원 : 60퍼센트 이하

5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지 : 70퍼센트 이하. 다만, 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로 · 상수도 · 하수도 등의 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되거나 도시 · 군계획조례로 정하는 기반시설 확보 요건을 갖춘 경우에는 80퍼센트 이하로 한다.

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

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

⑥ 법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과할 수 없다.<개정 2008. 9. 25., 2009. 7. 7., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2014. 10. 15., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 5. 17., 2019. 8. 6., 2019. 12. 31., 2020. 5. 26., 2021. 7. 6., 2024. 5. 7., 2024. 9. 10.>

1. 준주거지역 · 일반상업지역 · 균린상업지역 · 전용공업지역 · 일반공업지역 · 준공업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시 · 군계획조례로 정하는 건축물: 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
가. 삭제<2014. 1. 14.>
나. 삭제<2014. 1. 14.>
2. 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치한 건축물: 제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
3. 자연녹지지역의 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
4. 계획관리지역의 기존 공장 · 창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로 · 상수도 · 하수도 등의 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되거나, 도시 · 군계획조례로 정하는 기반시설 확보 요건을 충족하는 경우만 해당한다): 50퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
5. 녹지지역 · 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
나. 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가등록문화유산 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물등
다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
6. 종전의 「도시계획법」(2000년 1월 28일 법률 제6243호로 개정되기 전의 것을 말한다) 제2조제1항제10호에 따른 일단의 공업용지조성사업 구역(이 조 제4항제6호에 따른 산업단지 또는 준산업단지와 연접한 것에 한정한다) 내의 공장으로서 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정하는 공장: 80퍼센트 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
7. 자연녹지지역의 학교(「초 · 중등교육법」 제2조에 따른 학교 및 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 학교: 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
가. 기존 부지에서 증축하는 경우일 것
나. 학교 설치 이후 개발행위 등으로 해당 학교의 기존 부지가 건축물, 그 밖의 시설로 둘러싸여 부지 확장을 통한 증축이 곤란한 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기존 부지에서의 증축이 불가피하다고 인정될 것
다. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제5호까지의 규정에 따른 학교의 경우 「대학설립 · 운영 규정」 별표 2에 따른 교육기본시설, 지원시설 또는 연구시설의 증축일 것
8. 자연녹지지역의 주유소 또는 액화석유가스 충전소로서 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 비율
가. 2021년 7월 13일 전에 준공되었을 것
나. 다음의 요건을 모두 충족하는 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 수소연료공급시설의 증축이 예정되어 있을 것

1) 기존 주유소 또는 액화석유가스 충전소의 부지에 증축할 것

2) 2024년 12월 31일 이전에 증축 허가를 신청할 것

⑦ 제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다.<개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 7., 2011. 9. 16., 2012. 4. 10., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31., 2023. 3. 21. >

⑧ 제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호에 따라 생산녹지지역 또는 자연녹지지역(자연녹지지역은 도시 · 군계획조례로 정하는 지역으로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)에 건축할 수 있는 다음 각 호의 건축물의 경우에 그 건폐율은 해당 생산녹지지역 또는 자연녹지지역이 위치한 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 농어업 인구 현황, 농수산물 가공 · 처리시설의 수급실태 등을 종합적으로 고려하여 60퍼센트 이하(자연녹지지역의 경우에는 40퍼센트 이하)의 범위에서 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다.<신설 2011. 9. 16., 2012. 4. 10., 2015. 12. 15., 2016. 2. 11., 2019. 12. 31., 2024. 1. 26. >

1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공 · 처리시설[해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 또는 해당 도시 · 군계획조례가 정하는 연접한 시 · 군 · 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에서 생산된 농수산물의 가공 · 처리시설만 해당한다] 및 농수산업 관련 시험 · 연구시설

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

3. 「농지법 시행령」 제29조제7항제2호에 따른 산지유통시설(해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 또는 해당 도시 · 군계획조례가 정하는 연접한 시 · 군 · 구에서 생산된 농산물을 위한 산지유통시설만 해당한다)

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

제84조의2(생산녹지지역 등에서 기존 공장의 건폐율) ① 삭제 <2022. 1. 18. >

② 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)의 소유자가 해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축(준공 당시의 부지에서 증축하는 경우로 한정한다) 허가를 신청한 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율까지 완화하여 적용할 수 있다.<신설 2022. 1. 18., 2024. 5. 28. >

③ 삭제<2024. 5. 28. >

④ 제84조제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제2호에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역, 생산관리지역 또는 계획관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로 한정한다)이 부지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우(해당 용도지역으로 변경지정된 날부터 10년이 되는 날까지 증축허가를 신청하는 경우로 한정한다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 건폐율은 40퍼센트의 범위에서 해당 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 비율을 초과해서는 안 된다. 이 경우 제1호의 경우에는 부지를 확장하여 추가로 편입되는 부지(해당 용도지역으로 지정된 이후에 확장하여 추가로 편입된 부지를 포함하며, 이하 "추가편입부지"라 한다)에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 제2호의 경우에는 준공 당시의 부지(해당 용도지역으로 지정될 당시의 부지를 말하며, 이하 이 항에서 "준공당시부지"라 한다)와 추가편입부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.<신설 2024. 5. 28. >

1. 추가편입부지에 건축물을 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우

가. 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 준공당시부지 면적의 50퍼센트 이내일 것

나. 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설이 충분히 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지가 충분히 확보되어 있고, 주

변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

2. 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
 - 가. 제1호 각 목의 요건을 모두 갖출 것
 - 나. 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 준공당시부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것
 - 1) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증
 - 2) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명
 - 3) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증
 - 다. 준공당시부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.

[본조신설 2014. 10. 15.]

제84조의3 삭제 <2021. 7. 6.>

제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① 법 제78조제1항 및 제2항에 따른 용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군 계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다. <[개정 2012. 4. 10., 2019. 8. 6., 2021. 1. 5.](#)>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

② 제1항의 규정에 의하여 도시 · 군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다. <[개정 2012. 4. 10.](#)>

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. <[개정 2018. 7. 17., 2022. 1. 28., 2023. 3. 21., 2024. 3. 19.](#)>

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대의무기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지 외에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사(이하 이 항에서 "기숙사"라 한다)를 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 - 가. 국가 또는 지방자치단체
 - 나. 「사립학교법」에 따른 학교법인
 - 다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단
 - 라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단
 - 마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인
 3. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지에 기숙사를 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 4. 「영유아보육법」 제14조제1항에 따른 사업주가 같은 법 제10조제4호의 직장어린이집을 설치하기 위하여 기존 건축물 외에 별도의 건축물을 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 5. 제10항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 국가 또는 지방자치단체가 건설하는 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 부지에 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제36조제3항 전단에 따른 감염병관리시설을 설치하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우: 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 - 가. 질병관리청장이 효율적인 감염병 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 시설(이하 "필요감염병관리시설"이라 한다)을 설치하는 경우일 것
 - 나. 필요감염병관리시설 외 시설의 면적은 제1항에 따라 도시·군계획조례로 정하는 용적률에 해당하는 면적 이내일 것
- ④ 제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <신설 2005. 9. 8.>
- ⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 140퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있다. <신설 2014. 1. 14., 2023. 7. 18.>
- ⑥ 법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005. 9. 8., 2005. 9. 30., 2005. 11. 11., 2010. 10. 1., 2011. 11. 16., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>
1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
 2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
 3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 100퍼센트 이하
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한 한다) : 150퍼센트 이하
- ⑦ 법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 공원 · 광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다) · 하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면 도로로 하는 대지안의 건축물이나 공원 · 광장 · 하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물
 2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물
 ⑧법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역 · 지구 또는 구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 200퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다.<[개정 2003. 6. 30., 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2018. 2. 9.](#)>
 1. 상업지역
 2. 삭제<[2005. 1. 15.](#)>
 3. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 시행하기 위한 정비구역
 ⑨법 제78조제5항에서 "창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물"이란 창고를 말한다.<[신설 2006. 3. 23., 2014. 1. 14.](#)>
 - ⑩ 법 제78조제6항 전단에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.<[신설 2014. 6. 30.](#)>
 1. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집
 2. 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관
 3. 그 밖에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지역의 사회복지시설 수요를 고려하여 도시 · 군계획조례로 정하는 사회복지시설
- ⑪ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 법 제78조제6항 전단에 따라 그 대지의 일부에 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하의 범위에서 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.<[신설 2014. 6. 30.](#)>
1. 제1항에 따라 도시 · 군계획조례로 정하는 용적률의 120퍼센트
 2. 제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도
- ⑫ 국가나 지방자치단체는 법 제78조제6항 전단에 따라 기부 받은 사회복지시설을 제10항 각 호에 따른 시설 외의 시설로 용도변경하거나 그 주요 용도에 해당하는 부분을 분양 또는 임대할 수 없으며, 해당 시설의 면적이나 규모를 확장하여 설치장소를 변경(지방자치단체에 기부한 경우에는 그 관할 구역 내에서의 설치장소 변경을 말한다)하는 경우를 제외하고는 국가나 지방자치단체 외의 자에게 그 시설의 소유권을 이전할 수 없다.<[신설 2014. 6. 30.](#)>
- [[제목개정 2006. 3. 23.](#)]

제86조(용도지역 미세분지역에서의 행위제한 등) 법 제79조제2항에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 보전녹지지역을 말한다.

[[전문개정 2018. 11. 13.](#)]

제86조의2(도시혁신구역에서의 행위 제한) 법 제80조의4에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 건축물이나 그 밖의 시설의 종류 및 규모의 제한에 관한 사항을 말한다.

[[본조신설 2024. 7. 30.](#)]

제86조의3(복합용도구역에서의 행위 제한) 법 제80조의5제1항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한에 관하여 법 제36조제1항제1호의 도시지역에서 허용되는 범위를 말한다.

[[본조신설 2024. 7. 30.](#)]

제87조(시가화조정구역에서 시행할 수 있는 도시 · 군계획사업) 법 제81조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 국방상 또는 공익상 시가화조정구역에서의 사업시행이 불가피한 것으로서 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 국토교통부장관이 시가화조정구역의 지정목적달성을 지장이 없다고 인정하는 도시 · 군계획사업을 말한다.

<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2018. 11. 13.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제88조(시가화조정구역안에서의 행위제한) 법 제81조제2항의 규정에 의하여 시가화조정구역안에서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 할 수 있는 행위는 별표 24와 같다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)

제89조(시가화조정구역안에서의 행위허가의 기준 등) ①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 시가화조정구역의 지정목적달성을 지향이 있거나 당해 토지 또는 주변토지의 합리적인 이용에 지향이 있다고 인정되는 경우에는 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 하여서는 아니된다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)
 ②시가화조정구역안에 있는 산림안에서의 입목의 벌채, 조림 및 육림의 허가기준에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의한다. [<개정 2005. 9. 8., 2006. 8. 4.>](#)
 ③특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 별표 25에 규정된 행위에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 거부하여서는 아니된다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)
 ④특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 함에 있어서 시가화조정구역의 지정목적상 필요하다고 인정되는 경우에는 조경 등 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)
 ⑤특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 하고자 하는 때에는 당해 행위가 도시·군계획사업의 시행에 지향을 주는지의 여부에 관하여 당해 시가화조정구역 안에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다. [<개정 2012. 4. 10.>](#)
 ⑥제55조 및 제56조의 규정은 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가에 관하여 이를 준용한다.
 ⑦법 제81조제6항의 규정에 의하여 허가를 신청하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 서류를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. [<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>](#)

제90조 삭제 <2008. 7. 28.>

제91조 삭제 <2008. 7. 28.>

제92조 삭제 <2008. 7. 28.>

제93조(기준의 건축물에 대한 특례) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 기준의 건축물이 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다. [<개정 2005. 9. 8., 2008. 7. 28., 2008. 9. 25., 2010. 4. 20., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2014. 10. 15.>](#)

1. 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정

2. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경

3. 도시·군계획시설의 설치, 도시·군계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치

② 기준의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제86조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 또는 건폐율 규정에 부적합하게 된 경우에도 기준 부지 내에서 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다. 이하 이 조 및 제93조의3에서 같다)하려는 부분이 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 증축 또는 개축을 할 수 있다. [<신설 2014. 10. 15., 2022. 1. 18.>](#)

1. 기존의 건축물이 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준에 부적합하게 된 경우: 건폐율이 증가하지 아니하는 범위에서의 증축 또는 개축
 2. 기존의 건축물이 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준에 적합한 경우: 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준을 초과하지 아니하는 범위에서의 증축 또는 개축
- ③ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 · 건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 부지를 확장하여 추가편입부지에 증축하려는 부분이 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 · 건폐율 및 용적률 규정에 적합한 경우에는 증축을 할 수 있다. 이 경우 추가편입부지에서 증축하려는 건축물에 대한 건폐율과 용적률 기준은 추가편입부지에 대해서만 적용한다.<[신설 2014. 10. 15.](#)>
- ④ 기존의 공장이나 제조업소가 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 · 건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있다.<[신설 2014. 10. 15.](#)>
- ⑤ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한, 건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존 용도가 국토교통부령(수산자원보호구역의 경우에는 해양수산부령을 말한다)으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우(기존 용도에 따른 영업을 폐업한 후 기존 용도 외의 용도로 사용되지 아니한 것으로 확인되는 경우를 포함한다)에는 업종을 변경하지 아니하는 경우에 한하여 기존 용도로 계속 사용할 수 있다. 이 경우 기존의 건축물이 공장이나 제조업소인 경우로서 대기오염물질발생량 또는 폐수배출량이 「대기환경보전법 시행령」 별표 1의3 및 「물환경보전법 시행령」 별표 13에 따른 사업장 종류별 대기오염물질발생량 또는 배출규모의 범위에서 증가하는 경우는 기존 용도로 사용하는 것으로 본다.<[개정 2015. 7. 6., 2018. 1. 16., 2023. 3. 21.](#)>
- ⑥ 제5항 전단에도 불구하고 기존의 건축물이 공장이나 제조업소인 경우에는 도시 · 군계획조례로 정하는 바에 따라 대기오염물질발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우에 한하여 기존 용도 범위에서의 업종변경을 할 수 있다.<[신설 2015. 7. 6.](#)>
- ⑦ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 · 건폐율 또는 용적률 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물이 있는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에서 허용되는 용도(건폐율 · 용적률 · 높이 · 면적의 제한을 제외한 용도를 말한다)로 변경할 수 있다.<[신설 2009. 7. 7., 2010. 4. 20., 2014. 10. 15., 2015. 7. 6.](#)>

제93조의2 삭제 <[2022. 1. 18.](#)>

제93조의3(기존 공장에 대한 특례) 제93조제2항 및 제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 공장으로 한정한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 공장의 소유자가 제93조제1항 각 호의 사유가 발생한 날부터 10년이 되는 날까지 증축 또는 개축 허가를 신청하는 경우에는 해당 호에서 정한 비율까지 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <[개정 2024. 5. 28.](#)>

1. 제93조제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제86조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 또는 건폐율 규정에 부적합하게 된 기존 공장을 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우로서 증축 또는 개축하려는 부분이 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우: 40퍼센트 이내의 범위에서 최초 건축허가 시 해당 공장에 허용된 건폐율
 - 가. 증축 또는 개축하려는 부분의 용도가 공장일 것
 - 나. 증축 또는 개축하려는 부분이 제85조에 따른 용적률 규정에 적합할 것

2. 제93조제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 · 건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 기존 공장의 부지를 확장하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우: 40퍼센트. 이 경우 가목의 경우에는 추가편입부지에 대해서만 건폐율 기준을 적용하고, 나목의 경우에는 기존 부지와 추가편입 부지를 하나로 하여 건폐율 기준을 적용한다.

가. 추가편입부지에 건축물을 증축하려는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

- 1) 추가편입부지의 면적이 3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것
 - 2) 증축하려는 부분이 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것
 - 3) 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설이 충분히 설치되어 있거나 기반시설의 설치에 필요한 용지가 충분히 확보되어 있고, 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것
- 나. 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하려는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우
- 1) 가목1)부터 3)까지의 요건을 모두 갖출 것
 - 2) 관할 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 다음의 어느 하나에 해당하는 인증 등을 받기 위하여 기존 부지와 추가편입부지를 하나로 하여 건축물을 증축하는 것이 불가피하다고 인정할 것
 - 가) 「식품위생법」 제48조에 따른 식품안전관리인증
 - 나) 「농수산물 품질관리법」 제70조에 따른 위해요소중점관리기준 이행 사실 증명
 - 다) 「축산물 위생관리법」 제9조에 따른 안전관리인증
 - 3) 기존 부지와 추가편입부지를 합병할 것. 다만, 「건축법 시행령」 제3조제1항제2호가목에 해당하는 경우에는 합병하지 않을 수 있다.

[본조신설 2022. 1. 18.]

제94조(2 이상의 용도지역 · 용도지구 · 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준) 법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모"라 함은 330제곱미터를 말한다. 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말한다. <개정 2004. 1. 20., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

제7장 도시 · 군계획시설사업의 시행 <개정 2012. 4. 10.>

제95조(단계별집행계획의 수립) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제85조 제1항의 규정에 의하여 단계별집행계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2012. 4. 10., 2017. 9. 19.>

② 법 제85조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 법률"이란 다음 각 호의 법률을 말한다. <신설 2018. 11. 13.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」
3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

③ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 매년 법 제85조제3항의 규정에 의한 제2단계집행계획을 검토하여 3년 이내에 도시 · 군계획시설사업을 시행할 도시 · 군계획시설은 이를 제1단계집행계획에 포함시킬 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>

④ 법 제85조제4항에 따른 단계별 집행계획의 공고는 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 하며, 필요한 경우 전국 또는 해당 지방자치단체를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 게재하는 방법이나 방송 등의 방법을 병행할 수 있다. <개정 2020. 11. 24.>

⑤ 법 제85조제5항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 제25조제3항 각 호 및 제4항 각 호에 따른 도시·군계획시설의 변경에 따라 단계별집행계획을 변경하는 경우를 말한다. [\(개정 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.\)](#)

제96조(시행자의 지정) ① 법 제86조제5항의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서를 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수에게 제출하여야 한다. [\(개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.\)](#)

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
3. 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일
5. 자금조달계획

② 법 제86조제7항 각 호 외의 부분 중 "대통령령으로 정하는 요건"이란 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다. [\(개정 2008. 1. 8., 2009. 8. 5., 2025. 7. 1.\)](#)

③ 법 제86조제7항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. [\(신설 2009. 8. 5., 2009. 9. 21., 2012. 1. 25.\)](#)

1. 「한국농수산식품유통공사법」에 따른 한국농수산식품유통공사
2. 「대한석탄공사법」에 따른 대한석탄공사
3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
6. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사
7. 「한국석유공사법」에 따른 한국석유공사
8. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
9. 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사
10. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
11. 삭제 [\(2009. 9. 21.\)](#)

④ 법 제86조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. [\(개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2009. 7. 27., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.\)](#)

1. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단
2. 다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자
3. 법 제65조의 규정에 의하여 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고자 하는 자
4. 「국유재산법」 제13조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자
5. 당해 도시·군계획시설사업이 다른 법령에 의하여 면허·허가·인가 등을 받아야 하는 사업인 경우에는 그 사업시행에 관한 면허·허가·인가 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 제1항의 신청서에 첨부하여야 한다. 다만, 다른 법령에서 도시·군계획시설사업의 시행자지정을 면허·허가·인가 등의 조건으로 하는 경우에는 관계 행정기관의 장의 의견서로 갈음할 수 있다. [\(개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.\)](#)

제97조(실시계획의 인가) ① 법 제88조제1항의 규정에 의한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업의 면적 또는 규모

3. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)
 4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일
- ② 법 제88조제2항 본문에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자가 실시계획의 인가를 받고자 하는 경우 국토교통부장관이 지정한 시행자는 국토교통부장관의 인가를 받아야 하며, 그 밖의 시행자는 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다.<[개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.](#)>
- ③ 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정된 자는 특별한 사유가 없는 한 시행자지정시에 정한 기일까지 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장에게 국토교통부령이 정하는 실시계획인가신청서를 제출하여야 한다.<[개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.](#)>
- ④ 법 제86조제5항의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받은 자는 실시계획을 작성하고자 하는 때에는 미리 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>
- ⑤ 법 제87조의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업을 분할시행하는 때에는 분할된 지역별로 실시계획을 작성할 수 있다.<[개정 2012. 4. 10.](#)>
- ⑥ 법 제88조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.<[개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2018. 11. 13., 2021. 7. 6.](#)>

1. 사업시행지의 위치도 및 계획평면도
 2. 공사설계도서(「건축법」제29조에 따른 건축협의를 하여야 하는 사업인 경우에는 개략설계도서)
 3. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
 4. 도시·군계획시설사업의 시행으로 새로이 설치하는 공공시설 또는 기존의 공공시설의 조서 및 도면(행정청이 시행자인 경우에 한한다)
 5. 도시·군계획시설사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설에 대한 둘 이상의 감정평가법인등의 감정평가서(행정청이 아닌 자가 시행자인 경우에 한정한다). 다만, 제2항에 따른 해당 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가권자가 새로운 공공시설의 설치비용이 기존의 공공시설의 감정평가액보다 현저히 많은 것이 명백하여 이를 비교할 실익이 없다고 인정하거나 사업 시행기간 중에 제출하도록 조건을 붙이는 경우는 제외한다.
 6. 도시·군계획시설사업으로 새로이 설치하는 공공시설의 조서 및 도면과 그 설치비용계산서(행정청이 아닌 자가 시행자인 경우에 한한다). 이 경우 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 같은 토지인 경우에는 그 토지가격을 뺀 설치비용만 계산한다.
 7. 법 제92조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
 8. 제4항의 규정에 의한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견청취 결과
- ⑦ 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제88조제9항 각 호 외의 부분 후단에 따라 해당 시·도 또는 대도시의 공보와 인터넷 홈페이지에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군계획의 내용을 게재하는 방법으로 도시·군계획시설결정의 실효고시를 해야 한다.<[신설 2019. 12. 31., 2020. 11. 24.](#)>

제98조(도시·군계획시설사업의 이행담보) ① 법 제89조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <[개정 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.](#)>

1. 도시·군계획시설사업으로 인하여 도로·수도급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
 2. 도시·군계획시설사업으로 인하여 제59조제1항제2호 내지 제5호의 1에 해당하는 경우
- ② 법 제89조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항제1호 또는 제2호나목에 해당하는 기관을 말한다.<[신설 2009. 8. 5., 2020. 11. 24.](#)>
- ③ 법 제89조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단을 말한다. <[개정 2018. 11. 13.](#)>
- ④ 제59조제2항 내지 제4항의 규정은 법 제89조제2항의 규정에 의한 예치금액의 산정 및 예치방법 등에 관하여 이를 준용한다.<[개정 2009. 8. 5.](#)>

[제목개정 2012. 4. 10.]

제99조(서류의 열람 등) ①법 제90조제1항에 따른 공고는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보나 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보나 해당 시·도 또는 대도시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법에 따른다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 공고한 내용을 해당 기관의 인터넷 홈페이지에도 게재해야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>

1. 인가신청의 요지
2. 열람의 일시 및 장소

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우에는 제1항에 따른 공고 및 열람을 하지 아니할 수 있다. <개정 2011. 7. 1.>

1. 사업시행지의 변경이 수반되지 아니하는 범위안에서의 사업내용변경
 2. 사업의 착수예정일 및 준공예정일의 변경. 다만, 사업시행에 필요한 토지 등(공공시설은 제외한다)의 취득이 완료 되기 전에 준공예정일을 연장하는 경우는 제외한다
 3. 사업시행자의 주소(사업시행자가 법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)의 변경
- ③제1항의 규정에 의한 공고에 소요되는 비용은 도시·군계획시설사업의 시행자가 부담한다. <개정 2012. 4. 10.>

제100조(실시계획의 고시) ①법 제91조에 따른 실시계획의 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보와 인터넷 홈페이지에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>

1. 사업시행지의 위치
 2. 사업의 종류 및 명칭
 3. 면적 또는 규모
 4. 시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 주소와 대표자의 성명 및 주소)
 5. 사업의 착수예정일 및 준공예정일
 6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소
 7. 법 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항
- ②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항에 따라 실시계획을 고시하였으면 그 내용을 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23.>

제101조(공시송달) 행정청이 아닌 도시·군계획시설사업의 시행자는 법 제94조제1항에 따라 공시송달은 하려는 경우에는 국토교통부장관, 관할 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

제102조(공사완료공고 등) ①도시·군계획시설사업에 대하여 다른 법령에 따른 준공검사·준공인가 등을 받은 경우 그 부분에 대하여는 법 제98조제2항에 따른 준공검사를 하지 아니할 수 있다. 이 경우 시·도지사 또는 대도시 시장은 다른 법령에 따른 준공검사·준공인가 등을 한 기관의 장에 대하여 그 준공검사·준공인가 등의 내용을 통보하여 줄 것을 요청할 수 있다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

②법 제98조제3항 및 제4항에 따른 공사완료 공고는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>

제103조(조성대지 등의 처분) 국가 또는 지방자치단체는 법 제100조에 따른 도시·군계획시설사업으로 조성된 대지 및 건축물 중 그 소유에 속하는 재산을 처분하려는 때에는 다음 각 호의 사항을 공고하되, 국가가 하는 경우에는 관

보와 해당 기관의 인터넷 홈페이지에, 지방자치단체가 하는 경우에는 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 게재하는 방법으로 한다. [\(개정 2012. 4. 10., 2020. 11. 24.\)](#)

1. 법 제100조 각호의 순위에 의하여 처분한다는 취지
2. 처분하고자 하는 대지 또는 건축물의 위치 및 면적

제8장 비용

제104조(지방자치단체의 비용부담) ① 법 제102조제1항의 규정에 의하여 부담하는 비용의 총액은 당해 도시·군계획시설사업에 소요된 비용의 50퍼센트를 넘지 못한다. 이 경우 도시·군계획시설사업에 소요된 비용에는 당해 도시·군계획시설사업의 조사·측량비, 설계비 및 관리비를 포함하지 아니한다. [\(개정 2012. 4. 10.\)](#)

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 도시·군계획시설사업으로 인하여 이익을 받는 시·도 또는 시·군에 법 제102조제1항의 규정에 의한 비용을 부담시키고자 하는 때에는 도시·군계획시설사업에 소요된 비용총액의 명세와 부담액을 명시하여 당해 시·도지사 또는 시장·군수에게 송부하여야 한다. [\(개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.\)](#)

③ 제1항 및 제2항의 규정은 법 제102조제3항의 규정에 의하여 시장 또는 군수가 다른 지방자치단체에 도시·군계획시설사업에 소요된 비용의 일부를 부담시키고자 하는 경우에 이를 준용한다. [\(개정 2012. 4. 10.\)](#)

제105조 삭제 [\(2017. 12. 29.\)](#)

제106조(보조 또는 융자) ① 법 제104조제1항의 규정에 의하여 기초조사 또는 지형도면의 작성에 소요되는 비용은 그 비용의 80퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조할 수 있다.

② 법 제104조제2항의 규정에 의하여 행정청이 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 소요되는 비용(조사·측량비, 설계비 및 관리비를 제외한 공사비와 감정비를 포함한 보상비)을 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 50퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조 또는 융자할 수 있으며, 행정청이 아닌 자가 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 소요되는 비용의 3분의 1 이하의 범위안에서 국가 또는 지방자치단체가 보조 또는 융자할 수 있다. [\(개정 2012. 4. 10.\)](#)

제107조(취락지구에 대한 지원) 법 제105조의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 취락지구안의 주민의 생활편익과 복지증진 등을 위하여 시행하거나 지원할 수 있는 사업은 다음 각호와 같다. [\(개정 2025. 7. 1.\)](#)

1. 자연취락지구
 - 가. 자연취락지구안에 있거나 자연취락지구에 연결되는 도로·수도공급설비·하수도 등의 정비
 - 나. 어린이놀이터·공원·녹지·주차장·학교·마을회관 등의 설치·정비
 - 다. 쓰레기처리장·하수처리시설 등의 설치·개량
 - 라. 하천정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치·개량
 - 마. 주택의 신축·개량
2. 보호취락지구: 농촌공간 재구조화 및 재생지원에 관한 법령에서 정하는 바에 따른다.
3. 집단취락지구: 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령에서 정하는 바에 의한다.

제9장 도시계획위원회

제108조(중앙도시계획위원회의 운영) ① 중앙도시계획위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 관계 행정기관의 장에게 필요한 자료의 제출을 요구할 수 있으며, 도시·군계획에 관하여 학식이 풍부한 자의 설명을 들을 수 있다. [\(개정 2012. 4. 10.\)](#)

② 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 해당 중앙행정기관 또는 지방자치단체의 도시·군계획 관련 사항에 관하여 중앙도시계획위원회에 출석하여 발언할 수 있다. [\(개정 2011. 7. 1., 2012. 4. 10.\)](#)

③ 중앙도시계획위원회의 간사는 회의시마다 회의록을 작성하여 다음 회의에 보고하고 이를 보관하여야 한다.

제109조(중앙도시계획위원회의 분과위원회) ① 법 제110조의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회에 두는 분과위원회 및 그 소관업무는 다음 각호와 같다. <개정 2004. 1. 20.>

1. 제1분과위원회

- 가. 법 제8조제2항의 규정에 의한 토지이용계획에 관한 구역등의 지정
- 나. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항의 심의
- 다. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 관한 사항의 심의

2. 제2분과위원회 : 중앙도시계획위원회에서 위임하는 사항의 심의

3. 삭제 <2004. 1. 20.>

② 각 분과위원회는 위원장 1인을 포함한 5인 이상 17인 이하의 위원으로 구성한다. <개정 2004. 1. 20., 2005. 9. 8.>

③ 각 분과위원회의 위원은 중앙도시계획위원회가 그 위원중에서 선출하며, 중앙도시계획위원회의 위원은 2 이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.

④ 각 분과위원회의 위원장은 분과위원회의 위원중에서 호선한다.

⑤ 중앙도시계획위원회의 위원장은 제1항에도 불구하고 효율적인 심사를 위하여 필요한 경우에는 각 분과위원회가 분장하는 업무의 일부를 조정할 수 있다. <신설 2008. 1. 8.>

제110조(지방도시계획위원회의 업무) ① 시 · 도도시계획위원회는 법 제113조제1항제4호에 따라 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 해당 시 · 도의 도시 · 군계획조례의 제정 · 개정과 관련하여 시 · 도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
2. 제55조제3항제3호의2에 따른 개발행위허가에 대한 심의

② 시 · 군 · 구도시계획위원회는 법 제113조제2항제4호에 따라 다음 각 호의 업무를 할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14., 2019. 12. 31.>

1. 해당 시 · 군 · 구와 관련한 도시 · 군계획조례의 제정 · 개정과 관련하여 시장 · 군수 · 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언

2. 제55조제3항제3호의2에 따른 개발행위허가에 대한 심의(대도시에 두는 도시계획위원회에 한정한다)

3. 개발행위허가와 관련하여 시장 또는 군수(특별시장 · 광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 구청장을 포함한다)가 자문하는 사항에 대한 조언

4. 제128조제1항에 따른 시범도시사업계획의 수립에 관하여 시장 · 군수 · 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언

[전문개정 2010. 4. 29.]

제111조(시 · 도도시계획위원회의 구성 및 운영) ① 시 · 도도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성한다. <개정 2009. 7. 7.>

② 시 · 도도시계획위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 시 · 도지사가 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 위원중에서 호선한다. <개정 2008. 1. 8.>

③ 시 · 도도시계획위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 시 · 도지사가 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 3분의 2 이상이어야 하고, 법 제8조제7항에 따라 농업진흥지역의 해제 또는 보전산지의 지정해제를 할 때에 도시 · 군관리계획의 변경이 필요하여 시 · 도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 시 · 도의 경우에는 농림 분야 공무원 및 농림 분야 전문가가 각각 2명 이상이어야 한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 당해 시 · 도 지방의회의 의원
2. 당해 시 · 도 및 도시 · 군계획과 관련있는 행정기관의 공무원
3. 토지이용 · 건축 · 주택 · 교통 · 환경 · 방재 · 문화 · 농림 · 정보통신 등 도시 · 군계획 관련 분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자

- ④ 제3항제3호에 해당하는 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 임기중 남은 기간으로 한다.
- ⑤ 시 · 도도시계획위원회의 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회를 소집하고 그 의장이 된다.
- ⑥ 시 · 도도시계획위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. [\[개정 2009. 7. 7.\]](#)
- ⑦ 시 · 도도시계획위원회에 간사 1인과 서기 약간인을 둘 수 있으며, 간사와 서기는 위원장이 임명한다.
- ⑧ 시 · 도도시계획위원회의 간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제112조(시 · 군 · 구도시계획위원회의 구성 및 운영) ① 시 · 군 · 구도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 15인 이상 25인 이하의 위원으로 구성한다. 다만, 2 이상의 시 · 군 또는 구에 공동으로 시 · 군 · 구도시계획위원회를 설치하는 경우에는 그 위원의 수를 30인까지로 할 수 있다.

② 시 · 군 · 구도시계획위원회의 위원장은 위원 중에서 해당 시장 · 군수 또는 구청장이 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 위원중에서 호선한다. 다만, 2 이상의 시 · 군 또는 구에 공동으로 설치하는 시 · 군 · 구도시계획위원회의 위원장은 당해 시장 · 군수 또는 구청장이 협의하여 정한다. [\[개정 2005. 1. 15., 2008. 1. 8.\]](#)

③ 시 · 군 · 구도시계획위원회의 위원은 다음 각호의 자종에서 시장 · 군수 또는 구청장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 제3호에 해당하는 위원의 수는 위원 총수의 50퍼센트 이상이어야 한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

1. 당해 시 · 군 · 구 지방의회의 의원
2. 당해 시 · 군 · 구 및 도시 · 군계획과 관련있는 행정기관의 공무원
3. 토지이용 · 건축 · 주택 · 교통 · 환경 · 방재 · 문화 · 농림 · 정보통신 등 도시 · 군계획 관련 분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자

④ 제111조제4항 내지 제8항의 규정은 시 · 군 · 구도시계획위원회에 관하여 이를 준용한다.

⑤ 제1항 및 제3항에도 불구하고 시 · 군 · 구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 20명 이상 25명 이하의 위원으로 구성하며, 제3항제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 3분의 2 이상이어야 한다. [\[신설 2009. 7. 7.\]](#)

제113조(지방도시계획위원회의 분과위원회) 법 제113조제3항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. [\[개정 2018. 11. 13.\]](#)

1. 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경계획에 관한 사항
2. 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정 또는 변경결정에 관한 사항
3. 법 제59조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의에 관한 사항
4. 삭제 [\[2025. 7. 1.\]](#)
5. 지방도시계획위원회에서 위임하는 사항

제113조의2(위원의 제척 · 회피) 법 제113조의3제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 자기가 심의하거나 자문에 응한 안건에 관하여 용역을 받거나 그 밖의 방법으로 직접 관여한 경우
2. 자기가 심의하거나 자문에 응한 안건의 직접적인 이해관계인이 되는 경우

[전문개정 2018. 11. 13.]

제113조의3(회의록의 공개) ① 법 제113조의2 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 중앙도시계획위원회의 경우에는 심의 종결 후 6개월, 지방도시계획위원회의 경우에는 6개월 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 도시 · 군계획조례로 정하는 기간을 말한다. [\[개정 2012. 4. 10.\]](#)

- ② 법 제113조의2 본문에 따른 회의록의 공개는 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 한다. [\[개정 2019. 8. 6.\]](#)
- ③ 법 제113조의2 단서에서 "이름 · 주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인식별 정보"란 이름 · 주민등록번호 · 직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보를 말한다.

[본조신설 2009. 8. 5.]

제114조(운영세칙) 중앙도시계획위원회 및 그 분과위원회의 운영에 관한 다음 각 호의 사항은 국토교통부장관이 정하고, 지방도시계획위원회 및 그 분과위원회의 운영에 관한 다음 각 호의 사항은 해당 지방자치단체의 도시·군계획조례로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2011. 3. 9., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2013. 6. 11.>

1. 위원의 자격 및 임명·위촉·해촉(解囑) 기준
2. 회의 소집 방법, 의결정족수 등 회의 운영에 관한 사항
3. 위원회 및 분과위원회의 심의·자문 대상 및 그 업무의 구분에 관한 사항
4. 위원의 제척·기피·회피에 관한 사항
5. 안건 처리기한 및 반복 심의 제한에 관한 사항
6. 이해관계자 및 전문가 등의 의견청취에 관한 사항
7. 법 제116조에 따른 도시·군계획상임기획단의 구성 및 운영에 관한 사항

제115조(수당 및 여비) 법 제115조의 규정에 의하여 중앙도시계획위원회의 위원 및 전문위원에게 예산의 범위안에서 국토교통부령이 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제10장 토지거래의 허가 등

제116조 삭제 <2017. 1. 17.>

제117조 삭제 <2017. 1. 17.>

제118조 삭제 <2017. 1. 17.>

제119조 삭제 <2017. 1. 17.>

제120조 삭제 <2017. 1. 17.>

제121조 삭제 <2017. 1. 17.>

제122조 삭제 <2017. 1. 17.>

제123조 삭제 <2017. 1. 17.>

제124조 삭제 <2017. 1. 17.>

제124조의2 삭제 <2017. 1. 17.>

제124조의3 삭제 <2017. 1. 17.>

제125조 삭제 <2017. 1. 17.>

제11장 보칙

제126조(시범도시의 지정) ① 법 제127조제1항에서 "대통령령으로 정하는 분야"란 교육·안전·교통·경제활력·도시재생 및 기후변화 분야를 말한다. <개정 2009. 7. 7.>

② 시범도시는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. <개정 2009. 7. 7.>

1. 시범도시의 지정이 도시의 경쟁력 향상, 특화발전 및 지역균형발전에 기여할 수 있을 것

2. 시범도시의 지정에 대한 주민의 호응도가 높을 것

3. 시범도시의 지정목적 달성을 위한 사업(이하 "시범도시사업"이라 한다)에 주민이 참여할 수 있을 것

4. 시범도시사업의 재원조달계획이 적정하고 실현가능할 것

③ 국토교통부장관은 법 제127조제1항의 규정에 의한 분야별로 시범도시의 지정에 관한 세부기준을 정할 수 있다.

<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

④ 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 법 제127조제1항의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 미리 설문조사·열람 등을 통하여 주민의 의견을 들은 후 관계 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

⑤ 시·도지사는 법 제127조제1항의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 미리 당해 시·도도시계획위원회의 자문을 거쳐야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

⑥ 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 법 제127조제1항의 규정에 의하여 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

1. 제2항 및 제3항의 규정에 의한 지정기준에 적합함을 설명하는 서류

2. 지정을 요청하는 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사가 직접 시범도시에 대하여 지원할 수 있는 예산·인력 등의 내역

3. 제4항의 규정에 의한 주민의견청취의 결과와 관계 지방자치단체의 장의 의견

4. 제5항의 규정에 의한 시·도도시계획위원회의 자문 결과

⑦ 국토교통부장관은 시범도시를 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23.>

⑧ 국토교통부장관은 시범도시를 지정한 때에는 지정목적·지정분야·지정대상도시 등을 관보와 국토교통부의 인터넷 홈페이지에 공고하고 관계 행정기관의 장에게 통보해야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>

제127조(시범도시의 공모) ① 국토교통부장관은 법 제127조제1항의 규정에 의하여 직접 시범도시를 지정함에 있어서 필요한 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 그 대상이 되는 도시를 공모할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

② 제1항의 규정에 의한 공모에 응모할 수 있는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장으로 한다.<개정 2012. 4. 10.>

③ 국토교통부장관은 시범도시의 공모 및 평가 등에 관한 업무를 원활하게 수행하기 위하여 필요한 때에는 전문기관에 자문하거나 조사·연구를 의뢰할 수 있다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제128조(시범도시사업계획의 수립·시행) ① 시범도시를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 구분에 따라 시범도시사업의 시행에 관한 계획(이하 "시범도시사업계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 시범도시가 시·군 또는 구의 관할구역에 한정되어 있는 경우 : 관할 시장·군수 또는 구청장이 수립·시행
2. 그 밖의 경우 : 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 수립·시행

② 시범도시사업계획에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.<개정 2009. 7. 7., 2012. 4. 10.>

1. 시범도시사업의 목표·전략·특화발전계획 및 추진체제에 관한 사항

2. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획 등 관련계획의 조정·정비에 관한 사항

3. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획사업에 관한 사항

4. 시범도시사업의 시행에 필요한 재원조달에 관한 사항

4의2. 주민참여 등 지역사회와의 협력체계에 관한 사항

5. 그 밖에 시범도시사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 시범도시사업계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 설문조사·열람 등을 통하여 주민의 의견을 들어야 한다.<개정 2012. 4. 10.>

④특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 시범도시사업계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 국토교통부장관(관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사의 요청에 의하여 지정된 시범도시의 경우에는 지정을 요청한 기관을 말한다)과 협의하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

⑤특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 시범도시사업계획을 수립한 때에는 그 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시한 후 그 사본 1부를 국토교통부장관에게 송부해야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2020. 11. 24.>

⑥제3항 내지 제5항의 규정은 시범도시사업계획의 변경에 관하여 이를 준용한다.

제129조(시범도시의 지원기준) ①국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장은 법 제127조제2항에 따라 시범도시에 대하여 다음 각 호의 범위에서 보조 또는 융자를 할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23.>

1. 시범도시사업계획의 수립에 소요되는 비용의 80퍼센트 이하

2. 시범도시사업의 시행에 소요되는 비용(보상비를 제외한다)의 50퍼센트 이하

②시·도지사는 법 제127조제2항에 따라 시범도시에 대하여 제1항 각 호의 범위에서 보조나 융자를 할 수 있다.

<신설 2009. 8. 5.>

③관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 법 제127조제2항의 규정에 의하여 시범도시에 대하여 예산·인력 등을 지원한 때에는 그 지원내역을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2013. 3. 23.>

④시장·군수 또는 구청장은 시범도시사업의 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 사항을 도시·군계획조례로 정할 수 있다.<신설 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 시범도시사업의 예산집행에 관한 사항

2. 주민의 참여에 관한 사항

제130조(시범도시사업의 평가·조정) ①시범도시를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 매년말까지 당해연도 시범도시사업계획의 추진실적을 국토교통부장관과 당해 시범도시의 지정을 요청한 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

②국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 제출된 추진실적을 분석한 결과 필요하다고 인정하는 때에는 시범도시사업계획의 조정요청, 지원내용의 축소 또는 확대 등의 조치를 할 수 있다.<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제131조 삭제 <2006. 6. 7.>

제132조 삭제 <2006. 6. 7.>

제133조(권한의 위임 및 위탁) ①국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 법 제139조제1항에 따라 다음 각 호의 사항에 관한 권한을 시·도지사에게 위임한다.

<개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 삭제<2014. 1. 14.>

2. 삭제<2009. 8. 5.>

3. 법 제29조제2항제4호에 해당하는 도시·군관리계획 중 1제곱킬로미터 미만의 구역의 지정 및 변경에 해당하는 도시·군관리계획의 결정

4. 삭제<2014. 1. 14.>

② 삭제<2006. 6. 7.>

③시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 위임받은 업무를 처리한 때에는 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다)이 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.<개정 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2013. 3. 23.>

제133조의2(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 2017년 1월 1일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 1월 1일 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 해야 한다. <개정 2019. 12. 31.>

1. 제38조에 따른 공동구의 설치비용
2. 제56조에 따른 개발행위허가의 기준
3. 삭제 <2019. 12. 31.>
4. 삭제 <2019. 12. 31.>
5. 제62조에 따른 개발밀도의 강화범위 등
6. 삭제 <2023. 3. 7.>
7. 삭제 <2019. 12. 31.>
8. 삭제 <2019. 12. 31.>

[전문개정 2016. 12. 30.]

제12장 벌칙

제134조(과태료의 부과기준) ① 법 제144조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 28과 같다.

② 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우에는 해양수산부장관을 말한다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 별표 28에 따른 과태료 금액의 2분의 1의 범위에서 가중하거나 경감할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

③ 제2항에 따라 과태료를 가중하여 부과하는 경우에도 과태료 부과금액은 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 초과할 수 없다.

1. 법 제144조제1항의 경우: 1천만원
2. 법 제144조제2항의 경우: 5백만원

[본조신설 2009. 7. 7.]

부칙 <제35811호, 2025. 10. 1.> (정부조직 개편 반영을 위한 306개 법령의 일부개정에 관한 대통령령)

이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 이 영에 따라 개정되는 대통령령 중 이 영 시행 전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 대통령령을 개정한 부분은 각각 해당 대통령령의 시행일부터 시행한다.