

 루리 위키 >  가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

토지이용계획확인서 발급·보는 법: 용도지역과 ...

루리의 줍줍이 정리한 글



토지이용계획확인서 발급·보는 법: 용도지역과 행위제한 확인하기

루리

토지이용계획확인서는 한 필지가 어떤 용도지역·지구로 지정돼 있고 어떤 규제를 받는지 적은 서류예요. 내용만 보려면 토지이음에서 누구나 열람할 수 있고, 공적 서류가 필요하면 정부24나 시·군·구청에서 발급받아요.

토지이용계획확인서는 한 필지가 어떤 용도지역·지구로 지정돼 있고 어떤 규제를 받는지 적은 서류예요. 내용만 보려면 토지이음에서 누구나 열람할 수 있고, 공적 서류가 필요하면 정부24나 시·군·구청에서 발급받아요.

정부24 민원 안내와 토지이음 안내를 정리한 일반 설명이에요(2026-10-28 확인). 수수료와 세부 규제는 지자체와 시점에 따라 달라서 **공식 확인**이 필요해요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1 1.기본 정보

항목	내용
서류 이름	토지이용계획확인서(예전 이름: 토지이용계획확인원)
신청 방법	인터넷, 방문, 팩스, 우편, 전화, 무인발급기
신청 자격	제한 없음
구비서류	정부24 안내상 별도 구비서류 없음
처리기간	1일(정부24 표기)
수수료	지자체 조례로 정해져요. 금액은 공식 확인
근거	토지이용규제 기본법 제10조와 시행규칙(별지 제1호·제2호 서식)

2 2. 열람과 발급은 달라요

- **열람:** 토지이음(eum.go.kr)에서 주소나 지번을 넣어 보는 방법이에요. 신청 절차가 없고, 내용을 확인하는 용도예요.
- **발급:** 은행, 계약, 인허가 제출처가 공식 서류를 요구하면 정부24 등에서 발급받아요.
- 제출처가 「열람 화면 출력본」을 인정하는지는 제출처에 **공식 확인**하세요.

3 3. 보는 순서

- 토지이음에서 주소 또는 지번으로 검색해요.
- 「지역·지구등 지정 여부」 칸에서 용도지역(예: 주거, 상업, 공업, 녹지, 관리, 농림, 자연환경보전)을 찾아요.
- 같은 칸의 개발제한구역, 군사시설 보호구역, 문화재 보호구역 같은 다른 지정 사항을 확인해요.
- 「확인도면」에서 내 필지가 지정 범위에 걸치는지 봐요.
- 용도지역·지구 이름을 누르면 법령에 따른 행위제한 내용을 볼 수 있어요.
- 건폐율·용적률·건축 가능 용도는 지자체 조례로 달라질 수 있으니 시·군·구청에서 **공식 확인**하세요.

4 4. 자주 하는 실수

- 확인서에 규제가 없다고 해서 무엇이든 지을 수 있다고 생각하는 것: 확인서는 법령상 지정 현황을 보여 줄 뿐, 개별 허가 여부를 보장하지 않아요.
- 필지가 여러 개인데 한 장으로 충분하다고 보는 것: 확인서는 필지 단위로 발급돼요.
- 오래전 출력본을 그대로 쓰는 것: 도시계획은 바뀔 수 있어서 제출처가 요구하는 발급일 기준을 확인하세요.
- 조례 확인을 빼먹는 것: 건폐율·용적률 등은 조례에 따라 달라요.

5 5. 가상 예시

F씨가 전원주택 부지를 검토한다고 해요. 토지이음에서 지번을 검색해 용도지역이 「관리지역」으로 나오면, 행위제한 내용을 눌러 건축 가능 여부를 읽고, 구체적인 허가 기준은 관할 시·군·구청 담당 부서에 문의하는 순서로 진행해요.

6 체크리스트

- 필지의 정확한 지번 또는 도로명주소를 확인했다
- 토지이음에서 용도지역과 기타 지정 사항을 봤다
- 확인도면에서 필지가 지정 범위에 걸리는지 봤다
- 공적 서류가 필요한지 제출처에 확인했다
- 수수료와 조례(건폐율·용적률)를 관할 기관에서 확인했다

7 용어 정리

- **용도지역**: 토지의 이용 목적에 따라 나눈 구역이에요. 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 크게 나뉘어요.
- **용도지구**: 용도지역의 제한을 더하거나 완화하는 지정이에요.
- **행위제한**: 지정 구역에서 건축이나 개발 같은 행위에 걸리는 법령상 제한이에요.
- **확인도면**: 필지와 지정 구역의 위치 관계를 보여 주는 지도예요.
- **건폐율·용적률**: 대지 면적 대비 건축면적, 연면적의 비율이에요.

8 자주 묻는 질문

Q. 토지이음 열람은 돈이 드나요?

A. 열람은 신청 절차 없이 누구나 이용하는 서비스로 안내돼요. 발급 수수료는 따로 공식 확인하세요.

Q. 정부24 문의는 어디로 하나요?

A. 정부24 안내에 정부민원안내콜센터 110과 정부24 고객센터 1588-2188이 표기돼 있어요. 개별 사항은 관할 시·군·구청에 문의하세요.

9 근거로 삼은 공식 출처

- 정부24 토지이용계획확인신청: <https://www.gov.kr/mw/AA020InfoCappView.do?CappBizCD=150000000013> (<https://www.gov.kr/mw/AA020InfoCappView.do?CappBizCD=150000000013>)
- 토지이음(토지이용규제정보서비스): <https://www.eum.go.kr> (<https://www.eum.go.kr>)
- 국가법령정보센터 토지이용규제 기본법: <https://www.law.go.kr/법령/토지이용규제기본법> (<https://www.law.go.kr/법령/토지이용규제기본법>)
- 수수료 금액, 지자체별 조례: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드



Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.