

# 알기 쉬운 개발행위

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 -



# 목 차

<b>I . 개발행위허가</b> .....	<b>1</b>
1. 개발행위허가 제도개요 .....	3
2. 개발행위허가 절차 .....	12
3. 개발행위허가 규모 .....	14
4. 개발행위허가 기준 .....	18
5. 성장관리방안 수립 .....	33
6. 개발행위허가 도시계획위원회 심의 .....	38
7. 개발행위허가 이행담보 .....	44
8. 관련 인허가 등 의제 .....	47
9. 준공검사 .....	49
10. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속 .....	50
11. 개발행위허가 제한 .....	53
12. 개발행위허가 취소 .....	56
<b>II . 개발행위허가 시 중점 검토사항</b> .....	<b>57</b>
1. 개발행위허가 검토 및 도시계획위원회 심의방향 .....	59
< 참고 1 > 개발행위허가 세부 심의기준 .....	82
< 참고 2 > 개발행위허가 사전검토내용(신청자용) .....	83
< 참고 3 > 개발행위허가 심의내용(위원회용) .....	84
2. 도시계획위원회 안건 상정자료 [작성 예시] .....	85
3. 개발행위허가 道 안건 검토 사례 .....	111
<b>III . 개발행위허가 질의회신 사례</b> .....	<b>129</b>
1. 개발행위허가 .....	131
2. 개발행위허가의 절차 .....	142
3. 개발행위허가 규모 및 기준 .....	146
4. 개발행위허가 도시계획위원회 심의 .....	154
5. 개발행위허가의 이행담보 .....	159
6. 개발행위허가의 제한 .....	160
7. 도시·군계획시설 부지에서 개발행위허가 .....	161
8. 개발행위허가에 따른 공공시설 등의 귀속 .....	165
9. 개발행위허가 준공검사 .....	174
※ 국토계획법 관련법령 및 지침	
① 개발행위허가(발체) 법령 3단 비교표 .....	176
② 지방도시계획위원회 운영가이드라인(개발행위 관련 발체) .....	223
③ 개발행위허가 운영지침 .....	241
④ 성장관리방안 수립지침 .....	284
⑤ 토지이용 인·허가에 따른 지방도시계획위원회 운영지침 .....	298

# I

## 개발행위허가

1. 개발행위허가 제도개요
2. 개발행위허가 절차
3. 개발행위허가 규모
4. 개발행위허가 기준
5. 성장관리방안 수립
6. 개발행위허가 도시계획위원회 심의
7. 개발행위허가 이행담보
8. 관련 인허가 등 의제
9. 준공검사
10. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속
11. 개발행위허가 제한
12. 개발행위허가 취소

여 백

# 1. 개발행위허가 제도개요

## 가. 정의

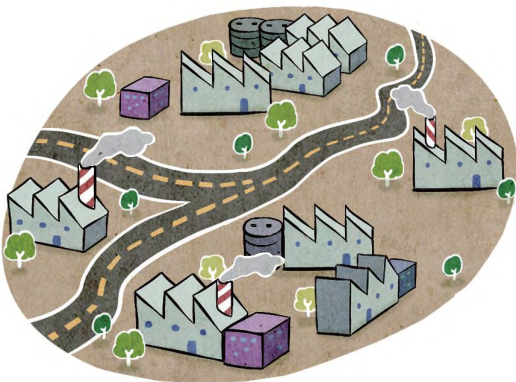
- 개발과 보전이 조화되게 유도하여 국토관리의 지속가능성을 제고시키고, 토지에 대한 정당한 재산권 행사를 보장하여 토지의 경제적 이용과 환경적 보전의 조화를 도모하며, 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하고 국토의 계획적 관리를 도모하는 제도(개발행위허가 운영지침 1-2-1)

## 나. 필요성

- 토지를 대상으로 하는 개발행위는 한번 이루어지고 나면 회복하기가 어렵고 인구와 산업이 밀집해 있는 곳에서는 개인의 토지이용행위가 주변지역에 미치는 영향이 커 인근 토지소유자와의 이해가 상충되는 문제가 발생함에 따라 시장 또는 군수에게 개발행위허가를 받아야 함
  - 다만, 도시계획사업에 의하는 경우에는 예외로 한다.(법 제66조 제1항)

### ◆ 참고 ◆

- 도시계획사업
  - 도시계획시설사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)
  - 도시개발사업(「도시개발법」) - 정비사업(「도시 및 주거환경정비법」)



공공시설이 정비되지 않은 상태에서 좁은 도로를 따라 공장이나 부대시설의 난립 가능성이 있습니다. 이로 인해 산발적인 건립으로 토지가 비효율적으로 이용되거나 반대로 지나치게 밀집되어 교통안전과 방재 등이 불안해질 가능성이 높습니다. 또한 열악한 노동환경이 생산성 향상을 저해할 수 있습니다.



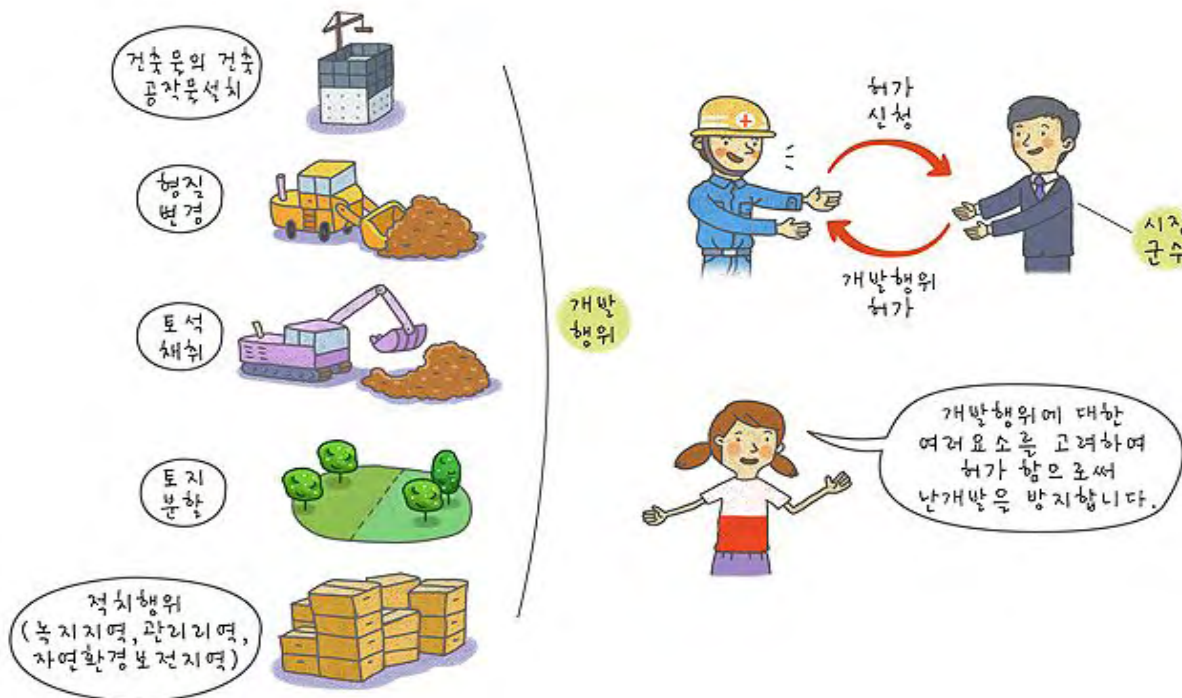
계획적인 개발로 난개발을 방지하고 도로, 공원 등 공공시설을 정비함으로써 안전하고 쾌적한 환경이 조성되도록 유도할 수 있습니다.

\* 국토교통부 홈페이지

## 다. 법적 근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제5장 개발행위의 허가 등 (법56조~70조)에 따라 개발행위허가 제도를 운영하고 있으며, 각 지자체별로 따로 자치조례를 정하여 운영하고 있음
- 또한 개발행위허가 운영지침(국토교통부 훈령 제524호, 이하 “지침” 이라함)에 따라 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 제시함

## 라. 개발행위허가대상



### □ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치(법 제56조제1항제1호)

○ 건축물의 건축: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축(영제51조제1항제1호)

#### ▶ 건축법

제2조 (정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

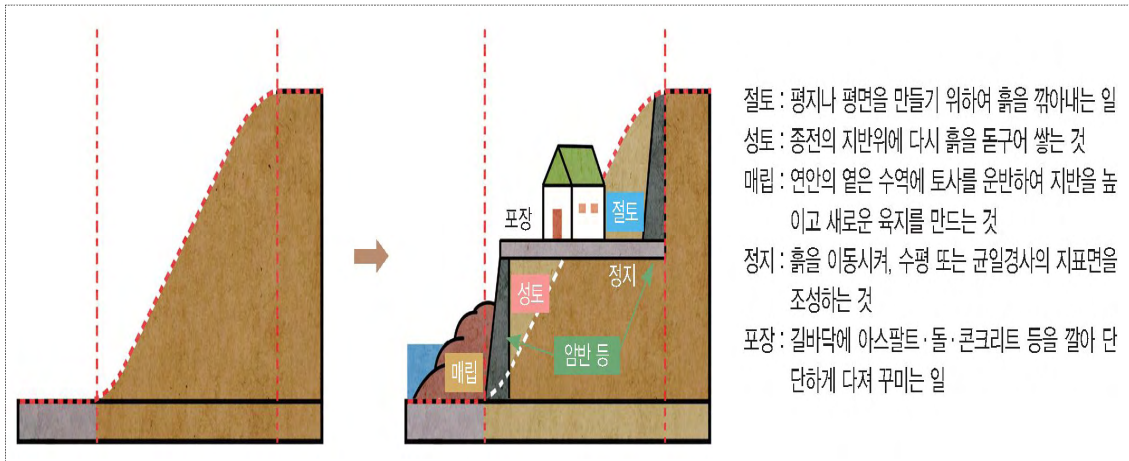
2. '건축물' 이라함은 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부속되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고 기타 대통령령이 정하는 것을 말한다.

\* 건축물의 건축에 대해서는 건축법에서 따로 허가를 받도록 하고 있으므로 중복되지 않는다는 의문이 있을 수 있으나, 건축법에서는 건축물 구조 등의 요건 규정을 중요시하고 있으며, 「국토계획법」에서는 도시기능의 원활한 유지 및 경관적 요인을 중요시하며 건축물의 건축에 대해서는 개발행위허가 기준을 별도로 정하고 있음.

- 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(건축법 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치(영 제51조제1항제2호)

□ 토지의 형질변경 (법 제56조제1항제2호)

- 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립 (경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)(영 제5조제1항제3호)



- 다만, 경작을 위한 토지의 형질변경의 범위와 이에 대한 허가에 관한 사항은 다음 각 항과 같다.

① 경작을 위한 토지형질변경이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수 시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니한 경우를 말한다.

- ㉠ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
- ㉡ 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질 오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우
- ㉢ 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답·과 상호간의 변경은 제외)

② ①에서 정한 규정을 충족하는 경우에도 2m 이상의 성토나 절토를 하고자 하는 때에는 농지조성 행위로 보아 허가대상에 포함하고, 경작을 위한 형질변경을 함에 있어 옹벽의 설치(옹벽설치가 경미한 경우는 제외)가 수반되는 경우에도 개발행위 허가를 받아야 함

◆ 참고 ◆

- 토지 형질변경을 목적으로 하는 토석채취는 토석채취에서 제외된다.
  - 토지형질변경을 목적으로 하지 않은 토석채취는 토석채취허가뿐 아니라 50cm 이상 절·성토인 경우에는 토지형질변경 허가 대상임.
- 경작을 위한 토지형질변경의 범위 (도시 58407-951, 00. 9.25, 도시정책팀-1866, '04. 4. 9)
  - 경작 목적의 의미는 이미 조성된 농지 내에서 농지의 지력을 증진시키기 위한 단순한 객토·정지 등을 의미한다.
  - 잔여토량을 다른 지역으로 이동하여 성토용 토사를 사용할 경우에는 토석채취 행위가 포함된다.

□ 토석채취 (법제56조제1항제3호)

- 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외한다. (영제51조제1항제4호)

□ 토지분할 (법제56조제1항제4호)

- 다음에 해당하는 토지의 분할 (「건축법」 제57조에 의한 건축물이 있는 대지는 제외)
  - 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
  - 「건축법」 제57조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할 (관계 법령에 의한 허가·인가를 받은 경우도 포함)
  - 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할

◆ 참고 ◆

- 건축물이 있는 대지분할의 경우 국토계획법상 토지분할 허가대상에서 제외되고, 건축법을 적용
  - 건축물이 있는 대지를 분할할 경우 건축법에서 분할 최소면적을 규정하고 있고, 건축물이 없는 경우에는 대지최소면적에 관한 규정은 없음
- \* 「건축법」 제57조(대지의 분할 제한)
  - ① 건축물이 있는 대지는 대통령령이 정하는 범위에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달되게 분할할 수 없다.
  - ② 건축물이 있는 대지는 제44조·제45조·제56조·제58조·제60조 및 제61조의 규정에 의한 기준에 미달되어 분할 할 수 없다
- \* 「건축법」 시행령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한)  
법 제49조제1항에서 “대통령령이 정하는 범위라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 규모 이상을 말한다.
  - 1. 주거지역 : 60㎡      2. 상업지역 : 150㎡      3. 공업지역 : 150㎡
  - 4. 녹지지역 : 200㎡      5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60㎡

□ 물건을 쌓아 놓는 행위 (법 제56조제1항제5호)

- 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에서 건축물의 울타리 안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위(영 제51조제1항제6호)

◆ 참고 ◆

○ 적법한 절차에 의하여 조성된 대지

「국토계획법」에 의한 개발행위허가(토지형질변경), 도시개발사업, 택지개발사업 등 관련법령에 의한 허가·인가 등을 받아 조성한 대지

- 토지형질변경 및 토석채취 중 도시지역 및 계획관리지역 안의 산림에서의 임도의 설치와 사방사업에 관하여는 각각 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질변경(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당) 및 토석채취에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.(법 제56조제3항). 이 경우 농업·임업·어업의 범위는 다음 각 호의 경우를 말한다.

- ① 농업·어업의 범위는 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 농업 및 어업
- ② 임업의 범위는 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 임업
- ③ 그 밖에 관계법령에 따라 농업·임업·어업으로 분류하는 시설

## 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위(법 제56조제4항제3호, 영제53조)

1. 도시계획사업에 의한 개발행위. 이 경우 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도시계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외한다.
2. 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치(1월 이내에 신고하여야 함)
3. 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지의 형질변경(도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설의 부지인 경우에 한함)
4. 다음의 **경미한 행위**, 다만, 그 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따름

- 자연환경보전지역에서는 경미한 행위가 인정되지 않고 모든 개발행위에 대하여 개발행위허가를 받아야 한다.(건축물의 건축 및 토지분할은 제외)
  - 종전의 국토이용관리법상 자연환경보전지역의 경우 개발행위를 엄격히 제한하였으므로 국토계획법에서도 이를 수용하여 모든 개발행위에 대하여 허가를 받도록 함

### 가. 건축물의 건축

「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제2항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

#### ○ 「건축법」 제11조(건축허가)

- ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

#### ○ 「건축법」 제14조(건축신고)

- ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
  1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축
  2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 건축은 제외한다.
  3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
  4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
  5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축
- ② 제1항에 따른 건축신고에 관하여는 제11조제5항을 준용한다.
- ③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일 부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

## 나. 공작물의 설치

- 1) 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물

○ 「건축법」 시행령 제118조 (옹벽 등의 공작물에의 준용) ① 법 제83조제1항의 규정에 의하여 공작물을 축조 (건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)하고자 하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다.

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 높이 6미터를 넘는 장식탑·기념탑 기타 이와 유사한 것
3. 높이 4미터를 넘는 광고탑·광고판 기타 이와 유사한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조 기타 이와 유사한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑과 주거지역 및 상업지역 안에 설치하는 통신용 철탑 기타 이와 유사한 것
8. 높이 8미터(위험방지를 위한 난간의 높이를 제외한다)이하의 기계식주차장 및 철골조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례가 정하는 제조시설·저장시설(시멘트저장용 싸이로를 포함한다)·유희시설 기타 이와 유사한 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례가 정하는 것
11. 높이 5m를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호 가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

○ 건축법에 의한 신고대상인 공작물은 개발행위허가 대상에 포함된다

- 건축법에서 특별히 신고대상으로 규정하고 있는 공작물은 중요한 공작물이므로, 경미한 행위에서 제외하고 개발행위허가대상에 포함된다. (일정규모 이상의 굴뚝, 기념탑, 광고탑, 옹벽, 지하대피호, 골프연습장, 철탑, 통신용철탑, 기계식 주차장 등)
- 건축법에서는 통신용철탑은 주거·상업지역에 설치되는 경우에만 신고하도록 하고 있으나, 국토계획법에서는 용도지역에 관계없이 모든 통신용 철탑은 개발행위허가대상에 포함된다.

- 2) 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물 설치 제외

- 3) 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 안에서의 농림어업용 비닐하우스 (비닐하우스 안에 설치하는 육상의 어·패류양식장을 제외)의 설치

#### 다. 토지의 형질변경

- 1) 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등 (포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목 변경을 수반하지 아니하는 경우에 한정함)
- 2) 도시지역·자연환경보전지역·지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660 제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 그 해당 필지의 총면적을 말함. 이하 같음)
- 3) 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다). 이 경우 조성이 완료된 기존 대지란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지로서 도로·상하수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위가 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지를 의미한다. 다만, 영 제57조제2항에 따라 용도변경을 하지 아니하도록 조건을 붙인 건축물이 건축된 대지(건축물이 멸실된 대지를 포함한다)에 다른 용도의 건축물 (영 제57조제1항 제1의2호 다목부터 마목에 따라 건축할 수 있는 건축물은 제외한다)을 건축하고자 할 경우에는 기존 대지로 보지 아니한다.
  - 가) 도시개발사업·택지개발사업 등 관계 법률에 의하여 조성된 대지
  - 나) 지목이 대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지 인 대지
  - 다) 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지(건축물이 멸실된 경우를 포함) 다만, 축사 등 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 제외
- 4) 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

#### 라. 토석채취

- 1) 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취
- 2) 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

마. 토지분할

- 1) 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 2) 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- 3) 행정재산 중 용도폐지 되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- 4) 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 5) 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항의 규정에 의한 분할 제한면적 이상으로의 분할

바. 물건을 쌓아놓는 행위

- 1) 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 높이 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
- 2) 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

사. 대통령령이 정하는 경미한 변경(영제52조제1항)

- 1) 사업기간을 단축하는 경우
- 2) 부지면적 또는 건축물 연면적을 5% 범위 안에서 축소하는 경우

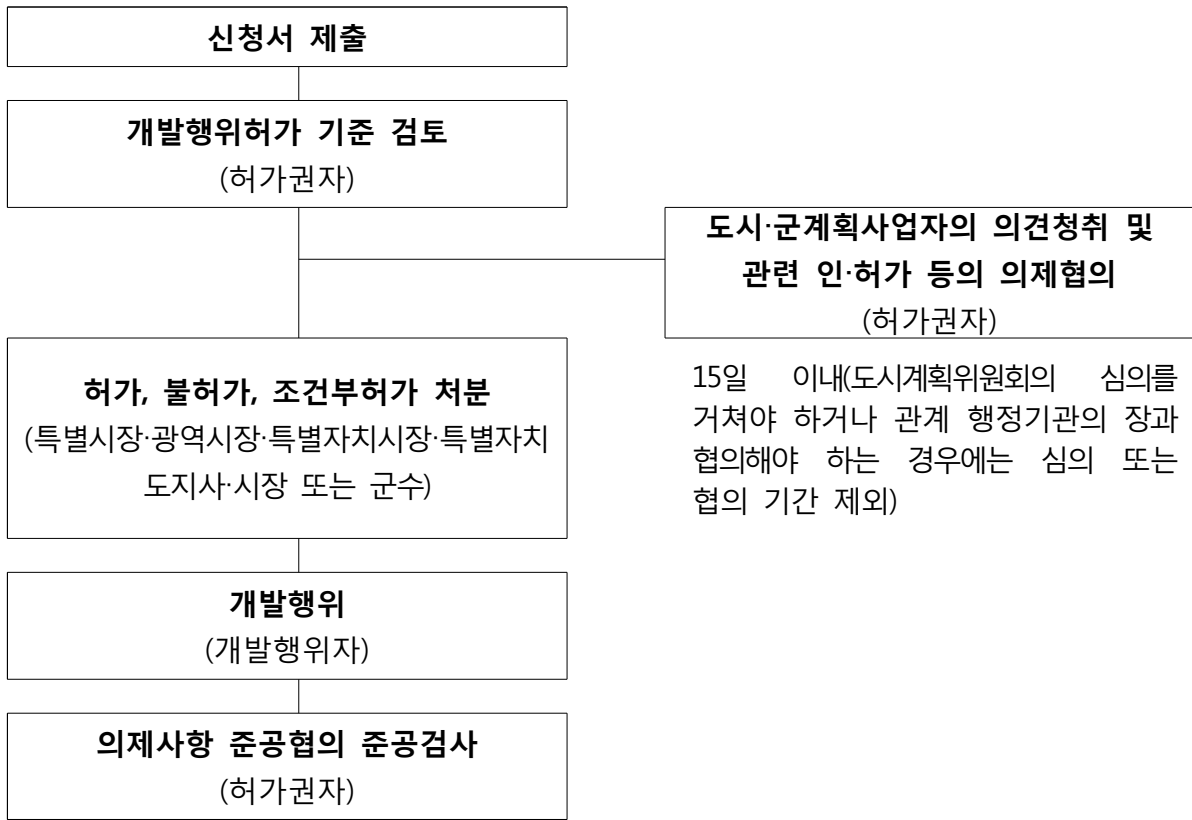
○ 5% 범위는 축소되는 면적과 추가되는 면적 합산 값임

- 3) 관계법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
- 4) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경
- 5) 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우

아. 개발행위허가를 받은 자는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체 없이 허가권자에게 통지하여야 한다.(영제52조제2항)

## 2. 개발행위허가 절차

### □ 개발행위허가 절차(지침2-1-1)



### □ 개발행위허가 신청 서류

- 개발행위를 하고자 하는 자는 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다.
  - 이 경우 개발밀도관리구역 안에서 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다(법제57조제1항)
- 개발행위를 하고자 하는 자는 별지 제5호서식의 개발행위허가 신청서에 다음 서류를 첨부하여 개발행위 허가권자에게 제출하여야 한다.(규칙 제9조)
  - 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
  - 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)

- 설계도서(공작물의 설치인 경우에 한한다)
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지 형질변경에 한한다)
- 개발행위의 시행으로 폐지되어 대체 또는 새로이 설치할 공공 시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)
- 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산 내역서(토지분할인 경우를 제외한다), 다만 「건설산업기본법시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 아니하는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략 설계서로 설계도서에 갈음할 수 있다
- 인·허가 등의 의제와 관련하여 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

▶ 「건설산업법」 시행령

제8조(경미한 건설공사등) ① 법 제9조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 건설공사"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공사를 말한다.

1. 별표 1에 따른 종합공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 1건 공사의 공사예정금액[동일한 공사를 2이상의 계약으로 분할하여 발주하는 경우에는 각각의 공사예정금액을 합산한 금액으로 하고, 발주자(하도급의 경우에는 수급인을 포함한다)가 재료를 제공하는 경우에는 그 재료의 시장가격 및 운임을 포함한 금액으로 하며, 이하 "공사예정금액"이라 한다]이 5천만원 미만인 건설공사
2. 별표 1에 따른 전문공사를 시공하는 업종과 그 업종별 업무내용에 해당하는 건설공사로서 공사예정금액이 1천5백만원 미만인 건설공사. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공사를 제외한다.
  - 가. 가스시설공사
  - 나. 삭제 <1998.12.31>
  - 다. 철강재설치공사 및 강구조물공사
  - 라. 석도설치공사
  - 마. 승강기설치공사
  - 바. 철도·궤도공사
  - 사. 난방공사
3. 조립·해체하여 이동이 용이한 기계설비 등의 설치공사(당해 기계설비 등을 제작하거나 공급하는 자가 직접 설치하는 경우에 한한다)

- 시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. (법제57조제2항, 영제54조제1항)
- 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하거나, 관계행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간을 제외

### 3. 개발행위허가 규모

- 용도지역별 토지형질변경 면적·규모(영제55조제1항)

- 도시지역

- 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만 $m^2$  미만
- 공업지역 : 3만 $m^2$  미만
- 보전녹지지역 : 5천 $m^2$  미만

- 관리지역 : 3만 $m^2$  미만

○ 당해 시 또는 군의 도시계획조례로 면적규모를 3만 $m^2$  범위에서 따로 정할 수 있음

- 농림지역 : 3만 $m^2$  미만

○ 당해 시 또는 군의 도시계획조례로 면적규모를 3만 $m^2$  범위에서 따로 정할 수 있음

- 자연환경보전지역 : 5천 $m^2$  미만

- 개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함한다. 다만, 확장면적이 기존 대지 면적의 100분의 5 이하 이고 용도지역별 개발행위허가 규모 이하인 경우에는 그러하지 아니 하다. 이 경우 2회 이상 확장할 때에는 누적면적을 기준으로 한다.

□ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 해당 용도 지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 해당 토지가 걸쳐 있는 용도지역 중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위 규모를 초과 하여서는 아니 된다.(영제55조제2항)

□ 다음에 해당하는 경우에는 위 면적제한을 적용하지 아니한다.  
(예외사항, 영제55조, 지침3-2-1)

- 지구단위계획 : 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
- 농어촌정비사업 : 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호의 규정에 의한 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우

▶ 농어촌정비법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다

4. "농어촌정비사업"이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 농업생산기반을 조성·확충하기 위한 농업생산기반 정비사업
- 나. 생활환경을 개선하기 위한 농어촌 생활환경 정비사업
- 다. 농어촌산업 육성사업
- 라. 농어촌 관광휴양자원 개발사업
- 마. 한계농지등의 정비사업

- 국방·군사시설사업 : 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방·군사시설 사업으로 이루어지는 경우
- 초지조성 등 : 초지조성·농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- 도시계획위원회의 심의를 거친 경우 : 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 시장 또는 군수는

그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시·도도시계획위원회 또는 법 제113조제2항에 따른 시·군·구 도시계획위원회(이하 "시·군·구 도시계획위원회"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·도 도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.(2010.4 신설)

- 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
- 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질 변경

○ 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

- 폐염전의 변경 : 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표4에 따른 수조식 및 축제식 양식어업을 위한 양식 시설로 변경하는 경우

▶ 어업허가 및 신고등에 관한 규칙

제3조(어업의 종류별 허가의 정수 등)

④ 법 제41조제4항에 따른 육상해수양식어업의 종류별 양식물의 종류 및 시설기준은 별표 4와 같다

1. 육상수조식 해수양식어업 : 어류, 패류, 갑각류, 해삼, 그 밖의 유용한 수산동식물/ 복합 양식의 경우에는 어류·해삼, 패류·해삼, 갑각류·해삼(수조면적 100제곱미터 이상)
2. 육상축제식 해수양식어업 : 어류, 패류, 갑각류, 해삼, 그 밖의 유용 수산동식물 복합양식의 경우에는 어류·해삼, 패류·해삼, 갑각류·해삼(시설면적 0.2ha 이상)

- 관리지역 내 공장증설 : 관리지역에서 1993년 12월 31일 이전에 설치된 공장(「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질 또는 「수질 및 생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질 유해물질을 배출하는 공장을 제외한다)의 증설로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 경우
  - 시설자동화 또는 공정개선을 위한 증설일 것.
  - 1993년 12월 31일 당시의 공장 부지면적의 50퍼센트 이하의 범위에서 증설로서 증가되는 총면적이 3만㎡ 이하일 것(영별표20제2호 카목(1)내지(5)에 해당하는 공장과 부지면적이 3만㎡를 초과하거나 증설로 인하여 부지면적이 3만㎡를 초과하게 되는 공장의 증설은 1회에 한한다)
  - 증설로 인하여 증가되는 오염물질 배출량이 1995년 6월 30일 이전의 오염물질 배출량의 50%를 넘지 아니할 것.
  - 증설로 인하여 인근지역의 농업생산에 지장을 줄 우려가 없을 것

▶ 대기환경보전법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "특정대기유해물질"이란 유해성대기감시물질 중 제7조에 따른 심사평가 결과 저농도에서도 장기적인 섭취나 노출에 의하여 사람의 건강이나 동식물의 생육에 직접 또는 간접으로 위해를 끼칠 수 있어 대기 배출에 대한 관리가 필요하다고 인정된 물질로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다.

▶ 수질 및 수생태계 보전을 위한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

8. "특정수질유해물질"이란 사람의 건강, 재산이나 동식물의 생육(生育)에 직접 또는 간접으로 위해를 줄 우려가 있는 수질오염물질로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다.

- 공사용 부대시설 : 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 영 제83조제4항 및 제55조·제56조의 규정에 불구하고 당해 공사에 필요한 최소한의 면적의 범위 안에서 기간을 정하여 사용 후에 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상 복구할 것을 조건으로 설치를 허가할 수 있다.(영제83조제5항)
- 도시계획사업 : 개발행위허가 대상에서 제외되므로 개발행위허가 규모의 제한도 받지 않음

- 무상귀속 공공시설 : 개발행위허가 규모를 산정할 때에는 무상 귀속되는 공공시설(무상귀속 대상이 아닌 도로 등 공공시설과 유사한 시설로서 지방자치단체에 기부 채납하는 시설을 포함)은 개발행위 면적에서 제외

#### 4. 개발행위허가 기준

- 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가(「국토계획법」 시행령 별표1의2 개발행위 허가기준 및 각 지자체별 조례에 세부적인 허가기준에 확인해야 함. 법제58조, 지침2-1-3)
  - 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.
  - 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
  - 「도시·군계획사업」의 시행에 지장이 없을 것
  - 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것
  - 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것
    - ※ 허가권자는 신청자로 하여금 경관에 관한 계획서 제출토록 할 수 있다 (별표2 경관 체크리스트)
- 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 당해 개발행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 지역 안에서 시행되는 도시계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다.(법제58조제2항)

◆ 참고 ◆

o 국토해양부 도시58400-304(2003.3.3.) 「국토계획법」 시행 관련 통보사항

< 공사용 임시시설 등에 대한 허가관련 >

가. 당해 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서 허용되는 건축물·공작물 또는 기반시설을 설치하기 위하여 필요한 자재야적장·레미콘 등의 생산시설 및 임시도로 등 공사용 부대시설에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조 제5항의 규정에 의하여 건축물에 관한 사항을 적용하여 동법률 제56조의 규정에 의한 개발행위허가를 하여야 하는 사항이다.

나. 공사용 레미콘 등의 생산시설 및 임시도로 등은 기간을 정하여 사용한 후 철거 및 원상회복 하므로, 동 시설 등은 당해 공사에 필요한 최소한의 면적범위에서 기간을 정하여 사용 후에 동 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상 복구할 것을 조건으로 그 시설 등의 설치를 허가할 수 있음. 이 경우 동법률 시행령 제55조 및 제56조 제1항의 규정에 의한 개발행위허가의 규모 및 기준은 적용되지 아니한다.

다. 그러나 도시계획시설부지에서 가설건축물·공작물의 설치 등 개발행위에 대하여는 현재와 같이 동법률 제64조 및 건축법 제15조의 규정에 의하여 처리한다.

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제83조제5항의 규정을 적용함에 있어서 공사용 임시 시설물 및 부대시설의 설치 허가에 관하여 제55조(개발행위허가의 규모), 제56조(개발행위허가의 기준) 및 제71조제1항(용도지역 안에서의 건축제한) 등의 규정 상호간의 관계에 대한 불명확한 문제를 정리함.

□ 개발행위허가의 기준은 시행령 별표 1의2와 같으며 국토교통부장관은 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다.(법제58조, 영제56조, 개발행위허가 운영지침)

## □ 분야별 검토사항

### ○ 개발행위허가 기준(영제56조 관련 [별표 1의2])

#### 1. 분야별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 공통분야	<p>(1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것</p> <p>(2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것</p> <p>(3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(영제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>① 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우</p> <p>② 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우</p>
나. 도시·군관리 계획	<p>(1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것</p>
다. 도시·군계획 사업	<p>(1) 도시·군계획사업 부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외한다)</p> <p>(2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것</p>
라. 주변지역과의 관계	<p>(1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야하며, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것</p> <p>(2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것</p>
마. 기반시설	<p>(1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것</p> <p>(2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것</p> <p>(3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것</p>
바. 그 밖의 사항	<p>(1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것</p> <p>(2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것.</p>

○ 개발행위별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치	<p>(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.</p> <p>(2) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다</p>
나. 토지의 형질변경	<p>(1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험을 실시하여 흠바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것</p> <p>(2) 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시·군계획조례가 정하는 안전조치를 할 것</p>
다. 토석채취	<p>지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니하다.</p>
라. 토지분할	<p>(1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어</p> <p>(가) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 "분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것</p> <p>(나) 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 다른 토지와 합병을 위하여 분할하는 토지</li> <li>2) 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지</li> <li>3) 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지</li> </ol> <p>(다) 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 개발행위가 관계법령에 따라 제한되지 아니할 것</p> <p>(라) 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합할 것</p>

라. 토지분할	<p>(2) 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것</p> <p>(가) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서의 기존묘지의 분할</p> <p>(나) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외한다)</p> <p>(다) 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할</p> <p>(라) &lt;삭제&gt;</p> <p>(마) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것</li> <li>2) 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것</li> <li>3) 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접 토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것</li> </ol> <p>(3) 너비 5미터 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것</p>
마. 물건을 쌓아놓는 행위	<p>당해 행위로 인하여 위해발생, 주변 환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것</p>

### ○ 용도지역별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 시가화 용도	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역일 것</li> <li>2) 개발을 유도하는 지역으로서 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것</li> </ol>
나. 유보 용도	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 자연 녹지지역일 것</li> <li>2) 지역 특성에 따라 개발 수요에 탄력적으로 적용할 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것</li> </ol>
다. 보존 용도	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 생산녹지지역 및 보전녹지지역일 것</li> <li>2) 개발보다 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것</li> </ol>

## ○ 경관 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	경관 관련 개발행위허가기준					
	검토항목	세부 검토 항목		○	△	X
공통 분야	보전 필요성	조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것				
		역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요가 없을 것				
		표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등 도시계획조례로 정한 기준에 적합할 것				
	주변지역과의 관계	주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호수·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것				
개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변 건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것						
개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니할 것						
건축물 및 공작물 설치	주변지역 자연환경 및 경관보호	스카이라인 보호	산지·구릉지에는 스카이라인을 보호하기 위하여 해당지역의 경사도, 수목의 상태, 경관 등을 종합적으로 고려하여 건축계획을 수립하였는지를 검토한다.			
	주변 지형과의 조화	기존지형 고려	산지·구릉지에는 가급적 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하도록 한다.			
		경계부 재료 제한	녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 가급적 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.			
		조망 확보	산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.			
건축물 주변녹지 훼손 저감방안 수립	녹지 연속성 확보	녹지지역 및 비도시지역의 경우 건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 확보되도록 한다. 특히 도로에 접하는 부위는 콘크리트 옹벽이나 조경석보다는 가급적 인접지역과 어울리는 재료로 사면처리를 하여, 개발행위로 인하여 녹지의 연속성이 단절되지 않도록 한다.				
토지의 형질변경	주변자연 경관과 조화된 절·성토면 처리	재료 제한	녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 현격하게 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 가급적 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.			
		건물 배치	법면의 높이가 지나치게 큰 대법면이 발생되지 않도록 단을 조성하여 건물을 배치하도록 하며, 외부에서 법면의 식별이 잘되지 않도록 사면을 처리한다.			
	도로개설로 인한 녹지훼손 방지	녹지연속성 확보	도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되고 있는지를 검토한다.			
		생태 연결축 확보	녹지지역 및 비도시지역에서는 기존 취락이 훼손되지 않도록 도로를 설치하고, 터널이나 교각 등을 이용하여 동식물의 생태 연결축이 단절되지 않도록 한다.			

구분	경관 관련 개발행위허가기준									
	검토항목	세부 검토 항목			○	△	×			
비도시 지역 경관관리 기준	기본 원칙	경관보호 기본원칙	(1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하여야 한다. (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토되어야 한다. (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다. (4) 동일 도·시·군내 지역 또는 2 이상의 도·시·군에 걸치는 광역지역의 골격을 형성하는 하천·도로·해변·녹지 등 경관축을 보호함으로써 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 하여야 한다. (5) 건축을 설치, 공작물 구축 등 토지이용 및 개발의 경우 수변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조방권이 침해되지 않도록 하여야 한다. 특히, 주요 도로에서 바라보는 자연경관의 보호를 위하여 산지에서의 도로개설, 개간 등의 경우에는 수목 식재에 의한 차단막 형성 등의 조치를 취하여야 한다. (6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진되어야 한다.							
	경관관리의 기본요소		높이	건축물의 건축 시 높이는 수변지형여건과 조방권을 고려하여 수변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.						
			스카이라인	수변 산세나 지평선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공구조물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도하여야 한다.						
			형태	건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.						
			색채	건축물이나 구조물의 색채는 주변 환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.						
			기타	소재와 재질 옥외광고물 제한 야간경관	경관 형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.					
	각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향	단독 또는 일단의 건축물	산림 · 구릉지를 활용한 건축물등	자연지형 활용	과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 경사지를 활용하여 단지를 배치하고 다양한 건축형태를 개발하여야 한다.					
				녹지 연속성 보전	건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 훼손되지 않도록 하되, 기존의 녹지는 최대한 보전하여야 하며, 도로에 접하는 옹벽 등 구조물 선면에는 녹지대를 설치하거나 가로수를 식재하여 녹지의 연속성을 확보하여야 한다.					
				스카이라인 보호	경사지의 소규모 주택단지 건설 시에는 산지·구릉지의 스카이라인을 보호하고, 계단형 주택 등을 혼함 배치하여 녹지훼손과 절·성토를 최소화하여야 한다.					
			하천 · 호수 수변의 건축물등	건축물 설치 억제	산 능선 수변지역에 대한 개발과 경관저해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.					
				옥외광고물 등 자연경관과 조화	하천변 등에 설치되는 옥외광고물 등은 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.					
				형태, 색채 조화	하천변 등의 건축물 배치는 획일성을 지양하고, 수변경관과 조화되도록 건축물 형태 및 색채의 변화를 도모하여야 한다.					
		완충지역 지정·설치	경관의 증진을 위하여 완충지역을 지정·설치할 필요가 있으며, 인위적인 천수공간을 마련하는 경우에는 하천경관 및 생태적 기능을 최대한 고려하여야 한다.							

구분	경관 관련 개발행위허가기준							○	△	X	
	검토항목	세부 검토 항목									
비도시 지역 경관관리 기준	각종 개발사업 부문별로 교차하여 할 경관관리 방향	해안에 건설되는 건축물 등	형태, 색채 조화	해안에 건축물, 위락단지 등을 조성하는 경우에는 형태, 색채 등이 주변의 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.							
			건축물의 인지제한	해안도로로부터 해안까지의 토지에는 최대한 건축물 등의 건설을 억제하여 자연상태를 보전하고 해안 내륙과 해역으로부터 조망되는 해안의 경관을 보호하도록 하여야 한다.							
			구조물의 설치제한	자연적인 해안선, 백사장, 모래언덕을 유지하고 해안선 변형을 유발하는 구조물 등의 설치는 제한하여야 한다.							
		단독 또는 일다 의 건축물	농촌지역에 건설되는 건축물 등	건축물 형태, 색채 조화	농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.						
				지붕형태, 색채 조화	농촌지역에 분산되어 있는 농가는 최대한 단지화하여 다양한 편의시설을 배치하도록 하고, 단지계획 수립 시에는 지붕형태와 색채 등을 조화시켜 선원적인 농촌풍경을 살려야 한다.						
			가로변 상업시설의 높이 외관 색채등 제한	가로변의 음식점·숙박시설·소매점 등 상업시설의 높이·외관·색채·광고물 등은 주변 농촌마을의 경관을 저해하지 않도록 설계되어야 한다.							
			고층 아파트 제한	농어촌정비비상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.							
			취락경관 과의 조화	농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변 지역의 경작지 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 사계절의 경관변화를 고려하여야 한다.							
			산업시설 용지에 건설되는 건축물 등	산업시설의 형태,재질, 색채조화	공장·창고·유동시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.						
		도로변등 기타 지역에 건설되는 건축물	형태,색채	수변 취락 및 자연경관과 조화되도록 그 형태와 색채 등을 선택하여야 한다.							
		공용시설	건축형태	기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.							
			외부공간 조성	관공서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 담장제거, 마당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체 형성의 공간이 되도록 하여야 한다.							
		역사· 문화경관	완충지대 설정 및 높이 및 인지제한	수요 역사·문화경관지원의 보호를 위하여 필요한 경우 수변에 완충지대를 설정하여 역사·문화경관으로부터 보이는 조망권 내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한해야 한다.							
			건축외관과 간판,재료	역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판, 재료 등은 낭해 역사·문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다.							

- 비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조거를 붙일 수 있다.  
 2. 경관 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 번, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.

## ○ 위해방지 체크리스트 [지침2-1-3.(2)관련(별표 5)]

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	위해방지 관련 개발행위허가기준				
	검토 항목	세부 검토 항목	○	△	×
건축물의 건축 및 공작물 설치	개발 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계곡 등 우수 및 토사유출 경로에서의 개발을 지양할 것</li> <li>• 급경사지 및 절개지 인접지역에 개발을 지양할 것</li> <li>• 하천·연안주변 저지대 및 상습침수지역에 위치하는 경우 일정 거리를 이격하였는지를 검토할 것</li> <li>• 급경사지 등 산사태 위험지역에 위치하는 경우 일정거리를 이격하였는지를 검토할 것</li> <li>• 하천·연안주변 저지대에 위치하는 경우 배수로, 저류조 등 침수 방지시설 설치 유무를 검토할 것</li> <li>• 산지에 인접한 경우 옹벽 등 산사태 방지시설 설치 유무를 검토할 것</li> <li>• 옹벽 등 경사면에 접한 구조물을 설치하는 경우 배수로 설치 유무를 검토할 것</li> </ul>			
	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 중 토사유출 방지를 위한 시설설치계획 유무를 검토할 것</li> <li>• 건축물 및 공작물의 규모에 따라 충분한 녹지, 저류지, 배수로, 저류조 등 우수유출 저감시설을 설치하였는지 검토할 것</li> </ul>			
토지의 형질변경	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절·성토로 인한 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책 수립 유무를 검토할 것</li> <li>• 절·성토 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것</li> <li>• 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것</li> <li>• 포장률이 높은 경우 우수유출 저감을 위한 저류조 등의 대책수립 여부를 검토할 것</li> </ul>			
토석의 채취	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절개지의 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책수립 유무를 검토할 것</li> <li>• 절개지 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것</li> <li>• 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것</li> </ul>			
물건의 적치	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적치대상물의 유실 및 추락 등 위해방지대책의 수립여부를 검토할 것</li> <li>• 도로에 인접하여 물건을 적치하는 경우 도로와 일정거리 확보 등 충분한 안전조치 유무를 검토할 것</li> </ul>			

- 비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조건을 붙일 수 있다.
2. 위해방지 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 법, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.

□ 개발행위허가 기준은 다음의 특성, 지역의 개발사항, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 개발행위허가 기준을 차등화 한다.(법제58조제3항, 개발행위허가 운영지침)

- 시가화 용도 : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
- 유보 용도 : 법제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역
- 보전 용도 : 법제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 생산녹지지역, 보전녹지지역

※ 참고사항 : 개발행위허가 운영지침 주요 개정내용 ('13.12.23,국토교통부)

**1. 건축물 건축 및 공작물의 설치시 기반시설확보 기준(3-3-2)**

- 도시계획도로, 시·군 도로 또는 농어촌 도로(농도제외)에 접속하거나 별도 확보하는 진입도로 폭은 허가규모별 차등 적용
  - 허가규모가 5천㎡ 미만의 경우 4m 이상, 5천㎡ ~ 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 폭 8m 이상의 진입도로 개설

**(보완 개정)**

(3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.

- ① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농어업인 및 농어업 경영체, 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우
- ② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
- ③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우
- ④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우

(4) (1)~(3)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시 계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.

(5) (2)와 (3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전 산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

### 2. 건축물의 건축 시 환경 및 경관 기준(3-3-3)

- 유보·보전용도에서 사업부지가 도로(폭 4m 이상) 또는 구거와 접하는 경우 도로 또는 구거 경계로부터 2m 이상 이격하여 건축

### 3. 토지형질변경(부지조성) 기준(3-4-2)

- 절토 및 성토에 따른 비탈면에 대한 수직높이를 용도지역의 특성에 따라 차등화 또는 구체화
  - 시가화·유보용도(절토 15m, 성토 10m), 보전용도(절토 10m, 성토 5m) 단, 산지비율이 70% 이상 시·군은 10% 범위에서 완화 가능
  - 비탈면 높이가 5m 이상인 경우 5m 마다 폭 1m 이상의 소단 설치
- 시가화·유보용도에서 2단 이상 옹벽을 설치하는 경우 옹벽간 2m 이상 이격, 보전용도에서는 2단 이상 옹벽설치 제한

### 4. 토석채취 기준(3-5-1~3-5-4)

- 환경 및 경관기준
  - 비탈면 수직높이에 대해 5m 마다 소단을 설치하고, 최초 소단은 수목으로 녹화
  - 시·군도 이상의 도로 및 철도의 연변가시지역으로서 2km 이내 지역에서는 높이 1m 이상 수목을 2m 이내 간격으로 식재
- 입지 및 방재기준
  - 상위계획과 부합하고, 생태자연도 1등급이 아니고 도시계획 조례가 정하는 기준에 적합할 것
  - 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사 방지시설 설치 등

### 5. 물건적치(3-7-1~3-7-3)

- 입지 및 환경·경관기준
  - 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손의 우려가 없고, 산지표고 100분의 50 미만에 위치하고 입목벌채가 수반되지 아니한 지역
  - 물건 적치물의 높이는 10m 이하를 원칙으로 하되, 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 완화 가능
- 방재기준 : 적치장소가 8m 이상의 도로 및 철도부지와 접하고 있는 경우에는 적치물 높이에 5m를 더한 거리를 이격

## 6. 개발행위허가 도서작성 및 이력관리(5-1-1~5-3-1)

- 개발행위허가 도서작성 전문성 및 책임성 확보를 위해 도서작성 기술자가 해당 도서에 서명날인
- 개발행위허가 투명성과 효율적 사후관리를 위해 접수대장 및 관리대장 작성 표준화 등
  - 개발행위허가 신청서 접수 시 신청내용, 허가내용 등을 관리할 수 있는 접수 및 허가대장 관리

## 7. 개발행위허가에서 제외되는 경작 및 농업 등의 범위 명확화(1-4-1~1-4-2)

- 경작의 경우에도 2m 이상 절·성토는 개발행위허가 대상에 포함
  - 경작을 위한 형질변경 기준을 충족하는 경우에도 2m 이상의 절·성토는 농지조성 행위로 간주하여 허가대상 포함
  - 옹벽설치(경미한 행위제외)가 수반되는 경우에는 허가대상에 포함
- 「국토계획법」 제56조제3항에 따른 산지관리법만 적용 받는 농업·임업·어업의 범위 명확화
  - 농업·임업·어업의 범위를 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」, 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 등 관계법령에서 분류하는 시설로 한정

## 8. 기타 개정사항

- 제도운영상 나타난 미비점 보완
  - 지역 실정, 당해 구역여건상 불가피한 경우 허가기준의 탄력적 운영 규정 신설, 경미한 행위에 해당되는 측사 등에 대한 기존 건축물 정의 명확화
  - 개발행위허가 제한기간 이전에도 행위제한의 필요성이 소멸된 경우 즉시 행위제한을 해제할 수 있도록 규정 신설
- 법령 개정사항 반영
  - 연접개발제한제도 폐지, 개발행위허가시 타 법령의 의제사항에 대해 일괄 협의제도 신설, 가설 건축물의 건축 및 축조의 경우도 개발행위 허가대상 포함
  - 산지에서 산지관리법 적용대상이던 개발행위도 개발행위허가로 일원화 됨에 따라 산지에서의 개발행위도 이행보증예치 제도 적용 등

## □ 개발행위허가 운영지침 개정에 따른 운영사항 안내(13.12.21 국토교통부)

### 1. 개발행위허가운영지침 도로 규정 관련(3-3-2-1)

가. 도시·군계획도로, 시·군도, 농어촌도로의 범위

- 개발행위허가운영지침(이하 “지침”) 3-3-2-1(1)에 따르면 진입도로는 도시·군계획도로, 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하는 바, 여기서 도시·군계획도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”) 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 도로, 시·군도는 「도로법」 제8조의 도로, 농어촌도로는 「농어촌도로정비법」 제2조의 도로를 말함.
- 다만, 위 법률에서 도로에 대한 결정 또는 고시 등의 절차만 이행되어 있고, 실제 그 도로로 사용·관리되지 아니하는 예정도로 등은 위 도로에 해당하지 아니함

나. 진입도로 폭 확보 기준

- 지침 3-3-2-1(1)에 따르면 진입도로는 도시·군계획도로, 시·군도, 농어촌도로에 접속되지 아니한 경우 지침 3-3-2-1(2) 또는 3-3-2-1(3)의 기준에 따라 진입도로를 개설하여야 함
- 진입도로를 개설하지 아니하고 기존 마을안길, 농로 등을 진입도로로 이용하고자 한다면 그 도로의 폭은 도시·군계획도로, 시·군도, 농어촌도로에서부터 개발행위허가 부지까지 지침 3-3-2-1(2) 및 3-3-2-1(3)에 적합하여야 하며, 도로 폭이 위 규정에 적합하지 않은 경우에는 확장 등을 통하여 도로 폭을 확보하여야 함
- 단, 지침 3-3-2-1(4)의 규정에 따라 개별 허가 신청 건에 대해 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있음

다. 농업·임업·어업용 시설 및 1천㎡ 미만 제1종근린생활시설·단독주택 진입도로 폭 확보 기준

- 지침 3-3-2-1(1) 단서규정에 따르면 농업·임업·어업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외) 및 부지면적 1천㎡ 미만인 제1종 근린생활시설·단독주택의 건축 부지가 기존 마을안길, 농로 등에 접속하는 경우에는 지침 3-3-2-1(2) 또는 3-3-2-1(3)에서 정한 도로 폭을 확보하지 아니하더라도 차량진출입에 지장이 없는 경우라면 개발행위허가가 가능함
- 진입도로가 없어 별도의 진입도로를 개설하는 경우에는 원칙적으로 지침 3-3-2-1(2) 또는 3-3-2-1(3)에서 정한 도로 폭을 확보하여야 함
- 다만, 개설하는 도로의 연장이 소규모(35m 이하)이고, 주변의 차량소통에 지장이 없다고 허가권자가 판단하는 경우 지침 3-3-2-1(1) 단서규정에 준하여 차량 진출입이 가능한 진입도로를 개설하는 조건으로 개발행위허가가 가능함

라. 단독주택의 범위

- 지침 3-3-2-1(1) 단서 규정에서 부지면적 1천㎡ 미만의 단독주택의 건축인 경우에는 진입도로 폭 확보 요건에 대하여 예외를 규정하고 있는 바, 동 규정에서 단독주택은 「건축법 시행령」 제3조의4 별표1의 제1호 가목의 단독주택을 말함

마. 부지면적 및 개발규모 산정 기준

- 지침 3-3-2-1에서 부지면적 또는 개발규모는 건축물을 건축하는 대지면적을 말하며, 도로 등을 설치하기 위한 면적은 포함되지 아니함.(도로 등 확보가 필요한 공작물 설치의 경우에도 같음)

2. 개발행위허가운영지침 상수도 규정 관련(3-3-2-2)

- 「국토계획법」 시행령 별표1의2(개발행위허가기준) 제2호 가목(2)에 따르면 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물 건축(건축을 목적으로 하는 토지형질변경 포함)의 개발행위허가를 하지 아니하도록 하고 있으나, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 개발행위허가가 가능하도록 하고 있으므로,
- 도시·군계획조례에서 지하수 설치 등의 요건을 별도 정한 경우에는 지침 3-3-2-4의 규정에 따라 해당 지자체의 도시·군계획조례에 의하여 개발행위허가가 가능함
- 지침 3-3-2-2 상수도 규정은 국토계획법 시행령 별표1의2(개발행위허가기준) 제2호 가목(2) 규정에도 불구하고 상수가 필요로 하지 아니하는 건축물은 용도변경 금지조건으로 개발행위허가가 가능하도록 한 사항임

3. 개발행위허가운영지침 도서작성책임자 서명 날인 규정 관련(5-1-2)

- 「국토계획법」 시행규칙 제9조에서 개발행위허가신청서 및 첨부서류에 대하여 규정하고 있으나, 신청서 및 첨부서류 작성자에 대한 자격요건은 별도로 정하지 않고 있으며, 금번 지침 5-1-2 규정도 개발행위허가 신청 서류 작성자에 대한 자격요건을 규정한 사항이 아님
- 개발행위허가 신청서류를 작성할 때 작성자가 허가신청 서류의 각 도서에 서명 날인을 함으로서 개발행위허가 신청 도서의 책임성 확보를 하고자 하는 취지임

**4. 개발행위허가운영지침 경작을 위한 절토·성토 높이 규정 관련(1-4-1(2))**

- 「국토계획법」 제56조제1항제2호 및 시행령 제51조제1항에 따라 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가 대상이 아니며, 경작을 위한 토지형질변경에 대하여는 「국토계획법」 시행령 제51조제2항 및 지침 1-4-1(2)①에서 구체적으로 규정하고 있음
- 조성이 끝난 농지에서 경작을 위한 토지형질변경은 높이·깊이에 제한이 없으나, 위 규정은 농지의 지력증진 등을 위한 객토 또는 정지작업 등에 대해서만 개발행위허가 대상에서 제외하는 취지이므로, 「국토계획법」 시행령 제51조제2호 및 지침 1-4-1(2)①에서 규정한 사항을 충족하는 경우에도 2m 이상의 성토 또는 절토를 하는 경우에는 농지조성 행위로 보아 개발행위허가 대상에 포함하도록 한 사항임
- 따라서 조성이 끝난 농지에서 깊이·높이 2m 미만을 절토·성토하는 경우에도 「국토계획법」 시행령 제51조제2항 및 지침 1-4-1(2)①의 규정을 충족하지 아니하면 경작을 위한 토지형질 변경에 해당하지 않으므로, 이 경우에는 개발행위허가 대상임

**5. 개발행위허가운영지침 도서작성기준 관련(별표1)**

- 지침 별표1의 개발행위허가 신청 도서작성기준은 개발행위허가권자가 신청내용을 검토하는데 필요한 도서 및 작성기준을 규정한 사항으로서 신청인이 별표1에 기재된 모든 서류를 작성하여 제출하여야 하는 것은 아니며, 「국토계획법」 시행규칙 제9조에서 정한 서류 외에는 신청내용에 따라 제출서류를 달리할 수 있음(예를 들어 수목이 없는 평지에서 개발행위허가 신청 시 산림조사서, 경사분석도 등은 불필요) 또한, 다른 서류로 확인이 가능한 경우에는 다른 서류로 갈음할 수 있음
- “용도지역 및 도시·군관리계획 현황도”에 대하여는 개발행위허가권자가 「국토계획법」 제58조제1항 제2·3호 및 주변지역의 토지이용실태를 확인하고자 하는 사항으로서 토지이용계획확인서 또는 도시·군관리계획도면 등을 활용하여 작성하며, 지역여건 또는 신청내용 등에 따라서는 개략적으로 작성하거나 토지이용계획 확인서에 신청 부지를 표시하는 것으로 갈음할 수 있음

**6. 개발행위허가운영지침 부칙 제2조 관련**

- 「국토계획법」 제56조제2항에 따르면 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 같은 조 제1항을 준용하도록 하고 있으므로 개정된 지침 시행 이전에 개발행위허가 받은 사항을 변경허가하는 경우에는 개정된 지침을 적용하여야 함
- 다만, 지침 개정취지를 고려하여 허가목적 변경, 부지확장을 위한 토지형질변경을 제외하고는 개정 전의 지침을 적용할 수 있음

**7. 개발행위허가운영지침과 도시·군계획조례와의 관계**

- 도시·군계획조례에서 관련 기준을 별도 정한 사항에 대하여는 그 조례에 따름

**□ 개발행위허가 운영지침 개정에 따른 운영사항 안내(14.3.24 국토교통부)**

**1. (생략: 삭제 개정)**

**2. 도로 폭 확보 규정 적용 관련(지침 3-3-2-1), (p29. 보완개정 내용 참조)**

**가. 기존 부지에서 건축물 증축·개축·재축**

- 부지확장을 수반하지 아니하고 건축물이 있는 기존 대지 안에서 건축물을 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우에는 지침 3-3-2-1 규정에 의한 도로 폭 확보 기준을 적용하지 않음. 다만, 기존 대지를 확장하여 건축물을 증축하는 경우에는 기존 대지의 면적을 포함

하여 개발규모를 산정하고, 그 개발규모에 따른 적정 도로 폭을 확보하여야 함

나. 공작물 설치 시 도록 확보 기준

- 지침 3-3-2-1의 도로확보 기준을 적용해야 하는 공작물은 주차장, 주기장, 야적장, 골프 연습장 등 차량의 통행량이 발생하는 공작물을 설치하고자 하는 경우에 적용할 사항으로 차량통행이 없거나 통행량이 적은 공작물을 설치하는 경우에는 위 규정에 의한 도로 폭 확보 대상이 아님

(예시 : 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등)

3. 도로 폭 산정 기준 관련(지침 3-3-2-1)

- 지침 3-3-2-1에서 도로 폭 외의 노면형태, 구조 및 시설 기준 등에 관하여 따로 규정한 사항은 없으나, 위 규정의 도로 폭은 실제 차량 통행에 이용될 수 있는 너비를 말하므로 차량 통행에 이용할 수 없는 비탈면 등은 도로 폭에 포함되지 않음
- 아울러, 아스팔트 등으로 포장된 경우만 도로로 인정되는 것은 아니며, 허가권자는 개발 행위에 따른 주변의 교통소통 등을 고려하여 도로 포장을 조건으로 허가할 수 있음

4. 건축물이 도로 또는 구거에 접하는 경우 완충공간 관련(지침 3-3-3(1))

- 유보용도 또는 보전용도에서 건축물이 도로(폭 4m 이상) 또는 구거에 접하는 경우 2m 이상 완충공간을 확보하도록 규정하고 있으며, 이는 도로 및 건축물 이용자의 안전 및 위해 방지, 환경 및 경관 등을 고려한 사항임
- 따라서, 도로의 경우 완충공간은 차량의 통행에 실제 이용되는 도로면 경계에서부터 완충 공간을 확보하도록 하는 것이 타당하고, 도로면 경계에 접한 비탈면, 배수로 등이 있는 경우에는 이를 완충공간에 포함하는 것이 타당함(구거의 경우에도 위 사항을 고려하여 운영)

## 5. 성장관리방안 수립

### □ 개 념

- 도시의 미래 성장방향을 예측하여 개발압력이 높은 지역에 대하여 사전적으로 관리방향을 설정함으로써 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하는 정책수단

### □ 성 격

- (유도계획) 기 확정된 계획을 반영하는 것이 아니라 미래의 개발 행위를 사전적으로 예측하여 유도
- (자율계획) 모든 시·군에서 수립하는 것이 아니라 비시가화지역\*의 계획적 관리의 필요성이 높은 시·군에서 자율적으로 수립·집행

\* 법 제58조제3항제2호 지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역), 기반시설의 설치·변경 등을 위하여 필요한 경우 전체 면적의 20% 이하의 범위에서 법 제58조제3항제3호에 따른 지역(보전녹지지역, 생산녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역)을 일부 포함할 수 있음

### □ 계획체계상 위상

- 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획의 계획방향을 수용하면서 비시가화지역에 대한 관리방향 제시
- 비시가화지역에 관련되는 각종 제도(기반시설부담구역, 도시지역 외의 지역에서 수립하는 지구단위계획)에 대한 가이드라인 제시

### □ 적용지역 및 수립내용

- (적용지역) 비시가화지역의 계획적 관리의 필요성이 높은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군
- (수립내용) 비시가화지역의 개발행위 관리방향, 성장관리지역의 설정 및 관리방향 등(중앙정부가 지침을 제공하고 시·군에서 여건에 맞게 수립)

### □ 수립절차

- 기초조사 → 성장관리방안 작성 → 주민·지방의회 의견청취 → 관계기관 협의 → 성장관리방안 입안 → 시·군도시계획위원회 심의 → 성장관리방안 결정 및 공고 → 일반 열람

## □ 계획수립 시 인센티브

- 개발행위허가에 대한 도시계획위원회 심의 제외(생략)
- 계획관리지역·생산관리지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역에서 성장관리방안을 수립한 경우에는 제1항에도 불구하고 50% 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있음
  - 계획관리지역 건폐율 50% 까지 완화(종전 40%)
  - 생산관리지역, 자연녹지지역도 건폐율을 30% 까지 완화(종전 규정 없음)

## □ 수립기준

- 지역설정 기준 : 용도지역상 자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역 중 다음과 같은 지역에 설정
  - 1) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
  - 2) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
  - 3) 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
  - 4) 기타 이와 같이 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역
- 범위 및 규모설정 기준
  - 1) 해당 지역의 최근 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전 동기 대비 20% 이상 증가한 지역
  - 2) 해당 지역의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률이 해당 시·군·구의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률 보다 20% 이상 높은 지역
  - 3) 지역지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정 (단 계획관리지역이 포함되는 경우 3만㎡ 이상 규모로 한다)

○ 계획 수립기준

- 성장관리방안에는 다음 각 호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한  
들 이상으로 하고, 성장관리방안의 목적달성을 위해 계획내용의  
상세정도에 차등을 둘 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호외에는  
수립권자가 성장관리방안 수립목적 달성에 반드시 필요하다고  
인정하는 경우에 한정하여 포함하는 것을 원칙
- 1) 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
- 2) 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
- 3) 건축물의 배치·형태·색채·높이
- 4) 환경관리계획 및 경관계획
- 5) 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해  
필요한 사항으로써 도시·군계획조례가 정하는 사항
- 성장관리방안은 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 내용에  
부합 하도록 수립
- 지역현황 및 개발여건, 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한  
환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립
- 주민의견을 충분히 수렴하기 위해서 토지소유자 등 이해당사자를  
포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민 설명회 등을 실시할 수  
있고, 수립권자는 주민이 참여하는 합리적인 방안이 수립
- 입안권자는 도시계획, 건축, 경관, 토목, 조경, 교통 등 필요한  
분야의 전문가에게 협력을 받을 수 있음
- 수립내용에는 기반시설계획 등 꼭 필요한 사항만을 포함하되,  
가능한 수립내용을 간소화하여 토지소유자 또는 이해관계인이  
당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 영향이 최소화  
되도록 계획

□ 지구단위계획과 성장관리방안의 계획내용 비교

<p>&lt;지구단위계획 내용&gt; (제2호, 제4호를 포함한 2이상의 사항 포함)</p>	<p>&lt;성장관리방안의 내용&gt; (제1호, 제2호를 포함하여 수립 원칙)</p>	비 고
1. 용도지역·지구를 세분되는 범위 내에서 세분하거나 변경하는 사항		
1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항		
2. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모	1. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항	(필수항목)
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 구획된 일단의 토지의 규모와 조성 계획		
4. 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 건축물 높이(최고·최저한도)	2. 건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률	(필수항목)
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획	3. 건축물의 배치·형태·색채·높이	
6. 환경관리계획 또는 경관계획	4. 환경관리계획 또는 경관계획	
7. 교통처리계획		
<p>8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>① 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모</p> <p>② 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채</p> <p>③ 간판의 크기·형태·색채 또는 재질</p> <p>④ 장애인·노약자 등을 위한 편의시설 계획</p> <p>⑤ 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획</p> <p>⑥ 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획</p>	5. 그 밖에 도시·군계획조례가 정하는 사항	

□ 국토계획법 관련조항 발췌(성장관리방안 수립관련)

관련조항		내 용	비 고
제58조 개발행위 허가기준	제1항 제2호	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것</li> </ul>	기준보완
	제4항	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안")을 수립할 수 있다.</li> </ul>	수립근거
	제5항	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다</li> </ul>	주민의견, 의회의견, 관계기관 협의
	제6항	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다</li> </ul>	고시 및 열람
제59조 개발행위 도시계획 위원회 심의	제2항 제2호	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발행위는 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다 2. 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발 행위</li> </ul>	도시계획 위원회 심의배제
제77조 용도지역에서의 건폐율	제5항	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획관리지역·생산관리지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역에서 성장관리방안을 수립한 경우에는 제1항에도 불구하고 50% 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다.</li> </ul>	건폐율 상향
제78조 용도지역에서의 용적률	제1항 제2호 다목	<ul style="list-style-type: none"> <li>(중략) 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. 다. 계획관리지역 : 100% 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125% 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.</li> </ul>	용적률 상향

## 6. 개발행위허가 도시계획위원회 심의

□ 도시계획위원회 심의대상(법제59조, 영제57조)

- **개발행위허가 규모 이상** : 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 해당
  - 다만, 제55조제3항제3의2에 따라 시·도도시계획위원회 또는 대도시 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우는 제외
  - 다음의 경우는 별도로 도시계획위원회 심의를 받음

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제55조 제3항 3의2

해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함  
이때, 시장(대도시 시장 제외)·군수·구청장(자치구의 구청장)은 시·도 도시계획위원회 심의를 요청하기 전에 시·군·구 도시계획위원회에 자문할 수 있다.

- 하나의 필지에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
  - ⇒ 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우 포함
  - ⇒ 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외
- 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

- **개발행위허가 규모이하** : 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 **규모 미만인 경우**

※ 3. 개발행위허가 규모 면적합산 제외사항 확인 필요

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제55조 제1항

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

- 다만, 방재지구 및 **건축 또는 공작물 설치를 목적으로** 하는 토지의 형질변경에 해당하지 아니하는 **다음 항목은 제외**

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제57조제1항1의2

- 가. 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 준산업단지, 공장입지유도지구
- 나. 기반시설이 이미 설치되거나 설치에 관한 도시·군관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역
- 다. 해당 토지에 도시·군계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우
- 1) 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
  - 2) 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
  - 3) 제1종 근린생활시설
  - 4) 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)
  - 5) 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한다) 중에서 도시·군계획조례로 정하는 시설(660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다)
  - 6) 기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물
- 라. 해당 토지가 다음의 요건을 모두 갖춘 경우
- 1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
  - 2) 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
  - 3) 2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 자치단체의 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(개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함)이 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 규모(제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 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 갖춘 것
- 마. 계획관리지역(미세분 지역인 경우 관리지역 전체) 안에서 다음의 공장 중 부지가 1만제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50% 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 「공업배치및공장설립에관한법률」중 개정 법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 받은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호 타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제21조에 따른 착공 신고를 한 공장
- ※ 다목 부터 마목까지 규정에 따라 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.(목간의 변경은 예외)

○ 부피 3만 m<sup>2</sup> 이상의 토석채취

□ 도시계획위원회 **심의 제외대상** (법제59조제5항, 영제57조)

- 법 제8조(다른 법률에 따른 토지 이용에 관한 구역 등의 지정 제한), 제9조(다른 법률에 따른 용도지역 등의 변경 제한) 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위
- 지구단위계획 수립지역에서의 개발행위
- 주거·상업·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
- 환경영향평가를 받은 개발행위 (「환경영향평가법」)
- 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위 (「도시교통정비촉진법」)
- 농어촌정비사업을 위한 개발행위 (「농어촌정비법」 제2조제4호)
- 사방사업을 위한 개발행위 (「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」)

※ 환경영향평가를 받은 개발행위, 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위가 도시·군 계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시 계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있다

□ 도시계획심의 소관위원회 : 관계 행정기관의 장은 개발행위를 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 법 제59조제1항에 의거 다음 각 호의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.(영제57조제4항)

- 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
  - 면적이 1km<sup>2</sup> 이상인 토지의 형질변경
  - 부피 1백만m<sup>3</sup> 이상의 토석채취
- 시·도 도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
  - 면적이 30만m<sup>2</sup> 이상 1km<sup>2</sup> 미만인 토지의 형질변경
  - 부피 50만m<sup>3</sup> 이상 1백만m<sup>3</sup> 미만의 토석채취
- 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
  - 면적이 30만m<sup>2</sup> 미만인 토지의 형질변경

- 부피 3만m<sup>3</sup> 이상 50만m<sup>3</sup> 미만의 토석채취

구 분	인·허가 권자	소관 도시계획위원회				협의 및 승인시기	제출서류
		개발행위허가 규모 ~ 30만m <sup>2</sup>	30만m <sup>2</sup> ~ 1km <sup>2</sup>	1km <sup>2</sup> ~5 km <sup>2</sup>	5km <sup>2</sup> 이상		
대규모 개발행위 (법제59조)	국가	중앙				허가 전	1. 목적, 필요성 등 2. 토지이용현황도(1/25천) 3. 배치도, 입면도 4. 공사계획서
	도지사	도		중앙	“		
	시장·군수	시·군	도	중앙	“		

※ 토석채취 : 중앙(100만m<sup>2</sup> 이상), 시도(50만m<sup>2</sup>~100만m<sup>2</sup>), 시군(3만~50만m<sup>2</sup>)

- 중앙행정기관의 장이 토지형질변경 또는 토석채취를 이 법에 의하여 허가하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 토지형질변경 또는 토석채취를 법에 의하여 허가 하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 시·도 도시 계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (영제57조제5항)

도시계획위원회	형질변경 규모	토석채취 규모
중앙	1km <sup>2</sup> 이상	100만m <sup>2</sup> 이상
시도	30만m <sup>2</sup> ~1km <sup>2</sup>	50만m <sup>2</sup> ~100만m <sup>2</sup>
시군구	개발행위허가 규모 ~ 30만m <sup>2</sup>	3만~50만m <sup>2</sup>

- 관계 행정기관의 장이 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각 호의 서류를 국토교통부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다.(영제57조제6항)
- 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)
  - 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만 5천분의 1의 토지이용현황도
  - 배치도·입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우에 한한다) 및 공사계획서
  - 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류

- 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장은 환경·교통·재해 관련 법률에 따라 환경·교통 및 재해 등에 관한 영향평가를 받는 개발행위가 도시계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다. (법제59조제3항)
- 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유를 명시하여야 한다. (영제58조제1항)
- 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.(영제58조제2항)

□ 도시계획위원회 **재심의 대상** (개발행위허가 도시계획위원회의 심의에 대한 추가기준 3-3-1)

- 개발행위허가 도시계획위원회 심의 후 다음의 변경사항이 발생한 경우에는 개발행위허가 또는 변경허가 전에 재심의를 거쳐야 함
  - 부지면적 또는 건축물의 연면적이 심의 받은 계획보다 10% 이상 증가되는 경우. 다만, 부지면적 또는 건축물의 연면적이 10%이상 15% 이하로 변경되는 경우에는 기반시설, 안전, 경관, 환경 등에 문제가 없다고 허가권자가 인정하는 경우 재심의 생략 가능
  - 기반시설 계획, 위해·오염 방지시설, 녹지 및 공개공지, 주민 편의시설의 면적 또는 용량이 10% 이상 감소하는 경우
  - 기타 허가권자가 당초 심의내용과 당한 차이가 있어 재심의가 필요하다고 인정하는 경우
- 법 또는 다른 법률에 따른 위원회 심의 또는 협의 의견을 반영하기 위하여 변경하는 경우는 재심의 대상에서 제외

◆ **참 고** ◆

○ **일정규모이상의 개발행위는 도시계획위원회 심의를 거치도록 하고 있다**

- 개발행위허가 대상인 개발행위(법제56조)와 도시계획위원회 심의대상인 개발행위(법제59조)는 의미가 다름
- 개발행위허가 대상인 개발행위는 소규모 개발행위에 적용되며, 모든 형태의 개발행위에 적용되고 상한 규모 제한을 두고 있다
- 도시계획위원회 심의대상인 개발행위는 개발행위허가 규모를 초과하는 대규모 개발행위에 적용되며, 개발행위 중 토지형질변경과 토석채취에 대해서만 해당됨
- ☞ 이 규정은 택지개발 등 다른 법령에 의하여 시행되는 대규모 개발사업도 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함

○ **도시계획사업에 의하는 개발행위는 도시계획위원회 심의대상에서 제외됨**

- 도시계획사업은 도시관리계획으로 도시계획위원회 심의를 받으므로, 중복해서 도시계획위원회 심의를 받지 않아도 됨

○ **다른 법률에서 도시계획사업을 의제하는 사업은 도시계획위원회 심의대상에 포함**

- 택지개발사업 등 다른 법률에서 도시계획사업을 의제하는 사업은 법제56조에 따른 개발행위허가는 심의대상에서는 제외 되지만 법제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 받아야 함

○ **다음의 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외됨.(법제59조 제2항)**

- 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위

※ **30만㎡ 미만의 소규모 택지개발사업은 법제8조,제9조에 의한 위원회 심의대상에서 제외되므로 법 제59조 의한 개발행위허가 심의는 받아야 한다.**

- 실시계획 승인 시 지구단위계획이 수립되고 용도지역이 주거·상업·공업지역 등으로 세분되지만, 개발행위에 대한 위원회 심의는 실시계획 승인 전에 받아야 하므로 심의를 받아야함

구 분	인·허가권자	소관 도시계획위원회				협의 및 승인시기	제출서류
		개발행위허가 규모~30만㎡	30만㎡~1km <sup>2</sup>	1km <sup>2</sup> ~5km <sup>2</sup>	5km <sup>2</sup> 이상		
구역지정 (법제8조)	국가			중앙		구역지정전	1. 지정, 변경목적 등 설명서 2. 토지이용현황도(1/25천) 3. 표시축척도(1/5천~25천)
	도지사			도	중앙	“	
	시장·군수			도	중앙	“	
용도지역변경 (법제9조)	국가			중앙		의제전	1. 계획서 2. 토지이용현황도(1/25천) 3. 지적표시도(1/1천, 도시지역 1/5천)
	도지사			도	중앙	“	
	시장·군수	시·군		도	중앙	“	

- 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위
- 주거지역·상업지역·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
- 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위
- 「도시교통정비촉진법」에 따라 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위
- 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업 중 대통령령으로 정하는 사업을 위한 개발행위
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업 및 「사방사업법」에 따른 사방 사업을 위한 개발행위
- \* 환경영향평가 및 교통영향분석·개선대책에 해당하는 개발행위가 도시·군계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있음

○ **토지형질변경 및 토석 채취 규모에 따라 중앙 또는 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.**

- 다만, 중앙행정기관이 인허가 하는 경우에는 규모에 관계없이 중앙도시계획위원회의 심의를 시·군 도시계획위원회 심의대상이라도 시도지사가 인허가 사항인 경우에는 시도 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

## 7. 개발행위허가의 이행담보

- 허가권자는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위하여 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 허가신청자(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함)에게 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다.(법제60조제1항, 영제59조제1항)
  - 건축물 건축, 공작물 설치, 토지형질변경 또는 토석채취로서 당해 개발행위로 인하여 도로·수도·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
  - 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
  - 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
  - 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
  - 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우
- 국가·지방자치단체·정부투자기관·그 밖에 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위의 경우는 제외된다. (법제60조제1항)

◆ 참고 ◆

- 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치·위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위에서 산정하되, 총공사비의 20% 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20% 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정기준에 의한다)를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.
- 이행보증금의 예치금액은 총공사비의 20% 범위에서 결정한다.

□ 「산지관리법」 상 복구비 예치 관련 규정(법제38조, 영제46조, 규칙 제37조)

◆ 참고 ◆

- 산지전용허가, 채석허가, 채석단지 안에서의 채석신고, 토사채취허가 또는 토사 채취신고, 석재 및 토사의 매각의 계약 또는 무상양여처분, 다른 법률에 의하여 허가 또는 신고가 의제 또는 배제되는 행정처분(「국토계획법」에 의한 도시지역 및 계획관리지역 안에서의 인가·허가·승인 등의 행정처분을 제외)에 해당하는 허가 등의 처분을 받거나 신고 등을 하고자 하는 자는 미리 재해방지 또는 복구에 필요한 비용을 산림청장에게 예치하여야 한다.
  - 다만, 산지전용을 하고자 하는 면적이 660㎡ 미만인 경우, 임도, 방화선 또는 산림보호시설을 설치하기 위하여 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 하는 경우 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관이 시행하는 공용·공공용시설의 설치사업으로서 산지전용 등을 완료한 후 복구를 위한 예산집행이 가능한 근거서류로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 서류를 제출한 경우, 이 경우 예산집행이 가능한 근거서류에는 복구비가 별도로 계상되어야 한다.
    - 가. 예산내역서
    - 나. 사업계획서상의 연차별 예산계획서(정부투자기관의 경우에는 감독권한이 있는 관계행정기관의 장이 요청한 경우에 한한다)
- 산림청장은 다음 각 호의 비용을 고려하여 단위면적당 복구비 산정기준을 결정하고 이를 고시하여야 한다.
  1. 옹벽·골막이·사방 댐 등 토사유출방지시설을 설치하기 위한 비용
  2. 훼손된 산지의 경관복원을 위하여 차폐림을 조성하거나 수목 쪼는 덩굴류 등을 식재하여 녹화하기 위한 비용
  3. 산지전용 등을 위하여 설치한 시설물의 철거비용
  4. 되메우기용 석재·토사의 운반 및 성토비용
  5. 그 밖에 산지전용 등을 하기 전의 산림 상태로 복구하거나 생태복원을 하기 위하여 필요한 비용

□ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나, 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에 대하여는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다(법제60조제3항)

- 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하는 때에는 「행정대집행법」에 의한 행정대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 개발행위허가를 받은 자가 예치한 이행보증금을 사용할 수 있다 (법제60조제4항)

□ 예치금액의 산정 및 예치방법은 다음과 같다(법제60조제2항, 개발행위허가운영지침 2-2-3)

- 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위 안에서 산정하되, 총공사비의 20% 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20% 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정기준에 의한다)를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.(영제59조제2항)

- 이행보증금은 현금으로 납입하되, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 시행령 제37조제2항 각호의 보증서 등 또는 「광산 피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제39조제1항에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음할 수 있다. (영제59조제3항)

- 이행보증금은 준공검사를 받은 때에는 즉시 반환하여야 한다. (영제59조제4항)

- 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받은 자가 원상회복명령을 할 수 있다. 이 경우 잔액이 있는 때에는 즉시 이행보증금의 예치자에게 반환하여야 한다. (영제59조제6항)

## 8. 관련 인허가 등 의제

### □ 관련 인·허가 등의 의제협의(법제61조)

○ 허가권자는 개발행위허가를 함에 있어서 다음에 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 다음 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 본다.

- (1) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
- (2) 삭제 <2010.4.15.>
- (3) 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
- (4) 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
- (5) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가 또는 협의
- (6) 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조에 따른 도로와 다른 시설의 연결허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가
- (7) 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘(無緣墳墓)의 개장(改葬) 허가
- (8) 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道) 개설(開設)의 허가
- (9) 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질 변경 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
- 9의2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장 설립등의 승인
- (10) 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조 제1항에 따른 토석채취허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취 신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채(立木伐採) 등의 허가·신고
- (11) 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용 허가
- (12) 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도 설치 및 같은 법 제54조에

따른 전용공업용수도설치의 인가

- (13) 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- (14) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- (15) 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- (16) 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도 등의 간행 심사
- (17) 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
- (18) 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가
- (19) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가 및 같은 법 제38조에 따른 녹지의 점용허가

□ 인허가 등의 의제를 받고자 하는 자는 개발행위허가의 신청을 하는 때에 해당 법률이 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다. (법제61조제2항)

□ 개발행위복합민원 일괄협의회

- 허가권자는 지침 2-1-5에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 개발행위 의제협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회를 개발 행위허가 신청일 부터 10일 이내에 개최(법제61조의2, 영제59조의2)

□ 국토교통부장관은 의제되는 인·허가등의 처리기준을 관계 중앙행정 기관으로부터 제출받아 이를 통합하여 고시하여야 한다(법제61조제5항)

□ 허가처분 및 통지

- 허가권자는 허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일(도시 계획위원회 심의 또는 관계 행정기관의 장과 협의기간 제외)내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가 처분사유를 서면으로 통지하여야 한다.(법제57조제2항제13항, 영제54조제1항)

- 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한

용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가할 수 있다.(법 제57조제4항)

- ① 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
- ② 당해 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
- ③ 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
- ④ 조경·재해예방 등 조치가 필요한 때
- ⑤ 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
- ⑥ 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때

## 9. 준공검사

□ 다음의 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에는 개발행위허가 준공신청서(별지 제6호 서식)에 다음 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 제출하여 준공검사를 받아야 한다. 다만, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 행위에 대하여 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 제외 한다.

(법제62조제1항, 규칙제11조제1,2항)

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치(「건축법」 제83조의 규정에 의하여 설치되는 것은 제외)

### ▶ 「건축법」

제83조(옹벽 등의 공작물예의 준용) ① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

- 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)

○ 토석의 채취

< 신청서류 >

① 준공사진

② 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 「지적법」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우)

③ 법제62조제3항의 규정에 의한 관계행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류 준공검사를 받은 때에는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 의제되는 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다. (법제62조제2항)

□ 준공검사·준공인가 등의 의제를 받고자 하는 자는 준공검사의 신청을 하는 때에 해당 법률이 정하는 관련서류를 함께 제출하여야 한다. (법제62조제3항)

○ 준공검사를 함에 있어서 그 내용에 의제되는 인허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 해당하는 사항이 있는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.(법제62조제4항)

## 10. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속

□ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에는 국유재산법 및 공유재산 및 물품관리법의 규정에 불구하고 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다. (법제65조제1항)

◆ 참고 ◆

○ 개발행위허가를 받은 지역 안에 있는 도시계획시설은 도시계획시설사업 실시계획 인가를 받아 설치하여야 한다.

- 따라서 개발행위허가 면적에는 도시계획시설 부지의 면적이 포함되지 않는다.

<공공시설>

- 도로·공원·철도·수도

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

- 행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·납골시설

□ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위 받은 자가 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 인하여 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품관리법」의 규정에 불구하고 새로이 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다. (법제65조제2항)

○ 시장 또는 군수는 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 미리 해당 공공시설 관리청의 의견을 들어야 한다.

○ 다만, 관리청이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여 국토교통부장관을, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다. (법제65조제3항)

□ 시장 또는 군수가 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 의한 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위 가능. 이 경우 당해 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다. (법제65제4항)

- 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 완료되어 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류 및 토지의 세목 통지. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 당해 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다. (법제65조제5항)
- 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위 받은 자는 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 완료되기 전에 당해 시설의 관리청에 그 종류 및 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 그 내용을 당해 시설의 관리청에 통보하여야 한다.
- 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 당해 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다. (법제65조제6항)
- 공공시설을 등기함에 있어서 부동산등기법 규정에 의한 등기원인을 증명하는 서면은 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 이를 갈음한다. (법제65제7항)
- 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업외의 목적에 사용하여서는 아니된다. (법제65조제8항)
- 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에 도 불구하고 그 법률에 따른다. (법제65조제9항)

## 11. 개발행위허가 제한

□ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시·군관리계획 상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다.

다만 (3)호내지 (5)호까지 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. 이 경우 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다. (법제63조제1항·제2항)

- (1) 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나, 조수류 등의 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
- (3) 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위 허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- (4) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

※ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 개발행위허가제한 기간 내에도 도시·군관리계획의 변경 등으로 제한의 필요성이 없어진 경우 즉시 개발행위허가 제한을 해제하여야 한다.

- 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관인 경우에는 중앙도시계획위원회 심의를, 시·도지사인 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를, 시장·군수인 경우에는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (영제60조제1항)
- 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관 또는 시·도지사인 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회 심의 전에 미리 제한하고자 하는 지역을 관할하는 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다. (영제60조제2항)
- 국토교통부장관, 시도지사, 시장 또는 군수는 개발행위허가를 제한하고자 하는 때에는 제한지역·제한사유·제한 대상행위 및 제한기간을 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사가 하는 경우에는 당해 시·도의 공보에 미리 고시하여야 한다. (법 제61조제2항, 영제60조제3항)
- 허가권자는 도시계획시설 부지에 대하여는 당해 도시계획시설이 아닌 건축물 건축·공작물 설치를 허가할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가할 수 있다
  - 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
  - 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물 안에 설치한 경우(법률 제6243호 「도시계획법」 개정 법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 하는 경우

- 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
  - 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
  - 「도로법」 등 도시계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우
  - 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우
- 허가권자는 도시·군계획시설 결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설 중 단계별집행계획이 수립되지 않거나 단계별집행계획에서 제1단계 집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시·군계획시설 부지에 대하여는 다음의 개발행위를 허가할 수 있다.(법제64조제2항)
- 이는 도시·군계획시설의 장기미집행으로 인한 민원을 최소화하기 위한 규정이다.
- 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위에서의 토지형질변경
  - 도시·군계획시설 설치에 지장이 없는 공작물 설치와 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경
  - 건축물 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경(도시·군계획시설 사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우에 한함)

## 12. 개발행위허가 취소

- 허가권자는 다음에 해당하는 경우 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다. (법제133조)
  - (1) 법제56조에 따른 개발행위허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 자
  - (2) 법제60조제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니하거나 같은 조 제3항에 따른 토지의 원상회복 명령에 따르지 아니한 자
  - (3) 개발행위를 끝낸 후 법 제62조에 따른 준공검사를 받지 아니한 자
  - (4) 부정한 방법으로 개발행위허가, 변경허가 또는 준공검사를 받은 자
  - (5) 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자
  
- (5)의 규정에 의하여 필요한 처분을 하거나 조치를 명한 때에는 이로 인하여 발생한 손실을 보상하여야 한다.
  
- 허가권자는 개발행위허가를 취소 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. (법제136조)

## II

# 개발행위허가 시 중점 검토사항

1. 개발행위허가 검토 및 도시계획위원회 심의 방향
2. 도시계획위원회 안건 상정자료 (작성예시)

여 백

# 1. 개발행위허가 검토 및 도시계획위원회 심의방향

## 가. 개발행위허가 신청서류 검토

### ○ 신청 서류의 적정성 검토

- 개발행위허가 도서작성기준 준수여부(2-1-2.(1) 관련)
- 경관·위해방지 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)
- 위해방지 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

### ◆ 참고 ◆ : 신청서류(규칙제9조)

- 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
- 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)
- 설계도서(공작물의 설치인 경우에 한한다)
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지형질변경에 한한다)
- 개발행위의 시행으로 폐지되어 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)
- 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할인 경우를 제외한다), 다만 「건설산업기본법시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 아니하는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략 설계서로 설계도서에 갈음할 수 있다
- 인·허가 등의 의제와 관련하여 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

## 나. 개발행위허가 기준검토

### ○ 개발행위 유형별 허가기준 검토

### ◆ 참고 ◆ 개발행위허가 운영지침 제3장

#### 1. 허가기준 : 지침2-1-3

- 개발행위 허가규모에 적합할 것, 도시·군관리계획의 내용에 배치되지 않을 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것  
\* 신청자로 하여금 경관에 관한 계획서 제출토록 할 수 있음(별표 2 경관체크리스트)

## 2. 입지기준 : 영 별표1의2 제1호가목(3)

- 입목축척조사 : 「산지전용 허가기준의 세부 검토기준에 관한 규정」 제3조 산정방식
  - 유보용도(자연녹지, 계획·생산관리지역)은 시 평균 입목축척의 00% 미만
  - 보전용도(생산·보전녹지, 보전관리, 농림, 자연환경보전지역)은 시 평균 입목축척의 00% 미만 \* 시·군 조례에 따름
- 경사도 : 최대경사도 00도 미만, 00도 이상인 지역은 도시계획위원회 자문을 받아 상향 필요

## 3. 관련 계획 세부기준

### 가. 건축물의 건축 및 공작물의 설치(3절)

- 진입도로(3-3-2)
  - 시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하여야 하며, 위 도로에 접속하지 않을 경우 개발규모에 따른 **도로폭 1)**을 확보한 진입도로 개설필요
  - \* 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 가능

☞ 사업지 주변지역의 **원활한 교통소통**과 적정 기반시설 확보를 통한 난개발 방지를 위해서 건축물로의 진출입에 필요한 사업규모별 **최소한의 도로폭 확보**는 필요, 다만 일상 생활에 필수시설인 소규모 단독주택, 농·어·임업용 시설 등은 예외

- 환경 및 경관기준(3-3-3)
  - 유보·보전용도에서 폭 4m 이상의 도로 또는 구거와 접하는 부지에서 건축하는 경우 당해 건축선을 2m 이상 이격하여 완충공간 확보
  - 유보·보전용도지역에서 3층 이하의 건축물은 경사지붕을 권장하고 평지붕으로 건축하는 경우 옥상정원 설치 권장

☞ 비시가화 지역에서 **4m 이상의 도로** 또는 구거와 사업부지가 접하는 경우

- 당해 건축물이 도로로부터 안전 확보, 소음 저감, 경관 및 미관유지 등을 위해 최소한의 이격거리는 필요하고,
  - 또한, 집중호우에 따른 홍수피해의 방지와 도로 유실시 긴급복구를 위한 공간 확보 및 경관개선을 위해 도로 또는 구거로부터 **2m 이상 이격하여 건축토록 유도**
- \* 「건축법」 시행령 별표4(대지 안의 공지기준) : 준공업지역 내 공장 및 창고(1.5m), 준공업지역외의 공장 및 창고(3m 이상), 1천㎡ 이상 숙박·판매시설 등(3m 이상 이격)
- 비도시지역에서 경관 및 미관을 위해 3층 이하의 건축물은 가급적 경사지붕 설치와 평지붕인 경우에는 옥상정원 설치를 권장(**의무사항이 아니며 권장 사항임**)

- 방재기준(3-3-4)
  - 재해취약지역 및 방재지구에서 불가피하게 건축하는 경우 계획홍수위 또는 방재 성능목표 기준강우량에 의한 홍수위의 60cm 이상 성토
  - 인접도로 보다 지반고가 낮은 지역은 노면수 유입을 방지하기 위해 방수턱 또는 독을 설치하거나 우수배제시설 설치

1) 개발규모 5천㎡ 미만 4m 이상, 5천㎡이상 3만㎡미만 6m, 3만㎡이상은 8m 이상으로서 개발규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭 확보

☞ 지반고가 낮아 상습적인 침수로 인해 지정된 자연재해위험지구나 방재 지구에서 불가피하게 건축물을 건축하고자 하는 경우 홍수로 인한 침수 피해를 방지하기 위해 계획홍수위의 60cm 이상 성토

(재해로부터 위험하다고 예상되는 지역의 무분별한 개발로 인한 피해 방지)

\* 관련기준 : 지구단위홍수방어기준 제15조 단지조성

\* 방재성능목표 기준강우량 : 홍수위험도와 취약성, 치수경제성 등을 고려하여 '지구단위홍수방어기준'에 적용하는 기준

- 지구단위홍수방어기준에서는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할지역의 홍수위험도와 취약성, 치수경제성 등을 고려하여 이 기준에 적용할 방재성능목표 기준 강우량(시우량 및 3시간 연속강우량 등)을 설정하도록 함

- 지구단위홍수방어기준은 「자연재해대책법」 제4조에 의한 사전재해영향성검토협의 대상인 개발사업 중 면적개념의 사업에 적용되며, 개발행위허가를 포함함

#### 나. 토지의 형질변경(4절)

○ 절·성토 시 비탈면의 수직높이는 용도지역의 특성에 따라 기준을 차등화 하고 경관 확보 및 안전대책수립토록 유도(3-4-2)

- 절토 : 시가화·유보용도 15m(보전용도 10m) 이하

- 성토 : 시가화·유보용도 10m 이내(보전용도 5m) 이하

- 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m 마다 폭 1m 이상의 소단 설치(암반 등으로 유실 또는 붕괴의 우려가 없을 경우 제외)

- 옹벽설치 기준

· 시가화·유보용도에서 2단 이상 옹벽을 설치하는 경우 옹벽 간 2m 이상 이격(보전 용도에서는 2단 이상 옹벽설치 제한)

\* 다만, 위 기준에 대해 도시계획위원회 심의를 통하여 완화 가능

☞ 산사태 방지 및 자연경관 보호 등을 위해 보전관리·보전녹지지역, 농림지역 등 보전용도지역에서 절토·성토 기준은 시가화용도지역 보다 상대적으로 강화 필요

\* 「국토계획법」 제58조제3항, 동법 시행령 별표1의2 개정취지 반영

○ 절토 및 성토 기준

- 시가화 및 유보용도에서 절토 시 비탈면의 수직높이는 「산지관리법」에 정한 기준을 인용하되, 보전용도지역에서는 안전 및 경관, 보전용도의 특성을 감안 허가기준 차등화

※ 「산지관리법」 시행규칙 제10조의2 산지전용허가기준에 복구대상 절토·성토면의 수직높이는 15m 이하

- 부지 성토는 절토에 비해 붕괴의 우려가 높고, 붕괴 시 대규모 피해가 예상되므로 사면의 안전과 경관 및 자연환경 훼손 방지 등을 위해 비탈면 성토 높이에 대한 제한이 필요하고 용도별 허가기준 차등화도 반영

(참고 : 국립산림과학원 자료에 따르면, 임도의 붕괴 중 90% 이상이 절토비탈면보다 성토 비탈면에서 일어나는 것으로 나타나 성토 시 붕괴우려가 매우 높은 것으로 나타나고 있음)

○ 비탈면 수직높이가 5m가 이상(옹벽 포함)인 경우 5m 마다 1m 이상의 소단 설치

\* 「산지관리법」 상 산지전용허가 기준과의 정합성 유지

○ 옹벽설치 기준

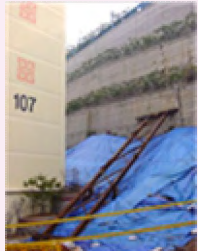

- 보전용도지역에서 안전 및 경관을 위해 강화 필요

- \* 사면안전, 시각적 압박감 경감, 경관유지를 위해 2단 이상 옹벽 설치 시 옹벽 간 일정거리(중심선으로부터 2m 이상)를 이격하고, 보전용도지역은 2단 이상 옹벽설치 제한

○ 다만, 지역실정에 따라 산지비율이 높은 지역은 10% 범위에서 완화가 가능하고, 위 기준에 대해 안전 및 경관 등한 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화가능

- \* 사면안전, 시각적 압박감 경감, 경관유지를 위해 2단 이상 옹벽설치 시 옹벽 간 일정거리(중심선으로부터 2m 이상)를 이격하고, 「국토계획법」 개정취지에 따라 개발행위허가의 기준을 합리화하여 보전용도지역은 2단 이상 옹벽설치 제한

- \* 2단 옹벽 설치 시 옹벽의 전단 등 문제발생 시 비상복구 등을 위한 공간 확보를 위해 옹벽 간 이격거리 기준 필요

		<p>&lt;사례사진&gt;          좌 : 옹벽 붕괴시 비상복구 공간이 없어 복구조치에 한계(임시조치)          우 : 옹벽 간 이격공간을 통해 하단 옹벽 유실구간 복구</p>
--	--	---

○ 경작을 위한 토지형질 변경은 허가대상에서 제외되나, 이 경우에도 2m 이상 절토 또는 성토하는 경우에는 개발행위허가 대상에 포함 필요(1-4-1)

<p>☞ 경작을 위한 토지의 형질변경인 경우에도 이를 무한정 인정할 수 있는 사항은 아니며, 일정 규모 이상인 경우에는 인근 토지에 영향을 미치거나 안전 등에 우려가 있으므로 허가대상에 포함 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 2m 이상의 절토와 성토는 토질개량을 위한 객토와 같은 농지개량의 범주로 보기 어려우며, 일부 지자체의 경우 경작을 위한 토지의 형질변경에 대한 예외규정의 악용 방지를 위해 0.5m 이상 절토 및 성토에 대해서도 개발행위허가대상으로 하고 있는 등 문제점 발생하므로 적정 수준의 기준 마련이 필요함</li> <li>* 또한, 과도한 성토로 인한 도로로의 토사유입 및 인근 농지 영농 피해, 성토 후 가설건축물 설치에 따른 불법행위 발생 우려 등 경작을 위한 농지개량을 명분으로 한 편법적인 과도한 절토 또는 성토에 대한 계획적 관리 필요</li> <li>* 지자체에서도 사후 민원발생 등으로 인해 최소한 2m 이상의 절토 및 성토에 대하여는 개발행위 허가대상에 포함되어야 한다는 의견이 다수</li> </ul>
---

○ 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지는 기존 건축물로 인정하여 토지형질변경 허가 대상에서 제외되나, 농지전용 허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 허가대상에 포함 필요(1-5-4(3))

☞ 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물의 건축을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가 대상에서 제외되도록 규정하고 있으나,

- 「농지법」상 농업행위로 인정하여 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 축사 등의 건축물의 부지는 여전히 농지에 해당되므로 이를 조성이 완료된 택지나 공장용지와 같이 토지형질변경 대상에서 제외하는 것은 타당성이 없음
- 인근 농지의 관계배수에 지장 등으로 주변 농지소유자와의 분쟁발생이 우려되므로 농지를 일반 공장, 물류창고나 주택 등으로 토지의 형상을 변경하고자 하는 경우에는 개발행위허가 대상에 포함하는 것이 타당

\* 「농지법」상 농업행위로 보는 시설 : 축사, 곤충사육사, 농막, 간이저온저장고 등

#### 다. 토석채취(5절)

##### ○ 입지기준(3-5-1)

- 상위계획과 부합하고 관련법령상 제한사항이 없는 지역

☞ 산지표고는 「산지관리법」 시행령 제36조제1항에 의한 토석채취허가기준 준용

##### ○ 진입도로는 도시·군계획도로, 시·군도, 농어촌 도로와 접하거나 별도 진입도로를 개설하는 경우 사업부지 5만㎡ 미만은 폭 4m 이상, 5만㎡를 초과하는 경우 6m 이상 도로 확보

☞ 토석의 채취를 위한 개발행위의 경우 인근 주민의 통행 또는 골재운반 등을 위해 기본적인 최소한의 도로확보 기준을 제시하는 것이 필요, 단 지역 실정을 고려하여 완화 가능

##### ○ 환경 및 경관기준(3-5-3)

- 비탈면 5m 마다 소단을 설치하고, 최초 소단은 60cm 이상의 흙을 덮어 수목 등을 식재
- 도로, 철도, 연변가시지역으로서 2km 이내 지역은 높이 1m 이상의 나무를 2m 간격으로 식재

☞ 「산지관리법」상 토석채취허가 기준(소단설치)과 산지관리법 시행규칙 제42조 제3항 별표6 복구설계서 승인기준을 준용

\* 「산지관리법」상 토석채취 기준 : 비탈면 수직높이 15m 이상은 15m 미만의 간격으로 5m 이상의 소단설치(60m 이상은 60m 미만의 간격으로 10m 이상 소단설치)

\* 토석채취가 완료된 후에는 비탈면에 대한 처리가 필요하며, 이에 따라 복구설계서 승인기준에 따라 처리되어야 하며, 최초 소단은 60cm 이상의 흙을 덮어 수목 등을 식재하도록 함

☞ 도로, 철도의 연변가시지역으로부터 경관 및 미관확보를 위해 일정한 간격으로 수목을 설치토록 규정

○ 방재기준(3-5-4)

- 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 미사방지시설, 저소음·진동 말파공법의 채택, 표토와 폐석의 처리대책 등 재해를 방지하기 위한 계획 및 시설 설치

**라. 물건적치(7절)**

○ 입지기준(3-7-1)

- 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손의 우려가 없고, 해당 산지 표고의 100분의 50 미만에 위치한 지역
- 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

☞ 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손은 「국토계획법」 시행령 별표1의2에 개발 행위허가 기준을 인용하고, 산지표고는 「산지관리법」에 의한 토석채취허가 기준 인용

\* 단, 물건적치는 붕괴우려가 높으며, 표고가 높은 지역에 입지할 경우 경관저해 등의 우려가 있어 토석채취허가 기준보다 강화할 필요가 있음

☞ 입목의 벌채가 수반되지 않도록 하는 것은 「국토계획법」 시행령 제56조 규정 인용

○ 방재 및 경관기준(3-7-2, 3-7-3)

- 적치물의 높이는 10m 이하가 되도록 하되, 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우 그러하지 아니함
- 폭 8m 이상의 도로 또는 철도와 접하고 있는 지역에서 물건적치는 적치물의 높이에 5m를 더한 거리를 이격

☞ 안전이나 경관을 위해 일정부분 적치물의 높이를 제한할 수 있도록 하고, 다만 안전 또는 경관에 문제가 없다고 판단하는 경우 가능하도록 탄력적으로 운영

☞ 도로와 철도가 접하고 있는 부지에서 토석 등 물건을 적치할 경우 그 높이에 따라 붕괴의 우려나 경관훼손 등 큰 문제점이 발생할 우려가 있으므로 이를 방지하기 위해서는 최소한의 이격거리를 두어 붕괴 등으로 인한 안전사고를 사전에 차단할 필요



<사례사진>

- 도로변 건설자재 적치로 인한 경관저해 발생
- 인도변 물건적치로 인해 붕괴 시 인명피해 발생 우려

※ 각종영향평가 등 대상사업 여부확인

1. 소규모 환경영향평가 대상사업 여부 확인 (「환경영향평가법」 시행령 별표4)

구분	소규모 환경영향평가 대상사업의 종류·규모	협의 요청시기
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 적용 지역	가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역의 경우 사업계획면적이 다음의 면적 이상인 것 1) 보전관리지역 : 5,000제곱미터 2) 생산관리지역 : 7,500제곱미터 3) 계획관리지역 : 10,000제곱미터	사업 허가·인가·승인·면허·결정 또는 지정 등(이하 이 표에서 “허가”라 한다)전
	나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제3호에 따른 농림지역의 경우 사업계획 면적이 7,500제곱미터 이상인 것 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제4호에 따른 자연환경보전지역의 경우 사업계획 면적이 5,000제곱미터 이상인 것	사업의 허가 전 사업의 허가 전

2. 사전재해영향평가 대상여부 확인(「자연재해대책법」 시행령 제6조제2항)

- 사전재해영향성 검토협의 대상 행정계획 및 개발 사업에 대하여 중점 검토하여야 할 항목 및 검토방법 등에 관한 사항을 적용할 수 있음.

\* 대상 외 지역은 「소방방재청 사전재해영향성 검토협의 중점검토항목 및 방법 등에 관한 사항 고시」 준용할 수 있음

○ 「자연재해대책법」 시행령 [별표 1]

구분	대상 개발사업	협의 시기
가. 국토·지역 계획 및 도시의 개발	1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가(같은 법 시행령 제55조 제1항에 따른 용도 지역별 개발행위허가의 규모를 초과하는 경우만 해당함)	개발행위 허가 전

비고

1. 위 표의 개발사업 중 사전재해영향성 검토협의를 하여야 하는 개발사업의 범위는 개별 법령에서 정하는 바에 따라 허가·승인 등을 하려는 개발사업의 부지면적이 5천제곱미터(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 승인의 경우 1만제곱미터) 이상이거나 길이가 2킬로미터(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제9조에 따른 임도설치의 경우 4킬로미터) 이상인 경우를 말한다. 다만, 변경 허가·승인 등을 하는 경우에는 개발사업의 대상 규모(부지면적)가 30퍼센트 이상 증가하는 경우와 30퍼센트 미만이라도 증가하는 개발사업의 대상 규모가 4만5천제곱미터 이상인 경우에만 협의를 하고, 법 제12조에 따른 자연재해위험개선지구 및 법 제25조의3에 따른 해일위험지구 포함되는 경우에는 모든 대상 사업에 대하여 협의를 하여야 한다.

2. 같은 지역에서 위 표에 따른 사전재해영향성 검토협의 대상이 되는 개발사업을 둘 이상 시행하려는 경우에는 가장 먼저 시행하는 개발사업 단계에서 협의하되, 가장 먼저 시행하는 개발사업 단계에서 재해예방대책 제시가 어려운 경우에는 그 다음에 시행하는 개발사업 단계에서 협의할 수 있다.

3. 같은 사업자가 같은 영향권역에서 같은 종류의 사업을 시행하는 경우 각 사업 규모의 합이 협의 대상 범위에 해당하는 경우에는 협의를 하여야 한다.

4. 다른 법령에 따라 승인 등을 받은 것으로 의제되는 사업으로서 개발사업의 대상 규모가 15만 제곱미터 이상인 경우에는 협의를 하여야 한다.

### 3. 자연경관 협의 대상여부 확인(「자연환경보전법」 시행령 별표1)

자연경관영향의 협의대상이 되는 거리(제20조제1항 관련)

#### 1. 일반기준

구분		경계로부터의 거리
자연공원	최고봉 1200m 이상	2,000m
	최고봉 700m 이상	1,500m
	최고봉 700m 미만 또는 해상형	1,000m
습지보호지역		300m
생태·경관보전지역	최고봉 700m 이상	1,000m
	최고봉 700m 이하 또는 해상형	500m

<비고 >

1. 생태·경관보전지역이 습지보호지역과 중복되는 경우에는 습지보호지역의 거리기준을 우선 적용한다.
2. 도시지역 및 관리지역(계획관리지역에 한한다)의 거리기준 : 제1호의 일반기준에 불구하고 법 제28조제1항제1호의 규정에 따른 자연공원, 습지보호지역 및 생태·경관보전지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항의 규정에 따른 도시지역 및 관리지역(계획관리지역에 한한다)에 위치한 경우에는 경계로부터의 거리를 300미터로 한다.

## 다. 개발행위허가 신청 현황 및 대상지 여건 분석

### ○ 개발행위 현황

#### - 개발개요

- 개발행위허가 대상지역의 위치, 용도지역, 개발행위 규모 및 종류, 시행자, 추진일정 등 세부사항을 제시하고 위치도 등을 도면으로 제시함

#### - 항공사진

- 개발행위허가 대상지를 중심으로 반경 500m 이내 주변 지역 현황을 파악할 수 있도록 작성해야 하며, 항공사진의 출처와 제작 일시를 명시함

○ 도시·군관리계획 현황도

- 대상지 및 주변 지역의 도시·군관리계획상 제한내용을 파악할 수 있도록 용도지역·지구 지정현황 등을 작성하고 주변 토지이용현황과 인·허가 사항을 확인하여 행위에 따른 적정 규모 여부를 판단하여야 함
- 도시·군기본계획 등 상위계획에 해당지역의 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 계획수립 내용을 제시함

○ 현장사진

- 최신 자료를 활용하고 촬영일시를 기재하며, 대상지 현황을 명확히 파악할 수 있도록 동·서·남·북으로 포인트를 선정하여 제시함
- 대상구역 경계를 표시하고 구역계 내에는 현황을 명확히 파악할 수 있도록 채색하지 않음

○ 주변현황

- 주변 토지의 용도지역·지구 및 토지이용현황과 인·허가 사항을 제시함
- 주변의 가구들과 진입로를 함께 사용하는 경우에는 주변 건축물 현황자료를 제시하며, 지역의 일평균 통행량을 제시함

○ 자연 및 인문환경분석

- 대상지 주변의 조수류, 수목 등의 현황, 역사적·문화적·향토적 가치 시설 현황 및 주요 녹지축과의 관계 등을 분석하여 제시함

**라. 지형여건 등 분석**

○ 대상지의 지형여건 분석자료 제시

- 표고, 경사도, 생태자연도, 녹지자연도, 식생분포도, 임상도, 입목축적도, 입목본수도, 인근 도로와의 높이, 물의 배수 등에 관한 지형 여건을 확인할 수 있는 현황자료를 제시함
  - 개발행위허가기준 등을 고려하여 상기분야 중 해당사항 있는 항목만 제시
- 각 도면은 범례를 세분화하며 범례별 해당면적 비율을 제시함

○ 입목축적 조사방법

- 입목축적 조사결과는 「산지관리법」에 명시된 기준에 의해 실시한 경우에만 제시함, 이 외에는 참고자료로 제시하되 관련 법 기준과 맞지 않음을 명시할 것

▶ 「산지관리법」 시행령 제20조의3제2항

\* 산지전용타당성조사의 절차 및 기준

구 분	세부 내용
입목축적·임령 등에 대한 산림조사·분석	• 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항에 따른 기술특급 및 기술 1급의 산림경영기술자가 실시할 것
표고 및 경사도 등에 대한 조사·분석	• 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표 2]에 따른 산림공학기술자 또는 농림수산식품부령으로 정하는 산림·토목·측량 분야의 국가기술자격을 소지한 자가 실시할 것
그 밖에 경관유지 및 재해 방지 등의 조사·분석	• 농림수산식품부령으로 정하는 산림·환경·산지 분야의 전문가가 실시할 것

▶ 「산지전용 허가기준의 세부 검토기준에 관한 규정」 제3조

\* 입목축적의 조사방법

- 입목축적의 조사는 표준지 조사방법에 의함. 단, 조사면적이 1만㎡ 미만인 경우 전수 조사방법에 의함
- 조사대상은 가슴높이지름이 6cm 이상인 입목으로 하고, 가슴높이 지름은 2cm 팔약으로 수종별로 측정
- 수도는 수종별, 가슴높이지름별로 평균수고 산출
- 입목축적 산출
  - 전수조사의 경우 입목의 가슴높이지름과 평균수고를 구하여 입목간재적표에서 단목재적을 구한 후 본수를 곱하여 입목축적을 산출
  - 표준지조사의 경우 표준지 재적합계에 전용지 면적과 표준지 면적 합계의 비율을 곱하여 입목축적을 구함
  - 입목축적
    - 표준지 조사 = [표준지 재적합계 × 전용대상면적] / 표준지 면적 합계
    - 전수 조사 = 입목간재적표(立木幹材積表) 상의 단목재적(單木材積) × 나무 종류별 조사본수

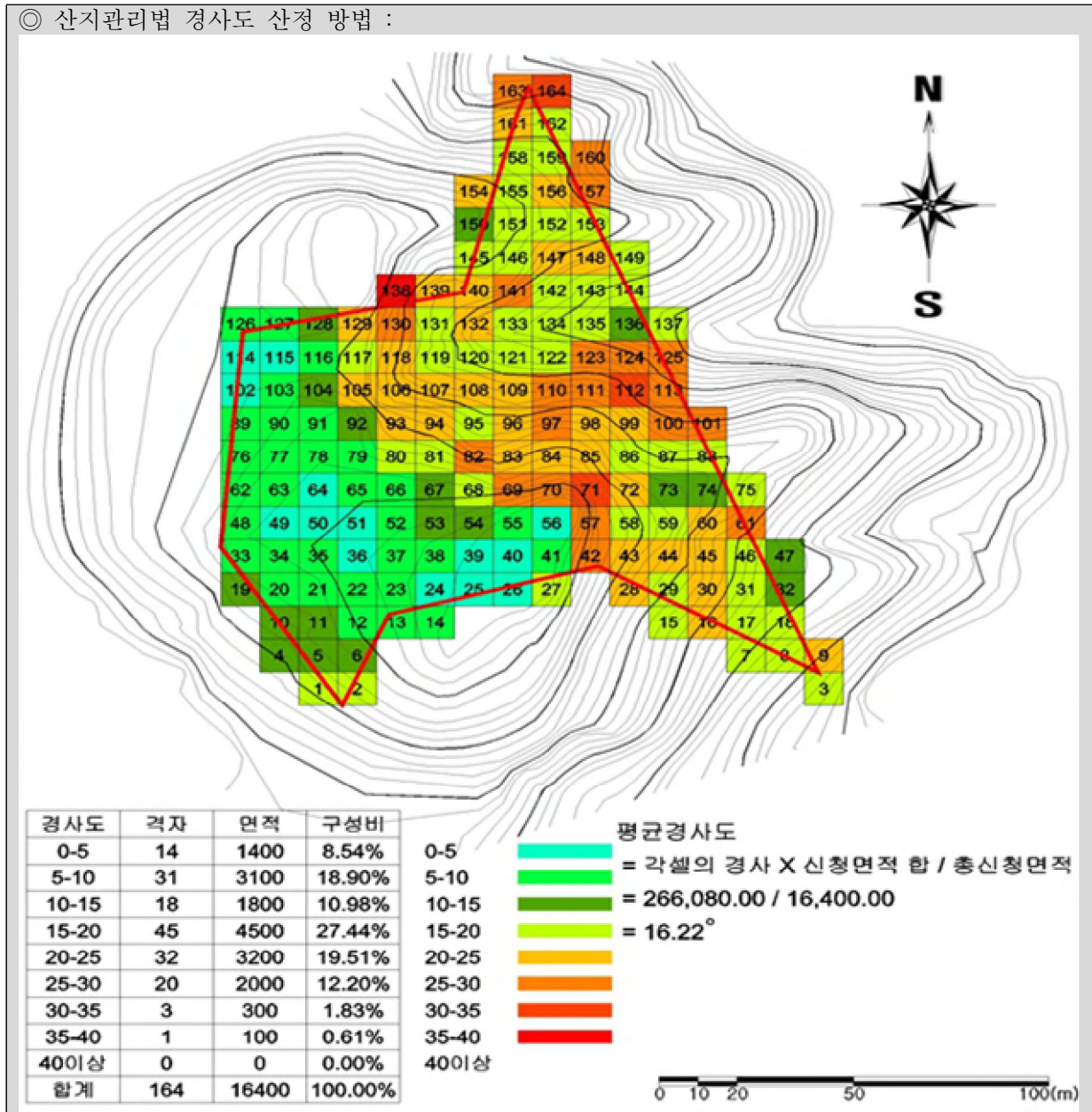
\* 표준지의 선정방법

- 표준지는 임상이 전용하고자 하는 전체 산림을 대표할 만한 개소에서 선정
- 표준지는 다음 기준에 모두 적합하여야 하며, 전체 표준지를 합산한 면적은 산지전용면적의 5% 이상이어야 함(단, 허가신청지 안의 미입목지, 치수림 또는 산불피해지인 경우로 입목축적이 낮아 입목축적을 조사할 필요가 없다고 인정되는 경우 영림기술자의 현지조사 의견으로서 입목축적조사결과 대신함)
  - 1개 표준지의 면적 : 400㎡ 이상

구 분	5만㎡ 미만	5만㎡ 이상 10만㎡ 미만	10만㎡ 이상 20만㎡ 미만	20만㎡ 이상
표준지 개소수	5개소 이상	10개소 이상	15개소 이상	20개소 이상

주 : 「산지전용 허가기준의 세부 검토기준에 관한 규정」 제3조

- 경사도 : 시·군 도시계획 조례에서 정하는 바에 따름
  - 시·군별 산정방법이 상이함에 따라 산지관리법에 따른 경사도 산정 기준으로 권장



- ▶ 국토지리정보원에서 발급한 1/5,000 지형도의 수치전산파일을 이용하여 TIN분석
- ▶ 평균경사도분석에 축척과 방위를 표시
- ▶ 10m X 10m 격자를 기준으로 평균경사도를 산출
- ▶ 수치전산파일의 등고선 단위나 수치를 변경할 수 없음. 다만, 필요한 경우 2.5m간격의 간곡선 또는 1.25m 간격의 조곡선을 추가
- ▶ 평균경사도의 산출근거와 절차를 구체적으로 제시. 이 경우 사용프로그램, 좌표범위, 분석절차를 포함하여 작성
- ▶ 평균경사도 조사도의 범례는 5도 단위로 구분
- ▶ 수치전산파일 작성 고시일 이후 현지의 지형이 변경된 경우 변경된 지형의 평균경사도는 실측으로 산출

※ 실측으로 측정하는 경우

- 평균 경사도 분석도는 현황 측량도면을 바탕으로 함
- 평균 경사도 분석도에 축척과 방위를 표시
- 10m X 10m 격자를 기준으로 평균경사도를 산출
- 측량점은 변곡점 및 경사가 급하게 변하는 경계선을 포함
- 평균경사도의 산출근거와 절차를 구체적으로 제시

### <시·군별 도시계획조례상 개발행위허가 일반기준>

시군	입목본수도				경사도	표고(m)	도로미설치 토지형질변경	녹지지역 토지분할 제한면적															
	평균 입목축적	50m 이내	토지 경계 50% 이내	평균수령 50년 이 상 점유면적(대상 토지 안)																			
수원		50% 미만	50% 미만		10도 미만	100m 미만인 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
성남		50%			15도 미만. 단, 녹지지역 12도 미만(녹지지역 중 지목이 대인 토지 15도미만)	-	1천㎡ 미만	350㎡ (녹지지역)															
고양	평균이하			75%	15도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
용인	「산지관리법」 준용				17.5도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
부천	50이하(녹지40)				15도 이하	표고가 75m(녹지지역 65m) 이하	1천㎡ 미만	보전, 생산, 자연녹지 : 350㎡ 자연취락지구 200㎡															
안산	50%미만 토지로 입목밀도가 낮은 토지(판매목적의 나무는 입목본수도에 산입제외)				17도 미만	해발 40m 미만 토지(해발표고 30m 이상 40m 미만 임야는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가여부 결정)	1천㎡ 미만	전, 담, 과수원, 목장용지 : 1천㎡(2005년 4월 8일 이전에 토지소유권 공유된 토지는 500㎡) 이상 염전, 유지 : 3천㎡ 이상 기타 지목 : 2백㎡ 이상															
안양		40% 미만	40% 미만		18도(녹지지역 10도)미만 토지*	해발표고 110m (녹지지역 85m) 미만 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
남양주	130% 이하				20도* (22도 이상 개발행위 불가)	기준 지반고 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
화성	입목축적의 적용은 산지관리법 적용				15도 미만*	<ul style="list-style-type: none"> <li>우정읍, 마도면, 송산면, 서신면 : 기준표고 해발 0m 기준 50m 미만</li> <li>팔탄면, 장안면, 양감면, 남양동, 진안동, 병점1동, 병점2동, 반월동, 가배동, 화산동 : 기준표고 해발 25m 기준 50m 미만 토지</li> <li>봉담읍, 향남읍, 매송면, 비봉면, 정남면, 동탄면 : 기준표고 해발 50m 기준 50m 미만</li> </ul>	1천㎡ 미만	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지 : 200㎡ 이상</li> <li>계획·생산·보전관리 : 60㎡ 이상</li> <li>농림 : 60㎡ 이상</li> <li>자연환경보전지역 : 60㎡ 이상</li> <li>관리지역 세분화되기 전까지 관리지역 : 60㎡ 이상</li> </ul> ※ 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 「농지법」 준용															
평택		50% 미만 (10m이내)	50% 미만		15도 미만*	기준 지반고 기준 50m 미만(평택 도시기본계획 개발 가능지 분석에 의한 해발 50m를 기준 지반고로 함)	1천㎡ 미만	다음의 분할면적 이상 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>동</th> <th>읍면</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹지</td> <td>200</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>관리</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>농림</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>자연환경</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> </tbody> </table>	구분	동	읍면	녹지	200	200	관리	90	60	농림	90	60	자연환경	90	60
구분	동	읍면																					
녹지	200	200																					
관리	90	60																					
농림	90	60																					
자연환경	90	60																					
의정부		50% 미만			18도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
시흥		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
파주	150% 이하	50% 미만	50% 미만		18도 미만*	-	1천㎡ 미만	주거 : 60㎡ 상업·공업 : 150㎡ 녹지 : 200㎡ 그 외 지역 : 60㎡															
광명		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	100m 이하	1200㎡ 미만	200㎡ 이상															
김포		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	50m	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
군포		50% 미만	50% 미만		10도 미만*	100m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															

시군	입목본수도				경사도 <sup>2)</sup>	표고(m)	도로미설치 토지형질변경	녹지지역 토지분할 제한면적
	평균 입목축적	50m 이내	토지 경계 50% 이내	평균수령 50년 이 상 점유면적(대상 토지 안)				
광주	150% 이하			50% 이하	20도 미만	50m 미만 (기준 지반고 기준)	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리지역·농림지역·자연환경 보전지역 : 60㎡ 이상
이천	150% 미만 (판매목적나 무 제외)				25도 미만 다만 평균 경사도 25도 이상 심외 허가	50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림·자연환경보전: 60㎡ 이상
양주	150% 이하				21도 미만* 23도 이상 토지 개발행위불가	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상 (관리·농림·자연환경보전지 역 안 60㎡ 이상)
오산			70% 미만		17도 미만*	기준표고 해발 0m 기준70m 미만 토지(묘지 제외)	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
구리		50% 미만	50% 미만		21도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
안성	150% 미만(판매 목적제외)				25도 미만*	기준지반고(운동장, 경사가 시작되는 평지, 산자락 등 낮은 평지) 50m 미만 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
포천	150% 이하			50% 이하	20도 이하*	기준 지반고 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림·자연환경보전지역 : 60㎡ 이상
의왕		50% 미만	50% 미만		10도 미만*	기준 지반고(주변 지역 포함 경사도가 시작하는 평지) 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
하남		50% 미만	50% 미만		10도 미만	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
여주	150% 이하	-	-	-	25도 미만*	읍면동 기준 지반고를 기준으로 50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림·자연환경보전: 60㎡ 이상
양평	150% 이하				25도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림 및 자연환경보전지역 : 60㎡ 이상
동두천	150% 이하			75% 이하	25도 미만*	기준 지반고 기준 50m 미만 (기준 지반고 = 110m)	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
과천		40% 미만	40% 미만		-	기준 지반고 기준 30m 미만. 단 자연녹지지역 10m 미만	330㎡ 미만	200㎡ 이상
가평	150% 이하				25도 미만	-	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리지역·농림지역·자연환경 보전지역 : 60㎡ 이상
연천	150% 이하			75% 이하	25도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상

※ 경사도\*는 각각의 시군의 개발행위허가 기준을 넘어서는 개발행위 시에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가함  
 ※ 위의 개발행위허가 기준(입목본수도, 경사도, 표고, 도로미설치지역의 토지형질변경, 녹지지역 토지분할 제한면적) 외로 수원, 안성, 연천, 하남시는 도시생태계 보전등급이 1등급, 2등급이 아닌 지역에 개발행위허가가 가능함  
 ※ 화성시는 환경·생태적으로 보전가치가 있는 생태자연도 1등급권역과 녹지자연도 8등급 이상의 지역이 아닌 토지에서 개발행위허가가 가능함  
 ※ 성남시의 경우 개발행위허가 경사도 기준은 도시계획위원회 심의를 통해 개발행위허가를 하는 경우와 개발제한구역에서 해제되어 지구단위계획구역으로 지정된 지역에 대해서는 적용하지 아니하고 입목본수도 50% 미만, 경사도 12도 이상 15도 미만일 경우 도시계획위원회의 자문을 득하여 허가  
 ※ 고양시는 경사도 15도이상인 토지의 개발행위허가 시, 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있으며, 개발행위허가의 기준은 고양시 도시계획조례 제22조(자하자원 개발을 위한 토석의 채취) 및 제24조(물건을 쌓아놓는 행위의 허가 기준)에 따라 허가하는 경우와 지구단위계획구역에서는 적용하지 아니함.

주 : 경기도 31개 시군 도시계획조례 참고 정리, 경기도 도시개발업무편람 발체

- 2) 경사도 공학용 계산기 사용 : 밑변(a)과 높이(b) 또는 빗변을 알 경우 tan와 cos을 이용하여 경사각도(경사율이 아닌 경사각도)를 쉽게 얻을 수 있음
1. 밑변과 높이를 알 경우 : 밑변은 지적도상 거리, 높이는 등고선을 분석하면 쉽게 알수있으며,  $\text{각도}(\theta) = \tan^{-1}(b/a)$  로 계산하면 경사율이 아닌 경사각도가 바로 계산된다.
  2. 빗변과 밑변(a)을 알 경우 각도  $\cos^{-1}(a/\text{빗변의 길이})$ 로 계산한다.

## □ 관련 법규 검토

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개발행위허가 검토 체크리스트 작성 검토

- \* 용도지역 내 행위제한 여부, 수도권정비계획법 저축 등 공적규제지역 저축여부에 대하여 법령 해당 사항별 검토 제시

## □ 개발행위허가 계획 수립내용의 검토

### 1. 건축물의 건축 및 공작물의 설치

#### ○ 토지이용계획

- 토지이용계획(건축계획 포함) 도면작성
- 토지이용계획(안)은 축척과 방향을 명확히 표기하며, 개발행위허가지역의 경계지역과 주변 지역의 관계를 확인할 수 있도록 인근 지역을 포함하여 작성함
- 대상지의 가로·세로 길이, 인근 주요 건축물과의 거리를 표시하여 제시함
- 계획(안)은 축척과 방위를 명확히 제시하고, 경계를 명확히 하여 작성
  - \* 건축 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 작성

#### ○ 법면의 높이

- 지나치게 높은 법면이 발생하지 않도록 소단으로 조성하며 법면 처리 방식에 대한 방법을 제시함

#### ○ 주변 건축물과 조화

- 주변 개발현황 및 여건 분석(주변지역 현황, 지형·지세, 수계현황, 도시계획현황, 산지 및 농지현황, 교통시설현황, 상하수도 현황, 입지수요 분석)

- 기존 지형을 고려한 건축물 배치 여부, 부지 경계 사면안정 대책으로 콘크리트 옹벽설치를 지양하고, 주변경관과 조화될 수 있는 공법 적용
- 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정
- 건축물 주변에는 완충녹지 설치 및 녹지축이 단절되지 않도록 계획

## ○ 기반시설 등 계획

### - 도로계획

- 사업지 주변 교통처리계획은 대상지와 연계되는 주진입로 및 보조진입로들에 대한 교통개선 대책을 중심으로 제시함
- 교통계획에 있어서 도로 간의 위계와 통행의 원활한 흐름을 위한 동선 체계를 마련함
- 교통의 원활한 흐름을 확보하기 위해 적절한 차선·차로폭을 제시하여야 하며, 공장 등 사업부지 이용 차량의 특성(대형 화물차량 등)을 고려한 가속차선, 차량의 회전반경, 차로 폭을 확보한 계획을 마련함
- 도로 접속계획 (집산도로·국지도로 등 교통량이 적은 도로에서 접속)
- 진·출입구에서 차량 간 상충 및 차량·보행자 간의 상충을 완화하는 방안을 마련하여 원활한 차량흐름과 교통안전을 확보함
- 개발부지의 접근도로가 인접한 다른 접근도로와의 간격거리를 충분히 확보하여 차량 간의 상충지점이 서로 너무 인접하지 않도록 하여 도로용량을 높이고 교통사고의 위험 가능성을 낮추도록 함
- 교차로 간격 거리가 짧을 경우 우회전 진입과 우회전 진출만 허용함으로써 회전차량에 의한 상충을 줄여 주도로의 교통흐름과 용량을 증대시키는 방안도 고려할 수 있음
- 보행자의 안전성을 확보하기 위해 적절한 교차로를 확보하고 교차로의 공간이 넓을 시 교통섬을 계획하여 차량과 보행의 안전성을 보완할 수 있는 계획을 마련함

- 차량 동선과 주차공간의 분리를 통해 보행자 동선의 안전성을 확보할 수 있는 계획을 마련함
- 진입도로 종횡단면도를 제시함
  - \* 대상지와 주변 도로 및 진입도로와의 관계를 파악할 수 있도록 작성 제시
- 도로 등과 접속 시 도로연결허가 기준에 적합하게 설치할 것
- 내부교통계획 : 혼잡교통으로 안전사고가 발생하지 않도록 동선 체계구축, 노면표지, 반사경등 시설물 설치
- 도로의 모퉁이 길이는 「도시계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 기준 또는 「경기도 지방도와 다른 도로 등과의 연결에 관한 조례」에 적합하도록 설치
- 도로 구조는 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」에 적합하도록 설치개발 행위허가 운영지침에서 정해지지 않은 대지와 도로와의 관계는 「건축법」의 규정에 적합하도록 설치
- 도로구조는 교통에 장애가 없도록 안전한 구조로 설치

◆ 참고 ◆ **지침3-3-2-1**

- 진입도로는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하여야 하며, 위 도로에 접속하지 않을 경우 개발규모에 따른 도로폭을 확보한 진입도로 개설필요
- \* 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 가능

개발규모	폭	비고
1,000㎡ 미만 (농업용시설, 단독주택, 제1종 근생 등)	현황도로	차량출입이 가능한 기존 마을안길 농로 등에 접속하는 농업·어업·임업용시설(가공, 유통, 판매 등 유사시설 제외)
5,000㎡ 미만	4m이상	
5,000㎡ ~ 30,000㎡ 미만	6m이상	
30,000㎡ 이상	8m이상	

- 주차장계획

- 시설 이용차량을 유형별로 예측하고 이의 활용 편리성을 증대할 수 있는 주차장 계획을 마련함

- 해당 시설의 수요층을 파악하고 차량통행의 첨두시간대와 일상으로 구분하여 주차장 이용차량의 규모를 예측하여 주차장이 적정하게 공급될 수 있도록 계획함
- 단지 추돌사고 예방을 위해 주차계획을 단순·명료하게 수립

#### - 상수도 설치계획

- 지하수 감소를 고려한 계획수립 및 행위가 없는 공간은 가급적 자연 지반 등으로 조성 투수율 높일 수 있도록 계획함
- 처리기준은 상위계획인 도시기본계획 원단위를 적용하여 제시함
- 급수시설의 설치 기준은 「수도법」 및 다음 각 목에 적합하여야 한다.
  - \* 수도 등 급수시설은 해당지역의 규모·모양 및 주변의 상황과 대상 건축물 등의 용도 및 규모 등을 감안하여 예상되는 수요에 지장이 없는 규모 및 구조로 설치
  - \* 급수관은 외력인 흙의 압력 등의 무게와 내력인 물의 압력에 의하여 파괴되지 아니하는 강도를 유지
  - \* 급수시설은 토양이 얼지 아니하는 깊이 이상으로 이를 묻거나 덮개 등 보호조치

#### - 하수도 처리계획

- 하수처리계획은 「하수도법」 및 다음 각 호의 기준에 적합하도록 설치
  - \* 해당지역의 규모, 모양 및 주변의 상황과 지반의 성질, 대상 건축물 등의 용도, 해당지역 안으로 유입되는 지역 밖의 하수상황 또는 강수량 등에 의하여 예상되는 오수 및 우수를 유효하게 배출
  - \* 공공하수도에 연결토록 하고, 우수는 하천 기타 공공의 수역 또는 해역으로 배출
    - ※ 상·하수처리계획은 정수장, 배수지, 최종하수처리시설 등을 파악하여 흐름도 작성.
- 처리기준은 상위계획인 도시기본계획 원단위를 적용하여 제시함

#### - 우수처리계획

- 평면도 제시, 환경결정 근거는 당해 시·군 하수도정비기본계획 지표사용
- 우수단면적 산출을 통해 배수시설 적정성 검토
- 부지경계 및 진입도로는 플룸관 등 우수 차단시설 설치

## ○ 이미지 및 경관계획

- 대상지가 산지 또는 구릉지에 위치하거나 주변에 산지가 있는 경우에는 스카이라인 계획을 제시함
- 원경, 근경으로 작성하되 주변 지역 건축물 현황도를 실사로 제시함 (조감도)
- 경관계획 수립 : 주요 조망점은 진입도로변에서 도보, 자동차 주행 view 중심으로 최소 3곳 이상에서 시뮬레이션을 수행하여 제시하며, 인근 지역에 주거지역이 있을 경우에는 거주자의 조망점을 설정해 사업지의 경관을 제시함
- 법면과 옹벽 등이 시각적으로 위압감을 느끼지 않을 수 있도록 처리할 수 있는 경관계획을 마련함
- 단지 종횡단면도 제시함
  - 대상지와 주변 지역의 절·성토 관계를 파악할 수 있도록 제시
  - 인접한 건축물 높이, 인근도로의 높이, 대지경계선 등 표기하며, 법면의 높이, 경사도, 단, 너비, 건물과 법면과의 이격거리 등 명기
- 지자체 자체의 색채 가이드라인이 마련되어 있을 시 이를 반영한 계획을 수립함
- 주변과 어울릴 수 있는 건축과 부지계획을 마련함 : 무리한 건축부지 설정으로 과도한 옹벽 조성 지양, 녹지와 원형보전 녹지를 최대한 확보할 수 있는 건축계획 마련
- 건축물의 색채·형태계획
  - 건물이나 지붕이 주변 환경과 어울리도록 계획하여야하며, 건물형태, 지붕형태 및 색상 등 제시

- 색채계획은 시·군 기본경관계획에 맞게 검토하고 세부사항은 지역별 특성을 고려하여 결정
- 지자체의 색채 가이드라인이 마련되어 있을 시 이를 반영
- 주변지역과 조화롭게 계획하고 건축과 부지계획을 마련 (옹벽설치 지양, 녹지와 원형보전 녹지를 최대한 확보할 수 있는 건축계획)

#### ○ 위해 및 환경오염 방지계획

- 토석채취를 위한 개발행위 : 허가대상구역에 대한 동·식물 조사결과를 제출해야 하며, 동물의 이동통로에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 경우에는 동물의 이동통로 확보 방안을 제시함
- 산림·구릉지에서의 토석채취 : 홍수 등으로 인한 토사유실, 산사태 등의 발생 가능성에 대해 검토 자료를 제시해야 하며, 위해발생이 예상될 경우 위해방지를 위한 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치계획을 제시함
- 개발행위로 인한 영향도 분석
  - 대기환경, 수질환경, 토질오염, 소음, 진동, 분진으로 인한 환경오염, 생태계 파괴 등 위해발생 영향도를 분석하며, 위해 요소별로 발생정도 예측치를 제시함
  - \* 대기환경, 수질환경, 지형훼손, 토질 오염에 관한 구체적인 위해요소 방지 및 저감 방안, 폐기물 처리방안 제시

#### ○ 녹지 및 공개공지 등 계획

- 녹지 및 공개공지의 기능 및 폭원 등 자료를 제시함
- 주변 입목 및 경관과 어울리는 수종을 식재하고, 미관을 해칠 우려가 있는 주요 도로변이나 토지 경계부분을 가림식재나 차폐막을 설치

- 원형지로 남아있는 생태자연도 2등급지의 보전을 위한 공원 조성 등 계획을 수립하여 녹지공간 확보를 위한 계획을 제시함 : 생태자연도 2등급지의 개발여부는 도시계획위원회에서 결정할 사항으로 무조건적인 개발·훼손을 지양하고 생태자연도 2등급지의 보전을 위한 계획 마련 및 개발 시 이에 대한 사유 제시

## ○ 기타사항

- 해당 시·군의 난개발 방지 등 주변 지역 관리방안 : 해당 시·군의 비도시지역 관리방안이 수립된 경우 관리방안과의 부합 여부를 검토해야 하며, 개발행위허가지역 인근의 비도시지역 훼손이 방지될 수 있는 비도시지역 관리방안을 마련하여 제시함
- 해당 시·군 개발행위허가기준을 충족하는지 여부를 검토하여 제시함
- 그 밖의 안전 심의 시 상정(안) 외 첨부 자료를 활용한 심의를 지양함

## 2. 토지형질변경

### ○ 주변 자연경관과 조화된 절·성토면 처리

- 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 조화를 이루도록 하는 사면 안정공법 적용(자연사면 또는 자연석 쌓기 원칙)
- 도로 경사면은 성토를 금지하며, 부지조성 시 성토는 주변도로보다 높게 할 수 없음 (지형여건상 성토가 불가피한 경우 예외)
- 성·절토로 인하여 주변 용·배수로 시설에 피해를 끼치지 않도록 하고 피해가 예상되는 경우 사전에 필요한 조치를 하여야 함
- 큰 범면이 발생하지 않도록 계획하고, 집중호우로 인한 산사태 방지 대책 수립
- 동·식물의 생태연결축이 단절되지 않도록 계획
- 성토나 절토가 수반되어 이동 토량이 1,000m<sup>3</sup> 이상일 경우에는 다른 토지의 불법훼손을 예방하기 위하여 토사반입 및 반출계획서 제출

○ 안전조치

- 연약지반에 대하여는 흙바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 개량 조치
- 절토·성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 보강토 옹벽 등 설치
  - 상단면과 접촉되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다
  - 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·떼붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
  - 비탈면의 경사와 석축이나 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조 및 제26조를 준용한다

◆ 참고 ◆ 건축법 시행령

옹벽에 관한 기술적 기준(제25조 관련)

1. 석축인 옹벽의 경사도는 그 높이에 따라 다음 표에 정하는 기준 이하일 것

구분	1.5미터까지	3미터까지	5미터까지
멧쌓기	1 : 0.30	1 : 0.35	1 : 0.40
찰쌓기	1 : 0.25	1 : 0.30	1 : 0.35

2. 석축인 옹벽의 석축용 돌의 뒷길이 및 뒷채움돌의 두께는 그 높이에 따라 다음 표에 정하는 기준 이상일 것

구분높이		1.5미터까지	3미터까지	5미터까지
석축용돌의뒷길이(센티미터)		30	40	50
뒷채움돌의두께(센티미터)	상부하부	30	30	30
		40	50	50

3. 석축인 옹벽의 윗가장자리로부터 건축물의 외벽면까지 띄어야 하는 거리는 다음 표에 정하는 기준 이상일 것. 다만, 건축물의 기초가 석축의 기초 이하에 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

건축물의층수	1층	2층	3층 이상
띄우는 거리(미터)	1.5	2	3

4. 옹벽의 윗가장자리로부터 안쪽으로 2미터 이내에 묻는 배수관은 주철관, 강관 또는 흙관으로 하고, 이음부분은 물이 새지 아니하도록 할 것
5. 옹벽에는 3제곱미터마다 하나 이상의 배수구멍을 설치하여야 하고, 옹벽의 윗가장자리로부터 2미터 이내에서의 지표수는 지상으로 또는 배수관으로 배수하여 옹벽의 구조상 지장이 없도록 할 것
6. 성토부분의 높이는 법 제30조의 규정에 의한 대지의 안전 등에 지장이 없는 한 인접대지의 지표면보다 0.5미터 이상 높게 하지 아니할 것. 다만, 절토에 의하여 조성된 대지 등 시장·군수·구청장이 지형조건상 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

토질에 따른 경사도(제26조제1항 관련)

토질	경사도
경암	1 : 0.5
연암	1 : 1.0
모래	1 : 1.8
모래질흙	1 : 1.2
사력질흙, 암괴 또는 호박돌이 섞인 모래질흙	1 : 1.2
점토, 점성토	1 : 1.2
암괴 또는 호박돌이 섞인 점성토	1 : 1.5

(3) 법면(옹벽을 포함한다)의 최대높이를 정할 수 있으며, 안전을 위하여 일정높이마다 소단을 조성하도록 한다.

(4) 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경의 경우 공작물이 주변에 미치는 영향을 감안하여 필요한 안전조치

\* 경사도 : 높이가 1일대 수평거리 표시

### 3. 토석채취

#### ○ 환경오염 및 생태계 파괴 방지

- 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염이나 소음·진동·분진 등에 의한 환경오염 등의 문제가 발생되는지 검토
- 기존 생태계에 영향을 미칠 수 있는 영향 분석

#### ○ 위해방지

- 홍수 등으로 인한 토사유실, 산사태 등의 발생가능성 검토 및 조정, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조치

### 4. 토지분할

- 분할제한면적 이상으로의 토지분할 : 도시계획조례로 정하는 면적 이상으로 분할
- 바둑판식 분할 지양
- 분할제한면적 미만으로의 토지분할
- 주변 토지이용 및 도로조건과의 조화
  - 건축물을 건축하기 위하여 토지를 분할하는 경우 주변 토지이용 및 도로조건을 종합적으로 검토하여 주변지역과 현저한 부조화를 이룰 수 있는 과소·과대 필지가 되지 않도록 함

## 5. 물건을 쌓아 놓는 행위

### ○ 위해방지 및 환경오염 방지

- 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생가능성 검토
- 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치
- 보행이나 차량의 소통이 많은 도로와 인접하고 있는 지역에 물건 적치를 하고자 하는 경우에는 적치물과 보행로와의 적정거리 확보
- 소음·악취, 대기·수질·토질 등의 오염 방지

### ○ 경관훼손 방지

- 주변경관 영향 검토 및 문화재 등의 경관 훼손 검토
- 주요한 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우에는 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간을 조성하도록 할 수 있다.

첨부 : 개발행위허가 세부 심의기준 및 검토내용

[참고1] 개발행위허가 세부 심의 기준

[참고2] 개발행위허가 신청 검토내용(신청자용)

[참고3] 개발행위허가 신청 검토내용(위원회용)

## 참고 1

## 개발행위허가 세부 심의기준

구 분	검 토 항 목
입지의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부</li> <li>◦ 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부 및 토지이용계획의 적정성</li> </ul>
기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성</li> <li>◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성</li> <li>◦ 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정성</li> </ul>
주변지역 환경 및 경관보호	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부</li> <li>◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채가 주변건축물과 조화여부</li> <li>◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부</li> <li>◦ 녹지 및 산림 연결축 단절 여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성</li> </ul>
안전 및 방재계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부</li> <li>◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성</li> <li>◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치 시 안전조치 검토</li> <li>◦ 연약지반에서의 건축 시 안전조치 검토</li> <li>◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축 시 침수방지 계획의 적절성</li> </ul>
중점심의 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 진입도로 등 기반시설의 적정성</li> <li>◦ 환경·경관·안전의 적정성</li> <li>◦ 기타 주변지역에 미치는 영향 등</li> </ul>

## 참고 2 개발행위허가 신청 검토내용(신청자용)

구 분	검토항목	반영	미반영	해당없음	비고
입지의 적정성	◦ 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 상위계획 및 관련 법규상 제한사항 검토				공통
	◦ 용도지역별 개발행위 규모 및 건축제한 기준 적합 여부 검토				공통
기반 시설 계획	◦ 개발 규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부 검토				건축물·공작물 건축, 토석채취
	◦ 상수도 및 하수도 설치여부 및 용량 검토(설치가 필요하지 않은 건축물은 제외)				건축물·공작물 건축
	◦ 배수시설 설치 및 수질오염 방지 조치 검토				토석채취
주변 지역 환경 및 경관 보호	◦ 도로·구거에 접하는 경우 완충 공간 확보여부 및 폭원 검토(유보용도지역 및 보전용도지역)				건축물·공작물 건축
	◦ 주변 하천, 급경사지역, 수목밀집지역, 산지·구릉지의 자연환경 및 경관보호를 위한 건축 검토				건축물·공작물 건축
	◦ 친환경 공법 사용, 주변 환경과 조화되는 재료 사용 여부 검토				토지 형질변경
	◦ 녹지 및 산림 연결축 단절 방지 검토				토지 형질변경
	◦ 복구 대상 비탈면 수직높이에 따른 식재 및 녹화 검토				토석채취
	◦ 연변가시지역으로서 2km 이내 지역의 경우 식재를 통한 차폐 검토				토석채취
안전 및 방재 계획	◦ 자연재해위험지구·방재지구에서 건축할 경우 침수위험 방지계획 검토				건축물·공작물 건축
	◦ 지반고가 낮은 지역에 대한 방수턱·둑 및 우수배제 시설 설치 계획 검토				건축물·공작물 건축
	◦ 비탈면 수직높이, 사면안정 안전대책 수립 검토				토지 형질변경
	◦ 옹벽 간 거리 및 높이 검토				토지 형질변경
	◦ 연약지반의 경우 토지 지반의 시험결과 및 개량방법 검토				토지 형질변경
	◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치 시 안전조치 검토				토지 형질변경
	◦ 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 보호 안정을 위한 보호공법, 비사방지시설, 저소음·진동 발파 공법 채택, 표토와 폐석의 처리대책 검토				토석채취
[신청자 의견*]					

※ 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명을 작성

### 참고 3 개발행위허가 심의내용(위원회용)

구 분	중점 심의내용	페이지
입지의 적정성	◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부	
	◦ 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부	
기반시설 계획	◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성	
	◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성	
	◦ 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정성	
주변지역 환경 및 경관보호	◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부	
	◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채가 주변건축물과 조화여부	
	◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부	
	◦ 녹지 및 산림연결축 단절여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성	
안전 및 방재계획	◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부	
	◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성	
	◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치 시 안전조치 검토	
	◦ 연약지반에서의 건축 시 안전조치 검토	
	◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축 시 침수방지 계획의 적절성	
[심의의견 <sup>**</sup> ]		

※ 중점 심의내용 위주의 심의의견 제시

## 2. 도시계획위원회 안건 상정자료 [작성 예시]

### 가. 심의자료 작성 예시

회수 및 안건번호	제 1 회 제 1 호
개 최 년 월 일	2016년 0월 0일

00 개발행위허가(00부지조성) 심의  
- 00동 00번지 일원 -

경기도 도시계획(분과)위원회 심의안건

제 안 자	0 0 시 장
제안년월일	2016년 월 일

# 개발행위허가(00부지 조성) 심의

## 1. 주 문

- 0000지역 개발행위허가에 대하여 다음과 같이 심의 한다.

## 2. 제안사유

- 00관리지역 내 00 부지조성을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제55조제3항제3의2호 규정에 의거 개발행위허가 규모(자연녹지지역 10,000m<sup>2</sup> 미만) 초과에 따라 경기도 도시계획위원회 심의를 받고자 제안된 안건임.

## 3. 개발행위 개요

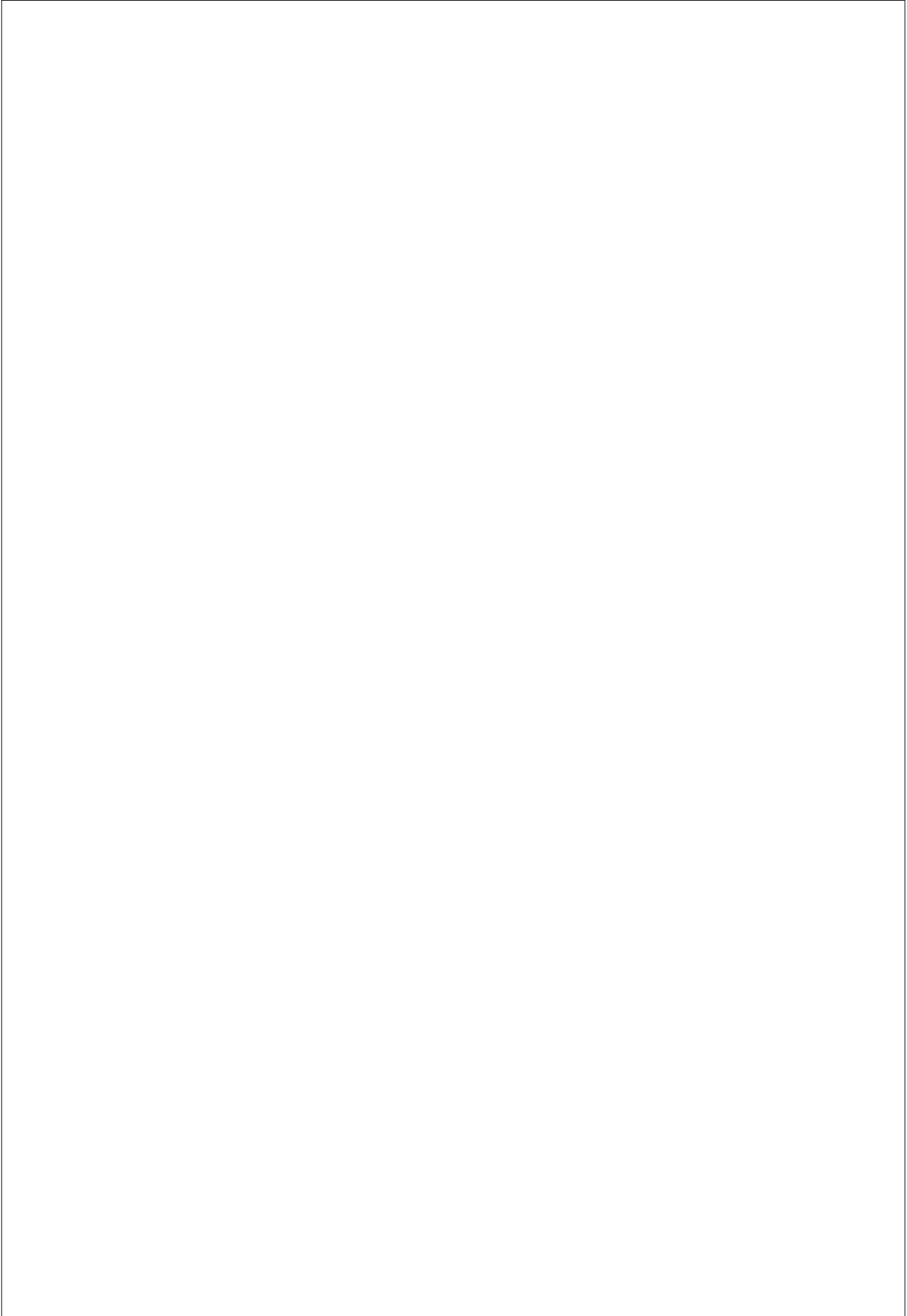
### ■ 사업개요

- 위 치 : 00시 00동 00번지 외 00필지
- 용도지역 :
- 사업규모 : m<sup>2</sup>
  - 건축면적 : m<sup>2</sup>
  - 건축연면적 : m<sup>2</sup> (건폐율 %)
  - 층수/ 동수 : m<sup>2</sup> (용적률 %)
- 시 행 자 :
- 업종 및 주요생산물
  - 업 종 :
  - 생산제품 :
- 제안사유 :

### ■ 추진경위

- 2016. 00. 00 : 개발행위허가 승인 신청
- 2016. 00. 00 : 관련부서/기관 협의
- 2016. 00. 00 : 도시계획위원회 심의 예정

■ 위치도



#### 4. 심의내용

구 분	중점 심의항목	검토내용	페이지
입지의 적정성	◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량 농지 등 보전의 필요성 여부	◦	
	◦ 당해 개발행위가 주변지역과 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부	◦	
기반 시설 계획	◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성	◦	
	◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성	◦	
주변 지역 환경 및 경관 보호	◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부	◦	
	◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태· 색채가 주변건축물과 조화 여부	◦	
	◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계 파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부	◦	
	◦ 녹지 및 산림연결축 단절 여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성	◦	
안전 및 방재 계획	◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부	◦	
	◦ 경사도가 있는 산지에서 토사 붕괴 및 안전조치 계획 적정성	◦	
	◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치 시 안전조치 검토	◦	
	◦ 연약지반에서의 건축 시 안전조치 검토	◦	
	◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축 시 침수방지 계획의 적절성	◦	
기타	◦ 그 외 사업 및 지역특성 상 추가로 필요한 사항		

※ 개발행위 유형 및 대상지 특성에 따라 주관부서에서 판단하여 위 항목 중 중점심의가 필요한 내용 기재 및 해당 페이지 표시

## 5. 대상지 현황

### ■ 대상지 및 주변 개발현황



■ 대상지 용도지역 :            지역 ( 대지면적:            m<sup>2</sup>, 진입도로:            m<sup>2</sup> )

### ■ 현장 사진



## 6. 토지이용계획(건축계획 포함)

### ■ 토지이용(공사) 계획도



(단위: m<sup>2</sup>)

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합계			
건축면적			
조경녹지			
사면녹지			
주차장 및 기타면적			

※ 부지 외 진입도로 : 2,111 m<sup>2</sup>

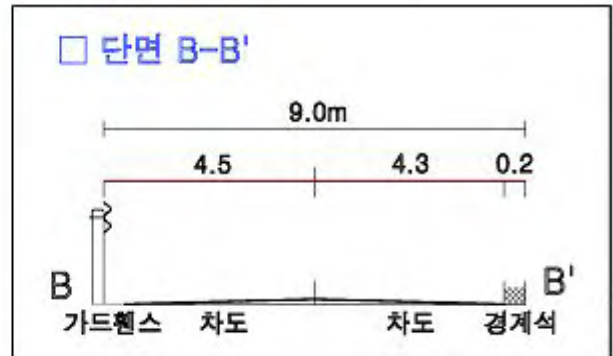
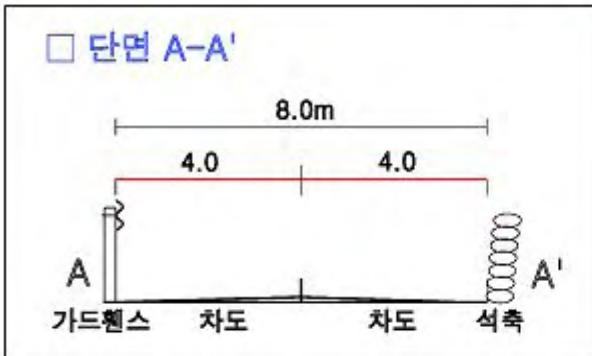
### - 건축계획

(단위: m<sup>2</sup>)

건물면적	동별	층별	용도	면적 (m <sup>2</sup> )	비고
	1동	1층 2층 3층			
		합계			
건축면적					
연면적					
건폐율				/ × 100 =	% (법정: 20%)
용적률				/ × 100 =	% (법정: 100%)

## 7. 교통처리계획

### ■ 진입도로 계획



구 분	지점	구분	검토 및 개선방안
주변가로 및 교차로			
진출입도로			
교통안전시설설치			
주차시설			

## 8. 환경·경관계획

### ■ 환경오염 저감대책

#### ○ 대기 및 수질 환경

##### <공사시>

- 주 진입로 및 공사차량 이동로에 대한 주기적인 살수 실시 및 공사차량속도제한(20km/h 이내)으로 비산먼지 발생 방지
- 진출입부에 세륜시설을 설치하여 비산먼지 발생 방지
- 우수에 의한 주변농경지 피해방지를 방지하기 위하여 공사 전 가배수로 및 임시침사지 설치
- 공사 시 발생하는 임목폐기물 중 우수한 수목은 조경수로 이식 식재하여 임목폐기물 최소화
- 공사 시 인근 농지 민원발생시 공사를 즉각 중단하고, 발생한 민원에 대하여 신속한 조치로 인접 주민 불편 최소화

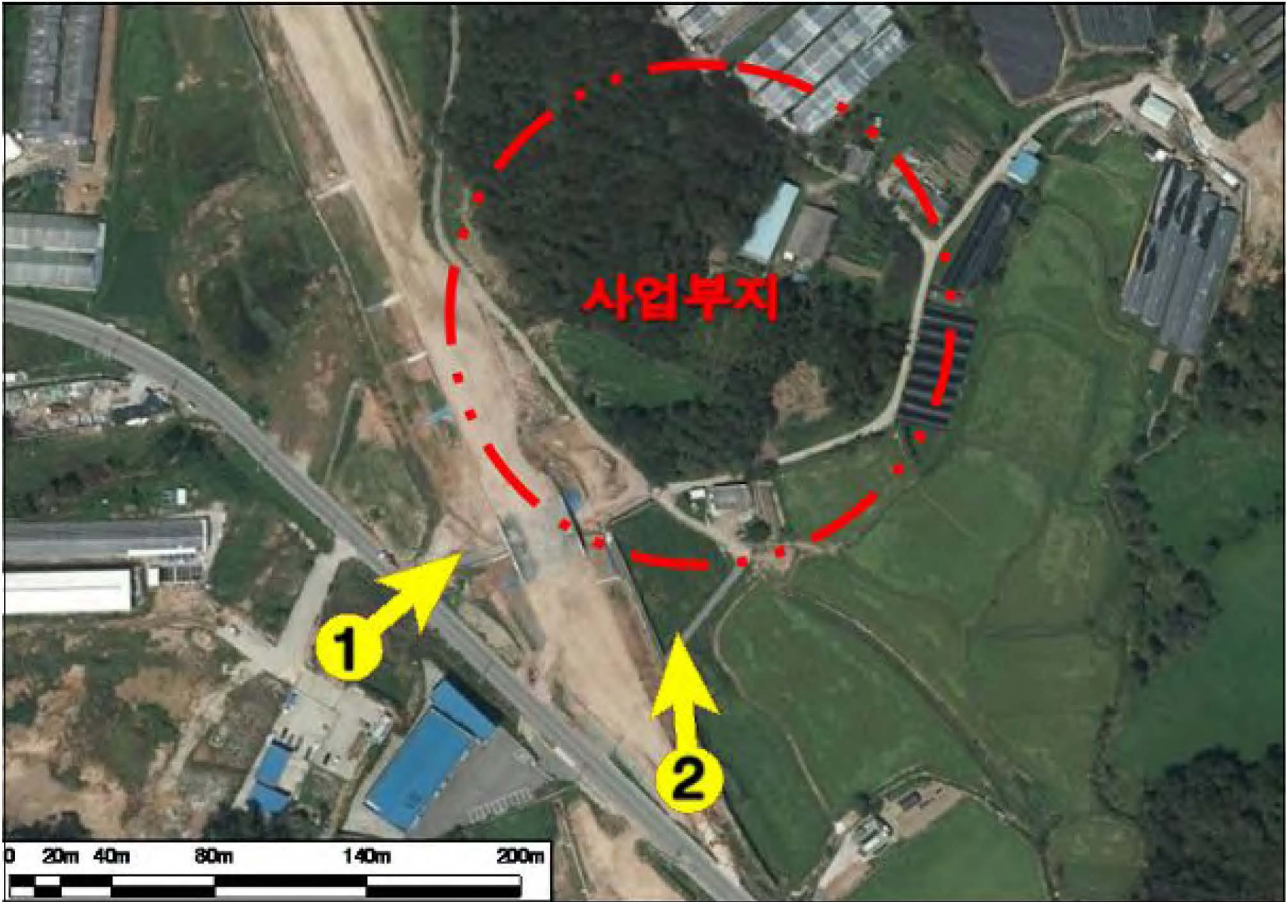
##### <운영시>

- 발생오수 : 용량 00m<sup>3</sup>/일의 오수처리시설(점축산화공법)을 설치하여 BOD 8ppm이하로 정화 후 방류
- 대상지 경계부에 조경녹지대(전체 면적의 % : m<sup>2</sup>)를 조성하여 차폐수림대 형성

#### ○ 소음·진동 및 폐기물 처리대책 등

- 건설공사장 소음관리요령에 의거한 저감대책 수립
- 소음, 진동 규제법 시행규칙 제33조에 의거하여 기계, 장비(굴삭기)를 사용 사업시행 전에 '특정공사 사전신고'를 득한 후 시행
- 공사 시 소음 및 진동으로 인한 피해방지를 위해 농지에 접한 사업부지 경계로 가설 방음판넬(L=420.0m, H=2.0m)을 설치
- 사업부지 내 옹벽 전면부에 차폐용 경관수 식재 및 보강토옹벽(최대 높이=4.5m)은 자연형 식생옹벽 블록으로 친환경적인 경관 계획
- 주변자연환경과 조화를 위해 잔디붙이기(절토부-평떼, 성토부-줄떼) 사면보호공법 시공하고, 식생완료시까지 철저한 관리를 통해 안전한 사면 조성

■ 경관분석



※ 필요 시 조감도 첨부

## 9. 기타 첨부자료 (필요사항)

### ■ 상수도 공급계획

- 00시 수도정비 기본계획 : 일최대급수량 원단위 428 ℓ /인·일
- 이용인구 산출 :
- 이용인구 원단위 산출 :

구 분	예상인원(인)	원단위(ℓ/인·일)	일최대급수량(m <sup>3</sup> /일)	비 고
상주인구				
이용인구				
계				

- 해당지역 인근에 인입가능한 상수관로가 없는 관계로 심정(토출관 40mm)을 개발하여 지하수로 일최대급수량(61.4m<sup>3</sup>/일) 공급할 계획

### ■ 우·오수처리 등 배수계획

- 우수처리계획
  - 전체 유역면적(00m<sup>2</sup>)은 A유역(00m<sup>2</sup>)과 B유역(00m<sup>2</sup>)으로 나뉘며, A유역은 동남측 기존박스(1@1.5×1.8)로 유출, B유역은 농수로로 방류되어 배수로 연결이 어려운 관계로 A유역 기존박스(1@1.5×1.8)로 연결토록 계획
  - 재현기간 00년 빈도로 홍수유출량 산출하여 개발 전 A유역( m<sup>3</sup>/sec) 및 B유역( m<sup>3</sup>/sec), 개발 후 A유역( m<sup>3</sup>/sec) 산정
  - A유역 홍수유출량이 m<sup>3</sup>/sec 증가, A유역 방류부 기존박스(1@1.5×1.8) 여유용량이 m<sup>3</sup>/sec(발생유량 m<sup>3</sup>/sec, 계획유량 m<sup>3</sup>/sec)인 관계로 홍수량 증가에 따른 영향이 미미하여 저류지 설치가 불필요할 것으로 사료되며, A유역 기존박스(1@1.5×1.8)는 신청지 북동측 00m지점에 위치한 우수지를 통해 00천으로 방류
  - 계획 우수관거의 통수능 검토는 00시 하수도정비 기본계획에 의해 강우강도 10년 빈도로 발생유량(0m<sup>3</sup>/sec) 및 계획유량(0m<sup>3</sup>/sec)을 산정하여 계획관경(흡관 D600mm)을 설치하여 부지 동남측의 연결관(D600, L=45m)을 통해 기존박스(1@1.5×1.8)로 연결할 계획
- 오수처리계획
  - 일최대급수량( m<sup>3</sup>/일), 유효수율(91%), 오수전환율(90%)

- 일최대오수량 =      × 0.91 × 0.90 =      m<sup>3</sup>/일
- 해당지역 인근에 오수관로가 없는 관계로 오수정화 처리시설(100 m<sup>3</sup>/일) 설치하여 정화처리 후 방류부에서 우수관에 합류토록 계획

## ■ 이미지 및 경관계획

### - 이미지계획

- 퍼즐 이미지 : 각 조각들의 어긋남과 맞물림을 이용한 매스 이미지 형상화
- 이미지 : 00평야와 들판에 따른 격자무늬를 이용한 외벽면 디자인 이미지 형상화
- 유기적 관계 이미지 : 단절이 아닌 상호 소통과 관계를 외부 상호 디자인 형상화
- 건축물 색채 이미지 : 인위적 색감이 아닌 자연의 사계절과 같은 자연스러운 파스텔톤 이미지

### - 경관계획

- 주요지점별 조망점(근경 200m, 중경 250m, 원경 300m) 검토 수행, 철탑 윗부분을 직선형이 아닌 아치형(곡선)으로 배치하여 인접지형과 부드럽고 유연하게 스카이라인을 형성할 계획이며, 철탑 상단부에 그물미설치를 통한 이질감 최소화로 경관적 개방감 확보할 계획
- 부지경계의 녹지공간을 충분히 확보하여 조경수 식재를 통한 주변과 조화로운 경관 계획 수립

## ■ 녹지 및 공개공지 등 계획

- 사업부지 내에 녹지공간을 경관녹지, 조경녹지, 사면녹지로 구분하여 조성, 녹지면적은 전체 면적의 00%(      m<sup>2</sup>)로 계획

## ■ 주민편의시설 계획

- 이용인구 편의시설 계획산책로 조성, 주변부지 자연 휴게 공간 조성

## ■ 평면도, 입면도, 종·횡단면도

■ 용도지역 및 주변 토지이용 현황도

■ 그 외 기타 사항

- 00시 도시계획조례 제20조(개발행위허가의 기준)에 의거 경사도(18도 이하), 임목축척(150% 이하)은 기준 이하로 적합하며, 기반시설(도로, 배수계획), 구조물 설치 등 사업계획이 허가기준 충족

※ 중점 심의내용에 따라 필요한 내용 첨부

10. 道 실무 검토의견

- 도 실무의견과 같음

◀ 00시 의견 ▶

◇

붙임 : 00시 관련부서 협의결과 및 조치계획

**【참고자료】**

**00시 관련부서 협의결과 및 조치계획**

○ 협의기간 : 2016. 00. 06 ~ 2016. 00. 04

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
종합허가과			반영
산림과			
농지과			반영
디자인과			반영
하수과			
수도과			반영
사회복지과			반영
교통행정과			
도로관리 사업소			
한국토지주택공사			반영
군부대			반영
소방서			

회 수	제 회
안건번호	제 호

## 안건명(HY견고덕 28, 검정색) - 부제목(HY견고덕 28, 검정색) -

※ 출력용 기준으로 작성하였으며, 영상용은 바탕화면을 청색(靑色)으로 상단 안건명 구분색 및 글꼴색은 백색으로 수정사용

### 목 차

1. 개발행위 현황
2. 중점 심의내용
3. 대상지 현황분석
4. 지형여건분석
5. 주변현황(토지이용실태)
6. 토지이용계획
7. 건축 및 부지계획
8. 교통처리계획
9. 기반시설 설치계획
10. 이미지 및 경관계획
11. 환경오염 방지 및 녹지계획
12. 기타 첨부자료

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 1. 개발행위 현황

#### ■ 개발개요

- 사업명:
- 위치:
- 용도지역:
- 개발행위 규모 및 종류:
- 시행자:

#### ■ 추진일정

- 그동안 추진일정:
- 
- 
- 
- 향후 계획:

#### ■ 위치도



3

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 2. 중점 심의내용

구분	중점 심의내용	검토내용	페이지
입지의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 조수류, 수목 등 집단서식지, 우람농지 등 보전의 필요성 여부</li> <li>· 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부</li> </ul>		
기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성</li> <li>· 개발행위 내용에 따른 상.하수도 설치여부 및 용량의 적정성</li> <li>· 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정</li> </ul>		
주변지역 환경 및 경관보호	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부</li> <li>· 건축물 또는 공작물의 높이, 형태, 색채가 주변건축물과 조화여부</li> <li>· 당해 개발행위가 환경오염, 생태계파괴, 위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부</li> <li>· 녹지 및 산림면적축소 단절여부, 완충경관녹지 확보의 적정성</li> </ul>		
안전 및 방재계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부</li> <li>· 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성</li> <li>· 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토</li> <li>· 연약지반에서의 건축시 안전조치 검토</li> <li>· 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축시 침수방지 계획의 적정성</li> </ul>		

\*개발행위유형 및 대상지 특성에 따라 주관부서에서 판단하여 위항목 중 중점심의가 필요한 내용 기재 및 해당 페이지 표시

4

3. 대상지 현황분석

■ 대상지 분석

- 용도지역,지구,구역 : (지정현황 작성)
- 경관계획 : (상위계획에 해당지역 경관계획 수립내용)
- 허용행위 : (대상지내 허용가능행위 및 면적)

※ 대상지 주변 지역의 도시군관리계획상 제한내용을 파악할 수 있도록 용도지역지구지정현황 등을 작성함.

■ 개발계획 적법여부

구분	면적	법정기준
건축면적(㎡)	16,059.05	
건축연면적(㎡)	63,029.25	
용적률(%)	99.54%	법정 : 100.0%
건폐율(%)	38.18	법정 : 40.0%
층수	지하1층 ~ 지상3층	법정 : 4층 이하

■ 도시군관리계획 현황도



5

3. 대상지 현황(항공사진)



※ 개발행위허가 대상지를 중심으로 반경 500m 이내 주변 지역 현황을 파악할 수 있도록 작성

6

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 3. 대상지 현황(현장사진) ※ 촬영일시를 기재하며 동,서,남,북 포인트를 선정하고 대상구역 경계 표시

#### ■ 현상사진(동측조망)



#### ■ 현상사진(서측조망)



#### ■ 현상사진(남측조망)



※ 촬영일시 : 2015년 6월 20일

#### ■ 현상사진(북측조망)



7

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 4. 지형여건 분석

※ 개발행위허가기준 등을 고려하여 하기분야중 해당사항 항목만 제시하고 해당면적 비율 및 적합여부 표기

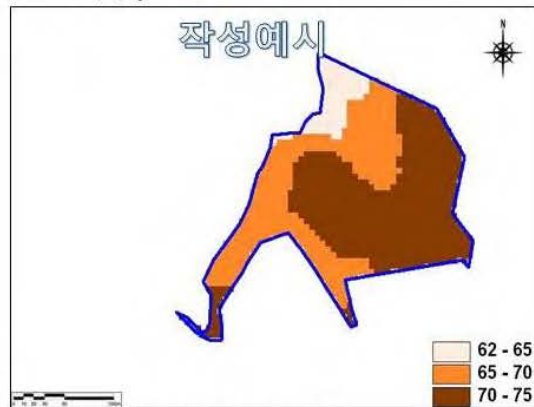
#### ■ 경사분석



※ 자료출처 : 1/1000 수치지형도 이용 GIS분석

❖ 사업부지 내 지형분석 결과 전체 면적의 95.0%가 20°이하의 경사로 이루어져 있고, 경사도는 6.55°로 분석되어, 00시 도시계획조례상 기준 경사도인 25.0°이하를 충족함.

#### ■ 표고분석



※ 자료출처 : 1/1000 수치지형도 이용 GIS분석

❖ 최고 75.0m이며, 주 고도는 70.0m~75.0m로서 전체의 71.6%가 분포되었고, 00시 도시계획조례상 기준지반고인 140m미만을 충족함

8

4. 지형여건 분석

※ 개발행위허가기준 등을 고려하여 하기분야중 해당사항 항목만 제시하고 해당면적 비율 및 적합여부 표기

■ 생태 자연도



※ 자료출처 : 생태자연도 환경부 2013년 12월 발행

- ❖ 사업부지의 생태자연도는 2등급 및 3등급 지역으로 보전적성 등급인 1등급 및 별도관리지역은 없음

■ 녹지 자연도



※ 자료출처 : 현지조사 2013년 6월

- ❖ 사업부지는 대부분 리기다소나무 군락의 녹지자연도 6등급과 이차 초지 및 농경지로 4등급과 1등급 등으로 구성

4. 지형여건 분석

※ 개발행위허가기준 등을 고려하여 하기분야중 해당사항 항목만 제시하고 해당면적 비율 및 적합여부 표기

■ 현존식생도



※ 자료출처 : 현지조사 2013년 6월

- ❖ 사업부지는 대부분 리기다소나무 군락 및 나대지로 분포
- ❖ 사업부지 주변 임상의 식생 또한 대부분 리기다소나무 군락이 분포

■ 임상도



※ 자료출처 : 산림청 2013년 6월

- ❖ 산림청에서 제공하는 산림GIS주제도를 분석한 결과 비산림지역과 37.9%의 리기다 소나무림 지역임.(영급표기)

4. 지형여건 분석

※ 임목축적 조사결과는 산지관리법에 명시된 기준에 의해 실시한 경우에만 제시하고 적합여부 명시

■ 임목 축적 조사

위치	면적(㎡)	조사내용		임 목 축 적 조 사				소재지 (시·군·구) ha당 평균 임목축적(B)	임목축적 대비(%) (A/B×100)
		총본수(본)	총재적(㎡)	주요수종	ha당 임목 축적(A)	50년 이상 활엽수			
						수종	점유면적 비율(%)		
000 산15-1외 1필지	17,527	903	143.37	리기다 외	81.80	-	-	130.38	62.74

■ 현장사진

표준지 1		표준지2		표준지3	
----------	--	------	--	------	--

11

5. 주변현황(토지이용실태)

※ 주변 토지의 토지이용현황과 인허가 사항을 제시하고 함께 진입로를 사용하는 경우 건축물 현황자료 제시

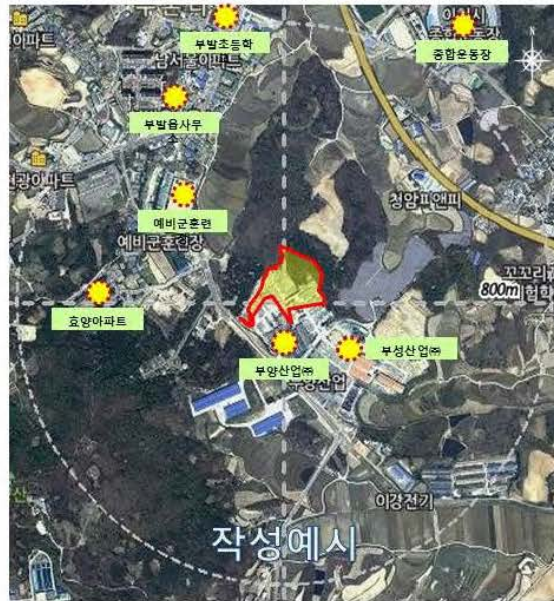
■ 주변토지이용 실태

구분	방향	이격거리
부양산업(현)	남동	0m
부성산업(현)	남동	50m
예비군훈련장	북서	320m
효양아파트	서측	460m
부발읍사무소	북서	570m
부발초등학교	북측	800m
종합운동장	북동	870m

※ 이격거리는 네이버 위성 지도의 거리측정 인용

■ 주변개발 현황

회사명	부양산업(현)	부성산업(현)
부지면적(㎡)	33,129.00	4,899.00
건축면적(㎡)	12,974.39	36.56
건축면적(㎡)	29,533.63	233.58
층수(동수)	지하1층/지상3층(7동)	지하1층/지상4층(1동)
업종	공장	공장
건축준공일	1987.09.18	1990.12.28



자료출처 : 온나라지도(네이버지도 2011년)

12

6. 토지이용계획

■ 토지이용계획표

구 분	면적(㎡)	비율(%)
합 계	29,561.00	-
전출입도로	3,266.00	-
소 계	26,295.00	100.00
건축부지	5,905.97	22.46
주차부지	1,329.00	5.05
조경녹지	10,352.00	39.37
시면녹지	950.00	3.61
기타부지	7,757.03	29.51

■ 건축계획표

구 분	용 도	층별면적(㎡)
지하층	제조시설	7,893.27
소 계		7,893.27
지상층	창 고	5,153.40
	사무실	751.57
소 계		5,904.97
지상2층	제조시설	1,510.38
	창 고	3,443.04
소 계		4,953.42
합 계		18,753.66

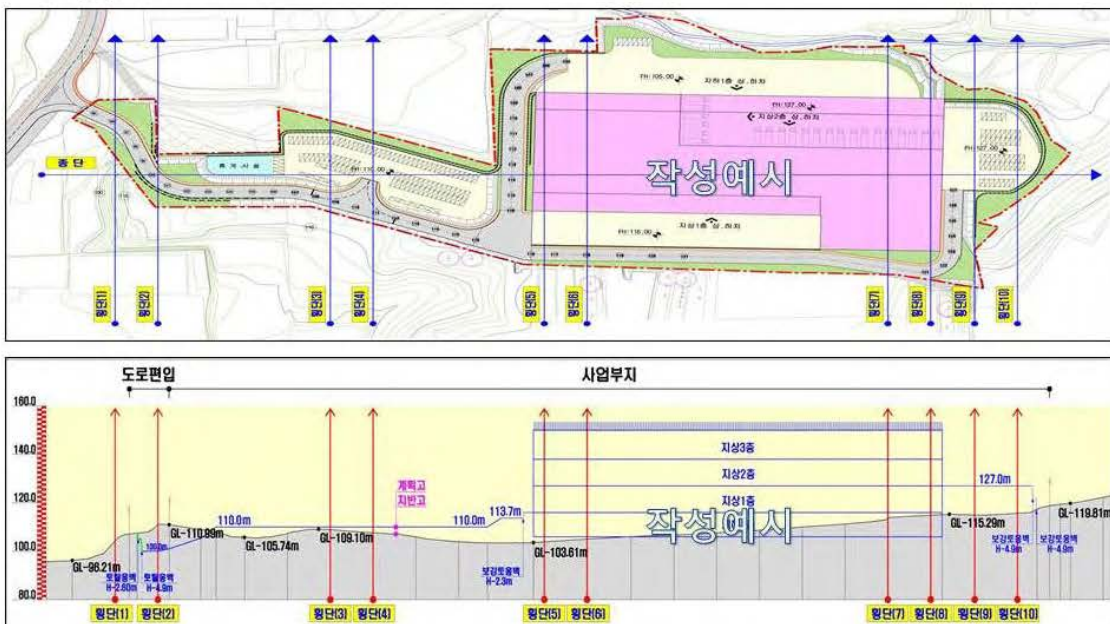
■ 토지이용계획 ※ 인근 지역을 포함하여 축적을 명확히 표기



13

7. 건축 및 부지계획

■ 종횡단면도 및 알림도

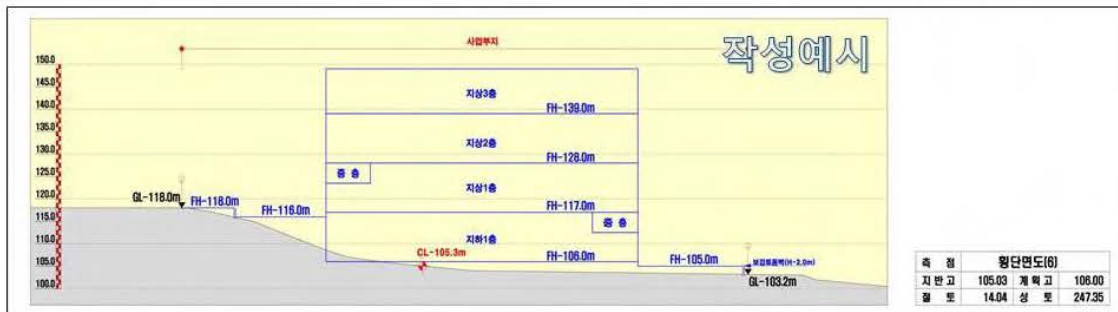
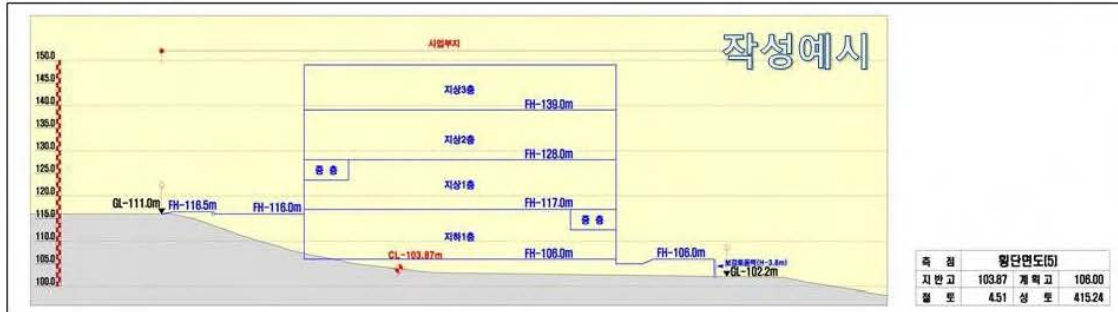


14

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 7. 건축 및 부지계획

#### ■ 횡단면도

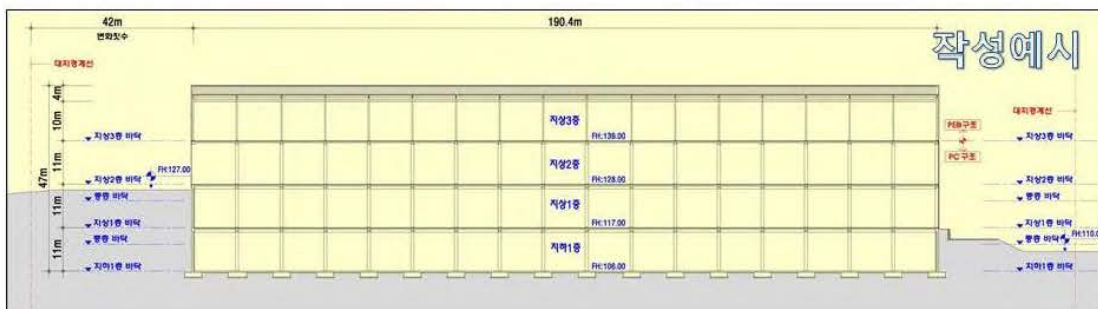
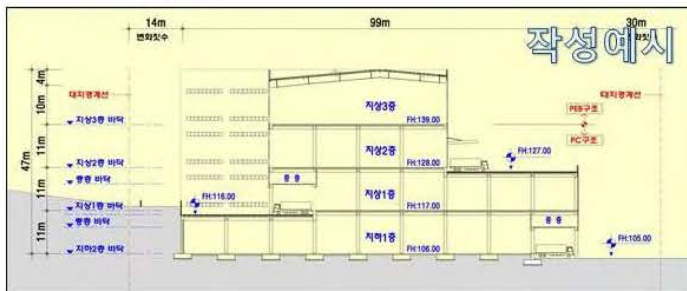


15

## 안건명(HY견고딕 20, 검정색)

### 7. 건축 및 부지계획

#### ■ 건축물 종횡단면도



16

8. 교통처리계획

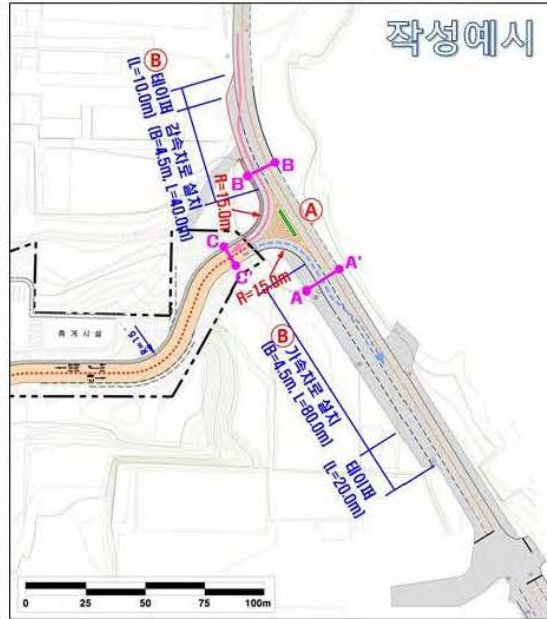
■ 접속부 진출입 계획

※ 진입도로 종횡단면도를 제시하고 대상지 주변 도로 및 진입도로와의 관계를 파악할 수 있도록 작성(개선방안제시)

진출입 동선	(A)	□ 사업지로의 불법 진출입 차단을 위한 물리적 시설물 설치 - 진출입로 중심에 화단 및 안전지대 설치
	(B)	□ 차량의 원활한 진출입을 위한 완화차로 설치 - 가속차로 : B=4.5m, L=100.0m(테이퍼20.0m포함) - 감속차로 : B=4.5m, L=40.0m(테이퍼10.0m포함)
	-	□ 대형차량의 원활한 진출입을 위한 가각 회전반경 확보 - 최소 회전반경 R=15.0m이상 확보
	-	□ 사업지 내부도로 차로운영계획 수립

도로 단면도

A	5.4	4.5	3.3	3.3	A'	16.5m
B	1.5	4.5	3.8	3.3	B'	13.1m
C	1.5	4.0	4.0		C'	9.5m



17

8. 교통처리계획

■ 사업부지내 교통처리계획



※ 주차장계획 포함 : 해당 시설의 이용차량의 규모를 파악하여 제시

18

9. 기반시설 설치계획

■ 기반시설 수요예측 및 처리계획(우수,오수,상수도 개별작성)

- 일 최대 우수량은 「건축물의 용도별 우수발생량 산정방법」 (환경부고시 제2012.114호)의 원단위를 활용하여 산정.
- 「건축물의 용도별 우수발생량 산정방법」의 사무소 우수발생량 원단위를 활용하여 산정한 결과 대상 건축물에 의하여 발생하는 일최대 우수발생량은 52.043㎥/일로 산정됨.

- 사업대상지 자체 우수 처리시설을 거쳐 계획맨홀-기존 배수로처리
- 일최대우수량 : 52.043㎥/일
- 계획 우수처리용량 : 60.0㎥/일
- 방류 수질 : BOD,SS 5 mg/l 이하

구분	용도	산정 근거	면적(㎡)	1일우수발생량	
				원단위 (l/㎡)	발생량 (㎥/일)
1동	기계실 전기실	작업소	369.6	5	2.025
	사무실 휴게실 관리실	사무소	2,206.42	15	36.258
	사무실 탐의실	복용장	273.04	46	13.760
	창고	-	54,684.65	-	-
	화장실 계단실 하역장	공유면적	5,495.54	-	-
합 계			63,029.25	-	52.043



※ 기반시설(우수, 오수, 상수도 등) 원단위를 적용하여 수요량을 예측하고 처리계획 제시

10. 이미지 및 경관계획



※ 대상지가 산지 또는 구릉지에 위치한 경우 스카이라인 계획을 포함하여 제시

10. 이미지 및 경관계획

■ 건축물 색채계획



주 조 색	보 조 색
· 주조 색은 건축물 외벽의 80% 이상 채색	· 보조 색은 건축물 외벽의 20% 미만으로 채색
· 색상 -면 셀 표기법 : 9N -KS표준색 명 : 하양	· 색상 -면 셀 표기법 : 10R 5/15 -KS표준색 명 : 오렌지



※ 건축물 현황도를 실사로 제시하고, 주요 조망점에서 최소3곳 이상 시뮬레이션을 수행하고 제시

21

10. 이미지 및 경관계획

■ 조망점별 경관계획



※ 촬영일시 : 2013년 6월 20일



※ 촬영일시 : 2013년 6월 20일

❖ 사업부지 서측 방향에서 사업대상지로의 조망 시뮬레이션 결과 경관의 변화가 경미할 것으로 예상되며, 기존 산림과 연계하여 경계부에 차폐 및 조화로운 수목식재 계획으로 아름다운 경관형성을 도모하도록 유도 할 계획임.

22

11. 환경오염 방지 및 녹지계획

■ 대기환경

- ❖ 주 진입로 및 공사차량이동로에 대한 주기적인 살수 실시 및 공사차량속도제한(20km/h이하)으로 비산먼지 발생억제
- ❖ 「비산먼지 발생억제 대책」에 준하여 중·중대형 건설기계 세륜 축면 살수 시설을 사업부지 전 출입부에 설치

■ 수질환경

- ❖ 공사시 우수에 의한 주변 농경지 및 하천에 피해를 방지 하기 위하여 공사전 가배수로 및 임시 침사지 설치
- ❖ 운영시 불투수층 면적을 최소화하여 비점오염원에 대한 피해 최소화
- ❖ 운영시 용량 120㎡/일의 우수처리시설(집축산화공법)을 설치하며 방류수 수질기준 BOD 10ppm 이하로 정화후 방류

■ 폐기를 처리대책

- ❖ 공사시 발생하는 임목폐기물 중 우수한 수목은 조경수로 미식 식재하며 임목폐기물 최소화
- ❖ 폐기물의 효율적인 처리를 위하여 사업대상지 내에 분리수거용쓰레기통 및 수거함을 설치하고, 재활용성의 성분으로 분리수거 및 수거한 뒤 기타 전문 재활용업체에 매각 처리하여 재이용
- ❖ 재활용쓰레기를 제외한 가연성 및 불연성 폐기물은 미천시 쓰레기처리계획에 처리·처분 하도록 함

■ 소음, 진동

- ❖ 건설공사장 소음관리요령에 의거한 저감대책 수립
- ❖ 소음,진동 규제법 시행규칙 제33조에 의거하여 기계,장비(굴삭기)를 사용하므로 사업 시행전에 ‘특정공사 사전신고’를 득한 후 공사
- ❖ 공사시 소음,진동으로 인접지역에 영향을 미치지 않도록 하기 위하여 사업 부지 경계로 가설 방음판넬 설치
- ❖ 운영시 대상지 경계부에 조경녹지대(전체면적의 26.2%~7,753.0㎡)를 조성하여 차폐 수림대 형성

※ 요소별 발생정도 예측치를 분석하여, 위해요소 방지 및 저감방안을 제시

11. 환경오염 방지 및 녹지계획

■ 녹지계획

- ◆ 대상지 중 물류창고부지 및 주차장, 단지 내도로, 기타 부대시설을 제외, 전체면적 중 19.6%에 해당하는 부지를 조경시설로 조성할 계획.
- ◆ 주 진입도로 구간에 왕벚나무 캐노피를 형성, 숲 조성과 사업지내 휴식공간(휴게시설)등을 조성, 녹지공간 확보 계획.
- ◆ 주변부(법면녹지): 잔디 등 초본식생대 형성
- ◆ 잔디블럭(투수성포장)계획으로 자연친화적 환경조성(주차장)



## 12. 기타 첨부자료

### ■ 회사 소개

본 000는 최근 전 세계적으로 강판 등의 소비량이 꾸준히 증가되고 이로인한 수출증가 추세인점에 착안하여 연구  
일리, 자동소재이송 장치등의 제품을 생산하고자 **작성에서** 계에서부터 출하까지의 전 과정을 꾸준한 연구개발  
발투자와 설비를 도입 품질 좋은 제품을 생산하여 수익을 창출하고 기업의 사회적 책임을 다 할 것임.

### ■ 신축배경

본 사업부지는 영동고속도로 이천IC인근에 위치 경부(신갈JC), 중부(호법JC), 중부내륙(여주)고속도로를 통하여  
전국의 도로망과 연결되어 있어 교통여건 및 생산 **작성에서** 입지상 최적인 본 사업부지에 공장을 신설하고자  
함.

### ■ 기대효과

품질 좋은 제품을 생산 함으로서 국내시장의 유통을 원활히 하고 가격을 안정시켜 외국 제품과의 경쟁력을 향상시  
킴은 물론 인근 지역주민을 적극 고용 함으로서 지역주민의 **작성에서** 소득증대 및 지역사회 발전에 기여할 것으로 사료됨.

※ 개발행위허가 목적 및 용도를 설명하는 첨부자료에 한정함.

### 3. 개발행위허가 道 안건 검토 사례

사례 1	<2013. 11. 8 00공급시설>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축 소재의 단순화, 싸인물을 고려한 건축계획 수립</li> <li>○ 시각적 자극을 주는 색채계획 재검토(시뮬레이션 보완)</li> <li>○ 농촌 경관을 고려한 건축계획 수립(블루계열의 색상 재검토)</li> <li>○ 내부 주차동선을 명확히 하여 시설물과의 충돌 방지 등 교통 안전대책 계획 반영</li> <li>○ 道 실무검토의견 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농지 집단화 우량 농지지역 입지의 적정성 검토와 도로 및 녹지계획이 과다(78%)한 것으로 사료되므로, 시설규모의 적정성 검토가 필요(정압능력 등 시설의 기능 구체화)</li> <li>· 가스 누출 사고 등 예방을 위한 안전대책 마련과 경지 정리지역으로 침수피해 발생이 되지 않도록 부지 계획 고 상향</li> <li>· 인화, 폭발 등 불의의 안전사고에 대비한 시설의 안전장치</li> <li>· 주변 상가 등과 안전거리 확보</li> <li>- 농지 집단화 지역으로 시설물이 차폐되지 않고 돌출되므로 완충녹지 조성 등 도시경관에 미치는 영향 최소화</li> <li>- 경관계획에 대하여 김포시 도시경관위원회 자문 필요</li> <li>- 시설의 차폐용 경관수 식재에 대하여 수종, 수고 등 구체적 조경계획 수립</li> <li>- 야간시설의 보호를 위하여 설치하는 보안등의 빛으로 인해 시설 주변의 농작물 피해가 발생되지 않도록 조치</li> </ul> </li> </ul>	

사례 2	<2013. 11. 8 연습장 신설>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 00신도시 단독주택용지 인접에 따른 연습장 입지 적정성 재검토</li> <li>○ 사업부지에 인접한 제2종 일반주거지역의 공동주택 건설 시 입주 주민 피해가 없도록 하는 구체적 대책 마련</li> <li>○ 산정상부분 등 우량산지 제척 및 지구계 조정 가능여부</li> <li>○ 용도와 관련 입지의 전반적 재검토 및 당위성 제시</li> <li>○ 진입도로 규모 12m에서 8m로 연결하는 사항에 대한 적정성 재검토</li> <li>○ 소음으로 인한 주거지역 영향의 감소방안 구체적 자료 제시</li> <li>○ 주변과 조화되는 건축 디자인 계획 수립</li> <li>○ 야간 조명으로 인한 빛공해 자료 분석 및 저감방안 제시</li> <li>○ 철탑(망) 기준색의 명확한 제시 및 건물 형태(입면) 재검토</li> <li>○ 중로 001-5호선에서 진입을 위한 교통계획(U턴 가능 여부 등) 적정 여부 검토</li> <li>○ 완충녹지와 접한 기존도로와 진입도로 상충문제에 대한 해결 방안 검토</li> <li>○ 단지내 추돌사고를 예방을 위해 주차계획을 단순·명료하게 재검토</li> <li>○ 00시 관내 00규모 및 가동률 조사를 통한 계획 00수의 필요성 등 규모의 타당성 제시</li> <li>○ 건물 층수 전면 재검토(규모 조정)</li> <li>○ 道 실무 검토의견 반영 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신도시가 인접되어 있어 아파트 조망 경관 훼손 및 도시 주변 녹지축 단절이 우려되므로, 허가 전 신도시 경관계획과 주변지역 관리방안과 연계한 경관계획 재수립 필요.</li> <li>- 00시 경관위원회 자문을 통하여 녹지축 연계, 생태통로 계획, 건축물의 색상, 색채패턴, 야간조명 등 검토</li> <li>- 진입도로 개설은 00 신도시개발사업 도로계획과 연계하여, 출구 좌회전 금지표시와 중로 1-5호선 중앙 차선분리대 설치, 교통안전표지 설치 등 안전사고 예방 조치</li> <li>- 절토지역은 자연친화적 사면 안전 공법 검토가 필요하며, 연습장 지주목(철탑)은 태풍 등 전도 피해가 발생하지 않도록 허가 전 철탑의 구조검토를 통해 안전성 확보로 재해예방 필요 (철탑규모 : 23개소, 높이 42~62m)</li> <li>- 주차장에 우수가 지하에 침투되어 토양 생태계를 보호하고 지표면 기온상승을 방지할 수 있도록 친환경 식생 잔디블록 등 설치 검토</li> </ul> </li> </ul>	

- 차량 상충이 없도록 주차장 조정 및 동선 조정
  - 적재 하차 시 동선체계 조정, 건물 후면 주차장은 서비스 차량 순환, 건물 전면 주차 공간 조정 등
- 조경 공간 양면으로 조정 및 운동시설 남북방향 배치 검토
  - 운동시설 쪽과 연계하여 기존 주차계획 공간으로 조정
- 투수포장으로 우수는 주변녹지로 침투 투수되도록 조치
- 평면 지붕으로 검토하고 가능한 경량피복 형태로 녹화 유도
- 수위실은 위쪽으로 이동조치
- 건축물 칼라 포인트 색상 통일 및 건물내 휴게, 녹화공간 조성
- 00시 비도시지역관리방안과 연계하여 학교 측 문제가 없도록 조치
  - 학교인근 악취, 소음, 진동 등 환경 및 공해 저감방안 파악 조치
- 道 실무검토의견 반영
  - 진입도로계획은 지방도 302호선에서 진입함에 따라 「경기도 지방도와 다른 도로 등과의 연결에 관한 조례」에 의거 도로 연결 허가기준에 적합하도록 설치
  - 개발행위허가 구역 면적의 24%를 녹지용지 면적으로 계획한 사항은 적정하다고 사료되나, 주차장, 도로부지 등을 57%로 계획한 사항은 직원복리 후생 차원에서의 계획인지, 아니면 향후 사업 확장을 고려한 사항인지 여부 등 확장의 적정성에 대한 종합적 검토가 필요
  - 비도시지역 및 계획관리지역에 대한 계획적 관리방안을 수립하여 난개발이 방지대책에 대한 가이드라인 자료 제시

사례 4

<2012. 12. 물류창고 신설>

- 00산업단지 진입로 및 사업지내 교통량 산정, 교차로 회전반경, 가속차로 설치방안 등 교통개선대책 제시
  - 감속차로 계획(테이퍼 포함 47m)은 지형여건 범위 내에서 최대한 추가 확보
- 내부도로 설계 시 차량 제원에 따른 차로폭 및 경사로 적정성 제시
  - 옹벽높이 및 내부도로 경사로는 최대한 하향 조정 방안 검토
- 산업단지 등 주변 경관패턴 및 평택시 경관색채 가이드라인 제시
  - 건축물 색채는 평택시 경관색채 가이드라인과 조화되도록 수립하고, 향후 평택시 경관·디자인심의위원회 등 전문가 자문을 통해 결정
- 종업원수를 감안한 실내·외 휴게 공간 확보방안을 구체적으로 제시
- 침투홍수량 산정근거 및 농경지의 배수로 규모 등 홍수량 산정 등 검토
- 보강토 옹벽 소단에 수목 식재 시 구조물에 미치는 영향 검토 및 보강토 옹벽과 식생옹벽에 대한 구조계산서 등 검토 내용
  - 보강토옹벽은 담쟁이 등을 이용한 녹화공법 방안 검토
- 사업부지 남측 공지 내 운동시설 및 녹지공간과 내부도로 주변에 마운딩 등 차폐 안전시설 설치
- 지하층 및 조업공간을 제외한 지표면에 설치하는 주차장은 친환경 주차장(투수성 포장)으로 최대한 설치
- 신재생에너지(태양광, 태양열, 지열시스템 등) 도입방안 권장
- 道 실무 검토의견 반영
  - 부지 조성 시 대규모 절토 및 지하터파기가 발생됨에 따라 사전의 토질 조사 후 토양특성을 고려한 사면 안정화 대책 방안이 검토
  - 진입도로의 보도폭 확장(2m→3m)하여 산단로 보도와 동일하게 설치하여 보도의 연계성 확보가 필요

사례 5

<2013. 1. 공장 신설>

- 지하주차장 하역장, 창고 등 화물차량의 진출입시 회전반경, 차량동선계획 및 사업장내 승용차·화물차 주차면수 적정성 검토
- 건축물 경관색채 계획은 경관상 이질감 최소화하고, 주조색·보조색·간조색의 적절하게 균형이 필요하며, 건축 인·허가 이전에 00시 경관·디자인심의위원회 등 전문가 자문을 거쳐 반영
- 진출입로 가·감속차로 설치에 따른 기존 보도, 자전거도로 및 완충녹지 폭원은 도시계획시설(도로) 변경·결정하여 확보
- 건물 우측 이면부 단지 내 도로는 소방도로에 필요한 최소 폭원 확보하고 나머지 부분은 녹지 등 대체 조성
- 신재생에너지(태양광, 태양열, 지열시스템 등) 도입방안 권장
- 道 실무 검토의견 반영
  - 연면적이 크게 바뀐 사유와 시설내부계획 변화자료 보완
  - 경사(표고)가 높은 부분을 고려하여 건물배치 및 부지조성방안 검토(부지조성 종·횡단면도 등)
  - 지상4층 건축에 따른 경관 차폐 등 영향분석 자료 제시
  - 건축 설계도면(층고계획, 평면, 입면, 단면 등) 제시
  - 비도시지역 및 계획관리지역에 대한 계획적관리 방안을 수립하여 난개발이 방지대책에 대한 가이드라인 자료 제시

<b>사례 6</b>	<b>&lt;2013. 2. 1. 창고 신축&gt;</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업대상지 주변 진·출입도로 등 기반시설의 미확보 및 교통 처리계획이 미비되었으며, 개발행위(안)이 경부고속도로변 경관에 미치는 영향을 감안 시 ‘입지 부적정’한 지역으로서 전반적인 재검토가 필요</li> </ul>	

<b>사례 7</b>	<b>&lt;2013. 1. 11. 교육연구시설 신축&gt;</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물은 향(向)을 고려하여 조정</li> <li>○ 진입도로는 대형버스의 진·출입을 고려하여 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 부합하도록 계획하고 도시계획시설(폭 8m)로 결정 및 설치</li> <li>○ 축구장 등 운동시설 지하에 빗물 저류조 등을 설치하여 빗물을 조경수 등으로 재활용</li> <li>○ 주차장 등 포장부는 투수성 포장재를 사용</li> <li>○ 계획홍수량 1.11m<sup>3</sup>/s, 우수관거의 통수능 1,162m<sup>3</sup>/s로 제시한 사항에 대한 근거자료 재검토</li> <li>○ 하루 최대 급수량을 25,900ℓ로 산정 및 기존 상수도 관로 (D=80mm)를 연장하여 사용하는 것으로 계획한 사항에 대한 적정성 검토</li> <li>○ 용벽구조물은 가급적 자연사면으로 조성하거나 조경석 등 친환경적인 재료를 활용하여 주변경관과 조화를 이루도록 조치</li> <li>○ 경관상 이질감이 최소화되도록 건축물의 색채와 마감은 주변경관과 조화되도록 계획하고 부지 경계부에 충분한 수목 식재</li> </ul>	

- 신설 진입도로 및 5지 교차로 등 종합적인 외부 교통개선대책 수립
  - 5지 교차로 내 농로 구간은 화단공원조성으로 차단하고, 왼쪽의 두 가구진입로는 중로3-18호선에 바로 연결되지 않도록 별도 접속계획 수립
  - 대형차량 통행을 고려하여 교차로내 회전반경 확보하고, 진입도로는 3개차선 으로 변경하여 우회전 전용차선 확보
- 내부 차량 및 보행자 동선 등 종합적인 내부 교통개선대책 수립
  - 차량을 적재한 대형차량의 통행을 고려한 회차공간 확보 및 차량출품 보관소 등에 경매차량의 운송, 하역공간 확보
  - 주민편의시설과 주차장하고 공간적으로 분리하여 주민의 접근성을 명확하게 확보하고, 주차장과 자동차경매장 시설간 보행자 연결로 확보
  - 중앙접근로가 외곽으로 갈 수 있는지 검토하고, 외곽으로 이전이 안 될 때는 내부 차량동선대책 수립
  - 좌석이 500석인데 이용객 주차장 면수가 부족하지 않는지 면밀하게 검토하여 부족 시 주차장을 추가확보 방안 강구
- 자동차경매장 및 성능검사시설의 색체 등 전체적인 미관 검토
- 인접 토지와 지반고 차이가 적게 될 수 있도록 사업부지 계획 (지반)고 하향 조정 방안 검토
- 기숙사에 거주하는 직원을 위해 내부 산책로 추가 조성, 차량출품 보관소 잔디블록 적용 및 신재생에너지(태양광 등) 도입방안 권장
- 보강토 옹벽은 식생블록 등 녹화공법 적용 및 영구저류지 별도 시설로 설치

- 진·출입 차량이 간섭되지 않도록 진입도로상 물리적 시설물 (중앙분리대 등)을 설치하는 교통개선(안) 수립
- 내부 교통처리계획은 차선계획 등을 포함하여 구체적으로 작성
- 사업계획 변경(대규모 건축물, 높은 층고, 건축물의 길이 등)의 당위성 입증자료 및 종·횡방향 층별 공정의 프로세스 관련 자료 제출
- 종사자들의 편의시설 설치 계획을 재검토하고, 인근 주민들을 위한 편의시설은 의견수렴을 통해 계획
- 한강유역환경청과 협의 및 수질, 환경오염 등에 대하여는 市 환경부서와 협의하고 그 결과 제출
- 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 상 사업장 규모 등과 관련된 자료제시
- 사업규모 확장이 주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있도록 건축물 형태, 색채 등을 포함한 경관계획 수립(시물레이션 등 포함)
- 보강토 및 L형 옹벽계획에 대하여 구체적인 자료를 제시하고 옹벽은 안전성 및 경관을 고려하여 자연친화적인 재료 사용 검토
- 「환경영향평가법」 등의 취지를 고려하여 소규모 환경영향평가 항목에 준하여 검토하고 市 환경부서와의 협의결과 제출
- 사업대상지 주변으로 산발적인 개발이 이루어지는 사항에 대한 市 차원의 조치방안 제시
- 도 실무부서(도시정책과, 도시계획상임기획단) 검토의견에 대한 조치계획 제출
  - 사업계획 변경사항, 생산품(플라스틱성형 금형)의 구체적인 용도, 창고시설의 수용규모 등에 대한 자료 제시
  - 지상1층과 지하2층을 연결하는 도로(경사도 10%)는 우천(雨天) 및 강설(降雪)시 안전사고 예방을 위하여 구배를 하향 조정하는 등에 대하여 검토 및 대안제시
  - 개발 전·후의 홍수 유출량을 비교하여 사업지구 하류부 기존 배수로에 대한 재해영향을 정량적으로 검토하고, 피해 우려 시에는 저감대책 수립

- 공장업종은 ‘주형 및 금형제조업’으로 생산과정에서 금형절삭 및 연마과정을 거치므로 이에 따른 소음, 분진발생 등에 대한 환경오염 방지대책 마련
  - 터파기 공정추진 시 토류벽 등 가시설물과 인근 지역의 지하수 위 변동 및 지반침하 등에 대한 안전대책을 마련하고 안성시 건축위원회 등 전문가 자문을 통해 구체적으로 검토
  - 신·재생에너지 확대보급을 위하여 사업대상지내 태양광 또는 지열(地熱) 등을 이용하여 에너지를 생산할 수 있는 시설물 설치 검토
  - 가·감속차선 계획(각각 테이퍼 포함 35m, 폭원 3.3m), 각각부 회전반경(R=15m), 교통안전 대책(반사경설치 1개소, 교통안전 표지 2개소) 등 교통처리계획 재검토
  - 본 대상지에 인접하여 가축을 사육하는 축사가 입지함에 따라, 공사 시 또는 시설 운영 시 발생하는 소음, 진동, 분진 등 환경 위해 요소에 따른 민원이 우려되므로, 위해방지계획에 대하여 대상지 주변여건을 고려한 적정성 제시가 필요함
  - 상근인구 20인을 적용하여 1일 최대 급수량을 5,400ℓ/일(지하수)로 제시한 반면, 오수발생량은 63.21m<sup>3</sup>/일(63,210ℓ/일)로 제시하여 오수발생량이 급수량을 크게 초과하는 바, 급수량과 오수발생량의 명확한 산정근거 제시
- 경관계획은 허가 전 市경관위원회 자문을 거쳐 수립·추진
- 건축물 색채 및 색채패턴 등은 주변 자연환경과 색의 조화를 이룰 수 있도록 조치하고 주변 환경과의 관계를 고려하여 위화감을 줄일 수 있는 방안 마련.
  - 박스형 건축물이 입체감을 갖을 수 있도록 파사드(facade) 기법 등 적용
- 접속도로(리도 203호선)의 경사도가 약 8.8%이므로 미끄럼 방지포장 확대 및 겨울철 교통사고 방지대책 수립
- 리도 203호선 통행 차량과 사업대상지 진·출입 차량의 시거 확보를 위하여 반사경 등 사고방지 시설물 설치

- 차량통행 원활 및 안전을 위하여 구 국지도23호선 내 좌회전 차로 설치 검토(관련기관 협의 포함).
- 내부 교통처리계획은 차선계획 등을 포함하여 구체적으로 작성
- 적치장 내 차량 후진공간 및 진·출입 동선계획에 대하여 구체적으로 제시
- 00 제2산업단지 개요(공장 수, 생산량, 생산품 등) 및 사업 규모의 타당성을 뒷받침할 수 있는 수요분석 자료 제출
- 도시기본계획 상 사업대상지 부분을 발췌하여 자료제시
- 「환경영향평가법」 등의 취지를 고려하여 소규모 환경영향평가 항목에 준하여 검토하고 市 환경부서와의 협의결과 제출
- 구거점용 관련하여 사업대상지 및 주변지역의 배수처리 현황자료 제출
- 도 실무부서(도시정책과, 도시계획상임기획단) 검토의견에 대한 조치계획 제출
  - 사업계획에 의하면 주변 공장과 창고사용계약 체결 및 안성미양 제2산업단지 공장에서 생산되는 제품을 보관하는 것으로 창고 신축을 계획한 바, 수요분석을 통한 사업 타당성 검토 필요.
  - 집중호우로 인한 수해피해 방지를 위하여 개발 전·후의 홍수 유출량을 비교하여 사업지구 하류부 기존 배수로에 대한 재해영향을 정량적으로 검토하고, 피해 우려 시에는 저감대책 수립
  - 터파기 공정추진 시 토류벽 등 가시설물과 인근 지역의 지하수 위 변동 및 지반침하 등에 대한 안전대책을 마련하고 안성시 건축위원회 등 전문가 자문을 통한 구체적 검토가 필요함
  - 경사도 10%의 내부 도로는 우천(雨天) 및 강설(降雪)시 안전사고 예방을 위하여 구배를 하향 조정하는 등에 대하여 검토 및 대안제시
  - 신·재생에너지 확대보급을 위하여 사업대상지내 태양광 또는 지열(地熱) 등을 이용하여 에너지를 생산할 수 있는 시설물 설치를 권장함

- 부대시설인 사무실은 최소로 반영되도록 조정(사무실 개수를 줄이되 사무실 1개소에 해당하는 면적 제척)
- 경관계획은 허가 전 안성시 경관위원회 자문을 거쳐 수립·추진
  - 안성~서운 간 도로를 이용하는 차량이 위압감을 느끼지 않도록 건축물이 주변 환경에 스며들도록 경관계획 수립
  - 건축물 모서리 부분에 조경수 식재
  - 박스형 건축물이 입체감을 갖을 수 있도록 파사드(facade) 기법 적용 등 입면분절 방안 검토
  - 건축물의 색상은 오염물질이 덜 보여지는 소재 컬러 사용 검토
- 국지도 23호선 관리부서인 경기도 건설본부(도로건설과)의 협의의견 이행
  - 물류창고 터파기 공사를 위한 토류벽 등 가시설 공사 시행 시, 창고로부터 5m 내외 이격되어 있는 도로시설물(옹벽, 도로 등)에 대한 안정성 확보 후 시행.
  - 개발행위허가 대상지는 당초 축사로서 “서운-안성 간 도로확포장공사” 시행 시 방음벽설치 등이 계획되었으나, 소유자(박상근)의 물류창고 용도전환 예정으로 영업홍보를 위하여 방음벽 삭제를 요구하여 방음벽 설치가 철회된 구간으로, 향후 물류창고 운영 시, 신설도로에서 발생하는 소음, 진동, 먼지 등의 환경피해에 대하여는 개발행위허가 신청자 부담으로 사전대책 강구
  - 기존 국지도 23호선과 접속부(T형 평면교차로) 신설은 도로교통운영체계가 변경되는 사항으로서 「도로법」 제34조(관리청 아닌 장의 공사시행)에 의거 비관리청 공사시행 허가 절차 이행

- 주민들이 사업대상지내 소형주차장을 이용할 수 있도록 조치하고 당초 심의('11.3.11) 조건인 취락마을에서 주차장까지 보도를 비롯한 통행로 등 확보조치
- 경사도가 10%인 도로는 안전사고 예방을 위하여 6~7% 정도로 구배하향 조정
- 사업대상지 진입부 차량동선 처리계획을 재검토하고, 지문로와 진입도로 접속부는 회전차량과 직진차량을 구분할 수 있도록 회전차선 확보 등 교통처리 개선방안 수립
- 화물차, 방문객, 직원들의 주차 수요를 고려하여 적정 주차면수 산정
- 부속용도인 회의실, 접견실 등 기타시설은 축소 조정
- 종업원이 늘어나므로 기숙사, 녹지공간 등 종업원을 위한 편의시설 확대
- 조감도와 조망점 별 경관계획은 일치되게 계획 수립할 것
- 사인물은 기존 창고나 신규 건축물에 한곳만 설치하는 것으로 검토하고 고속도로에서 조망시 사인물이 두드러지지 않도록 조치
- 진입도로를 취락마을(약 14호 주택)과 공동으로 이용하는 점을 고려할 때 보행자 안전성 확보를 위하여 보도 추가 설치
- 지하수를 개발하여 종업원(190명)의 생활용수 등으로 사용하는 사항에 대하여는 전용상수도 설치 인가대상으로 인가권자와 협의 절차 이행

- 주차장은 사업대상지와 기존공장에 대한 주차수요를 분석하여 계획 수립
- 삼지교차로(상세도1)에 사업대상지로 진입하기 위한 좌회전 차로 추가 확보
- 대형차량 통행을 감안하여 내·외부 교통처리계획 재검토
  - 차로 폭은 3.5m 이상 확보
  - 대형차량 주차 및 하역장 계획수립
  - 사업대상지 내부 일방통행의 적정성 검토
  - 노면표시 등 도류화 및 교통안전설물 추가 확보 검토
- 사업대상지 외부와 사업대상지 내 녹지조성부분과의 경계를 명확히 구분하여 사업계획 수립
- 진입도로변 적치장 배치계획이 경관, 토지이용계획상 적정한지에 대하여 재검토
- 안성시 경관계획에 따라 방향성을 제시하고 기존 공장과 연계하여 사업대상지의 경관·색채계획 수립.
- 개발행위로 인한 홍수량 및 통수 가능량은 집중호우를 대비하여 100년 빈도로 방재계획 수립
- 진입도로와 사업대상지 내 녹지 경계부 일원의 토지소유자 현황 자료 제출
- 적치장의 효율적인 운영 및 안전사고 예방을 위하여 구체적인 운영 계획 수립
  - 인근 공장, 농지, 축사 등이 공동으로 이용하는 도로(국지도57호선에서 사업대상지 방향으로 146m구간)에 대한 안성시 조차계획(단기·장기안)에 대하여는 아래와 같이 이행
    - 단기(안) : 개발행위허가 신청인[케이씨코트렐(주)]이 진입도로 확장 및 미끄럼방지시설 설치, 차량 회전반경 확보, 추가 도로지정공고 등을 우선 시행
    - 장기(안) : 도시관리계획 입안권자이며 도시계획도로 관리자인 안성시장이 추후 도시계획시설결정 및 도로구조개선 추진

- 녹지자연도 6등급지 포함 D동 부분은 단계적 개발계획 및 토지정형화 방안 검토
- 교통 관련 도면은 규정에 맞게 재작성하고 단지 내 내부교통 처리계획(주차장 집단화, 주차면수 추가확보, 대형차량 동선계획 등) 전면 재검토
- 건축물 수평배치에 따른 단조로움 해소를 위한 색채 계획 및 옥상 돌출기둥 차별화, 회사 사인보드 재배치 등 경관계획 제시
- 부지내 옹벽은 식생옹벽으로 검토
- 도 실무부서 검토의견에 대한 조치계획 제출
  - 녹지자연도 6등급(현존 식생도 7,8)인 임야(약 26,000m<sup>2</sup>)는 침엽수, 상수리나무, 조경수 등이 분포된 지역으로 추가 개발행위에 따른 환경훼손 등에 대한 심도 있는 검토 필요
  - 시 도시계획위원회 자문에 따른 조치계획 중 사업대상지 외부 배수시설 개선은 국도3호선변의 우수관로를 설치코자하는 사항으로 최근의 집중호우 및 기상이변 등을 고려하여 관거의 통수능력에 대한 보수적인 검토와 국도관리청의 사전협의를 통해 사업량 및 공법을 결정할 필요가 있음
  - 건축물 색채 등 경관계획은 여주시의 방향성을 제시하고 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 수립
  - 내부 교통처리계획은 차량 및 보행자 통행에 간섭이 일어나지 않도록 구체적인 방안(차선, 보도, 차량동선계획 등) 제시 필요
  - 주차장에 우수가 지하에 침투하여 토양 생태계를 보호할 수 있고 잔디를 식재할 수 있는 친환경 식생 잔디블록 또는 투수성 포장재료 등으로 설치하여 지표면 포장으로 인한 기온상승 방지의 기능을 겸할 수 있는 방안의 도입 검토와 대형차량과

소형차량의 주차장을 구분하는 등 효율적인 주차장 운영방안에 대한 검토 필요

- 토지의 효율적 이용을 위하여 국도3호선 변 사업대상지의 위요(부정형)된 토지를 정형화 할 것을 권고하여 토지이용의 극대화를 도모함이 바람직함
- 건축물의 에너지 절감하고 종업원의 휴식 공간 확보를 위하여 일부 건물의 옥상녹화방안과 주변경관을 고려하여 지붕의 형태를 경사지붕으로 변경하는 방안을 검토하여 추진할 것을 권고함이 바람직함
- 기존 개발행위허가를 득하여 약6년이 경과된 현재 진입로 개설 등 약 20% 공정을 추진한 실태를 감안하여 허가권자인 여주시는 추가 개발행위이전에 재원조달계획 및 세부공정 추진계획에 대한 사전 검토를 통해 사업 실현성을 향상시킬 필요가 있음

- 본 안건은 자연녹지지역 내 창고부지 증설을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 규정에 의거 개발행위허가 규모 초과에 따른 道 도시계획위원회 심의를 요청한 사안으로
- 창고 이용 동선 계획과 연계한 주차장 설치계획이 수립되어야 하며, 토지이용계획에 주차장 시설 용지계획 수립이 필요하다고 사료됨
- 단지내 도로의 종단 경사를 고려하여 증설부지 진입도로 연결 시 차량 회전 반경 및 운전자의 시거 확보 방안 검토가 필요하며, 특히 화재 발생시 진화를 위한 소방차 진입 동선 확보가 필요함
- 법면부는 법면 유실 등에 따른 피해방지를 위하여 법면에서 최대한 이격하여 건축 계획 수립하고 충분한 수목식재가 필요하다고 사료됨
- 또한 인근 개발행위허가지(00물류) 대지 경계선을 침범하지 않도록 완충 공간 확보 등의 검토가 필요하다고 사료됨

- 본 안건은 개발면적이 관리지역에서 허용되는 개발행위허가 (토지형질변경) 규모인 3만<sup>㎡</sup>를 초과하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제3항제3의2에 따라 경기도 도시계획위원회에 심의를 요청한 사안으로
- 허가부지 접속부 진출입계획은 연접한 지방도 차량진행방향의 우측으로 진입 또는 진출할 수 있도록 지방도에 연결하는 것으로 계획하였으나, 개발행위 목적인 물류창고의 경우 좌회전 교통량 예측을 통한 교차로 설치방안을 검토할 필요가 있음
- 사업부지 조성을 위해 발생하는 보강토 옹벽(H=4.9m\*2) 및 건축물(H=47m)에 대한 인접토지에서의 경관분석 검토가 필요하며, 옹벽으로 인한 9m 이상의 단차와 주변 토지가 이질감이 발생하지 않도록 부지조성계획을 수립하여야함
- 사업구역 내 기존의 현황도로가 위치하고 있어 이용자에 대한 대책마련 및 검토가 필요하고 생태자연도 2등급지에 해당하는 지역은 가급적 녹지 등 환경친화적 토지이용이 되도록 조정검토가 필요함
- 우수처리 계획상 우수발생량 예측은 건축물의 용도별 일 최대 우수 발생량으로 산정하였는데 화장실 우수발생량이 누락된 것에 대한 재검토가 필요함
- 아울러, 대상지 주변은 개발행위허가 등으로 개별입지된 공장 등과 미개발된 농지, 산지가 혼재되어 있는 지역으로 향후 동 대상지를 포함한 주변지역 개발로 기반시설 부족으로 인한 문제점이 발생하지 않도록 계획적 관리방안 마련이 필요한 것으로 판단됨

여 백

# III

## 개발행위허가 질의회신 사례

1. 개발행위허가
2. 개발행위허가 절차
3. 개발행위허가 규모 및 기준
4. 개발행위허가 도시계획위원회 심의
5. 개발행위허가 이행담보
6. 개발행위허가 제한
7. 도시·군 계획시설 부지에서 개발행위허가
8. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속
9. 개발행위허가 준공검사

여 백

# 1. 개발행위허가

## 가. 개발행위허가의 대상(법제56조제1항 · 영제51조)

### ⇔ CASE 1.

질의  
요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제6호가목에 따라 물건을 쌓아 놓으면서 1개월을 넘지 아니하는 기간으로서 몇 일씩 경미한 범위 안에서 개발행위허가 없이 물건적치가 가능한지 여부

### ● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제5호에 따라 녹지지역 등에서 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위는 개발행위허가대상인 바, 물건적치에 대한 경미한 행위의 범위를 몇일 벗어나더라도, 전체적인 적치기간이 1개월 미만인 경우에는 개발행위허가대상으로 볼 수 없을 것이나 구체적인 것은 현지상황을 보고 허가권자가 판단할 사항이므로 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-27, '10.01.05.)

### ⇔ CASE 2.

질의  
요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조에 따라 개발행위허가를 받은 후 허가받은 내용중 다른 사항은 변경 없이 개발행위자만 변경될 경우 개발행위허가 변경신청 시 구비서류 및 토목설계업체에 의뢰하지 않고 변경하고자 하는 자가 신청할 수 있는지

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제2항에 따라 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우 개발행위변경허가를 받아야 하며, 국토계획법 시행규칙 제9조 및 별지 제5호 서식(개발행위허가신청서)에서 변경에 따른 구비서류는 따로 정하고 있지 아니하나 질의와 같이 개발행위자만 변경되는 경우 설계도서 등 개발행위허가와 관련된 다른 첨부서류는 당초 개발행위허가신청시 허가관청에 제출되어 있으므로 위 별지 제5호서식과 개발행위자 변경을 증명할 수 있는 서류(제9조제1호 서류 및 당초 허가받은 자의 변경동의서)만 제출하면 된다고 판단됩니다.

국토계획법 제56조에 의한 개발행위허가신청은 개발행위(변경)를 하고자 하는 자가 신청하는 것으로 개발행위자 변경을 위하여 위 서류를 제출하는데 토목설계업체 등에게 의뢰할 필요는 없다고 봅니다.

(도시정책과-248, '10.01.14.)

### ⇨ CASE 3.

질의  
요지

관리지역에서 농지를 양어장부지로 농지전용(5년경과)한 후 지목이 양어장 부지로 변경된 토지에서 토지형질변경(절토·성토·정지·포장)이 수반되지 않고 일반주택을 신축하고자 하는 경우 지목변경 때문에 또 다시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 따라 개발행위허가를 받아야 하는지 여부

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항제1호에 따라 건축물의 건축 그 자체도 개발행위허가 대상이고(건축법령에 의한 허가 등 신청서류로 갈음되고 협의 또는 건축복합민원일괄협의회로 의제처리), 위 제56조제1항 각 호에서 정하는 개발행위를 하지 아니하고 단순히 지목만 변경하는 경우라면 국토계획법에 의한 개발행위허가대상은 아니나, 건축물의 건축시 토지의 형질변경이 경미한 사항으로 인정되기 위해서는 국토계획법 시행령 제53조제3호가목, 나목 또는 다목의 어느 하나에 해당되어야 하는 것입니다. 위 제53조제3호가목의 경우 건축물을 건축하기 위해서는 기초공사 등을 위해 50cm 이상의 터파기(굴착), 출입구 등 포장은 흔히 이루어지고 지목변경도 수반되므로 질의와 같이 관리지역에서 주택을 양어장 부지에 건축하고 주택건축에 따라 지목변경도 수반되면 가목에 해당하지 아니 하고, 나목의 경우에는 필지면적이 660㎡ 이하가 되어야 하는 것이며, 다목의 조성이 완료된 기존 대지에 해당되기 위해서는 절토나 성토행위는 없고 「개발 행위허가운영지침」 1-5-4-(2)-③ 각목에 해당되어야 하는것으로, 위 제53조제3호 어느 목에도 해당하지 아니할 경우 건축물의 건축을 위한 토지의 형질 변경행위는 개발행위허가대상에 해당합니다. 참고로, 「개발 행위허가운영지침」 2-1-2-(1)-⑨의 규정에 따라 건축물의 건축에 따른 토지의 형질변경이 수반되는 경우 건축법에 따라 건축허가(신고)신청시 제출하는 서류로 개발행위내용(토지의 형질변경포함)을 확인할 수 있는 경우 건축허가신청서에 개발행위허가신청서개발행위허가신청서(토지의 형질변경)을 첨부하여 제출하면 그 구비서류는 건축허가신청서에 첨부된 구비서류로 갈음할 수 있습니다.

(도시정책과-4259, '10.06.24.)

### ⇨ CASE 4.

질의  
요지

공업지역 내 임야를 공장부지 조성을 목적으로 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받은 사업지 내에 절토에 따라 발생하는 암반에 대하여 골재생산을 할 경우 토석채취를 위한 개발행위허가를 받아야 하는지

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제51조제1항제4호(토석채취) 단서의 규정에서 토석채취를 위한 개발

행위허가대상에서 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외하도록 정하고 있는바, 주목적이 토지의 형질변경(공장부지조성)이고, 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가 신청시 구비서류(동 시행규칙 제9조제2호의 서류 등)에 채취할 토석의 추정 물량과 반출내용 등이 포함되어 있고 허가권자가 이 내용을 알고 허가를 한 경우라면 토석채취를 위한 개발행위허가를 따로 받아야 하는 것을 아니라 할 것입니다. 이 경우 주목적이 토지의 형질변경인지 여부는 허가권자가 허가 신청내용 등을 보고 구체적으로 판단할 사항입니다. 물론 토지의 형질변경과 토석채취가 모두 주목적인 경우에는 2개의 행위에 대한 개발행위허가를 신청하도록 하여 같이 허가를 해 줄 수 있다고 봅니다. 산지관리법 등 다른 법률에 대하여는 해당 법률을 담당하는 기관으로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5354, '10.08.16.)

⇔ CASE 5.

<p>질의 요지</p>	<p>가) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가를 받아서 토지를 분할하려는 경우 분할 후 잔여 토지의 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적보다 작을 경우 개발행위허가 대상인지 여부</p> <p>나) 산지전용허가를 의제한 건축허가를 받아 등록전환 및 토지분할을 하고자 하였으나, 등록전환과정에서 토지 면적이 감소되어 분할 후 잔여토지의 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로 분할되는 경우 개발행위허가 대상인지 여부</p>
------------------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제51조제5호의 규정에 의하면 가. 토지분할을 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지분할, 나. 건축법 제57조제1항에 따른 분할 제한면적 미만으로서의 토지분할, 다. 관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지 분할에 대하여는 개발행위허가를 받도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제5조제5호 가목 및 다목에 대해서는 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받는 경우에는 개발행위허가대상이 아니라 할 것이나, 나목의 경우에는 모든 용도지역에서 관계 법령에 의한 허가·인가 여부에 관계없이 건축법 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로 분할하고자 하는 경우 개발행위허가대상으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되며, 이 경우 같은 법 시행령 별표1의2 제2호가목(1)의 규정에 따라 건축물을 건축하는 경우 건축허가와 동시에 개발행위허가를 신청할 수 있습니다. 따라서 귀 질의의 경우에는 개발행위허가

대상으로 보는 것이 타당할 것이며, 분할제한면적 미만으로 분할하고자 하는 경우에는 같은 법 시행령 별표1의2 제2호라목(2)에 해당하는 경우에 개발행위 허가를 받아 토지분할이 가능하다 할 것입니다.

(도시정책과-7800, '11.12.07.)

⇨ CASE 6.

질의  
요지

사업시행자인 한국토지주택공사의 택지개발사업지구 내 원형지 공급을 받은 한국토지신탁회사가 보강토 옹벽 설치를 위한 개발행위허가 신청건과 관련하여 택지개발사업 개발계획 및 실시계획 승인시 원형지내 공작물의 공사계획도면 없이 실시계획 승인된 사항이 택지개발촉진법 제11조 규정에 의하여 개발행위 허가를 의제 처리한 것을 볼 수 있는지 여부

● 회신 내용

○ 국토계획법 제2조제11호, 제56조제1항 단서 및 개발행위허가운영지침 1-5-1에 의하면, 택지개발사업은 택지개발촉진법 제11조의 규정에 따라 택지개발사업의 실시계획 인가 시 도시개발법에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 의제처리 받는 경우에는 도시계획사업으로 인정하여 개발행위허가 대상에서 제외하도록 운영하고 있습니다.

다만, 택지개발사업지구인 경우에는 원형지 공급 등으로 택지개발사업의 실시계획에 따라 부지조성을 하지 아니한 토지에 개발행위가 수반되는 경우에는 별도의 개발행위 허가를 받아야 할 것입니다. 또한, 택지개발촉진법 제11조제11항제1호의 개발행위 허가 의제 규정은 사업시행자가 택지개발사업을 위해 부수적으로 수행하는 개발행위에 대하여 적용할 수 있다고 볼 수 있으나, 이 경우에도 국토계획법상 개발행위허가와 관련된 신청서류 등이 첨부되어 개발행위내용 등이 확인되어야 의제처리가 가능할 것으로 판단됩니다.

따라서 귀 질의의 경우와 같이 원형지내 개발행위와 관련된 협의서류가 없는 상태에서 택지개발사업 실시계획 인가시 지구단위계획(공원조성계획 등) 내용이 포함되었더라도 개발행위허가와 의제 처리된 것으로 보기는 어렵다고 판단됩니다.

(도시정책과-861, '12.02.07.)

⇨ CASE 7.

질의  
요지

「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 의거 유적발굴허가를 받은 부지에서 문화재 발굴을 하는 경우(별도의 건축물의 건축 및 공작물의 설치 등을 수반하지 않고 문화재 발굴 후 원상회복 전제), 이는 개발행위허가 대상인지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 (이하 ‘법’) 제56조제1항제2호 및 같은 법 시행령(이하 ‘령’) 제51조 제3호에 따르면 절토, 성토, 정지, 포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지형질변경 제외)은 개발행위 허가를 받아야 합니다. 따라서 영제53조제3호에서 정하고 있는 경미한 행위에 해당되는 토지의 형질변경이 아닌 경우에는 토지형질변경에 대한 원상회복 여부 및 그 준치 시기에 관계없이 개발행위허가를 받아야 하며, 이 경우 법제58조에 따른 개발행위허가의 기준에 맞아야 함을 알려드립니다.

(도시정책과-1835, '12.03.20.)

⇒ CASE 8.

질의  
요지

「사도법」에 의한 사도설치 허가를 받고 토지를 분할하려고 할 때 사도부지 외의 면적이 「건축법」 제57조에 따른 최소분할제한면적(60제곱미터) 이하일 경우 개발행위허가(토지분할)가 불가능한지 여부?

● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제5호가목에 따라 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할은 경미한 행위에 해당되어 개발행위허가 대상에서 제외되는 바, 이 경우 분할되는 면적(도로부지 외)이 「건축법」 제57조에 따른 최소분할제한면적 이하일 경우라도 개발행위허가를 받지 아니하고 토지분할이 가능할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1835, '12.03.22.)

⇒ CASE 9.

질의  
요지

2012.4.15. 시행될 국토계획법 제56조제3항과 관련하여 현행 국토계획법 제56조제3항에 따라 산지관리법 상 인허가를 받은 부지에서 2012.4.15. 이후 사업계획 등 기 허가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에 국토계획법령에서 규정한 기준에 따라 개발행위허가를 받아야 하는지 여부?

● 회신 내용

- 2012.4.15.일 시행될 국토계획법 부칙 제6조(개발행위허가 등에 관한 적용례)에 따르면 제56조제3항의 개정규정은 ‘이 법 시행 후 최초로 개발행위허가를 신청하는 경우부터 적용 한다’고 규정하고 있는 바, 기허가 받은 내용에 대한 변경허가의 경우도 위 규정에 포함하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 따라서 귀 질의의 경우와

같이 산지관리법령에 의해 인허가를 받아 준공처리가 되지 않은 상태에서 법률 개정에 따라 국토계획법 적용대상으로 변경되는 경우 기존허가 받은 인허가 사항에 대한 변경에 대하여는 국토계획법령에 의한 개발행위허가기준을 적용하는 것이 타당하다 할 것입니다. 다만, 국토계획법 제56조제3항의 규정은 개발행위허가 대상 중 “토지의 형질변경”에 관한 사항으로 허가목적 변경, 부지확장에 따른 토지형질변경이 아닌 경우에는 기존 산지관리법령의 기준을 적용할 수 있도록 운영하는 것이 타당하다고 판단되나, 사업목적 변경 및 부지증설에 따른 토지형질변경이 포함되는 경우에는 국토계획법령에 의한 개발행위허가기준을 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-2368, '12.4.13.)

⇒ CASE 10.

질의 요지	농림지역의 보전산지(임업용산지)에서 작물재배사 허가 신청시 진입도로 개설과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 국토계획법)상 개발행위 허가를 받아야 하는지 여부 및 산지관리법 적용을 받아 도로개설이 가능한지 여부
----------	--

● 회신 내용

○ 국토계획법 제76조제5항에 따라 농림지역 중 보전산지인 경우에는 산지관리법에 따른 행위제한을 따르도록 규정하고 있는 바, 귀 진입도로 개설가능여부에 대해서는 산지관리법을 담당하고 있는 산림청에 문의하시기 바랍니다.

또한, 국토계획법 제56조제1항에 따라 토지의 형질변경시에는 개발행위허가를 받도록 규정하고 있으나, 같은 조 제3항에 따라 농림지역의 산림에서 ‘농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 대해서는 산지관리법에 따른다’라고 규정하고 있는 바, 부수적으로 수반되는 진입도로 개설의 주된 목적이 농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당되는 경우라면 위 규정에 따라 산지관리법에 따라 처리할 사항이라 봅니다.

(도시정책과-5273, '12.08.16.)

⇒ CASE 11.

질의 요지	「장사 등에 관한 법률」에 따르면 개인묘지 설치신고는 묘지설치 후 30일 이내에 하도록 되어 있으며, 이에 따라 개발행위허가를 받지 않고 묘지를 설치한 경우 「장사 등에 관한 법률」 및 국토계획법에서 정하고 있는 허가(신고) 기준에 적합하다면 원상복구 및 고발 등의 처분 없이 개발행위허가를 해 줄 수 있는지 여부
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법에서 개발행위에 대해 허가를 받도록 정하고 있는 것은 개발행위에 따른 당해지역 및 주변지역의 기반시설 설치, 위해방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 함께 고려하여 개발계획의 적절성을 확보하고 국토의 난개발 및 자연환경 훼손을 방지하기 위한 것으로, 국토계획법 제56조제1항제2호 및 같은 법 시행령(이하 ‘령’) 제51조제1항제3호에 따르면 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위(경작을 위한 토지형질변경 제외)는 개발행위허가를 받도록 하고 있으며 개발행위허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위를 따로 정하고 있습니다.
- 따라서 위의 경작 및 경미한 행위에 해당되지 않는 토지의 형질변경에 대해서는 개발행위허가를 받아야 하며, 이를 위반하였을 경우에는 법 제60조제3항에 따라 토지의 원상회복을 명할 수 있으며, 같은 법 제140조제1호에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.
- 다만, 「장사 등에 관한 법률」 제14조제2항에 따르면 개인묘지를 설치한 자는 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 묘지를 설치한 후 30일 이내에 해당 묘지를 관할하는 시장 등에게 신고하도록 되어 있으며, 개인묘지의 특성상 묘지설치 이전에 개발행위허가(토지형질변경)를 받는 것이 현실적으로 어렵다고 판단되므로 허가를 받지 아니하고 개인 묘지가 설치된 경우에는 관련법령에서 정하는 허가 기준에 적합한 경우라면 별도 원상회복 및 벌칙 등에 대한 처분 없이 개발 행위 허가는 가능할 것으로 판단되나, 귀 질의의 경우가 이에 해당되는지 여부는 관계 법령, 당해 여건 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려 드립니다.

(도시정책과-7725, '12.11.27.)

⇒ CASE 12.

질의  
요지

토지가 아닌 기존 건축물의 옥상 및 지붕에 설치하는 공작물(태양광 발전 시설)을 설치하고자 할 때 국토계획법 제56조제1항제1호에 따라 공작물 설치에 따른 개발행위허가를 받아야 하는지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항제1호에 따르면 공작물의 설치에 대해서는 개발행위 허가를 받도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제51조제1항제2호에 따르면 공작물은 ‘인공을 가하여 제작한 시설물’로 정의하고 있으나 그 설치장소를 따로 정하고 있지 않으므로 토지가 아닌 기존 건축물의 옥상 및 지붕에 설치하는 공작물도 개발행위허가 대상으로 보아야 할 것입니다.

(도시정책과-7963, '12.12.5.)

## ⇔ CASE 13.

질의  
요지

현재 종교용지로 사용하고 있는 토지에 지목이 도로인 연접토지를 종교용지 부지로 확장하려는 경우에 별도의 토지 형질변경이 없는 경우에도 개발행위허가를 받아야 하는지 여부 및 그 절차는?

### ● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호 및 제2호에 따르면 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경은 개발행위허가를 받도록 정하고 있습니다. 따라서, 단순 지목변경 및 합병은 개발행위허가대상은 아니라 할 것이나 기존 사업부지와 인접한 토지를 사업부지에 편입하고자 하는 경우편입되는 토지(이하 ‘편입부지’)에 실질적으로 건축행위 및 토지형질변경행위가 이루어지지 않는다 하더라도 추가된 편입부지로 인해 총 사업부지(대지)의 변경이 수반되는 경우라면 이는 새로운 개발행위(건축 부지조성을 위한 개발행위)로 보아 개발행위허가를 받는 것이 타당할 것입니다. 다만, 별도의 개발행위는 이루어지지 않으므로 개발행위허가 신청(기존건축부지확장을 위한 토지의형질변경)이 될 경우 허가권자가 허가내용을 검토하여 동 법률에서 정한 개발행위허가기준 등에 적합한 경우라면 개발행위 준공검사를 진행하는 것이 타당할 것으로 판단되오니 해당 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(도시정책과-8470, '12.12.26.)

## ⇔ CASE 14

질의  
요지

하나의 대지가 자연녹지지역(550㎡)과 자연경관지구(400㎡)·자연취락지구(150㎡)에 걸쳐 있는 경우 각각의 부분에 대한 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용할 때, 건축물을 용도부분에 따라 나누어 설계하여 용도지역·지구 등의 경계선을 기준으로 각각의 용도로 분리하는 것이 가능한지 여부

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제84조제1항에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 용도지역 등이라 함)에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(동법 시행령 제94조에 의거 330㎡, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660㎡)이하이면 건폐율·용적률은 가중 평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하나, 국토계획법 제84조제3항에 따라 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용

하여야 하므로 질의의 경우처럼 자연녹지지역과 자연경관지구·자연취락지구에 걸쳐 있다면 각각의 부분에 대한 건축물 및 토지에 관한 규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)을 적용하여야 하며, 이때 용도지구 경계선과 허용 건축물의 경계는 일치시켜야 할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1383, '13.2.25.)

⇒ CASE 15.

질의  
요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”) 제56조제3항과 관련하여 농림지역안 산림에서 농업용 창고 건축(토지형질변경 포함)시 개발행위허가 대상인지

● 회신 내용

○ 국토계획법 제56조제3항에 따르면 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역안의 산림에서 농업·임업·어업 목적으로 토지형질변경을 하는 경우 국토계획법에 따른 개발행위허가는 받지 않도록 하고, 「산지관리법」에 따르도록 하고 있습니다. 한편, 위의 경우 농업·임업·어업의 범위는 아래 법령에 따라 판단하도록 2013.1.25(“도시정책과-652호”)에 각 시·도에 통보한 바 있습니다.

- ① 농업·어업의 범위는 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제1호
- ② 임업의 범위는 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 제2조제1호에 의한 임업
- ③ 기타 관련법령에서 농업·임업·어업으로 분류한 사항따라서, 질의한 농업용 창고가 위 법령에 따른 농업의 범위에 해당되는토지형질변경인 경우에는 「산지관리법」에 따르고, 건축물 건축에 대하여는 국토계획법 제57조제1항(개발 행위허가의 절차) 및 제62조제1항(준공검사)에 따라 「건축법」의 절차에 따르면 될 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-2685, '13.07.05.)

**나. 개발행위허가의 경미한 변경(법제56조제2항·영제52조)**

⇒ CASE 1.

질의  
요지

개발행위허가와 관련하여 대지 내 건축물의 면적 변경사항은 국토계획법 시행령 제52조에 의한 개발행위의 경미한 변경사항에 포함되지 않아 개발행위변경허가를 받고 있는데, 건축물 면적변경도 5% 범위 안에서는 경미한 사항에 포함되도록 국토계획법 시행령 개정건의

● 회신 내용

- 동 시행령 제52조제1항제2호의 ‘사업면적’을 부지면적으로 한정하는 규정이 없고 부지면적도 5% 범위 안에서는 경미한 변경에 해당되는데 건축물 면적에 대하여 이를 인정하지 아니할 이유도 없으므로, 위 제52조제1항제2호의 사업면적에는 건축물의 경우 건축물 면적도 포함되도록 운영하고 있으니 착오 없도록 일선 시·군·구에 알려주시기 바랍니다.

(도시정책과-7518, '10.11.30.)

⇔ CASE 2.

질의  
요지

중전(2011.3.9.전) 개발행위허가를 받은 후 등록전환을 위해 실시한 지적측량 결과 발생한 오차(면적증가)를 반영하기 위해 개발행위허가를 변경하는 경우에도 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호에 따른 도시계획위원회 심의 대상인지 여부

● 회신 내용

- 2011. 3. 9. 전에 개발행위허가를 받은 후 부지면적의 증가에 따른 개발행위 변경허가는 도시계획위원회의 심의를 받아야 하나, 허가내용의 변경 없이 단순히 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항에 따라 등록전환을 위한 측량허용 오차(면적증가)를 반영하기 위한 개발행위변경허가 신청의 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

(도시정책과-6902)

**다. 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위(법제56조제4항영제53조)**

⇔ CASE 1.

질의  
요지

국토계획법 시행령 제53조제3호다목 괄호조항의 절토 및 성토 범위

● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제53조제3호다목의 본문 중 괄호에서 “절토 및 성토는 제외한다.”라고만 규정하고 있어 그 깊이·높이에 대한 범위는 규정하고 있지 않으므로 기존 대지에서는 절토·성토가 발생하기만 하면 그 깊이·높이에 관계없이 모두 개발행위허가 대상으로 판단할 소지도 있는바,
- 국토계획법 시행령 제53조제3호가목에서 깊이·높이 50센티미터 이내의 절토·성토는 허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위로 규정하고 있고, 기존 대지에서 일체의 절토·성토를 모두 개발행위허가 대상으로 볼 실익도 없으므로 국토계획법 시행령

제53조제3호다목의 기존 대지에서 깊이·높이 50센티미터 이내의 절토·성토에 대하여는 개발행위허가(토지의 형질변경) 대상에서 제외하는 것이 타당함.

(도시정책과-2624, '13.07.04.)

## 라. 개발행위허가 일반

### ⇒ CASE 1.

질의 요지	「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침」 상 사전심의와 관련하여 개발행위자가 시·군·구에 관련자료 제출 시에 관련 자료의 범위에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행규칙 제9조제1호에 따른 ‘소유권 또는 사용권 등 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류’가 반드시 필요한지 여부
----------	--

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제55조제3항제3의2호 및 제57조제1항제1의2호에 따른 도시계획위원회 심의와 관련하여 「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침」 상 개발행위자가 개발행위허가 정식 신청 전에 심의를 받고자 하는 경우 시군구에 제출하는 관련 자료에 국토계획법 시행규칙 제9조제1호에 따른 ‘소유권 또는 사용권 등 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류’는 반드시 필요한 사항은 아니라고 봅니다.

(도시정책과-4009, '11.6.24.)

### ⇒ CASE 2.

질의 요지	부설주차장 부지 조성을 위해 개발행위허가를 받은 부지의 일부를 변경허가 없이 소매점으로 준공 받은 후 나머지 부지를 주차장부지로 조성하고자 하는 경우 별도의 개발행위허가를 받아야 하는지 아니면 기 허가받은 개발행위허가를 변경하여야 하는지 여부
----------	---

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제62조제1항에 따르면 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 준공검사를 받도록 하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제11조제3항에 따르면 준공검사 결과 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 때에는 ‘개발행위준공검사필증’을 신청인에게 교부토록 하고 있습니다. 따라서 개발행위에 대한 준공은 허가 받은 내용대로 이루어져야 하며, 허가내용을 변경하고자 하는 경우에는 준공 전에 변경허가를 받아야 할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-6526, '12.10.11.)

### ⇨ CASE 3.

질의  
요지

「산지관리법」에 따라 복구준공검사를 받은 토지에서 절·성토를 할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목에 따라 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있는지 여부

#### ● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목에 따라 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물의 건축을 위한 터파기 및 되메우기, 정지, 포장 등 토지의 형질변경(원지반의 높이를 변경하기 위해 50센티미터를 초과하여 절토 및 성토를 하는 경우는 제외)은 개발행위허가를 받지 않고 할 수 있는 경미한 행위이나, 이는 ‘조성이 완료된 기존 대지’(「개발행위허가운영지침」 1-5-4(3)③ 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지로서 도로·상하수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위가 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지)에 한하여 인정되는 것이며, ‘조성이 완료된 기존 대지’에서도 원지반의 높이를 변경하기 위해 50센티미터를 초과하여 절토 및 성토를 하는 경우는 위에 따른 경미한 행위로 볼 수 없을 것입니다.

(도시정책과-699, '16.1.21)

## 2. 개발행위허가의 절차

### ⇨ CASE 1.

질의  
요지

개발행위허가 신청 시 개발행위 대상 토지가 신청인의 토지인 경우 개발행위 허가신청서에 인감도장을 날인하여야 하는지?

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행규칙 제9조에 따라 개발행위를 하고자 하는 자는 별지 제5호서식의 개발행위허가신청서에 필요한 구비서류를 첨부하여 개발행위허가권자에게 제출하도록 되어 있으며, 개발행위허가신청서에는 서명 또는 도장을 날인하도록 정하고 있고, 구비서류인 대상토지의 소유권을 증명하는 서류는 당해 토지소유자인 경우 부동산등기부등본을 첨부하면 되는 것이지 이에 소유자의 인감을 날인하도록 하는 규정은 없습니다.

(도시정책과-1127 '10.02.18.)

## ⇔ CASE 2.

질의  
요지

개발행위허가를 신청한 소매점 19동(다세대주택으로 변경예정)의 진입도로(폭 6m, 연장 230m)를 도시계획도로에 연결예정인 바, 추후 다세대주택으로 변경 시 지방자치단체로 귀속되지 아니할 경우 소유권 분쟁 및 유지관리 등 애로가 예상될 경우 진입도로를 도시계획도로로 개설해야 하는지 또는 「건축법」에 의한 지정·공고하는 도로로 개발행위허가를 받아서 개설하면 되는지?

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제57조에서는 개발행위허가 시 진입도로 등 기반시설의 설치나 용지의 확보에 대하여 계획서를 제출하게 하거나 신청자의 의견을 들어 조건을 부과할 수 있는 바, 같은 법 시행령 별표1의2 제1호마목에 따라 당해시설 및 주변교통소통에 지장이 없으면 도로는 「건축법」에 적합하면 되도록 정하고 있고 「건축법」에서는 지정·공고한 도로도 도로로 규정하고 있으므로 진입도로를 반드시 도시계획도로로 개설해야 하는 것은 아닙니다. 다만, 질의와 같이 분양을 목적으로 하는 상당한 규모의 건축물 등으로서 이해관계자가 많아 진입도로로 인하여 사후적으로 충분히 분쟁 등이 예상되는 경우라면 도시계획시설로 설치(무상귀속 대상)하게 하거나 개발행위허가를 받아 개설하더라도 해당 지방자치단체로 기부 채납하도록 하는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-3016, '10.04.27.)

## ⇔ CASE 3.

질의  
요지

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법) 상 토지분할의 개발행위허가 시 근저당권자 및 지상권자의 동의가 필요한지 여부

### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행규칙 제9조제1호에서 개발행위허가 신청 시 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 제출하도록 하고 있는 바, 위 규정은 건축물의 건축, 공작물 설치, 토지형질변경 및 물건적치의 경우에는 지상권 설정권자의 토지사용승낙의 동의가 필요하다고 보나, 단순한 토지분할을 위한 개발행위는 근저당권자나 지상권자의 동의서류까지 필요한 것은 아니라고 봅니다.

(도시정책과-5683, '11.09.06.)

#### ⇨ CASE 4.

질의  
요지

자연녹지지역에서 1만㎡ 이하(총면적 2,925㎡)로 중중묘 설치를 목적으로 개발행위허가 신청 시 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호에 따른 도시계획위원회 심의대상 여부

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호에 따라 자연녹지지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경의 경우에는 위호 단서규정의 각목을 제외하고는 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위허가를 받도록 규정하고 있습니다. 따라서 동법 시행령 제57조제1항제1의2호 단서규정에 의한 예외규정에 해당되지 아니한 경우로서 일정한 시설(공작물)의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가에 대해서는 도시계획위원회 심의 대상으로 보아야 할 것이므로 중중묘지 조성의 경우에도 위 규정에 따라 도시계획위원회 심의 대상으로 보는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-7480, '11.11.22.)

#### ⇨ CASE 5.

질의  
요지

도로 등 기반시설이 설치되어 있으나 해당 지자체의 공보에 고시가 되지 않은 경우 국토계획법 제57조제1항제1호의2 나목을 적용하여 도시계획 위원회 심의를 제외할 수 있는지 여부

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호의2 나목에 따르면 해당 토지가 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 대한 도시관리계획이 수립된 지역으로 도시계획위원회 심의를 거쳐 공보에 고시한 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외하도록 규정되어 있는 바, 귀 질의의 경우와 같이 도로 등 기반시설이 설치되어 있는 경우라 하더라도 도시계획위원회 심의를 거쳐 해당 지자체의 공보에 고시가 되지 않은 경우라면 위의 규정은 적용할 수 없다고 할 것 이므로 도시계획위원회의 심의 제외대상에 해당되지 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-2170, '12.04.05.)

질의  
요지

가) 개발행위허가(토지분할) 처리 시, 국토계획법 시행규칙 제9조에 따르면 “개발행위를 하고자 하는 자는 개발행위허가 신청서에 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명할 수 있는 서류”를 제출하도록 규정하고 있어 토지소유자가 아닌 매수자로부터 개발행위허가 신청을 받을 때 “매매계약서에 토지소유자와 매수자 각각 도장을 날인하고 토지소유자의 동의서 및 법인인감증명서를 첨부하여 개발행위허가를 처리”하였을 경우, 위 규정에서 정한 “사용권”에 해당되는지 여부

나) 사실상 개발행위가 필요 없는 단순 매매목적의 개발행위허가(토지분할) 시, 국토계획법 제58조제1항제5호에 따른 “개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것”이라는 규정을 적용하여 진입도로 등 기반시설이 없거나 그에 필요한 용지의 확보계획이 없을 경우에는 허가할 수 있는지 여부

● 회신 내용

- 질의 가) 개발행위허가신청 시에는 타인 소유의 토지에 토지소유자의 동의 없이 개발행위를 할 수 없는 것이므로, 국토계획법 시행규칙 제9조제1호에서 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 첨부하도록 정하고 있으나, 토지분할에 대해서는 토지소유자의 토지분할 동의서 등을 첨부한 경우라면 별도의 사용권확보는 필요하지 않을 것으로 판단되며, 개별사안에 대해서는 해당 허가권자가 판단할 사항이라 봅니다.
- 질의 나) 국토계획법 제58조제1항제5호의 기반시설 확보의 내용은 건축물의 건축 등 개발행위에 따른 기반시설에 대한 규정으로 보아야 할 것으로 단순 매매를 목적으로 하는 토지분할의 경우까지 적용하는 것은 타당하지 않다고 판단되나, 개발행위허가 시에는 국토계획법 시행령 별표1의2에 따라 허가기준(분야별, 개발행위별 검토사항)을 검토하여야 하며, 동 별표 제2호라목(1)(다)의 규정에 따라 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 관련 법령에 부합하는지 여부를 종합적으로 검토하여야 할 것으로 개발행위허가신청서에 작성하는 토지분할의 목적이 단순 매매라 하더라도, 분할의 내용으로 보아 건축물의 건축이 수반되는 형태인 바둑판식 및 택지식 분할의 경우에는 건축물의 건축이 가능한지 여부(기반시설확보 및 허가기준 적합여부 등)에 대해서도 검토해야 하는 것이며, 허가기준에 맞지 아니하여 건축물의 건축이 곤란한 토지를 바둑판식 또는 택지식 형태로 분할하고자 하는 경우에는 불허가 처분하는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-5686, '12.09.04.)

### 3. 개발행위허가 규모 및 기준

#### 가. 개발행위허가의 규모

##### ⇨ CASE 1.

질의  
요지

도시지역에서 1만 제곱미터 이상 토지의 형질변경이 이루어지는 주택건설사업을 할 경우에는 지구단위계획을 수립하여야 개발이 가능하다고 하는데 그 근거는 무엇인지?

##### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제55조제3항제1호의 규정에 의거 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우에는 용도지역별 특성을 감안하여 정한 개발행위허가규모 면적 제한을 적용받지 않음을 알려드립니다.

(도시정책팀-567, '04.02.09.)

##### ⇨ CASE 2.

질의  
요지

'93. 12. 31. 이전 기존 공장부지 면적 55,995제곱미터로 공장등록을 필한 후 '94년 2,049제곱미터 공장부지 증설, '96년 1,490제곱미터 공장부지 증설한 경우 다시 기존 공장 부지를 확장하고자 하는 경우 증설이 가능한지 여부

##### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제55조제3항제4호 및 동법률 시행규칙 제10조제2호 각목의 요건을 모두 갖춘 경우에는 면적 제한의 적용을 받지 않는 것이나, 동 각목의 요건 중 나목의 요건은 1993년 12월 31일 당시의 공장부지 면적의 50퍼센트 이하의 범위 안에서의 증설로 증가되는 총면적이 3만 제곱미터 이하인 경우에 한하여 면적제한이 적용되지 않습니다. 다만, 이 경우에도 동법률 시행령 별표20 제2호차목(1) 내지(5)에 해당하는 공장과 부지면적이 3만 제곱미터를 초과하거나 증설로 인하여 부지면적이 3만 제곱미터를 초과하게 되는 공장의 증설은 1회에 한하여 가능함을 알려드립니다.

(도시정책팀-2723, '04.05.21.)

⇒ CASE 3.

질의 요지	<p>자연녹지지역에서 액화석유가스충전사업(용기충전시설)허가를 함에 있어 부지면적이 13,065제곱미터일 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제70조의 규정에 의거 가스공급설비로 도시계획시설로 결정하여 도시계획시설로 도시관리계획 결정을 하는 경우 개발행위허가 규모를 적용하는지 여부</li> <li>• 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 개발행위허가 규모 이상인 경우에는 국토계획법 제59조 및 동법률 시행령 제57조의 규정에 의한 도시계획위원회 심의를 받아야 하는지 여부</li> </ul>
----------	--

● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항 단서의 규정에 의거 도시계획사업에 의한 경우에는 개발행위허가 대상에서 제외되고 개발행위허가 규모의 제한도 받지 않습니다. 도시계획사업의 경우에는 국토계획법 시행령 제57조제1항 단서의 규정에 의하여 도시계획위원회의 심의를 받지 않습니다.

(도시정책팀-3243, '04.06.17.)

⇒ CASE 4.

질의 요지	<p>자연녹지지역 내 폐광된 지역(93,578㎡)에 토양환경보전법에 의한 토양복원을 위해 차수벽 설치를 수반한 토지의 형질변경을 하고자 할 경우에 국토계획법 시행령 제55조제3항제4호에 해당하여 규모 제한의 예외를 적용할 수 있는지?</p>
----------	--

● 회신 내용

- 국토계획법 제55조제3항제4호의 규정에 의하면 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업은 용도지역별로 정하여진 개발행위의 면적 제한을 적용하지 아니하고 있습니다.
- 동 규정은, 용도지역별로 정하여진 규모를 초과(자연녹지지역의 경우 1만㎡)하여 토지형질변경을 위해서는 지구단위계획의 수립이 필요하지만, 단순 토지복원의 경우 토지형질변경 규모가 용도지역별 규모제한을 초과한다는 이유로 지구단위계획을 수립토록 하는 것이 토지이용을 합리화·구체화 하고자 하는 지구단위계획의 취지에 맞지 않으므로 토지형질변경 규모제한의 예외를 두게 된 것입니다.
- 따라서, 폐광된 지역의 토지복원을 목적으로 한 토지형질변경으로서 지목변경이 없으며, 이를 위하여 부수적으로 지하에 매립되는 차수벽을 설치한다면 위의 규정을 적용 받아 토지형질변경 규모제한의 예외를 인정하는 것이 타당할 것으로 사료됩니다.

(도시정책팀-1714, '06.04.07.)

⇨ CASE 5.

질의  
요지

- 1) 계획관리지역내 동일 사업자가 각각의 토지에 A공장 13,000㎡, B공장 12,000㎡, 진입도로 1,000㎡ 등 총 3건(26,000㎡)을 개발행위허가를 받아 사용 중 A공장 18,000㎡, B공장 16,000㎡으로 증설하고 B공장과 인접하여 C공장 10,000㎡를 추가로 조성할 계획인 경우에 그 개발행위허가의 규모산정 방법은? (A·B공장부지 사이 폭3~4m의 국유지가 있으며, A·B공장은 동일업종, C공장은 A·B공장과 유사업종임(국유지는 지목도로이나 실제로는 A·B공장부지와 같이 포장되어 있어 필지간 구별 없음))
- 2) 이 경우 국토계획법 제55조제1항에서 정한 개발행위허가의 규모를 초과하는 경우에 해당한다면 같은 조 제3항제3호의2에 따른 도시계획위원회 심의 대상인지?

● 회신 내용

- 1) 영 제51조제3호에 따르면 토지의 형질변경은 개발행위허가를 받도록 하고 있으며, 토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적으로 보고 있으므로(영제53조제3호다목) 개발행위허가 대상이 되는 토지의 형질변경 면적(이하 ‘토지형질변경면적’)은 최소 필지 단위로 보아야 합니다. 다만, 영 제55조 제3항제3의2나목에서 도시계획위원회 심의를 통해 개발행위허가면적을 초과할 수 있는 대상으로 “하나 이상의 필지”를 개발행위허가 규모에 포함하고 있는 점, 건축법·주택법 등 다른 법령에 따라 개발행위가 연계하여 이루어지는 경우로서 당해 사업(개발)을 위해 둘 이상의 필지에서 이루어지는 개발행위를 실질적인 하나의 행위로 보고 있는 점, 개발행위허가운영지침 3-2-1(1)에서 기존대지를 확장하는 경우에는 개발행위시기에 관련 없이 그 기존대지의 면적을 포함하여 면적 산정을 하도록 한 점 등을 감안하면 둘 이상의 필지라도 실질적으로 하나의 행위(하나의 목적으로서 물리적으로 구분할 수 없거나 구분할 실익이 없는 경우)로 개발행위가 이루어지는 경우에는 실질적으로 이루어지는 개발행위 전체를 토지형질변경 면적으로 보는 것이 타당할 것입니다. 이 경우 그 규모산정을 필지별로 산정해야 할지 아니면 둘 이상의 필지 전체로 산정하여야 할지 여부에 대하여는 개발행위허가의 목적, 토지사용권 등 실제로 개발행위를 할 수 있는 토지의 범위, 개발행위에 따른 공사·사업계획, 물리적으로 필지를 구분할 실익이 있는지 여부, 법령에서 정한 기준·절차를 회피할 목적으로 필지를 분할하는 경우인지 여부 등을 종합적으로 검토하여 당해 개발행위허가권자가 판단할 사항이라고 봅니다.
- 2) 영 제55조제3항제3호의2에 따르면 개발행위허가규모를 초과하더라도 “하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경”인 경우에는 시·도(대도시 포함)도시계획위원회 심의를 거친 경우에 개발행위허가를 할 수 있도록 하고 있습니다. 동 규정의 취지는 하나의 용도로 사용되는 단일시설에 대해서는 개발행위허가 규모를 초과하더라도 시·도(대도시 포함) 도시

계획위원회 심의를 통해 토지형질변경에 대한 개발행위허가를 가능하도록 한 것으로서 여기서 단일시설이란 동일한 개발행위자가 하나의 용도(공장)로 사용하는 시설로서 시설 간 서로 연계되어 일체를 이루는 시설 전체를 의미함을 알려 드립니다.

(도시정책과-939, '13.4.30.)

⇔ CASE 6.

질의  
요지

1990년 건축된 종교시설에 접한 부지에 2009년 국토계획법 시행령 제55조 제6항에 따라 용도변경을 금지하는 조건으로 수녀들의 생활관 목적으로 공동주택(기숙사)을 건축하여 사용하던 중, 2010. 4월 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 2개의 대지를 합병하고, 하나의 대지이므로 공동주택(기숙사)의 용도변경 없이 건축법령에 따라 건축물대장을 결합하고자 하는 경우,  
가) 국토계획법 시행령 제55조제6항에 따른 변경이 금지되는 용도변경으로 볼 수 있는지?  
나) 건축물의 용도에 따른 지목을 설정하는데 국토계획법에 저촉되는지?

● 회신 내용

○ 질의 가)에 대하여 국토계획법 시행령 제55조제6항에 따른 해당 건축물의 용도 변경금지 조건이 부과되어 있는 경우, 해당 건축물(질의의 공동주택)의 용도변경이 이루어지는 행위는 할 수 없습니다. 이 경우 질의와 같이 건축물 대상의 결합에 따라 해당 건축물의 용도변경이 이루어지는 행위인지 여부는 건축법령에 따라 구체적으로 판단할 사항입니다.

○ 질의 나)에 대하여 지목을 정하는 것과 관련하여 국토계획법령에서 정한 규정은 없습니다.

참고로, 용도변경이 필요한 경우라면 2010.4.29 국토계획법 시행령이 개정되어 개발행위허가 규모를 초과하거나 연접개발 제한을 받는 경우에 건축물의 건축을 위한 토지의 형질변경에 대하여 대도시 도시계획위원회 심의를 거치면 개발행위허가를 할 수 있도록 제55조제3항제3의2호가 신설되었는바, 동 규정에서 행위 대상(심의대상)을 건축물의 건축을 하기 위한 토지의 형질변경으로 규정하고 있으나 용도변경 한다는 것은 종교시설을 새로이 설치하는 것으로 볼 수 있고 (법제처 법령해석사례 안건번호 09-0312, 회신일자 2009.11.03 중 해석이유 참조), 용도변경은 건축보다는 행위의 정도가 가볍다 할 것이므로, 용도변경에 대해서도 위 신설규정을 적용하여 도시계획위원회 심의를 거치면 위 제55조제6항의 제한을 받지 아니하고 용도변경을 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-4593)

## 나. 개발행위허가의 기준(법제58조·영제56조)

### ⇔ CASE 1.

질의 「사도법」에 따라 사도설치 허가를 득하고 사도개설공사 준공후 행정기관에  
요지 무상귀속 되는 경우 개발행위면적 산정에서 제외되는지 여부

#### ● 회신 내용

- 「개발행위허가운영지침」 3-2-1(6)에 따라 무상귀속되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외되도록 정하고 있으나, 무상귀속대상이 아닌 「사도법」에 의한 사도까지 제외면적에 포함되는 것은 아닙니다.

(도시정책과-164, '10.01.11.)

### ⇔ CASE 2.

질의 단독주택부지(15호 정도)의 진입도로로 사용하기 위해 생산녹지지역과 자연  
녹지지역에 폭 8m, 길이 약 170m의 사도를 개설하고자 하는 경우, 진입도로가  
요지 도시계획시설로 결정되어야 하는지 여부

#### ● 회신 내용

- 개발행위허가 시 진입도로는 국토계획법 시행령 별표1의2(개발행위허가기준) 제1호마목에서 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고, 대지와 도로와의 관계는 「건축법」에 적합하도록 정하고 있고, 「개발행위허가운영지침」 3-1-5에서도 「건축법」에 적합하도록 확보하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하도록 정하고 있으므로, 지구단위계획 등을 수립하는 경우 외에는 진입도로를 반드시 도시계획도로로 개설해야 하는 것은 아닙니다.
- 다만, 15호 정도의 단독주택 부지를 조성하는 경우라면 사후적으로 진입도로에 대한 소유권이 변경되어 분쟁이 생길 소지가 많으므로 도시계획도로로 개설하여 해당 지방자치단체에 무상귀속하거나, 「사도법」에 의한 사도 또는 사설도로로 개설하여 해당 지방자치단체에 기부 채납하는 것이 바람직할 것입니다.

(도시정책과-2259, '10.04.01.)

### ⇔ CASE 3.

질의 2009.11.11. 농림지역 및 계획관리지역에서 개발행위허가(농지개량)후  
요지 2010.06.29. 준공검사(농사목적으로 사용토록 조건부여)를 득한 부지에 준공  
검사 후 바로 타목적으로 개발행위허가 신청시 허가가 가능한지 여부

● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 개발행위허가를 받아 준공 후 다른 목적으로 다시 개발행위허가를 받고자 할 경우 이를 제한하는 규정은 없으며, 허가여부는 제58조에서 정하는 개발행위허가기준에 따라 판단할 사항입니다.

(도시정책과-5195, '10.08.06.)

⇒ CASE 4.

질의 요지	농로를 이용하여 건축물의 건축하고자 할 때, 농로를 진입도로로 인정할 수 있는지 여부
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 상 진입도로 등 기반시설은 개발행위허가기준을 정한 국토계획법 시행령 별표1의2 제1호마목에서 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고 대지와 도로와의 관계는 「건축법」에 적합하도록 일반 사항으로 정하고, 건축물의 건축인 경우 제2호가목(2)의 규정에서 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시계획조례로 정한 경우 외는 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에서는 건축물의 건축을 위한 개발행위를 허가하지 못하도록 추가로 정하고 있습니다.
- 따라서 진입도로와 관련된 사항은 건축법에 적합하여야 인정할 수 있을 것입니다. 다만, 건축법 제3조제2항에 따라 국토계획법상 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 건축법상 대지와 도로의 관계를 적용하지 않도록 규정되어 있고, 또한 건축법 제44조에 따라 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 건축법상 도로의 확보가 필요치 않다 할지라도, 국토계획법상 진입도로는 확보해야 하는 것입니다.
- 위 지역에 건축물의 건축시 진입도로 확보에 대해서는 농로의 경우에도 도로로서 실질적인 형태를 갖추고 일반의 이용에 제공되고 있는 도로로서 당해 건축물의 이용 등 교통소통에 지장이 없으면 진입도로로 인정 할 수 있을 것입니다.

(도시정책과-5615, '11.09.06.)

⇒ CASE 5.

질의 요지	「개발행위허가 운영지침」과 관련하여 개발행위허가 세부기준을 정함에 있어 특정목적사업(고물상) 및 특정지역(염전)에 대한 허가기준을 자치법규(지침)로 정하여 운영하는 것이 국토계획법에 위반하는 지 여부
----------	---

● 회신 내용

- 「개발행위허가 운영지침」 1-2-2에 의하면 허가권자는 국토계획법령 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있도록 규정하고 있고, 동 지침 3-1-6-(3)에 의하면 허가권자는 제3장(개발행위허가기준) 및 제4장(비도시지역에서의 특정 시설에 대한 추가적인 허가기준)의 개발행위 허가기준을 적용함에 있어 지방도시계획위원회의 자문을 거쳐 높이·거리·배치·범위 등에 관한 구체적인 기준을 정할 수 있도록 규정하고 있는 바, 귀 질의의 개발행위가 세부기준을 위 규정에 따라 조례나 지침으로 정한 것이라면 국토계획법에 위반되지는 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1111, '12.02.21.)

⇒ CASE 6.

질의  
요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제59조제1항에 따라 같은 법 시행령 제57조제1항제1호에서 규정한 ‘건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상인 경우’에 해당하는 사항이 같은 법 시행령 제55조제3항각호에서 정하는 토지의 형질변경만을 의미하는지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의는 제1항에 따라 국토계획법에 의하여 이루어지는 개발행위와 다른 법률(산지관리법 등)에 따라 인·허가, 승인 등을 하려는 경우에도 적용된다 할 것입니다. 따라서, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의 대상은 시행령 제55조제3항각호에 해당하는 경우와 다른 법률에서 개발행위허가 규모 이상으로 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에도 적용된다고 보아야 할 것입니다. 참고로 국토계획법 제59조 및 시행령 제57조제1항제1호의 규정에 대해서 개발행위 허가시 개발행위허가규모를 초과하더라도 도시계획위원회 심의를 거치면 국토계획법상 개발행위허가가 가능한 것으로 오해 할 수 있으나, 국토계획법상 개발행위허가규모를 초과할 수 있는 개발행위는 시행령 제55조제3항각호 어느 하나에 해당하는 경우에만 가능하다 할 것입니다.

(도시정책과-5400, '12.08.22.)

※ 건축법상 대지와 도로와의 관계 정리

○ 건축법상 도로의 개념(건축법 제2조제11호)

“도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는도로나 그 예정도로를 말한다.

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로
- 건축법에서는 법정도로에 대해서만 ‘도로’로 인정하고 있으며, 예정도로도 ‘도로’로 인정됨. 다만 예정도로도 ‘도로’로 인정되나, 사용승인시점(준공시점)에는 건축물의 출입에는 지장이 없어야 함.(‘도로’를 개설해야한다는 의미는 아님)

○ 대지와 도로와의 관계 (건축법 제44조)

건축법 제3조제2항 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다

- 건축법상 대지와 도로와의 관계 적용 배제 조항(법령해석 참조)

건축법 제44조(대지와 도로의 관계)

- ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.
  - 1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
  - 2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
- ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다. (건축법 제44조)

건축법 시행령 제28조(대지와 도로의 관계)

- ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.
- ② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다 (건축법 시행령 제28조)
- 건축법 제44조제1항제1호에 따라 ‘ 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’ 라면 건축법상 도로를 반드시 확보할 사항은 아니라 할 것이며 건축물의 출입의 범위는 사람의 출입으로도 족하다고 봄 (사찰의 경우)
- 다만, 건축법에서 도로가 없어도 건축물의 진출입에 지장이 없다고 인정하여 도로가 필요하지 않다고 판단하더라도, 국토계획법에 따른 개발행위허가시에 건축법의 판단과는 달리 도로가 필요하다고 판단할 수 있으며, 이 경우개발행위허가권자는 진입도로가 확보된 경우 허가를 할 수 있음.

대상	대지가 접해야할 도로의 너비	도로에 접한 길이
모든 건축물(원칙)	4m 이상	2m 이상
연면적 2,000㎡ 이상	6m 이상 4m	4m 이상

## 4. 개발행위허가 도시계획위원회 심의

### ⇒ CASE 1.

질의  
요지

국토계획법 제59조 및 「산지관리법」 제25조제1항(「산지관리법」 제25조제1항에 따른 토석채취허가에 관한 사항이 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의대상이 되는지 여부) 관련

#### ● 회답

- 「산지관리법」 제25조제1항에 따른 토석채취허가에 관한 사항은 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의대상이 되지 아니합니다.

#### ● 이유

- 국토계획법 제56조제1항 및 같은 법 시행령 제57조제1항에 따르면, 부피 3만세제곱미터 이상의 토석채취는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다고 규정되어 있고, 같은 법 제59조제1항에 따르면, 부피 3만세제곱미터 이상의 토석채취를 같은 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정되어 있으나, 같은 조 제2항에 따르면, 제1항에 불구하고 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 의한 산림사업을 위한 개발행위는 중앙도시계획위원회 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다고 규정하여 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업을 도시계획위원회의 심의대상에서 제외하고 있습니다.
- 그리고, 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조제3호에 따르면, “산림사업”이라 함은 산림의 조성·육성·이용·재해예방·복구 등 산림의 기능을 유지·발전 또는 회복시키기 위하여 산림 안에서 이루어지는 사업과 가로수·수목원의 조성·관리 등 산림의 조성·육성 또는 관리를 위하여 필요한 사업으로서 대통령령이 정하는 사업을 말한다고 규정되어 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제2조제2항에서는 「산지관리법」에 따른 산지의 보전·이용, 토석채취 및 재해방지·복구 등을 위하여 시행하는 사업 등이 산림사업으로 규정되어 있습니다.
- 한편, 「산지관리법」 제25조제1항 본문에 따르면, 산지에서 토석을 굴취·채취하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 산림청장에게 토석채취허가를 받아야 한다고 규정되어 있고, 같은 법 시행령 제27조제3호에 따르면, 「산지관리법」 제25조제1항에 따른 토석채취허가에 관한 사항은 중앙산지관리위원회의 심의를 받도록 규정되어 있습니다.
- 따라서, 「산지관리법」 제25조제1항에 따른 토석채취허가는 같은 법에 따른 산지

관리위원회의 심의대상이 되는 것일 뿐, 국토계획법 제59조에 따라 도시계획위원회의 심의대상이 되는 것이 아니라고 할 것입니다.

(법제처 07-0439, 2007.12.28., 산림청)

## ⇔ CASE 2.

질의  
요지

4개의 회사가 각각의 공장을 서로 접한 다른 필지에 건축하고자 하는 경우 (진입도로 등 기반시설은 공동으로 사용), 국제법 시행령 제55조제3항제3의2호의 규정에 따른 도시계획위원회 심의대상에 해당되는지?

### ● 회신 내용

- 위 규정은 단일시설에 대하여 개발행위허가 규모를 초과할 경우 도시계획위원회 심의를 받으면 면적제한을 받지 아니한다는 규정으로 단일 시설물을 동 규정 가목 및 나목으로 정의하고 있는 바, 가목은 하나의 필지(또는 준공 후 합필조건)를 말하며, 나목은 필지가 다른 경우라도 시설이 이체를 이루어 하나의 시설을 말하는 것으로 질의와 같이 각각 다른 건축주가 다른 필지에 건축하는 경우에는 서로 다른 시설이므로 4개 공장 전체는 위 가목 또는 나목에 해당하지 아니합니다. 다만, 각각의 공장에 대하여 별건으로 위 규정에 따라 도시계획위원회 심의를 받을 수는 있다고 봅니다.

(도시정책과-1089, '11.02.23.)

## ⇔ CASE 3.

질의  
요지

- 1) 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 토지의 형질변경이 수반되는 경우 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회 심의대상인지 여부?
- 2) 농지법상 농지전용허가를 받지 않는 동식물관련시설(축사 등)과 기존대지(건축물이 없는 대지)에 50센티미터 미만의 절·성토(지목변경이 수반되지 않는 경우)행위로 건축물의 건축 시 도시계획위원회 심의대상인지 여부?

### ● 회신 내용

- 1) 국토계획법 제56조제3항에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 토지의 형질변경 미 토석채취의 개발행위에 대해서는 산지관리법에 따르도록 규정되어 있는 것으로 국토계획법상 토지의 형질변경 및 토석채취에 대한 사항(면적제한 등)은 적용되지 아니합니다. 다만, 산지관리법 등 다른 법률의 인허가시에도 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회 심의는 적용된다 할 것입니다.
- 2) 국토계획법 시행령 제57조제1항제1의2호에 따라 건축물의 건축이나 공작물의

설치에 따른 토지의 형질변경이 수반되는 경우에는 위호 각목을 제외하고는 도시계획위원회 심의대상이 됩니다. 다만, 동 시행령 제53조제3호 각목에 해당하는 토지의 형질변경에 대해서는 경미한 행위에 해당되어 개발행위허가 대상이 아니며, 도시계획위원회 심의대상에서도 제외된다 할 것으로, 국토계획법 시행령 제53조제3호다목과 관련하여 「개발행위허가운영지침」 1-5-4(3)③의 기존대지에 해당하는 경우에는 건축물의 건축 등을 위한 굴착(터파기)정지포장 등은 경미한 행위에 해당되어 토지의 형질변경에 대해서는 개발행위허가 대상이 아니나, 지반고의 변경이 수반되는 절·성토가 수반되는 경우에는 개발행위허가대상이 됩니다. 또한 국토계획법 시행령 제53조제3호가목과 관련하여 굴착(터파기)에 대해서는 위호 다목에 해당하지 아니한 경우라면(기존대지에 해당하지 아니한 경우라면), 가목의 적용에 대해서 굴착(터파기)도 토지의 형질변경에 해당된다 할 것입니다.

(도시정책과-5618, '11.09.06.)

#### ⇔ CASE 4.

질의  
요지

국토계획법 제56조 제3항에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 내 산림에서의 토지형질변경 및 토석채취를 위한 개발행위에 대하여 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회 심의 대상 여부

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항에서 개발행위허가대상을 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 내 산림에서의 토지형질변경 및 토석채취에 대한 개발행위는 「산지관리법」에 따르도록 규정되어 있어 국토계획법상 개발행위허가 대상에 해당되지 않습니다. 다만, 국토계획법 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의는 국토계획법에 의하여 이루어지는 개발행위의 경우로 한정하고 있지 아니하며, 다른 법률에 따라 인·허가, 승인 등을 하려는 경우에도 적용된다 할 것입니다. 따라서 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호 및 제1의2호에 따라 다른 법률에서 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경에 대한 인·허가 사항이 포함된 경우에도 도시계획위원회 심의대상으로 보아야 할 것입니다. 다만 「산지관리법」 제25조제1항에 따른 토석채취허가사항에 대해서는 도시계획위원회 심의대상에서 제외된다는 법제처 법령해석사례(안건번호 07-0439)에 따라 처리하시면 됩니다.

(도시정책과-7708, '11.12.02.)

⇔ CASE 5.

질의  
요지

「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장 설립 승인(계획관리지역, 43,000㎡)시 개발행위허가(토지형질변경)를 의제하는 경우 도시계획위원회 심의는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’) 시행령」 제55조제3항제3의2에 따라 시·도 도시계획위원회(대도시 포함) 심의를 거쳐야 하는지 아니면 같은 영 제57조제4항제3호에 따라 시·군·구도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 제58조제1항 및 같은 법 시행령 제55조제1항의 규정에 따라 개발행위허가는 용도지역별 개발행위허가 규모에 적합하여야 하며, 위규정은 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우에도 적용된다고 보아야 할 것입니다. 다만, 같은 법 시행령 제55조제3항 각호에 해당하는 경우에는 허가 규모를 초과하더라도 개발행위허가가 가능하도록 규정되어 있고, 이 중 같은 조 제3항제3호의2 각목에 해당하는 경우에는 시·도(대도시인 경우에는 대도시) 도시계획위원회 심의를 거치는 경우에는 개발행위허가 규모 제한을 적용하지 아니하도록 규정되어 있는 바, 귀 질의의 경우와 같이 개발행위허가 규모를 초과하는 공장설립과 관련하여 산집법 제13조의2제1항의 규정에 따라 국토계획법 제56조제1항제2호(토지의 형질변경)의 개발행위허가를 의제하고자 하는 경우에는 시·도(대도시인 경우에는 대도시) 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1591, '12.03.08.)

⇔ CASE 6.

질의  
요지

개발행위허가 관련 도시계획위원회 심의를 하는 제1분과위원회 재적 위원수 11인에서 회의 개최 정족수인 과반수를 넘긴 6명이 참석 회의 진행 중 위원의 회피대상 안건이 있어 위원 1인이 회피 신청서를 제출하고 회의장에서 퇴실한 상태로 5인이 안건을 심의 의결한 경우 효력이 있는지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제111조제6항에 따라 시·도 도시계획위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결합니다. 이때 재적위원 과반수의 출석은 회의를 진행하기 위한 최소한의 요건 충족사항으로 회의가 완료될 때까지 위원 정족수는 유지되어야 할 것입니다.

(도시정책과-1675, '12.03.15.)

⇔ CASE 7.

질의  
요지

도로 등 기반시설이 설치되어 있으나 해당 지자체의 공보에 고시가 되지 않은 경우 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호의2 나목을 적용하여 도시계획위원회 심의를 제외할 수 있는지 여부

● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호의2 나목에 따르면 해당 토지가 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 대한 도시관리계획이 수립된 지역으로 도시계획위원회 심의를 거쳐 공보에 고시한 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외하도록 규정되어 있는 바, 귀 질의의 경우와 같이 도로 등 기반시설이 설치되어 있는 경우라 하더라도 도시계획위원회 심의를 거쳐 해당 지자체의 공보에 고시가 되지 않은 경우라면 위의 규정은 적용할 수 없다고 할 것이므로 도시계획위원회의 심의 제외대상에 해당되지 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-2170, '12.04.05.)

⇔ CASE 8.

질의  
요지

제2종일반주거지역에서 공동주택(아파트) 신축을 위해 「주택법」에 따라 지구단위계획 결정을 의제하는 경우 해당지역 면적이 개발행위허가규모(1만제곱미터)를 초과한다면 개발행위에 대한 도 도시계획위원회 심의를 받아야 하는지 여부

● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」 제59조제1항의 규정에 의하면 관계 행정기관의 장은 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령이 정하는 행위들이 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있습니다. 귀 질의의 경우 「주택법」 제17조에 따라 지구단위계획을 의제하는 경우에는 국토계획법 제59조제2항제2호의 “지구단위계획을 수립한 지역에서 하는 개발행위”로는 볼 수 없다 할 것으로 국토계획법 제56조제1항제1호 내지 제3호에 해당하는 행위로서 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호에 해당하는 경우에는 동조 제4항의 규정에 의한 형질변경면적에 따라 해당 도시계획위원회의 심의를 받아야 한다고 판단됩니다.

(도시정책과-2199, '12.04.08.)

## ⇔ CASE 9.

질의 요지	2011.3.9. 이전에 개발행위허가 규모(자연녹지 1만㎡)미만으로 연접개발제한을 받지 않고 허가를 받은 용도(근생)를 2011.3.9. 이후에 다른 용도로 건축물의 목적을 변경할 경우 개정된 법령에 따라 도시계획위원회 심의를 받아야 하는지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 부칙(2011.3.9.)제3조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의에 관한 적용례)에 따르면 “제57조제1항제1호의2의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 개발행위허가를 신청하는 것부터 적용”하도록 규정하고 있는 바, 개발행위가 아직 준공되지 않은 경우라면 기허가 받은 사항을 변경하는 경우 또한 동 규정을 적용하는 것이 타당할 것입니다. 다만, 도시계획위원회 심의제도는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 “토지의 형질변경”과 “토석채취”에 한정하고 있으며, 규정 신설과 관련 도시계획위원회 심의제도의 원활한 시행을 위해 도시계획위원회 심의를 받지 않아도 되는 예외규정을 별도로 정하고 있는 바, 기 허가받은 개발행위의 내용 중 건축물의 용도를 변경하는 사항은 “토지의 형질변경”과 직접적인 관련이 없으므로 도시계획위원회 심의를 받지 않아도 될 것으로 판단됩니다. 다만, 2011.3.9. 연접개발제한에 해당되어 허가받은 주택, 제1·2종 근생 등으로서 다른 용도로의 용도변경을 금지한 상태에서 이를 변경하는 경우에는 도시계획위원회 도입취지를 감안할 때 도시계획위원회 심의를 받는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-4326, '12.07.10.)

## 5. 개발행위허가의 이행담보

### ⇔ CASE 1.

질의 요지	국토계획법 제56조의 규정에 의거 개발행위허가 대상에서 제외된 도시개발법에 의한 도시개발사업을 동법 제63조의 규정에 의거 제한할 수 있는지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항 단서의 규정에 의거 도시개발법에 의한 도시개발사업 등 도시계획사업에 의한 경우에는 개발행위허가 대상에서 제외하고 있으므로, 개발행위허가의 제한 규정인 동법 제63조의 규정에 의거 도시개발법에 의한 도시개발사업을 제한하는 것은 타당하지 않은 것으로 판단됩니다.

(도시정책팀-5110, '04.09.06.)

⇔ CASE 2.

질의 요지	국토계획법 제63조에 따라 지자체가 개발행위허가 제한지역으로 고시한 지역(현재 경제자유구역)에서 국토계획법상 토지분할을 위한 개발행위허가가 가능한지?
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 제63조에 의한 개발행위허가 제한지역으로 고시된 지역은 동법 제56조 제1항의 개발행위허가를 받아야 하는 행위 중 고시한 제한 대상 행위는 제한기간 동안은 허가할 수 없습니다. 개발행위허가 제한의 목적이 달성되어 계속 존치할 이유가 없다면 제한의 해제에 대해서는 당해 지자체와 상의하여 처리할 사항입니다.

(도시정책과-5528, '09.10.06.)

## 6. 개발행위허가의 제한

⇔ CASE 1.

질의 요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따라 개발행위허가의 제한지역으로 고시하여 1회 연장하여 연장기간이 완료(총 5년간 제한)된 경우, 다른 사유로 다시 신규로 허가제한을 할 수 있는지
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 제63조에 따른 개발행위허가의 제한은 국민의 재산권을 제한하는 것이므로 그 제한기간을 정한 것으로 보아야 할 것이므로 같은 사유로 다시 허가제한을 할 수 없다고 판단됩니다. 다만, 당초 제한사유와 명백히 다른 사유가 있다면 다시 신규로 허가제한을 할 수 있다고 봅니다. 이러한 경우에도 관련 계획이 조속히 확정되도록 하여 재산권을 장기간 제한하지 않도록 해야 할 것입니다.

(도시정책과-1278,'11.03.04.)

⇔ CASE 2.

질의 요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 국토계획법) 제63조에 따른 개발행위허가 제한지역 고시이전에 개발행위허가를 득한 건에 대해서 개발행위허가 제한지역 고시이후에 개발행위변경허가를 받고자 하는 경우 개발행위변경허가가 제한되는지 여부
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제2항의 규정에 따라 기 허가 받은 개발행위를 변경하고자 하는 경우에는 개발행위허가를 준용하도록 규정하고 있는 바, 개발행위변경허가도 개발행위허가에 해당되므로 개발행위허가제한지역으로 고시되었다면 원칙상 개발행위 변경허가 또한 제한하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 다만, 변경하고자 하는 내용이 지역실정 및 개발여건등으로 변경이 불가피하고 개발행위허가 제한목적 및 취지에 위반되는지 여부 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 변경가능 여부를 판단할 수 있을 것으로 봅니다.

(도시정책과-383, '13.01.16.)

## 7. 도시·군계획시설 부지에서 개발행위허가

### ⇔ CASE 1.

#### 질의 요지

미 개설된 도시계획시설 도로 부지에 해당 토지주가 철문을 설치함에 따라 이 토지를 통과하는 주민들에 의해 민원이 발생, 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제64조제1항 규정에 따라 도시계획시설 부지에서 허가받지 않고 행한 행위에 대하여 같은 법 제140조에 따라 처벌 규정이 적용될 수 있는지?

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제64조제1항 및 동법 시행령 제61조에 따라 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고 도시계획시설 부지로 결정된 지상 수상 공중 수중 또는 지하에는 도시계획시설이 아닌 건축물 및 공작물을 설치할 수 없도록 규정하고 있으며, 도시계획시설 부지에서 허가 없이 무분별하게 공작물 설치할 경우 향후 도시계획시설 사업 시 지장물 철거비용 미 보상비 등이 추가 발생하여 도시계획시설 사업에 지장을 줄 수 있으므로 국토계획법 시행령 제53조에 해당하는 경미한 행위라 하더라도 적법하게 허가를 득한 수 설치하여야 한다고 판단됩니다. 이를 위반하는 경우 국토계획법 제60조제3항에 따라 원상회복을 명하거나 동법 제133조제1항에 따라 공작물 이전에 관한 조치를 취하는 것이 바람직 할 것으로 보이며, 기타 자세한 사항은 허가권자가 현지여건, 주변현황, 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단해야 합니다.

(도시정책과-5093, '11.08.10.)

질의  
요지

- 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 시행령 제61조 제1호에서 “지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고, 그 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시계획시설인 건축물 또는 공작물 부지에 설치하는 경우”에서 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물 범위 안에 창고건축물도 포함되는지 여부?
- 나) 국토계획법 제64조제2항에 따라 도시계획시설(공항시설)부지에 창고 및 가설 건축물 건축을 위한 개발행위허가 및 지목변경 가능 여부

● 회신 내용

○ 질의 가)에 대하여

국토계획법 제64조제1항 단서, 같은 법 시행령 제61조제1호 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에 따라 해당 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장가능성에 지장이 없는 범위에서 입체적 도시계획시설 결정을 하면(공간적 범위를 도시관리계획으로 결정한다는 뜻임) 나머지 공간에 대하여 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있습니다.

이 경우 설치하고자 하는 건축물은 도시계획시설이 아니므로 해당 용도지역에 적합해야 할 것입니다. 따라서 질의하신 창고시설을 설치하고자 하는 부지가 입체적 도시계획 시설로 결정되어 있고, 해당 용도지역에 적합하다면 개발행위허가, 건축 허가 등 개별법령에 따라 허가를 득한 후 설치할 수 있다고 봅니다. 질의 나)에 대하여 국토계획법 제64조제2항에 따라 도시계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시 계획시설 중 단계별집행계획이 수립되지 아니하거나 제1단계 집행계획에 포함되지 아니한 도시계획시설의 부지에 대하여는 도시계획시설의 설치에 지장이 없는 가설건축물의 건축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경을 비롯한 동조 제2항 각호의 개발행위허가가 가능하도록 규정하고 있습니다.

다만, 이 경우 동조 제3항에 따라 도시계획시설사업이 시행되는 경우에는 그 시행예정일 3개월 전까지 원상회복에 필요한 조치를 취하도록 규정되어 있는 바, 지목변경을 수반하는 건축물의 건축인 경우 동 건축물 을 도시계획시설 부지에 설치하는 것은 추후 원상회복 등 취지에 맞지 아니할 것이므로 개발행위 허가를 하는 것은 타당하지 않다고 판단되오니 구체적인 사항은 해당 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-7239,'11.11.15.)

⇒ CASE 3.

질의  
요지 도시계획시설 자동차정류장 부지에 입체적 도시계획시설 결정 후 비도시계획 시설을 설치하고자 할 경우 건축물 규모(건축면적, 층수 등) 제한이 있는지?

● 회신 내용

○ 국토계획법 제64조제1항 단서, 같은 법 시행령 제61조제1호 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에 따라 합리적인 토지이용을 위해 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 결정하면, 나머지 공간에 도시계획시설이 아닌 건축물을 설치할 수 있고, 이 경우 비도시계획시설의 건축물 규모에 대해 제한하는 사항은 없으므로 해당 용도지역의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위에서 설치할 수 있습니다. 다만 입안 및 결정권자는 해당 도시계획시설의 설치·이용, 장애의 확장가능, 주변 토지이용 현황 및 해당 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시계획시설을 결정할 수 있는지 등을 우선적으로 검토하여 불합리하게 결정되지 않도록 하여야 합니다.

(도시정책과-2887, '12.05.03.)

⇒ CASE 4.

질의  
요지 가. 도시계획시설(유원지)로 결정되고, 현재 실시계획인가를 받았으나 아직까지 사업을 착수하지 못하고 있는 경우 동 유원지 부지 내 가설건축물 허가 가능여부?  
나. 도시계획시설(유원지)로 결정되고, 현재 실시계획인가를 받았으나 10년 이상 사업이 시행되지 않고 남은 사업기간에도 착수하지 못하는 경우 실시계획인가의 연장 가능여부

● 회신 내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제88조 및 같은 법 제97조에 따라 실시계획인가를 받기 위해서는 설계도서, 자금계획서, 사업기간(착수예정일 및 준공예정일), 감정평가서 등을 제출하고, 이행보증금 및 각종 부담금을 납부하여야 하므로 실질적으로 공사가 시행될 때 실시계획인가를 받는 것이 바람직하다 할 것입니다. 따라서, 원활한 도시계획시설 사업을 위해 우리부에서는 실시계획인가 가 되었다면 착공 여부(지역 여건에 따라 실시계획인가 고시된 착수예정일과 실질적인 착수일은 다를 수 있음)와 관계없이 해당 도시계획시설 사업이 시행중인 것으로 운영하고 있으므로 실시계획인가 받은 사업부지에 가설건축물 허가는 타당하지 않습니다.

나. 실시계획인가를 받았으나, 10년 이상 도시계획시설 사업이 착공 및 시행되지 않고 남은 사업기간에도 착공이 어려운 경우라면 실시계획인가 연장은 바람직하지 않으므로 추후 실질적으로 착공이 가능한 시점에서 실시계획인가를 받는 것이 타당하다고 판단됩니다

(도시정책과-3837, '12.06.18.)

## ⇨ CASE 5.

### 질의 요지

미집행된 도시계획시설(자동차정류장) 부지에 기존 건축물의 용도변경(근린 생활시설→자동차관련시설(매매장))이 신청되었을 경우 국토계획법 제64조에 따라 용도변경이 불가능한지 여부

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제64조제1항에서 도시계획시설 부지에서의 개발행위는 건축물의 건축이나 공작물의 설치에 제한하고 있으나, 기존 건축물의 용도변경까지 제한하는 것은 아니므로, 도시계획시설 결정으로 인하여 재산권 제한에 따른 보상차원에서도 도시계획시설 결정 당시 이미 있었던 기존 건축물은 해당 용도지역에 적합하다면 「건축법」에 따라 용도변경 할 수 있다고 보아야 할 것입니다. 또한 국토계획법 시행령 제93조제3항에서는 기존 건축물이 법령 또는 도시계획조례의 제정·개정, 도시관리계획의 결정·변경 등을 사유로 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물이 있는 용도지역·용도지구·용도구역에서 허용되는 용도(건폐율·용적률·높이·면적의 제한을 제외한 용도를 말한다)로 변경할 수 있습니다.
- 다만 용도변경은 해당 도시계획시설 사업에 지장을 주지 않는 범위에서 변경하는 것이 바람직하다 할 것이며, 기타 자세한 사항은 인·허가건자가 시설의 규모, 지역 여건, 건축물의 용도, 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 합니다.

(도시정책과-4590, '12.07.18.)

## ⇨ CASE 6.

### 질의 요지

서울외곽순환고속도로 내 도시계획시설인 교통광장에 건축물 건축(물류창고)을 위한 도로점용허가를 받는 경우 개발행위허가가 가능한지 및 이 경우 교통광장 해제 또는 도시·군계획시설의 중복결정 등 도시·군계획시설 변경결정 절차를 거쳐야 하는지

### ● 회신 내용

- 가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제64조제1항에 따르면 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중·지하에는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 개발행위허가를 할 수 없으나, 국토계획법 시행령 제61조제3항에 따라 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우에는 개발행위허가가 가능합니다. 따라서 「도로법」에서 해당 도시·군계획시설인 교통광장의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 경우라면 「도로법」에 따른 점용허가를 받아 개발행위허가가 가능한 것으로

판단되며, 이 경우 별도의 도시·군계획시설 변경결정 절차는 거칠 필요가 없음을 알려드립니다. 다만, 「도로법」에서 교통광장의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 지 여부에 대하여는 「도로법」 등 관련 법령을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

(도시정책과-2939, '13.07.17.)

## ⇔ CASE 7.

질의 요지	도시·군계획시설이 결정되지 아니한 부지에서 도로 확·포장공사 실시설계용역 중인 공사구간 내 편입부지에서 개발행위허가가 가능한지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 위 질의사항은 유권해석이 아니라 해당 지자체에서 추진하는 행정행위에 대한 타당성에 관한 사항으로, 일반적으로 도로 실시설계용역 중인 경우 향후 도로가 설치될 것이 예상되는 부지에서 개발행위를 허가하는 것은 바람직하지는 않을 것으로 판단되나, 국토계획법령에는 도시·군계획시설이 결정되지 아니한 부지에서 도로 확·포장공사를 위한 실시설계용역 시행과 관련한 개발행위 제한사항은 별도로 규정되어 있지 아니함을 알려드리니 구체적인 사항은 개발행위허가권자가 도로법 등 관련 법령 등을 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-3853, '13.08.06.)

## 8. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속

### ⇔ CASE 1.

질의 요지	자연녹지지역에 제1종근린생활시설(소매점) 설치를 위하여 개발행위허가를 득하는 과정에서 기존 통행도로에서 개발행위 대상 토지까지 도로(폭: 6m, 연장: 약 100m)를 건축법상 6m 도로로 지정 공고와 관련 6m 도로개설이 인 근 주변 난개발로 볼 수 있는지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행령 별표1의2(개발행위허가기준) 제1호마목에서 기반시설(진입 도로 등)은 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고, 대지와 도로의 관계는 건축법에 적합하도록 규정하고 있음을 알려드리며,

- 건축법 제2조제11호나목에 해당하는 도로개설이 인근 주변의 난개발 원인으로 작용하는지 여부는 개발행위 대상 토지 주변의 토지이용계획 및 현황을 고려하여 허가권자가 판단할 사항이므로 이에 대하여는 현지사항을 잘 알고 있는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-6674, '09.11.27.)

⇒ CASE 2.

질의  
요지

「2012여수세계박람회 지원특별법」(이하 박람회지원법) 제29조에 의한 실시계획 승인시 제30조제1항제9호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조에 따른 개발행위허가, 제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자 지정 및 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가 등이 의제처리되는 바, 이 경우 박람회지원법에서 지구내 공공시설 무상귀속과 관련하여 따로 규정하지 아니한 경우 국토계획법 제65조 및 제99조에 따라 공공시설의 무상귀속처리할 수 있는지

● 회신 내용

- 박람회지원법 제29조에 따라 실시계획 승인을 받아서 설치하는 공공시설에 대하여는 국토계획법 제65조 및 제99조에 따라 처리하는 것이 타당하고 실시계획의 승인을 받은 시행자는 제65조 등의 개발행위허가를 받은 자 또는 시행자로 인정하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 다만, 법제처에서 유사건에 대해 다르게 법령해석한 사례(안건번호 08-0221, 경기도 용인교육청 2008.10.15)도 있으니 참고하시기 바랍니다. 국토계획법 제65조 등을 적용하는 사유는 공공시설은 기반시설이고 대부분은 도시계획시설인 바(일부 도시계획시설도 아닌 시설도 있음), 국토계획법은 기반시설 또는 도시계획시설의 설치 등에 대하여 다른 법률에 따로 정한 것이 없으면 일반적으로 적용되는 법률이고, 의제처리는 절차 간소화를 위한 취지가 강하므로 다른 법률에서 정한 것이 없다면 국토계획법을 적용하는 것이 타당하다할 것입니다. 또한, 제도의 운영측면에서 보면 현 국토계획법상 공공시설 무상귀속제도는 1971.1.19. 구)도시계획법(법률 제2291호, 법률 제5898호, 1999.2.8기능대체요건만 삭제)에서 도입되어 운영되고 있는 제도로써 국토계획법상 개발행위허가나 도시계획시설사업의 실시계획인가에 대하여 대부분의 인·허가관련 법률에서는 의제처리규정을 두고 있어 국토계획법에 의한 직접 인·허가보다는 건축법 등 다른 법률에 따라 대부분 의제처리로 운영되고 있고, 「주택법」 등 공공시설 귀속에 대한 규정을 두고 있는 법률이 있는 반면, 국토계획법에 의한 개발행위허가나 실시계획인가를 의제처리하는 규정을 두면서 「건축법」 등 공공시설 귀속관련 규정을 두지 아니한 법률이 있는 바, 규정이 없는 법률의 경우 그 법률에 따라 의제처리를 통해

공공시설을 설치한 경우에 국토계획법 제65조 등을 적용하지 아니하면 기부채납 방식을 취하거나 지방자치단체 등이 유상으로 공공시설을 취득해야 하는데 이는 국토계획법 제65조 등의 규정을 둔 취지(공공의 이익에 제공하는 공공시설의 효율적 유지·관리, 공공시설인 국공유지 취득절차 간소화, 금전적 보상 차원 등)에 부합되지 아니한다할 것이고 인·허가 사항을 정하는 모든 법률에서 공공시설 귀속에 대한 규정을 둘 수도 없을 것입니다.

\* 규정한 법률 : 「주택법」·「도시 및 주거환경정비법」·「도시개발법」·「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」·「택지개발촉진법」·「전원개발촉진」·「산업입지 및 개발에 관한 법률」·「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 등\* 규정이 없는 법률 : 「건축법」·「2012여수세계박람회 지원특별법」·「도로법」·「하천법」·「항만법」·「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」·「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」·「2011대구세계육상선수권대회 및 2014인천아시아경기대회지원법」 등 시행자의 입장에서 보면 지방자치단체 등이 관리상 애로 등을 사유로 공공시설의 기부채납을 거부할 경우 불특정 다수가 사용하는 도로·공원·소하천 등을 시행자가 직접 소유·관리해야 하고 경우에 따라서는 유료화 문제도 발생하며, 불특정 다수가 사용하는 공공시설을 소유·관리할 이유도 없다할 것이므로 시행자가 당해 사업 추진과정에서 많은 사업비를 들여 공공시설을 설치하여 동 제65조 등에 따라 무상귀속하고자 하는데 위 제65조 등을 적용할 없다는 것은 사회적 통념에도 맞지 아니할 뿐만 아니라 새로운 공공시설은 동 제65조 등에 따라 무상귀속처리 하고 기존의 폐지되는 공공시설은 무상으로 양도하지 아니할 경우 이는 형평성에도 맞지 아니한다고 봅니다. 따라서, 개별 법률에서 정하는 경우에는 그 법률에서 정한 바에 따라, 개별법률에서 정하지 아니한 경우에는 국토계획법을 적용하여 운영하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

☞ 법률 개정 예정(다른 법률에서 의제하는 경우에도 무상귀속 규정 적용)

(도시정책과-6889, '09.12.07.)

### ⇒ CASE 3.

질의  
요지

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)상 제2조제6호의기반 시설인 도로에 「도로법」 등 타 법령에 의한 도로가 포함되는지 ?  
나. 현황도로가 기반시설에 해당되는지 ?  
다. 「도시 및 주거환경정비법상」 정비기반시설인 도로가 국토계획법 시행령 제46조제1항의 공공시설 등에 해당되는지

### ● 회신 내용

○ 가. 국토계획법상 도로의 개념은 조문별로그 목적이나 취지에 따라 다르게 운

영하는데(도시계획시설 결정, 개발행위허가, 공공시설 귀속 등에 따라 차이가 있다는 의미임), 「도로법」에 의한 도로나 도시계획 도로는 어느 경우나 기반시설인 도로로 인정되고, 건축법에 의해 지정·공고한 도로·사도법에 의한 사도·사설도로(이하 “기타 도로”라함) 및 현행도로의 경우에는 개발행위허가시(국토계획법 제58조의 개발행위허가 기준상) 건축법령에 적합하면 기반시설인 도로로 인정 합니다.

나. 국토계획법 제65조의 공공시설 무상양도·귀속과 관련해서는 기존 공공시설(무상양도대상)은 국가 또는 지방자치단체가 소유·관리하는 폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 설치한 도로(국·공유지에 한함)는, 고속도로, 국도 및 지방도, 시·군도, 주택가 이면 도로 등 도로로서 공공시설이 명백함에도 도시계획시설로 결정(의제처리 포함)·관리되지 아니하는 도로가 많아 대법원 판례(2008.11.27선고, 2007두24289)에 불구하고 도시계획도로 여부에 관계없이 기존공공시설로 인정하고, 기타도로를 제외한 새로이 설치하는 도로(무상귀속 대상)는 폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위한 도로는 국토계획법 제43조에 따라 도시계획시설로 설치해야 하므로 도시계획도로만 공공시설로 인정하도록 운영하고 있습니다.

다. 기타도로를 제외하고 폭 4m 이상의 도로로서 통상의 교통소통을 위하여 새로이 설치하는 도로는 위와 같이 국토계획법 제43조에 따라 도시계획시설로 설치해야 하므로 도시계획도로는 모두 국토계획법 시행령 제46조제1항의 공공시설 등에 해당되는 것으로 운영하고 있습니다.

(도시정책과-935, '11.02.17.)

#### ⇔ CASE 4.

질의  
요지

「개발행위허가운영지침」과 관련하여 개발행위허가 세부기준을 정함에 있어 특정목적사업(고물상) 및 특정지역(염전)에 대한 허가기준을 자치법규(지침)로 정하여 운영하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 위반하는지 여부?

#### ● 회신 내용

- 개발행위허가운영지침 1-2-2에 의하면 허가권자는 국토계획법령 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 개발행위 허가제를 운영할 수 있도록 규정하고 있고, 동 지침 3-1-6-(3)에 의하면 허가권자는 제3장(개발행위허가기준) 및 제4장(비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준)의 개발행위 허가기준을 적용함에 있어 지방도시계획위원회 자문을 거쳐 높이거리배치범위 등에 관한 구체적인 기준을 정할 수 있도록 규정하고 있는 바, 귀

질의의 개발행위허가 세부기준을 위 규정에 따라 조레나 지침으로 정한 것이라면 국토 계획법에 위반되지는 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1111, '12.02.21.)

## ⇨ CASE 5.

질의 요지	2005년도에 주택 및 도로부지조성을 목적으로 별도로 국토계획법상 개발행위허가를 받고 그 이후 「건축법」에 따른 건축신고가 접수된 상황에서, 2006년도에 개발행위허가는 준공되었으나 건축신고가 취소된 경우 개발행위허가 준공을 취소하고 원상복구 해야 하는지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제62조에 의한 개발행위허가 관련 준공절차는 적법하게 이행하고, 건축법에 따른 건축신고만 취소된 경우라면 별도로 개발행위허가 준공 건에 대하여 취소 및 원상복구를 해야 할 사항은 아니라고 판단됩니다. 다만 개발행위(토지 형질변경)허가를 받아 준공한 후에는 당초의 허가목적 대로 사용하는 것이 원칙이나 주변지역 여건 등으로 인하여 당초 개발행위허가 목적과 달리 개발이 이루어져야 하는 경우라면 이는 새로운 개발행위허가로 보아야 할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1251, '12.02.28.)

## ⇨ CASE 6.

질의 요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조와 관련하여 공공 시설인 국·공유지가 당초 인·허가시 무상양도에 대해 협의되지 않고 사업이 준공예정이거나 준공된 경우 기존 공공시설을 무상양도 받을 수 있는지
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제65조제3항에서는 무상양도 대상인 공공시설이 사업부지에 포함된 경우 인·허가 전에 미리 해당 관리청과 협의하도록 정하고, 시행자가 행정청인 경우 동조 제5항에서 준공검사를 마치고 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지한 날 각각 무상귀속 또는 무상양도 된것으로 보도록 정하고 있는 바, 위 제3항은 무상양도에 대해 관리청과 사전에 협의하여 관리청이 이에 동의해야 한다는 의미로써, 원칙적으로 인·허가 시에 관리청과 협의하지 아니하였더라도, 준공 전까지만 무상양도에 동의하면 준공 시에 무상양도를 받을 수 있다고 판단됩니다. 다만, 준공 시까지 무상양도에 대한 관리청과의 협의가 되지 않았다면 법률관계의 안정성 및 제65조제3항의규정 취지를 고려할 때 무상양도 대상에 해당되지 않는 것으로 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

(도시정책과-1590, '12.03.12)

⇒ CASE 7.

질의 요지	한국토지주택공사에서 시행하는 택지개발사업지구 내에 기존 수도권광역상수도에 대해서 새로운 대체관로를 설치하여 각각 무상귀속 시키고자할 경우 기존의 관로 시설면적(36,709㎡)과 대체 관로시설면적(28,749㎡)이 차이가 발생함에 따라 차이가 나는 기존의 관로시설면적(7,960㎡)에 대해서 사업시행자인 한국토지주택공사에 무상귀속시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 국토계획법)제65조제1항에 위배되는지 여부
----------	---

● 회신 내용

- 국토계획법 제65조는 공공의 이익 및 목적에 제공하는 공공시설의 효율적 유지·관리, 공공시설인 국·공유지 취득 절차의 간소화를 위한 규정으로 같은 조 제2항의 경우 행정청이 아닌 자가 새로 공공시설을 설치하는 경우에 종래의 공공시설은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있도록 규정하고 있으나, 같은 조 제1항에 의하면 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 종래의 공공시설에 대해서는 행정청에게 무상으로 귀속된다 할 것으로 종래의 공공시설에 대해서는 무상귀속 되는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다

(도시정책과-5165, '12.08.09.)

⇒ CASE 8.

질의 요지	가) 도로법상 도로이며, 국유재산법상 행정재산인 국유지가 공공용재산으로 관리되고 있으나 이용현황이 전, 답, 잡종지 등인 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 국토계획법) 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)에 따른 무상귀속 대상인 공공시설인지 여부 나) 국토계획법 제65조에 따른 무상귀속 대상 국유지가 남양주 별내지구 택지개발사업 토지이용계획상 아파트용지, 연립주택용지, 체육시설용지 등으로 계획되어 있는 경우 무상귀속이 가능한지 여부
----------	--

● 회신 내용

- 질의 가)에 대하여  
국토계획법 제65조제1항에 따라 사업시행자가 새로 설치하는 공공시설은 해당 시설의 관리청에 무상귀속 되고 폐지되는 공공시설은 사업시행자에게 무상으로 양도할 수 있으나, 폐지되는 시설(국유지)의 실제이용 상황이 같은 법 제2조제13호에 따른 공공시설에 해당되는 경우에는 무상양도가 가능하며 그렇지 않을 경우 유상매입을 하여야 할 것입니다. 다만, 공공시설로 인정여부에 대해서는 관리청에서 판단할 수밖에 없을 것이고, 관리청이 공공시설로 인정할 경우에 위 제65조 및 제99조의 규정에 따라 시행자에게 무상으로 귀속될 대상으로 볼 것

입니다.

○ 질의 나)에 대하여

국토계획법 제65조의 공공시설 무상귀속 규정은 각종 개발사업을 신속·원활하게 시행할 수 있도록 국·공유지 중 공공시설의 취득절차를 간소화하고 새로 설치하는 공공시설을 행정청에 무상 귀속함에 따라 금전적 보상 차원에서 「국유재산법」 등에 대한 특례규정을 둔 것으로, 같은 조 제1항의 규정에 의하면 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설을 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속되도록 규정되어 있으므로, 귀 질의의 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발사업에 따른 토지이용에 관계 없이 종래의 공공시설에 해당되는 경우라면 무상귀속되는 것이 타당할 것입니다. 다만, 귀 질의사항은 「택지개발촉진법」에 따른 무상귀속 여부에 대한 내용으로 개별법에서 별도로 정한 경우에는 그 법률에서 정한 바에 따라 처리하여야 할 것입니다.

(도시정책과-5526, '12.08.28.)

⇔ CASE 9.

질의  
요지

「장사 등에 관한 법률」에 따르면 개인묘지 설치신고는 묘지 설치 후 30일 이내에 하도록 되어 있으며, 이에 따라 개발행위허가를 받지 않고 묘지를 설치한 경우 「장사 등에 관한 법률」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 허가(신고)기준에 적합하다면 원상복구 및 고발 등의 처분 없이 개발행위허가를 해줄 수 있는 지 여부

● 회신 내용

○ 국토계획법에서 개발행위에 대해 허가를 받도록 정하고 있는 것은 개발행위에 따른 당해지역 및 주변지역의 기반시설의 설치, 위해방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 함께 고려하여 개발계획의 적정성을 확보하고 국토의 난개발 및 자연환경 훼손을 방지하기 위한 것으로 국토계획법 제56조제1항제2호 및 같은 법 시행령(이하 '령') 제51조제1항제3호에 따르면 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위(경작을 위한 토지형질변경 제외)는 개발행위허가를 받도록 하고 있으며, 개발행위허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위를 따로 정하고 있습니다. 따라서 위의 경작 및 경미한 행위에 해당되지 않는 토지의 형질변경에 대해서는 개발행위허가를 받아야 하며, 이를 위반하였을 경우에는 법 제60조제3항에 따라 토지의 원상회복을 명할 수 있으며, 동법 제140조제1호에 따라 3년

이하의 정역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다. 다만 「장사 등에 관한 법률」 제14조제2항에 따르면 개인묘지를 설치한 자는 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 묘지를 설치한 후 30일 이내에 해당 묘지를 관할하는 시장 등에게 신고하도록 하고 있으며, 개인묘지의 특성상 묘지설치 이전에 개발행위허가(토지형질변경)를 받는 것이 현실적으로 어렵다고 판단되므로 허가를 받지 아니하고 개인묘지가 설치된 경우에는 관련 법령에서 정하는 허가기준에 적합한 경우라면 별도 원상회복 및 벌칙 등에 대한 처분 없이 개발행위허가는 가능할 것으로 판단되나, 귀 질의의 경우가 이에 해당되는지 여부는 관계법령, 당해 여건 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-7725, '12.11.27.)

### ⇔ CASE 10.

질의	본인 소유의 임야에 불법 건축물이 있는 경우 별도의 허가 절차 없이 단순
요지	임야 분할 가능 여부

#### ● 회신 내용

- 건축물이 있는 '대지'는 위반(무허가)건축물이 있는 대지를 포함하는 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단됩니다. 따라서, 건축물 또는 대지가 건축법을 위반한 경우에는 위반사항을 해소한 후에야 건축법에 의한 행위가 가능하므로 위반(무허가)건축물이 있는 대지를 분할하고자 하는 경우에는 위반사항에 대한 시정조치가 선행된 후 토지이동(분할)이 가능할 것입니다.

(국토해양부 지적기획과-417, '13.05.01.)

### ⇔ CASE 11.

질의	국토계획법 제56조제1항에 따른 개발행위허가와 관련하여 허가를 받지 아니하고
요지	토지의 형질변경을 한 경우 사후에 허가처리(추인)가 가능한지

#### ● 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항에 따른 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 경우 제60조제3항에 따라 토지의 원상회복을 명할 수 있고, 원상회복명령을 따르지 아니하는 경우 제133조에 따라 필요한 처분이나 조치를 할 수 있으며, 제140조 및 제142조에 따른 벌칙을 적용할 수 있습니다. 다만, 국토계획법령에서 별도로 규정한 사항은 없으나 허가권자가 개발행위의 내용, 인근 토지이용에 미치는 영향 및 주변지역의 민원발생 여부, 현지여건 등을 종합적으로 고려하여 원상회복의 실익이 없다고 판단되는 경우라면 사후에도 개발행위허가를 받아 처리할

수 있도록 극히 제한적으로 운영하고 있음을 알려드립니다.

(도시정책과-3065, '13.07.22.)

## ⇔ CASE 12.

질의 요지	국토계획법 시행규칙 제9조제1호에 따라 개발행위허가 신청인이 당해 토지에 사용권이 있음을 증명하는 서류로 토지사용동의서를 첨부하여 허가신청을 하였으나, 허가처분 전에 토지사용동의자가 토지사용동의를 철회한 경우 기 제출한 토지사용동의서의 효력 여부?
----------	--

### ● 회신 내용

- 국토계획법 시행규칙 제9조제1호에 따르면 개발행위를 하고자 하는 자는 토지의 소유권 또는 사용권 등 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 제출하도록 규정하고 있습니다. 이와 관련 질의사항에 대하여는 국토계획법령에 별도로 규정한 사항이 없으므로 우리부에서 유권 해석할 사항은 아니며 민법 등 일반적인 법리에 따라 처리할 사항으로 판단됩니다.

(도시정책과-3853, '13.8.6.)

## ⇔ CASE 13.

질의 요지	건축허가시 「산지관리법」에 따라 산지전용허가를 의제 받았으나 산지전용허가가 기간이 만료되어 소멸된 경우 다시 개발행위허가(2011.4.14. 국토계획법 개정으로 개발행위허가 대상)를 받아야 하는지 여부
----------	--

### ● 회신 내용

- 귀 질의는 건축허가시 산지전용허가를 의제 받았으나 산지전용허가가 소멸된 경우 건축허가가 유효한 상태에서 의제 받은 산지전용허가가 유효하다고 볼 수 있는지 여부에 대한 사항으로 이는 「산지관리법」을 관장하고 있는 산림청의 의견을 들으셔야 할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-3853, '13.8.6.)

## ⇔ CASE 14.

질의 요지	창고시설(주용도) 외에 창고 부속시설(부속용도: 사무실, 회의실 등)이 국토계획법 시행령 제71조 규정을 적용받는지 여부
----------	---

### ● 회신 내용

- 국토계획법 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획 조례에 따라 용도지역·용도지구

안에서의 건축제한규정(허용건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 입지가 가능하며, 국토계획법 시행령 제71조제2항에는 제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한규정을 적용하고 있으므로 부속용도에 대하여도 주용도에 대한 건축제한 규정을 적용함이 타당할 것입니다. 이때 건축법 시행령 제2조제13호에 따르면 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도는 주된 용도의 부속용도로 보고 있으며, 질의의 사무실 등이 창고시설의 관리 등을 위한 필수적인 용도에 해당하는 경우에는 창고시설의 부속용도로 볼 수 있을 것으로 사료되나, 실제 부속용도 해당여부는 건축물의 구조, 이용목적 및 형태, 관련법령 등을 종합적으로 검토하여 해당 지자체 인허가권자가 판단하여야 할 것입니다.

(도시정책과-3894, '13.8.7.)

⇨ CASE 15.

질의  
요지

도시계획시설사업(용인시장의 도로개설) 시행시 편입된 국유지(도시계획시설로 조성이 완료된 수도시설, 국토교통부 소유)가 “무상귀속” 또는 “유상매입” 가능여부

● 회신 내용

- 국토계획법 제30조에 따라 도시군관리계획 결정시 관계 기관과 미리 협의하여야 하며, 제65조 제3항에 따라 공공시설 귀속에 대한 개발행위허가(실시계획인가 포함) 등을 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 듣도록 규정하고 있습니다.
- 질의의 경우 도로부지 편입에 대한 수도시설 관리청과의 협의결과에 따라 도로로의 편입여부, 편입되는 국유재산의 범위 등이 달라질 수 있으므로, 해당 수도시설의 관리청과 긴밀히 협의하시기 바랍니다

(도시정책과-2346, '16.03.08.)

## 9. 개발행위허가 준공검사

⇨ CASE 1.

질의  
요지

수개동의 건축물을 건축하고자 주택부지조성 및 기반시설 설치를 목적으로 개발행위허가(토지의 형질변경)를 받은 후 건축허가를 받지 않은 상태에서 개발행위 준공을 할 수 있는지 여부

● 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘법’)」 제62조에 따르면 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취를 위한개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 준공검사를 받도록 하고 있으며,같은 법 시행규칙 제11조제3항에 따르면 준공검사 결과 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 때에는 ‘개발행위준공검사필증’을 신청인 에게 교부토록 하고 있습니다. 따라서, 기 허가받은 개발행위가 허가내용(개발행위허가기준, 기반시설의 설치·위해방지·오염방지·환경·조경 등에 대한 조치조건 등)대로 완료된 때에는 그 개발행위에 대하여 ‘개발행위준공검사필증’을 교부하여야 하며, 법령에서 건축물의 건축과 토지의 형질변경을 각각 별개의 허가대상으로 규정하고 있으므로 토지의 형질변경에 대한 개발행위를 준공처리 함에 있어 건축허가를 받아야 하는 경우로 제한하는 것은 타당하지 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-3414, '12.05.30.)

# ※ 국토계획법 관련법령 및 지침

## ① 개발행위허가(발취) 법령 3단비교표

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<b>제5장 개발행위의 허가 등</b>		
<b>제1절 개발행위의 허가</b>		
<p><b>제56조(개발행위의 허가)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위 허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치</li> <li>2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)</li> <li>3. 토석의 채취</li> <li>4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)</li> <li>5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위</li> </ol> <p>② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환</p>	<p><b>제51조(개발행위허가의 대상)</b> ① 법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. &lt;개정 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.9.25, 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축</li> <li>2. 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치</li> <li>3. 토지의 형질변경 : 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)</li> <li>4. 토석채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외한다.</li> <li>5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할</li> <li>나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할</li> <li>다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하</li> </ol> </li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치</li> <li>2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)</li> <li>3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위</li> </ol> <p>[전문개정 2009.2.6] [시행일:2012.7.1] 제56조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할</p> <p>6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위</p> <p>② 법 제56조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지의 형질변경"이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우의 형질변경을 말한다. &lt;신설 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우</li> <li>2. 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우</li> <li>3. 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답 사이의 변경은 제외한다)</li> </ol> <p><b>제52조(개발행위허가의 경미한 변경)</b> ①법 제56조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. &lt;개정 2012.4.10, 2015.6.1, 2015.7.6&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 사업기간을 단축하는 경우</li> <li>2. 부지면적 또는 건축물 연면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우</li> <li>3. 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가 받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우</li> <li>4. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>허용되는 오차를 반영하기 위한 변경</p> <p>5. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우</p> <p>②개발행위허가를 받은 자는 제1항 각호의 1에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p><b>제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)</b> 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. &lt;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&gt;</p> <p>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</p> <p>2. 공작물의 설치</p> <p>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 설치</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>제외한다.</p> <p>나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제 118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 제외한다.</p> <p>다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외한다)의 설치</p> <p>3. 토지의 형질변경</p> <p>가. 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)</p> <p>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)</p> <p>다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)</p> <p>라. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경</p>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>4. 토석채취</p> <p>가. 도시지역 또는 지구단위계획 구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취</p> <p>나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취</p> <p>5. 토지분할</p> <p>가. 「사도법」에 의한 사도개설 허가를 받은 토지의 분할</p> <p>나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할</p> <p>다. 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할</p> <p>라. 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할</p> <p>마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제 57조제1항에 따른 분할제한 면적 이상으로의 분할</p> <p>6. 물건을 쌓아놓는 행위</p> <p>가. 녹지지역 또는 지구단위계획 구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위</p> <p>나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위</p>	
제57조(개발행위허가의 절차) ① 개	제54조(개발행위허가의 절차 등) ①	제9조(개발행위허가신청서) 법 제57

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다. 다만, 제56조제1항제1호의 행위 중 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 하려는 자는 「건축법」에서 정하는 절차에 따라 신청서류를 제출하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 개발행위허가의 신청에 대하여 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 기간 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 허가 또는 불허가의 처분을 할 때에는 지체없이 그 신청인에게 허가내용이나 불허가처분의 사유를 서면으로 알려야 한다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.7.16&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;  <small>[전문개정 2009.2.6]</small></p>	<p>법 제57조제2항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 15일(도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간을 제외한다)을 말한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제57조제4항에 따라 개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다. &lt;개정 2006.8.17, 2012.4.10&gt;</p> <p><b>제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의회)</b> 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.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.</p> <p>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.</p>	<p>조제1항의 규정에 의하여 개발행위를 하고자 하는 자는 별지 제5호서식의 개발행위허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. &lt;개정 2005.2.19, 2005.9.8&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법령에서 개발행위허가가 의제되어 개발행위허가에 관한 신청서류를 제출하는 경우에 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 본문의 제출서류의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다.</li> <li>2. 배치도 등 공사 또는 사업관련도서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)</li> <li>3. 설계도서(공작물의 설치인 경우에 한한다)</li> <li>4. 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에 한한다)</li> <li>5. 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)</li> <li>6. 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할인 경우를 제외한다). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 아니하는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략설계서로 설계도서에,</li> </ol>

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>[시행일:2012.7.1] 제57조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정 한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 특별시·광역시· 특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다. [본조신설 2012.7.31]</p>	<p>견적서 등 개략적인 내역서로 예산내역서에 갈음할 수 있다. 7. 법 제61조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류</p>
<p><b>제58조(개발행위허가의 기준 등) ①</b> 특별시장·광역시장·특별자치시장 ·특별자치도지사·시장 또는 군수 는 개발행위허가의 신청 내용이 다 음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하 여야 한다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.7.16&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 용도지역별 특성을 고려하여 대 통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행 위가 「농어촌정비법」 제2조제 4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모 의 제한을 받지 아니한다.</li> <li>2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어 긋나지 아니할 것</li> <li>3. 도시·군계획사업의 시행에 지 장이 없을 것</li> <li>4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것</li> <li>5. 해당 개발행위에 따른 기반시설 의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것</li> </ol> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치 시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허 가를 하려면 그 개발행위가 도시 ·군계획사업의 시행에 지장을 주 는지에 관하여 해당 지역에서 시 행되는 도시·군계획사업의 시행 자의 의견을 들어야 한다. &lt;개정</p>	<p><b>제55조(개발행위허가의 규모) ①</b>법 제58조제1항제1호 본문에서 "대통 령령으로 정하는 개발행위의 규모" 란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리 지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시· 특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다. &lt;개정 2012.4.10, 2014.1.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시지역       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 주거지역·상업지역·자연녹 지지역·생산녹지지역 : 1만 제곱미터 미만</li> <li>나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만 다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만</li> </ol> </li> <li>2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만</li> <li>3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만</li> <li>4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만</li> </ol> <p>②제1항의 규정을 적용함에 있어 서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우 에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지 역의 개발행위의 규모에 관한 규 정을 적용한다. 다만, 개발행위허 가의 대상인 토지의 총면적이 당 해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도 지역의 개발행위의 규모를 초과하 여서는 아니된다.</p> <p>③법 제58조제1항제1호 단서에서 "개발행위가 「농어촌정비법」 제</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>2011.4.14, 2013.7.16&gt;</p> <p>③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역</li> <li>2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역</li> <li>3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역</li> </ol> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있다. &lt;신설 2013.7.16&gt;</p> <p>⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하</p>	<p>2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. &lt;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&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지구단위계획으로 정한 지구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우</li> <li>2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우</li> <li>2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방·군사시설 사업으로 이루어지는 경우</li> <li>3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우</li> <li>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·도도시계획위</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>는 바에 따라 주민과 해당 지방의 회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. &lt;신설 2013.7.16&gt;</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. &lt;신설 2013.7.16&gt;</p> <p>[전문개정 2009.2.6] [제목개정 2013.7.16] [시행일:2012.7.1] 제58조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.</p> <p>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</p> <p>나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경</p> <p>4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업</p> <p>5. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우</p> <p>④ 삭제 &lt;2011.3.9&gt; ⑤ 삭제 &lt;2011.3.9&gt; ⑥ 삭제 &lt;2011.3.9&gt; ⑦ 삭제 &lt;2011.3.9&gt;</p> <p><b>제56조(개발행위허가의 기준)</b> ①법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다. &lt;개정 2009.8.5&gt;</p> <p>② 법 제58조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 자연녹지지역을 말한다. &lt;신설 2012.4.10&gt;</p> <p>③ 법 제58조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 생산녹지지역 및 보전녹지지역을 말한다. &lt;신설 2012.4.10&gt;</p> <p>④국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검</p>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>토기준을 정할 수 있다. &lt;개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23&gt;</p> <p><b>제56조의2(성장관리방안의 대상지역 등)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제58조제4항에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있는 지역은 법 제58조제3항제2호에 해당하는 유보 용도 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다. 다만, 기반시설의 설치·변경 등을 위하여 필요한 경우에는 성장관리방안 수립 대상지역 전체 면적의 20퍼센트 이하의 범위에서 법 제58조제3항제3호에 따른 보전 용도 지역을 일부 포함할 수 있다. &lt;개정 2015.7.6&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>2. 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역</li> <li>3. 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역</li> </ol> <p>② 성장관리방안에는 다음 각 호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항</li> <li>2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률</li> <li>3. 건축물의 배치·형태·색채·높이</li> <li>4. 환경관리계획 또는 경관계획</li> <li>5. 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위하여</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>필요한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항  <small>[본조신설 2014.1.14]</small></p> <p><b>제56조의3(성장관리방안의 수립절차)</b></p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제58조제5항에 따라 성장관리방안에 관하여 주민의견을 들으려면 성장관리방안의 주요 내용을 전국 또는 해당 지방자치단체의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일반일간신문과 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 성장관리방안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 공고된 성장관리방안에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 성장관리방안에 반영할 것인지를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제58조제5항에 따라 성장관리방안에 관하여 해당 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 성장관리방안을 해당 지방의회에 보내야 한다.</p> <p>⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 다음 각호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 해당 지방의회의 의견을 듣는</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>절차를 거치지 아니할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우</li> <li>2. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.</li> <li>3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우</li> <li>4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우</li> <li>5. 그 밖에 도시·군계획조례로 정하는 경미한 변경인 경우</li> </ol> <p>⑥ 법 제58조제6항에 따른 성장관리방안의 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 성장관리방안의 수립 목적</li> <li>2. 위치 및 경계</li> <li>3. 면적 및 규모</li> <li>4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</li> </ol> <p><small>[본조신설 2014.1.14]</small></p>	
<p><b>제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회 심의)</b> ① 관계 행정기관의 장은 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 이 법에 따라 허가 또는 변경허가를 하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <small>&lt;개정 2013.7.16&gt;</small></p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발</p>	<p><b>제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회 심의 등)</b> ①법 제59조제1항에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 도시·군계획사업(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시·군계획사업을 의제하는 사업을 제외한다)에 의하는 경우를 제외한다. <small>&lt;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&gt;</small></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>행위는 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.7.16, 2015.7.24&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위</li> <li>2. 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위</li> <li>3. 주거지역·상업지역·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위</li> <li>4. 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위</li> <li>5. 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향평가에 대한 검토를 받은 개발행위</li> <li>6. 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업 중 대통령령으로 정하는 사업을 위한 개발행위</li> <li>7. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업 및 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위</li> </ol> <p>③ 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장은 제2항에도 불구하고 같은 항 제4호 및 제5호에 해당하는 개발행위가 도시·군계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.3.23&gt;  <small>[전문개정 2009.2.6]</small>  <small>[시행일:2012.7.1]</small> 제59조 중 특별자</p>	<p>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.</p> <p>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 제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및 도시·군계획조례로 정하는 지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 아니하는 경우로 한정한다)는 제외한다.</p> <p>가. 해당 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조의3에 따른 준산업단지 또는 같은 법 제40조의2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우</p> <p>나. 해당 토지가 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시·군관리계획이 수립된</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>치시에 관한 개정규정</p>	<p>지역으로 인정하여 지방도시 계획위원회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역에 위치한 경우</p> <p>다. 해당 토지에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군 계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)</li> <li>2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)</li> <li>3) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>4) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목, 더목 및 러목의 시설은 제외한다)</li> <li>5) 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한다) 중에서 도시·군계획조례로 정하는 시설(660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다)</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>다)</p> <p>6) 기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물</p> <p>라. 해당 토지에 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것</li> <li>2) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것</li> <li>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</li> <li>4) 1)의 용도지역에서 2) 및 3)의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함한다)이 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 규모(제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 규모 이상으로 정하되, 난개발이</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 한다) 이상일 것</p> <p>5) 기반시설 또는 경관, 그 밖에 필요한 사항에 관하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기준을 갖출 것</p> <p>마. 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역을 말한다) 안에서 다음의 공장 중 부지가 1만제곱미터 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장</li> <li>2) 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조에 따라 종전의 「국토이용관리법」, 「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장</li> <li>3) 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」(법률 제6842호 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 중 개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 받은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호 타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>함한다)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제 21조에 따른 착공신고를 한 공장</p> <p>2. 부피 3만세제곱미터 이상의 토석 채취</p> <p>3. 삭제 &lt;2008.1.8&gt;</p> <p>② 제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발 행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 건축할 수 있는 건축물 간의 변경은 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다. &lt;신설 2011.3.9&gt;</p> <p>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. &lt;신설 2011.3.9, 2012.4.10&gt;</p> <p>④관계 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. &lt;개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2009.8.5, 2010.4.29, 2011.3.9&gt;</p> <p>1. 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항</p> <p>가. 면적이 1제곱킬로미터 이상인 토지의 형질변경</p> <p>나. 부피 1백만세제곱미터 이상의 토석채취</p> <p>2. 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중</p>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항</p> <p>가. 면적이 30만제곱미터 이상 1제곱킬로미터 미만인 토지의 형질변경</p> <p>나. 부피 50만제곱미터 이상 1백만제곱미터 미만의 토석채취</p> <p>3. 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항</p> <p>가. 면적이 30만제곱미터 미만인 토지의 형질변경</p> <p>나. 부피 3만제곱미터 이상 50만제곱미터 미만의 토석채취</p> <p>다. 삭제 &lt;2008.1.8&gt;</p> <p>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 중앙도시계획위원회의 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. &lt;개정 2011.3.9&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2008.2.29, 2011.3.9, 2013.3.23&gt;</p> <p>1. 개발행위의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용(관계 법령</p>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>의 규정에 의하여 당해 개발행위를 허가·인가·승인 또는 협의할 때에 포함되어야 하는 내용을 포함한다)</p> <p>2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만 5천분의 1의 토지이용현황도</p> <p>3. 배치도·입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우에 한한다) 및 공사계획서</p> <p>4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류</p> <p>⑦법 제59조제2항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 「농어촌정비법」 제2조제4호에 규정된 사업 전부를 말한다. &lt;개정 2005.9.8, 2009.8.5, 2011.3.9&gt;</p> <p><b>제58조(도시·군계획에 포함되지 아니한 개발행위의 심의)</b> ①법 제59조제3항의 규정에 의하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유를 명시하여야 한다. &lt;개정 2008.2.29, 2013.3.23&gt;</p> <p>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.</p> <p>[제목개정 2012.4.10]</p>	
<p><b>제60조(개발행위허가의 이행 보증 등)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지,</p>	<p><b>제59조(개발행위허가의 이행담보 등)</b> ①법 제60조제1항 각호외의 부분 본문에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.7.16&gt;</p> <p>1. 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위</p> <p>2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다) 중 대통령령으로 정하는 기관이 시행하는 개발행위</p> <p>3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위</p> <p>② 제1항에 따른 이행보증금의 산정 및 예치방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제3항에 따른 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 제1항에 따라 개발행위허가를 받은 자가 예치한 이행보증금을 사용할 수 있다. &lt;개</p>	<p>1. 법 제56조제1항제1호 내지 제3호의 1에 해당하는 개발행위로서 당해 개발행위로 인하여 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우</p> <p>2. 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우</p> <p>3. 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우</p> <p>4. 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우</p> <p>5. 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우</p> <p>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. &lt;개정 2003.9.29, 2005.9.8, 2006.3.23, 2012.4.10, 2014.11.11&gt;</p> <p>③이행보증금은 현금으로 납입하되, 「국가를 당사자로 하는 계약</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>정 2011.4.14&gt;            [전문개정 2009.2.6]            [시행일:2012.7.1] 제60조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등 또는 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제39조제1항제5호에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음할 수 있다. &lt;개정 2005.9.8, 2005.12.30, 2006.8.17, 2008.9.30&gt;</p> <p>④이행보증금은 개발행위허가를 받은 자가 법 제62조제1항의 규정에 의한 준공검사를 받은 때에는 즉시 이를 반환하여야 한다.</p> <p>⑤ 법 제60조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기관"이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호 또는 제2호나목에 해당하는 기관을 말한다. &lt;신설 2009.8.5&gt;</p> <p>⑥특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받은 자가 법 제60조제3항의 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. &lt;개정 2009.8.5, 2012.4.10&gt;</p>	
<p><b>제61조(관련 인·허가등의 의제) ①</b>            개발행위허가 또는 변경허가를 할 때에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 그 개발행위에 대한 다음 각 호의 인가·허가·승인·면허·협의·해제·신고 또는 심사 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따라 미리 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대</p>	<p><b>제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의의회) ①</b> 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 일괄협의의회(이하 "협의회"라 한다)를</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>하여는 그 인·허가등을 받은 것으로 본다. &lt;개정 2009.3.25, 2009.6.9, 2010.1.27, 2010.4.15, 2010.5.31, 2011.4.14, 2013.7.16, 2014.1.14, 2014.6.3, 2015.8.11&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인</li> <li>2. 삭제 &lt;2010.4.15&gt;</li> <li>3. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가</li> <li>4. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인</li> <li>5. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의</li> <li>6. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조에 따른 도로와 다른 시설의 연결허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가</li> <li>7. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘(無緣墳墓)의 개장(改葬) 허가</li> <li>8. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道) 개설(開設)의 허가</li> <li>9. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질 변경 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지정지정의 해제</li> <li>9의2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따</li> </ol>	<p>법 제57조제1항에 따른 개발행위허가 신청일부부터 10일 이내에 개최하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.</li> <li>③ 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 협의회에서 인·허가등의 의체에 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.</li> <li>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 협의회 운영 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다.</li> </ol> <p>[본조신설 2012.7.31]</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>른 공장설립등의 승인</p> <p>10. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채취허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채(立木伐採) 등의 허가·신고</p> <p>11. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용 허가</p> <p>12. 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도 설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가</p> <p>13. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인</p> <p>14. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인</p> <p>15. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의</p> <p>16. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사</p> <p>17. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가</p> <p>18. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가</p> <p>19. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가 및 같은 법 제38조에 따른 녹지의 점용허가</p>		

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>② 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 개발행위허가 또는 변경허가를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다. &lt;개정 2013.7.16&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 할 때에 그 내용에 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.7.16&gt;</p> <p>④ 제3항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. &lt;신설 2012.2.1&gt;</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 의제되는 인·허가등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시하여야 한다. &lt;개정 2012.2.1, 2013.3.23&gt;            [전문개정 2009.2.6]            [시행일:2012.7.1] 제61조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>		
<p><b>제61조의2(개발행위복합민원 일괄협의회)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제61조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.</p> <p>② 제61조제3항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 개발행위복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.            [본조신설 2012.2.1]</p>	<p><b>제59조의2(개발행위복합민원 일괄협의회)</b> 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 신청일부 10일 이내에 개최하여야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.</p> <p>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.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 협의회 운영 등에 필요한 사항은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다.</p> <p><small>[본조신설 2012.7.31]</small></p>	
<p><b>제62조(준공검사)</b> ① 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위에 대한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시·시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 준공검사를 받아야 한다. 다만, 같은 항 제1호의 행위에 대하여 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p><small>&lt;개정 2011.4.14, 2013.3.23&gt;</small></p> <p>② 제1항에 따른 준공검사를 받은 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 제4항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로</p>	<p><b>제59조(개발행위허가의 이행담보 등)</b> ①법 제60조제1항 각호외의 부분 본문에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제56조제1항제1호 내지 제3호의 1에 해당하는 개발행위로서 당해 개발행위로 인하여 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우</li> <li>2. 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우</li> <li>3. 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우</li> <li>4. 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우</li> <li>5. 토지의 형질변경이나 토석의 채</li> </ol>	<p><b>제11조(준공검사)</b> ①공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 제외한다), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료하였으면 법 제62조제1항에 따라 준공검사를 받아야 한다. <small>&lt;개정 2005.2.19, 2008.9.29&gt;</small></p> <p>②제1항의 규정에 의하여 준공검사를 받아야 하는 자는 당해 개발행위를 완료한 때에는 지체없이 별지 제6호서식의 개발행위준공검사신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. <small>&lt;개정 2005.2.19, 2009.12.14, 2012.4.13, 2015.6.4&gt;</small></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 준공사진</li> <li>2. 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경</li> </ol>

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>본다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>③ 제2항에 따른 준공검사·준공인가 등의 의제를 받으려는 자는 제1항에 따른 준공검사를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다.</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 준공검사를 할 때에 그 내용에 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따라 의제되는 준공검사·준공인가 등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시하여야 한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;  <small>[전문개정 2009.2.6]  [시행일:2012.7.1] 제62조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</small></p>	<p>취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우</p> <p>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. &lt;개정 2003.9.29, 2005.9.8, 2006.3.23, 2012.4.10, 2014.11.11&gt;</p> <p>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 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제39조제1항제5호에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음할 수 있다. &lt;개정 2005.9.8, 2005.12.30, 2006.8.17, 2008.9.30&gt;</p> <p>④이행보증금은 개발행위허가를 받은 자가 법 제62조제1항의 규정에 의한 준공검사를 받은 때에는 즉시 이를 반환하여야 한다.</p> <p>⑤ 법 제60조제1항제2호에서 "대</p>	<p>하는 경우로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우에 한한다)</p> <p>3. 법 제62조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류</p> <p>③특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 준공검사결과 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 때에는 별지 제7호서식의 개발행위준공검사필증을 신청인에게 교부하여야 한다. &lt;개정 2012.4.13&gt;  <small>[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정</small></p>

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>통령령으로 정하는 기관"이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호 또는 제2호나목에 해당하는 기관을 말한다. &lt;신설 2009.8.5&gt;</p> <p>⑥특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받은 자가 법 제60조제3항의 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. &lt;개정 2009.8.5, 2012.4.10&gt;</p>	
<p><b>제63조(개발행위허가의 제한) ①</b> 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16&gt;</p> <p>1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역</p> <p>2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크</p>	<p><b>제60조(개발행위허가의 제한) ①</b> 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. &lt;개정 2008.2.29, 2013.3.23&gt;</p> <p>②법 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. &lt;개정 2008.2.29, 2013.3.23&gt;</p> <p>③법 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</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역</p> <p>3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역</p> <p>4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역</p> <p>5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역</p> <p>② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발행위허가를 제한하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.  <small>&lt;개정 2013.3.23&gt;</small></p> <p>③ 개발행위허가를 제한하기 위하여 제2항에 따라 개발행위허가 제한지역 등을 고시한 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 해당 지역에서 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우에는 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해제지역 및 해제시기를 고시하여야 한다. <small>&lt;신설 2013.7.16&gt;</small></p> <p><small>[전문개정 2009.2.6]</small></p>	<p>경우에는 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다. <small>&lt;개정 2008.2.29, 2013.3.23, 2014.1.14&gt;</small></p>	
<p><b>제64조(도시·군계획시설 부지에서</b>  <b>의 개발행위)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하는 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령</p>	<p><b>제61조(도시·군계획시설부지에서의 개발행위)</b> 법 제64조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <small>&lt;개정 2009.7.7, 2012.4.10, 2013.6.11, 2015.6.15&gt;</small></p> <p>1. 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설 중 제85조에 따라 단계별 집행계획이 수립되지 아니하거나 단계별 집행계획에서 제1단계 집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획을 말한다)에 포함되지 아니한 도시·군계획시설의 부지에 대하여는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 개발행위를 허가할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 가설건축물의 건축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경</li> <li>2. 도시·군계획시설의 설치에 지장이 없는 공작물의 설치와 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경</li> <li>3. 건축물의 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(제56조제4항제2호에 해당하는 경우는 제외한다)</li> </ol> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항제1호 또는 제2호에 따라 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에는 그 시행예정일 3개월 전까지 가설건축물이나 공작물 소유자의 부담으로 그 가설건축물이나 공작물의 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명하여야 한다. 다만, 원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는</p>	<p>정되어 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</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우       <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우</li> <li>나. 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우</li> </ol> </li> <li>3. 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우</li> <li>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</li> </ol> <p>[전문개정 2005.1.15] [제목개정 2012.4.10]</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>군수는 제3항에 따른 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;  <small>[전문개정 2009.2.6]</small>  <small>[제목개정 2011.4.14]</small>  <small>[시행일:2012.7.1]</small> 제64조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>		
<p><b>제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)</b> ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다. &lt;개정 2013.7.16&gt;</p> <p>② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청</p>		

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.3.23&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제3항에 따라 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위를 할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.</p> <p>⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제2항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하</p>		

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑦ 제1항부터 제3항까지, 제5항 또는 제6항에 따른 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 같음한다. &lt;개정 2011.4.12&gt;</p> <p>⑧ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 제1항에 따라 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑨ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에도 불구하고 그 법률에 따른다. &lt;신설 2013.7.16&gt;</p> <p>[전문개정 2009.2.6] [시행일:2012.7.1] 제65조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>		
<b>제2절 개발행위에 따른 기반시설의 설치</b>		
<p><b>제66조(개발밀도관리구역)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설(도시·군계획시설을 포함한다)의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 대통령령으로 정하는 범위에서 제</p>	<p><b>제62조(개발밀도의 강화범위 등)</b> ① 법 제66조제2항에서 "대통령령이 정하는 범위"라 함은 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50 퍼센트를 말한다.</p> <p>②법 제66조제4항의 규정에 의한 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경의 고시는 동조제3항 각호의 사항을 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.</p> <p><b>제63조(개발밀도관리구역의 지정기준 및 관리방법)</b> 국토교통부장관은 법 제66조제5항의 규정에 의하여 개발밀도관리구역의 지정기준 및</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>77조나 제78조에 따른 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경하려면 다음 각 호의 사항을 포함하여 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 개발밀도관리구역의 명칭</li> <li>2. 개발밀도관리구역의 범위</li> <li>3. 제77조나 제78조에 따른 건폐율 또는 용적률의 강화 범위</li> </ol> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경한 경우에는 그 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑤ 개발밀도관리구역의 지정기준, 개발밀도관리구역의 관리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부 장관이 정한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2009.2.6] [시행일:2012.7.1] 제66조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>관리방법을 정할 때에는 다음 각호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. &lt;개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2008.12.31, 2013.3.23, 2016.1.22&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 개발밀도관리구역은 도로·수도 공급설비·하수도·학교 등 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역중 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서 다음 각목의 1에 해당하는 지역에 대하여 지정할 수 있도록 할 것             <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 당해 지역의 도로서비스 수준이 매우 낮아 차량통행이 현저하게 지체되는 지역. 이 경우 도로서비스 수준의 측정에 관하여는 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가의 예에 따른다.</li> <li>나. 당해 지역의 도로율이 국토교통부령이 정하는 용도지역별 도로율에 20퍼센트 이상 미달하는 지역</li> <li>다. 향후 2년 이내에 당해 지역의 수도에 대한 수요량이 수도시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역</li> <li>라. 향후 2년 이내에 당해 지역의 하수발생량이 하수시설의 시설용량을 초과할 것으로 예상되는 지역</li> <li>마. 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20퍼센트 이상 초과할 것으로 예상되는 지역</li> </ol> </li> <li>2. 개발밀도관리구역의 경계는 도로·하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하거나 용도지역의 경계선을 따라 설정하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것</li> <li>3. 용적률의 강화범위는 제62조제1항의 규정에 의한 범위안에서 제1호 각목에 규정된 기반시설의 부족정도를 감안하여 결정할</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>것</p> <p>4. 개발밀도관리구역안의 기반시설의 변화를 주기적으로 검토하여 용적률을 강화 또는 완화하거나 개발밀도관리구역을 해제하는 등 필요한 조치를 취하도록 할 것</p>	
<p><b>제67조(기반시설부담구역의 지정)</b></p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다. 다만, 개발행위가 집중되어 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 계획적 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호에 해당하지 아니하는 경우라도 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 이 법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역</li> <li>2. 이 법 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위 제한이 완화되는 지역</li> <li>3. 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역</li> </ol> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 하며, 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>③ 삭제 &lt;2011.4.14&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는</p>	<p><b>제64조(기반시설부담구역의 지정)</b></p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20퍼센트 이상 증가한 지역</li> <li>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</li> </ol> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정하거나 변경하였으면 법 제67조제2항에 따라 기반시설부담구역의 명칭·위치·면적 및 지정일자과 관계 도서의 열람방법을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 고시하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>[본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제65조(기반시설설치계획의 수립)</b></p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제67조제4항에 따른 기</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>군수는 제2항에 따라 기반시설부담구역이 지정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2009.2.6]</p> <p>[시행일:2012.7.1] 제67조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>반시설설치계획(이하 "기반시설설치계획"이라 한다)을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여 수립하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 설치가 필요한 기반시설(제4조의2 각 호의 기반시설을 말하며, 이하 이 절에서 같다)의 종류, 위치 및 규모</li> <li>2. 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획</li> <li>3. 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항</li> </ol> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설설치계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기반시설의 배치는 해당 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 감안하여 적절하게 정할 것</li> <li>2. 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료시기 등을 감안하여 합리적으로 정할 것</li> </ol> <p>③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제52조제1항에 따라 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>④ 기반시설부담구역의 지정고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.</p> <p>[본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제66조(기반시설부담구역의 지정기준)</b> 국토교통부장관은 법 제67조제5항에 따라 기반시설부담구역의 지정기준을 정할 때에는 다음 각</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기반시설부담구역은 기반시설이 적절하게 배치될 수 있는 규모로서 최소 10만 제곱미터 이상의 규모가 되도록 지정할 것</li> <li>2. 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 지역의 경우에는 하나의 단위구역으로 묶어서 기반시설부담구역을 지정할 것</li> <li>3. 기반시설부담구역의 경계는 도로, 하천, 그 밖의 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 할 것</li> </ol> <p>[본조신설 2008.9.25]</p>	
<p><b>제68조(기반시설설치비용의 부과대상 및 산정기준)</b> ① 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 제2조제20호에 따른 시설로서 200제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다. 다만, 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.</p> <p>② 기반시설설치비용은 기반시설을 설치하는 데 필요한 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 제1항에 따른 부과대상 건축연면적과 기반시설 설치를 위하여 사용되는 총 비용 중 국가·지방자치단체의 부담분을 제외하고 민간 개발사업자가 부담하는 부담률을 곱한 금액으로 한다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 기반시설 소요량 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설부담계획을 수립한 경우에는 그 부담계획에 따른다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p>	<p><b>제67조(기반시설부담계획의 수립)</b></p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 소요되는 총부담비용</li> <li>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</li> <li>3. 제2호에 따른 부담분의 부담시기</li> <li>4. 재원의 조달 및 관리·운영방법</li> </ol> <p>② 제1항제2호에 따른 부담분은 다음 각 호의 방법으로 산정한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 총부담비용을 건축물의 연면적에 따라 배분하되, 건축물의 용도에 따라 가중치를 부여하여 결정하는 방법</li> <li>2. 제1호에도 불구하고 특별시장·</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>③ 제2항에 따른 기반시설 표준시설비용은 기반시설 조성을 위하여 사용되는 단위당 시설비로서 해당 연도의 생산자물가상승률 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 고시한다.  <small>&lt;개정 2013.3.23&gt;</small></p> <p>④ 제2항에 따른 용지비용은 부과 대상이 되는 건축행위가 이루어지는 토지를 대상으로 다음 각 호의 기준을 곱하여 산정한 가액(價額)으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지역별 기반시설의 설치 정도를 고려하여 0.4 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하는 용지환산계수</li> <li>2. 기반시설부담구역의 개별공시지가 평균 및 대통령령으로 정하는 건축물별 기반시설유발계수</li> </ol> <p>⑤ 제2항에 따른 민간 개발사업자가 부담하는 부담률은 100분의 20으로 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 건물의 규모, 지역 특성 등을 고려하여 100분의 25의 범위에서 부담률을 가감할 수 있다. <small>&lt;개정 2011.4.14&gt;</small></p> <p>⑥ 제69조제1항에 따른 납부의무자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법에 따른 기반시설설치비용에서 감면한다.  <small>&lt;개정 2014.1.14&gt;</small></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제2조제19호에 따른 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우</li> <li>2. 「도로법」 제91조에 따른 원인자 부담금 등 대통령령으로 정하는 비용을 납부한 경우</li> </ol> <p>⑦ 제6항에 따른 감면기준 및 감면절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.  <small>[전문개정 2009.2.6]</small>  <small>[시행일:2012.7.1]</small> 제68조 중 특별자</p>	<p>광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 납부의무자가 서로 협의하여 산정방법을 정하는 경우에는 그 방법</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <small>&lt;개정 2012.4.10&gt;</small></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2. 각 납부의무자의 부담분은 건축물의 연면적·용도 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 형평에 맞게 정하도록 할 것</li> <li>3. 기반시설부담계획의 수립시기와 기반시설의 설치 또는 용지의 확보에 필요한 비용의 납부시기가 일치하지 아니하는 경우에는 물가상승률 등을 고려하여 부담분을 조정할 수 있도록 할 것</li> </ol> <p>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 제4항까지의 규정을 준용한다. <small>&lt;개정 2012.4.10&gt;</small></p> <p>⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경하였으면 그 내용을 고시하여야 한다. 이 경우 기반시설부담계획의 수립 또는 변경의</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
<p>치시장에 관한 개정규정</p>	<p>고시에 관하여는 제64조제2항을 준용한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>⑥ 기반시설부담계획 중 다음 각 호에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제4항 및 제5항을 적용하지 아니한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 납부의무자의 전부 또는 일부의 부담분을 증가시키지 아니하고 부담시기를 앞당기지 아니한 경우</li> <li>2. 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보와 관련하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 지원을 경감하지 아니한 경우</li> </ol> <p>[본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제68조(기반시설 표준시설비용의 고시)</b> 국토교통부장관은 법 제68조제3항에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 한 기반시설 표준시설비용을 매년 6월 10일까지 고시하여야 한다.</p> <p>&lt;개정 2013.3.23&gt; [본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제69조(기반시설설치비용의 산정 기준)</b> ① 법 제68조제4항제1호에서 "용지환산계수"란 기반시설부담구역별로 기반시설이 설치된 정도를 고려하여 산정된 기반시설 필요 면적률(기반시설부담구역의 전체 토지면적 중 기반시설이 필요한 토지면적의 비율을 말한다)을 건축연면적당 기반시설 필요 면적으로 환산하는데 사용되는 계수를 말한다.</p> <p>② 법 제68조제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 건축물별 기반시설유발계수"란 별표 1의3과 같다.</p> <p>[본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제70조(기반시설설치비용의 감면 등)</b> ① 법 제68조제6항에 따라 납부의무자가 직접 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보한 경우에는 기반시설설치비용에서 직</p>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>접 기반시설을 설치하거나 용지를 확보하는 데 든 비용을 공제한다.</p> <p>② 제1항에 따른 공제금액 중 납부의무자가 직접 기반시설을 설치하는 데 든 비용은 다음 각 호의 금액을 합산하여 산정한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>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 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 두 명 이상이 감정평가한 금액을 산술평균한 토지의 가액</p> <p>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.</p> <p>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. &lt;개정 2010.7.9&gt;</p> <p>1. 부과기준시점으로부터 가장 최근에 결정·공시된 개별공시지가</p> <p>2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업으로부터 매입한 토지의 가액</p> <p>3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입한 토지의 가액</p> <p>4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의 또는 수용에 따라 취득한 토지의 가액</p> <p>5. 해당 토지의 무상 귀속을 목적으로 한 토지의 감정평가금액</p> <p>④ 제1항에 따른 공제금액 중 기반시설에 필요한 용지를 확보하는데 든 비용은 제2항제1호에 따라 산정한다.</p> <p>⑤ 제1항의 경우 외에 법 제68조 제6항에 따라 기반시설설치비용에서 감면하는 비용 및 감면액은 별표 1의4와 같다.</p> <p><a href="#">[본조신설 2008.9.25]</a></p>	
<p><b>제69조(기반시설설치비용의 납부 및 체납처분)</b> ① 제68조제1항에 따른 건축행위를 하는 자(건축행위의 위탁자 또는 지위의 승계자 등 대통령령으로 정하는 자를 포함한다. 이하 "납부의무자"라 한다)는 기반시설설치비용을 내야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 납부의무자가 국가 또는 지방자치단체로부터 건축허가(다른 법률에 따른 사업승인 등 건축허가가 의제되는 경우에는 그 사업승인)를 받은 날부터 2개월 이내에 기반시설설치비용을 부과하여야 하고, 납부의무자는 사용승인(다른 법률에 따라 준공검사 등 사용승인이 의제되는 경우에는 그 준공검사) 신청 시까지 이를 내야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치</p>	<p><b>제70조의2(납부의무자)</b> 법 제69조제1항에서 "건축행위의 위탁자 또는 지위의 승계자 등 대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.</p> <p>1. 건축행위를 위탁 또는 도급한 경우에는 그 위탁이나 도급을 한 자</p> <p>2. 타인 소유의 토지를 임차하여 건축행위를 하는 경우에는 그 행위자</p> <p>3. 건축행위를 완료하기 전에 건축주의 지위나 제1호 또는 제2호에 해당하는 자의 지위를 승계하는 경우에는 그 지위를 승계한 자</p> <p><a href="#">[본조신설 2008.9.25]</a></p> <p><b>제70조의3(기반시설설치비용의 예정 통지 등)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제69조제2항에 따라 기반시설설치비용을 부과하려면 부과기준시점부터 30일 이내에</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
<p>시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 납부의무자가 제2항에서 정한 때까지 기반시설설치비용을 내지 아니하는 경우에는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수할 수 있다. &lt;개정 2011.4.14, 2013.8.6&gt;</p> <p>④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설설치비용을 납부한 자가 사용승인 신청 후 해당 건축행위와 관련된 기반시설의 추가 설치 등 기반시설설치비용을 환급하여야 하는 사유가 발생하는 경우에는 그 사유에 상당하는 기반시설설치비용을 환급하여야 한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>⑤ 그 밖에 기반시설설치비용의 부과절차, 납부 및 징수방법, 환급사유 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.</p> <p>[전문개정 2009.2.6] [시행일:2012.7.1] 제69조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p>납부의무자에게 적용되는 부과 기준 및 부과될 기반시설설치비용을 미리 알려야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>② 제1항에 따른 통지(이하 "예정통지"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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표자의 성명을 말한다)</li> <li>2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소를 말한다)</li> <li>3. 기반시설설치비용 부과 대상 건축물에 관한 자세한 내용</li> <li>4. 예정 통지된 기반시설설치비용</li> <li>5. 고지 전 심사 청구 이유</li> </ol> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>⑤ 고지 전 심사 결과의 통지는 다음 각 호의 사항을 적은 고지 전 심사 결정 통지서로 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 청구인의 성명(청구인이 법인인 경우에는 법인의 명칭 및 대표</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>자의 성명을 말한다)</p> <p>2. 청구인의 주소 또는 거소(청구인이 법인인 경우에는 법인의 주소 및 대표자의 주소를 말한다)</p> <p>3. 기반시설설치비용 부과 대상 건축물에 관한 자세한 내용</p> <p>4. 납부할 기반시설설치비용</p> <p>5. 고지 전 심사의 결과 및 그 이유 [본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제70조의5(납부의 고지)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제69조제2항에 따라 기반시설설치비용을 부과하려면 납부의무자에게 납부고지서를 발급하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 납부고지서를 발급할 때에는 납부금액 및 그 산출 근거, 납부기한과 납부 장소를 명시하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt; [본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제70조의7(기반시설설치비용의 물납)</b> ① 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부(이하 "물납"이라 한다)를 인정할 수 있다. &lt;개정 2014.11.11&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>군수는 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 10일 이내에 신청인에게 수납 여부를 서면으로 알려야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2014.11.11&gt;</p> <p>⑤ 물납에 충당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 금액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정·공시된 개별공시지가</li> <li>제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시·군·구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액</li> </ol> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 물납을 받으면 법 제70조 제1항에 따라 해당 기반시설부담 구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt; [본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제70조의9(납부의 독촉)</b> 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. &lt;개정 2012.4.10&gt; [본조신설 2008.9.25]</p>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p><b>제70조의10(기반시설설치비용의 환급)</b></p> <p>① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제69조제4항에 따라 기반시설설치비용을 환급하여야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축허가사항 등의 변경으로 건축면적이 감소되는 등 납부한 기반시설설치비용의 감소 사유가 발생한 경우</li> <li>2. 납부의무자가 별표 1의4 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용을 추가로 납부한 경우</li> <li>3. 제70조제1항에 따라 공제받을 금액이 증가한 경우</li> </ol> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 과오납부·이중납부 또는 납부 후 그 부과의 취소·정정으로 환급하는 경우에는 그 납부일</li> <li>2. 납부자에게 책임이 있는 사유로 인하여 설치비용을 발생시킨 허가가 취소되어 환급하는 경우에는 그 취소일</li> <li>3. 납부자의 건축계획 변경, 그 밖에 이에 준하는 사유로 환급하는 경우에는 그 변경허가일 또</li> </ol>	

<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</b> <small>[법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령</b> <small>[대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]</small>	<b>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙</b> <small>[국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]</small>
	<p>는 이에 준하는 행정처분의 결정일</p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;  <small>[본조신설 2008.9.25]</small></p> <p><b>제70조의11(기반시설설치비용의 관리 및 사용 등)</b> ① 법 제70조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 해당 기반시설부담구역에 필요한 기반시설을 모두 설치하거나 그에 필요한 용지를 모두 확보한 후에도 잔액이 생기는 경우를 말한다.</p> <p>② 법 제69조제2항에 따라 납부한 기반시설설치비용은 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기반시설부담구역별 기반시설설치계획 및 기반시설부담계획 수립</li> <li>2. 기반시설부담구역에서 건축물의 신·증축행위로 유발되는 기반시설의 신규 설치, 그에 필요한 용지 확보 또는 기존 기반시설의 개량</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	3. 기반시설부담구역별로 설치하는 특별회계의 관리 및 운영 [본조신설 2008.9.25]	
<p><b>제70조(기반시설설치비용의 관리 및 사용 등)</b> ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설설치비용의 관리 및 운영을 위하여 기반시설부담구역별로 특별회계를 설치하여야 하며, 그에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다. &lt;개정 2011.4.14&gt;</p> <p>② 제69조제2항에 따라 납부한 기반시설설치비용은 해당 기반시설부담구역에서 제2조제19호에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 등을 위하여 사용하여야 한다. 다만, 해당 기반시설부담구역에 사용하기가 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 해당 기반시설부담구역의 기반시설과 연계된 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 등에 사용할 수 있다.</p> <p>③ 기반시설설치비용의 관리, 사용 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. &lt;개정 2013.3.23&gt; [전문개정 2009.2.6] [시행일:2012.7.1] 제70조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>	<p><b>제70조의7(기반시설설치비용의 물납)</b> ① 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부(이하 "물납"이라 한다)를 인정할 수 있다. &lt;개정 2014.11.11&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 10일 이내에 신청인에게 수납 여부를 서면으로 알려야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt;</p> <p>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. &lt;개정 2014.11.11&gt;</p> <p>⑤ 물납에 충당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 가액으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정·공시된 개별공시지가</li> <li>2. 제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시·</li> </ol>	

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 [법률 제13475호, 2015.8.11., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [대통령령 제27052호, 2016.3.22., 일부개정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제286호, 2016.2.12., 일부개정]
	<p>군·구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액</p> <p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 물납을 받으면 법 제70조 제1항에 따라 해당 기반시설부담구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 한다. &lt;개정 2012.4.10&gt; [본조신설 2008.9.25]</p> <p><b>제70조의11(기반시설설치비용의 관리 및 사용 등)</b> ① 법 제70조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 해당 기반시설부담구역에 필요한 기반시설을 모두 설치하거나 그에 필요한 용지를 모두 확보한 후에도 잔액이 생기는 경우를 말한다.</p> <p>② 법 제69조제2항에 따라 납부한 기반시설설치비용은 다음 각 호의 용도로 사용하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기반시설부담구역별 기반시설설치계획 및 기반시설부담계획 수립</li> <li>2. 기반시설부담구역에서 건축물의 신·증축행위로 유발되는 기반시설의 신규 설치, 그에 필요한 용지 확보 또는 기존 기반시설의 개량</li> <li>3. 기반시설부담구역별로 설치하는 특별회계의 관리 및 운영</li> </ol> <p>[본조신설 2008.9.25]</p>	

## ② 지방도시계획위원회 운영가이드라인(개발행위관련 발체)

도시정책과-2452(2013.06.27.)호  
도시정책과-7726(2014.09.30.)호  
도시정책과-0016(2015.01.02.)호  
도시정책과-4792(2015.06.03.)호  
도시정책과-3610(2016.04.06.)호

### 제1장 총 칙

#### 1. 목적

1-1-1. 이 가이드라인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 함) 제113조 및 제114조에 따른 지방도시계획위원회(이하 “위원회”라 함)의 원활한 운영을 도모하기 위함.

\* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제138조에 따라 도시·군계획의 수립 및 도시계획위원회 운영에 대한 감독 및 조정의 일환으로 가이드라인 제시

\*\* 중앙도시계획위원회는 「중앙도시계획위원회 운영세칙」에 따라 처리.

1-1-2. 동 위원회제도는 개별사안별 특수성을 각종 법령에 적용하는데 한계가 있어 심의기준을 구체화하여 심의과정의 부패유발요인을 차단함으로써 국민의 불편을 해소하고 경제 활성화에 기여하기 위함.

#### 2. 기본방향

1-2-1. 원활한 위원회 운영으로 행정 효율성 제고

1-2-2. 심의대상별 검토 기준 마련으로 합리적인 계획수립 유도

1-2-3. 입안권자 및 건축주, 설계자, 시행자 등(이하 “안건 당사자”)의 의견을 존중하되 큰 틀에서 검토

1-2-4. 신속하고 합리적인 업무처리로 행정의 신뢰성 제고

#### 3. 적용대상 및 법적근거

1-3-1. 이 가이드라인은 다음 어느 하나에 해당하는 자문 및 심의에 적용함.

(1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」 및 「도시 및 주거환경 정비법」 등 다른 법률에 의하여 지방도시계획위원회 심의·자문을

## 받도록 규정된 사항

- 1-3-2. 이 가이드라인에서 정한 사항을 근거로 지자체는 조례 또는 지침으로 운영하여야 하며, 지역별 특성에 따라 별도 기준을 마련하여 운영할 수 있음.

## 4. 운영 원칙

- 1-4-1. 위원회 심의가 지연되지 않도록 신속하게 처리하여야 함.
- 1-4-2. 신청자에게 관련 법·지침과 무관한 과도한 서류요구 및 불필요한 행정 절차 이행요구를 지양함.(주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관하거나 과도한 기반시설 설치 요구 등)
- 1-4-3. 심의내용과 직접적 관련이 없는 내용으로 신청자에게 피해를 주는 행위 지양함.

## 제2장 위원회 운영

### 1. 위원회 개최 및 진행

- 2-1-1. 위원회는 위원 참석률 향상 및 예측 가능한 업무 추진을 도모하기 위하여 매월별 정기적으로 개최함을 원칙으로 운영.
- 2-1-2. 회의 개최(정기회의)
- (1) 매월 1회 정기적으로 개최
  - (2) 개최일시와 심의(자문)요청 일은 위원 및 지자체 여건에 따라 위원회에서 정함
- \* 예) 매월 넷째 주 수요일 오후
- 2-1-3. 회의 개최(수시회의)
- (1) 상정 안건이 많은 경우 개최
  - (2) 개최일시 : 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최
- 2-1-4. 위원은 심의안건 배포일로부터 심의(재심의 포함) 개최 시까지, 지적사항 보완·확정 과정에서 안건 당사자와 심의 관련 면담, 전화 등 비공식적

심의위원 개별접촉 금지. 다만, 위원이 안전 설명자료 등에 대한 별도 설명을 요청한 경우 관련 공무원을 배석하여 안전당사자와 접촉 가능.

2-1-5. 위원회 회의 참석자는 대리참석은 인정하지 않으나 공무원이 위원인 경우 해당기관의 소속공무원을 대리참석 하도록 할 수 있음.

2-1-6. 위원장은 회의개최시간 30분이 경과하여도 성원이 되지 않을 경우 회의의 유효를 선포할 수 있음.

2-1-7. 간사(과장 등)는 안전심의에 앞서 전회 위원회의 회의결과를 보고하여야 함.

2-1-8. 위원장은 회의를 개최할 수 없거나 기타 부득이한 경우에는 위원에게 서면으로 그 사유를 명시하고 서면에 의하여 심의를 할 수 있음.

## 2. 위원 구성 및 회의 참여 요건

2-2-1. 각계(학회, 협회 등) 우수인력 참여기회 제공을 위해 위원 공모시 인터넷, 일간지 등 다양한 매체를 통해 공고 및 외부 추천방식 병행할 수 있음.

(1) 위원 위촉 시 본인의 동의하에 유관기관의 협조를 받아 부패행위 등에 대한 과거전력을 조회 할 수 있음.

(2) 건축사, 기술사 등 민간전문가 위촉 시 지자체 관내 현업 종사자를 원칙적으로 제한, 단 아래의 경우는 예외로 함.

- 공모를 통해 타 지역 현업 종사자 위촉이 곤란한 경우

(3) 민간전문가 위촉 시 직업군(교수, 연구원, 시민단체, 공공기관 종사자 등)을 다양화

- 민간 전문가의 위원회 구성비율은 전체 위원의 2/3이상이 되도록 함

- 민간 전문가 중 도시계획분야전문가 비율이 50% 이상이 되도록 함.(5만 이하 도 산하 군은 도시계획분야 1/3이상으로 완화 할 수 있음)

(4) 위원회 구성은 해당 지자체의 인구규모에 따라 적정인원을 선정하도록 함.

- 인구 10만 이하 15명 이상, 인구10~50만 이하 15~20명, 인구 50만 이상 20~30명

(5) 도시계획 분야 위원 위촉시 자격요건

- 대학교 또는 대학원의 도시계획관련학과(도시공학과, 도시계획학과, 도시행정학과 등) 조교수급 이상

- 도시계획 관련분야 박사학위 소지자(국가과학기술표준분류표 상 국토정책/계획분야에 박사학위 취득신고를 한 자)로서 실무경력 5년 이상

- 「국가기술자격법」에 따른 건설분야의 기술사로서 실무경력 5년 이상
- 「국가기술자격법」에 따른 건설분야의 기사로서 실무경력 10년이상 수행한 「엔지니어링산업진흥법」에 따른 특급기술자
- 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 실무경력 5년 이상

\* 필요할 경우 외부 민간전문가가 참여하는 선정위원회를 통해 심사하여 위원 위촉 가능

2-2-2. 도시계획위원회 위원 위촉시 위촉일 기준 직무관련 지방의회 상임위 소속의원 및 도시계획 관련업종에 종사하는 지방의회 의원(배우자, 직계 존비속 포함) 제한

2-2-3. 공무원이 아닌 위원의 임기는 1회 2년씩 3번까지 연임 가능하며, 비연임 기간을 제외하고 최장 6년까지 수행가능(단, 동일 지자체에서 총 3회 초과 위촉 제한)

2-2-4. 시·도 도시계획위원회와 시·군·구 도시계획위원회간 중복과 시·군·구 도시계획위원회 상호간 위촉을 제한(단, 인력풀 부족 등 특별한 사유가 있는 경우 시·도의 판단에 따라 시·군·구 도시계획위원회 내에서 중복위촉 가능)

2-2-5. 道에서 도시계획분야 위원 풀을 구성하여 50만 미만 지자체에서 요청하는 경우 해당 지자체 도시계획분야 위원으로 추천할 수 있음

2-2-6. 위원 위촉시에는 청렴서약서를 제출하여야 함.

2-2-7. 신규 위촉 위원에 대하여 심의 기준 및 방법 등에 대한 교육 실시(단, 최초 신규 위촉자에 한해 1회만 교육)

2-2-8. 위원장은 회의 개최 7일전까지 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 심의 등을 신청한 자의 요청이 있는 경우 위원명단을 알려야 함.(단, 홈페이지에서 전체 위원 명단을 공개하는 지자체는 제외)

2-2-9. 위원장은 위원회 심의(자문) 안건에 대하여 안건 당사자에게 심의 제안 설명에 참석하도록 할 수 있음

2-2-10. 아래와 같이 위원의 제척·회피 등의 사유에 해당됨에도 불구하고 회피신청을 하지 아니하여 공정성에 저해를 가져온 경우에는 해당 위원을 위원장이 해촉할 수 있음.(국토계획법 시행령 제114조제4호 관련)

- (1) 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- (2) 위원이 해당 안건의 당사자와 친족\*이거나 친족이었던 경우
- (3) 위원이 해당 심의 대상인 안건 당사자가 되는 경우
- (4) 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
- (5) 위원이 최근 3년 이내에 해당 심의 대상 업체에 임원 또는 직원으로 재직한 경우
- (6) 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (7) 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (8) 위원이 최근 2년 이내에 해당 심의 대상 업체와 관련된 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (9) 그 밖에 해당 심의·자문 대상과 관련하여 직접적인 이해관계가 있다고 인정되는 경우

- \* 친족(親族) : 혈연이나 혼인으로 이루어진 사람들 중 일정한 범위 내에 있는 사람들의 관계로서, 8촌이내의 혈족, 4촌이내의 인척, 배우자를 말함
- 혈족 : 직계혈족(자기의 직계존속+직계비속)+방계혈족(자기의 형제자매+형제자매의 직계비속+직계존속의 형제자매 및 그 형제자매의 직계비속)
- 인척 : 혈족의 배우자+배우자의 혈족+배우자의 혈족의 배우자

2-2-11. 위원회 직무 관련 제척·회피 등 의무 위반자와 안건 당사자 등이 심의위원과 사전 접촉(2-1-4. 단서조항 제외)한 경우 다음과 같이 제재 처분을 할 수 있음.

- (1) 해당 위원회 위원 해촉, 해촉위원 지자체 홈페이지 공개, 정부·지자체 소관 모든 위원회 참여 배제
- (2) 설계사, 기술사 소속 법인의 경우 접촉금지 의무 위반시 심의신청 자격 제한

### 3. 심의 결과 처리 방법 및 회의록

#### 2-3-1. 원안 수용

- (1) 상정된 안건에 대하여 심사하는 과정에서 수정을 가하지 아니하고 안건내용 그대로 수용하는 경우

#### 2-3-2. 조건부 수용

- (1) 상정된 안건에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용에 부가되거나 제외하는

것 등의 조건을 부가하여 수정하도록 하는 경우

### 2-3-3. 수정 수용

(1) 상정된 안건에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용을 수정하는 경우

### 2-3-4. 재심의 결정

(1) 상정된 안건에 대하여 심의과정에서 의견이 제시되어 다시 검토하여 보완할 필요가 있을 경우 추후 회의에서 다시 심의하고자 하는 경우

(2) 현장조사 및 심도 있는 검토를 위하여 분과위원회로 회부하여 다시 심의하고자 하는 경우

(3) 안건 당사자에게 재심의 제안 설명에 참석을 요청할 수 있음

### 2-3-5. 부결

(1) 상정된 안건의 내용이 불합리하거나 주민에게 미치는 영향 등 안건 심의 결과 부결시키기로 결정하는 경우

(2) 부결의 경우 부결사유를 구체적으로 명시하여 해당 안건 당사자에게 공개하여야 함.

2-3-6. 회의록은 [참고9] 회의록 작성기준에 따라 작성하여 해당 회의에 참석한 서기(팀장 등)가 서명하여 위원회 주관부서 과장의 결재를 받아 보관하고 해당 안건 당사자가 공개를 요청하는 경우 관련 법령에 따라 공개하여야 함.

\* 회의록 내용 : 개회·폐회일시 및 장소, 출석위원 서명, 심의사항, 회의진행사항, 위원발언 내용, 심의결과, 심의위원 제척·회피 여부, 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

2-3-7. 회의록 작성 시 필요할 경우 지자체 예산범위 내에서 속기사를 둘 수 있음.

## 4. 위원회 심의대상

2-4-1. 법에 의한 도시계획 결정을 위한 심의(법 제22조, 제30조)

(1) 도시·군기본계획의 승인 또는 변경 승인

(2) 도시·군관리계획(용도지역·지구·구역, 지구단위계획, 도시·군계획시설 등)의 결정 및 변경

2-4-2. 다른 법령에 의한 구역지정, 용도지역 변경 및 개발행위 등에 대한 도시계획위원회 심의

(1) 다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정 (법 제8조)

- 다른 법률에 의하여 토지이용에 관한 구역 등의 지정 또는 변경할 경우 국토교통부장관(도지사) 승인을 득하여야 하며, 승인을 하고자 하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함.
- 동일 안건 당사자가 개발지역을 분할하여 단계적으로 구역을 지정하는 등 사실상 단일사업인 경우, 건별 지정 면적을 누적 합산하여 판단
- 구역 등 변경 시 소규모 변경이라 하더라도 개별 변경면적을 누적 합산하여 기준 범위(시행령 제5조제2항제1호) 초과시 심의하고, 구역 해제도 변경에 포함
- 증가·감소 부분은 각각 절대치로 합산하여 판단(위치이동 포함)

(2) 다른 법률에 의한 용도지역 등의 변경 (법 제9조)

- 다른 법률에서 국토계획법에 의한 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경을 의제하는 계획을 인·허가할 경우, 도시계획위원회 심의를 받아야 함.
- 다른 법률에 의하여 개발사업에 대한 실시계획 승인시 의제 협의되는 경우 실시계획 승인 전에 도시계획위원회 심의를 받아야 함.
- 동일 안건 당사자가 개발구역을 분할하여 단계적으로 계획을 수립하는 등 사실상 단일사업인 경우, 건별 의제 면적을 누적 합산하여 판단
- 계획 변경 시, 소규모 변경이라 하더라도 개별 변경면적을 누적 합산하여 기준 범위(시행령 제6조제1항) 초과 시 심의하고, 면적 증감은 각각 절대치로 합산
- 용도지역·지구·구역의 변경에 법 뿐만 아니라 시행령에서 규정하는 세부 용도지역·지구간 변경(예 : 제1종→제2종 전용주거지역)도 포함
- 제8조제2항에 따라 구역 지정 시 국토부 협의·승인을 거친 경우, 협의·승인 시 제출한 개발계획 내용이 달라진 경우라도 심의 면제

(3) 개발행위에 대한 심의

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경을 하거나 토석채취를 하고자 하는 경우(법 제59조 및 시행령 제57조)
  - \* 이 법에 따라 개발행위허가 또는 변경허가를 하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의(의제 처리)를 하는 경우를 포함
- 단일시설물 설치를 위하여 용도지역별 개발행위허가 규모를 초과하는 토지의 형질변경을 하고자 하는 경우(법 제58조 및 시행령 제55조제3항제3호의2)
- 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가의 경우로서 도시·군 계획조례로 정한 표고·경사도·임상 등의 개발행위허가기준을 완화하고자

하는 경우(시행령 별표1의2 제1호가목(3))

- 건축물 건축 또는 공작물 설치시 진입도로 폭 확보기준 및 토지형질변경시 비탈면 수직높이 등의 개발행위허가 세부검토기준을 완화하고자 하는 경우 (시행령 제56조제4항, 개발행위허가운영지침 3-3-2-1 및 3-4-2)

2-4-3. 다른 법률의 규정에 의한 도시계획위원회 심의

- (1) 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법 등에서 도시계획위원회 심의를 받도록 규정된 사항 심의

**5. 안건상정 등 처리절차**

2-5-1. 처리절차

구분	세부절차	비고
① 안건 요청	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 실·과 → 위원회 주관부서</li> <li>○ 심의요청 시 제출서류                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 심의안건(계획설명서 포함)1부</li> <li>- 심의 요약서, 파워포인트 자료 등</li> </ul> </li> </ul>	개최20일전
② 안건 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 심의 대상 여부 및 관련법 적정성 검토</li> <li>○ 현장 조사                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사자 : 소관업무담당 및 위원회 주관부서</li> <li>- 내용 : 현지여건 및 결정 등의 당위성 조사</li> </ul> </li> <li>○ 실무협의회 개최                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 협의회 : 위원회운영팀장(회의주관), 도시계획담당 및 담당자, 소관업무 담당(자)</li> <li>* 필요시 : 시·군 담당자 및 안건 당사자 참석 요청</li> <li>- 내용 : 규정검토 및 현지조사결과에 의한 실무적 검토 및 협의</li> <li>* 위원회 상정일자 협의 및 종합의견서 작성 방향 검토</li> </ul> </li> <li>○ 위원회 상정일자 확정(위원사전 확인)</li> </ul>	<p>개최18일전</p> <p>개최15일전</p> <p>개최14일전</p>
③ 위원회 상정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상정 안건 작성(위원회 주관부서)</li> <li>○ 내부 결재</li> <li>○ 개최계획 알림                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 시·군 및 위원, 안건 당사자(참석희망 여부 포함) 등</li> </ul> </li> <li>○ 위원회 안건 인쇄</li> </ul>	<p>개최12일전</p> <p>개최10일전</p> <p>개최9일전</p> <p>개최9일전</p>

구 분	세부절차	비 고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위원에게 안전배부 및 설명(전자메일, 우편, 직접배부 등 지자체 여건에 따라 적용)</li> <li>- 배부자 : 담당자</li> <li>- 심의요약서 및 검토의견서 첨부</li> <li>※배부 설명 유의사항</li> <li>· 안전은 개최 1주일 전에 송부하여 검토</li> <li>· 필요시 관련 공무원 배석하여 사전설명</li> </ul> <p style="text-align: center;">▼</p>	개최7일전
④ 위원회 개최	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전설명 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당해업무 담당 , - 보충 질의 답변</li> </ul> </li> <li>○ 위원회 참석 범위 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 당해 안전 관련 공무원(협의회부서, 상급 지자체 등)</li> <li>- 제안설명 참석이 허용된 안전 당사자</li> </ul> </li> <li>○ 위원회 회의록 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 담당부서에서 회의록 작성기준에 맞추어 작성하고, 도시계획담당이 취합 보관하고 해당 안전 당사자가 요청하는 경우 관련 법령에 따라 공개하여야 함.</li> </ul> </li> </ul>	
⑤ 위원회 개최 결과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개최결과 보고(내부보고) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 내용정리 : 간사(과장) 및 서기</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">▼</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개최결과 통보 (문서시행) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 요청 실과 및 해당 시·군(위원회 주관 부서)</li> </ul> </li> </ul>	

\* 위 표는 예시에 해당하며, 필요한 경우 지자체는 별도의 방법으로 운영 가능  
\*\* 안전 설명 과정에서 관련된 주요 쟁점은 명확하게 하여 심의를 효율적으로 진행

2-5-2. 개발행위허가 신청 전에 심의(사전심의)를 하는 경우에는 다음의 절차에 따름.  
- 심의 신청(시·군·구) → 담당 부서 검토 및 관계부서(기관) 협의 → 안전상정 → 위원회 심의 → 심의 결과 통보 → 개발행위허가 신청서 접수 → 법 제61조에 따른 관계부서(기관) 협의 → 허가

\* 사전심의 : 개발행위허가 신청에는 설계도서 작성 등 시간적·경제적 비용이 상당히 소요되므로 정식 개발행위허가 신청 전에 개발행위의 기본적인 내용만으로 심의할 수 있도록 하며, 심의 신청 당사자로부터 개략적인 서류만 제출받아 심의하고, 세부 서류는 정식 허가 신청 시에 첨부토록 함  
\*\* 사전심의가 완료된 경우에도 관계 법령 위반 등 사정변경이 발생하면 불허가 처분이 가능함을 신청 당사자에게 고지(허가권자가 심의 신청 당사자에게 심의 결과 통보 시 통보 문서에 기재)

### 6. 도시계획위원회 자문 또는 심의 사항 (안전 작성 항목)

2-6-1. 개발행위허가 상정안전에는 개발형태에 따라 다음 사항을 포함(단, 안전 별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

(1) 안건내용

구분	안건내용	비 고
개 요	- 심의결과 및 제안사유 - 개발행위 내용(위치, 규모, 용도, 추진일정 등) - 대상지 용도지역 및 주변 토지이용현황(계획)	
기반시설	- 진입도로 및 교통처리, 수도·하수도 설치 등 기반시설 계획	
환경·경관	- 위해방지 및 환경오염 방지 계획 - 이미지 및 경관계획(건축물 외관, 배치, 높이 등 포함) - 녹지 및 공개공지 등 계획	
기 타	- 주민 등 편의시설 계획 - 관계기관 협의 의견 등	

(2) 안건작성 원칙

- 안건은 간략하게 작성(건축물 또는 공작물의 용도·규모 등에 따라 필요성이 적은 사항은 생략)하고, 약식 도면, 위성사진 등 활용

\* 상정 안건은 신청서류 등을 받아 가급적 담당 공무원이 작성하되, 표지, 첨부서류 및 관계 기관 협의의견을 제외하고 1건이 가급적 6페이지를 초과하지 아니하도록 작성하며, 다수의 개발행위허가를 1건으로 작성하여 상정가능

2-6-2. 지구단위계획 상정안건에는 다음 사항을 포함(단, 안건별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

구분	내용 및 작성기준	비 고
개 요	•심의결과 및 제안사유 •계획, 사업의 개요 : 위치, 목적, 면적, 규모, 추진경위 •위치도(주변지역 반경 1km 이상 표시)	
현 황	•대상지 주변 개발현황 - 주요시설 (관공서, 지하철 등 교통시설, 도시·군계획시설 등) - 대규모 개발시설 (용적률, 층수, 세대수, 용도 등) - 주변 도시·군관리계획사항(대상지 및 주변지역의 용도지역, 도시·군계획시설 등의 도시·군관리계획 내용과 연혁을 작성) •현황사진(스카이뷰의 전경 사진 최소 2매 이상)	결정 도서를 제외한 도면은 심의대상으로부터 반경 500m~1km의 내용을 표시할 수 있도록 함.
지구 단위계획 내용	•심의 안건 사항에 따라 작성하되 다음사항을 유의하여 작성 - 원안, 당초안 및 재상정안의 비교 판단이 용이하도록 작성 - 기정 및 변경안의 비교 판단이 용이하도록 작성 - 도면작성은 지형지적도면에 작성하되 수치를 명확히 표기하고 배치도 등에도 주요지점 레벨 표기 - 대지의 중형단면도 첨부 시 인접대지를 포함하여 작성(최소 반경 50m 이상) - 교통체계 관련 작성 시 인접지역의 차량진출입구 및 주차출입구 등을 표시	
기 타	•도면 작성 시 방위 및 스케일 표시 •건축계획 예시로 첨부되는 도면은 개념전달 목적으로 축척 등 구매 없이 간략하게 작성 - 입면도, 기준층 평면도, 지하층 평면도, 단면도, 교통계획도 •경관시뮬레이션 작성 시 개발전후로 근경, 중경, 원경에 대해서 작성 •투시도 또는 조감도 : 필요시	
관계 행정기관 협의	- 관계기관 협의의견	

2-6-3. 도시·군계획시설 상정안건에는 다음 사항을 포함(단, 안전별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

구분	내용 및 작성기준	비 고
개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의결과</li> <li>• 주요내용 : 위치, 면적</li> <li>• 제안사유</li> <li>• 절차이행내용 : 관련기관협의, 주민공람, 의회의견청취, 도시·군계획 위원회 자문 여부</li> <li>• 승인권자 검토의견</li> <li>• 위치도</li> </ul>	심의안건
절차이행 시 제시된 의견에 대한 조치계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관계기관 협의의견, 주민공람시 제시된 의견, 의회의견</li> </ul>	심의안건
도시·군관리계획 결정도서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결정(변경) 조서</li> <li>• 결정(변경) 도</li> </ul>	심의안건
계획설명서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초조사 결과서 : 자연환경, 인문환경, 관련법규 검토, 지역여건 검토 대상지 현황분석</li> <li>• 교통성 검토서 : 서론, 도시·군관리계획 개요, 교통시설현황분석, 교통시설계획, 교통시설운영계획</li> <li>• 전략환경영향평가 : 개요, 분석방법, 재해위험지구 현황, 취약성 분석, 종합검토</li> <li>• 재해취약성 검토 : 사업개요, 지역개황, 종합평가 및 결론</li> <li>• 토지적성평가 결과 : 서론, 일반원칙, 적성평가결과, 결론</li> <li>• 편입용지도</li> <li>• 자원조달계획</li> </ul>	입안도서 (설명자료)

## 7. 부문별 심의기준

2-7-1. 위원은 심의 시 부문별 심의기준을 준수하여 심의하여야 하며, 세부 심의 기준은 별표와 같음.

[별표1] 개발행위허가 심의 세부기준

[별표2] 지구단위계획 심의 세부기준

[별표3] 도시·군계획시설 심의 세부기준

2-7-2. 부문별 심의기준을 준수하여 심의하되, 지역의 여건을 고려하여 탄력적으로 운영할 수 있다.

2-7-3. 시·군도시계획위원회의 사전 자문을 거친 경우 시도도시계획위원회는 심의 전에 시·군도시계획위원회 의견을 확인하고, 특별한 사유가 없는 경우 시·도도시계획위원회 의견으로 최대한 반영(시·군-시·도 간 심의 내용 상충방지)

## 8. 심의에 필요한 서류

2-8-1. 계획의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 계획서(관계 법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용을 포함)

(1) 심의 요청 전 주관부서에서 계획내용이 적합하게 수립되었는지 검토. 검토 항목은 참고(1~7)와 같음

(2) 검토항목은 지자체별로 해당지역에 맞게 작성할 수 있음

\* 첨부파일 참조

2-8-2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도

2-8-3. 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1천분의 1부터 5천분의 1까지 도면

2-8-4. 기타 도시계획위원회 심의에 필요한 도서(안건 작성을 위한 자료 및 위원 배포용 설명자료, 위원회 심의를 위한 영상자료 등)

(1) 심의위원에게 자료배포 시 이해를 돕기 위해 심의 세부기준에 해당하는 부문별 검토항목에 대한 배포자료 위치를 표시하는 도서를 첨부하도록 함. 첨부자료는 참고(8~14)와 같음

\* 첨부파일 참조

## 9. 처리기간

2-9-1. 시·도 도시계획위원회의 심의는 시·군·구에서 시·도에 심의요청한 날로부터 30일 이내에 완료하고, 신청자에게 그 결과를 통보.

2-9-2. 시·군·구 또는 인구 50만 이상 대도시에서 직접 처리하는 안건의 경우에는 신청서가 접수된 날로부터 30일 이내에 도시계획위원회 심의를 완료하고 신청자에게 그 결과를 통보

2-9-3. 협의를 받은 관계부서 및 기관은 협의받은 날부터 15일을 초과하지 아니하도록 협의의견을 신속히 제시처리(관례적인 협의의견 제시 지양)

2-9-4. 도시계획위원회 심의 이후에 허가 조건 변경 등 사정변경이 발생하여 재심의가 필요한 경우에는 즉시 재심의 안건으로 상정하여 30일 이내에 심의를 완료해야 하며, 또한 도시계획위원회에서 재심의 결정을 한 경

우 그 결정일로부터 30일 이내에 심의를 완료하여야 하며 이러한 재심의를 최초 심의를 포함하여 3회를 초과할 수 없음.

\* 근거법령 : 시행령 제114조제1호 부터 제7호 까지

## 제3장 개발행위허가 도시계획위원회 심의에 대한 추가 기준

### 1. 완화 심의

3-1-1. 시행령 별표1의2 제1호가목(3)에 따른 경사도, 표고, 임상 등 조례로 정한 허가기준에 대한 완화 심의

(1) 본 제도의 도입취지는 다음과 같음.

- 종전 개발행위허가 기준에 맞지 않아 부득이 도시계획시설결정을 거쳐 설치해 온 골프장, 스키장 등 대규모 시설에 대하여 개발행위허가규모 초과 심의와 연계하여 개발행위허가를 받아 설치하도록 함으로서 도시계획시설결정을 통한 설치를 억제하기 위함
- 공익사업 시행에 따라 본 사업지 인근에 설치할 수 밖에 없는 토취장·사토장 등에 대해 개발행위허가 기준을 완화함으로써 원활한 공익사업 시행을 지원하기 위함
- 기존 사찰의 부지 확장 등 보편적인 개발행위허가기준을 그대로 적용하는 것이 사회통념상 맞지 아니하는 건축물의 건축에 지장이 없도록 하기 위함

(2) 허가기준 완화 심의대상은 다음과 같음

- 골프장, 스키장, 풍력발전시설 등 대규모 시설 또는 개발행위허가기준을 그대로 적용하기 곤란한 기존 사찰 부지 확장, 공익사업 시행에 따른 토취장·사토장의 설치 등의 경우
- 사업대상지 대부분의 토지는 개발행위허가기준에 적합하나 일부 토지가 개발행위허가기준에 맞지 아니하는 경우
- 해당 용도지역에 허용되는 시설은 건축물 또는 시설물 종류에 제한 없음

3-1-2. 개발행위허가운영지침 3-3-2-1(4)에 따른 개발규모별 진입도로 폭 기준에 대한 완화 심의

(1) 진입도로 폭 기준 완화 심의는 다음과 같은 경우에 할 수 있음.

- 터널, 통로암거, 교량 등 확장이 곤란한 경우
- 진입도로 중 일부구간이 도로 폭 기준에 미달하는 등 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우
- 환경오염, 악취 방지 등을 위해 주민 또는 지자체 요구사항 반영을 위해 부지를 확장하는 경우

- 기존 건축물 부지면적의 50%이내(최대 3천㎡이내)에서 건축물 증설을 위해 부지를 확장하는 경우로서 교통소통에 지장이 없는 경우
  - 도로 폭 확보 기준에 적합한 기존 도로에서 건축물 부지에 연결되는 도로로서 해당 도로의 연장이 짧고(약 35미터 내외) 당해 건축물의 통행에만 이용되는 도로인 경우
  - 차량교통이 가능하도록 일정구간(약 50m~100m)마다 대피시설을 설치하거나 설치되어 있어 차량 및 인근 주민의 교통소통에 지장이 없는 경우
  - 비도시지역에서 허가 대상지로의 차량통행이 가능한 기준 도로 폭 이하의 또 다른 도로가 있어 교통소통에 지장이 없는 경우
  - 기타 위와 유사한 경우로서 도로 폭 완화가 필요한 경우
- (2) 위 (1)은 일부 예시이며, 지역여건이나 사업특성을 고려하여 (1)이외의 다른 경우에도 심의를 통하여 완화 가능함.

## 2. 규모 초과 심의(시행령제55조제3항제3호의2 관련)

3-2-1. 시행령 제55조제3항제3호의2 가목 및 나목에 따른 단일시설물이란 해당 용도지역·지구 등에 허용되는 시설물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 말함.

- (1) 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(예시 : 주상복합 건축물, 하나의 아파트단지)
- (2) 둘 이상의 필지인 경우에는 동일한 용도에 사용되는 건축물 또는 시설물로서 시설물간에 연계되어 일체를 이루는 경우(예시 : 골프장, 스키장, 풍력발전소, 종자관련 시설)

3-2-2. 개발행위가 다음에 해당하는 경우에는 단일시설물이 아님(예시)

- (1) 동일한 용도의 건축물 또는 시설물이지만 개발행위자 및 필지가 다른 경우
  - ※ 준공 후 도시계획도로로 분리되는 경우는 단일시설물이 아님. 다만, 시설물이 서로 연결되어 일체를 이루거나, 「주택법」에서 허용되는 하나의 주택단지(공동주택단지에 한함)는 단일시설물로 인정됨
- (2) 하나의 필지라도 개발행위허가를 받은 후 매각을 목적으로 필지를 분할해야 하는 경우(예시 : 전원주택단지)

### 3. 재심의 대상

3-3-1. 개발행위허가 도시계획위원회 심의 후 다음의 변경사항이 발생한 경우에는 개발행위허가 또는 변경허가 전에 재심의를 거쳐야 함

- (1) 부지면적 또는 건축물의 연면적이 심의 받은 계획보다 10% 이상 증가되는 경우. 다만, 부지면적 또는 건축물의 연면적이 10%이상 15%이하로 변경되는 경우에는 기반시설, 안전, 경관, 환경 등에 문제가 없다고 허가권자가 인정하는 경우 재심의 생략 가능
- (2) 기반시설 계획, 위해·오염 방지시설, 녹지 및 공개공지, 주민 편의시설의 면적 또는 용량이 10% 이상 감소하는 경우
- (3) 기타 허가권자가 당초 심의내용과 당한 차이가 있어 재심의가 필요하다고 인정하는 경우

3-3-2. 법 또는 다른 법률에 따른 위원회 심의 또는 협의 의견을 반영하기 위하여 변경하는 경우는 재심의 대상에서 제외

### 4. 분과위원회 심의 등

3-4-1. 개발행위허가 도시계획위원회 및 분과위원회 업무분장

- (1) 개발행위허가 도시계획위원회 심의는 가급적 분과위원회에서 심의하도록 함. 다만, 골프장, 스키장 등 대규모 시설물 또는 대규모 건축물 등은 전체 회의(도시계획위원회)에서 심의하도록 함
- (2) 법 제59조 및 시행령 제57조제1항제1호의2에 따른 개발행위 심의는 도시계획위원회의 위임이 없어도 분과위원회의 심의가 가능하나, 다른 심의는 지방도시계획위원회에서 분과위원회로 심의를 위임해야 가능함(시행령 제113조제3호 및 제5호 참조)

## 제4장 기타 사항

### 1. 시행일 등 기타 사항

4-1-1. (시행일) 이 가이드라인은 즉시 시행함

4-1-2. (경과조치) 종전 조례 및 지침에 따라 허가권자에게 심의를 요청한 안건 및 도시계획위원회 구성·운영 등에 관한 사항은 종전 조례 및 지침에 따라 처리하며, 「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영

지침」은 폐지하되, 별도의 조례 또는 지침 제·개정이전까지는 이 가이드라인을 우선 적용함.

- 4-1-3. (예산운영) 도시계획 위원회 수당, 여비 외 기타 교육비 등 도시계획위원회 운영에 필요한 비용은 지자체 예산의 범위 안에서 사용하며, 여비에 대해서는 거리 등을 감안하여 탄력적으로 운영
- 4-1-4. (역할 및 범위) 지방도시계획위원회는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 의한 사항을 심의·자문하기 위한 기구로서 시·도지사, 시장·군수·구청장의 결정사항에 대한 최종 결정이 아닌 전문지식을 통한 의견제시를 목적으로 함.
- 4-1-5. (구속력 등) 심의기관과 자문기의 결정은 법적 구속력은 없지만 행정청에 의해 존중되어야 함. 자문기관인 합의제 행정기관에서는 동상 결정이 내려지지 않지만 결정이 있는 경우에도 행정청은 그 결정으로부터 전적으로 자유로움.

\* 법제처 안건번호 2007-0024(2007.02.26.)호 참조

첨부 : 별표 및 서식

- ~~—[별표1] 개발행위허가 세부 심의 기준(생략)~~
- ~~[별표2] 지구단위계획 세부 심의 기준(생략)~~
- ~~[별표3] 도시·군계획시설 세부 심의 기준(생략)~~
- ~~—[참고1] 개발행위허가 신청 검토내용(신청자용)(생략)~~
- ~~[참고2] 지구단위계획 제안 검토내용(제안자용)(생략)~~
- ~~[참고3] 도시·군계획시설 제안 검토내용(제안자용)(생략)~~
- ~~—[참고4] 개발행위허가 심의내용(위원회용)(생략)~~
- ~~[참고5] 지구단위계획 심의내용(위원회용)(생략)~~
- ~~[참고6] 도시·군계획시설 심의내용(위원회용)(생략)~~
- ~~—[참고7] 안건 작성 기준(생략)~~
- ~~—[참고8] 계획설명서 작성 기준(생략)~~
- ~~[참고9] 회의록 작성 기준~~
- ~~—[참고10] 동의서 및 청람서약서 양식(생략)~~
- ~~[참고11] 도시계획위원회 심의 유의사항 사례~~
- ~~[참고12] 개발행위허가 심의서류 작성 양식(생략), II장 도시계획위원회 안건자료 작성 예시 참조)~~

**참고 9****회의록 작성 기준 (예시) (변경)**

- 용지(A4종) 여백 : 위 10, 아래 10, 왼쪽 20, 오른쪽 20, 머리 10, 꼬리 10
- 작성(제출) 시기 : 위원회 개최 후 10일 이내
- 제출방법 : 한글로 작성하고 파일로 제출
- 작성방법 : 아래 서식 참조

□ ○○시 제○○차 도시계획위원회 회의록 (16p, 휴면명조, 진하게)

I. 개최/폐회일시 및 장소 (15p, 휴면명조, 중간격 180)

II. 출석위원 서명

분야	출석위원 성명	서명		
		안전○○호	안전○○호	안전○○호

III. 안전별 회의록

1. ○○호 도시관리계획(시장) 변경 결정 (13p, 휴면명조, 중간격 150)

○심의사항

- 도시계획시설 시장 폐지의 타당성
- 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 방안

○회의진행사항

- 회의에서 나온 의견 정리
- 위원 발언 내용 발췌

○심의결과

- 수용, 부결, 조건부수용, 수정수용, 재심의
- 심의 결과에 대한 사유 및 조건부 내용 기재

○기타

- 심의위원 제척/회피시 내용
- 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항(녹취록 첨부 등)

# 참고 11

# 도시계획위원회 심의 유의사항 사례 (예시)

## ■ 개발행위허가

심의 유의사항	사례예시
정확한 문제점 제시없는 정성적 판단 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 숙박시설 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>○ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>○ 심의결과 : 보류(법규를 면밀히 검토한 후 결정)</li> </ul>
심의기준 외 의견제시 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 온실 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>○ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>○ 심의결과 : 조건부가결(건축허가시 건축재질변경 : 경량철골→유리온실 등)</li> </ul>
핵심사항 외 지나친 자료제시 및 자료보완 요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>○ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>○ 심의결과 : 재심의(관계도서 재작성 및 경관재검토)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 종교시설 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>○ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>○ 심의결과 : 재심의(공사단면도, 배수계획 등 제반서류 재작성)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>○ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고, 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>○ 심의결과 : 재심의(사업개요, 현황측량도 등 제반서류 재작성)</li> </ul>
정성적 평가요소 반영요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 공장(금속공작물 제조) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>○ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>○ 심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 공장(골재파쇄) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>○ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>○ 심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 액화석유가스 판매소 설치 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>○ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>○ 심의결과 : 재심의 (차폐시설 설치, 주민설명회 및 주민동의서 첨부)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 공장(창국장) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>○ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>○ 심의결과 : 부결 (진입도로 폭(6m)이 좁음, 부지내 도로 경사도 높음, 주변여건과의 부조화, 주민반대가 심함)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전유형 : 단독주택 건립 및 진입도로 개설 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>○ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>○ 심의결과 : 부결 (나홀로 개발로 인한 주변경관 및 환경파괴, 난개발 예상)</li> </ul>

③ 개발행위허가운영지침

국토교통부 훈령 제524호

# 개발행위허가운영지침

제정	국토해양부	훈령 제424호	2009.	8.	24.
개정	국토해양부	훈령 제604호	2010.	6.	30.
개정	국토해양부	훈령 제636호	2010.	10.	1.
개정	국토해양부	훈령 제875호	2012.	8.	22.
개정	국토교통부	훈령 제217호	2013.	5.	16.
개정	국토교통부	훈령 제315호	2013.	12.	23.
개정	국토교통부	훈령 제389호	2014.	6.	27.
개정	국토교통부	훈령 제456호	2014.	12.	1.
개정	국토교통부	훈령 제524호	2015.	5.	8.

2015. 5.

국 토 교 통 부

# - 목 차 -

<b>제1장 총칙</b> .....	<b>243</b>
제1절 지침의 목적 .....	243
제2절 개발행위허가의 의의 .....	243
제3절 법적근거 .....	243
제4절 개발행위허가의 대상 .....	244
제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위 .....	245
<b>제2장 개발행위허가의 절차 등</b> .....	<b>248</b>
제1절 개발행위허가의 절차 .....	248
제2절 개발행위허가의 이행담보 .....	252
제3절 개발행위허가의 제한 .....	253
제4절 도시·군계획시설부지에서의 개발행위 .....	254
제5절 개발행위허가의 취소 .....	255
제6절 기반시설 기부채납 운영기준 .....	256
<b>제3장 개발행위허가기준</b> .....	<b>257</b>
제1절 개발행위허가의 규모 .....	257
제2절 분야별 검토사항 .....	258
제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치 .....	260
제4절 토지의 형질변경 .....	262
제5절 토석채취 .....	264
제6절 토지분할 .....	264
제7절 물건적치 .....	266
<b>제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준</b> .....	<b>267</b>
<b>제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리</b> .....	<b>268</b>
제1절 운영원칙 .....	268
제2절 도서작성 기준 .....	268
제3절 개발행위허가 이력관리 .....	269
<b>부칙</b> .....	<b>270</b>
【별표 1】 개발행위허가 도서작성기준[2-1-2.(1) 관련] .....	273
【별표 2】 개발행위허가 관리대장 .....	275
【별표 3】 경관 체크리스트[2-1-3.(2) 관련] .....	276
【별표 4】 비도시지역 경관관리기준[3-2-6.(4) 관련] .....	279
【별표 5】 위해방지 체크리스트[2-1-3.(2) 관련] .....	283

## 제1장 총 칙

### 제1절 개발행위허가지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조제4항에 따라 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 제시하여 개발행위허가제의 원활한 운영을 도모함을 목적으로 한다.

### 제2절 개발행위허가의 의의 및 운영원칙

1-2-1. 개발행위허가제는 개발과 보전이 조화되게 유도하여 국토관리의 지속가능성을 제고시키고, 토지에 대한 정당한 재산권 행사를 보장하여 토지의 경제적 이용과 환경적 보전의 조화를 도모하며, 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하고 국토의 계획적 관리를 도모하는 제도이다.

1-2-2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “허가권자”라 한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 법 시행령(이하 “령”이라 한다)에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시·군계획조례를 마련하거나 법령 및 이 지침에서 정한 범위안에서 별도의 지침을 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있다. 이 경우 도시·군계획조례로 정한 기준은 이 지침에 우선하여 적용한다.

1-2-3. 이 지침은 개발행위허가를 함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 매우 불합리한 경우에는 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다. 이 경우에도 법령에서 정한 기준에 대하여는 그러하지 아니하다.

### 제3절 법적근거

1-3-1 법 제58조제3항

제58조(개발행위허가의 기준)

③ 개발행위허가 기준은 다음의 특성, 지역의 개발사항, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 개발행위허가 기준을 차등화 한다.

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
2. 유보 용도: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역
3. 보전 용도: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 생산녹지지역, 보전녹지지역

#### 1-3-2 영 제56조제4항

##### 제56조(개발행위허가의 기준)

- ① 법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.
- ② 국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다.

#### 제4절 개발행위허가의 대상

1-4-1 다음의 개발행위는 허가권자로부터 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 허가를 받아야 한다.(영 제51조)

##### (1) 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- ① 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
- ② 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치

##### (2) 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외)

절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립. 다만, 경작을 위한 토지의 형질변경의 범위와 이에 대한 허가에 관한 사항은 다음 각 항과 같다.

- ① 경작을 위한 토지형질변경이란 조성이 완료된 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니한 경우를 말한다.
- ㉠ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
- ㉡ 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우

㉔ 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답·과 상호간의 변경은 제외)

② ①에서 정한 규정을 충족하는 경우에도 2m 이상의 성토나 절토를 하고자 하는 때에는 농지조성 행위로 보아 허가대상에 포함하고, 경작을 위한 형질변경을 함에 있어 옹벽의 설치(1-5-4(2)에 해당하는 경미한 행위는 제외)가 수반되는 경우에도 개발행위 허가를 받아야 한다.

(3) 토석채취

흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)

(4) 다음 각 항의 어느 하나에 해당하는 토지분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외)

① 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할

② 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할(관계 법령에 의한 허가·인가를 받은 경우도 포함)

③ 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

(5) 물건적치

녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

1-4-2 토지형질변경 및 토석채취 중 도시지역 및 계획관리지역 안의 산림에서의 임도의 설치와 사방사업에 관하여는 각각 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질변경(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당) 및 토석채취에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.(법 제56조제3항). 이 경우 농업·임업·어업의 범위는 다음 각 호의 경우를 말한다.

① 농업·어업의 범위는 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 농업 및 어업

② 임업의 범위는 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 임업

③ 그 밖에 관계법령에 따라 농업·임업·어업으로 분류하는 시설

제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위 (법 제56조제4항)

1-5-1 도시·군계획사업에 의한 개발행위. 이 경우 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도

시·군계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외한다.

1-5-2 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치(1월 이내에 신고하여야 함)

1-5-3 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지의 형질변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설부지인 경우에 한함)

1-5-4 다음의 경미한 행위. 다만, 그 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.(영 제53조)

(1) 건축물의 건축

「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

(2) 공작물의 설치

- ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
- ③ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외)의 설치

(3) 토지의 형질변경

- ① 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
- ② 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 말함. 이하 같음)
- ③ 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다). 이 경우 조성이 완료된 기존 대지란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지로서 도로·상하수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위가 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지를 의미한다. 다만, 영 제57조제2항에 따라 용도변경을 하지 아니하도록 조건을 붙인 건축물이 건축된 대지(건축물이 멸실된 대지를 포함한다)에 다른 용도의 건축물(영 제57조제1항제1의2호

다목부터 마목에 따라 건축할 수 있는 건축물은 제외한다)을 건축하고자 할 경우에는 기존 대지로 보지 아니한다.

가. 도시개발사업·택지개발사업 등 관계 법률에 의하여 조성된 대지

나. 지목이 대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지인 대지

다. 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지(건축물이 멸실된 경우를 포함) 다만, 축사 등 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 제외

④ 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

#### (4) 토석채취

① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취

② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

#### (5) 토지분할

① 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할

② 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할

③ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할

④ 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

⑤ 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항의 규정에 의한 분할제한 면적 이상으로의 분할

#### (6) 물건적치

① 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

② 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

### 1-5-5. 다음에 해당하는 개발행위허가의 경미한 변경 (영 제52조)

(1) 사업기간을 단축하는 경우

(2) 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 축소하는 경우

(3) 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

(4) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허

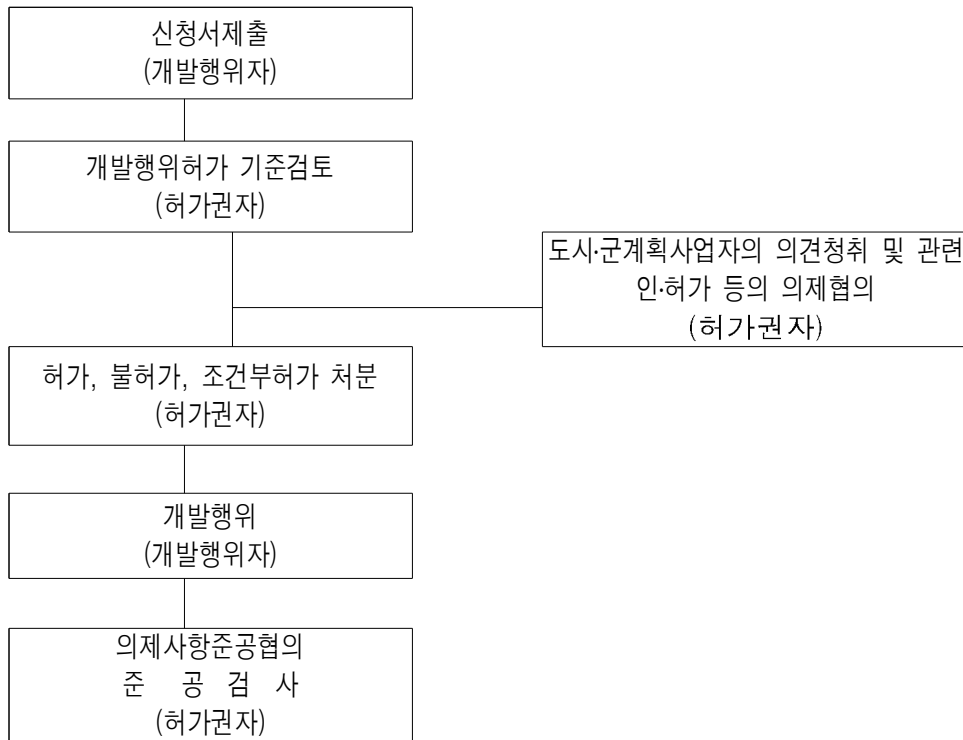
용되는 오차를 반영하기 위한 변경

1-5-6 개발행위허가를 받은 자는 1-5-5.에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 허가권자에게 통지하여야 한다.

## 제2장 개발행위허가의 절차 등

### 제1절 개발행위허가의 절차

2-1-1. 개발행위의 절차는 다음과 같다.



### 2-1-2 허가신청

(1) 개발행위허가신청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.(규칙 제9조)

- ① 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다.)(법 제57조제1항)
- ② 토지의 소유권·사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우 개별 법률에서 토지의 수용·사용, 매수청구 등 소유권 및 사용권에 관한 사항을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 규정을 따를 수 있다.

- ③ 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
  - ④ 설계도서(공작물을 설치하는 경우)
  - ⑤ 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우)
  - ⑥ 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
  - ⑦ 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할의 경우는 제외). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경일 경우는 개략설계서로 설계도서에 갈음할 수 있다.
  - ⑧ 2-1-5.의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류
  - ⑨ 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 제1항부터 제8항까지의 제출서류에 대한 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다.
- (2) 개발행위허가신청서에는 개발행위의 목적·종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 한다.
- (3) 개발행위허가신청서 첨부서류의 작성방법은 별표 1의 작성기준에 따른다.

### 2-1-3 허가기준 검토(법 제57조, 제58조제1항)

- (1) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있다.
- ① 3-1-1.에 규정된 개발행위허가 규모에 적합할 것
  - ② 도시·군관리계획의 내용에 배치되지 않을 것
  - ③ 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
  - ④ 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
  - ⑤ 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것
- (2) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 별표 3의 경관체크리스트, 별표 5의 위해방지 체크리스트, 그 밖에 이 지침에서 정하는 규정에 적합한지 여부를 검토한 후 개발행위허가 신청인에게 위해방지에 관한 계획서를 제출하게 하거나 개발행위허가 신청자의 의견을 듣고 필요한 조건을 붙일 수 있다.

### 2-1-4 도시·군계획사업자의 의견청취(법 제58조제2항)

허가권자가 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 당해 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 지역안에서 시행되는 도시·군계획사업 시행자의

의견을 들어야 한다.

#### 2-1-5 관련 인·허가 등의 의제협의(법 제61조)

허가권자는 개발행위허가를 함에 있어서 다음에 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 다음 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 본다.

- (1) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제38조의 규정에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
- (2) 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
- (3) 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업기반시설의 목적외 사용의 승인
- (4) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도일시사용허가 또는 협의
- (5) 「도로법」 제34조에 따른 도로공사시행허가, 같은 법 제38조에 따른 도로점용허가
- (6) 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
- (7) 「사도법」 제4조에 따른 사도개설허가
- (8) 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지지정의 해제
- (9) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제 13조에 따른 공장설립등의 승인
- (10) 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의 2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채석허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제 36조제1항·제4항에 따른 입목벌채 등의 허가·신고
- (11) 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사시행허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용허가
- (12) 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가
- (13) 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- (14) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- (15) 「초지법」 제23조에 따른 초지전용허가, 신고 또는 협의
- (16) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사

- (17) 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
- (18) 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가

#### 2-1-6 개발행위복합민원 일괄협의회 (법 제61조의2)

- (1) 허가권자는 2-1-5에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 개발행위 의제협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회를 개발행위허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.
- (2) 허가권자는 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, 법령 검토 및 사실확인 등을 위한 추가 검토가 필요하여 해당 인·허가등에 대한 의견을 협의회에서 제출하기 곤란한 경우에는 요청을 받은 날부터 20일 이내에 그 의견을 제출할 수 있다.
- (4) (1) ~ (3)에서 정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 도시·군계획조례에 정한다.

#### 2-1-7 허가처분 및 통지

- (1) 허가권자는 허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일(심의 또는 협의기간 제외) 내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다.(법 제57조제2항·제3항)
- (2) 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가할 수 있다.(법 제57조제4항)
  - ① 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
  - ② 당해 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
  - ③ 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
  - ④ 조경·재해예방 등 조치가 필요한 때
  - ⑤ 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
  - ⑥ 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때
- (3) 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이고자 하는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다. 다만, 기반시설부담계획에 따라 기반시설의 설치 또는 부담을 조건으로 하는 경우에는 의견을 듣지 않고 조건을 붙일 수 있다.(영 제54조제2항)

## 2-1-8 준공검사(법 제62조)

- (1) 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 제외), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에 개발행위준공신청서에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자의 준공검사를 받아야 한다.(법 제62조제1항, 규칙 제11조제2항)
  - ① 준공사진
  - ② 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제78조에 의하여 등록전환신청이 수반되는 경우)
  - ③ 2-1-5. 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
- (2) 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사 완료 후 그 사실을 허가권자에게 통보함으로써 준공검사에 갈음한다.(규칙 제11조제1항)
- (3) 허가권자는 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 경우에는 개발행위 준공검사 필증을 신청인에게 교부하여야 한다.(규칙 제11조제3항)
- (4) 준공검사를 받은 때에는 허가권자가 2-1-5.의 규정에 의하여 의제대상 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다.(법 제62조제2항)

## 제2절 개발행위허가의 이행담보

2-2-1 허가권자는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다.)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다.(법 제60조제1항, 영 제59조제1항 제2항)

- (1) 건축물 건축, 공작물 설치, 토지형질변경 또는 토석채취로서 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

2-2-2 국가·지방자치단체·대통령령으로 정하는 공공기관·지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위에 대하여는 2-2-1.의 규정에 의한 이행보증금 예치를 면제한다.(법 제60조제1항)

2-2-3 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 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 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정기준에 의한다)를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.

2-2-4 이행보증금의 예치금액은 총공사비의 20% 범위안에서 결정한다.

### 제3절 개발행위허가의 제한

2-3-1 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, (3)부터 (5)까지에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. 이 경우 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.(법 제63조제1항·제2항)

- (1) 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
- (3) 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- (4) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

2-3-2 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 개발행위허가제한 기간내에도 도시·군관리계획의 변경 등으로 제한의 필요성이 없어진 경우 즉시 개발행위허가 제한을 해제하

여야 한다.

#### 제4절 도시·군계획시설부지에서의 개발행위

2-4-1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 도시·군계획시설 부지로서 지목이 대인 토지에 대하여 매수청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 또는 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 매수하지 아니하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 조례로 정하는 건축물 또는 공작물에 대하여 법 제56조에 따라 개발행위허가를 할 수 있다. 이 경우 법 제58조(개발행위허가의 기준) 및 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)는 적용하지 아니한다.(법 제47조제7항)

- (1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것
- (2) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것
- (3) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(같은 호 차목 및 타목 및 파목은 제외)로서 3층 이하인 것
- (4) 공작물

2-4-2 허가권자는 도시·군계획시설 부지에 대하여는 당해 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가해서는 아니된다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 허가할 수 있다.

- (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 개정 법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 하는 경우
  - ① 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
  - ② 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(도시지역 외의 지역에서 공원 및 녹지에 대하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 준용하여 점용허가를 받

아 설치하는 경우를 포함)

- (4) 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

2-4-3 허가권자는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설중 단계별 집행계획이 수립되지 않거나 단계별 집행계획에서 제1단계집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시·군계획시설부지에 대하여는 2-4-2.에 불구하고 다음의 개발행위를 허가할 수 있다.(법 제64조제2항)

- (1) 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (2) 도시·군계획시설 설치에 지장이 없는 공작물 설치와 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (3) 건축물 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경(1-5-3.에 해당하는 경우를 제외)

### 제5절 개발행위허가의 취소

2-5-1 허가권자는 다음에 해당하는 자에게 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.(법 제133조)

- (1) 법 제56조에 따른 개발행위허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 자
- (2) 법 제60조제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니하거나 같은 조 제3항에 따른 토지의 원상회복명령에 따르지 아니한 자
- (3) 개발행위를 끝낸 후 법 제62조에 따른 준공검사를 받지 아니한 자
- (4) 부정한 방법으로 개발행위허가, 변경허가 또는 준공검사를 받은 자
- (5) 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자
- (6) 개발행위허가 또는 변경허가를 받고 그 허가받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니한 자

2-5-2 허가권자는 개발행위허가를 취소 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. (법 제136조)

## 제6절 기반시설 기부채납 운영기준

- 2-6-1. 개발행위허가를 함에 있어 기반시설 기부채납은 필요한 경우에 한하여 요구하도록 하며, 동 운영기준은 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양한다.
- 2-6-2. 동 운영기준은 개발행위허가권자와 개발사업자 등이 기반시설 기부채납을 협의하여 결정함에 있어 적용하는 기준으로 지방자치단체장은 본 기준의 범위내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있다.
- 2-6-3. 적용대상은 법 제56조제1항에 따른 건축물의 건축, 토지의 형질변경, 토석의 채취로 한다.
- 2-6-4. 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납은 지양 한다.
- 2-6-5. 개발행위허가 시 기부채납이 필요한 경우 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 5%내에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 한다. (기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산한다)
- 2-6-6. 2-6-5의 기준을 적용함에 있어 지역실정 또는 개발여건이나 지역경제 활성화 차원에서 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정할 수 있으며, 기부채납을 요구하지 아니할 수 있다. 단, 기부채납 부담률을 위 최대 기준보다 높게 결정할 필요가 있는 경우에는 그 사유를 명백히 밝혀야 한다.
- 2-6-7. 기반시설의 기부채납 시에는 2-6-5에서 정한 부담기준을 원칙으로 하여 개발사업자와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시·군 계획위원회 심의 시에도 동 부담기준의 범위내에서 검토하는 것을 원칙으로 한다.
- 2-6-8. 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하도록 하고, 개발사업 대상지내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제한다.
- 2-6-9. 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

## 제3장 개발행위허가기준

### 제1절 개발행위허가의 규모

#### 3-1-1. 개발행위허가의 규모

(1) 토지의 형질변경을 하는 경우 다음의 면적(개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함한다. 다만, 확장면적이 기존 대지 면적의 100분의5 이하 이고 용도지역별 개발행위허가 규모 이하인 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 2회 이상 확장할 때에는 누적면적을 기준으로 한다) 이상으로 개발할 수 없다. 관리지역·농림지역에 대하여는 아래의 ② 및 ③의 면적 범위에서 도시·군계획조례로 면적을 따로 정할 수 있다.(영 제55조제1항)

① 도시지역

주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터

공업지역 : 3만제곱미터, 보전녹지지역 : 5천제곱미터

② 관리지역 : 3만제곱미터

③ 농림지역 : 3만제곱미터

④ 자연환경보전지역 : 5천제곱미터

(2) (1)의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 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 아니 된다.(영 제55조제2항)

(3) 다음에 해당하는 경우에는 (1)의 면적제한을 적용하지 아니한다.(영 제55조제3항)

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

③ 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2항에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우

④ 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우

⑤ 해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 시·도도시계획위원회 또는 대도시도시계획위원회의 심의를 거친 경우. 이 때, 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 시·도도시계획위원회 심의를 요청하기 전에 시·군·구도시계획위원회에 자문을 할 수 있다.

가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지

로 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

- ⑥ 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표 4에 따른 수조식양식어업 및 축제 식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
- ⑦ 관리지역에서 '93. 12. 31. 이전에 설치된 공장의 증설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제10조제2호에 해당하는 경우
- (4) 도시·군계획사업이나 도시·군계획사업을 의제하는 사업은 개발행위허가대상에서 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니한다.
- (5) 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니한다.
- (6) 영 제55조제1항에 따른 개발행위허가규모를 산정할 때에는 무상귀속되는 공공시설(무상귀속 대상이 아닌 도로 등 공공시설과 유사한 시설로서 지방자치단체에 기부채납하는 시설을 포함한다)은 개발행위 면적에서 제외한다.
- (7) 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 영 제83조 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.(영 제83조제5항)

## 제2절 분야별 검토사항 (영 별표 1의 2)

### 3-2-1 공통분야

- (1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것
- (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것
- (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(영 제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- ① 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상

도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우

- ② 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우

### 3-2-2 도시·군관리계획

- (1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것

### 3-2-3 도시·군계획사업

- (1) 도시·군계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제2장제4절에 따라 허용되는 개발행위를 제외)
- (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

### 3-2-4. 주변지역과의 관계

- (1) 개발행위로 건축하는 건축물 또는 설치하는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것
- (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것

### 3-2-5 기반시설

- (1) 진입도로는 건축법에 적합하게 확보(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따라 확보)하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- (2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것.
- (3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것

### 3-2-6 그 밖의 사항

- (1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것

- (2) 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 축목의 별채가 수반되지 아니할 것
- (3) 허가권자는 제3장 및 제4장의 개발행위허가기준을 적용함에 있어 지역특성을 감안하여 지방도시계획위원회의 자문을 거쳐 높이·거리·배치·범위 등에 관한 구체적인 기준을 정할 수 있다.
- (4) 비도시지역의 경관관리를 위하여 허가권자는 제3장 및 제4장의 개발행위허가기준에 추가하여 별표 4의 경관관리기준을 참고할 수 있다.
- (5) 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 영에서 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의한다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.

### 제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치

#### 3-3-1 입지기준 (삭제)

#### 3-3-2 계획기준

##### 3-3-2-1 도로

- (1) 진입도로는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되지 아니한 경우 (2) 및 (3)의 기준에 따라 진입도로를 개설해야 한다.
- (2) (1)에 따라 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모가 5천㎡ 미만은 4m 이상, 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 한다.
- (3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.
  - ① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농어업인 및 농어업경영체, 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우
  - ② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
  - ③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우
  - ④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는

경우

- (4) (1)~(3)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (5) (2)와 (3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

### 3-3-2-2 상수도

- (1) 상수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 상수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 건축물 용도변경을 금지하는 조건(상수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.

### 3-3-2-3 하수도

- (1) 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 용도의 변경을 금지하는 조건(하수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.
- (2) 오수는 공공하수처리시설을 통하여 처리하는 것을 원칙으로 하되, 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을 하수도와 개인하수처리시설을 통하여 처리할 수 있다.

### 3-3-2-4. 기반시설의 적정성

도로·상수도 및 하수도가 3-3-2-1 ~ 3-3-2-3의 규정에 따라 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

### 3-3-3 환경 및 경관기준

- (1) 유보 용도와 보전 용도에서 개발행위허가시 도로(폭 4m 이상) 또는 구거에 접하는 경우에는 도로 또는 구거와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 완충공간을 확보(접도구역 지정지역은 제외)하도록 한다. 다만, 허가권자가 완충공간이 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 유보용도와 보전용도에서 건축되는 3층 이하의 건축물은 경사 지붕을 권장 하며, 평지붕으로 건축하는 경우는 옥상에 정원을 설치하도록 권장한다.
- (3) 유보용도와 보전용도에서 하천지역과 인접한 건축물에 대해서는 개발행위로 인한 안전, 하천경관 보호 및 오염방지를 위하여 하천구역선 경계부에서 일정부분 이내 지역에서는 건축물의 배치를 제한할 수 있으며, 하천 폭으로부터 후퇴된 공간은 녹지 등 공익의

목적에 사용될 수 있도록 한다.

- (4) 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등에 대하여는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 제한할 수 있다.
- (5) 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.
- (6) 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.

### 3-3-4 방재기준

#### 3-3-4-1 단지조성

개발행위시 원칙적으로 자연배수가 되도록 계획한다. 불가피할 경우에는 우수지를 충분히 확보하도록 하며, 지표수의 중요한 유출경로로 식별된 지점에 대해서는 시설물의 설치로부터 보호해야 한다.

#### 3-3-4-2 대지성토

- (1) 상습침수의 우려가 있어 지정된 자연재해위험지구 또는 방재지구에서 불가피하게 건축이 이루어질 때에는 계획홍수위 또는 방재성능목표 기준강우량(시우량 및 3시간 연속강우량 등)에 의한 홍수위의 60cm 이상 성토하여 침수위험을 방지해야 한다.
- (2) 인접 도로와 비교하여 지반고가 낮은 지역은 도로의 노면수가 유입되지 않도록 방수턱 내지 둑을 설치하거나 도로의 경계면에 우수배제시설을 설치하도록 한다.

## 제4절 토지의 형질변경

### 3-4-1 입지기준

- (1) 상위 계획에 부합되고 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 그 밖에 경사도, 임상도, 표고 등에 대한 도시·군 계획조례가 정하는 기준에 부합할 것

### 3-4-2 계획기준(부지조성)

- (1) 절토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 하는 것을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책을 수립하도록 한다.
  - ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 15m이하
  - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 10m이하
  - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.

- (2) 성토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 함을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고 안전대책을 수립하도록 한다.
- ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 10m이하
  - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 5m이하
  - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- (3) 시가화 및 유보용도에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우는 옹벽간 수평거리를 2m이상 이격하고, 보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- (4) 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m이상의 소단을 만들어 사면 안정을 기함은 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어 질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 한다. 다만 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- (5) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (6) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 적용한다.

#### 3-4-3 환경 및 경관기준

- (1) 제거된 양질의 표토는 개발행위 후 가급적 재사용 될 수 있도록 한다.
- (2) 절토·성토시 사면의 안정과 미관을 위해 가급적 구조물 공법보다 친환경적 공법을 사용토록 하여야 한다.
- (3) 녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.
- (4) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.

#### 3-4-4. 방재기준

- (1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험결과 및 흠바꾸기·다지기·배수 등의 개량방법을 개발행위허가 신청시 첨부하도록 한다.
- (2) 토지형질변경에 수반되는 절·성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축을 설치할 경우에는 관련법령 및 도시·군계획조례에서 정하는 안전조치를 하도록 한다.

## 제5절 토석채취

### 3-5-1 입지기준 (삭제)

### 3-5-2 도로 및 하수처리

(1) 진입도로는 도시·군계획도로 혹은 시·군도, 농어촌 도로와 접속하는 것을 원칙으로 하며, 진입도로가 위 도로와 접속되지 않을 경우 다음 각호의 기준에 따라 진입도로를 개설하여야 한다. 다만, 당해 지역의 여건 등을 고려하여 허가권자가 강화 또는 완화할 수 있다.

① 사업부지 면적이 5만 $m^2$  미만인 경우 진입도로의 폭은 4m이상

② 사업부지 면적이 5만 $m^2$  이상일 때에는 6m 이상을 확보한다.

(2) 대상지에서 발생하는 하수는 하천 등으로 배수되도록 배수시설을 설치하여야 하며 하수로 인한 하천과 주변지역의 수질이 오염되지 않도록 조치를 취하여야 한다.

### 3-5-3 환경 및 경관기준

(1) 토석채취 후 복구대상 비탈면에 수직높이 5m마다 1m이상의 소단을 설치하고 당해 소단에 평균 60cm 이상의 흙을 덮고 수목, 초본류 및 덩굴류 등을 식재하며, 최초의 소단 앞부분은 수목을 존치하거나 식재하여 녹화하여야 한다. 다만, 산지에서는 산지관리법을 준용한다.

(2) 채광·석재의 굴취 채취인 경우 비탈면을 제외한 5m 이상의 바닥에 평균깊이 1m이상 너비 3m이상의 구덩이를 파고 흙을 객토 한 후 수목을 식재한다.

(3) 일반국도, 특별시·광역시도, 지방도, 시·군·구도 등 연변가시지역으로서 2km 이내 지역에 대해서는 높이 1m 이상의 나무를 2m 이내 간격으로 식재하여 차폐하도록 한다.

(4) (1)~(3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 따른다.

### 3-5-4 방재기준

토석채취로 인하여 생활환경 등에 영향을 받을 수 있는 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사(飛沙)방지시설, 저소음·진동 발파공법의 채택, 표토와 폐석의 처리대책 등 재해를 방지하기 위한 계획 및 시설을 설치하여야 한다.

## 제6절 토지분할

### 3-6-1 용도지역 상향을 위한 토지분할 방지

2 이상의 용도지역이 인접하고 있는 경우 용도지역 상향을 목적으로 행위제한이 강한 지역의 토지를 분할하는 행위를 제한할 수 있다.

### 3-6-2 분할제한면적 이상으로의 토지분할

녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.

- (1) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할하여야 한다.
- (2) 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것(본항은 국토교통부장관이 지정·고시한 경우에만 적용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.
  - ① 다른 토지와 의 합병을 위하여 분할하는 토지
  - ② 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지
  - ③ 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지
- (3) 국토의계획및이용에관한법률 또는 다른 법령에서 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도, 시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기준에 적합하여야 한다.

### 3-6-3 분할제한면적 미만으로의 토지분할

「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 “분할제한면적”이라 함) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 기준에 해당하여야 한다.

- (1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 기존 묘지의 분할
- (2) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외)
- (3) 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할
- (4) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.
  - ① 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한 면적에 미달되지 아니할 것
  - ② 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것
  - ③ 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지 중 하나를 제외한 나머지 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되

## 지 아니할 것

### 3-6-4 주변 토지이용 및 도로조건과의 조화

- (1) 건축물을 건축하기 위하여 토지를 분할하는 경우 주변 토지이용 및 도로조건을 종합적으로 검토하여 주변지역과 현저한 부조화를 이룰 수 있는 과소·과대 필지가 되지 않도록 한다.
- (2) 너비 5미터 이하로의 토지분할은 주변토지의 이용 현황과 분할되는 토지의 용도 등을 감안하여 토지의 합리적인 이용을 저해하지 않는 범위에서 허용한다.

## 제7절 물건적치

### 3-7-1 입지기준

- (1) 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 자연 생태계가 우수한 지역이 아닌 지역
- (3) 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것
- (4) 입목의 별채가 수반되지 아니할 것
- (5) 해당 산지표고의 100분의 50 미만에 위치한 지역을 원칙으로 하되, 안전, 경관 및 환경에 문제가 없다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.

### 3-7-2 환경 및 경관기준

- (1) 적치물이 주변경관에 영향을 미칠 수 있는지를 검토하고, 특히 허가신청대상지가 문화재 등 경관상 인근 주요 시설물에 영향을 미치지 않도록 한다.
- (2) 적치물의 높이는 10m이하가 되도록 하되, 허가권자가 판단하여 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 물건적치로 인하여 악취, 토질 및 수질오염, 홍수 등 자연재해로 인한 적치물 유실, 주변지역의 환경오염 등의 발생 우려가 있는지를 검토한다.
- (4) 주요 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우에는 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간(녹지대 등)을 조성한다.

### 3-7-3. 방재기준

- (1) 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생가능성이 있는지를 검토한다.
- (2) 자연재해 발생시 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치를 취하도록 한다.

- (3) 폭 8m이상의 도로 또는 철도부지와 접하고 있는 지역에 물건을 적치를 하고자 하는 경우에는 적치물은 도로로부터 적치물의 높이에 5m를 더한 거리를 이격하는 등 충분한 안전조치를 취하도록 한다.

## 제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준

비도시지역에서 숙박시설·음식점·창고·공장 및 전기공급설비 등의 시설에 대하여는 제3장에서 제시된 개발행위허가기준에 추가하여 아래의 기준을 적용한다. 허가권자는 영별표 20 및 27에 의하여 계획관리지역 및 관리지역안에서 휴게음식점 등을 설치할 수 있는 지역을 정할 수 있다.

### 4-1-1 숙박시설, 음식점

- (1) 하수처리시설 미설치 지역에는 숙박시설 및 음식점의 입지를 원칙적으로 제한한다. 다만, 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- (2) 건물의 형태 및 색채, 간판 및 광고물의 설치에 관한 사항은 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다.

### 4-1-2 창고

- (1) 도로변에 규모가 큰 건물의 입지와 주변과 조화되지 않는 지붕 색채로 인하여 경관이 훼손되는지 여부를 검토한다.
- (2) 저장물의 부패와 훼손으로 인한 토양 및 수질오염, 위험물의 저장 등으로 인한 안전문제 등의 발생가능 여부를 검토하고, 창고시설의 설치에 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없는 지역에 허용한다.
- (3) 창고시설은 도로변에서 이격하여 시각적 차폐가 최소화되도록 하고, 도로변에서 창고시설이 쉽게 인지되지 않도록 창고시설 주변에 수목을 식재하도록 한다.
- (4) 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목 및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

### 4-1-3 공장

- (1) 토양 및 수질오염을 예방하기 위하여 공장은 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없고 하수처리시설이 설치된 지역에 허용한다.

- (2) 공장은 도로변에서 시각적 차폐가 최소화되도록 하며, 대지경계부에는 공장시설로 인한 환경오염을 방지하기 위하여 일정폭 이상의 완충녹지를 설치하도록 할 수 있다.
- (3) 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획위원회 회의 자문을 받아 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목 및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

#### 4-1-4 전기공급설비

비도시지역(지구단위계획구역을 제외)에서 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조에서 정하는 전기공급설비를 도시·군계획시설이 아닌 시설로 설치하기 위하여 개발행위허가를 받는 경우에는 같은 규칙 제68조(허용 용도지역은 영 제71조 등에 의함) 및 제69조를 준용한다

## 제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리

### 제1절 운영원칙

5-1-1 개발행위허가신청 도서작성시 도시계획위원회 심의 적용여부에 따라 제출도서를 차등화 하도록 한다.

- (1) 도시계획위원회 심의를 거치지 않는 개발행위허가는 행정업무 부담 저감과 토지소유자의 원활한 재산권 행사를 보장하기 위해 제출도서를 간소화한다.
- (2) 도시계획위원회 심의대상인 개발행위허가의 경우 도시적 차원에서의 정확한 판단과 계획적 개발을 유도하기 위한 계획도서를 작성하도록 한다.

5-1-2 개발행위허가 도서 작성시 책임 있는 계획을 수립하기 위하여 도서작성책임자가 허가 신청 도서에 서명하고 날인 한다.

### 제2절 도서작성 기준

#### 5-2-1 축척의 표기

- (1) 개발행위허가를 위한 각종 증빙서류를 제외한 계획도서(용도지역 및 도시·군 관리계획 현황도 제외)는 1/1000 이상의 축척을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 반드시 축척을 표기 한다.
- (2) 계획도서의 축척은 계획내용의 파악이 용이하도록 가능한 통일한다.

## 5-2-2 도서의 제출

- (1) 도서 제출시에는 A3 좌측 편철을 원칙으로 하며, 계획도면은 제출용지에 따라 적절히 배치하도록 한다. (필요시 별도 크기 도면 제출이 가능하며, A3 이상의 제출용지 사용 시 접지제출)

5-2-3 재협의, 재심의 등 계획내용의 보완, 수정 등이 있는 경우에는 변경 전·후의 계획내용을 파악할 수 있도록 한다.

5-2-4 개발행위허가 신청서에 첨부되는 서류(시행규칙 제9조)의 세부 작성기준은 별표 1의 작성기준을 따르도록 한다.

- (1) 심의제의 대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 1. 심의 제외대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준
- (2) 심의대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 2. 심의대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

## 제3절 개발행위허가 이력관리

### 5-3-1 개발행위허가 관리대장 작성

- (1) 허가권자는 개발행위허가의 투명성 확보 및 효율적 사후관리를 위하여 개발행위허가 관련 서류를 관리하는 대장을 작성하여 관리 한다.

#### 5-3-1-1 개발행위허가 접수대장

- (1) 허가권자는 개발행위허가 신청 접수시 개발행위허가신청 내용과 처리일자, 처리결과를 기록한 접수대장을 작성하여 관리 한다.
- (2) 개발행위허가 접수대장의 양식은 별표 2의 서식 1을 따른다.

#### 5-3-1-2 개발행위허가 허가대장

- (1) 허가권자는 개발행위허가가 이루어졌을 시 개발행위허가의 주요 사항을 기록한 허가대장을 작성하여 관리 한다.
- (2) 개발행위허가 대장에는 다음의 내용을 담아야 한다.
  - ① 허가일자, 준공일
  - ② 수허가자의 이름 및 거주지
  - ③ 개발행위허가가 이루어진 토지의 위치 및 현황
  - ④ 개발행위허가의 목적

⑤ 준공일

⑥ 개발행위허가 신청관련 도서작성 책임자의 소속/기술등급/성명

⑦ 개발행위허가 담당 공무원 직위/성명

(3) 개발행위허가 허가대장의 양식은 별표 2의 서식 2를 따른다.

부 칙(훈령 제424호, 2009. 8.24)

1. (시행시기) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

2. (재검토 기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하는 기한은 2012년 8월 23까지로 한다.

3. (연접제한 적용 특례)

① 영 제55조의 개정규정이 시행(2009년 7월 7일)된 후 2009년 8월 6일까지는 같은 연접개발 대상지의 범위에서 관계법령에 따라 적법하게 2건 이상의 개발행위허가를 신청(「건축법」 등 관계법령에 따라 개발행위허가를 의제처리하는 경우를 포함)되어 같은 날에 접수된 경우에는 각각의 개발행위가 해당 연접개발 대상지에서 허용할 수 있는 연접개발제한면적을 초과하지 아니할 경우 각각의 개발행위를 허가할 수 있다.

② 영 제55조의 개정규정이 시행됨에 따라 영 제55조제5항제3호 및 제4호의 규정에 따라 이미 건축된 주택 및 제1종근린생활시설, 공장을 당해 용도지역에서 허용되는 다른 용도로 변경하고자 하는 경우 해당 연접개발 대상지에서 허용할 수 있는 연접개발제한면적을 초과하지 아니하는 면적의 범위안에서 건축법령 등에서 정한 절차에 따라 용도를 변경할 수 있다. 이 경우 허용할 수 있는 연접개발면적은 용도변경하고자 하는 건축물의 부지면적을 빼고 산정한다.

4. (일반적인 경과조치) 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 따라 허가 받은 개발행위허가는 이 지침에 따라 개발행위허가를 받은 것으로 본다.

5. (지형지물 인정에 관한 경과조치) 종전의 개정 지침(2009.7.7 시행) 시행당시 신청한 개발행위허가에 대하여는 3-2-2(2)①가목의 규정에도 불구하고 종전 지침 부칙 1-3의 규정에 따른다.

6. (다른 지침의 폐지) 종전의 개발행위허가운영지침(도시정책과-3633,2009.7.6)은 폐지한다.

부 칙(훈령 제604호, 2010. 6. 30 )

1. (시행시기) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
2. (적용례) 3-2-1. (1) 괄호 및 3-2-2. (1) ⑤ 단서의 개정규정은 이 지침 시행 후 최초로 신청하는 개발행위허가부터 적용한다.
3. (도시계획조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 3-2-2 (2) ③의 개정규정은 해당 조례가 제정되거나 개정될 때까지 종전의 규정에 따른다.

부 칙(훈령 제636호, 2010. 10. 1)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(훈령 제875호, 2012.8.22)

1. (시행일) 이 지침은 2012년 8월 24일부터 시행한다.
2. (재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 8월 23까지로 한다.

부 칙(훈령 제315호, 2013.12.23)

1. (시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 1-4-1(2)②, 3-3-1~3-3-4, 3-4-1~3-4-4, 3-5-1~3-5-4, 3-7-1~3-7-3, 5-1-1~5-3-1은 2014년 1월 1일부터 시행하고, 2-2-1의 괄호 규정은 2014년 1월 17일부터 시행한다.
2. (적용례) 1-4-1(2)②, 3-3-1~3-3-4, 3-4-1~3-4-4, 3-5-1~3-5-4, 3-7-1~3-7-3, 5-1-1~5-3-1, 2-2-1은 이 훈령 시행 이후 최초 신청하는 개발행위허가부터 적용한다.

부 칙(훈령 제389호, 2014. 6. 27.)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(훈령 제456호, 2014. 12. 1)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(훈령 제524호, 2015. 5. 8)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

【별표 1】 개발행위허가 도서작성기준

개발행위허가 도서작성기준 (2-1-2(1)관련)

1. 심의제외 대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

구분	내용 및 작성기준	비고	
개발행위허가신청서	- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 별지 제5호 서식 ※개발행위의 목적, 종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 함	공통	
토지의 소유권· 사용권 등의 증빙 서류	- 토지 소유권 또는 사용권 증명 서류	공통	
공사 또는 사업관련 도서	1) 개요	- 공사 또는 사업의 개요 (위치, 목적, 면적, 규모 등) - 위치도	공통
	2) 현황	- 현장실측도 - 현장사진 (2매 이상, 전체전경사진 권장)	공통
		- 산림조사서, 경사분석도 등	토지형질변경, 토석채취
	3) 개발행위의 내용	- 토지이용계획도(시설 배치 계획도) - 공사계획평면도	토지형질변경, 토석채취
		- 대지 종/횡단면도(주요부) ※절/성토 또는 옹벽 설치시	토지형질변경, 토석채취
	4) 기반시설계획	- 기반시설계획도 ※공사계획평면도상에 진입도로, 상/하수도 등 기반시설계획 내용이 표기되어 있는 경우에는 생략	공통
	5) 기타	- 녹지 및 공개공지 계획도, 주민 등 편의시설 계획도 등 ※토지이용계획도, 공사계획평면도 등에 표기되어 있는 경우에는 생략	해당 계획 포함시
6) 예산내역서	- 공사내역 및 예산서 ※위해방지, 환경오염방지, 경관조경 등 위해방지계획, 공공시설 관련 계획 포함시 그 내역을 포함함	공통 (토지분할 제외)	
설계도서	- 상세도	공작물 설치	
당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류	- 건축개요 - 개략 설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 단면도)	토지형질변경 (건축물 건축 목적)	
폐지/대체 또는 신설하는 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면	※해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취	
위해방지, 환경오염방지, 경관·조경 등을 위한 설계도서	- 피해방지계획도, 복구계획도 ※「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 같음	공통 (토지분할 제외)	
기 타	- 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류	공통	

※ 시행규칙 제9조에서 정한 서류외에는 신청내용에 따라 제출서류를 달리할 수 있음(예시 : 기반시설이 불필요한 공작물 설치의 경우 기반시설계획도 제출 불요). 또한, 다른 서류로 확인이 가능한 경우에는 그 서류로 대체 가능

## 2. 심의대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

구분	내용 및 작성기준	비고	
개발행위허가신청서	- 국토의계획및이용에관한법을 시행규칙 별지 제5호 서식 ※ 개발행위의 목적, 종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 함	공통	
토지의 소유권, 사용권 증빙 서류	- 토지 소유권 또는 사용권 증명 서류	공통	
공사 또는 사업관련 도서	1) 개요	- 공사 또는 사업의 개요 (위치, 목적, 면적, 규모 등) - 위치도 - 개략 개발행위 계획설명서	공통
	2) 현황	- 현장실측도 - 현장사진 (2매 이상, 전체 전경사진 권장)	공통
		- 산림조사서, 경사분석도 등	토지형질변경, 토석채취
	3) 개발행위의 내용	- 토지이용계획도 (시설 배치 계획도) - 공사계획평면도	토지형질변경, 토석채취
		- 대지 종/횡단면도 (주요부)	토지형질변경, 토석채취
	4) 기반시설계획	- 진입도로계획도/교통처리계획도 : 차선, 도로면 표시 등 - 상/하수 계획평면도 : 관망, 규격, 재질 등 표현 : 지하수이용시설, 오수정화시설 설치시 위치, 용량 등	공통
5) 기타	- 녹지 및 공개공지 계획도 (조경계획도) - 주민 등 편의시설 계획도 ※ 개별법에 따른 녹지/공개공지 확보 대상이 아닐 경우, 해당 계획이 없는 경우 토지이용계획도로 같음	해당 계획 포함시	
6) 예산내역서	- 공사내역 및 예산서 ※ 위해방지, 환경오염방지, 경관조경 등 위해방지계획, 공공시설 관련 계획 포함시 그 내역을 포함함	공통(토지분할 제외)	
설계도서	- 상세도	공작물 설치	
당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류	- 건축개요 - 설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 단면도)	토지의 형질변경 (건축물 건축 목적)	
폐지/대체 또는 신설하는 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면	※ 해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취	
위해방지, 환경오염방지, 경관·조경 등을 위한 설계도서	- 피해방지계획도, 복구계획도 ※ 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 같음	공통(토지분할 제외)	
	- 투시도 또는 조감도(필요시) : 사업시행 전·후 비교 경관분석	토지의 형질변경 (건축물 건축 목적)	
기 타	- 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류	공통	

※ 시행규칙 제9조에서 정한 서류외에는 신청내용에 따라 제출서류를 달리할 수 있음(예시 : 수목이 없는 평지에서 개발행위허가 신청시 산림조사서, 경사분석도 등은 불필요). 또한, 다른 서류로 확인이 가능한 경우에는 그 서류로 대체 가능

1. 공사 또는 사업관련 도서(개발행위의 내용, 기반시설계획) 및 설계도서, 건축 설계도서 작성시에는 1/1000 이상을 원칙(용도지역 및 도시관리계획 현황도 제외)으로 하며, 반드시 축척을 표시하도록 함.
2. 개발행위허가에 필요한 도면 제출시 A3 좌측 편철을 원칙으로 하며, 주요 계획도면의 경우 필요시 별도 크기 도면 제출 가능(접지 제출)

**【별표 2】 개발행위허가 관리대장**

(제1호 서식)

**개발행위허가 접수대장**

(토지형질변경·토석채취·물건적치)

(단위 : m<sup>2</sup>)

순번	접수 일자	담당자	허 가 신 청 내 용							처리 일자	처 리 결 과				비 고
			신청인	동 명	지 번	지 목	면 적	용도지역	기 타		보 완	허 가	불허가	사 유	

(제2호 서식)

**개발행위허가 허가대장**

(토지형질변경·토석채취·물건적치)

(단위 : m<sup>2</sup>)

허가 번호	허가 담당자		허 가 내 용											준공일	비 고		
			일 자	수 허 가 자		토 지 소 재				허가목적	작성자						
	직위	성명		주 소	성 명	동 명	지 번	지 목	면 적		용도지 역	소속	기술 등급			성명	

【별표 3】 경관 체크리스트

경관 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	경관 관련 개발행위허가기준					
	검토 항목	세부 검토 항목		○	△	X
공통분야	보전필요성	조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것				
		역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요가 없을 것				
		표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등 도시계획조례로 정한 기준에 적합할 것				
	주변지역과의 관계	주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호수·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것				
		개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변 건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것				
		개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니할 것				
건축물 및 공작물 설치	주변지역 자연환경 및 경관보호	스카이라인 보호	산지·구릉지에는 스카이라인을 보호하기 위하여 해당지역의 경사도, 수목의 상태, 경관 등을 종합적으로 고려하여 건축계획을 수립하였는지를 검토한다.			
		기존지형 고려	산지·구릉지에는 가급적 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하도록 한다.			
	주변지형과의 조화	경계부 재료 제한	녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 가급적 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.			
		조망 확보	산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.			
건축물 주변 녹지훼손 저감방안 수립	녹지 연속성 확보	녹지지역 및 비도시지역의 경우 건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 확보되도록 한다. 특히 도로에 접하는 부위는 콘크리트 옹벽이나 조경석보다는 가급적 인접지역과 어울리는 재료로 사면처리를 하여, 개발행위로 인하여 녹지의 연속성이 단절되지 않도록 한다.				
토지의 형질변경	주변자연경관과 조화된 절·성토면 처리	재료 제한	녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 현격하게 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 가급적 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.			
		건물 배치	법면의 높이가 지나치게 큰 대법면이 발생되지 않도록 단을 조성하여 건물을 배치하도록 하며, 외부에서 법면의 식별이 잘되지 않도록 사면을 처리한다.			
	도로 개설로 인한 녹지훼손 방지	녹지연속성 확보	도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되고 있는지를 검토한다.			
		생태연결축 확보	녹지지역 및 비도시지역에서는 기존 취락이 훼손되지 않도록 도로를 설치하고, 터널이나 교각 등을 이용하여 동식물의 생태 연결축이 단절되지 않도록 한다.			

구분	경관 관련 개발행위허가기준					○	△	X
	검토 항목	세부 검토 항목						
비도시 지역 경관 관리 기준	기본 원칙	경관보호 기본원칙			(1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하여야 한다. (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토되어야 한다. (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다. (4) 동일 노·시·군내 지역 또는 2 이상의 노·시·군에 걸치는 광역 지역의 골격을 형성하는 하천·도로·해변·녹지 등 경관축을 보호함으로써 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 하여야 한다. (5) 건축물 설치, 공작물 구축 등 도시이용 및 개발의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 하여야 한다. 특히, 주요 도로에서 바라보는 자연경관의 보호를 위하여 신지에서의 노로개설, 개간 등의 경우에는 수목식재에 의한 차단막 형성 등의 조치를 취하여야 한다. (6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진되어야 한다.			
	경관관리의 기본요소	높이	건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.					
		스카이라인	주변산세나 지형선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공구조물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적절하게 유도하여야 한다.					
		형태	건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.					
		색채	건축물이나 구조물의 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.					
	기다	소재와 재질		경관형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.				
		옥외광고문 제한 야간경관		경관형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.				
	가중 개발사업 부 문별로 고려 되어야 할 경관관리 방향	단독 또는 인근 의 건축물	산림· 구릉 지형 활용 건축물 등	자연시형 활용	과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 경시지를 활용하여 단지를 배치하고 다양한 건축형태를 개발하여야 한다.			
				녹지 연속성 보전	건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 훼손되지 않도록 하되, 기존의 녹지는 최대한 보전하여야 하며, 도로에 접하는 옹벽 등 구조물 전면에는 녹지대를 설치하거나 가로수를 식재하여 녹지의 연속성을 확보하여야 한다.			
			스카이라인 보호	경사시의 소규모 주택단지 건설시에는 산시·구릉시의 스카이라인을 보호하고, 계단형 주택 등을 혼합배치하여 녹지회수와 절·성토를 최소화하여야 한다.				
			건축물 설치 억제	신능선 주변지역에 대한 개발과 경관저해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.				
		하천· 호수 주변 의 건축물 등	옥외광고문 등 자연경관과 조화	하천변 등에 설치되는 옥외광고문 등은 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.				
			형태, 색채 조화	하천변 등의 건축물 배치는 획일성을 시양하고, 주변경관과 조화되도록 건축물 형태 및 색채의 변화를 도모하여야 한다.				
완충지역 시정·설치	경관의 증진을 위하여 완충지역을 지정·설치할 필요가 있으며, 인위적인 친수공간을 마련하는 경우에는 하천경관 및 생태적 기능을 최대한 고려하여야 한다.							

구분	경관 관련 개발행위허가기준						○	△	X
	검토 항목	세부 검토 항목							
비도시지역경관관리기준	각종 개발사업 부문별로 고려하여야 할 경관관리 방향	해안예건설되는건축물 등	형태, 색채 조화	해안에 건축물, 위락단지 등을 조성하는 경우에는 형태, 색채 등이 주변의 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.					
			건축물의 입지제한	해안도로로부터 해인까지의 토지에는 최대한 건축물 등의 건설을 억제하여 자연상태를 보전하고 해안 내륙과 해역으로부터 조망되는 해인의 경관을 보호하도록 하여야 한다.					
			구조물의 설치제한	자연적인 해안선, 백사장, 모래언덕을 유지하고 해안선 변형을 유발하는 구조물 등의 설치는 제한하여야 한다.					
		농촌지역에 건설되는건축물 등	건축물 형태, 색채 조화	농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.					
			시농 형태, 색채 조화	농촌지역에 분산되어 있는 농가는 최대한 난시화하여 다양한 편익 시설을 배치하도록 하고, 단지계획 수립시에는 지농형태와 색채 등을 조화시켜 전원적인 농촌풍경을 실려야 한다.					
			가로변 상업시설의 높이·외관·색채 등 제한	가로변의 음식점·숙박시설·소매점 등 상업시설의 높이·외관·색채·광고물 등은 주변 농촌마을의 경관을 저해하지 않도록 설계되어야 한다.					
			고층아파트 제한	농어촌정비법상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.					
		사시용에설되는건축물	취락경관과의 조화	농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변지역의 경작지 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 시계절의 경관변화를 고려하여야 한다.					
			산업시설의 형태, 재질, 색채 조화	공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.					
			도농기지역에설되는건축물	형태, 색채	주변 취락 및 자연경관과 조화되도록 그 형태와 색채 등을 선택하여야 한다.				
		공용시설	건축형태	기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.					
			외부공간 조성	권공서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 단장제거, 마당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체 형성의 공간이 되도록 하여야 한다.					
		역사·문화경관	완충지대 설정 및 높이 및 입지 제한	주요 역사·문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하여 역사·문화경관으로부터 보이는 조망권내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한해야 한다.					
			건축외관과 간판, 재료	역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판, 재료 등은 당해 역사·문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다.					

- 비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조건을 붙일 수 있다.
2. 경관 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 법, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.

【별표 4】 비도시지역 경관관리기준(3-2-6.(4)관련)

1. 이 기준은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 주민, 민간개발사업자 등이 관리지역 등 비도시지역에서 주택·공장·음식점·숙박시설·도로·철도 등 각종 건축물 또는 구조물을 설치하거나 관련 개발사업을 시행함에 있어 자연경관 및 농촌경관, 역사·문화경관 등을 최대한 보호하고, 토지이용이 이들 경관과 조화를 이룰 수 있도록 하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
2. 적용범위
  - 2-1. 허가권자는 다음의 개발사업을 허가·승인·인가 또는 신고접수(이하 “인·허가”라 한다)함에 있어서는 사업시행자가 당해 사업계획수립시 이 기준에서 정한 경관관리기준을 반영하도록 유도하여야 한다.
    - (1) 건축법에 의한 건축허가 또는 건축신고
    - (2) 주택건설촉진법 등에 의한 주택건설사업 승인
    - (3) 공업배치및공장설립에관한법률 등 관계 법령에 의한 공장설립승인
    - (4) 건축물이나 공작물 등의 시설설치를 위한 개발행위허가
    - (5) 관광진흥법 등의 규정에 의한 관광단지 또는 관광시설의 개발허가
    - (6) 체육시설의설치·이용에관한법률에 의한 골프장·스키장 등의 설치를 위한 사업허가
    - (7) 유통단지개발촉진법 및 유통산업발전법에 의한 유통단지 또는 유통시설의 설치허가 등
    - (8) 그 밖에 문화시설 설치, 도로·철도 건설, 송전·통신탑 설치등 건축물이나 공작물의 설치를 수반하는 사업의 인·허가
  - 2-2. 허가권자는 이 기준을 참고하여 다음의 내용 등을 포함하여 지역실정에 맞는 자체지침을 마련하여 운용할 수 있다.
    - (1) 경관관리 대상지역 설정 및 지역별 관리방안
    - (2) 지역별 특성제고 및 조망 유지
    - (3) 건축물의 형태, 외관 디자인 등
    - (4) 경관 관련 작성기준 및 운용방안
3. 허가권자와 사업시행자가 경관보호를 위하여 준수하여야 할 기본원칙은 다음과 같다.
  - (1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하여야 한다.
  - (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토되어야 한다.
  - (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다.
  - (4) 동일 도시·군내 지역 또는 2 이상의 도시·군에 걸치는 광역지역의 골격을 형성하는 하천·도로·해변·녹지 등 경관축을 보호함으로써 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 하여야 한다.
  - (5) 건축물 설치, 공작물 구축 등 토지이용 및 개발의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 하여야 한다. 특히, 주요 도로에서 바라보는 자연경관의 보호를 위하여 산지에서의 도로개설, 개간 등의 경우에는 수목식재에 의한 차단막 형성 등의 조치를 취하여야 한다.
  - (6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진되어야 한다.
  - (7) 지역별 경관관리 세부지침 수립시에는 주민 등 관계자들의 적극적인 참여를 유도하여야 한다.
4. 허가권자는 이 지침에 의한 경관관리기준을 적용함에 있어서는 다음 각 지역을 우선 대상으로 하여야 한다.

- (1) 문화재보호구역과 고분, 사찰, 사적지, 한옥, 문중묘역 등 주요 문화재나 전통적 건조물이 위치하고 있는 지역
- (2) 수목, 암석, 독특한 형태의 지형, 해안, 수변등 자연경관이 수려하여 보호가치가 있는 지역
- (3) 민요·전통공예 등 문화적 가치가 있는 유·무형의 자원이 전승되는 지역으로서 이들 자원과 연계하여 경관형성이 필요한 지역
- (4) 의식주, 생업, 신앙, 연중행사, 보호수 등 역사적 상징물 등에 관한 풍속과 관습이 유래되는 지역으로서 이와 연계하여 경관형성이 필요한 지역
- (5) 도시·군기본계획에서 공원으로 구상된 지역
- (6) 상수원보호구역 또는 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 등에 의한 수변구역
- (7) 지역주민·관광객 등이 자주 방문하는 명소이거나 지역의 랜드마크(상징공간)로서 기능하는 지역과 그 주변지역
- (8) 2 이상의 시·군에 걸쳐 형성된 보호가치가 있는 시·도 경관자원
- (9) 그 밖에 지역의 특성과 전통을 표현하기 위하여 특별히 경관관리가 필요하다고 허가권자가 인정하는 지역

5. 경관관리를 위하여 고려되어야 할 기본요소는 다음과 같다.

- (1) 높 이  
건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.
- (2) 스카이라인  
주변산세나 지평선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공건조물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도하여야 한다.
- (3) 형 태  
건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.
- (4) 위 치  
건축물이나 구조물 등의 설치는 가급적 경관이 수려한 지역과 외부노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형태·색채 등을 조절하여 경관훼손을 최소화하여야 한다.
- (5) 색 채  
건축물이나 구조물의 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.
- (6) 용적률  
건축물의 용적률은 관계 법령이 정하는 범위내에서 주변지역의 기반시설용량과 환경용량을 고려하여 적절히 제한하여야 한다.
- (7) 기 타  
경관형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.

6. 각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향은 다음과 같다.

6-1. 단독 또는 일단의 건축물(이하 “건축물등”이라 한다)

6-1-1. 산림·구릉지를 활용한 건축물등

- (1) 과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 경사지를 활용하여 단지를 배치하고 다양한 건축형태를 개발하여야 한다.
- (2) 건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 훼손되지 않도록 하되, 기존의 녹지는 최대한

보전하여야 하며, 도로에 접하는 옹벽 등 구조물 전면에는 녹지대를 설치하거나 가로수를 식재하여 녹지의 연속성을 확보하여야 한다.

- (3) 경사지의 소규모 주택단지 건설시에는 산지·구릉지의 스카이라인을 보호하고, 계단형 주택 등을 혼합배치하여 녹지훼손과 절·성토를 최소화하여야 한다.
- (4) 산림축의 보호와 연결을 통하여 자연생태계를 보전하여야 한다.
- (5) 산능선 주변지역에 대한 개발과 경관저해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.

#### 6-1-2. 하천·호수주변의 건축물등

- (1) 하천 생태계 기능유지를 위하여 자연적인 하천형태를 보전할 수 있도록 노력하고, 물의 흐름을 고려하여 하천변에 자생하는 수목류 및 갈대군락등의 보전이 이루어지도록 하여야 한다.
- (2) 하천변 등에 건축물이 들어서는 경우 이들 건축물에 의하여 수변공간이 사유화되는 것을 방지하고, 하천변 등에 설치되는 옥외광고물 등은 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.
- (3) 하천변 등의 건축물 배치는 획일성을 지양하고, 수변경관과 조화되도록 건축물 형태 및 색채의 변화를 도모하여야 한다.
- (4) 경관의 증진을 위하여 완충지역을 지정·설치할 필요가 있으며, 인위적인 친수공간을 마련하는 경우에는 하천경관 및 생태적 기능을 최대한 고려하여야 한다.
- (5) 하천·호수 주변의 경관을 해칠 수 있는 높은 구조물이 들어서는 것을 방지하기 위하여 하천·호수경관지역을 설정하여 건축법 등이 정하는 규정에 따라 건축 등을 제한할 수 있다.

#### 6-1-3. 해안에 건설되는 건축물등

- (1) 해안에 건축물, 위락단지 등을 조성하는 경우에는 형태, 색채 등이 주변의 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.
- (2) 해안도로로부터 해안까지의 토지에는 최대한 건축물 등의 건설을 억제하여 자연상태를 보전하고 해안 내륙과 해역으로부터 조망되는 해안의 경관을 보호하도록 하여야 한다.
- (3) 자연적인 해안선, 백사장, 모래언덕을 유지하고 해안선 변형을 유발하는 구조물 등의 설치는 제한하여야 한다.
- (4) 공유수면 매립은 최소화하되, 매립지의 경우 공해를 유발하는 공장건축을 제한하고 관광업, 수산업 및 무공해산업과 관련된 시설 등이 위치하도록 하여야 한다.
- (5) 항만건설, 해안매립시에는 경관훼손을 최소화하고 갯벌은 최대한 보전하도록 하여야 한다.

#### 6-1-4. 농촌지역에 건설되는 건축물등

- (1) 농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.
- (2) 농촌지역에 분산되어 있는 농가는 최대한 단지화하여 다양한 편익시설을 배치하도록 하고, 단지 계획 수립시에는 지붕형태와 색채 등을 조화시켜 전원적인 농촌풍경을 살려야 한다.
- (3) 가로변의 음식점·숙박시설·소매점 등 상업시설의 높이·외관·색채·광고물 등은 주변 농촌마을의 경관을 저해하지 않도록 설계되어야 한다.
- (4) 농어촌정비법상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.
- (5) 농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변지역의 경작지 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 사계절의 경관변화를 고려하여야 한다.

#### 6-1-5. 산업시설용지에 건설되는 건축물등

- (1) 산업시설용지 등과 배후주거지 사이에는 충분한 완충녹지를 배치하여 산업시설용지 및 배후주거지의 쾌적성을 제고하고, 외관이 주변에 노출되지 않도록 최대한 노력하여야 한다.

- (2) 공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.

6-1-6. 도로변 등 기타 지역에 건설되는 건축물은 주변 취락 및 자연경관과 조화되도록 그 형태와 색채 등을 선택하여야 한다.

### 6-2. 송전탑·도로·철도 등 구조물

- (1) 각종 구조물의 설치하는 산의 정상이나 능선, 경관상 가치있고 시선이 집중되는 지역을 피하고 형태·색채 등이 주변과 조화되도록 하여야 한다.
- (2) 송전탑 등은 그들이 지는 취락지역의 북사면이나 토지이용 또는 식생의 경계부에 위치시킴으로써 눈에 잘 띄지 않게 하여 주변경관을 보호하여야 한다.
- (3) 철탑이 주변배경과 잘 어우러지도록 형태와 색채의 명도·채도를 선택하여야 한다. (예) 지형배경시 진한색, 하늘배경시 밝은색
- (4) 도로 및 철도 건설시 수목·기암괴석 등 특징적인 경관요소는 최대한 보전하도록 하고, 주변의 자연경관과 일체감을 줄 수 있도록 고려하여야 하며, 주변지형여건을 고려하여 동물이동통로 등을 충분히 확보하고 산림의 스카이라인을 보호하여야 한다.
- (5) 도로시설물 및 교량 설치시에는 주변경관을 고려하여 형식을 선택하고, 터널입구인 갭문은 주변의 지형이나 경관과 위화감이 생기지 않도록 하여야 한다.
- (6) 도로변에는 녹지축을 최대한 형성하고, 도로의 굴곡에 따라 펼쳐지는 다양한 경관을 적극 활용하며, 도로를 따라 보이는 경관에 인공구조물이 자연스럽게 주변경관과 어우러질 수 있도록 그 형태·색채·재질·규모 등을 유도하여야 한다.
- (7) 농촌지역에 도로를 건설하는 경우에는 자연마을의 전원적 풍경 등 농촌경관이 단절되지 않도록 하여야 한다. 다만, 지역여건상 단절이 불가피한 경우 도로변 조경계획을 수립하여 반영하여야 한다.
- (8) 송전탑 또는 도로 등이 산지를 횡단하여 건설되는 경우, 사업 인·허가권자는 사전에 도·시·군 경관 관련부서와 협의하도록 하여야 한다.

### 6-3. 공공용 시설

- (1) 기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.
- (2) 관공서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 담장제거, 마당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체형성의 공간이 되도록 하여야 한다.
- (3) 공공용 시설 등 지표물 및 조망점 개발시에는 지역주민들에게 위치감이나 방향감을 제공하여 지역에 대한 이미지가 강조될 수 있도록 조형물 설치등 상징적 요소를 가미하여야 한다.

### 6-4. 역사·문화경관

- (1) 주요 역사·문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하여 역사·문화경관으로부터 보이는 조망권내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한하여야 한다. 특히 역사적 집단건조물 주변의 경관관리를 위하여 필요한 경우 조속히 도시지역으로 편입하여 지구단위계획을 수립하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.
- (2) 역사·문화적 경관을 주변으로부터 조망하기 쉽게 도로 등을 통한 조망회랑(Visual Corridor) 설치나 야간조명을 통한 경관조성기법 등의 활용이 필요하다.
- (3) 역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판, 재료 등은 당해 역사·문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다.

【별표 5】 위해방지 체크리스트

위해방지 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	위해방지 관련 개발행위허가기준				
	검토 항목	세부 검토 항목	○	△	×
건축물의 건축 및 공작물 설치	개발 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계곡 등 우수 및 토사유출 경로에서의 개발을 지양할 것</li> <li>• 급경사지 및 절개지 인접지역에 개발을 지양할 것</li> <li>• 하천·연안주변 저지대 및 상습침수지역에 위치하는 경우 일정거리를 이격하였는지를 검토할 것</li> <li>• 급경사지 등 산사태 위험지역에 위치하는 경우 일정거리를 이격하였는지를 검토할 것</li> <li>• 하천·연안주변 저지대에 위치하는 경우 배수로, 저류조 등 침수방지 시설 설치 유무를 검토할 것</li> <li>• 산지에 인접한 경우 옹벽 등 산사태 방지시설 설치 유무를 검토할 것</li> <li>• 옹벽 등 경사면에 접한 구조물을 설치하는 경우 배수로 설치 유무를 검토할 것</li> </ul>			
	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 중 토사유출 방지를 위한 시설설치계획 유무를 검토할 것</li> <li>• 건축물 및 공작물의 규모에 따라 충분한 녹지, 저류지, 배수로, 저류조 등 우수유출 저감시설을 설치하였는지 검토할 것</li> </ul>			
토지의 형질변경	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절·성토로 인한 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책수립 유무를 검토할 것</li> <li>• 절·성토 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것</li> <li>• 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것</li> <li>• 포장률이 높은 경우 우수유출 저감을 위한 저류조 등의 대책수립 여부를 검토할 것</li> </ul>			
토석의 채취	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 절개지의 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책수립 유무를 검토할 것</li> <li>• 절개지 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것</li> <li>• 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것</li> </ul>			
물건의 적치	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 적치대상물의 유실 및 추락 등 위해방지대책의 수립여부를 검토할 것</li> <li>• 도로에 인접하여 물건을 적치하는 경우 도로와 일정거리 확보 등 충분한 안전조치 유무를 검토할 것</li> </ul>			

비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조건을 붙일 수 있다.

2. 위해방지 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 법, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.

④ 성장관리방안 수립지침

국토교통부 훈령 제 716 호

# 성장관리방안수립지침

제정 국토해양부 훈령 제335호 2014. 1. 17.

개정 국토교통부 훈령 제716호 2016. 5. 30.

2016. 5.

국 토 교 통 부

# 목 차

<b>제1장 총 칙</b> .....	<b>286</b>
제1절 지침의 목적 .....	286
제2절 성장관리방안의 성격 .....	286
제3절 법적근거 .....	286
제4절 용어의 정의 .....	286
<b>제2장 기초조사</b> .....	<b>287</b>
제1절 목적 .....	287
제2절 기초조사 방법 .....	287
<b>제3장 성장관리방안 수립절차</b> .....	<b>288</b>
제1절 성장관리방안의 결정절차 .....	288
제2절 주민 등의 의견청취 .....	288
제3장 결정 및 고시 등 .....	289
<b>제4장 성장관리지역의 설정</b> .....	<b>290</b>
제1절 일반원칙 .....	290
제2절 설정기준 .....	290
<b>제5장 성장관리방안 수립기준</b> .....	<b>291</b>
제1절 성장관리방안 수립의 일반원칙 .....	291
제2절 기반시설계획 .....	292
제3절 건축물의 용도 .....	293
제4절 건축물의 건폐율 및 용적률 .....	293
제5절 건축물의 배치·형태·색채·높이 등 .....	294
제6절 환경관리계획 .....	294
제7절 경관계획 .....	294
<b>부칙</b> .....	<b>295</b>
<b>【별첨】 성장관리방안 도서 작성지침</b> .....	<b>296</b>

## 제1장 총 칙

### 제1절 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 제56조의4의 규정에 의하여 성장관리방안의 수립기준을 정하는 데 그 목적이 있다.
- 1-1-2. 이 지침은 성장관리방안을 수립함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 당해 지역여건 등으로 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위 안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다.
- 1-1-3. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위에서 도시·군계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

### 제2절 성장관리방안의 성격

- 1-2-1. 성장관리방안은 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 해당 지자체장이 자율적으로 수립하는 계획이다.
- 1-2-2. 성장관리방안은 미래의 개발행위를 예측하여 이에 대한 계획적 개발 및 관리방향을 제시하는 유도적 성격의 계획이다.

### 제3절 법적근거

- 1-3-1. 영 제56조의4

제56조의4(성장관리방안의 절차) 국토교통부장관은 제56조의2 및 제56조의3에 규정된 성장관리방안 수립대상 지역, 수립내용 및 절차 등에 대한 세부적인 기준을 정할 수 있다.

### 제4절 용어의 정의

- 1-4-1. ‘성장관리지역’이란 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리방안을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리방안이 수립된 지역을 말한다.

- 1-4-2. '성장관리방안'이란 개발압력이 높은 지역 등에 대하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 기본방향을 미리 설정함으로써 당해 지역의 계획적 개발을 유도해 나가고자 하는 방안을 말한다.

## 제2장 기초조사

### 제1절 목적

- 2-1-1. 기초조사는 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 현황과 문제점을 파악하고 이를 기초로 성장관리지역을 설정하고 합리적인 관리방안을 마련하기 위한 자료의 수집 및 분석을 목적으로 한다.

### 제2절 기초조사 방법

- 2-2-1 기초조사는 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획 수립시 구축된 자료를 활용할 수 있으며, 당해 지역의 현황과 문제점 등을 파악하기 위해 필요한 부분에 한하여 추가적으로 실시한다.
- 2-2-2. 기초조사 결과는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 현황과 문제점, 향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 정리한다.
- 2-2-3. 개발가능지 분석
- (1) 시·군의 표고, 경사 등 자연환경적 요소와 법적 제한구역 등 인문환경적 요소를 종합하여 개발가능지를 분석한다. 단, 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획수립시 수행된 분석자료나 토지적성평가 분석자료가 활용가능한 경우 이를 활용한다.
  - (2) 개발가능지 분석에 있어 구체적인 사항은 「도시·군기본계획수립지침」을 준용한다.
- 2-2-4. 개발행위허가 현황 분석
- (1) 최근 5년 동안 개발행위허가(산지전용, 농지전용허가 포함)의 입지를 분석하여 제시한다.
  - (2) 다음의 사항에 대하여 개발행위허가를 분석함으로써 해당 시군의 개발행위허가의 패턴을 이해할 수 있도록 한다.
    - ① 개발행위허가 건수의 연도별 추이
    - ② 용도지역별 개발행위허가 건수

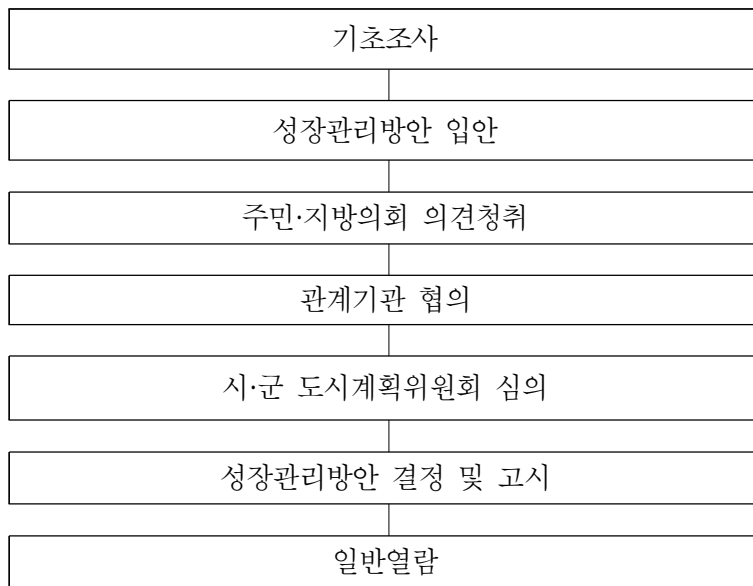
③ 건축물의 용도별 개발행위허가 건수 및 분포도면(주택, 근린생활시설, 공장 및 창고, 동물 및 식물 관련시설, 기타 등)

(3) 이상을 기초로 하여 개발압력이 높은 지역과 향후 개발행위의 진행방향을 예측한다.

### 제3장 성장관리방안 수립절차

#### 제1절 성장관리방안의 결정절차

3-1-1. 성장관리방안의 수립 및 결정절차는 다음과 같다.



3-1-2. 수립권자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수(이하 ‘수립권자’라 한다)로 한다.

#### 제2절 주민 등의 의견청취

3-2-1. 수립권자가 성장관리방안을 입안하고자 할 때에는 주민의 의견을 청취하고 그 의견이 타당하다고 인정할 때에는 이를 성장관리방안에 반영하여야 한다.

3-2-2. 성장관리방안의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 할 때에는 입안하고자 하는 성장관리방안의 내용을 전국 또는 당해 시·군·구를 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

- 3-2-3. 신문게재와 동시에 시·군·구청 및 읍·면·동사무소 게시판에 공고내용을 게시하고, 입안도면을 시·군·구청에 게시하여 주민이 열람할 수 있도록 한다.
- 3-2-4. 성장관리방안에 대한 의견이 있는 자는 열람기간 내에 수립권자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 수립권자는 제출된 의견을 성장관리방안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.
- 3-2-5. 주민의견 청취결과 기반시설계획의 변경(3-3-2호의 경미한 변경 제외)사항이 있을 경우에는 다시 공고·열람하여야 한다.
- 3-2-6. 수립권자는 지방의회의 의견을 들으려면 의견제시 기간을 밝혀 성장관리방안을 송부하여야 하며, 관계 행정기관의 장과도 협의하여야 한다.

### 제3절 결정 및 고시 등

- 3-3-1. 수립권자는 성장관리방안을 결정하려면 법 제113조제1항 또는 제2항에 의한 해당 지역에 설치된 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- 3-3-2. 결정된 성장관리방안을 변경할 때에도 위의 절차와 같다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 해당 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
  - (1) 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체 면적의 10퍼센트 미만을 변경하고, 그 변경 지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우
  - (2) 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.
  - (3) 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우
  - (4) 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
  - (5) 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우
- 3-3-3. 수립권자가 성장관리방안을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 성장관리방안의 내용을 고시하고 일반에게 열람시켜야 한다. 성장관리방안의 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게

재하는 방법에 의하며, 관계 서류의 열람기간은 14일 이상으로 하여야 한다.

- (1) 성장관리방안의 목적
- (2) 위치 및 경계
- (3) 면적 및 규모
- (4) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

## 제4장 성장관리지역의 설정

### 제1절 일반원칙

- 4-1-1. 성장관리지역은 개발행위 및 인구증가 추세, 주변지역의 개발여건 변화 및 지가 변동률 등 객관적인 기초자료를 활용하되 당해 지역의 여건과 정책적 고려사항을 종합하여 설정한다.
- 4-1-2. 당해 지역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 성장관리지역으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토 하여야 한다.

### 제2절 설정기준

- 4-2-1. 성장관리지역은 법 제58조제3항제2호 지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리 지역) 중 다음과 같은 지역에 설정한다. 다만, 기반시설의 설치·변경 등을 위하여 필요한 경우 전체 면적의 20%이하의 범위에서 법 제58조제3항제3호에 따른 지역(보전녹지지역, 생산녹지지역, 농림지역, 자연환경보전지역)을 일부 포함할 수 있다.
  - (1) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
  - (2) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
  - (3) 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
  - (4) 그 밖에 (1)부터 (3)까지에 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역
- 4-2-2. 성장관리지역의 범위 설정은 다음 사항을 고려할 수 있다.
  - (1) 해당 지역의 최근 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전 동기대비 20% 이상 증가한 지역

(2) 해당 지역의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률이 해당 시·군·구의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률 보다 20% 이상 높은 지역

4-2-3. 성장관리지역 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정한다. 단, 계획관리지역이 포함되는 경우 3만㎡이상의 규모로 한다.

4-2-4. 성장관리지역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다.

- (1) 성장관리방안의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.
- (2) 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시 한다. 이 경우 지적도는 축척 3천분의 1 부터 6천분의 1로 작성한다.

## 제5장 성장관리방안 수립기준

### 제1절 성장관리방안 수립의 일반원칙

5-1-1. 성장관리방안에는 다음 각호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상으로 하고, 성장관리방안의 목적달성을 위해 계획내용의 상세정도에 차등을 둘 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호외에는 수립권자가 성장관리방안 수립목적 달성에 반드시 필요하다고 인정하는 경우에 한정하여 포함하는 것을 원칙으로 한다.

- (1) 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
- (2) 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
- (3) 건축물의 배치·형태·색채·높이
- (4) 환경관리계획 및 경관계획
- (5) 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해 필요한 사항으로써 도시·군계획조례가 정하는 사항

5-1-2. 성장관리방안은 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 내용에 부합하도록 수립한다.

5-1-3. 지역현황 및 개발여건, 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한 환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립한다.

5-1-4. 주민의견을 충분히 수렴하기 위해서 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민

을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시할 수 있고, 수립권자는 주민이 참여하는 합리적인 방안이 수립되도록 한다.

5-1-5. 입안권자는 성장관리방안 작성시 도시계획, 건축, 경관, 토목, 조경, 교통 등 필요한 분야의 전문가에게 협력을 받을 수 있다.

5-1-6. 성장관리방안 수립내용에는 기반시설계획 등 꼭 필요한 사항만을 포함하되, 가능한 수립내용을 간소화하여 토지소유자 또는 이해관계인이 당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 영향이 최소화 되도록 한다.

## 제2절 기반시설계획

5-2-1. 성장관리지역 내 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정을 준용할 수 있다.

5-2-2. 기반시설계획은 다음 사항을 고려하여 수립한다.

(1) 향후 예상되는 당해 지역의 상주·상근인구 및 이용인구를 참작한다.

(2) 성장관리지역에 설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변지역의 성장방향과 성장가능성을 고려한다.

(3) 도로, 상·하수도 등의 용량은 건축물의 용도, 인구 증가율, 개발행위 증가율등을 참작하여 설정한다.

5-2-3. 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 설치되도록 수립한다.

5-2-4. 주거가 밀집되는 지역의 경우에는 학교, 공원, 유치원, 보육시설 등에 대한 시설을 함께 고려한다.

5-2-5. 성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획시설로 결정할 수 있다. 또한 도시·군관리계획 결정시 성장관리지역의 기반시설계획을 고려하여야 한다.

5-2-6. 도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.

### 제3절 건축물의 용도

- 5-3-1. 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표 1에 따라 구분하고 당해 지역의 여건, 기존 건축물의 용도 등을 고려하여 적절하게 설정되도록 한다.
- 5-3-2. 성장관리지역의 설정목적, 용도지역·용도지구의 특성 등을 참작하고 다음 각 호의 사항을 고려하여 적정한 건축물의 용도를 설정한다.
- (1) 성장관리지역 설정 목적에 맞지 않는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 당해 지역에 적합한 용도의 건축물이 입지되도록 한다.
  - (2) 건축물의 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도 등으로 설정할 수 있다.
- 5-3-3. 주요 간선도로변에 무질서한 건축물의 난립으로 가로의 경관 및 미관이 훼손되지 않도록 하며, 용도의 무원칙한 혼재가 발생하지 않도록 한다.
- 5-3-4. 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 일반숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획할 수 있다.
- 5-3-5. 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 지역여건상 상호 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장애 발생될 소음, 환경, 안전 등의 문제점을 예방토록 한다.

### 제4절 건축물의 건폐율 및 용적률

- 5-4-1. 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역의 건폐율 및 용적률을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 토지일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 인센티브를 차등 제공하는 등 허용범위를 다르게 제시하여 성장관리방안의 목적달성을 위한 방안으로 활용할 수 있다.
- 5-4-2. 성장관리방안 수립시 건폐율 및 용적률은 다음 각 호의 범위에서 도시·군계획 조례로 정한 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.
- (1) 건폐율은 법 제77조제5항 및 영 제84조의3에 따라 계획관리지역은 50%이하, 자연녹지지역 및 생산관리지역은 30%이하. 다만, 공장은 환경관리계획 또는 경관계획이 포함된 경우로 한정한다.
  - (2) 용적률은 법 제78조제1항제2호다목의 단서규정에 따라 계획관리지역에서 125%이하

## 제5절 건축물의 배치·형태·색채·높이 등

5-5-1. 건축물의 배치·형태·색채·높이 등에 대한 사항은 다음 각 호에 해당되는 경우에 한하여 포함하는 것을 원칙으로 한다.

- (1) 차량의 통행이 많은 주요간선도로 주변지역 또는 당해 지역이 관광지 주변 등에 위치하여 인구가동이 많아 경관관리의 필요성이 높은 지역
- (2) 당해 지역의 여건 등으로 동 내용을 포함하는 것이 필요하다고 수립권자가 인정하는 경우

5-5-2. 건축물의 옥상부분은 주변지역의 환경 및 경관 등을 고려하여 지붕양식 및 색채 등을 권장할 수 있다.

5-5-3. 건축물의 배치·형태·색채·높이는 주변경관 및 자연환경과의 조화, 조망권, 건축물의 미관 등을 위하여 고려되어야 할 기본요소로서 권장사항으로 계획할 수 있다.

## 제6절 환경관리계획

5-6-1. 환경관리계획은 주변지역에 야생동물의 서식지가 위치하는 등 수립권자가 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 한다.

5-6-2. 환경관리계획은 자연환경 보전을 위하여 다음 사항을 고려하여 수립한다.

- (1) 구릉지 등에서는 절토를 최소화하고 절토면이 드러나지 않도록하여 전체적으로 양호한 경관을 유지
- (2) 습지나 야생동식물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질 수 있는 지역이므로 이를 보존하는 방안을 검토

5-6-3. 환경오염방지를 위하여 다음의 사항을 고려하여 계획을 수립한다

- (1) 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지안에서 일어나지 않도록 검토
- (2) 차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 가급적 자연지형이나 수목을 이용하도록 유도

## 제7절 경관계획

5-7-1. 경관계획은 수립권자가 판단하여 경관관리의 유지가 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 한다.

5-7-2. 경관계획의 기본원칙은 다음과 같다.

- (1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전을 원칙
- (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토
- (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호 되도록 유도
- (4) 하천·도로·해변·녹지 등의 경관축을 보호하여 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 유도
- (5) 건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 유도
- (6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진

부 칙(훈령 제335호, 2014. 1. 17)

이 지침은 2014. 1. 17일 부터 시행한다.

부 칙(훈령 제716호, 2016. 5. 30)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

## [별첨] 성장관리방안 도서작성 지침

### 제1절 관계서류의 작성

1-1-1. 성장관리방안을 결정하기 위하여 작성하여야 할 도서종류는 다음과 같다.

- (1) 성장관리지역 설정도면(축척 3천분의 1 내지 6천분의 1의 지적도면)
- (2) 성장관리방안에 대한 설명서

1-1-2. 성장관리방안에 대한 설명서는 다음 순서로 작성한다.

- (1) 명칭
- (2) 수립권자
- (3) 기초조사 결과
- (4) 성장관리지역의 위치 및 면적
- (4) 기반시설계획
- (5) 건축물의 용도
- (6) 건축물의 배치·형태·색채·높이
- (7) 환경관리계획
- (8) 경관계획
- (9) 그 밖에 필요한 사항

1-1-3. 성장관리방안에 대한 설명서는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 주요 성장관리방안 내용을 명시한 성장관리방안 총괄도를 포함한다.
- (2) 성장관리지역의 설정목적 및 각종 지표와 계획의 효과에 대한 설명을 담는다.
- (3) 성장관리지역의 자연환경·인문환경의 현황조사와 문제점 분석 등에 각 부문의 계획을 수립하는 일련의 과정을 설명한다.
- (4) 성장관리방안에 대한 설명서에는 당해 성장관리방안의 수립근거, 계획적 논리 등 그 성장관리방안의 주요내용이 일목요연하게 정리되어야 한다.

## 제2절 관계도면의 작성

1-2-1. 성장관리지역 설정도면은 다음과 같이 작성한다.

- (1) 성장관리지역 설정도면은 축척 1/3,000 ~ 1/6,000의 지적이 표시된 지형도(수치지형도 포함)에 작성한다. 이 때 범례는 지구단위계획수립지침의 지구단위계획결정도서 작성지침을 따른다.
- (2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 성장관리지역 설정도면은 도시·군관리계획수립지침의 도시·군관리계획도 표시기준에 따른다.
- (3) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채 등에 관한 성장관리지역 설정도면은 지구단위계획수립지침의 지구단위계획결정도서 작성지침을 따른다.
- (4) 성장관리지역 설정도면의 범례는 지구단위계획수립지침의 지구단위계획결정도서 작성지침을 따른다.

1-2-2. 성장관리지역 총괄도는 다음과 같이 작성한다.

- (1) 성장관리지역 총괄도는 축척 1/25,000 ~ 1/50,000의 지형도에 작성하며, 성장관리방안의 명칭, 성장관리지역의 위치와 면적, 성장관리방안의 주요 내용 등을 포함한다.

## ⑤ 토지이용 인·허가에 따른 지방도시계획위원회 운영지침

제정 국토교통부 훈령 제671호, 2016.02.18.

### 제1장 총 칙

#### 1. 목적

이 지침은 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제3조에 따른 토지이용 인·허가의 신청에 따른 지방자치단체의 토지이용 인·허가 시 같은 법 제6조에 따라 지방도시계획위원회의 효율적인 운영을 도모하기 위함.

#### 2. 기본 원칙

- 1-2-1. 지방도시계획위원회(이하 “위원회”라 함) 심의가 지연되지 않도록 신속하게 처리하여야 함.
- 1-2-2. 신청자에게 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」(이하 “토지인허가간소화법”이라 함) 또는 관련 지침과 관계가 없는 서류를 요구하거나 불필요한 행정절차 이행요구를 지양함.(주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관하거나 과도한 기반시설 설치 요구 등)
- 1-2-3. 심의내용과 직접적 관련이 없는 내용으로 신청자에게 피해를 주는 행위 지양함.
- 1-2-4. 토지인허가간소화법에 따른 토지이용 인·허가 위원회 심의 시 이 지침을 적용. 다만, 이 지침에서 정하고 있지 아니한 위원회 운영에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제114조에 따른 해당 지방자치단체의 도시·군계획 조례에 따름

### 제2장 위원회 운영

#### 1. 위원회 개최 및 진행

- 2-1-1. 위원회는 위원 참석률 향상 및 예측 가능한 업무 추진을 도모하기 위

하여 매월 1회 이상 개최를 원칙으로 하며, 지자체 여건에 따라 위원회 개최 횟수 및 주기를 변경하여 운영할 수 있음

- 2-1-2. 위원은 심의안건 배포일로부터 심의(재심의 포함) 개최시까지 지적사항 보완·확정 과정에서 안건 당사자와 심의와 관련한 면담이나 전화 등 비공식적인 개별접촉을 할 수 없음. 다만, 위원이 안건 설명자료 등에 대해 별도로 설명을 요청한 경우 관련 공무원을 배석하여 안건 당사자와 면담 가능.
- 2-1-3. 위원회 회의 참석시 민간 위원은 대리참석이 불가능하며, 공무원이 위원인 경우에는 해당기관의 소속공무원을 대리참석 하도록 할 수 있음.
- 2-1-4. 위원장은 회의개최시간 30분이 경과하여도 성원이 되지 않을 경우 회의의 유회(流會)를 선포할 수 있음.
- 2-1-5. 간사(과장 등)는 안건심의에 앞서 전회 위원회의 회의결과를 보고하여야 함.
- 2-1-6. 위원장은 위원회 심의안건에 대하여 안건 당사자에게 심의 제안 설명에 참석하도록 할 수 있음.
- 2-1-7. 위원 위촉시 심의 기준 및 방법 등에 대한 교육 실시(최초 신규 위촉자에 대해서는 반드시 1회 이상 교육)

## 2. 안건 작성 및 처리절차

- 2-2-1. 개발행위허가 상정안건에는 개발형태에 따라 다음 사항을 포함(단, 안건에 따라 불필요한 경우에는 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

### (1) 안건내용

구분	안건내용	비고
개요	- 심의결과 및 제안사유 - 개발행위 내용(위치, 규모, 용도, 추진일정 등) - 대상지 용도지역 및 주변 토지이용현황(계획)	
기반시설	- 진입도로 및 교통처리, 수도·하수도 설치 등 기반시설 계획	
환경·경관	- 위해방지 및 환경오염 방지 계획 - 이미지 및 경관계획(건축물 외관, 배치, 높이 등 포함) - 녹지 및 공개공지 등 계획	
기타	- 주민 등 편의시설 계획 - 관계기관 협의 의견 등	



구 분	세부절차	비 고
	※배부 설명 유의사항 · 안건은 개최 1주일 전에 송부하여 검토 · 안건 사전 설명시 담당 공무원이 참석할 수 있음. ▼	
④ 위원회 개최	○ 안건설명 - 해당업무 담당 - 보충 질의 답변 ○ 위원회 참석 범위 - 해당 안건 관련 공무원(협의부서, 상급 지자체 등) - 제안설명 참석이 허용된 안건 당사자 ○ 위원회 회의록 - 담당부서에서 회의록 작성기준에 맞추어 작성하고, 도시계획담당이 취합 보관하며, 해당 안건 당사자가 요청하는 경우 관련 법령에 따라 공개하여야 함.	
⑤ 위원회 개최 결과	○ 개최결과 보고(내부보고) - 내용정리 : 간사(과장) 및 서기 ▼ ○ 개최결과 통보 (문서시행) - 요청 실과 및 해당 시·군(위원회 주관 부서)	

※ 상기세부절차는 예시사항으로 필요시 참고

### 3. 위원회 검토 항목

#### 2-3-1. 지방도시계획위원회 심의시 검토 항목

구 분	검토 항목
입지의 적정성	◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부 ◦ 해당 개발행위와 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부 및 토지 이용계획의 적정성
기반시설 계획	◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부 ◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성 ◦ 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정성
주변지역 환경 및 경관보호	◦ 해당 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하는지 여부 ◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채와 주변건축물과 조화여부 ◦ 해당 개발행위가 환경오염·생태계 파괴·위해 등의 유발 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부 ◦ 녹지 및 산림연결축 단절여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성
안전 및 방재계획	◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부 ◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성 ◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토 ◦ 연약지반에서의 건축시 안전조치 검토 ◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축시 침수방지 계획의 적절성
중점심의 사항	◦ 진입도로 등 기반시설의 적정성 ◦ 환경·경관·안전의 적정성 ◦ 기타 주변지역에 미치는 영향 등

2-3-2. 지방도시계획위원회 심의시 유의사항

심의 유의사항	불합리한 사례예시
정확한 문제점 제시없는 정성적 판단 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 숙박시설 조성 개발행위허가</li> <li>◦지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦심의결과 : 보류(법규를 면밀히 검토한 후 결정)</li> </ul>
심의기준 외 의견제시 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 온실 및 진출입로 조성 개발행위허가</li> <li>◦지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦심의결과 : 조건부가결(건축허가시 건축재질변경 : 경량철골→유리온실 등)</li> </ul>
핵심사항 외 지나친 자료제시 및 자료보완 요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가</li> <li>◦지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦심의결과 : 재심의(관계도서 제작성 및 경관재검토)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 종교시설 조성 개발행위허가</li> <li>◦지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦심의결과 : 재심의(공사단면도, 배수계획 등 제반서류 제작성)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가</li> <li>◦지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고, 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦심의결과 : 재심의(사업개요, 현황측량도 등 제반서류 제작성)</li> </ul>
정성적 평가요소 반영요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 공장(금속공작물 제조) 건립 개발행위허가</li> <li>◦관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 공장(골재파쇄) 건립 개발행위허가</li> <li>◦관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 액화석유가스 판매소 설치 개발행위허가</li> <li>◦관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦심의결과 : 재심의 (차폐시설 설치, 주민설명회 및 주민동의서 첨부)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 공장(창국장) 건립 개발행위허가</li> <li>◦관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦심의결과 : 부결 (진입도로 폭(6m)이 좁음, 부지내 도로 경사도 높음, 주변여건과의 부조화, 주민반대가 심함)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦안전유형 : 단독주택 건립 및 진입도로 개설 개발행위허가</li> <li>◦관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦심의결과 : 부결 (나홀로 개발로 인한 주변경관 및 환경파괴, 난개발 예상)</li> </ul>

#### 4. 처리기간

- 2-4-1. 심의를 요청한 날로부터 30일 이내에 완료하고, 신청자에게 그 결과를 통보.
- 2-4-2. 허가 조건 변경 등 사정변경이 발생하여 재심의를 필요한 경우에는 즉시 재심의 안건으로 상정하여 30일 이내에 심의를 완료해야 하며, 재심이는 2회를 초과할 수 없음(심의는 최초 심의를 포함하여 최대 3회)

#### 5. 회의록의 작성 및 공개

- 2-5-1. 회의록은 [별첨] 회의록 작성기준에 따라 작성하여 해당 회의에 참석한 서기(팀장 등)가 서명하여 위원회 주관부서 과장의 결재를 받아 보관
  - \* 회의록 내용 : 일시 및 장소, 참석위원의 수 및 성명, 그 밖에 참석자 및 배석자의 성명, 상정안건 및 결정사항, 그 밖의 토의사항
- 2-5-2. 토지인허가간소화법 제17조에 따라 지방도시계획위원회의 회의록은 안건 당사자뿐만 아니라 지역 주민 등 이해관계자에게도 공개하여야 함. 위원회의 심의 결과는 통보한 날부터 공개하되, 열람 또는 사본을 제공하는 방법으로 공개함
- 2-5-3. 위원회 참석 명단 등 개인정보가 포함된 사항은 비공개할 수 있음.

### 제3장 기타 사항

- 3-1. (재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 7월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

#### 부 칙

이 훈령은 2016년 2월 18일부터 시행한다.

## 〈별첨〉 회의록 작성 기준

### ○○시 제○○차 지방도시계획위원회 회의록

#### 1. 개최·폐회 일시 및 장소

- 일시 : '16. 1. 21(목) 14:00 ~ 16:00
- 장소 : 00시청 대회의실

#### 2. 출석위원

- 10명 중 6명 참석

#### 3. 회의안건

##### 1. 제○○호 ○○지역 개발행위허가

- 심의사항
  - 입지의 타당성
  - 기반시설 공공기여 방안
- 심의결과(수용, 부결, 조건부수용, 수정수용, 재심의)
  - 심의 결과에 대한 사유 및 조건부 내용 기재
- 기타
  - 심의위원 제척·회피시 내용
  - 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

##### 2. 제○○호 ○○지역 개발행위허가

- 심의사항
  - 입지의 타당성
  - 주변지역 경관과의 조화
- 심의결과(수용, 부결, 조건부수용, 수정수용, 재심의)
  - 심의 결과에 대한 사유 및 조건부 내용 기재
- 기타
  - 심의위원 제척·회피시 내용
  - 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

## 〈 특별법 주요내용 요약〉

### □ 개선내용 및 기대효과

세부과제	개선 내용	기대 효과
일괄협의제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 관계기관 협의기간 약 3~4개월 소요 ⇒ 관계기관 협의를 모두 동시에 진행</li> </ul>	→ 최소 60일 인허가 기간 단축
개별 위원회 통합심의 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인허가시 개별 위원회를 각각 거쳐야 함 ⇒ 위원회의 통합운영 추진</li> </ul>	→ 최소 60일 이상 단축
인허가 협의기간 등 명시	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인허가 협의기간 장기화 ⇒ 협의기간 및 서류 보완회수 등을 명시</li> </ul>	→ 인허가 장기화 요인 제거
사전심의제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 모든 인허가 조건 충족 후 인허가 신청 가능 ⇒ 요건 미충족 사전심의제도 도입</li> </ul>	→ 불필요한 투자비용 손실 예방
이견 조정기능 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 민원인이 직접 조정하여 조정 장기화 ⇒ 행정기관 주도의 조정 추진</li> </ul>	→ 조정의 실효성 제고
허가전담부서 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 인허가 전담조직 부재 ⇒ 허가전담부서 설치</li> </ul>	→ 수요자 중심의 컨설팅 서비스 등 제공
통합인허가지원 시스템 구축 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 허가시스템 구축 및 통합이 미흡 ⇒ 통합지원시스템 구축</li> </ul>	→ 대국민 인허가 서비스 제공

### □ 주요 내용

#### ① 일괄협의제 도입 및 협의기간 등의 단축

- 그간 순차적 협의가 가능하던 관계기관 협의가 동시에 착수하는 일괄(수평)협의 방식으로 전환된다.
- 협의 의견의 회신 기한은 10일이며, 위원회 심의는 30일 이내에 실시해야한다. 서류보완 횟수는 1회로 제한하며 위원회의 재심의를 최대 2회까지만 할 수 있다.

#### ② 상담·자문 실시 및 공공데이터 제공 활성화

- 일반인의 경우 복잡한 인허가 절차, 개발하려는 토지에 대한 규제 관련 사항에 대한 정보가 충분치 못하다.

- 앞으로는 허가 관련 규제 사항 및 절차, 유사 허가 사례, 허가 대상 지역의 개발·보전 관련 계획 등에 대해 안내를 받을 수 있으며
- 지형도, 지적도, 도로·수도 등 기반시설의 용량, 사업지 및 주변 지역을 포함한 지구단위계획 결정도 등과 같은 공공데이터도 인허가권자가 공개해야 한다.

### ③ 사전심의제의 도입

- 토지소유권이나 사용권을 확보하지 않고 인허가 신청 전에 미리 위원회의 심의(이하 '사전심의')를 받아볼 수 있는데,
- 사전심의를 받기 위해서는 사전심의신청서와 함께 해당 위원회 심의에 필요한 서류를 제출\*하며, 토지 확보 증명 서류 및 다른 법률의 인·허가 의제를 받기 위한 서류는 제출하지 않는다.

\* (예시) 사전재해영향성 검토위원회의 사전심의 : 사전재해영향성 검토서

- 사전심의를 거친 이후, 각 개별법령에 따른 허가 변경 또는 위원회 재심의 사유가 발생하면 그 사전심의의 효력은 상실된다. (인허가 신청된 이후 심의를 다시 거침)

\* (예시) 국토계획법시행령 제52조제1항 “경미한 변경(면적 5% 범위내 축소 등)”을 초과하는 변경이 발생하면 지방도시계획위원회 사전심의 효력이 상실

- 토지소유자의 권리 보호를 위해 제3자에 의해 사전심의를 신청되면 그 신청 현황 및 결과를 통보하도록 하고 있다.

### ④ 통합심의위원회의 구성·운영

- 신속한 의사결정을 위해 인·허가권자는 여러 위원회\*를 일부 또는 전부 통합하여 20명 이내의 통합심의위원회를 구성·운영할 수 있다.

\* 지방도시계획위원회, 건축위원회, 경관위원회, 교통영향평가심의위원회, 지방산지관리위원회, 사전재해영향성 검토위원회

- 지역의 개발 수요 등을 감안하여 통합심의위원회가 효율적으로 운영될 수 있도록 시행령에서는 인·허가 유형 등을 고려하여 복수의 통합심의위원회를 둘 수 있도록 하였다.

\* (예시) A 지자체는 2개의 통합심의위원회를 운영  
: 도시계획+건축 통합심의, 도시+건축+재해+경관+교통 통합심의

## ⑤ 합동조정회의 및 토지이용 인·허가 조정위원회 운영

- 기관간 이견 조정을 위해 1차적으로 관계 행정기관 공무원, 전문가, 조정 신청인 등이 참석하는 합동조정회의를 개최할 수 있고,
  - 3회 이상의 합동조정회의 개최 이후에도 조정이 되지 않는 경우에는 인·허가권자는 조정위원회(국토부 설치)에 조정을 신청할 수 있으며, 위원회는 조정 결과를 관계기관에 권고할 수 있다.

## ⑥ 인허가 개선 실적의 평가

- 인·허가 개선 등에 대한 성과보고서를 **2년마다**(2년이 끝나는 해의 다음 해 2월 말일까지) 국토부장관 및 산업부장관에게 제출하고, 양 부처는 성과보고서를 평가하고, 우수 지자체나 공무원에 대해서는 포상금을 지급하거나 표창을 할 수 있다.

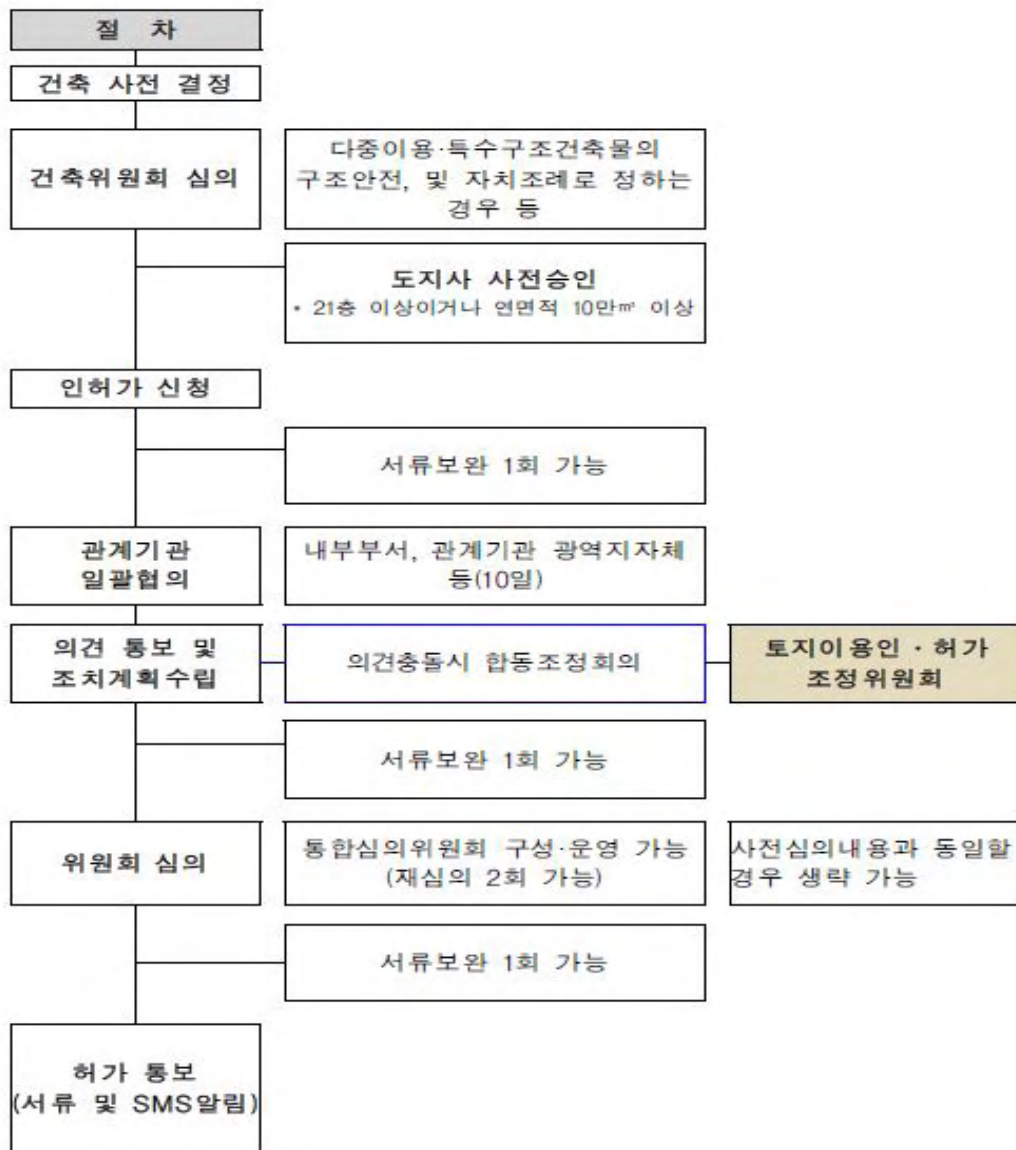
## □ 업무처리 절차

### 1. 건축허가

- 건축허가 신청 전 건축을 하려는 자는 허가 담당부서에서 입지 등 건축 관련 기준에 대하여 사전결정을 신청 할 수 있음
- 심의대상\*에 해당하는 경우는 건축허가 신청 전 건축기준에 대하여 건축위원회 심의를 신청하여야 함

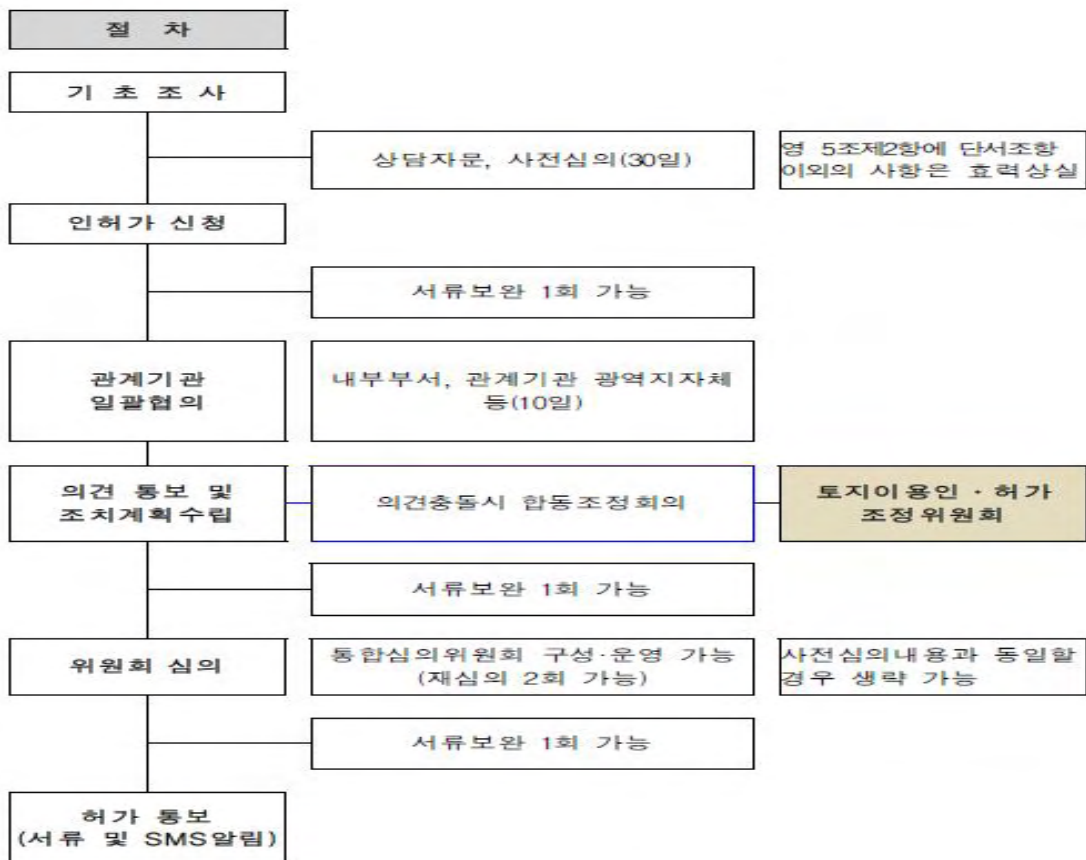
\* 다중이용· 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항 및 자치조례로 정하는 경우 등

- 도지사 사전승인대상\* 건축물은 기본설계도서를 첨부하여 허가 전 도지사의 승인을 받아야 함
  - \* 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만㎡ 이상
- 허가 담당부서는 건축허가 신청이 접수되면 관련 협조부서(개발행위, 산지, 농지, 도로 등)로 동시에 의견 조회를 실시
  - 검토의견을 요청받은 협조부서(개발행위, 농지, 도로, 시·도 등)는 10일 이내에 소관 의견을 회신
- 각 기관(부서)의 의견이 취합되고 관련법령 검토가 완료되면 건축 신청자에게 허가를 통보



## 2. 개발행위허가

- 허가 담당부서는 개발행위허가 신청이 접수되면 관련 협조부서 (산지, 농지, 도로 등)로 동시에 의견 조회를 실시
  - 시·군·구 인허가권자는 시·도가 협의 대상인 경우에도 다른 부서의견 조회 방식과 마찬가지로 동시에 의견을 실시
  - 검토의견을 요청받은 협조부서(농지, 도로, 시·도 등)는 10일 이내에 소관 의견을 송부
    - \* 산지전용허가와 산지일시사용허가는 30일 이내 협의완료
    - \* 환경영향평가등의 협의 기간은 「환경영향평가법」에 따름
  - 개발행위허가 신청 건에 대한 서류보완 요청 횟수는 1회로 하며, 보완 요청에도 불구하고 보완이 되지 않는 경우 반려 가능
    - \* 환경영향평가 등에 필요한 서류 보완 요구는 2회로 함
  
- 각 기관(부서)의 의견이 취합되면 허가에 필요한 각종 위원회의 심의를 진행하며, 위원회 담당 부서는 심의기간 30일, 재심의횟수 2회 등을 준수해야 함



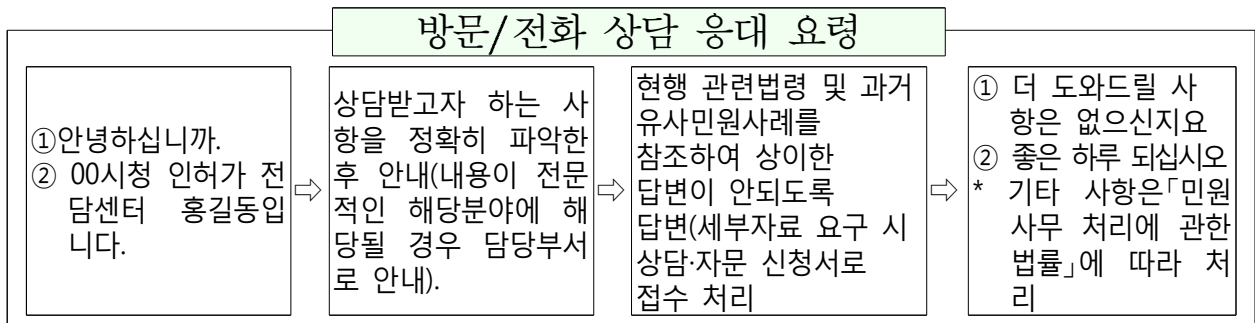
### 3. 공장설립승인

- 지자체(시·군·구) 공장설립승인 인허가 담당부서에서는 공장설립승인 신청이 접수되면 「토지이용 인허가 절차 간소화를 위한특별법」을 적용
  - 다만, 「토지이용 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제5조(다른법률과의 관계)에 따라 기존의 공장설립승인 인허가 절차로 처리가 더 간소화(승인처리기간 단축, 민원불편 최소화 등) 된다고 판단될 경우에는 적용하지 않을 수 있음
- 「토지이용 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」 제8조(상담·자문), 제9조(사전심의), 제10조(일괄협의), 제12조(통합심의위원회) 등을 적용하여 공장과 관련하여 심의, 협의 등을 할 경우에는- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조(공장입지기준의확인 등)에 대하여 공장설립승인 담당부서의 검토·확인이 선행되도록 조치 필요

구 분	공장설립 일반절차 (진행상황에 따라 일부 다를수 있음)	토지인허가간소화법
공장입지 선 정	공장입지(개별·계획)의 결정	
	입지조사·분석 기초조사	○ 상담·자문 ○ 사전심의
	입지결정(위치선정)	
공장설립신청 및 승인(인·허가)	공장설립사업계획서 등 구비서류 준비	
	토목측량설계(필요시 생략)	
	공장설립승인 신청	
	공장설립 인허가 검토 실무총합심의회 개최	○ 일괄협의 ○ 통합심의위원회 ○ 합동조정회의
	공장설립 승인	
공장건축 및 완료신고	토목, 건축 공사 및 사용승인	
	토지대장·건축물대장 확인 (최종 면적 확인 등)	
	공장설립완료신고 (기계·장치의 설치를 완료한 날부터 2개월 이내)	
	공장설립관리정보망에 공장등록 공장등록증 발급	

## □ 상담·자문 응대방법

- 인·허가를 신청하려는 자가 토지이용 인·허가 요건 및 절차등에 대하여 상담·자문을 하려는 경우에는
  - 토지이용 인·허가 전담센터를 방문하거나 건축, 개발행위, 공장설립 관련 부서를 방문하여 상담·자문을 신청
  - \* 공장설립을 위하여 「토지이용 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 상담·자문을 할 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조(공장입지기준의 확인 등)에 대하여 공장설립승인 담당부서의 의견을 듣도록 하여야 함.
- 상담·자문 요청에 대해서는 7일 이내에 정보를 제공(단, 1차례 7일 연장 가능) 전화 또는 방문 상담 → 자료 필요시 상담·자문 신청(서식 1호) → 상담·자문정보제공(서식2호, 7일 이내)



## □ 사전심의 신청 및 처리방법

### 〈사전심의 신청〉

- 위원회 6개 중 하나 이상을 선택하여 사전심의를 선택하고, 선택한 사전심의를 위해 필요한 첨부 서류를 안내하는 등 지자체 담당자는 적극행정 필요
- 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하였음을 증명하는 서류 및 다른 법률의 인·허가 의제를 받기 위한 서류는 제외하며, 중복되는 서류는 하나만 제출
  1. 지방도시계획위원회 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제1항에 따라 제출하여야 하는 서류
  2. 건축위원회 : 「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호자목에 따른 간략설계도서
  3. 경관위원회 : 「경관법 시행령」 제19조제3항 및 제21조제3항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 서류
  4. 교통영향평가심의위원회 : 「도시교통정비 촉진법」 제16조제1항에 따른 교통영향평가서

5. 지방산지관리위원회 : 「산지관리법 시행령」 제15조제1항에 따른 서류
6. 사전재해영향성 검토위원회 : 「자연재해대책법 시행령」 제6조제2항에 따른 중앙 대책본부장이 고시하는 방법에 따라 작성한 사전재해영향성검토서

### 〈사전심의 처리〉

#### ○ 일반적인 사전심의 처리 순서

심의 신청(시·군·구) → 담당 부서 검토 → 안전상정 → 사전심의(각 위원회별 심의) → 심의 결과 통보 → 토지이용 인·허가 신청서 접수(2년 이내에 허가 신청) → 관계기관 협의(10일 이내) → 허가

#### ○ 간소화법 제12조의 통합심의위원회가 구성되어 있는 경우 사전심의처리 순서

<예시> 민원인이 도시계획위원회 사전심의와 건축위원회 사전심을 요청하였고, A 지자체에 건축+도시 통합심의위원회가 구성되어 운영되고 있는 경우

심의 신청(시·군·구) → 담당 부서 검토 → 안전상정 → 사전심의(도시+건축 통합심의) → 심의 결과 통보 → 토지이용 인·허가 신청서 접수(2년 이내에 허가신청) → 관계기관 협의(10일 이내) → 허가

### 〈 사전심의 결과 통보〉

#### ① 사전심의 신청인에 통보

- 인·허가권자는 사전심의 신청을 받은 경우 신청 일부터 30일 이내에 해당 위원회의 심의를 완료하고, 신청인에게 그 결과를 통보하여야 함.

#### ② 토지소유자에게 통보

- 사전심의 신청인이 심의 대상 토지의 소유자가 아닌 경우, 인·허가권자는 토지 소유자가 선의의 피해를 입지 않도록 사전심의신청을 접수한 날부터 10일 이내에 그 소유자에게 사전심의가신청되었음을 통보함.
- 사전심의가 완료되면 그 결과도 토지 소유자에 심의완료일부터 10일 이내에 통보함.

## 〈 사전심의의 효력 발생 및 상실〉

- 사전심의를 거친 경우 본 심의를 생략 가능
- 사전심의 신청인은 사전심의 결과를 통보받은 날부터 2년 이내에 토지이용 인·허가를 신청하지 아니하면 사전심의 효력 상실됨
- 사전심의 결과 불허가 또는 승인 불가 판단을 받은 경우에는 동일한 내용으로 사전심의를 재신청할 수 없음
- 사전심의를 거친 내용과 다른 내용의 토지이용 인·허가가 신청되는 아래의 경우에는 해당 사전심의를 효력을 상실(단, 다만, 해당토지이용 인·허가 신청의 내용이 사전심의 결과를 반영함에 따라 사전심의를 신청한 내용과 달라지는 경우는 제외)

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. 법 제12조제1항 각 호에 따른 개별 위원회의 사전심의를 받은 경우<ol style="list-style-type: none"><li>가. 지방도시계획위원회 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우</li><li>나. 건축위원회: 「건축법 시행령」 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우</li><li>다. 경관위원회: 「건축법 시행령」 제12조제1항부터 제3항까지의 규정에해당하지 아니하는 경우</li><li>라. 교통영향평가심의위원회: 「도시교통정비 촉진법 시행령」 제13조의7제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우</li><li>마. 지방산지관리위원회: 「산지관리법」 제14조제1항 단서에 해당하지 아니하는 경우</li><li>바. 사전재해영향성 검토위원회: 「자연재해대책법 시행령」 별표 1 제2호의 비고 제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우</li></ol></li><li>2. 법 제12조제1항에 따른 통합심의위원회의 사전심의를 받은 경우: 제1호각 목의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우</li></ol> |
|---|

〈유의사항〉 토지이용 인·허가권자는 사전심의를 거쳐 신청되는 토지이용 인·허가대상사업이 「환경영향평가법」 제22조에 따른 환경영향평가 대상사업이나 제43조에따른 소규모 환경영향평가 대상사업인 경우에는 환경부장관이나 지방환경관서의장과 환경영향평가 또는 소규모 환경영향평가에 관한 협의를 하여야 하며, 법제9조에 따른 사전심의 결과는 환경영향평가 또는 소규모 환경영향평가 결과에영향을 주지 아니함.

## □ 통합심의회 구성·운영

※ 공장설립을 위하여 「토지이용 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따라 통합 심의를 할 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조(공장입지기준의 확인 등)에 대하여 공장설립승인 담당부서의 의견을 듣도록 하여야 함.

## < 구성방법 >

- 어떤 조합으로 구성할 것인지 여부는 그 동안의 인·허가 실태를 고려하여 지

자체가 판단하여 구성·운영(설치 여부 및 구성 방법도 지자체가 판단)

- 20명 이내, 6개 위원회 중에서 일부 또는 전부로 구성
- 복수의 통합심의위원회 구성 가능

○ 유의사항

- 허가 유형이나 사업 규모에 따라 거쳐야 되는 위원회가 다르므로, 허가 유형에 부합하도록 통합심의위원회에 심의를 요청함.

<예시 1> 소규모 토지형질 변경 관련 개발행위허가 신청건 : 도시계획위원회의 심의만 거치는 사안이므로, 통합심의위원회(도시+건축+산지)의 심의를 거치도록 할 수 없음

<예시 2> 구성·운영 중인 통합심의위원회가 도시와 건축위원회를 통합한 경우: 산지를 활용하여 대규모 공장을 설립하고자 할 경우 도시, 건축, 산지, 재해 등의 심의를 거쳐야 하는데, 이 경우 도시+건축은 통합심의위원회에서심의하고 나머지 분야는 개별위원회에서 심의를 진행

○ 각 위원회의 위원장이 통합심의위원회 위원을 추천(위원회별 3명 이상)

<구성방법 예시>

구분	도시+건축	도시+건축+경관	도시+건축+경관+교통+산지+재해
위원구성	20명(도시 10, 건축10)	18명(도시 6, 건축 6, 경관 6) 또는 20명(도시 7, 건축 7,경관 6)	20명(도시 4, 건축 4, 경관 3, 교통 3, 산지 3, 재해 3)

<운영방법 >

○ 심의 진행 순서

안전상정 → 통합심의위원회심의(도시+건축) → 심의 결과 통보 → 허가

○ 의결방법

1. 원안 수용

- 상정된 안건에 대하여 심사하는 과정에서 수정을 가하지 아니하고 안건내용 그대로 수용하는 경우

2. 조건부 수용

- 상정된 안건에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용에 부가되거나 제외하는 것 등의 조건을 부가하여 수정하도록 하는 경우

3. 수정 수용

- 상정된 안건에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용을 수정하는 경우

4. 재심의 결정

- (1) 상정된 안건에 대하여 심의과정에서 의견이 제시되어 다시 검토하여 보완할 필요가 있을 경우 추후 회의에서 다시 심의하고자 하는 경우
- (2) 현장조사 및 심도 있는 검토를 위하여 분과위원회로 회부하여 다시 심의하고자 하는 경우
- (3) 안건 당사자에게 재심의 제안 설명에 참석을 요청할 수 있음

5. 부결

- (1) 상정된 안건의 내용이 불합리하거나 주민에게 미치는 영향 등 안건 심의 결과 부결시키기로 결정하는 경우
- (2) 부결의 경우 부결사유를 구체적으로 명시하여 해당 안건 당사자에게 공개하여야 함.

□ **민원인이 통합심의를 요청한 경우 대응 방법**

① 통합심의위원회를 설치하고 있는 지자체

○ 민원이 인·허가를 신청하면서 통합심의위원회의 심의를 요청할수 있음

- 토지이용 인·허가권자는 통합심의 여부, 통합심의의 범위 등을요청일부터 10일 이내에 요청인에게 통보

<사례 예시> A지자체가 도시+건축+산지 통합심의위원회를 운영 중인 경우

- 민원인이 도시+건축 통합심의를 요청한 경우 : 가능 통보
- 민원인이 도시+건축+산지+재해 통합심의를 요청한 경우 : 불가능 통보

② 통합심의위원회를 설치하고 있지 않은 지자체

○ 민원이 인·허가를 신청하면서 통합심의위원회의 심의를 요청하였으나, 해당 지자체가 통합심의위원회를 설치하고 있지 않은 경우,통합심의 요청일부터 10일이내에 통합심이가 불가능함을 통보함

## □ 합동조정회의 및 조정위원회

### 1) 합동조정회의 개최

관계기관협의(이견발생) → 합동조정회의 개최 통보(10일 이내) → 회의 개최 → 조정이 완료 되면 조정된 의견으로 후속 절차 진행(단, 3회 이상 회의로도 조정이 불가능한 경우에는 토지이용인허가 위원회에 조정 요청)

※ 공장설립을 위하여 「토지이용 인허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 따른 합동조정회의를 하고자 할 경우 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제9조(공장입지기준의 확인 등)에 대하여 공장설립승인 담당부서의 의견을 듣도록 함.

### 2) 토지이용인허가조정위원회 조정 요청

합동조정회의(3회 이상) → 조정안 도출 불가 → 국토부에 설치된 토지이용인허가조정 위원회에 조정을 요청 → 위원회의 조정안을 관계기관에 통보 → 관계기관은 조정안 수락여부 결정(15일 이내) 후 국토부에 통보

## □ 회의록 공개방법

○ 「공공기록물 관리에 관한 법률」 제17조제2항에 따라 회의록을 작성하여야 함

회의록에는 회의의 명칭, 개최기관, 일시 및 장소, 참석자 및 배석자 명단, 진행 순서, 상정 안건, 발언 요지, 결정 사항 및 표결 내용에 관한 사항이 포함되어야 함.

○ 공개 대상은 지방도시계획위원회, 건축위원회, 간소화법 제12조에 따라 구성되는 통합심의위원회의 회의록이며, 녹취록은 공개 대상이 아님

\* 회의록 : 회의내용을 요점 정리하여 기록

\*\* 녹취록 : 회의내용을 가감 없이 모든 내용을 기록

○ 공개는 지방도시계획위원회, 건축위원회, 통합심의위원회의 심의 결과를 통보한 날부터 열람 또는 사본을 제공하는 방식으로 공개하며, 필요한 경우 심의에 참석한 위원의 명단이나, 개인정보에 관한 사항 등은 제외하고 공개할 수 있음

〈참고〉 개발행위허가, 공장설립승인, 건축허가 신청 건에 대한 회의록 공개이며, 도시계획 수립·변경 등에 관한 지방도시계획위원회 회의록 공개 방법 및 시기는국토계획법에 따름

## □ 공공데이터의 제공 방법

- 민원인이 공공데이터(「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 공공데이터를 말한다)의 제공을 요청하는 경우 해당 기관이 보유하고 있는 자료를 제공하여 함
- 공공데이터의 제공 절차 및 비공개 대상은 「공공데이터의 제공 및 이용 활성화에 관한 법률」에서 정하는 바에 따르며 제공해야 하는 공공데이터는 다음과 같음

1. 지형도
2. 지적도
3. 국토종합계획, 도종합계획, 도시·군기본계획 등 토지의 개발과 보전에 관한 계획
4. 도로·수도공급설비 등 기반시설의 용량
5. 토지이용 인·허가 대상 사업지의 토지이용 규제현황(용도지역, 용도구역, 용도지구, 도시·군계획시설 등의 규제현황을 말한다)에 대한 자료
6. 토지이용 인·허가 대상 사업지 및 주변지역을 포함한 지구단위계획 시행지침 및 결정도

## □ 성과평가서의 제출 방법

- 시·군·구는 인·허가 성과보고서의 세부 내용을 작성하고, 시·도는 소속 시·군·구의 성과보고서를 종합하여 2년마다 제출(2년이 끝나는 해의 다음 2월 말일 까지)
- 성과보고서는 건축허가, 개발행위허가, 공장설립승인 업무 각각에 대해 국토교통부(도시정책과 : 개발행위허가, 건축정책과 : 건축허가), 산업통상자원부(입지총괄과 : 공장설립승인)에 작성하여 제출함

## □ 토지 인·허가간소화를 위한 특별법령 발취

구분	내 용	비 고
목적 (제1조)	토지를 이용하고 개발하는 경우 개별 법률에서 각각 규정하고 있는 복잡한 인·허가 절차를 통합·간소화하고, 지원함으로써 국민 불편을 해소하고 국가경쟁력 강화에 기여함을 목적	
적용범위 (법 제3조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다음 토지이용 인·허가의 신청에 따른 토지이용 인·허가 절차에 대해 적용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가</li> <li>- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가</li> <li>- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립 등의 승인. 다만, 같은 법 제51조에 따라 한국산업단지공단이 산업통상자원부장관으로부터 위탁받아 수행하는 공장설립 등의 승인 제외</li> </ul> </li> </ul>	
관련 위원회	• 개발행위허가, 건축허가, 공장설립 등의 승인의 법률을 소관하는 중앙	

구분	내 용	비 고
<p>운영기준 마련 (법 제6조)</p>	<p>행정기관의 장은 토지이용 인·허가 절차의 간소화를 위하여 토지이용 인·허가 관련 위원회의 운영지침 등을 마련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사, 시장·군수·구청장은 소관 토지이용 인·허가 관련 위원회에 대하여 제1항에 따른 운영지침 등을 반영한 세부 운영기준 마련</li> </ul>	
<p>성과보고 및 평가 (법 제7조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지이용 인·허가권자는 다음에 관한 실적과 성과를 개발행위허가 및 건축허가의 경우 국토교통부장관에게, 공장설립 등의 승인에 경우 산업통상자원부장관에게 2년마다 각각 보고 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지이용 인·허가 절차의 개선 및 소요기간 단축</li> <li>- 토지이용 인·허가에 대한 국민의 이해도 향상</li> <li>- 토지이용 인·허가 절차에 대한 만족도 평가</li> </ul> </li> </ul>	
<p>상담·자문 지원 (법 제8조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지이용 인·허가를 신청하려는 자가 인·허가 요건 및 절차에 대해 상담·자문을 하려는 경우 전담센터 방문 또는 통합인·허가지원시스템을 이용하여 상담·자문 신청 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 7일 이내 정보제공, 필요시 한 차례만 7일 연장</li> </ul> </li> </ul>	
<p>사전심의 (법 제9조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지이용을 하려는 자는 토지의 소유권 또는 사용권을 확보하지 못한 경우에도 토지이용 인·허가 신청 전에 해당 토지이용 인·허가를 위해 거쳐야 하는 위원회의 전부 또는 일부의 심의를 신청가능</li> <li>• 사전심의 신청을 받은 경우 해당 위원회의 심의를 신청일부터 30일 이내 완료</li> <li>• 사전심의 거친 내용과 다른 내용의 토지이용 인·허가가 신청되는 등 대통령령으로 정하는 경우에는 사전심의의 효력 상실, 사전심의 결과 불허가 또는 승인 불가 판단을 받은 경우 동일 내용으로 재신청 불가</li> <li>• 사전심의 신청인은 심의결과를 통보받은 날부터 2년 이내 토지이용 인·허가에 필요한 서류를 갖추어 토지이용 인·허가를 신청하며 이 기간 내 신청하지 않을 시 사전 심의의 효력 상실</li> <li>• 토지이용 인·허가권자는 사전심의 신청 접수 날부터 10일 이내에 심의결과를 심의완료일 10일 이내에 토지소유자에게 통보</li> </ul>	
<p>토지이용 인·허가 협의기간 등 (법 제11조)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관계기관의 협의 : 인·허가 신청 접수 후 10일 이내. 단 산지전용허가와 산지일시사용허가는 30일 이내</li> <li>• 위원회 심의 : 심의 요청일부터 30일 이내(회의 소집에 소요된 기간 포함)</li> <li>• 토지이용 인·허가권자, 관계 행정기관의 장 및 유관기관의 장은 다음의 횟수를 초과해 서류의 보완 및 재심의 불가 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보완요구 : 1회, 위원회 재심의 : 2회</li> <li>- 환경영향평가 등의 협의기간은 「환경영향평가법」에 따르면 서류에 대한 보완요구는 2회로 함</li> </ul> </li> </ul>	
<p>토지이용 인·허가 전담센터 (법 제15조)</p>	<p>인·허가 업무를 수행하거나 지원하기 위해 설치 운영</p>	
<p>통합인·허가 지원시스템 (법 제16조)</p>	<p>&lt;기능&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지이용 관련 법률 및 토지이용 인·허가 이력사항 등 정보 제공</li> <li>2. 토지이용 인·허가 신청인의 신청 접수 및 결과 확인</li> <li>3. 관계 행정기관 및 유관기관과의 업무협의 지원</li> <li>4. 제7조에 따른 성과보고 및 평가</li> <li>5. 제8조에 따른 토지이용 인·허가 상담·자문 신청 및 결과 통보</li> <li>6. 제17조에 따른 주민 의견 수렴을 위한 지원</li> <li>7. 그 밖에 토지이용 인·허가 정보 제공, 절차 개선 및 지원에 관한 사항</li> </ol>	

# 알기 쉬운 개발행위(개정판)

발행일 : 2016년 6월

[최초 발행 : 2014년 4월]

발행처 : 경기도 도시주택실 도시계획상임기획단

전화 031-8008-3086

감 수 : 도시계획상임기획단장 전 유 신

참여자 : 지방시설주사 양 춘 석  
지방시설주사 박 현 신  
지방시설주사보 서 광  
지방시설주사보 원 지 영  
지방행정주사보 윤 성 하  
경기도 도시연구회 학습동아리

본 책자의 무단복제·전제·개작을 금하며 문의사항은 도시계획상임기획단으로 문의하여 주시기 바랍니다.



Global Inspiration  
세계속의 경기도