국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집

2018



국토교통부

금번에 발간한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 해설집은 자주 문의가 있거나 지자체에서 해석에 어려움이 있는 조문을 중심으로 작성된 것으로, 질의회신은 사안별로 해석의 범위가 다를 수 있으며, 법률 및 하위규정에 관한 사항은 반드시 현행 조문을 확인하시기 바랍니다.

목 차 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집

Ⅰ. 국토계획법 제정배경 및 주요개편내용 ····· 1

Ⅱ. 국토계획법 계획별 제도이해 ····· 9

1. 광역도시계획 ····· 11
2. 도시 · 군기본계획 ····· 14
3. 도시 · 군관리계획 ····· 18
4. 용도지역 · 지구 · 구역 ····· 21
5. 지구단위계획 ····· 31
6. 도시 · 군계획시설 ····· 40
7. 개발행위허가 ····· 44
8. 토지적성평가 ····· 47
9. 성장관리방안 ····· 51
10. 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가 ····· 56
11. 기후변화 재해취약성 분석 ····· 61
12. 도시계획위원회 운영 가이드라인 ····· 65

Ⅲ. 용도지역제 변천 추이 ····· 69

Ⅳ. 국토계획법 주요 개정내용 ····· 99

1. 연혁별 개정 주요내용 ····· 101
2. 주요 제도별 개정내용 ····· 109

① 광역도시계획 ····· 109
② 도시 · 군기본계획 ····· 110
③ 도시 · 군기본계획 ····· 114
④ 용도지역지구제 ····· 117
⑤ 지구단위계획 ····· 120
⑥ 개발행위허가 ····· 124
⑦ 도시 · 군계획시설 ····· 127
⑧ 성장관리방안 ····· 132
⑨ 지속가능성 및 생활인프라 평가 ····· 132
⑩ 기반시설부담구역 ····· 133

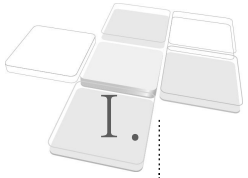
Ⅴ. 질의회신 및 해설 ····· 135

1. 도시 · 군기본계획 ····· 137
2. 도시 · 군관리계획 ····· 140
3. 도시 · 군계획시설 ····· 159
4. 지구단위계획 ····· 177
5. 개발행위허가 ····· 208
6. 용도지역 · 지구 ····· 266
7. 기존 건축물 특례 ····· 312
8. 위원회 등 기타 ····· 331

I

국토계획법 제정배경 및 주요개편내용

국토의 계획 및 이용에 관한 법률



국토계획법 제정배경 및 주요개편내용

1. 제정배경

○ '94년에 도입된 준농림지역 제도는 부족한 주택·공장용지 확대에 기여하였으나 계획기법의 부족으로 난개발을 초래하였으며, 우리나라의 경우 선진국에 비하여 도시적 용지가 부족하므로 개발수요를 충족시키면서 난개발을 해소하는 「선계획-후개발」 체계의 구축 필요성 제기

- 준농림지역 등 90년대부터 완화된 토지이용규제는 200만호 주택건설 등에 필요한 토지공급에 상당히 기여하였으나, 난개발 등 부작용 초래
- 도시적 용지가 선진국에 비하여 크게 부족한 실정으로 난개발을 방지하면서 지속적인 국토개발도 필요

  · 도시적 용지비율 : 5.3% ⇒ 9.1% (2020년, 제4차국토종합계획)

  (선진국의 도시적 용지비율 : 일본 7%, 영국 13%)

○ 제4차 국토종합계획에서 제시한 「선계획-후개발」체계를 확립하기 위하여 「난개발방지 종합대책」(2000.5.30) 발표

- 우선 난개발의 주요 원인인 준농림지역의 관리를 강화하고, 도시지역의 과도한 고밀도 개발을 억제
- 국토이용관리법 및 도시계획법을 통합하여 국토이용체계를 일원화

2. 추진경위

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(“국토계획법”) 제정추진

- 관계기관 협의 : 2000.9.9~10.10
- 규제개혁위원회 심의 : 2000.9.29
- 법률(안) 입법예고 : 2000.10.13~11.3
- 법제처 심사 : 2000.11월~2001.10월
- 국무회의 심의 : 2001.10.23
- 국회 제출 : 2001.10.29
- 국회 본회의 의결 : 2001.12.7
- 제정·공포 : 2002.2.4

○ 국토계획법 하위규정 제정추진

- 국토이용체계 개편에 따른 세부운영방안 공청회 개최 : 2002.3.15
- 관계기관 협의 : 4~6월
- 지자체 공무원 회의 개최 : 4.11~12
- 시행령·시행규칙(안) 입법예고 : 5.17~6.7
- 규제개혁위원회 심의 : 7.22~10.2
- 법제처 심사 : 10~12월
- 국무회의 심의 및 제정공포 : 12월
- 지침(안) 관계기관 협의·확정 : 9~12월
- 조례표준안 설명회(국토도시학회 주관) : 10.23
- 지자체 공무원 교육 : 12월~2003.1월

○ 국토계획법령 시행 : 2003.1.1

○ 지자체 조례 제정 : 2003.1월~6월

3. 주요개편내용

가. 계획체계의 개편

○ 전국토를 대상으로 국토종합계획을 수립하고, 도에는 도종합계획을 수립(국토기본법)

- 경기도는 수도권정비계획, 제주도는 제주국제자유도시종합계획으로 도종합계획을 갈음

○ 국토이용계획과 도시계획을 통합하여 각 시·군이 행정구역 전역에 대하여 도시계획(郡지역은 郡계획)을 수립

- 도시(郡)기본계획 : 시·군의 공간구조와 장기발전방향 제시
- 도시(郡)관리계획 : 집행적 계획으로서 5년마다 재정비

나. 용도지역·지구·구역의 개편

○ 종전 5개 용도지역 → 4개 용도, 9개 지역

도시, 준도시, 준농림, 농림, 자연환경보전 ⇒ 도시(4개지역), 관리(3개지역), 농림, 자연환경보전

- 도시지역 → 주거·상업·공업·녹지(기존체제 유지)
- 준도시 + 준농림 → 관리지역(보전·생산·계획관리)
  - 관리지역의 객관적 세분기준 제시를 위하여 토지적성평가제도 도입
- 관리지역의 관리방안
  - 관리지역의 행위제한을 Negative → Positive 방식으로 전환하고, 개발밀도를 녹지지역 수준으로 강화
  - 원활한 계획수립을 위하여 계획수립전까지 준농림지역에 대한 행위제한을 강화 운영

○ 용도지구·구역의 지정 등 도시계획수법 다양화

- 경관지구·미관지구 등 도시지역에만 지정하던 각종 용도지구를 비도시지역에도 지정·운영
- 국토이용관리법에 의한 수산자원보전지구를 수산자원보호구역으로 변경하여 행위제한을 별도로 규정

다. 친환경적·계획적 개발 유도

○ 종전의 준농림지역을 개발하는 경우에는 상세한 계획을 수립한 후 개발하는 「제2종지구단위계획제도」 도입

- 준농림지역의 소규모·산발적 개발을 집단화
- 사업시행자가 기반시설을 부담하도록 하되, 건폐율·용적률·건축제한에 대하여 인센티브 제공

○ 「개발행위허가제」를 강화하여, 법령에 맞더라도 기반시설이 부족하거나 주변경관과 조화를 이루지 못하는 경우에는 개발을 불허하거나 조건부로 허가

- 개발행위허가대상 : 건축물건축, 공작물설치, 토지형질변경, 토석채취 등
- 기반시설 확보, 주변환경과의 조화 등을 고려하여 허가·불허가·조건부허가를 결정하되, 일정규모 이상은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가

○ 기반시설용량 범위내에서 개발을 허용하는 「기반시설연동제」 도입

- 도심지와 같이 기반시설의 추가설치가 어려운 지역은 개발밀도를 제한하는 「개발밀도관리구역제도」 도입
- 개발로 인하여 기반시설의 추가설치가 필요한 지역은 「기반시설부담구역」으로 지정하고, 개발사업자가 기반시설을 설치하도록 의무화

라. 도시계획위원회의 기능강화

○ 도시계획위원회와 국토이용계획심의회를 도시계획위원회로 통합하고, 그 기능을 대폭 강화

- 택지개발촉진법 등 타법령에 의한 지구지정이나 대규모 개발사업도 도시계획위원회 심의를 거치도록 함

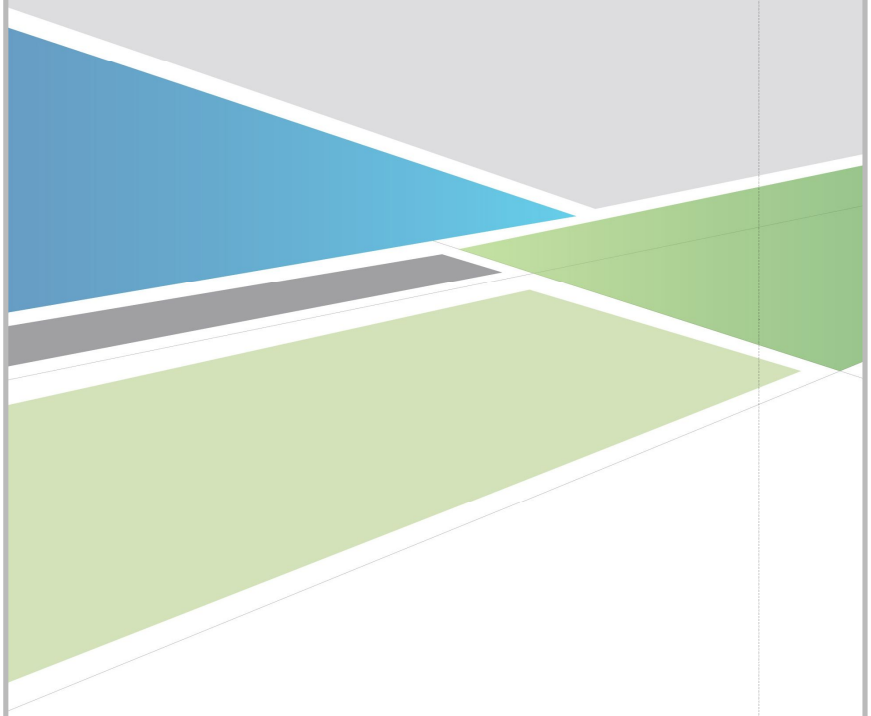
○ 중앙도시계획위원회의 경우 위원장을 민간전문가로 위촉하는 등 전문가 참여를 확대

○ 위원회 심의사항의 확대를 감안하여 분과위원회를 설치·운영함으로써 위원회의 전문성과 효율성을 제고

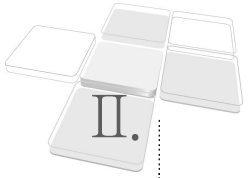
- 지구단위계획 중 건축물의 배치·형태 등 건축관련사항은 건축위원회와 공동심의

Ⅱ

국토계획법 계획별 제도이해



국토의 계획 및 이용에 관한 법률



국토계획법 계획별 제도이해

1. 광역도시계획

가. 광역도시계획 개요

○ 인접한 2이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 행정구역에 대하여 장기적인 발전방향을 제시하거나 시·군 기능을 상호 연계함으로써 적정한 성장관리를 도모

○ 20년 단위의 지침적인 장기계획으로 도시계획체계상 최상위 계획(도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 하위계획에 대한 지침이 됨)

나. 계획의 주요내용

○ 계획의 목표와 전략

○ 광역계획권의 현황 및 특성

○ 공간구조 구상

- 여건변화 및 전망분석
- 주요지표 제시
- 공간구조의 골격구상 : 개발축(성장축), 교통축, 녹지축 설정
- 생활권의 설정

○ 부문별 계획

- 기능분담계획 및 토지이용계획
- 교통 및 물류유통체계

- 문화·여가공간계획
- 광역시설계획
- 녹지관리계획
- 경관계획
- 환경보전계획
- 방재계획

○ 개발제한구역의 조정

○ 집행 및 관리계획

다. 계획수립절차

○ 광역계획권의 공간범위에 따라 광역도시계획 수립절차 이원화('09년)

① 광역계획권이 둘 이상의 광역시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우

▪ 광역계획권 지정(국토부장관) → 광역도시계획수립(관할 시·도시자 공동) 입안 → 승인신청(입안권자→국토부장관) → 중앙도시계획위원회 심의 → 확정 및 승인

② 광역계획권이 도의 관할 구역에 속해 있는 경우

▪ 광역계획권 지정(도지사) → 광역도시계획수립(관할 시장·군수 공동) 입안 → 승인신청(입안권자→도지사) → 도 지방도시계획위원회 심의 → 확정 및 승인

* 다만, 입안권자는 공청회, 지방의회 의견청취, 지방도시계획위원회 자문 등을 순차적으로 추진하되, 신속한 추진이 필요한 경우에는 이를 동시·병행적으로 추진할 수 있음(광역도시계획수립지침, 4-4-1)

라. 계획수립 대상권역

- 수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 행정중심복합도시, 창원권, 광양만권, 전주권, 청주권, 전남 서남권, 제주권, 공주역세권, 내포신도시권(14개 권역)

마. 광역계획권 지정현황(2017. 12월 기준)

권역별	면적(㎢)	인구(명)	해 당 도 시	비고
수도권	6,852.1	18,317,664	서울, 인천, 수원, 성남, 의정부, 안양, 부천, 광명, 평택, 동두천, 안산, 고양, 과천, 구리, 남양주, 오산, 시흥, 군포, 의왕, 하남, 용인, 파주, 이천, 안성, 김포, 화성, 광주, 양주, 포천, 여주, 연천, 가평, 양평(29시 4군)	
부산권	1,700.7	4,342,437	부산, 양산, 김해 (3시)	
대구권	4,978.2	3,110,945	대구, 경산, 영천, 칠곡, 고령, 성주, 군위, 청도 (3시 5군)	
광주권	3,259.0	1,716,038	광주, 나주, 장성, 담양, 화순, 함평(2시 4군)	
대전권	4,638.0	2,524,369	대전, 공주, 논산, 연기, 금산, 옥천, 청원, 청주 (4시 4군)	
행정중심 복합도시	3,597.0	2,582,900	대전, 연기, 공주, 계룡, 천안, 청주, 청원, 진천 (5시 4군)	
창원권	1,613.5	1,429,557	마산, 창원, 진해, 함안(3시 1군)	
광양만권	5,279.2	728,000	여수, 순천, 광양(3개시)	
전주권	2,457.0	1,428,000	전주, 군산, 익산, 김제, 완주(4시1군)	
청주권	3,403.1	966,192	청주, 청원, 보은, 진천, 괴산, 음성, 증평(1시6군)	
전남 서남권	3,711	1,076,000	목포시, 해남군, 영암군, 무안군, 완도군, 진도군, 신안군 전역(1시 6군)	
제주권	1,847.8	553,864	제주, 서귀포, 남제주, 북제주(2시 2군)	제주특별 자치도수립
공주역세권	2,584.0	502,000	공주시, 논산시, 계룡시, 부여군, 청양군(3시, 2군)	
내포신 도시권	3,496.0	1,146,000	서산시, 당진시, 보령시, 홍성군, 예산군, 태안군 (3시, 3군)	

바. 광역도시계획수립현황(2017. 12월 기준)

구 분	수립	변경	목표년도	계획구역(㎢)	계획인구
광주권	'04.02	'10.01	2020	2,955.00	220만
부산권	'04.05	'09.05	2020	1,898.80	520만
대구권	'05.01	'10.01	2020	4,978.7	311만
대전권	'05.01	'10.01	2020	4,633.87	199만
청주권	'01.12	'10.12	2020	1,425.00	143만

구 분	수립	변경	목표년도	계획구역(㎢)	계획인구
행정중심복합도시	'07.06	-	2030	3,597.0	370만
창원권(舊마창진권)	'05.12	'12.10	2020	1,623.6	220만
광양만권	'06.05	-	2025	5,279.17	115만
수도권	'07.07	'09.09	2020	6,851.1	1,831만
전주권	'09.09	-	2025	2,457.5	183만
전남 서남권	'09.03	-	2025	3,711.0	90만
제주권	'07.06	-	2025	1,848.2	80만
공주역세권	'16.12	-	2030	2,584.0	50.2만
내포신도시권	'16.12	-	2030	3,496.0	114.6만

2. 도시·군기본계획

가. 제도개요

1) 도시·군기본계획 개요

○ 도시·군기본계획은 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 주민의 삶의 질을 향상시키고, 도시를 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향 제시

○ 장기적으로 시·군이 공간적으로 발전하여야 할 구조적 틀을 제시하는 종합계획

2) 수립대상지역

○ 특별시, 광역시, 시, 군(광역시 안에 있는 군은 제외)

○ 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있는 시·군

- 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시·군으로서, 계획수립 기준년도 현재 인구 10만명 이하인 시·군
- 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군으로서 당해 광역도시계획에 포함되어야 할 사항이 모두 포함되어 있는 시·군

3) 목표연도

○ 계획수립시점으로부터 20년을 기준으로 하되, 연도의 끝자리는 0 또는 5년으로 함

○ 시장·군수는 5년마다 도시·군기본계획의 타당성을 전반적으로 재검토하여 이를 정비하고, 여건변화로 인하여 내용의 일부 조정이 필요한 경우에는 도시·군기본계획을 변경

4) 계획의 주요내용

○ 지역의 특성과 현황

○ 계획의 목표와 지표의 설정(계획의 방향·목표·지표 설정)

○ 공간구조의 설정 (개발축 및 녹지축의 설정, 생활권 설정 및 인구배분)

○ 토지이용계획 (토지의 수요예측 및 용도배분)

○ 기반시설 (교통, 물류체계, 정보통신, 기타 기반시설계획 등)

○ 도심 및 주거환경 (시가지정비, 주거환경계획 및 정비)

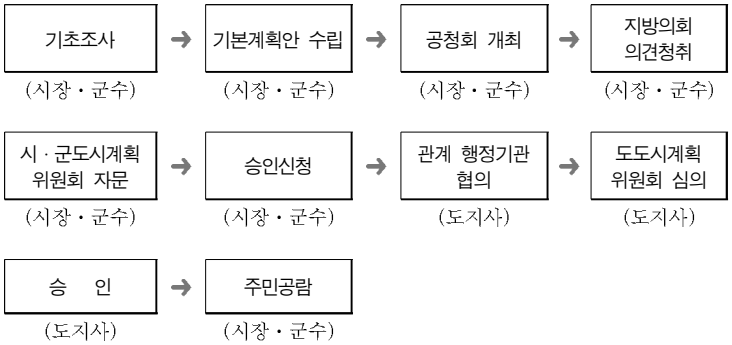
○ 환경의 보전과 관리 ○ 경관 및 미관

○ 공원·녹지 ○ 방재·안전 및 범죄예방

○ 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥 (고용, 산업, 복지 등)

○ 계획의 실행 (재정확충 및 재원조달, 단계별 추진전략)

나. 계획수립절차



다. 도시·군기본계획수립 현황

('18.4월말 현재)

구 분	市 급(84개)	郡 급(45개)	미수립(32개)
특별시 광역시 (7)	서울**, 부산**, 대구, 인천**, 광주**, 대전**, 울산**(7)	-	-
경기 (31)	수원시**, 성남시, 의정부시, 안양시**, 부천시**, 광명시**, 평택시, 동두천시*, 안산시, 고양시**, 과천시, 구리시, 남양주시, 오산시, 포천시, 시흥시, 군포시, 의왕시, 하남시, 용인시, 파주시**, 이천시, 안성시**, 김포시, 화성시, 광주시**, 여주시, 양주시(28)	연천군, 가평군, 양평군**(3)	-
강원 (18)	춘천시**, 원주시**, 강릉시, 동해시**, 태백시, 속초시, 삼척시(7)	홍천군, 횡성군, 영월군, 평창군, 정선군, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군, 양양군(11)	-
충북 (11)	청주시**, 충주시, 제천시(3)	보은군, 옥천군**, 영동군, 괴산군*, 음성군**, 단양군, 증평군**, 진천군**(8)	-
충남 (12)	천안시, 공주시, 보령시, 아산시**, 서산시, 논산시, 계룡시, 당진시**(8)	금산군, 부여군, 홍성군, 예산군(4)	서천군, 청양군, 태안군(3)
전북 (8)	전주시*, 군산시, 익산시*, 정읍시**, 남원시*, 김제시*(6)	무주군***, 고창군(2)	완주군, 임실군, 순창군, 부안군, 진안군, 장수군(6)
전남 (12)	목포시, 여수시**, 순천시**, 나주시**, 광양시**(5)	담양군, 화순군, 해남군*, 영암군, 무안군**, 함평군**, 장성군(7)	곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군, 강진군, 영광군, 완도군, 진도군, 신안군(10)
경북 (16)	포항시, 경주시, 김천시, 안동시**, 구미시, 영주시, 영천시, 상주시, 문경시*, 경산시**(10)	군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군, 영덕군*, 봉화군*, 울릉군*(8)	의성군, 청송군, 영양군, 울진군, 예천군(5)
경남 (10)	창원시*, 진주시*, 통영시**, 사천시**, 김해시, 밀양시, 거제시, 양산시**(8)	창녕군**, 남해군*(2)	함안군, 함양군, 산청군, 거창군, 고성군, 의령군, 합천군, 하동군(8)
세종 (1)	세종시**(1)		
제주 (1)	제주*(1) ※제주특별법 적용	-	-

* 목표연도별 : 2020년 36개, 2025년 16개, 2030년 31개(* : 2025, ** : 2030, *** : 2035)

3. 도시·군관리계획

가. 제도개요

○ 해당 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 10년 단위로 수립하는 법정계획으로 5년마다 재검토

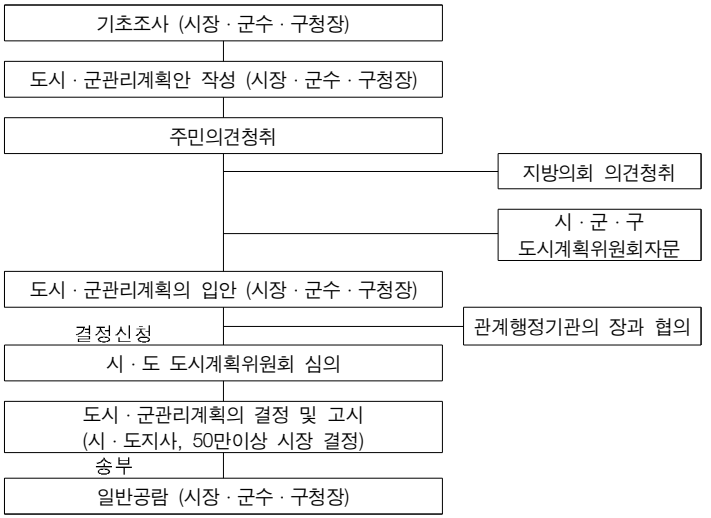
* 도시·군관리계획 5년이내 변경 금지 규정 폐지(「도시·군관리계획수립지침」 개정, '14.7.31)

○ 도시·군관리계획의 성격

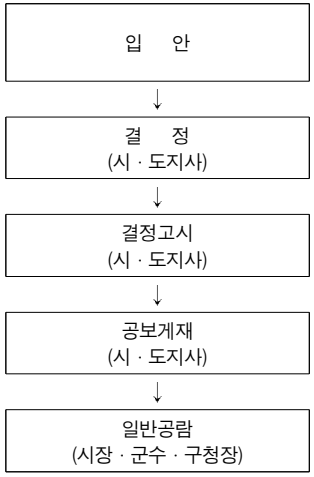
- 상위계획에서 제시된 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획
- 용도지역·지구·구역, 기반시설, 도시개발사업 또는 정비사업, 지구단위계획 등을 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획

나. 계획수립 절차

○ 시장·군수 또는 구청장이 입안한 경우(시·도지사, 50만이상 시장 결정)

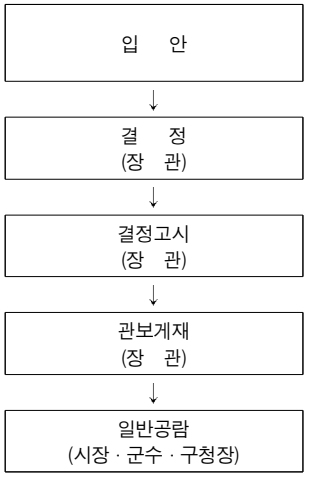


○ 시·도지사가 입안하는 경우



- 주민의견 청취
- 지방의회 의견청취
- 시장·군수 의견청취
- 관계행정기관의 장과 협의
- 시·도도시계획위원회 심의

○ 국토교통부장관이 입안하는 경우



- 주민의견청취
- 지방의회 의견청취
- 관할 시·도지사, 시장·군수 의견청취
- 중앙행정기관의 장과 협의
- 중앙도시계획위원회 심의

다. 도시·군관리계획 입안권자와 결정권자의 관계

입안권자	결정권자	경우
특별시장·광역시장 특별자치시장 특별자치도지사	좌동	<기본구조>
시장·군수	도지사	<기본구조>
	대도시 시장	o 인구 50만 이상 대도시(특별시·광역시·특별자치시 제외)
	시장·군수	o 시·도 조례에 따라 결정권한 위임
도지사	도지사	① 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·지구·구역 및 사업계획 ② 도지사가 직접 수립하는 사업계획 * 시장·군수의 의견청취
국토교통부장관 (해양수산부장관)	국토교통부장관 (해양수산부장관)	① 국가계획 ② 둘 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·지구·구역 및 사업계획 ③ 조정요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 않은 경우 * 시·도지사 및 시장·군수의 의견청취

라. 도시·군관리계획 입안 시 작성해야할 서류

○ 도시·군관리계획도서(계획도, 계획조서)

○ 계획설명서(기초조사결과, 재원조달방안, 경관계획 등)

* 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시계획시설 재검토서 첨부. 교통성검토서는 「도시교통정비촉진법」에 따른 교통영향분석 및 개선대책으로 대체 가능 (도시·군관리계획수립지침 1-6-2-1)

4. 용도지역·지구·구역

가. 용도지역 제도개요

○ 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

대분류 (4개)	중분류 (9개)	소분류 (21개)
도시지역	주거지역	제1·2종전용, 제1·2·3종일반, 준주거
	상업지역	중심, 일반, 근린, 유통
	공업지역	전용, 일반, 준
	녹지지역	보전, 생산, 자연
관리지역	보전관리지역	보전관리
	생산관리지역	생산관리
	계획관리지역	계획관리
농림지역	농림지역	농림
자연환경보전지역	자연환경보전지역	자연환경보전

○ 용도지역의 지정

- 계획수립 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수
- 지역지정(변경) 결정 : 국토교통부장관, 시·도지사, 50만이상 시장
- 지정절차 : 도시·군관리계획 결정 절차에 따름

나. 용도지역의 구분

지 역(법)		세 분(시행령)	지 정 목 적
도시지역	주거지역	제1종전용주거 제2종전용주거 제1종일반주거 제2종일반주거 제3종일반주거 준주거	• 단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호 • 공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호 • 저층주택 중심의 주거환경 조성 • 중층주택 중심의 주거환경 조성 • 중 고층주택 중심의 주거환경 조성 • 주거기능에 상업 및 업무기능 보완
	상업지역	중심상업 일반상업 근린상업 유통상업	• 도심·부도심의 상업·업무기능 확충 • 일반적인 상업 및 업무기능 담당 • 근린지역의 일용품 및 서비스 공급 • 도시내 및 지역간 유통기능의 증진
	공업지역	전용공업 일반공업 준 공업	• 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용 • 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치 • 경공업 수용 및 주·상·업무기능의 보완
	녹지지역	보전녹지 생산녹지 자연녹지	• 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간 보전 • 농업적 생산을 위하여 개발을 유보 • 보전할 필요가 있는 지역으로 제한적 개발허용
관리지역	보전관리 생산관리 계획관리	- - -	• 보전이 필요하나 자연환경보전지역으로 지정이 곤란한 경우 • 농·임·어업생산을 위해 필요, 농림지역으로 지정이 곤란한 경우 • 도시지역 편입이 예상, 계획·체계적관리 필요
농림지역		-	• 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요
자연환경보전지역		-	• 자연환경등의 보전과 수산자원의 보호·육성

다. 용도지역 지정현황

(단위 : ㎢)

구 분	도시수	도시지역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
계	162	**17,610**	**2,647**	**331**	**1,167**	**12,626**	**839**
		100%	**15.0%**	**1.9%**	**6.6%**	**71.7%**	**4.8%**
서울	1	606	316	26	23	**241**	0
부산	1	941	144	25	64	547	161
대구	1	798	121	18	41	618	0
인천	1	580	118	23	64	289	86
광주	1	482	85	9	26	362	0
대전	1	496	72	9	14	401	0
울산	1	756	67	8	80	515	86
세종	1	141	28	6	7	99	1
경기	31	3,367	565	61	127	2,609	5
강원	18	1,027	140	18	38	796	35
충북	11	729	94	12	59	563	1
충남	15	905	129	15	115	58	57
전북	14	886	123	17	63	608	75
전남	22	1,698	168	21	162	1,157	180
경북	23	1,855	212	27	145	1,365	106
경남	18	1,890	217	30	134	1,478	31
제주	2	453	48	6	5	379	15

※ 출처 : 국토교통부, 2016년 도시계획현황

라. 용도지역별 건폐율·용적률

종 전					현 재				
용도지역		세 분	건폐율	용적률	용도지역		세 분	건폐율	용적률
도시지역	주거지역	제1종전용	50	50-100	도시지역	주거지역	제1종전용	좌동	좌동
		제2종전용	50	100-150			제2종전용	〃	〃
		제1종일반	60	100-200			제1종일반	〃	〃
		제2종일반	60	150-250			제2종일반	〃	〃
		제3종일반	50	200-300			제3종일반	〃	〃
		준주거	70	200-700			준주거	〃	200-500
	상업지역	중심상업	90	400-1,500		상업지역	중심상업	좌동	좌동
		일반상업	80	300-1,300			일반상업	〃	〃
		근린상업	70	200-900			근린상업	〃	〃
		유통상업	80	200-1,100			유통상업	〃	〃
	공업지역	전용공업	70	150-300		공업지역	전용공업	〃	〃
		일반공업	70	200-350			일반공업	〃	〃
		준공업	70	200-400			준공업	〃	〃
	녹지지역	보전녹지	20	50-80		녹지지역	보전녹지	〃	〃
		생산녹지	20	50-100			생산녹지	〃	〃
		자연녹지	20	50-100			자연녹지	〃	〃
준도시지역			60	200이하	관리지역		계획관리	40	50-100
준농림지역			40	80이하			생산관리	20	50-80
							보전관리	20	50-80
농림지역			60	400이하	농림지역			20	50-80
자연환경보전지역			40	80이하	자연환경보전지역			20	50-80

※ 세부범위는 도시계획조례로 정함

마. 용도지구제도 개요

○ 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전등을 도모하기 위하여 도시·관리계획으로 결정하는 지역

- 도시내 지역별 기능이나 특성에 따라 경관지구, 고도지구 등 9개 지구가 있으며, 지구는 지역과는 달리 토지마다 반드시 지정하여야 하는 것은 아님
- 경관·특정용도제한지구는 지역실정에 맞게 시·도 조례로 세분하여 용도지구 명칭 및 지정목적, 행위제한 사항 등을 정하여 도시·군관리계획으로 결정할 수 있음
- 시·도 조례로 용도지구를 신설할 수 있으나, 당해 용도지역·용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설할 수는 없고 행위제한을 강화하는 용도지구 신설만 허용

○ 용도지구의 지정

- 계획수립 : 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수
- 지구지정(변경) 결정 : 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장
- 지정절차 : 도시·군관리계획 결정 절차에 따름

※ 2이상의 지구를 중복하여 지정할 수 있음

※ 방재지구 의무화(시·도지사, 대도시시장) - 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함

○ 용도지구 통·폐합 등 정비('18.4.19 시행)

- (경관, 미관지구) 경관 보호·형성 목적을 가진 경관, 미관지구를 통합하고, 유사한 제도인 지구단위계획으로도 대체 확대
- (고도지구) '72년 도입되어 여건 변화에 맞지 않게 지나치게 토지이용의 자율성을 제약하는 최저고도지구(일정높이이상 건축)는 폐지
- (보존지구, 시설보호지구) 역사·생태계, 시설물 보호를 위해 복잡·다기하게 운영되고 있는 체계를 보호지구로 통합하여 간소화

- (특정용도제한지구) 환경 및 인명 피해가 발생한 주거지역에 유해물질 배출시설을 제어할 수 있도록 기능을 강화
- (복합용도지구) 주거·공업지역 등에 업무·판매·문화 등 복합화를 지원할 수 있도록 용도지역별 행위제한(허용용도)을 완화할 수 있는 용도지구 신설

바. 용도지구의 구분

종 전		개 편	
1. 경관지구	자연경관지구	1. 경관지구	자연경관지구
	수변경관지구		
	시가지경관지구		시가지경관지구
2. 미관지구	중심지미관지구		
	역사문화미관지구		특화경관지구
	일반미관지구		
3. 고도지구	최고고도지구	2. 고도지구	최고고도지구
	최저고도지구		
4. 방화지구		3. 방화지구	
5. 방재지구	시가지방재지구 자연방재지구	4. 방재지구	시가지방재지구 자연방재지구
6. 보존지구	역사문화환경보존지구	5. 보호지구	역사문화환경보호지구
	중요시설물보존지구		
	생태계보존지구		생태계보호지구
7. 시설보호지구	학교시설보호지구		
	공용시설보호지구		
	항만시설보호지구		중요시설보호지구
	공항시설보호지구		
8. 취락지구	자연취락지구	6. 취락지구	자연취락지구
	집단취락지구		집단취락지구
9. 개발진흥지구	주거개발진흥지구	7. 개발진흥지구	주거개발진흥지구
	산업·유통개발진흥지구		산업·유통개발진흥지구
	관광·휴양개발진흥지구		관광·휴양개발진흥지구
	복합개발진흥지구		복합개발진흥지구
	특정개발진흥지구		특정개발진흥지구
10. 특정용도제한지구		8. 특정용도제한지구	
		9. 복합용도지구	

○ 지구지정 목적

	지 구 명	지 정 목 적
법률	(1) 경관지구	(1)경관을 보호·형성하기 위하여
	①자연경관지구	①자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치 유지
	②시가지경관지구	②주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 경관보호
	③특화경관지구	③수변, 문화재적 보존가치가 있는 건축물 주변의 경관 보호
	(2) 고도지구	(2)도시토지의 고도이용을 위하여 건축물의 높이를 제한
	①최고고도지구	①도시환경과 경관보호, 과밀방지 위해 최고한도 정함
	(3) 방화지구	(3)화재의 위험을 예방
	(4) 방재지구	(4)풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 기타 재해의 예방
	(5) 보호지구	(5)문화재, 중요시설물 및 보존가치가 큰 지역의 보호·보존
	①역사문화환경보호지구	①문화재와 문화적으로 보존가치 큰 지역의 보호·보존
	②중요시설물보호지구	②중요시설물의 보호와 기능 유지 및 증진
	③생태계보호지구	③동식물서식처등 생태적 보존가치 큰 지역의 보호·보존
	(6) 취락지구	(6)녹지지역 등과 개발제한구역안의 취락을 정비
	①자연취락지구	①녹지지역 등의 취락을 정비하기 위한 지구
	②집단취락지구	②개발제한구역안의 취락을 정비하기 위한 지구
	(7) 개발진흥지구	(7)주·상·공·유통물류·관광·휴양기능의 개발·정비
	①주거개발진흥지구	①주거기능을 중심으로 개발·정비
	②산업유통개발진흥지구	②공업 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비
	③관광휴양개발진흥지구	③관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비
	④복합개발진흥지구	④위의 2가지 이상의 기능을 중심으로 개발·정비
	⑤특정개발진흥지구	⑤위의 기능 외의 기능을 중심으로 특정목적을 개발·정비
	(8) 특정용도제한지구	(8)주거기능, 청소년 보호등을 목적으로 특정시설입지를 제한
	(9) 복합용도지구	(9)토지이용, 개발 수요 등을 고려하여 복합적 토지이용도모
시행령		

사. 용도지구 지정 현황

(단위 : ㎢, '16.12.31 기준)

구 분	합 계	경 관	미 관	고 도	방 화	방 재
계	**2,664**	**428**	**117**	**444**	**98**	**3**
서 울	196	13	22	90	3	0
부 산	30	0	2	1	20	0
대 구	69	0	3	49	13	0
인 천	176	3	6	123	7	0
광 주	15	0	3	0	7	0
대 전	15	0	2	5	3	0
울 산	20	0	1	2	1	0
세 종	20	5	6	0	0	0
경 기	412	25	21	85	10	0
강 원	341	185	3	8	4	0
충 북	217	108	1	3	3	0
충 남	119	20	3	2	2	0
전 북	180	14	10	15	8	0
전 남	342	33	1	11	5	2
경 북	215	5	21	14	1	0
경 남	199	13	7	8	4	0
제 주	98	4	5	28	7	1

구 분	보존	시설보호	취락	개발진흥	특정용도제한
계	**84**	**144**	**636**	**708**	**2**
서 울	1	65	0	2	0
부 산	0	6	1	0	0
대 구	0	0	4	0	0
인 천	0	33	1	3	0
광 주	4	0	1	0	0
대 전	0	0	5	0	0
울 산	1	6	9	0	0
경 기	0	0	5	4	0
세 종	15	2	82	170	2
강 원	1	5	20	115	0
충 북	12	7	29	54	0
충 남	7	3	13	69	0
전 북	2	3	69	59	0
전 남	9	8	25	68	0
경 북	20	2	70	82	0
경 남	12	4	81	70	0
제 주	0	0	41	12	0

※ 출처 : 국토교통부, 2016 도시계획현황

아. 용도구역 제도개요

○ 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화 또는 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리를 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역

- 국토교통부장관(수산자원보호구역은 해양수산부장관)이 직접 결정·관리
- 시·도지사(시가화조정구역, 도시자연공원구역) 지정·변경

○ 용도구역의 구분

구 역 명	지 정 목 적
개발제한구역	· 도시의 무질서한 확산방지와 도시주변 자연환경 보전
시가화 조정구역	· 무질서한 시가화를 방지하고 계획적, 단계적 도시개발 도모
수산자원보호구역	· 수산자원의 보호·육성
도시자연공원구역	· 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공
입지규제최소구역	· 복합적인 토지이용 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성

자. 용도구역 지정현황

(단위 : ㎢, '16.12.31 기준)

구분	개발제한구역			시가화조정구역			수산자원보호구역		도시자연 공원구역		입지규제 최소구역	
	도시수	광역권수	면적	도시수	구역수	면적	개소수	면적	개소수	면적	개소	면적
지정 현황	14시도 90시군구	7	3,853.802	1	2	983	81	2,805.836	187	284.000	2	0.121
구역 명칭	수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 마창진권(창원권)			서남부3단계지구							경북(포항), 인천 (17.12말)	

※ 출처 : 국토교통부, 2016 도시계획현황

차. 기타 건폐율 및 용적률의 세분

지구 · 구역 · 단지	건 폐 율		용 적 률	
	법정 건폐율	시행령상 건폐율	법정 용적률	시행령상 용적률
취락지구	80%이하	60%이하 (자연취락지구에 한함)		
개발진흥지구 (도시지역 외의 지역)		40%이하	200% 이하	100%이하
수산자원보호구역		40%이하		80%이하
자연공원		60%이하		100%이하
농공단지		70%이하		150%이하 (도시지역 외의 지역)
국가 및 일반산업단지 등 (공업지역내)		80%이하		

5. 지구단위계획

가. 지구단위계획 제도

1) 지구단위계획의 수립

○ 도시의 정비・관리・보전・개발 등 지구단위계획구역의 지정목적

○ 주거・산업・유통・관광휴양・복합 등 지구단위계획구역의 중심기능

○ 해당 용도지역의 특성

○ 지역 공동체의 활성화

○ 안전하고 지속가능한 생활권의 조성

○ 해당 지역 및 인근 지역의 토지이용을 고려한 토지이용계획과 건축계획의 조화

2) 대상구역

○ 도시지역내 지구단위계획

- 법 제37조에 따라 지정된 용도지구
- 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
- 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
- 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지
- 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
- 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
- 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
- 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
- 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
- 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

○ 도시지역 외 지구단위계획

- 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 계획관리지역으로서 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산

관리지역 또는 보전관리지역* 일 것. 다만 지구단위계획구역에 포함되는 보전관리지역의 면적은 요건을 충족해야 함(전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 이하는 전체 지구단위계획구역 면적의 20퍼센트 이내, 10만제곱미터 초과시 10퍼센트 이내)

* 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경 훼손을 최소화할 것(「국토계획법 시행령」 제42조의3제2항제1의2)

- 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지의 면적이 다음 각목의 어느 하나에 규정된 면적 요건에 해당할 것

가. 지정하고자 하는 지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만제곱미터 이상일 것. 이 경우 다음 요건에 해당하는 때에는 일단의 토지를 통합하여 하나의 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.

(1) 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 각각의 토지의 면적이 10만제곱미터 이상이고, 그 총면적이 30만제곱미터 이상일 것

(2) (1)의 각 토지는 국토교통부장관이 정하는 범위안에 위치하고, 국토교통부장관이 정하는 규모 이상의 도로로 서로 연결되어 있거나 연결도로의 설치가 가능할 것

나. 지정하고자 하는 지역에 「건축법시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10만제곱미터 이상일 것

(1) 지구단위계획구역이 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호의 규정에 의한 자연보전권역인 경우

(2) 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우

다. 가목 및 나목의 경우를 제외하고는 3만제곱미터 이상일 것

- 해당 지역에 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
- 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것

- 개발진흥지구로서 다음 요건에 해당하는 지역
  - 계획관리지역에 적용되는 요건에 해당할 것
  - 주거개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한한다), 특정개발진흥지구 : 계획관리지역
  - 산업·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다) : 계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역
  - 관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역 외의 지역

3) 지구단위계획의 내용

- 용도지역 또는 용도지구를 세분 하거나 변경하는 사항(주거·상업·공업·녹지지역 등 도시지역으로 한정)
- 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
- 기반시설의 배치와 규모
- 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
- 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도
- 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
- 환경관리계획 또는 경관계획
- 교통처리계획
- 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
- 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- 장애인·노약자 등을 위한 편의시설 계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획

- 생물 서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- 문화재 및 역사문화환경 보호에 관한 계획

나. 지구단위계획구역 안에서 건폐율·용적률·높이의 완화

1) 도시지역내 지구단위계획

○ 공공시설등의 부지 제공

- 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율×[1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적] 이내
- 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률+[1.5×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공부지의 용적률)÷공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
- 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제60조에 따라 제한된 높이×(1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내

※ 공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다.

○ 공공시설등을 설치 제공

- 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외)하는 경우에는 공공시설 등을 설치하는데에 드는 비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 보아 '공공시설등의 부지제공'에 따른 완화규정 적용

○ 건축법 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간 의무면적 초과설치

- 완화할 수 있는 용적률 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(해당 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적 초과 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내
- 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(건축법 제60조에 따른 높이×의무면적 초과 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

○ 기 타

- 개발진흥지구에 지구단위계획 수립시(120퍼센트 이내 높이제한 완화)
- 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어있는 경우 또는 합벽건축시(용적률의 120퍼센트 이내)

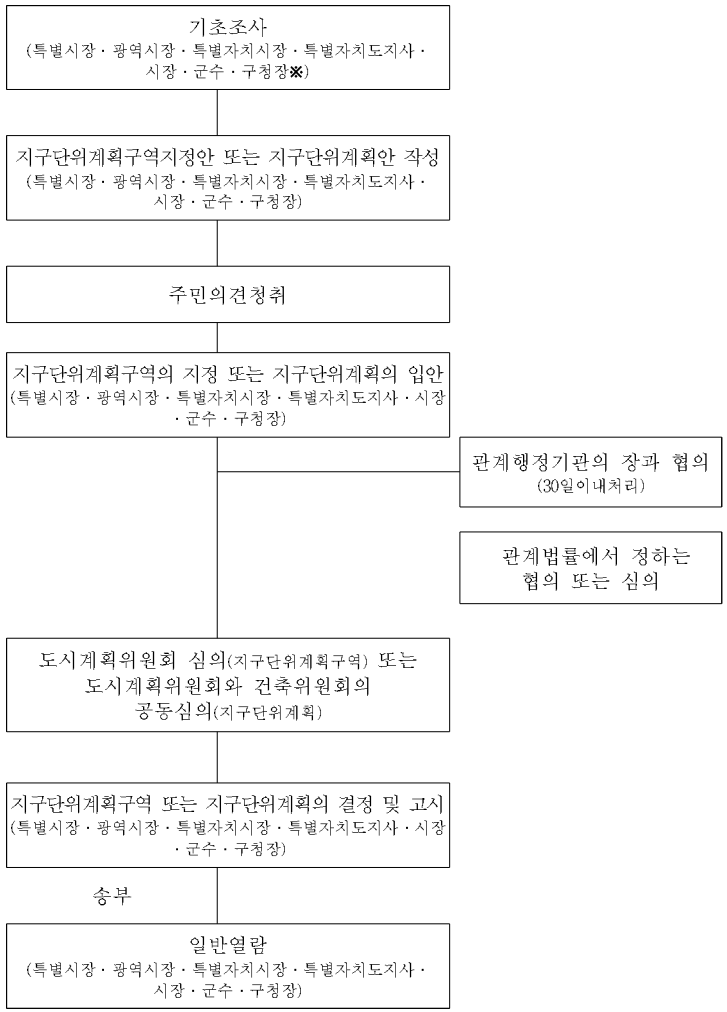
○ 완화하여 적용되는 건폐율·용적률은 해당 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 1.5배, 용적률의 2배까지 완화

2) 도시지역외 지구단위계획

○ 법 제76조에 따른 건축물의 행위제한 기준을 완화 유형별로 완화(주거형 지구단위계획 : 주거지역, 산업·유통형지구단위계획 : 공업지역·상업지역, 관광휴양형지구단위계획 : 상업지역)

○ 건폐율·용적률은 해당 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율·용적률의 1.5배·2배까지 완화

다. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 절차



※ 특별시·광역시에서 입안권을 구청장에 위임한 경우를 전제함

라. 지구단위계획구역 지정현황(2016.12.31. 기준)

* 제1·2종 지구단위계획의 형식적 구분 폐지{'11.4.14(일부개정), '12.4.15(시행)}

(단위 : 천㎡)

구분	총계		기존시가지정비		기존시가지관리		기존시가지보전		신시가지개발	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	9,334	2,424,637	3,030	393,291	950	149,921	229	29,962	1,445	955,443
서울	314	93,075	204	47,981	76	25,166	11	11,226	7	6,485
부산	573	109,212	333	30,135	181	21,752			59	57,324
대구	394	65,257	60	6,020	159	7,578	123	6,771	48	42,902
인천	259	169,134	138	28,068	13	21,329	1	607	60	104,430
광주	377	49,363	126	6,380	12	1,475			31	25,371
대전	344	49,108	120	10,439	8	1,972			59	16,033
울산	220	46,721	182	28,388	6	2,376			30	14,659
세종	46	10,326	2	15	3	954			1	232
경기	2,012	611,994	689	91,749	314	47,698	2	835	450	325,049
강원	534	193,680	121	13,523	11	426	2	901	95	28,174
충북	616	122,806	94	21,322	22	1,215	2	1,810	72	35,465
충남	798	193,862	122	6,084	18	1,145			132	79,189
전북	445	90,286	146	15,094	18	3,225	14	1,000	47	32,048
전남	598	179,749	247	29,226	20	6,320	7	2,973	61	49,371
경북	745	149,594	139	22,084	57	2,804			96	35,601
경남	939	224,644	275	35,305	32	4,486	67	3,839	181	93,342
제주	120	65,826	32	1,478					16	9,768

구분	복합용도개발		유휴토지 및 이전적지개발		비시가지 관리개발		용도지구 대체		복합구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	13	3,738	20	8,013	56	4,482			186	59,470
서울										
부산										
대구			2	700					1	1,228
인천			6	2,187	1	666			9	3,371
광주										
대전	6	32			1	131			116	19,267
울산										

구분	복합용도개발		유휴토지 및 이전적지개발		비시가지 관리개발		용도지구 대체		복합구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
세종									5	1,764
경기					49	3,267			8	3,068
강원	1	10	10	3,723					3	226
충북									1	182
충남					1	44			19	20,688
전북			1	596	1	7			1	101
전남	2	1,789							12	5,521
경북									3	941
경남	4	1,907	1	807	3	367			7	2,918
제주									1	195

구분	주거형 지구단위계획구역		산업유통형 지구단위계획구역		관광휴양형 지구단위계획구역		특정형 지구단위계획구역		복합형 지구단위계획구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	1,351	169,796	1,223	205,356	619	373,880	179	44,792	33	26,490
서울	16	2,215								
부산										
대구			1	58						
인천	3	292	3	3,860	7	3,174	18	1,151		
광주	196	13,008	10	2,414	1	42	1	673		
대전	34	1,233								
울산	1	11	1	1,287						
세종	16	2,098	19	5,262						
경기	201	27,089	144	28,618	87	56,441	63	22,151	5	6,029
강원	78	13,357	78	16,256	118	112,214	11	1,158	6	3,711
충북	125	18,761	232	23,600	43	17,107	19	1,794	6	1,551
충남	150	11,364	282	42,233	52	27,228	20	5,167	2	721
전북	49	5,885	108	12,674	42	17,267	13	1,517	5	871
전남	73	15,215	75	26,013	88	42,051	10	1,040	3	230
경북	232	35,513	123	18,151	79	27,933	14	5,158	2	1,409
경남	176	23,700	135	24,032	50	22,054	5	655	3	11,233
제주	1	55	12	898	52	48,369	5	4,328	1	735

※ 출처 : 국토교통부, 2016 도시계획현황

6. 도시·군계획시설

가. 제도개요

○ 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말하며, 도시·군관리계획으로 결정된 52개 도시·군계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 절차에 따라서 사업을 통해 설치

○ 사업주체

- 관할시장·군수
- 시장·군수로부터 시행자 지정을 받은자
- 국가사업 등의 경우 국토교통부장관 또는 국토교통부장관이 지정하는자

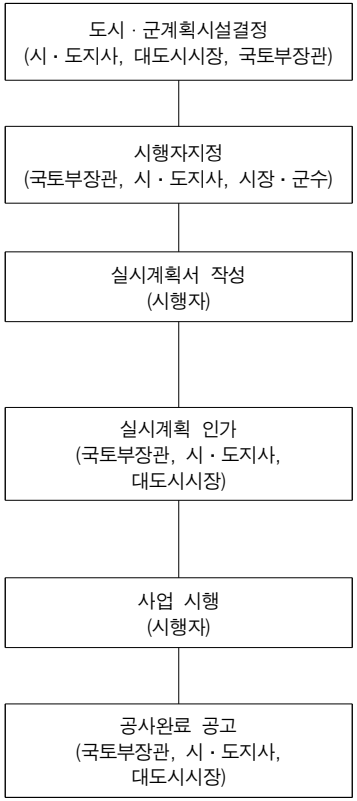
○ 재원조달

- 시행자가 부담함을 원칙으로 하되, 지자체·공공시설 관리자가 일부 부담할 수 있음

○ 도시·군계획시설의 종류 (52개)

구 분	시 설 명
교통시설 (10개)	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차정류장, 궤도, 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
공간시설 (5개)	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지
유통·공급시설 (9개)	유통업무설비, 수도공급설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화체육시설 (9개)	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
방재시설 (8개)	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
보건위생시설 (7개)	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 장례식장, 도축장, 종합의료시설
환경기초시설 (4개)	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장

나. 도시·군계획시설 설치절차



고시(국토부장관, 시·도지사, 시장·군수가 아닌 경우)

14일이상 공람

- 사업시행지의 위치
- 사업의 종류 및 명칭
- 면적 또는 규모고시
- 시행자의 성명 및 주소
- 착수·준공 예정일
- 수용할 토지 등의 조서
- 공공시설의 귀속 및 양도에 관한 사항

토지수용 가능

실시계획대로 완료되었다고 인정하는 경우

※ 구체적인 결정 및 설치기준은 「도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한 규칙」에 규정

다. 도시·군계획시설관련법

도시·군계획시설 (52)		관 련 법
교통시설 (10)	도 로	도로법, 도시교통정비촉진법, 자전거이용활성화에 관한 법률
	주차장	주차장법
	자동차정류장	여객자동차운수사업법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률, 화물자동차운수사업법
	철 도	철도건설법, 도시철도법, 한국철도시설공단법, 한국철도공사법
	궤 도	궤도운송법
	운 하	-
	항 만	항만법, 어촌·어항법, 마리나항만의 조성 및 관리등에 관한 법률
	공 항	공항시설법
	자동차 및 건설기계검사시설	자동차관리법, 건설기계관리법
	자동차 및 건설기계운전학원	도로교통법, 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률
공간시설 (5)	광 장	-
	공 원	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	녹 지	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	유원지	관광진흥법
	공공공지	-
유통및공급시설 (9)	유통업무설비	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률, 유통산업발전법, 자동차관리법, 농수산물 유통및 가격안정에 관한 법률, 축산물위생처리법,
	수도공급설비	수도법
	전기공급설비	전기사업법, 신에너지 및 재생에너지 개발이용보급 촉진법
	가스공급설비	고압가스 안전 관리법, 도시가스사업법, 액화석유가스의 안전관리 및 사업법,
	열공급설비	집단에너지사업법
	방송통신시설	전기통신사업법, 전파법, 방송법
	공동구	화재예방,소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	시 장	유통산업발전법, 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률, 축산법
	유류저장 및 송유설비	석유 및 석유대체연료사업법, 송유관안전관리법, 위험물안전관리법

도시 · 군계획시설 (52)		관 련 법
공공문화체육시설 (9)	학 교	유아교육법, 초·중등교육법, 고등교육법
	운동장	체육시설의 설치 이용에 관한 법률
	공공청사	-
	문화시설	공연법, 박물관 및 미술관 진흥법, 지방문화원진흥법, 문화예술진흥법, 문화산업진흥기본법, 과학관육성법, 전시산업발전법, 국제회의산업육성에관한법률, 도서관법
	체육시설	체육시설의 설치 이용에 관한 법률
	연구시설	-
	사회복지시설	사회복지사업법
	공공직업훈련시설	근로자직업능력개발법
	청소년수련시설	청소년활동진흥법
방재시설 (8)	하 천	하천법, 소하천정비법
	유수지	-
	저수지	하천법, 댐건설 및 주변지역 지원 등에 관한법률
	방화설비	화재예방,소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	방풍설비	-
	방수설비	-
	사방설비	사방사업법
	방조설비	항만법, 어촌·어항법, 방조제관리법
보건위생시설 (7)	화장시설	장사 등에 관한 법률
	공동묘지	장사 등에 관한 법률
	봉안시설	장사 등에 관한 법률
	자연장지	장사 등에 관한 법률
	도축장	축산물위생관리법
	장례식장	장사 등에 관한 법률
	종합의료시설	의료법
환경기초시설 (4)	하수도	하수도법
	폐기물처리시설	폐기물관리법, 자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률
	수질오염방지시설	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률, 가축분뇨의관리및이용에관한법률, 하수도법, 광산피해의방지및복구에관한법률
	폐차장	자동차관리법

7. 개발행위허가

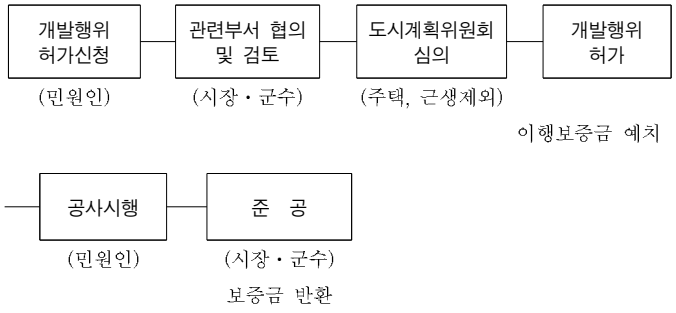
가. 제도개요

○ 개발행위허가시 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변환경과의 조화 등을 고려함으로서 난개발을 방지하기 위한 제도이며, 특별시장·광역시장·시장·군수는 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 및 개발행위허가운영지침에서 위임하거나 정한 범위안에서 도시·군계획조례 등을 마련하여 개발행위허가제도를 운영

○ 개발행위허가 대상

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
- 토지의 형질변경
- 토석채취
- 토지분할(건축물이 없는 경우에 한함)
- 녹지지역·관리지역 및 자연환경보전지역안에서의 울타리안이 아닌 토지에 1월이상 물건을 쌓아놓는 행위

나. 허가절차



다. 개발행위허가의 규모

○ 도시지역

- 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만㎡ 미만
- 공업지역 : 3만㎡ 미만
- 보전녹지지역 : 5천㎡ 미만

○ 관리지역 : 3만㎡ 미만

○ 농림지역 : 3만㎡ 미만

○ 자연환경보전지역 : 5천㎡ 미만

라. 개발행위허가의 기준

○ 개발행위의 규모에 적합할 것

○ 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것

○ 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것

○ 주변지역의 토지이용실태, 주변환경·경관 등과 조화를 이룰 것

○ 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지확보 계획이 적절할 것

○ 기타 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

※ 개발행위허가 세부기준은 시행령 별표1의2와 개발행위허가운영지침 참조

마. 용도지역별 허가현황 ('16.12.31)

(단위 : 건수, 천㎡)

구분	계		도시지역		관리지역		농림지역		자연환경보전지역	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
전국	**102,757**	**523,766**	**28,210**	**83,032**	**63,861**	**276,560**	**9,762**	**158,631**	**924**	**5,543**
서울특별시	89	67	89	67	0	0	0	0	0	0
부산광역시	315	611	315	611	0	0	0	0	0	0
대구광역시	916	1,104	912	1,097	0	0	3	3	1	4
인천광역시	3,263	8,619	1,389	2,221	1,712	3,681	162	2,717	0	0
광주광역시	569	911	545	847	24	64	0	0	0	0
대전광역시	175	581	156	554	17	25	1	1	1	1
울산광역시	1,976	9,786	1,479	6,771	303	1,005	178	1,939	16	71
세종특별자치시	1,485	4,618	123	191	1,285	2,955	76	1,471	1	1
경기도	28,262	188,176	9,162	23,830	17,250	87,898	1,765	76,374	85	74
강원도	11,623	82,910	1,860	10,513	8,875	57,255	778	14,817	110	325
충청북도	9,319	36,546	2,391	5,205	5,949	21,478	876	9,225	103	638
충청남도	11,858	36,263	2,259	4,059	8,172	23,957	1,404	7,884	23	363
전라북도	2,789	22,324	464	1,055	1,923	8,109	383	12,383	19	777
전라남도	8,331	27,102	1,972	6,121	4,533	13,762	1,508	6,623	318	596
경상북도	11,199	65,369	2,659	12,364	7,023	38,474	1,464	13,674	53	857
경상남도	10,212	37,597	2,238	7,029	6,625	17,212	1,162	11,520	187	1,836
제주특별자치도	376	1,182	197	497	170	685	2	0	7	0

※ 출처 : 국토교통부, 2016 도시계획현황(건축물의 건축 건수 및 면적은 제외)

8. 토지적성평가

가. 개요

○ 전 국토의 “환경친화적이고 지속가능한 개발”을 보장하고 개발과 보전이 조화되는 “선계획·후개발의 국토관리체계”를 구축하기 위함

- 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 도시·군기본계획을 수립·변경하거나 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 정량적·체계적인 판단 근거를 제공하기 위하여 실시

○ 토지적성평가의 범위

- 비시가화지역을 체계적으로 관리·이용할 수 있도록 주거지역, 상업지역, 공업지역과 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제4조 및 제5조에 의해 지정된 민간인통제선 이북지역을 제외한 모든 지역

○ 토지적성평가 실시 제외대상(도시·군기본계획 수립·변경 시)

- 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우
- 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우

○ 토지적성평가 실시 제외대상(도시·군관리계획 입안 시)

- 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
- 해당 지구단위계획구역안의 나대지 면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
- 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
- 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

- 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우. 다만, 해당 시·군의 여건 변화가 크게 발생한 경우 시장·군수는 5년 이내에도 토지적성평가를 실시할 수 있다.
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호·제2호 또는 제6호(같은항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우
- 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
- 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우
  · 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
  · 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)
  · 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)
- 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우
  · 영 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설
  · 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설

· 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)

· 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)

· 개발제한구역안에 설치하는 기반시설

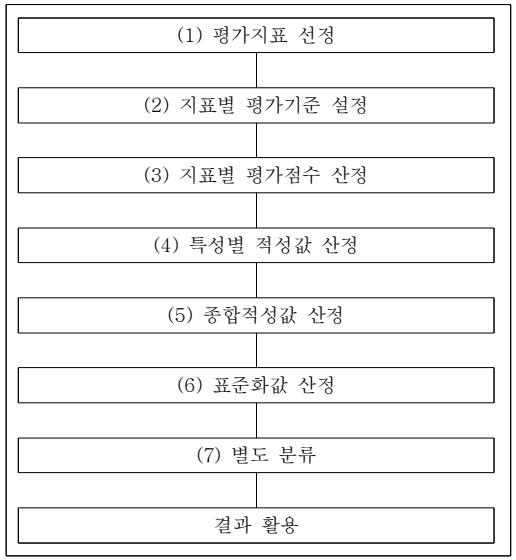
- 도시·군관리계획의 변경사항 중 경미한 사항에 해당하는 경우

나. 토지적성평가의 일반원칙

○ 토지적성평가 시행주체

- 토지적성평가는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 "토지적성평가 시행주체"라 한다)가 관할 구역에 대해 시행하며, 평가주체 이외의 자가 도시·군관리계획 입안 또는 입안 제안을 위해 요청하는 경우 평가결과를 제공하여야 한다.

○ 토지적성평가 수행절차



다. 토지적성평가의 실시 및 그 결과의 활용방법

○ 입안구역 적성등급 활용방법

- 입안구역 적성등급은 도시·군관리계획 입안권자가 정한 입안구역 적성등급 적용기준에 따라 해당 도시·군관리계획의 입안 여부를 판단하는 데 활용한다.

- 입안구역 적성등급 적용기준은 <표 3-9>의 사례와 같이 입안 가능, 입안 제한 등으로 구분하고, 각 구분에 따른 적성등급의 분류는 도시·군관리계획 입안권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 변경한다.

- 입안구역 적성등급 적용기준은 해당 지역의 공간구성에 관한 정책방향, 지역실정 등을 고려하여 용도지역별로 세분하여 정하거나, 도시·군관리계획의 유형 등에 따라 다르게 정할 수 있다.

〈표3-9〉 입안구역 적성등급 적용기준(예시)

구분	입안제한	심의를 거쳐 입안여부 결정	입안가능
입안구역 적성등급	가, 나	다	라, 마

- 도시·군관리계획 입안권자는 다음의 어느 하나에 해당하여 입안구역 적성등급 적용기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 판단하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시·군관리계획을 입안할 수 있다.

· 자연환경이나 지형지세에 의존하여 개발·설치하는 도시·군계획시설(공원, 전기공급설비 등)이나 관광·휴양형 지구단위계획 및 관광·휴양형 개발진흥지구를 위한 경우

· 토지적성평가 실시 후에 발생한 개발구역(주거·상업·공업지역 등) 지정, 공적규제지역 해제 등의 여건 변화에 따라 해당 도시·군관리계획 입안구역의 적성등급이 입안 가능한 등급으로 변동될 가능성이 있는 경우

라. 토지적성평가의 정보관리 및 지원

○ 토지적성평가 결과의 검증

- 토지적성평가 시행주체는 한국토지주택공사(이하 "검증기관"이라 한다)와 협의하여 이 지침에 의한 토지적성평가 결과의 검증을 검증기관에게 의뢰하여야 하며, 검증기관으로부터 통보된 검증의견을 반영하여야 한다.

9. 성장관리방안

가. 도입배경

○ 비시가화지역 중 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 지역에 대한 계획적 개발 및 체계적 관리 유도('13. 7. 국토계획법 개정, '14. 1. 시행)

나. 주요내용

○ (성격·수립내용) 비시가화지역의 계획적 개발 및 관리방향을 제시하기 위해 지자체가 자율적으로 수립하는 법정계획

- 기반시설 설치·건축물 용도 등의 계획을 사전에 수립하고, 이에 적합한 개발행위만 허용(지역별 맞춤형 개발행위허가 기준으로 활용)

* 기반시설 배치·규모, 건축물 용도·밀도에 관한 계획은 의무사항이며, 건축물 배치·형태·색채, 환경관리·경관에 관한 계획은 필요 시 수립(선택사항)

- 필요한 기반시설 설치계획 등이 이미 수립되어있음을 고려하여 개발행위허가 시 도시계획위원회 심의를 면제하고, 밀도도 일부 완화*

* (계획관리지역) 건폐율 40%→50%, 용적률 100%→125%까지 완화
(자연녹지, 생산관리지역) 건폐율 20%→30%까지 완화

○ (대상지역) 유보용도, 보전용도* 중 개발압력이 높은 지역**을 대상으로 개발현황 및 잠재력 등을 고려하여 선정

* (유보용도) 자연녹지, 계획·생산관리지역
(보전용도) 생산·보전녹지, 보전관리, 농림, 자연환경보전지역

** 대규모 개발 주변지역, 주변지역과 연계하여 개발이 필요한 지역, 시가화 예상지역 등

○ (수립절차) 기초조사 → 성장관리방안 입안 → 주민 및 지방의회 의견청취 → 관계기관 협의 → 도시계획위원회 심의 → 결정 및 고시

* 성장관리방안을 변경하는 경우 위 절차와 동일(경미한 변경사항 제외)

다. 성장관리지역 설정

○ 일반원칙

- 인구 및 개발행위 증가, 지가상승률 추세 등을 통한 객관적 자료와 지역여건, 정책적 사항을 종합적으로 고려하여 설정

- 당해지역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 고려하여 성장관리지역 목적달성 여부 및 타당성 검토 후 설정

○ 성장관리지역 설정기준

- 유보 용도 및 보전 용도 지역을 대상으로 ①시가화가 예상되는 지역, 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역, ②주변지역과 연계하여 체계적 관리가 필요한 지역, ③위 지역에 준하는 지역으로 도시·군계획조례로 정한 지역

○ 성장관리지역 설정범위의 고려사항

- 최근 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전 동기대비 20%이상 증가한 지역

- 해당지역의 최근 1년간 인구증가율 또는 지가변동률이 당해 시·군·구 인구증가율 또는 지가변동률 보다 20%이상 높은 지역

○ 성장관리지역의 경계

- 성장관리방안 목적달성 및 효율적 관리를 위해 설정지역을 정형화

- 도로, 하천 등의 지형지물을 이용하여 경계선을 분명하게 구분

라. 성장관리방안 수립기준

○ 일반원칙

- 성장관리방안 목적달성을 위해 a와 b를 포함하여 둘 이상을 내용으로 하되, a와 b외에는 반드시 필요한 경우에 한하여 포함

a. 기반시설의 배치·규모, b. 건축물 용도, 건폐율 또는 용적률, c. 환경관리계획 또는 경관계획, d. 건축물의 배치·형태·색채·높이, e. 기타 도시·군계획조례가 정하는 사항

- 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 관련 계획에 부합
- 쾌적하고 편리한 환경조성을 위해 환경친화적으로 수립하고, 지역민을 대상으로 주민설명회 등 주민의견을 충분히 수렴
- 수립내용에 기반시설계획 등 꼭 필요한 경우로 한정함으로써 당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 악영향을 최소화

○ 기반시설계획

- 기반시설 용량은 당해 지역의 인구(상주, 상근, 이용)를 참작하고, 향후 주변지역의 성장방향 및 성장가능성을 고려
- 도로 등의 용량은 건축물의 용도, 인구증가율 등을 고려하여 설정하고, 주거가 밀집한 지역은 학교, 공원, 유치원 등의 시설을 고려
- 민원발생 최소화 및 효율적인 계획수립을 위해 도로, 공원 등 기존의 기반시설을 우선적으로 활용

○ 건축물의 용도

- 성장관리지역 설정목적, 용도지역·지구의 특성 및 당해 지역의 토지이용상황 등을 참작하여 적합한 건축물의 용도를 설정(건축물의 용도는 권장·허용·불허용도로 구분하여 설정하되, 용도설정이 과도하지 않도록 하여 민원발생을 최소화)
- 토지의 효율적 이용과 경관 및 미관을 위해 건축물의 용도가 무질서하게 혼재되지 않도록 계획

  (주거 및 교육환경 보호를 위해 숙박 및 위락시설 제한 가능 등)

- 건축물 용도는 상호 조화롭게 하되, 불가피하게 상충되는 용도가 입지하는 경우 완충공간을 확보하는 방안 고려

○ 건폐율 및 용적률

- 건폐율·용적률은 당해 용도지역의 적용기준을 원칙으로 하되, 조례로 정한 바에 따라 125% 범위내에서 완화하여 적용 가능(건폐율 및 용적률 완화는 계획관리지역에 한함)

* 건폐율 및 용적률 완화는 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 허용범위를 다르게 적용하여 성장관리 목적달성에 활용, 건폐율 및 용적률 완화시 기반시설 공급계획을 함께 고려

○ 건축물의 배치·형태·색채·높이 등

- 건축물의 배치·형태·색채 등은 차량통행이 많은 간선도로변, 관광지 주변지역으로 유동인구가 많은 지역에 한정하여 수립
- 건축물의 미관 및 주변경관과의 조화 등을 고려하여 건축물의 배치, 형태, 색채, 높이 등 기본요소를 참작(당해 지역의 특성과 주변지역과 조화를 위해 지붕의 형태와 색채 등)

○ 환경관리계획 및 경관계획

- 환경관리계획 및 경관계획은 당해 지역의 여건 등으로 수립권자가 반드시 필요하다고 인정하는 경우에 한정하여 수립
- 자연환경 보전을 위해 구릉지 등은 절토를 최소화하고, 습지나 야생동식물 서식처 등은 보존
- 방음벽은 소음원에 가깝게 하고, 자연지형과 수목을 적극적으로 활용
- 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하되, 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토
- 산림·녹지 등 자연경관의 연속성을 고려하고, 하천·해변·녹지축 등을 보호하여 당해 지역의 주요 경관이 조화되도록 수립
- 경관관리는 지자체별 지역여건 및 특성 등을 최대한 반영

마. 성장관리방안 수립현황

○ '17년말 현재 16개 지자체가 20개 지역에 대하여 수립완료 또는 진행 중

'17.12.31. 기준

광역	기초	진행단계	완료시기	지역	면적(㎢)
인천	중구	수립	17.2.	영종,용유, 무의	16.91
울산	북구	진행 중	-	북구 대안동 외 2개소	1.63
	울주	수립	-	울주군 상북면 산전리	0.1
세종	세종	1차 수립	16.8.	행복도시 주변 6개소	53.9
		2차 진행 중	-	조치원읍 외 4개면	67.46
경기	고양	수립	17.10.	관산동 외 15개동	20.4
	화성	1차 수립	16.8.	우정읍 매향리 및 남양읍 신남리	1.72
		2차 진행 중	-	우정읍 조암IC 외 14개소	15.50
	파주	1차 수립	16.10.	야당동 외 1개소	6.98
		2차 진행 중	-	문산읍 외 4개소	6.50
	광주	수립	17.1.	오포읍	12.8
	오산	진행 중	-	외삼미동 외 3개소	1.92
	여주	진행 중	-	멱곡동 외 4개소	1.2
충남	공주	수립	16.12.	사곡면 계실리	0.166
	홍성	수립	17.6.	홍북면 일원	0.839
경남	김해	1차 수립	17.12.	상동면 우계리, 율하동, 관동동	0.96
	김해	2차 진행 중	-	김해시 전역 (계획관리, 자연녹지)	96.7
	합천	진행 중	-	합천읍	0.106
제주	제주	진행 중	-	제주시 전역	156.27
	서귀포	진행 중	-	대정읍 구억리 안덕면 광리,서광리	7.8
합계					469.861

10. 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가

가. 제정목적

○ 이 지침은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제3조의2의 규정에 의하여 국토교통부장관이 도시의 지속가능성평가를 실시하는 경우에 필요한 평가의 대상 및 절차, 세부 평가기준과 평가방법, 제출방법 및 그 밖에 세부사항을 정함

○ 평가 목적 및 범위

- 전 국토의 "지속가능한 개발"을 위해 지자체의 건전한 도시정책을 유도하고 국민 삶의 질을 개선하기 위한 생활인프라 수준을 평가
- 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시·군·구(이하 "지자체")를 대상으로 추진

나. 평가절차

① 평가 시행 공고 → 평가 시행 공고 (국토교통부장관)

② 평가서의 작성(지자체) 및 제출 → 평가서의 작성 및 제출

③ 평가서의 접수 → 평가서의 접수

④ 지자체 평가서의 검증 및 채택 → 지자체 평가서의 검증 및 채택

⑤ 종합분석 및 평가 → 평가결과 도출 (평가위원회 의견개진)

⑥ 평가 결과보고서 작성 및 통보 → 평가 결과보고서 작성 및 통보

다. 평가방법 및 주기

○ 평가방법 및 등급화

① (평가군) 인구규모 및 특성을 고려하여, '특별시·광역시의 자치구와 인구 50만명이상 대도시', '인구 50만미만 시', '군'의 3개 그룹으로 분류하여 평가를 실시

② (평가방식) 평가군별 상대평가 방식을 채택함으로써 해당 지자체의 현재 수준을 파악하고 자체적인 노력을 촉발시키는 계기를 마련

③ (점수화방식) 지표마다 서로 다른 값 범위와 단위, 특성을 갖고 있으므로 각 지표의 원값을 표준점수화(Z-Score)하여 점수분포의 출발점과 단위를 통일시켜 상대적인 비교 및 지표별 점수의 합산이 가능하도록 함

표준점수(Z-Score) = (원점수 - 평균) / 표준편차

※ 표준점수란 원래의 값을 주어진 집단의 평균을 중심으로 표준편차 단위로 전환한 점수

④ (등급화) 3개 각각의 평가군내에서 상대평가를 통하여 점수를 5개 등급(1등급 : 우수 ~ 5등급 : 미달)으로 구분하는 등급화방식을 적용

○ 부문별 등급 및 종합화방안

① 점수의 종합화는 대부문별 등급 및 전체 등급의 2개 단계로 통합

② 대부문별 등급은 부문별로 해당하는 지표의 점수를 합산하고 이를 등급화하여 도출

③ 종합등급은 대부문의 점수 분포를 고려하여 총점을 합산한 뒤, 이를 등급화하여 도출

○ 평가주기

① 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가는 매년 실시한다.

② 평가로 인한 행·재정적 낭비를 줄일 수 있도록 필요한 경우 취득이용이한 정도에 따라 지표별로 평가주기를 다양화할 수 있음.

라. 평가결과의 활용

○ 국토교통부 장관은 지역에 미치는 파급성 등을 감안하여 평가결과의 일부를 공개할 수 있음.

○ 평가의 결과는 도시재생사업, 보조금 대상, 도시대상 등 각종 국가 및 지자체 지원 대상의 선정과정에서 중요한 평가요소로 활용 할 수 있음.

○ 지자체는 평가결과를 도시·군관리계획의 기초조사 등 국토 및 도시계획의 수립 및 집행에 활용.

* 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가지표(74개)

구분			지표	평가기준
도시사회부문	기본지표(100점)	방재안전(30점)	* 인구 천명당 풍수해 발생에 따른 재산 피해 (10점)	표준화점수
			* 인구 천명당 화재발생 건수 (10점)	표준화점수
			* 인구 천명당 경찰관수 (5점)	표준화점수
			* 인구 천명당 소방관수 (5점)	표준화점수
		사회복지(40점)	* 유아 천명 당 보육시설, 유치원수, 유치원 원아수 (10점)	표준화점수
			* 초등학교 학급당 학생 수 (10점)	표준화점수
			* 인구 천명당 의료기관 종사 의사수 (10점)	표준화점수
			* 노인(60세이상)천명당 노인여가복지 시설수 (10점)	표준화점수
		문화(30점)	* 인구 천명당 문화시설 연면적 (9점)	표준화점수
			* 인구대비 공공도서관 장서수 (7점)	표준화점수
			* 인구 천명당 체육시설 대지면적 (7점)	표준화점수
			* 도시인구 대비 도시지역 공원녹지면적 (7점)	표준화점수
	응모지표(100점)	방재안전(40점)	* 재해예방 시설 및 프로그램 관련 예산 비율 및 증가율 (15점)	표준화점수
			* 범죄예방을 위한 정책 및 프로그램 (15점)	상대평가
			* 재해 취약성 분석 결과에 따른 대책 수립 및 집행 노력(10점)	상대평가
		사회복지(40점)	* 건강보건정책 및 질병예방 프로그램 관련 예산 비율 및 증가율 (10점)	표준화점수
			* 고령화 사회 준비를 위한 예산 비율 및 증가율(배리어 프리 등) (10점)	표준화점수
			* 교통약자를 위한 정책 및 프로그램(저상버스 도입 등) (10점)	상대평가
			다문화 사회 정착을 위한 정책 및 프로그램 (5점)	상대평가
			* 초등학교 방과 후 활동 프로그램 활성화 노력 (5점)	상대평가
		문화(20점)	도시디자인 및 경관 우수사례 (10점)	상대평가
			문화 및 경관관련 정책 및 프로그램 (10점)	상대평가
도시경제부문	기본지표(100점)	인구(40점)	인구증가율 향상도 (10점)	표준화점수
			인구대비 신생아수 (10점)	표준화점수
			경제활동 인구 비율 (10점)	표준화점수
			인구대비 순인구 유입 (10점)	표준화점수
		경제(60점)	경제활동 참가율 (10점)	표준화점수
			* 인구 천명당 사업체수 (10점)	표준화점수
			재정자립도 (10점)	표준화점수
			1인당 예산규모 (10점)	표준화점수
			1인당 GRDP (10점)	표준화점수
			부채비율 저감도 (10점)	표준화점수
	응모지표(100점)	인구(40점)	인구유치를 위한 정책 및 프로그램 (20점)	상대평가
			출산율 증가를 위한 정책 및 프로그램 (20점)	상대평가
		경제(60점)	공장 집단화 및 기업유치를 위한 노력 (20점)	상대평가
			재정건전화를 위한 노력 (20점)	상대평가
			사회적 기업, 마을기업 등 사회적경제 활성화를 위한 노력 (20점)	상대평가
도시환경	기본지표(100점)	정주(30점)	* 전체 가구수 대비 임대주택 비율 (10점)	표준화점수
			소득 대비 임대료 수준 (RIR) (5점)	표준화점수
			소득 대비 주택가격 수준(PIR) (5점)	표준화점수
			* 노후 건축물수 대비 증축, 개축, 대수선 건축물 수 (10점)	표준화점수

구분			지표	평가기준
부문	응모지표(100점)	환경(30점)	* 생활폐기물 중 재활용 비율 (15점)	표준화점수
			* 도시지역 면적비율 대비 상하수도 보급률 (5점)	표준화점수
			임야면적 감소비율 (10점)	표준화점수
		교통(40점)	* 대중교통 수송분담률 (12점)	표준화점수
			* 자동차 천 대당 교통사고 발생건수 (8점)	표준화점수
			* 등록자동차수 대비 공영주차장 주차면수 (12점)	표준화점수
			* 인구 천 명당 대중교통 운행결손금 지원액 (8점)	표준화점수
		정주(40점)	* 도시재생·마을만들기 사업 우수사례 (20점)	상대평가
			* 저소득층을 위한 주거의 질 향상을 위한 노력 (20점)	상대평가
		환경(40점)	신재생에너지 생산·보급·활용을 위한 노력 (10점)	상대평가
			친환경건축물 인증 건수 (10점)	표준화점수
			* 기후변화 적응을 위한 노력 (10점)	상대평가
			* 저영향개발(옥상녹화, 빗물침투, 우수저장 등) 추진 노력 (10점)	상대평가
		교통(20점)	* 보행 및 자전거 이용 활성화를 위한 정책 및 프로그램 (10점)	상대평가
			친환경자동차 보급을 위한 정책 및 프로그램 (10점)	상대평가
지원체계부문	기본지표(100점)	토지이용관리(40점)	시가화구역 내 개발행위 허가면적의 비율 (9점)	표준화점수
			시가화구역 내 미이용 토지면적 비율 (9점)	표준화점수
			도시계획 대비 실제인구 도달률 (13점)	표준화점수
			비시가화구역 면적 대비 형질변경(대지전환) 면적 (9점)	표준화점수
		조직역량 및 계획집행(30점)	도시계획상임기획단 운영 (5점)	배점
			도시계획위원회 도시계획 전문분야 위원 참여비율 (10점)	표준화점수
			미집행시설 면적 감소율 (15점)	표준화점수
		주민참여 활성화(30점)	주민참여 활성화를 위한 예산 비율 (10점)	표준화점수
			주민제안건수 (10점)	표준화점수
			자원봉사 참여 실적 (10점)	표준화점수
	응모지표(100점)	토지이용관리(35점)	비도시지역의 난개발 방지 노력 (17점)	상대평가
			* 도심지역 재생 또는 활성화를 위한 노력 (18점)	상대평가
		조직역량 및 계획집행(30점)	도시 관련 평균 교육이수 시간 (10점)	표준화점수
			중간지원조직(도시재생지원센터 등)의 활성화를 위한 노력 (10점)	상대평가
			지방도시계획위원회의 효율적인 운영노력 (10점)	배점
		주민참여 활성화(35점)	주민참여 활성화를 위한 홍보 노력 (10점)	상대평가
			시민대학 등 지역사회 교육행사 개최 실적 (10점)	표준화점수
			행정에 대한 주민, 전문가 참여 기구의 운영 및 활성화 (15점)	상대평가

※ 생활인프라 평가대상 지표(34개)는 *표시, 포용성 평가대상 지표(17개)는 음영표시

11. 기후변화 재해취약성 분석

가. 개요

○ 최근 기후변화 영향으로 인구와 기반시설이 집중된 도시에서 재해가 점차 대형화·다양화되는 추세이며 폭염, 폭설, 강풍 등 다양한 도시재해 일상화

○ 특히, 기후변화 영향에 따른 태풍, 폭우로 인해 전 세계 곳곳에서 과거에 유례가 드문 초대형 홍수가 발생

- 2012년 10월 허리케인 샌디는 미국 24개 주에 영향을 준 역대 최대 직경(1,800㎞)의 허리케인으로, 뉴욕주와 뉴저지주를 중심으로 많은 인명 및 재산피해 발생

- 2013년 6월 유럽 중부 및 동부지역에 발생한 폭우로 다뉴브강과 엘베강이 범람했고, 독일, 폴란드, 오스트리아 등에서 많은 재산피해와 이재민 발생

○ 이러한 현상은 우리나라에서도 나타나고 있으며, 2000년대 자연재해 피해액이 1970년대 대비 약 8.6배, 1990년대 대비 약 2.4배 증가

- 2002년 8월 태풍 루사가 내습하여 강릉에 하루 동안 870.5㎜가 내려 사망 246명, 재산피해 약 5조 1천억 원의 피해 발생

- 2011년 우면산 산사태, 강남 침수피해를 발생시킨 강우는 서울 평년 연강수량 1,451㎜의 약 41%에 해당하는 595㎜로서, 7월 26일~28일까지 3일간 집중되었으며, 관악구에는 7월 27일 1시간 최대강수량이 113㎜를 기록

- 2012년에는 5, 6월 두 달 동안의 강수량이 110.9㎜로 평년의 약 43%에 머물러 극심한 가뭄피해를 발생시켰고, 예년보다 늦게 7월초부터 시작한 장마는 지역적으로 국지성 폭우를 내림

* 특히, 2012년에는 1962년 이후 50년 만에 4개의 태풍이 내습하였으며, 8월 말부터 9월 중순 1달 동안에 3개의 태풍이 내습하였고, 특히 8월 말에는 태풍 볼라벤과 덴빈이 연이어 우리나라 서해안에 상륙하여 연안도시를 중심으로 많은 피해 발생

○ 기후변화에 따라 대형화·다양화되고 있는 재해에 효율적으로 대응하기 위하여 기존의 전통적인 방재대책(하천, 하수도, 펌프장 등)과 함께 도시의 토지이용, 기반시설 등을 활용한 도시계획적 대책이 필요

- 해외 방재선진국에서는 재해취약지역을 파악하여 재해에 취약한 지역에는 주민이 거주할 수 없게 하거나 시설의 설치를 제한하는 등 토지이용정책을 통해 재해위험을 감소

- 또한, 공원·녹지, 공공청사, 학교 등 도시기반시설도 폭우, 가뭄 등에 대비하여 빗물을 저장할 수 있는 구조로 건축

〈 기후변화 영향으로 인한 다양한 재해 피해 발생 현황 〉



○ 재해에 안전한 도시 조성을 위해서는 도시계획 수립단계부터 재해취약지역을 고려한 토지이용, 기반시설(도로, 공원·녹지 등), 건축 설계 대책 등 계획 수립단계부터 재해를 고려하여야 하며, 이를 위해 기후변화에 따른 재해 취약성을 분석하여 도시계획수립의 기초자료로 활용할 필요가 있음

○ 국토교통부는 우면산 산사태, 강남역 주변 침수 등을 계기로 도시방재정책을 적극 마련하면서, 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 등 도시계획 수립지침을 개정하여 재해 취약성 분석을 도입(2012년 7월 1일 시행)

- 재해 취약성 분석 제도는 도시계획을 수립·변경하는 과정에서 기후변화에 따른 재해취약성분석을 시행하고 이를 토지이용, 기반시설 등 각 부문별 계획에 반영

〈 도시계획 수립지침 내 재해 취약성 분석 관련 내용 〉

광역도시계획 수립지침	도시기본계획 수립지침	도시관리계획 수립지침
• 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 광역계획권의 다양한 재해위험을 파악하고, 부문별 계획 수립시 반영하여 재해피해를 최소화하여야 한다.	• 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 도시의 다양한 재해위험을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하고, 재해 취약성 저감방안을 제시하여야 한다.	• 기후변화 재해 취약성 분석을 수행한 후 수립하고, 취약성 분석 결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영한다.

자료: 국토교통부(2013). 광역도시계획수립지침, 도시기본계획수립지침, 도시관리계획수립지침

나. 추진경위

○ '11.12.15. : 도시계획(광역, 기본, 관리계획) 수립지침 반영

○ '12.06.29. : 재해취약성분석 방법 안내

○ '13.02.26. : 재해취약성분석 방법 매뉴얼(보완)배포

○ '13.04.11. : 재해취약성 분석 지차체 설명회

○ '13.09.24. : 재해취약성분석 운영방안 및 추가보완 매뉴얼

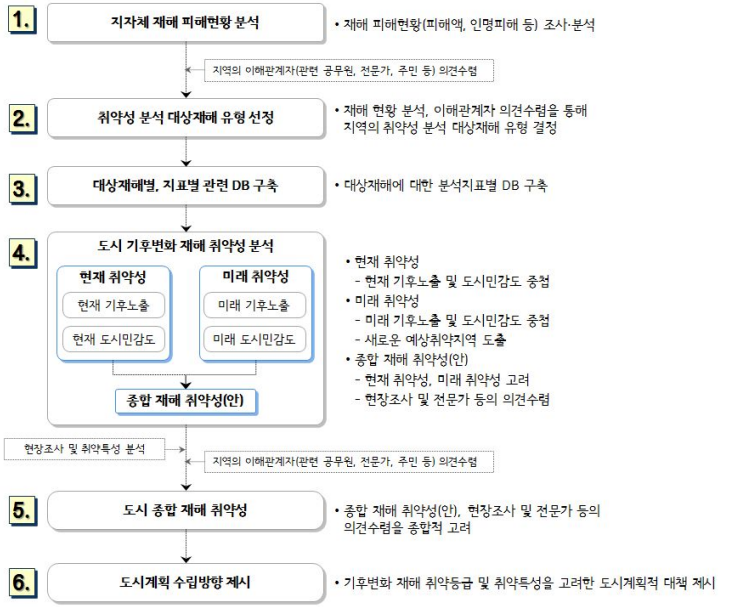
○ '13.09.27. : 재해취약성분석 제도도입 의원발의

다. 기후변화 재해 취약성분석 수행방법

○ (분석기법) 기후변화 재해 유형(폭우, 폭염, 산사태 등)에 따라 기후특성(기온, 강수량 등), 도시 이용현황*, 지형을 종합하여 도시 재해 취약성 분석

* 도시이용특성은 불투수지역면적, 기반시설면적, 보육·요양시설수, 반지하주택수 등으로 분석

- 재해취약정도에 따라 Ⅰ~Ⅵ등급으로 분류 후 관계자(전문가, 지역공무원, 이해관계자 등) 의견을 반영해 최종 도면 제시



○ (활용방안) 재해취약성을 반영하여 도시계획차원의 방재방안 제시

- 분석 결과를 바탕으로 재해 저감을 위한 도시계획적 대응(토지이용, 기반시설 설치 등) 정책방향 제시
- 재해취약지역 중 인구밀집지역 등 집중관리가 필요한 지역에 대해 방재지구 지정시 활용

12. 도시계획위원회 운영 가이드라인

가. 추진배경

○ 대선 공약, 국정과제로 '토지이용 관련 통합 인허가제 도입' 이후 「토지이용 인허가 절차 개선방안」을 발표('13.10 국가정책조정회의)

- 복잡한 인허가 과정, 인허가의 불확실성과 함께 주요 문제점으로 각종 위원회의 심의 과정상 과도한 조건 부과* 등이 지적

* 주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관한 기부채납 등

- 위원회(도시, 경관, 건축, 교통 등)의 역할·심의 범위 등이 명확하지 않아 심의 내용 중복, 위원회간 의견 상충 등 문제도 제기

○ 또한 도시계획위원회 운영 현황 조사*를 통해 위원 구성이나 심의방식, 상정 안건·회의록 작성 등과 관련 개선 사항도 추가 발굴

* (1차) 최근 3년간 도시계획위원회 운영 자료 분석(244개 지자체)
(2차) 16개 지자체 실태조사(심의자료 및 회의록 열람, 공무원 인터뷰 등)
⇒ '지방도시계획위원회 운영 가이드라인('13.7)' 개정 시행

나. 추진내용(또는 추진경과)

○ (세부 심의기준 제공) 과도한 심의 방지 등을 위해 핵심 또는 중점 검토 사항 위주로 단순화한 심의 체크리스트를 제시

- 위원회가 의사결정기구가 아닌 검토·자문 기능으로서의 한계도 명시*

* 위원회 심의 결과를 그대로 인용하여 지자체가 조건부 허가 등을 결정

○ (전문성 강화) 위원의 자격 요건 구체화, 신규 위촉 위원에 대한 심의 방법 및 기준에 대한 교육 실시 등을 통해 전문성을 제고

○ (투명성 제고) 회의록·민원인 제출 보고서 등의 표준화, 당사자의 심의 참여 기회 확대, 부결 사유서 제공 등을 통해 심의를 투명화

다. 주요 성과

1) 표준화된 심의 기준 및 방법 적용

현황 및 문제점

○ 불명확한 판단기준을 적용(예 : 주변 환경과의 조화를 고려한 보전방안 제시 필요)하여 부결·재심의·조건부 의결되는 경우가 있고,

- 심의 전 상정 안건에 대한 사전 설명도 없이 위원회 심의를 진행

○ 원만한 사업 추진을 명목으로 주민 동의 확보 등 조건이 부가되면서 지역 주민의 대가 요구, 사업자 부담 가중 등도 문제화

〈 사 례 〉

▶ ○○시에서는 위원회 심의 과정에서 주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관한 기반시설 설치요구로 사업시행자 부담을 가중

▶ ○○사업자는 심의 작성에 필요한 사전 검토 체크리스트가 없어 공사계획, 우·오수처리계획 등 관련자료 미비로 재심의·조건부 가결 결정

개선방안

① 효율적 심의를 위해 "핵심 또는 중점 검토 사항" 위주로 단순화하는 심의 체크리스트*를 제시하여 심의 범위를 제한하고,

* 개발행위허가, 지구단위계획, 도시계획시설 등 유형별로 차별화

- 주민동의서 첨부, 설명회 개최, 과도한 기반시설 설치 요구 등도 제한

② 도시계획위원회가 심의·자문기구로서의 역할 범위·한계를 명시하고, 기능상 오해를 야기할 수 있는 표현*은 지양

* (종전) 원안 의결(가결), 조건부 의결 등 → (개선) 원안 수용, 조건부 수용 등

③ 위원들이 안건에 대해 충분히 이해할 수 있도록 업무 담당자가 관련 내용을 심의 전에 보고하고, 질의 및 답변 시간을 갖도록 절차 개선

2) 위원의 전문성 및 역량 강화

현황 및 문제점

○ 위원 선정방식은 대체로 공모·위촉 방식을 취하고 있으나, 수도권 지역은 비교적 민간 전문가 확보가 용이하나

- 비수도권 지역이거나 50만 이하 시·군인 경우 거리적인 문제, 지역내 전문가 부족 문제 등으로 인력풀 확보가 어려움

* 분야별 전문가 확보 곤란, 위원의 전공과 심의 분야 간 불일치 등

○ 신규 위촉 위원의 경우 심의 방법 숙지도 없이 심의가 진행되며,

- 일부 지역은 시·군의회 의원이 위원으로 참여하면서, 전문성 부족·심의 과정에서 이해관계 반영 등의 문제점도 제기

〈 사 례 〉

▶ ○○시장은 비전문가인 인수위 참여인사(경영학 전공)를 도시계획위원으로, 국회의원 시절 보좌관은 건축위원으로 위촉

▶ ○○시는 자치단체장 등 내부 인사와의 친분관계자를 내부 추천형식을 빌려 도시계획위원으로 위촉

개선방안

① 위원회 구성시 전문성 강화를 위해 민간 전문가위원 비율은 상향 조정(2/3 이상)하고, 위원의 자격 요건을 구체화*

* 도시계획관련학과 조교수 이상, 실무경력 5년이상의 건설분야 기술사 등

② 기초 지자체의 경우 전문가 확보에 어려움이 있으므로, 道에서 위원 인력풀을 구성하고, 기초 지자체의 요청시 위원을 추천

③ 도시계획 분야의 심의·검토 사항, 의견제시 방법 등의 교육을 통해 필요한 소양을 높이고, 불요불급한 심의는 지양토록 유도

* 잘못된 심의 사례 및 주의 사항 등을 제시하여 과도한 심의를 예방

3) 심의의 투명성 제고

현황 및 문제점

○ 회의록 작성 원칙이 없는 상태에서 대부분의 지자체가 도시계획위원회 심의 내용에 대해 회의록을 작성하지 않고, 녹취록만 보유

- 녹취록의 형태로는 일반인 공개가 불가능하므로 심의 결과만 공개하고 있어 구체적 심의 사유 등에 대해서는 사실상 파악이 불가능

* 공개방식이 '열람'으로 제한됨에 따라 지자체에서 도시계획 회의록 정보 공개청구로 인한 열람 실적은 거의 없음('12.7월 권익위)

○ 심의 과정에 당사자의 입회가 가능함에도 불구하고, 제한적으로만 허용되어 심도 있는 논의 제약, 과도한 부담 부과 등의 문제로 작용

개선방안

① 주민 및 사업시행자에 대한 심의내용 및 결과 설명이 용이하도록 녹취록은 지양하고, 회의록 작성 및 공개를 의무화

- 표준화된 회의록 방법 및 양식을 마련하여 제공

② 부결시 사업추진이 불가능하게 되므로 분명한 이유를 서면으로 구체적 부결사유를 기재한 심의 의결서를 제출자에게 회신

③ 자료 누락 등으로 인한 재심의·부결 등을 방지하기 위해 표준화된 안건 작성 양식, 사업자 셀프 체크리스트 등을 제공

□ 시사점(성공요인 분석)

○ 가장 큰 민원 요인인 심의의 예측가능성을 높이고 장기화 방지

- 도시계획위원회 안건처리기한 및 반복심의 3회 이내로 제한하고, 정기회의(월 1회 이상) 및 수시회의(위원장 판단)를 통해 심의 상시화

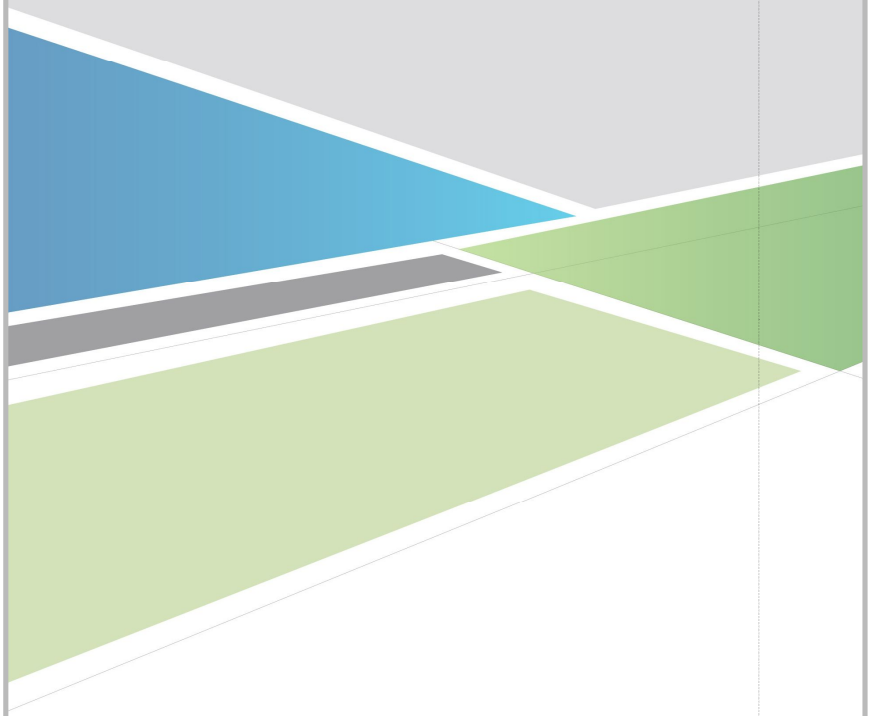
- 시·도 도시계획위원회 심의는 45일 이내, 인구 50만 이상 대도시 위원회 심의는 30일 이내 완료토록 기한을 명시

* 관계기관은 심의요청 접수일 이후 15일 이내 협의의견 제시

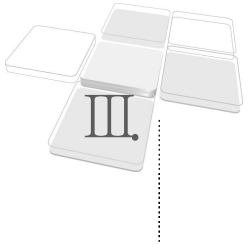
○ 특혜 시비 등을 방지하기 위해 심의 개최시까지, 안건 당사자가 비공식적으로 심의 위원 개별접촉은 금지(필요시 공무원 동행)

Ⅲ

용도지역제 변천 추이



국토의 계획 및 이용에 관한 법률



용도지역제 변천 추이

1. 1943년 : 조선시가지계획령 제정과 용도지역제의 도입

○ 조선시가지계획령 (제정 1934. 6. 20, 총독부제령 제18호)

○ 조선시가지계획령 (일부개정 1940.12.18, 조선총독부제령 41호)

○ 조선시가지계획령 (일부개정 1943.3.31, 조선총독부제령 24호)

가. 도입 배경

○ 제1차 세계대전 후 급격한 사업발전과 도시화로 말미암아 1919년에 들어서 일본에서는 1) 용도지역제, 2) 도로·공원·광장 등 시설계획, 3) 토지구획정리제도의 세 가지 내용이 골조를 이루고 있는 본격적인 도시계획법이 제정

- 초기 이 법은 동경과 6대 도시에만 적용, 점차 용도지역이 세분되면서 1933년 전국도시로 확대
- 1934년 우리나라는 나진시가지 조성과 같은 만주진출을 위한 교두보의 필요성과 함께 확대적용

나. 용도지역제의 변화

○ 시가지 건축물법과 도시계획법이 합쳐진 조선시가지계획령(1934)에 의해 최초의 지역지구제 도입

- 그 이전에도 위생상 유해한 공장은 특별히 지정된 지역 내에서만 허용하였던 시가지건축취체규칙(1913년)이 있었으나, 이를 본격적 의미의 지역지구제로 보기는 어려움 (정희남, 2001)

○ 조선시가지계획령에 의한 최초의 지역지구제는 도시지역만을 대상으로 하였고, 대상용도 역시 도시용지로 한정

- 용도지역은 주거지역·상업지역·공업지역의 3가지로 구분되었으며(1934), 그 후 녹지지역과 혼합지역이 신설(1940)
- 용도지구로는 풍치지구·미관지구·방화지구·풍치지구를 설치

○ 해방이후에도 1962년 도시계획법이 제정되기까지 도시토지의 이용 및 계획의 기본법적 역할을 담당하다가, 1962년 폐지

다. 용도지역 내 행위제한

○ 조선시가지계획령에서는 각각에 용도지역 내 건축 불가능한 건축물에 대해서는 포괄적으로만 규정

〈 조선시가지계획령 용도지역 행위제한 〉

	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	혼합지역
규제방식	불허	불허	허용+불허	허용	허용
제한내용	주거의 안녕을 해칠 우려가 있는 용도	상업의 편리를 해칠 우려가 있는 용도	공장·창고 기타 이에 준하는 건축물	보건·방공 등을 위하여 필요한 시설의 용도	조선총독이 정하는 사항을 제외하고, 각종 건축물
			규모가 큰 것 또는 위생상 유해 또는 보안상 위험의 우려가 있는 용도로 제공하는 것	녹지지역으로써의 효용을 해할 우려가 없는 용도	

2. 1962년 : 도시계획법의 제정과 종세분화 도입

○ 도시계획법 [법률 제983호, 1962.1.20, 제정]

○ 도시계획법시행령 [각령 제625호, 1962.4.3, 제정]

○ 건축법 [법률 제984호, 1962.1.20, 제정]

○ 건축법시행령 [각령 제650호, 1962.4.10, 제정]

가. 도입 배경

○ 1962년 1월 도시계획법이 제정되어, 공간을 다루는 도시계획체계의 기틀 마련

- 도시계획법 제정의 배경과 목적 : 도시의 건설, 정비, 개량 등을 위한 도시계획의 입안·결정·집행절차에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 건전한 발전을 도모하고, 공공의 안녕 질서와 공공복리를 증진하며 주민의 삶의 질을 향상

나. 용도지역제의 변화

○ 시가지계획령에 들어 있던 건축관계 조항을 분리하고, 각각 도시계획법과 건축법으로 독립시켜 제정 (이진희, 2011)

- 시가지계획령에서는 계획구역 내에서만 건축물의 인·허가 및 제어를 효과적으로 할 수 있었으나, 도시계획법에서는 계획구역 밖에서도 일정 규모 이상의 특수용도 건축물에 대한 규제가 가능
- 도시계획법의 결정주체는 국토건설청장에 있었으나, 지방장관에게 부분적이나마 권한위임규정을 두어 지역실정이 감안되게 함
- 결정절차에 있어서도 사전에 반드시 전문가의 심의를 거치도록 중앙도시계획위원회를 설치

○ 용도지역을 하위법령을 통해 세분화

- 용도지역을 4개 지역(주거, 상업, 공업, 녹지)으로 구분

- 종래 조선시가지계획령에 의한 혼합지역은 폐지[1)]
- 시행령에서 주거지역을 주거전용지역과 준주거지역으로, 공업지역을 공업전용지역과 준공업지역으로 세분
- 용도지구를 6개 지구(풍치, 미관, 방화, 교육, 위생 공지지구)로 설정
- 기존의 풍치지구를 폐지하고, 교육지구, 위생지구, 공지지구를 신설
- 1965년 시행령 개정 시 고도지구, 임항지구, 업무지구, 재개발지구가 추가됨

○ 그 외에, 시가지개발 사업으로 규정되어 있었던 건축부지 조성사업을 폐지하고, 일단의 불량지구 개량사업을 신설하여 1950년대의 무단점거 판자촌정리를 시도하였으며, 토지구획정리사업의 시행절차를 보완하고, 국공유지의 처분제한(이진희, 2011)

다. 용도지역 내 행위제한의 변화

○ 건축법 시행령 별표를 통해, 구체적으로 건축할 수 있는 건물과 그렇지 않은 건물을 명시

○ 주거지역과 상업지역은 불허용도 나열식으로, 녹지지역은 허용용도 나열식으로 규정

○ 구체적으로 개발행위와 건축물의 용도를 지정하기 보다는 포괄적으로 규정하는 수준

- 상업지역에서는 일부 공장을 제외하고는 모든 유형의 건축물을 허용
- 주거지역에서도, 공장, 문화집회시설, 차고를 제외한 대부분의 시설이 건축가능
- 단, 공장의 경우, 매우 상세하게 구분을 하여, 상업지역과 주거지역에 무분별한 공장 설립을 제한
- 녹지지역의 경우, 농림축산업 용도의 건축물 및 주택에 한정하고 있음

○ 1963년 건축법 개정을 통해, 규정이 미비했던 준공업지역과 혼합지역에 대해서도 세부 행위규정 마련

1) 모호한 성격으로 논란이 많았던 혼합지역은 일단 폐지된 후 1963년 법개정에서 용통성 부여라는 명분으로 부활하였으나, 1971년 완전히 폐지됨 (이진희, 2011)

3. 1971년 : 용도지역지구의 다양화

○ 도시계획법 [법률 제2291호, 1971.1.19, 전부개정]

○ 도시계획법시행령 [대통령령 제5721호, 1971.7.22., 전부개정]

가. 개정 배경

○ 1970년대 들어서, 정부의 강력한 공업화정책에 따라 이룩한 산업구조의 고도화로 도시주변에 많은 인구가 집중, 이로 인한 도시의 급격한 팽창은 현행법으로 해결할 수 없는 여러가지 도시문제 야기

○ 도시민의 소득수준이 올라감에 따라, 도시공간의 미적 기준 향상되고, 삶의 질 측면에서 도시환경 조성에 필요한 공지의 확보와 이에 따른 사권의 보호 요구가 증대됨

○ 기존의 용도지역제에 의한 건축규제, 토지구획정리사업의 실시, 도시계획시설의 배치만으로는 시가지의 무질서한 확장과 난개발을 제어하기에 미흡하여 도시 내 토지이용에 관한 규제의 틀을 강화하기 위하여 건축법과 함께 전면개정이 이루어짐 (이진희, 2011)

○ 초기 도시계획법에 비하여 전문 7장 94개 조문으로 대폭 확대·개편하여 사실상 현행 법의 근간이 되었으며, 주요 내용은 도시계획의 목적과 정의, 적용대상, 행위제한, 도시계획입안 및 결정절차를 보다 명확히 함 (이진희, 2011)

나. 용도지역제의 변화

○ 용도지역상 녹지지역이 생산녹지지역·자연녹지지역으로 세분

- 1971년 1월 도시계획법 전면개정시 녹지지역이 생산녹지지역·자연녹지지역으로 세분
- 1973년 법개정을 통해 생산녹지지역·자연녹지지역의 세분화는 잠시 사라졌다가, 1976년 법 개정을 통해 다시 부활하여 현재까지 존속

- 용도지역은 주거전용지역·준주거지역, 상업지역, 공업전용지역·준공업지역, 생산녹지지역·자연녹지지역 등 7개 용도지역으로 구분
- 용도지구에서는 보존지구와 주차장정비지구가 신설되었으며, 그 후 수차에 걸쳐 법령이 개정되면서 자연환경보전지구, 특정가구정비지구, 아파트지구, 시가화조정지구 등이 신설

○ 용도구역이 1971년 1월 도시계획법 전면개정시 처음 도입

- 일부 용도지구를 흡수하여 특정시설제한구역, 개발제한구역, 도시개발예정구역이 도입(그 후 1981년 3월 시가화조정지구가 시가화조정구역으로 전환)

다. 용도지역 내 행위제한의 변화

○ 용도지역상 녹지지역이 생산녹지지역과 자연녹지지역으로 세분하였으나, 세분된 용도지역에서의 행위제한에 대한 세부규정은 미수립

- 건축법에서는 주거지역, 상업지역, 준공업지역, 녹지지역, 혼합지역에 대해서만 규정하고, 준주거지역과 전용주거지역, 생산녹지지역과 자연녹지지역 등 세분화된 용도지역의 행위제한 규정을 두지 않음
- 1973년도 건축법 개정을 통하여 구체적인 안을 마련

4. 1972년 : 국토발전과 지역지구제의 전국 확대

○ 도시계획법 [법률 제2435호, 1972.12.30, 일부개정]

○ 도시계획법시행령 [대통령령 제6583호, 1973.3.21, 일부개정]

○ 건축법 [법률 제2434호, 1972.12.30, 일부개정]

○ 건축법시행령 [대통령령 제6834호, 1973.9.1, 전부개정]

○ 국토이용관리법 [법률 제2408호, 1972.12.30, 제정]

○ 국토이용관리법시행령 [대통령령 제6551호, 1973.3.31 제정]

가. 도입 배경

○ 대도시에서의 산업 및 인구의 과도한 집중을 방지하기 위한 대책 마련

- 도시계획법을 개정하여, 특정시설을 육성 또는 제한하거나, 도시의 미관을 확보하고 도시의 기능을 증진하고자 하였음

○ 용도지역 내 행위제한 규정을 보다 구체화하고, 세분화된 용도지역에 맞는 행위제한 시행

○ 국토이용관리법을 제정하여 전 국토에 대해 용도지역·지구제를 확대시행하고 체계적 관리 시행

- 1963년 국토의 종합적 이용·개발 및 보전, 산업입지와 생활환경의 적정화를 위한 국토건설종합계획법 제정, 1972년 국토의 효율적 관리와 이용을 위한 국토이용관리법 제정으로 국토이용 기본체계가 구축되기 시작함
- 종래 도시지역에만 적용되었던 지역지구제는 1970년대 들어 급속한 도시화·산업화가 진행되어 국토에 대한 종합적인 이용·관리의 필요성이 대두됨에 따라 1972년 12월 국토이용관리법을 제정하여 전 국토에 대해 용도지역·지구제를 확대
- 전 국토의 토지이용계획을 수립하고, 이를 뒷받침하는 국토이용관리법을 제정하여 국토를 효율적으로 계획·관리하고 토지의 이용가치를 높이고자 하였음.

나. 용도지역제의 변화

○ 도시계획법 상의 용도지역을 보다 세분하고, 6개 지구를 새로이 추가하는 등, 도시계획법 상의 지역 지구제의 보완

- 용도지역을 시행령에서 세분토록 하여 1973년에는 주거지역 용도가 3개(주거전용, 주거, 준주거), 공업지역 용도는 3개(공업, 전용공업, 준공업)로 각각 나뉨(도시계획법 시행령, 1973)
- 종전의 혼합지역은 폐지하고, 녹지지역은 세분화하지 않고 유지[2)]

2) 1971년 도시계획법 시행령에서는 녹지지역을 생산녹지와 자연녹지로 세분할 수 있도록 하였으나, 1973년에는 이 규정을 다시 원래대로 하고 녹지지역의 행위제한 내용만을 건축법 시행령에서 규정.

- 위생지구가 폐지되고 교육연구지구를 비롯한 보존지구, 주차장정비지구, 공항지구, 자연환경 보전지구 등 6개 지구를 새로이 추가
- 미관지구도 1~5종으로 세분됨

○ 국토이용관리법을 통하여, 전 국토를 도시지역, 농업지역, 산림지역, 공업지역, 자연 및 문화재보전지역, 유보지역의 6개 용도지역으로 구분

- 경지, 취락, 산림보전, 개간촉진, 공업전용, 준공업, 자연환경보전, 문화재보전, 해안보전, 관광휴양, 수산자원보전지구 등11개 용도지구로 세분

다. 용도지역 내 행위제한의 변화

○ 용도지역의 행위제한에 관한 사항을 시행령 별표를 통해 규정하여, 세분화된 용도지역제에 맞추어 보다 구체적인 안을 마련

- 종전에는 건축법(본법) 별표에서 규정
- 1973년 건축법 개정을 계기로 시행령으로 이전하였으며, 현재까지도 건축법 시행령 별표에서 규정
- 전용주거지역, 전용공업지역, 녹지지역은 허용용도 나열식으로 규정하고, 나머지 용도지역은 불허용도 나열식으로 규정

○ 세분화된 용도지역 별로 별도의 행위제한 규정을 마련

- 1971년 도시계획법과 시행령에서는 주거지역을 전용·준주거지역으로, 공업지역을 전용·준공업지역으로, 녹지지역을 생산·자연녹지로 세분화
- 반면, 세분화된 용도지역 내 행위제한에 대한 규정은 미비하여, 주거지역, 상업지역, 준공업지역, 녹지지역, 혼합지역에 대해서 규정(건축법 시행령, 1971)
- 1973년 건축법 시행령 개정을 통하여, 하위 용도지역에 대해서도 개별적으로 행위제한 규정을 마련

○ 주거전용·주거·준주거지역의 행위제한 내용을 차등화하고, 특히 주거전용지역의 건축행위의 범위를 한정하여, 양호한 주거환경을 형성하도록 함

1976년 도시계획법 시행령 및 건축법 시행령 개정을 통하여, 녹지지역을 자연, 생산녹지 지역으로 다시 세분할 수 있도록 하고, 이에 필요한 세부 행위제한도 건축법 시행령에 규정함

- 주거전용지역에서는 주거지역에 비하여, 근린생활시설을 점포주택에 한정하고 있으며[3], 근린운동시설도 100㎡이하의 소형시설만 허용
- 또한 주거전용지역에서는 주거지역에서 부분적으로 허용하고 있는 종교시설, 노유자시설, 의료시설, 교육 및 연구시설, 업무시설, 관람집회시설, 전시시설, 판매시설, 숙박시설, 창고시설, 위락시설, 공장, 자동차시설 등의 시설들에 대해서도 불허
- 반면, 주거지역과 준주거지역은 1971년 규정을 거의 그대로 유지하여, 비교적 규제가 느슨한 편

○ 전용공업·공업·준공업지역의 행위제한 내용을 차등화하고, 특히 전용공업지역의 건축행위의 범위를 한정

- 전용공업지역에는 공장, 창고, 자동차정류소, 주유소 및 부속 건축물 이외에는 건축할 수 없도록 함
- 반면, 공업지역, 준공업지역에서는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 공공시설, 노유자시설, 교육연구시설, 업무시설, 전시시설, 장의관련시설 등 많은 시설이 허용되어 있어, 비교적 느슨
  (공업지역에서는 숙박시설, 백화점, 종교시설, 의료시설, 관람집회시설 등에 대해서는 추가적으로 불허하고 있음)

○ 녹지지역의 경우 1971년 수준을 유지하되, 의료시설, 노유자시설에 대해서도 허용하였으며, 숙박시설도 상황에 따라 추가허용

- 단독주택도 농림축산업 종사여부와 관련없이 허용

5. 1982년 : 용도지역제의 재편

○ 도시계획법 [법률 제3642호 1982. 12. 31 일부개정]

○ 도시계획법시행령 [제10882호 1982.8.7 타법개정]

○ 건축법시행령 [제10882호 1982.8.7 전부개정]

3) 건축물 연면적의 1/2이상이 주거용으로 사용되어야 함

○ 국토이용관리법 [제3642호 1982.12.31 일부개정]

○ 국토이용관리법시행령 [제11137호 1983.5.30. 전부개정]

가. 개정 배경

○ 1980년대에 들어와 도시기능 및 경제활동이 점점 복잡·다양해지면서 용도지역의 세분화 등 지역지구제 전반에 대한 재정립이 필요하다는 지적이 제기(정희남, 2001)

○ 국토이용관리법에서 정한 기본적인 행위제한에 기하여 각 용도지역별로 그 제한내용을 구체화하며, 당해 지역별로 허용되는 경미한 행위의 범위를 정함

나. 용도지역제의 변화

○ 1982년 국토이용관리법 개정 시 종전의 이원화된 6개 용도지역과 11개 용도지구제를 10개 용도지역제로 일원화

- 자연환경보전지역, 경기지역, 산림보전지역, 개발촉진지역 등의 신설

〈 용도지역제의 변화(1980-82) 〉

국토이용관리법, 1980	국토이용관리법 1982
취락지구	취락지역
경지지구	경지지역
산림보전지구	산림보전지역
공업지역, 공업전용지구, 준공업지구	공업지역
자연환경보전지구, 화재보전지구, 해안보전지구	자연환경보전지역
관광휴양지구	관광휴양지역
수산자원보전지구	수산자원보전지역
개간촉진지구	개발촉진지역

다. 용도지역 내 행위제한의 변화

○ 도시지역의 경우, 큰 변화가 없이 종전의 제도를 유지[4)]

○ 비도시지역에 대하여, 타법에 의해 허용행위를 규정하던 것을 탈피하여, 국토이용관리법 및 시행령에서 직접 허용행위를 규정

- 1980년까지 경지지구, 산임지역(산림보전지구, 개간촉진지구), 자연 및 문화재보전지역, 유보지역에 대해서는 각각의 타법에 의해 허용행위를 규정 (문화재보전지구, 유보지역의 경우 관련 규정이 없음)

〈 타법에 의한 허용행위 규정(1980) 〉

	농업지역		산임지역		공업지역		자연 및 문화재보전지역					유보지역
	경지지구	취락지구	산림보전지구	개간촉진지구	공업전용지구	준공업지구	자연환경보전지구	문화재보전지구	관광휴양지구	해안보전지구	수산자원보전지구	
근거법	농지의 보전 및 이용에 관한 법률		산림법		국토이용관리법	국토이용관리법	자연공원법	-	관광사업법	국토이용관리법	국토이용관리법	-

- 1982년 국토이용관리법 및 시행령 개정을 통해 각각의 용도지역에 대해 국토이용관리법 및 시행령에 직접 규정 (단 관광휴양지역의 경우 관광사업법에 의한 관광지 규정을 준용)

〈 국토이용관리법에 의한 허용행위 규정(1982) 〉

	취락지역	경지지역	산림보전지역	공업지역	자연환경보전지역	관광휴양지역	수산자원보전지역	개발촉진지역
근거법	국토이용관리법	국토이용관리법	국토이용관리법	국토이용관리법	국토이용관리법	관광사업법	국토이용관리법	국토이용관리법

○ 공업지역의 경우, 준공업지구과 공업전용지구가 공업지역로 통합되면서, 공업관련 시설 이외의 시설들이 공업지역에 들어오는 것을 최소화 하였음

4) 법제처의 건축법 시행령 별표가 잘못된 것임. 도시지역은 변화가 없음

- 종업원을 위한 후생시설(근린생활시설, 체육시설 등), 준공업지구 내의 주택용지, 학교, 농림축산업용 건물 등을 허용용도에서 제외

6. 1988년 : 용도지역의 세분화

○ 도시계획법 시행령 [제12397호 1988.2.16 일부개정]

○ 건축법 시행령 [제12403호 1988.2.24 일부개정 국토교통부]

가. 개정 배경

○ 용도지역제 및 지구제를 합리적으로 조정하기 위하여 상업지역을 중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역으로, 녹지지역을 보전녹지지역·생산녹지지역·자연녹지지역으로 각각 세분함

나. 용도지역제의 변화

○ 1988년 도시계획법 시행령을 개정하여 용도지역을 모두 12개로 구분(영 제15조 및 제16조)

○ 상업지역을 중심상업, 근린상업지역으로 세분

○ 녹지에서 보전녹지를 신설 (종전의 녹지지역은 보전녹지로 결정된 것으로 봄)

- 주거지역 : 전용주거, 일반주거, 준주거지역 (기존 동일)
- 상업지역 : 근린상업(신설), 일반상업, 중심상업지역(신설)
- 공업지역 : 전용공업, 일반공업, 준공업지역
- 녹지지역 : 자연녹지, 생산녹지, 보전녹지지역(신설)

다. 용도지역 내 행위제한

○ 상업지역을 세분화하되, 일반상업지역(1988)은 기존의 상업지역(1986)의 허용 행위와 유사하게 규정

○ 중심상업지역(1988)의 경우, 단독주택, 공동주택의 입지를 제한하여 도심지 특성에 맞는 상업·업무중심공간이 되도록 함

- 주거용 건축물은 하나의 건물에 다른 용도가 복합된 경우에 한함
- 그 외에 노유자시설[5], 창고시설, 도축장, 교정시설 등의 경우도 불허

○ 일반상업지역(1988)과 근린상업지역(1988)은 허용행위의 차이가 크지 않고 유사한 규정을 가짐

- 근린상업지역은 일반상업지역에 비하여 달리 관람장, 운수시설(철도역사, 공항, 해운시설 등), 가축시장 만 추가적으로 불허

○ 녹지지역의 경우, 생산녹지지역과 자연녹지지역 이외에 보전녹지지역(1988)을 추가로 신설

- 보전녹지지역은 자연녹지와 생산녹지에 비해 허용용도를 한정하여, 토지이용을 최소화하고 보전을 목적으로 함
- 단독주택의 경우, 생산녹지와 유사하게 농림축산수산업 종사자를 위한 단독주택만을 허용 (자연녹지는 모든 다중주택이 아닌 단독주택은 하용)
- 연립주택은 생산, 자연녹지와 달리 불허하며, 다세대의 경우 2층이하, 3세대 이하인 경우는 허용
- 근린생활시설 중에서는 생산, 자연녹지와는 달리 체육시설, 각종 서비스업 사무소, 제조장, 기원, 당구장, 사진관, 독서실 등 상당부분을 제한
- 또한, 생산, 자연녹지와는 달리, 종교시설, 의료시설, 교육시설(초등학교, 중학교는 허용), 공장, 동물관련시설, 통신촬영시설, 관광휴게시설도 추가적으로 불허

○ 자연녹지지역 내 공장 관련 허용용도를 늘려, 규제를 완화

- 자연녹지지역(1988)은 자동차매매장의 설립을 추가로 허용하였으며,특히, 자연녹지지역(1988) 내에 광업관련 시설, 공장(산업재해보상보험법에 의한 보험시설로서 환경보전법에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 것) 설립에 대한 규제를 완화
- 생산녹지지역의 경우, 큰 변화없이 종전의 규제와 동일하게 유지

5) 공동주택 내 복리시설은 허용

7. 1992년 : 상세계획제도의 도입과 용도지역제 개선

○ 건축법시행령 [제13655호 1992.5.30 전부개정]

○ 도시계획법 [법률 제4427호, 1991.12.14, 일부개정]

○ 도시계획법시행령 [대통령령 제13684호, 1992.7.1, 일부개정]

가. 개정배경

○ 1992년 도시계획법에서는 토지이용의 합리화 및 도시미관의 증진을 위하여 일정한 지역안의 건축물에 대하여 그 용적·용도를 정하는 상세계획제도를 처음으로 도입

○ 도로·철도·수도등 광역적인 정비를 위하여, 둘 이상의 도시계획구역에 걸쳐 광역계획제도를 신설

○ 도시계획구역안에서 지정하는 15개의 지구중 교육 및 연구지구, 업무지역 및 림항지구를 시설보호지구로 통합하여 필요에 따라 지정·운영할 수 있도록 하고, 공지지구 및 특정가구정비지구는 폐지함.

○ 또한 도시계획에 관한 건설부장관의 권한의 대부분을 시·도지사에게 위임함으로써 지방자치단체의 자율성을 높이고자 하였음

나. 용도지역제의 변화

○ 토지의 효율적 이용과 유통기능의 증진을 위하여 일반주거지역을 1종·2종·3종으로 세분하여 지정할 수 있도록 함(도시계획법 및 시행령, 1992)[6]

- 인구 50만 이상 도시의 경우 일반주거지역을 1~3종 주거지역으로 세분할 수 있도록 함

6) 건설부장관은 서울특별시·직할시 또는 인구 50만이상의 도시계획구역에서 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 경우에는 제1항제1호 나목의 규정에 의한 일반주거지역을 다음 각호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <신설 1992·7·1>
1. 1종 일반주거지역 : 단독주택 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때
2. 2종 일반주거지역 : 연립주택·저층아파트 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때
3. 3종 일반주거지역 : 고층아파트 중심의 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 때

- 제1종, 2종, 3종 일반주거지역의 행위제한은 건축조례로 위임(건축법 시행령, 1992)[7][8]

○ 상업지역에 유통상업지역을 신설 (도시계획법 시행령, 1992)

- 중심상업지역·일반상업지역 및 근린상업지역 이외에, 도시의 유통기능의 증진을 위한 유통상업지역을 추가로 세분할 수 있도록 함(령 제15조).

○ 또한 교육 및 연구지구, 업무지구, 임항지구, 공지지구, 특정가구 정비지구를 폐지하는 대신 위락지구·자연취락지구를 신설

- 지구의 종류에 위락지구 및 자연취락지구를 신설하여 도시기능의 증진과 도시환경을 보호하도록 함(령 제16조).

- 시설보호지구를 학교시설보호지구·공용시설보호지구 및 항만시설보호지구로 세분(령 제16조의2)

다. 용도지역 내 행위제한

○ 상업지역 내 유통상업지역을 새로 신설하고, 근린·일반·중심상업지역에 비하여 허용가능한 건축물의 종류를 최소화하여, 유통 중심의 기능을 강화

- 유통상업지역은 주거용 건축물, 의료시설, 교육연구시설, 숙박시설, 공장 등의 입지를 제한

- 제1, 2종 근린생활시설과 종교시설, 노유자시설, 업무시설, 관람집회시설도 조례에 의해서만 허용

○ 건축법 시행령 별표의 용도제한 나열방식을 수정하여, 허용용도 나열방식으로 통일

- 용도제한에 대한 지자체 위임이 부분적으로 이루어지면서 종전의 불허용도열거방식과 허용용도열거방식을 혼용하던 것을 허용용도열거방식으로 통일

- 일반주거·준주거, 중심상업·일반상업·근린상업, 일반공업·준공업지역이 허용용도 나열방식으로 변경

7) 일반주거지역내의 건축물의 건축금지 및 제한은 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 세분하여 건축조례로 정할 수 있다.
8) 2000년 도시계획법 및 시행령 개정을 통해, 세분된 일반주거지역의 행위제한을 시행령에 명시

〈 용도지역 허용행위 방식(1991-92) 〉

		주거지역			상업지역				공업지역			녹지지역		
		전용	일반	준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연
연도	1991	허용	**불허**	**불허**	**불허**	**불허**	**불허**	-	허용	**불허**	**불허**	허용	허용	허용
	1992	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용	허용
	2014	허용	허용	**불허**	**불허**	**불허**	**불허**	**불허**	허용	허용	허용	허용	허용	허용

* 비도시지역 중 계획관리지역도 2014.1.17. 네거티브방식으로 변경

○ 지방자치제도의 실현을 위하여, 상당부분의 행위제한 요건을 건축조례로 정하도록 하였음

- 예를 들어, 일반주거지역의 경우, 종전에 법상에서 허용하던 제2종 근린생활시설, 의료시설, 연구시설, 운동시설, 관람집회시설, 교정시설, 군사시설, 방송통신시설, 청소년시설 등을 건축조례에 따라 결정하도록 함

- 아울러 당초 법상 불허하던 일반주거지역 내 자동차 관련시설, 동물관련시설 등은 지역 여건에 맞게 건축조례로 허용이 가능하도록 함

8. 1993년 : 국토이용체계 개선과 개발가용지 공급 확대

○ 국토이용관리법 제4572호 1993.8.5 일부개정

○ 국토이용관리법시행령 제14034호 1993.12.28 일부개정

가. 개정배경

○ 만성적인 토지공급 부족을 해소하고 개발 가용토지를 확대하기 위해, 1993년 8월에 용도지역을 도시·준도시·농림·준농림·자연환경보전지역의 5개 지역으로 단순화

○ 보전위주로 되어있는 국토이용관리체제를 보전과 개발이 조화를 이룰 수 있는 체제로 개편함으로써 국토의 균형개발이 이루어지도록 유도

- 농림진흥지역이 아닌 농지와 준보전임지에 대하여 현재는 그 이용 및 개발을 엄격히 제한하고 있으나, 1993년 개정을 통해 이를 준농임지역으로 하여 환경오염정도가 심한 시설이나 대규모 개발행위등 반드시 규제가 필요한 행위만을 제한하고 그외의 행위는 이를 폭넓게 허용할 수 있도록 완화
- 국토이용관리법과 농어촌발전특별조치법·산림법에 의하여 중복규제되고 있는 농업진흥지역과 보전임지의 행위제한에 대하여 앞으로는 농어촌발전특별조치법과 산림법등 개별법에서만 규제하도록 함.

○ 토지거래허가구역 내 가격심사제를 폐지하고 제도를 개선하는 등, 토지거래를 활성화

- 토지거래허가구역안에서 토지를 거래하는 경우에 가격심사제를 채택하여 시행하고 있으나, 실제로는 그 실효성 및 규제필요성이 없으므로 이를 폐지
- 토지거래허가구역안의 토지가 농지나 임야인 경우 토지거래허가를 받으면 농지매매증명이나 임야매매증명을 받은 것으로 보도록 함

나. 용도지역제의 변화

○ 국토이용계획상 용도지역을 도시지역, 준도시지역, 준농림지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등의 5개 지역으로 통폐합

- 종래에는 전 국토를 도시지역, 취락지역, 경지지역, 산림보전지역, 공업지역, 환경보존지역, 관광휴양지역, 수산자원보전지역, 개발촉진지역 및 유보지역 등 10개 용도지역으로 구분 지정(국토이용관리법, 1992)
- 1993년 개정을 통해 도시지역, 준도시지역, 준농림지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등의 5개 지역으로 통폐합

〈 용도지역제의 변화(1992-93) 〉

용도지역 (국토이용관리법, 1993)	종전의 용도지역, 지구 (국토이용관리법, 1992)
도시지역	도시지역 공업지역중 국가공업단지·지방공업단지·유치지역· 전원개발사업구역 및 예정구역(부칙 제3조의 규정에 의한 전원개발 후보지역을 포함하되, 수력발전소 및 송·변전시설의 부지를 제외한다)
준도시지역	취락지역 관광휴양지역 개발촉진지역 중 택지개발지구·집단묘지지구·시설용지지구, 공업지역중 개편된 도시지역에 편입되는 구역외의 구역
농임지역	경지지역중 농업진흥지역 산림보전지역중 보전임지
준농림지역	경지지역중 농업진흥지역이 아닌 지역 산림보전지역중 보전임지가 아닌 지역 개발촉진지역중 개간촉진지구
자연환경보전지역	자연환경보전지역, 수산자원보전지역

○ 준도시지역은 취락지구, 운동·휴양지구, 집단묘지지구, 시설용지지구로 세분하였으며, 자연환경보전지역은 수산자원보호지구로 세분 (국토이용관리법, 1993)

〈 용도지역제의 변화_준도시지역(1992-93) 〉

준도시지역의 세분화된 용도지구 (국토이용관리법, 1993)	종전의 용도지역, 지구 (국토이용관리법, 1992)
취락지구	취락지역 개발촉진지역 택지개발지구
운동·휴양지구	관광휴양지역 개발촉진지역 시설용지지구 중 체육시설(골프장·스키장부지에 한한다) 관광객이용시설 구획 경지지역 및 산림보전지역중 골프장시설구획
집단묘지지구	개발촉진지역 집단묘지지구
시설용지지구	개발촉진지역 시설용지지구중 운동·휴양지구에 편입되는 구역외의 구역 공업지역중 개편된 도시지역에 편입되는 구역외의 구역

- 그 이후 준도시지역 내 농어촌산업지구(1995)가 추가되었으며, 이후 산업촉진지구(1997)로 변경
- 운동휴양지구와 집단묘지지구는 2000년 국토이용관리법 개정을 통하여 폐지(시설용지지구로 편입)

○ 도시지역의 용도구역과 관련해서는 1999년 2월에 특정시설제한구역·도시개발예정구역이 폐지하고 개발제한구역·시가화조정구역·상세계획구역·광역계획구역만 존치

다. 용도지역 내 행위제한

○ 종전의 취락지역, 공업지역, 개발촉진지역, 관광휴양지역을 준도시지역으로 통합하고, 행위제한 규정을 완화

- 취락지구는 준도시지역 중 취락지역으로 변경되었으며, 환경오염과 관련된 공장시설을 제외한 대부분의 시설이 허용

- 그 밖의 운동휴양지구, 집단묘지지구, 시설용지지구는 해당지구의 개발계획에 따르도록 하고 있음[9]

〈 타법에 의한 허용행위 규정(1993) 〉

	준도시지역				준농림지역	농림지역	자연환경보존지역	
	취락지구	운동휴양지구	집단묘지지구	시설용지지구				수산자원보호지구
관련법	국토이용관리법 시행령	개발계획에 따름	개발계획에 따름 (미수립시 국토이용관리법 시행령)	농공단지 : 산업입지 및 개발에 관한 법률 그 외 : 개발계획에 따름	국토이용관리법 시행령 + 농어촌발전특별조치법	- 농업진흥지역 : 농어촌발전특별조치법 - 보전임지 : 산림법 - 낙농지대 : 낙농진흥법 - 초지조성지구 및 단지조성지구 : 초지법		- 공원구역 및 공원보호구역 : 자연공원법 - 상수원보호구역이 : 수도법 - 사적·명승 또는 천연기념물 보호구역 : 문화재보호법

○ 준농림지역(1993)은 종전 경지지역 중 농업진흥지역이 아닌 지역과 산림보전지역 중 보전임지가 아닌 지역(1992)으로 구성하고, 기존의 규정을 완화하여 적용

- 1992년의 국토이용관리법 시행령에서는 경지지역과 산림보전지역의 행위제한에 대하여 세부적으로 규정
- 1993년 법 개정을 통해 준농림지역의 규정을 단순화하여, 3만㎡ 이상의 토지형상변경 행위와 환경오염과 관련된 공장만을 제한
- 또한 농어촌발전특별조치법에서 정하는 사항에 대해서는 별도로 행위를 제한할 수 있도록 규정하되, 국토이용관리법의 취지와 형평을 맞추도록 하도록 규정[10]

9) 집단묘지지구 등은 미수립시에 국토이용관리법 시행령을 따르며, 시설용지지구 중 농공단지는 산업입지및개발에관한법률을 따름

10) 준농임지역 : 경오염의 우려가 있거나 부지가 일정규모이상인 공장·건축물·공작물 기타의 시설의 설치등 대통령령이 정하는 토지이용행위는 이를 할 수 없다. 다만, 농림수산부장관이 농업진흥이나 농지보전에 필요하다고 인정하는 지역에서는 농어촌발전특별조치법에 의하여 행위를 제한할 수 있다. 이 경우에는 이 법에 의한 행위제한의 취지와 형평을 이

- 결과적으로 1990년대 후반 준농림지역의 난개발 문제를 양산하게 되는 계기가 됨

〈 준농림지역 허용행위 방식(1992-93) 〉

	경지지역(1992)	산림보전지역(1992)	준농림지역(1993)
열거 방식	허용행위 나열식	허용행위 나열식	불허행위 나열식
허용[11]	27	18	111
조건부 허용	37	48	3
불허	17	15	0

9. 2000년 : 도시계획법으로 통합 운영

○ 도시계획법 제6243호 2000.1.28 전부개정

○ 도시계획법시행령 제16891호 2000.7.1 전부개정

○ 국토이용관리법시행령 제16706호 2000.2.9 일부개정

○ 건축법시행령 제16874호 2000.6.27. 일부개정

가. 개정 배경

○ 토지이용 및 계획과 관련한 다양한 법률간 체계 미정립, 법률간 상충 및 중복, 복잡한 토지제도와 복잡한 행정절차로 인한 비효율성의 문제들이 누적

- 1990년대까지 급격한 경제성장과 산업화·도시화에 따라 국토의 개발수요가 폭발적으로 증가한 반면, 각종 특별법 및 한시법을 제정하여 이러한 개발수요에 대응하여 왔음

루도록 하여야 한다. (시행령 15조)

11) 건축법 시행령(1992 및 1993) 별표1 기준 분류

○ 2000년 1월 28일 도시계획법을 전면 개정하여 도시계획법과 건축법으로 이원화되어 있는 지역·지구의 지정·관리체계를 도시계획법으로 일원화

- 건축법에서 규정하던 지역·지구 안의 건축제한, 건폐율 및 용적률에 관한 사항을 도시계획법에서 직접 규정

○ 개발제한구역을 효율적으로 지정·관리하기 위하여 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법을 따로 제정하여 구역지정 및 행위제한 등 관리에 관한 사항을 규정

○ 종전의 상세계획 및 도시설계를 지구단위계획으로 통합하고, 지구단위계획을 활성화하기 위하여 지구단위계획이 정하는 바에 따라 건폐율·용적률등을 완화할 수 있도록 함(영 제41조).

○ 2000년 국토이용관리법 시행령 개정 시에는 난개발 문제가 심각한 수도권 준농림지역에 대해 용적률 및 건폐율을 축소

나. 용도지역제의 변화

○ 지역의 특성에 따라 양호한 주거환경을 조성하기 위하여, 일반주거지역과 전용주거지역을 세분하여, 각각 1~3종, 1~2종으로 나누어 규정

- 전용주거지역을 단독주택중심인 제1종전용주거지역과 공동주택중심인 제2종전용주거지역으로 세분

- 일반주거지역을 4층이하의 저층주택을 중심으로 하는 제1종일반주거지역과, 15층이하의 중층주택을 중심으로 하는 제2종일반주거지역, 층고의 제한이 없는 제3종일반주거지역으로 세분(영 제29조).

○ 도시의 과밀화를 방지하고 쾌적한 주거환경을 보호·조성하기 위하여, 용적률 기준을 강화

- 일반주거지역에 대하여 적용되는 용적률은 종전에는 400%이하의 범위안에서 조례로 정하도록 되어 있었으나, 법 개정을 통해, 제1종일반주거지역은 100%이상 200%이하, 제2종일반주거지역은 150%이상 250%이하, 제3종일반주거지역은 200%이상 300%이하의 범위안에서 조례로 정하도록 함

다. 용도지역 내 행위제한

○ 건축법에서 정하고 있는 용도지역, 지구에서의 행위제한 규정을 도시계획법에서 직접 규정하도록 함

- 용도지역의 지정에 관한 사항은 도시계획법에서, 용도지역 내의 행위에 대한 규정은 건축법에서 규정하고 있어, 이원화된 법률로 인하여 유기적 연계와 관리의 어려움이 발생
- 종전의 건축법 시행령 별표에서 규정하고 있던 용도지역 내 행위제한 규정을 도시계획법 시행령에서 규정
- 건축물의 용도분류는 건축법 별표에서 그대로 유지

○ 전용주거지역과 일반주거지역을 세분화하였으나, 용도지역 내 행위제한의 차이는 크지 않음

○ 2000년 도시계획법 시행령 상의 행위제한의 규정은 종전의 행위제한 내용(건축법 시행령, 1999)에서 크게 달라지지 않았음

- 종세분화를 통하여, 용적율과 건폐율 등의 밀도를 차등화한 반면, 전반적인 행위제한의 수준은 종전의 수준을 유지

○ 전용주거지역의 경우, 제2종 전용주거지역에는 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사)를 추가로 허용

- 당초 전용주거지역(1999)에서는 아파트와 기숙사는 불허, 연립주택과 다세대는 조례에 위임
- 제1종 전용주거지역에서는 종전의 규정을 차용하였으나, 제2종 전용주거지역에서는 공동주택을 전면 허용
- 그 외에 제1종, 제2종 전용주거지역 모두 차고 및 주기장을 추가적으로 불허

○ 일반주거지역(2000)의 경우, 제1·2·3종 모두 종전(1999)의 행위제한 수준을 유지

- 다만 제1종 일반주거지역에서 폐차장, 매매장을 불허

○ 준주거지역도 종전의 규정을 유지하되, 관광휴게시설 중에서 야외음악당, 야외극장, 어린이회관에 대해서는 추가적으로 허용

○ 상업지역에서는 유통상업지역 내 숙박시설에 대해서 조례에 따라 허용하는 것 외에는 종전 규정 유지

○ 녹지지역에서는 보전녹지지역과 자연녹지지역의 행위제한을 강화

- 보전녹지지역에서는 종전과는 달리, 단독주택과 제2종근린생활시설을 조례에 의해서만 허용 (종전에는 법상 허용)
- 자연녹지지역에서는 숙박시설을 관광단지에 한정하여 조례로 허용하도록 하였음 (종전에는 유형 상관없이 숙박시설 조례 허용)

○ 비도시지역에서는 자연환경보존지역의 규제를 완화하는 추세

- 1999년에 비해여 마을회관, 어린이놀이터 등 농어업인의 공동생활 편익을 위한 시설, 종교시설[12], 위락시설[13]의 설치를 허용

10. 2002년 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 도입

○ 도시계획법 제6655호 2002.2.4 타법폐지

○ 도시계획법시행령 제17816호 2002.12.26 타법폐지

○ 국토이용관리법 [법률 제6655호, 2002.2.4, 타법폐지]

○ 토이용관리법시행령 [대통령령 제17816호, 2002.12.26, 타법폐지]

○ 국토의계획및이용에관한법률 제6655호 2002.2.4 제정

○ 국토의계획및이용에관한법률시행령 제17816호 2002.12.26 제정

가. 제정 배경

○ 종전에는 국토를 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 도시지역에는 도시계획법, 비도시지역에는 국토이용관리법으로 이원화하여 운용

12) 지목이 종교용지인 경우 한정

13) 수질오염 및 경관훼손의 우려가 없다고 인정하여 시·군·구의 조례가 정하는 위락·숙박시설등로서 시·군·구의 조례가 정하는 지역에 이를 설치하는 경우

○ 이 과정에서 비도시지역, 특히 준농림지역을 중심으로 국토의 난개발 문제가 대두되었으며, 도시지역과 비도시지역간의 형평성 문제도 아울러 제기

○ 도시계획법과 국토이용관리법을 통합하여 비도시지역에도 도시계획법에 의한 도시계획기법을 도입할 수 있도록 국토의계획및이용에관한법률을 제정하여, 국토의 계획적·체계적인 이용을 통한 난개발의 방지와 환경친화적인 국토이용체계를 구축하고자 함

○ 아울러 종전의 도시계획법, 국토이용관리법을 폐지하고, 관련 규정을 국토의계획및이용에관한법률로 이동

나. 용도지역제의 변화

○ 전국토를 종전의 5개 용도지역(도시·준도시·농림·준농림·자연환경보전지역)에서 4개 용도지역(도시·관리·농림·자연환경보전지역)으로 축소

- 종전에 난개발 문제가 제기되었던 준농림지역이 편입되는 관리지역을 보전관리지역·생산관리지역·계획관리지역으로 세분하여 관리

〈 용도지역제의 변화(2001-02) 〉

도시계획법(2001), 국토이용관리법(2001)	국토계획및이용에관한법률(2002)
준도시지역 준농림지역	관리지역
취락지구(도시계획법)	취락지구
개발촉진지구 취락지구(국토이용관리법령) 시설용지지구산업촉진지구	개발진흥지구
수산자원보전지구	수산자원보호구역

○ 비도시지역에서도 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립

- 종전의 국토이용관리법의 적용대상이었던 비도시지역에 대하여도 종합적인 계획인 도시기본계획 및 도시관리계획을 수립하도록 함으로써 계획에 따라 개발이 이루어지는 「선계획 후개발」의 국토이용체계를 구

축함(법 제18조 및 제24조)

- 개발수요가 많은 계획관리지역 등에 대하여는 제2종지구단위계획구역으로 지정하여 토지의 효율적 이용을 도모하고 고밀도개발에 따른 기반시설 부족, 환경훼손 등을 방지할 수 있도록 함
- 또한 개발행위허가제도의 실시지역을 전국토로 확대하고, 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함(법 제56조 및 제59조).
- 농림지역과 자연환경보전지역의 훼손을 방지하기 위하여 농림지역의 건폐율을 60퍼센트 이하에서 20퍼센트 이하로, 용적률을 400퍼센트 이하에서 80퍼센트 이하로, 자연환경보전지역의 건폐율을 40퍼센트 이하에서 20퍼센트 이하로 각각 강화함(법 제77조 및 제78조).

다. 용도지역 내 행위제한

○ 주거지역, 상업지역, 공업지역은 대체로 기존의 도시계획법과 건축법에서 규정하고 있는 행위제한의 내용을 유지

○ 전용주거지역과 공업지역은 2001년 대비하여 큰 변화가 없음

○ 일반주거지역의 경우, 2001년 대비하여 일부 용도를 불허하거나 규제를 강화하는 추세

- 제1종일반주거지역에서는 공연장, 관람장, 학원, 공공업무시설에 대해 불허
- 제1,2,3종 일반주거지역 모두 도매시장, 자동차관련시설(주차장, 세차장 이외). 동식물관련시설 등이 불허

○ 상업지역의 경우, 2001년 대비하여 큰 변화가 없으나, 숙박시설과 위락시설의 경우는 주거지역과 일정거리 이상 떨어진 경우만 허용하도록 함

○ 녹지지역의 경우, 보전녹지의 개발행위가 강하게 규제

- 보전녹지지역에서는 2001년 대비하여 다가구주택, 제2종근린생활시설, 수련시설, 도축장 및 도계장 등이 불허
- 또한 보전녹지지역에서는, 제1종근린생활시설이 조례로 허용하는 경우에만 입지가 가능하도록 하는 등 규제를 강화

○ 비도시지역의 경우에는 도시지역과 마찬가지로 구체적인 행위제한 규정을 마련함으로서, 난개발을 막고자 하였음

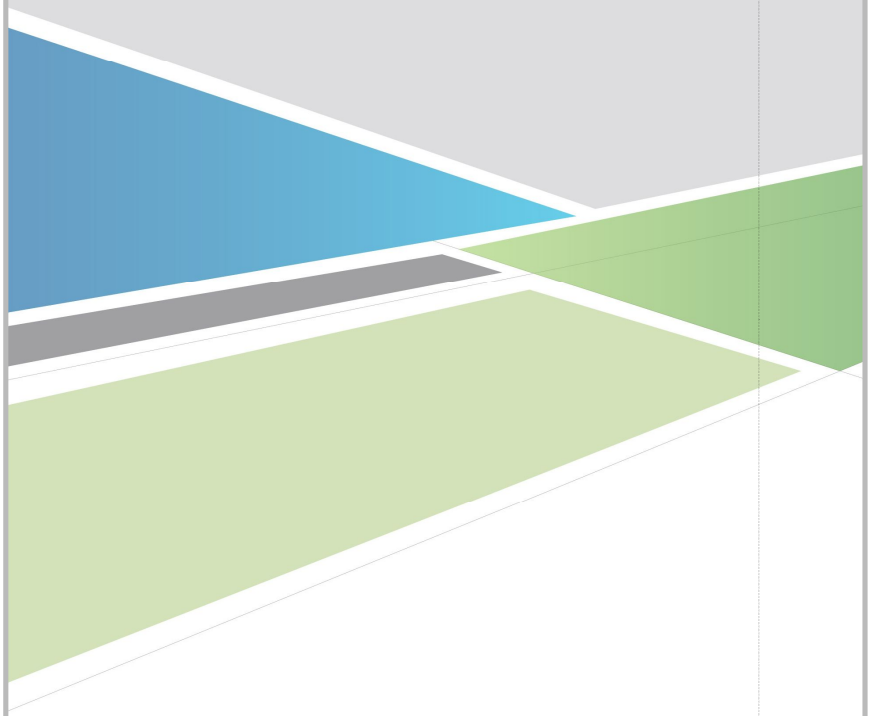
- 종전 국토이용관리법에서는 최소한의 행위규제 규정만을 두고, 개발계획 수립시 계획의 내용을 따르도록 하거나, 타 법에서 정하도록 하고 있음
- 비도시지역의 행위제한 수준이 도시지역보다 낮거나, 미비한 경우가 발생하였으며, 구체적인 행위제한 내용을 적시하지 않다보니 건축법 시행령 별표1에서 규정하고 있는 시설의 내용과 맞지 않아 관리의 어려움이 발생
- 2002년 국토의계획및이용에관한법률을 재정하여, 비도시지역도 도시지역과 같은 기준을 적용하고, 각 용도지역에서 할 수 있는 건축물과 행위에 대해서 명시하여, 명확성을 높였음

○ 비도시지역의 개발행위를 엄격히 관리

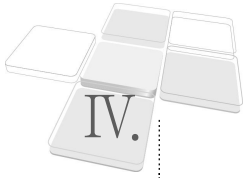
- 준도시지역과 준농림지역(2001)이 관리지역으로 바뀌면서, 공동주택, 문화집회시설, 판매및영업시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설 등의 입지를 제한
- 또한 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 창고, 공장, 위험물처리시설 등에 대해서도 조례에 따라 허용 또는 불허하도록 규정하여, 지역의 특성을 반영한 관리가 이루어지도록 함

Ⅳ

국토계획법 주요 개정내용



국토의 계획 및 이용에 관한 법률



국토계획법 주요 개정내용

1. 연혁별 개정 주요내용

연혁	개정사유	개정내용
2004.01.20	· 토지적성평가 및 개발행위허가 등의 대상과 기준을 조정 · 관리지역·수자원보호구역 등에 대한 행위제한의 정도 완화	· 토지적성평가 개발용도를 보전용도의 용도지역으로 변경하는 경우 평가 생략 · 개발행위허가 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 제1종근생시설과 주택사업계획승인 대상이 아닌 주택의 경우 연접개발 제한대상 제외 · 용도지역 계획관리지역 내 기존공장의 증축·개축 허용 및 농업용 창고 허용 · 용도구역 수산자원보호구역 내 주민편익시설 허용, 관광(단)지와 관광농원에 음식점, 숙박시설 허용
2005.01.15. (시행령)	· 관리지역의 원활한 택지공급과 중소기업 공장 입지 기준 완화	· 지구단위계획 제2종지구단위계획구역 면적기준 완화 · 개발행위허가 공장부지 증설에 대한 연접개발규제 완화 · 토지거래허가 면적기준의 강화 · 용도지역 관리지역내 소규모 공장 건축제한 규정(증축, 개축) 완화
2005.03.31	· 도시기본계획 수립절차 간소화 및 자율성 제고 · 도시민에게 건전한 여가와 휴식공간 제공	· 도시기본계획 승인사무 도지사 이양 · 용도구역 도시자연공원구역 지정·관리

연혁	개정사유	개정내용
2005.07.13	· 토지거래계약허가 토지의 경우 허가받은 목적대로 이용하기 위한 구체적 위임근거 마련	· 토지거래계약허가 이용의무기간 위임근거 마련
2005.09.08 (시행령)	· 중소기업의 공장 신설 완화 · 장기 임대주택의 활성화	· 도시계획시설 골프장 설치 입안절차 간소화 · 지구단위계획 제1종지구단위계획구역의 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 확대 · 용도지역 10년 이상 장기임대주택의 용적률 완화 · 관리지역내 소규모 공장신설 제한적 허용 · 토지거래허가 구역지정권한 위임 축소 · 개발행위허가 개발토지의 도로확보 기준 일원화
2005.11.11	· 자연공원의 사업추진 원활화	· 용도지구 자연공원 공원집단시설지구 용적률 완화
2006.03.23 (시행령)	· 공공시설부지의 확보	· 지구단위계획 제1종지구단위계획구역에서 건폐율 등 완화적용 대상의 확대 · 용도지역 준공업지역 내 노인복지주택 건축제한 강화
2006.08.17	· 기반시설부담금에 관한 법률 제정	· 기반시설부담구역 기반시설구담구역 규정 폐지, 삭제
2006.12.07	· 도시계획위원회 심의절차의 객관성과 공정성 확보 · 투기심리 억제를 통한 부동산 시장 안정 도모	· 도시계획위원회 안건 관련 위원 심의제척 및 회의록 공개 · 개발행위허가 비도시지역 토지분할 포함 · 토지거래계약허가 조달계획 제출 및 위반사항 신고포상제 도입과 이용의무위반자 이행강제금 부과
2006.12.28	· 제한적 토지의 균형적 이용·개발 · 자연공원법과의 법률간 해석논란 해소	· 지속가능성 평가 도시계획에 반영 · 용도지역 자연공원 내 용적률은 공원계획에 따름
2007.01.19 (법률)	· 국가의 주요정책사업의 신속한 추진 · 국민재산권 행사에 대한 제한 완화	· 도시기본계획 국가계획은 도시기본계획에 우선하고 향후 반영 · 도시관리계획 지방자치단체장은 도시관리계획 입안시 지방의회 의견조회 · 도시계획시설 도시계획시설부지 매수여부 결정기간 단축(2년→6월)

연혁	개정사유	개정내용
2007.04.19 (시행령)	· 계획관리지역 내 주택 공급 확대	· 지구단위계획 제2종지구단위계획구역의 용적률 상향(150%→200%) · 용도지역 생산녹지지역의 첨단업종 공장 신·증설 완화
2007.10.17	· 개발제한구역 해제지역 주민의 권익보호와 계획적 개발 유도	· 용도구역 개발제한구역 해제 집단취락지구 내 도시계획시설의 국가 우선지원 및 이행강제금 체납처분의 근거규정 마련
2008.01.08	· 관리지역의 조속한 세분	· 용도지역 미세분 관리지역의 건축제한 강화 · 계획관리지역 내 소규모 공장설립 규제 완화
2008.09.25	· 연접개발 규제 완화 · 농공단지 활성화	· 개발행위허가 연접개발 합산제도 개선 · 용도지역 농공단지 및 자연녹지지역 건폐율, 입지규제 완화 · 제2종일반주거지역 층수제한 완화 · 토지거래허가 기준면적 이하 적용이 가능하도록 강화
2008.03.28 (법률)	· 도시관리계획 수립절차 간소화 및 대도시의 자율성 제고 · 수익자부담 실현 및 기반시설의 원활한 설치	· 도시관리계획 50만이상 대도시 시장이 직접 도시관리계획 결정 · 기반시설부담구역 구역 지정 근거 및 부과대상, 산정기준 마련
2009.02.06	· 지역특성을 고려한 광역권 도시계획 활성화	· 도시기본계획 특별시·광역시 도시기본계획에 대한 국토부 승인권한 폐지
2009.05.13	· 쾌적하고 저렴한 소형 주택 공급	· 용도지역 제1종일반주거지역 도시형생활주택 층수 완화
2009.07.07	· 토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화 · 토지거래계약허가제도의 합리적 개선	· 개발행위허가 연접 합산기준 개선 · 용도지역 보전목적의 용도지역 내 지존공장 한시적 증축 허용 · 계획관리지역의 공장 업종제한 폐지 · 토지거래허가 주택 외 시설분양을 위한 토지 취득시 면제
2009.12.29	· 전기선, 통신선의 지중화 및 지하시설물의 체계적 유지 · 대도시의 자율성 부여	· 도시계획시설 일정규모 이상 개발사업 시행시 공동구 설치 의무화 · 도시관리계획 대도시시장에 대한 자격 완화

연혁	개정사유	개정내용
2010.04.29	· 토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화 · 토지의 연접개발 제한을 합리적으로 개선	· 개발행위허가 대규모 단일시설물에 대한 규모제한 완화 · 제2종근생시설 등 연접개발제한제도 개선
2011.03.09 (시행령)	· 공공시설 부지 확보 · 연접개발 제한 폐지 지역의 난개발 방지	· 지구단위계획 제1종지구단위계획구역에서 공공시설 등 설치·제공 시 인센티브 부여 · 개발행위허가 연접개발 제한 폐지 및 도시계획위원회 심의 의무화 · 토지거래허가 준산업단지 및 지식산업센터 면제
2011.04.14 (법률)	· 개별법률의 지역·지구 해제 간소화 · 복잡하고 경직적인 국토이용체계를 통합·단순화 및 유연하게 개편 · 조례재정의 근거를 법률에 규정	· 용도지역 농업진흥지역·보전산지 해제시 용도지역 변경 절차 간소화 · 도시계획시설 시설결정 관련 조례에 관한 위임근거를 법률에 규정 · 장기 미집행 도시계획시설 해제권고제도 도입 · 지구단위계획 제1종·제2종 지구단위계획의 구분 폐지 및 지구단위계획구역 지정대상 확대 · 개발행위허가 용도지역 및 기반시설 등에 따른 기준의 차등화
2011.07.01 (시행령)	· 주택공급 및 기업의 투자 활성화	· 기초조사 도시관리계획 수립 시 환경성검토와 사전환경성검토 중복절차 일원화 · 용도지역 제2종일반주거지역의 층수제한 폐지 · 기존 공장에 대한 한시적 건폐율 완화 연장
2011.09.16	· 농업관련시설 부족문제 해결	· 용도지역 녹지지역 내 농업관련 건축물의 건폐율 완화
2012.01.06	· 집중호우로 인한 재해예상 · 용도지역에서 건축제한 탄력성 제고	· 방재계획 안전관리계획과 풍수해저감종합계획을 고려한 도시계획 수립 · 재해취약지역의 개발행위에 대한 심의 강화 · 지구단위계획 기반시설(방재) 설치에 따른 인센티브 제공 범위 확대 · 용도지역 새로운 유형의 건축물은 도시계획조례로 제한사항 관리
2012.02.01	· 개발행위 인허가의 간소화 · 토지거래허가 기준 완화 · 복합용도지역 토지의 비정상적 합필·분필 해결	· 개발행위허가 인허가 의제 협의기간을 20일로 정하고 협의회 구성 · 토지거래허가 투기목적외 원칙적으로 허가 · 용도지역 복합용도지역 부지의 경우 가중평균 건폐율 및 용적률 적용

연혁	개정사유	개정내용
2012.04.10 (시행령)	· 유휴토지의 효율적 개발	· 지구단위계획 도시지역 내 1만제곱미터 이상의 유휴토지 등에는 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 일부 허용
2012.12.18	· 체육시설의 성격과 공익성을 고려	· 기반시설 공공필요성이 있는 체육시설만 기반시설로 인정
2013.05.22	· 지역간 균형발전 기여	· 용도지역 용도지역 구분시 지역간 균형발전 고려
2013.06.11 (시행령)	· 용적률 또는 건축제한의 완화 · 신재생에너지 개발 활성화	· 지구단위계획 용적률 및 건축제한 완화적용 고려사항 확대 · 도시계획시설 신재생에너지 설비 설치절차 완화 · 용도지역 계획관리지역 내 숙박시설에 대한 건축제한 완화
2014.01.17 (법률)	· 일부 도시·군관리계획 결정 행정권한 이양 등 · 방재지구 지정 의무화 · 장기미집행 도시·군계획시설 해제 · 성장관리방안 수립지역의 건폐율, 용적률 완화 등 · 개발행위허가 운영 미비점 개선	· 도시·군관리계획 결정 행정권한 이양 등 - 시장, 군수가 입안한 지구단위계획구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 이양 - 시가화조정구역의 지정 및 변경 시·도지사에게 이양(국가계획과 연계한 변경은 제외) - 도시·군관리계획 결정의 효력 발생시기와 지형도면 작성 및 고시방법 정비 · 연안침식 진행중이거나 우려되는 지역 등 재해위험이 큰 지역에 대해서 방재지구 지정 의무화 · 장기미집행 도시·군계획시설의 해제권고 대상범위 확대 · 성장관리방안 수립근거 및 개발행위허가 기준 보완 · 성장관리방안을 수립한 계획관리지역의 경우 지자체 조례로 법정 건폐율 및 용적률의 125퍼센트 이내에서 각각 완화 등 · 개발행위허가 인·허가 의제처리시 이행보증금 예치의무 부과 · 개발행위허가 인·허가 의제처리시 공공시설처리 명확화

연혁	개정사유	개정내용
2014.01.17 (시행령)	· 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	· 도시의 지속가능성 평가기준 및 절차 · 도시·군계획시설 해제 등의 근거 명확화 · 지구단위계획구역 면적의 경미한 변경 범위 확대(5%→10%) · 방재지구 세분화 및 의무지정 대상지역 구체화 등 · 비도시지역 지구단위계획구역으로 지정 가능한 용도지역 확대 · 성장관리방안 수립 대상지역 및 수립 절차 등 · 준주거지역 등 주요 용도지역별 건축제한의 네거티브 방식 전환 · 방재지구내 건축기준 완화
2014.07.01	· 사회복지시설 확충	· 사회복지시설을 설치하여 국가나 지자체에 기부채납시 용적률 완화
2014.07.01	· 법령개정에 따른 하위법령 정비	· 사회복지시설을 설치하여 기부채납시 용적률 완화 사회복지시설의 종류, 허용범위 등
2014.10.15	· 국민과 기업의 투자애로 해소	· 녹지·관리지역 지정 이전의 기존 공장에 대하여 '16년말까지 건폐율을 40%로 완화
2014.11.11	· 국민과 기업의 투자애로 해소 및 운영상 미비점 개선	· 개발제한구역 해제지역 중 소규모 관통대지에 대한 토지적성평가 면제 · 장기미집행 도시·군계획시설의 보고가능 횟수 확대 · 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 공작물 설치의 수평투영면적 기준 완화 · 생산녹지지역 등에 입지가능한 식품공장의 범위 확대
2015.01.06.	· 토지를 보다 압축적·효율적으로 이용하고 지역 특성을 살린 다양하고 창의적인 도시공간을 조성할 수 있도록 토지이용규제 유연화	· 용도구역의 하나로 입지규제최소구역을 신설 · 도시·군기본계획의 기초조사에 재해취약성분석과 토지적성평가를 추가하고, 도시·군관리계획의 기초조사에 재해취약성분석을 추가·

연혁	개정사유	개정내용
2015.08.11. (법률)	· 장기미집행 도시·군계획시설에 대하여 토지소유자가 해제를 신청 등	· 장기미집행 도시·군계획시설에 대하여 토지소유자가 해당 토지의 도시·군계획시설결정의 해제를 신청할 수 있도록 함 · 주민이 입안 제안을 할 수 있는 사항에 '개발진흥지구의 지정·변경'을 추가하고, 개발진흥지구에서는 건축물의 용도제한 및 건폐율을 완화 · 성장관리방안이 수립된 경우 조례로 건폐율을 완화할 수 있는 지역에 생산관리지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역을 추가
2015.12.29. (법률)	· 도시 생활인프라 수준 평가의 법적 근거를 신설 등	· 현재 국토교통부훈령에 근거하여 시행 중인 도시 생활인프라 수준 평가의 법적 근거를 신설하고, 도시·군계획시설 부지의 매수청구가 거부·지연되는 경우 해당 부지에서 지구단위계획의 적용을 배제하고 건축물 등을 건축할 수 있도록 하며, 사업시행자의 편의를 위하여 도시·군계획시설사업 실시계획 변경 시에는 변경되는 사항만 첨부하여 인가를 신청할 수 있도록 함.
2016.02.11. (시행령)	· 공장 건축규제 완화 및 도시계획시설 제도개선	· 개발진흥지구 민간제안 허용 요건 규정 · 성장관리방안 수립 시 생산관리지역·자연녹지지역까지 건폐율을 조례로 20→30%까지 완화할 수 있도록 규정 · 공공·문화체육시설 중 하나인 도서관을 '문화시설'에 포함 · 도시·군계획시설 실시계획 경미한 변경 확대
2016.03.22. (시행령)	· 야영장시설 관련	· 보전녹지지역 및 보전관리지역에 야영장시설 설치 허용
2016.05.17 (시행령)	· 제도 운영상 미비점 개선	· 자연녹지지역내 학교 건폐율 완화 · 지구단위계획구역내 보전관리지역 포함비율 확대 · 지구단위계획 경미한 변경사항 확대 · 개발행위 허가 경사도 산정방법 일원화 · 의회 해제 권고된 장기미집행 시설의 의회 의견청취 생략

연혁	개정사유	개정내용
2016.11.01 (시행령)	· 규제개혁현장점검회의('16.4)에 따른 과제 및 규제개혁신문고, 중소기업 옴부즈만 건의 등에 따른 제도 운영상 미비점 개선	· 기존 철로를 활용한 레일바이크 시설에 대한 입지규제 예외 · 자연취락지구 내 자동차 관련시설 건축제한 완화 · 계획관리지역 내 미생물 활용 살충제제조시설 입지 허용 · 상업지역 내 생활숙박시설 입지규제 합리화
2017.04.18. (법률)	· 용도지구 통폐합 등	· 지구단위계획으로 용도지구의 건축 제한 사항을 대체할 수 있도록 해당 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획의 입안을 주민이 제안 · 미관지구와 경관지구, 보존지구와 시설보호지구를 각각 통합하여 경관지구, 보호지구로 간소화하고 복합용도지구를 신설하는 등 용도지구 체계를 정비 · 신설되는 복합용도지구 지정 기준에 관한 사항을 정하고, 복합용도지구를 지정하는 경우에 지정목적에 따라 건축제한을 완화할 수 있도록 근거 마련 등
2017.09.19. (시행령)	· 도시계획시설, 공동구 등의 제도 운영 상 나타난 불편을 해소	· 단계별 집행계획 수립 시 지방의회의 의견을 청취하도록 규정 · 도시관리계획 입안 시 기초조사를 면제할 수 사유에 도시계획시설결정을 해제하는 경우도 포함 · 녹지·관리지역 기존공장 건폐율 특례 적용기준 개선, 공동구 안전점검 제도 정비
2017.12.26. (법률)	· 기반시설의 종류 통합정비	· 기반시설의 종류에 빗물저장 및 이용시설 추가, 도시계획시설 결정 후 3개월 이내에 단계별 집행계획 수립하도록 기간 단축
2017.12.29. (시행령)	· 용도지구 통폐합 · 도시방재 능력 강화	· 용도지구 종류의 통폐합 및 세분화, 복합용도지구 지정 가능 지역 및 지정기준 규정 · 기초조사 도시·군관리계획 입안 시 재해취약성 분석 대상 확대

2. 주요 제도별 개정내용

① 광역도시계획

○ 법률

연혁	개정사유	개정내용
2005.03.31	도시기본계획 수립절차 간소화 및 자율성 제고	도시기본계획 승인사무 도지사 이양
2007.01.19	국가의 주요정책사업의 신속한 추진	도시기본계획 국가계획은 도시기본계획에 우선하고 향후 반영
2009.02.06	지역특성을 고려한 광역권 도시계획 활성화	도시기본계획 특별시·광역시 도시기본계획에 대한 국토부 승인권한 폐지

○ 지침 개정

연혁		주요내용
개정	건설교통부 2001.09.05	
제정	건설교통부 도시 58400-1223호 2002.12.30	
개정	건설교통부 도시정책팀-118호 2007.04.04	
개정	국토해양부 도시정책과-1 2008.11.03	□ 해제가능총량 설정방법 및 기준 ○ (설정방법) 해제가능총량은 시·군별로 제시함을 원칙 - 국가계획(서민주택 건설계획)의 경우에는 권역별로만 제시 - 동일 도지역 내 시·군간에는 계획 변경 이후에도 상호 협의시 해제가능총량 이관·조정 허용 ○ (설정기준) 시·군별 가용토지 현황, '20년까지의 개략적인 개발수요를 바탕으로 해제가능총량 설정 □ 광역도시계획 변경 절차 ○ (사전절차) 해제가능총량에 대한 중도위 사전검토('08. 11~)를 실시하여 과도한 총량 설정으로 인한 사회적 혼란 방지 ○ (본 절차) 국가계획의 원활한 추진체계* 및 신속한 절차진행**을 위한 장치 마련 * 광역도시계획 입안은 시·도지사가 공동으로 하되, 국가계획을 반영하지 않는 경우 국토부장관이 직접 입안내용을 수정·변경 ** 공청회, 지방의회, 지방도시계획위원회 자문 등의 절차는 동시·병행 추진하여 제시된 의견은 합일적으로 검토·반영
개정	국토해양부 2009.04.10	○ 개발제한구역 추가해제에 따른 현행 광역도시계획지침의 일부 미비점을 보완. 개선, 도시화예정 용지 운영의 탄력성 제고를 통한 개발용지의 원활한 지원과 광역도시계획의 전략계획화를 도모하기 위하여 개정
제정	국토해양부 훈령 제408호 2009.08.24	○ 업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정

연혁		주요내용
개정	국토해양부 훈령 제600호 2010.06.30	
개정	국토해양부 훈령 제769호 2011.12.15	가. 계획수립의 기본원칙 (안 2-1-4-(4)) ○ 광역도시계획 수립 기본원칙인 '친환경성'의 내용으로, 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 광역계획권의 다양한 재해위험을 파악하고 부문별 계획 수립시 반영하여 재해 피해를 최소화 할 수 있도록 규정 신설 나. 광역도시계획수립절차 (안 4-1-3) ○ 광역도시계획안 작성시 기후변화 재해 취약성 분석을 수행한 후 수립하도록 규정 추가
개정	국토해양부 훈령 제865호 2012.08.14	가. 광역시설 계획 갈등조정 절차 마련 1) 광역시설계획 수립시 기존 광역시설 및 현재 추진중인 광역시설 사업에 대한 현황분석 후 대책을 제시할 때, 「중앙도시계획위원회」에 자문을 구해 갈등을 조정할 수 있도록 근거규정 마련 나. 교통계획과의 연계 강화 1) 교통 및 물류유통 관련 광역시설계획은 '국가기간교통망계획'과의 정합성을 확보하도록 명시적으로 규정 2) 광역 차원에서 대중교통을 통해 교통량을 처리해야 할 구간을 선정하고 투자 우선순위계획을 제시토록 신설 다. 연안침식 등에 대응한 방재계획 수립원칙 제시 1) 방재계획 수립시 연안침식이 심각하거나 우려되는 지역은 방풍림 조성, 방조설비 설치 등 방재대책을 마련하도록 원칙 제시 라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정·시행('12.4.15)에 따라 변경된 명칭을 정비 1) 도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획 등의 명칭을 각각 "도시·군계획", "도시·군기본계획", "도시·군관리계획" 등으로 개정
개정	국토교통부 훈령 제44호 2013.04.15	"국토해양부장관"을 각각 "국토교통부장관"으로 한다.
개정	국토교통부훈령 제569호, 2015.8.13	국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.
개정	국토교통부훈령 제642호, 2015.12.29	3-5-1. (1) 단서 중 "서민주택공급"을 "서민주택, 기업형임대주택 공급"으로 한다.

② 도시·군기본계획

○ 도시·군기본계획 수립절차의 간소화와 지자체의 자율성 확보를 위하여 국토교통부장관에서 특별시, 광역시, 도지사로 승인권 이양

연혁	개정사유	개정내용
2005.03.31	도시기본계획 수립절차 간소화 및 자율성 제고	도시기본계획 승인사무 도지사 이양
2007.01.19	국가의 주요정책사업의 신속한 추진	도시기본계획 국가계획은 도시기본계획에 우선하고 향후 반영
2009.02.06	지역특성을 고려한 광역권 도시계획 활성화	도시기본계획 특별시·광역시 도시기본계획에 대한 국토부 승인권한 폐지
2011.04.14	명칭변경 및 내용 추가	도시기본계획을 도시·군기본계획으로 변경하고 내용에 기후변화 대응 및 방재,안전에 관한 추가

○ 지침 개정

연혁		주요내용
제정	건설교통부 2002.12.30	
개정	건설교통부 2004.06.15	
개정	건설교통부 2005.05.06	
개정	건설교통부 2007.05.31	□ 주요 개정내용 ○ 생활권별로 배분된 계획인구를 동일한 계획단계 내에서 연접생활권간 10%범위내에서 조정이 가능토록 하고, 특별시·광역시는 대생활권 범위내에서 계획인구를 운용 ○ 계획인구와 연계된 각 부문별 계획 수립시 탄력성 범위를 5%에서 10%까지 확대
개정	국토해양부 2008.07.01	시가화예정용지 운영의 탄력성 제고를 통한 개발용지의 원활한 지원과 도시기본계획의 전략계획화 도모를 위해 도시기본계획수립지침 및 도시관리계획수립지침 일부 개정
개정	국토해양부 2008.11.03	
제정	국토해양부 훈령 제409호 (2009. 8.24)	업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정
개정	국토해양부 훈령 제602호 (2010. 6.30)	
개정	국토해양부 훈령 제672호 (2011. 1.12)	
개정	국토해양부 훈령 제708호 (2011. 5.27)	○ 추진내용 - 건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안(5.1)의 후속조치 일환 - 기 승인받은 주택건설사업의 대형평형을 수요가 많은 중소형으로 변경시 세대수 증가 허용 ※현재는 세대수 증가시 계획인구가 증가한다는 이유로 일부 지자체에서 주택 평형변경(대형 → 중소형) 불허 ○ 개정내용 - 인구배분계획의 조정 사유 추가 [안 5-3-2] - '기 승인된 주택건설사업의 변경이 인구계획 변경을 불가피하게 수반하는 경우'를 생활권별.단계별 인구배분계획 조정 사유에 포함.명시

연혁		주요내용
개정	국토해양부 훈령 제770호 (2011.12.15)	가. 계획수립의 기본원칙 (안 3-2-3(9)) ○ 도시기본계획 수립의 기본원칙으로, 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 도시의 다양한 재해위험을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하고 재해취약성 저감방안을 제시하도록 규정 신설 나. 기초조사의 내용과 방법 (안 4-2-5-(1)) ○ 기초조사시 당해 시군의 재해 취약지역을 분석하도록 규정 추가 다. 부문별 수립기준 (안 5-1-2-(1)) ○ 기초조사 자료를 토대로 당해 시군의 재해 취약성을 분석하고 지리적 특성을 정리하도록 규정 추가 라. 수립절차 (안 6-1-6) ○ 기본계획 수립시 기후변화 재해취약성 분석을 수행한 후 수립하도록 규정 추가
개정	국토해양부 훈령 제872호 (2012. 8. 21)	1. 개정이유 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정·시행('12.4.15)에 따른 도시계획의 시·군종합계획적 성격을 명확화하고, 도시기본계획의 위상과 실행력을 제고하는 한편 지역별 여건을 반영한 특성있는 계획수립을 유도하고 그간의 여건변화에 따른 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임 2. 주요내용 가. 지침 제명을 "도시·군기본계획수립지침"으로 함 나. 도시계획의 시·군종합계획적 성격을 명확화 (안 해당 조항) ○ "도시계획"을 "도시·군계획"으로, "도시기본계획"을 "도시·군기본계획"으로, "도시관리계획"을 "도시·군관리계획"으로 변경함 다. 도시·군기본계획의 의의 (안 1-2-2부터 1-2-6까지) ○ 지속가능성, 환경·경제·사회의 통합적 접근, 환경적 측면, 경제적 측면, 사회적 측면 등 도시기본계획이 지향하는 기본이념을 제시함 라. 도시·군기본계획의 지위와 성격 (안 1-3-1부터 1-3-8까지) ○ 다른 법률에 의해 수립하는 각 부문별 계획이나 지침 등은 시·군의 가장 상위계획인 도시·군기본계획을 따르도록 함(안 1-3-1) ○ 종합계획, 정책계획·전략계획, 특정주제 중심의 계획, 계획 내용의 다양성, 계획 내용의 유연성, 주민참여 등의 절차, 최상위 공간계획으로서의 성격을 정의함(안 1-3-2부터 1-3-8까지) 마. 특정주제별 계획 (안 3-3-4) ○ 특정주제별 계획을 수립하는 경우 각 주제별로 지역별 여건을 반영한 특성있는 계획을 수립하되, 법 제19조제1항(도·시군기본계획의 내용)에 따른 정책방향의 포함 여부를 확인할 수 있도록 체크리스트를 작성하여 자료집에 수록토록 함 바. 도시·군기본계획의 정비 (안 3-3-5-(1)) ○ 도시·군기본계획은 공동체의 합의이며 주민들과의 약속이므로 도시여건의 급격한 변화등 불가피한 사유가 없는 한 변경하지 않도록 함 사. 기초조사의 내용과 방법 (안 4-2-5, 안 4-3-2 <별표>) ○ 도시·군기본계획은 반드시 기초조사의 결과를 바탕으로 수립하고 계획안 심의에 적정한 기초조사 결과자료를 첨부토록 함 ○ 기초조사 세부항목 및 조사내용을 현실에 맞게 보완·정비하고 지침 후단에 <별표>로 편제함 아. 지역의 특성과 현황 (안 5-1-2) ○ 기초조사 자료를 토대로 재해발생 구조와 재해위험 요소, 범죄 취약성에 대한 물리적 환경 및 사회적 특성, 인구구성 및 사회계층구조 변화에 따른 저출산·고령화 추이를 추가 파악하도록 함 자. 인 구 (안 5-2-5) ○ 사회적 증가분 인구 유입량 결정시 순유입률(전입-전출)을 적용하고 각종 개발사업 유형별 유사 사례지역의 주민등록현황을 토대로 실제 외부유입률을 조사·산정하도록 함 ○ 시·도지사는 당초 계획의 단계별 최종연도 목표인구의 80%이상을 충족하지 못한 시·군에 대해 다음 변경시 현실에 맞게 축소 조정하고 성장도시로서 목표인구를 조과한 도시에 대하여는 적정 비율로 상향 조정하는 것을 원칙으로 함 ○ 국토해양부장관은 인구계획의 적정성 제고를 위해 도시대상평가 등에 단계별 최종연도 목표인구 달성율 등을 반영하여 평가하고 정부재정지원 등의 우선적 지원 근거로서 활용할 수 있도록 함

연혁		주요내용
		차. 생활권 설정 및 인구배분계획 (안 5-3-2-(2)) ○ 인구배분계획 반영 인구 중 사업계획의 지연, 취소 등으로 목표연도내 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 인구는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 다른 사업에 배분할 수 있도록 함 ○ 유동인구가 집중되는 역세권 등에 다양한 용도의 기능을 복합할 수 있도록 생활권별 인구배분계획을 추가로 반영할 수 있도록 함 카. 토지이용의 기본원칙 및 현황분석 (안 5-4-1-(5)) ○ 승인권자는 인접 도시간, 지역간 연담화 방지와 광역적 토지이용 관리를 위하여 시·군의 합리적인 토지이용 방침을 제시하고 조정할 수 있도록 함 타. 관리지역의 세분 기본방향 (안 5-4-4) ○ 정책적으로 반드시 필요한 경우 등 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고 토지적성평가결과에 의한 토지등급에 따르도록 함 파. 개발제한구역의 조정 (안 5-4-5) ○ 해제지역은 기존 시가지와의 기능분담·교통·녹지·경관 등이 연계되도록 개발계획을 수립하도록 함 하. 부문별 계획의 정비 (안 해당 조항) ○ 미래 도시여건 변화에 대비하여 유비쿼터스 도시계획, 도시재생, 저탄소 녹색도시 조성을 추가하고, 경관 및 미관, 공원·녹지, 방재 및 안전 부문의 기본원칙과 계획수립 방향 등을 제시함 ○ 지방자치단체별 특색있는 계획수립이 되도록 구체적인 시설의 설치계획 등 세부적인 계획수립기준 일부를 삭제함 예) 경관부문 별책 작성 근거 및 [별첨 7] 작성요령을 삭제 거. 연안침식 우려지역의 시가화예정용지 원칙적 제외(안 5-10-6) ○ 연안침식이 진행 또는 우려되는 지역은 원칙적으로 시가화예정용지 대상에서 제외하되 불가피하게 지정하고자 하는 경우 해수면 상승, 연안침식 영향 등을 고려하여 방재대책을 수립하도록 함 너. 계획의 실행 (안 5-12-5) ○ 다른 법률에 따른 계획과 지침 등이 상위계획인 도시·군기본계획에 적합하게 수립·시행될 수 있도록 시·군의 부단체장 직속으로 집행체계를 구성하도록 함 더. 도시·군기본계획의 입안 (안 6-1-3) ○ 도시·군기본계획 입안시 계획의 종합성과 집행성을 확보하도록 인구·기반시설 공급능력·재정자립도를 연동하여 계획하도록 함 러. 계획의 입안전 참여 (안 6-2-6) ○ 입안권자는 계획에 주민의사가 충분히 반영될 수 있도록 입안 전에 미리 주민간담회 등을 통하여 주민의견을 수렴하고, 계획의 방향, 주민참여 과정 등을 설명하고 참여를 유도하도록 함 머. 갈등예방 및 조정·해소 (안 6-2-6) ○ 입안권자와 승인권자는 계획의 수립과 실행의 모든 과정에서 갈등이 발생하지 않도록 대책을 강구하고 갈등의 조정과 해소에 필요한 협의 및 관리체계를 구축하도록 함 버. 지방의회의 검증 및 권고 (안 6-3-3) ○ 지방의회가 인구지표 및 토지이용계획의 적정성과 예산확보 및 재원조달의 타당성 여부에 대한 검증의견을 제시하고 입안된 계획 내용이 비현실적인 경우 조정을 권고할 수 있도록 함
개정	국토교통부 훈령 제145호 (2013. 4. 15)	"국토해양부장관"을 "국토교통부장관", "행정안전부장관"을 "안전행정부장관"으로 한다. "교육과학기술부"를 "교육부"로 한다.
개정	국토교통부훈령 제445호, 2014.10.31., 일부개정	○ 기본계획의 지역별 차별화(성장형, 성숙·안정형), 기초조사나 인프라 확충의 단위로도 생활권계획 도입, 국토계획평가와의 연계성 강화 등
개정	국토교통부훈령 제552호, 2015.7.7., 일부개정	○ 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가와 재해취약성 분석을 실시한 경우 등은 그 결과를 활용 등
개정	국토교통부훈령 제900호, 2017.6.27., 일부개정	○ 지역별 특성(노인, 외국인 비율 등)에 맞는 포용적인 정책이 확대될 수 있는 도시계획 원칙과 방향 등을 포함하도록 규정 ○ 도시·군계획시설 결정의 실효에 대비하여 상위계획 상의 관련 지표의 정합성을 탄력적으로 수용 가능 하도록 예외규정 신설 ○ 도시기본계획 타당성 검토(5년주기)시 인구추정의 적정성 등을 포함하여 재검토를 하도록 하고, 목표연도 인구추정치는 통계청 인구추계치의

연혁		주요내용
		105%이하가 되도록 규정

③ 도시·군관리계획

○ 도시·군관리계획 수립절차의 간소화와 지자체의 자율성 확보를 위하여 대도시 시장에게 결정권한 이양

연혁	개정사유	개정내용
2008.03.28 (법률)	· 도시관리계획 수립 시 대도시의 자율성 제고	도시관리계획 50만이상 대도시 시장이 직접 도시관리계획 결정
2009.12.29 (법률)	· 대도시 시장의 범위 확대 조정	도시관리계획 대도시 시장에 대한 자격 완화
2014.01.17 (법률)	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양	도시·군관리계획 결정 행정권한 이양 등 - 시장, 군수가 입안한 지구단위계획구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 이양 - 시가화조정구역의 지정 및 변경 시·도지사에게 이양(국가계획과 연계한 변경은 제외) - 도시·군관리계획 결정의 효력 발생시기와 지형도면 작성 및 고시방법 정비
2015.08.11 (법률)	· 주민이 도시·군관리계획 입안 제안 가능한 사항 확대	주민이 입안 제안할 수 있는 사항에 '개발진흥지구의 지정·변경' 추가
2016.05.17 (시행령)	· 제도 운영상 미비점 개선	지방의회 의견청취 제외 대상 추가
2017.04.18 (법률)	· 도시·군관리계획 주민 제안 대상 확대	용도지구 제한 사항을 지구단위계획으로 대체할 수 있는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획 주민 제안 허용

○ 지침 개정

연혁		주요내용
개정	2008.07.01.	시가화예정용지 운영의 탄력성 제고를 통한 개발용지의 원활한 지원과 도시기본계획의 전략계획화 도모를 위해 도시기본계획수립지침 및 도시관리계획수립지침 일부 개정

연혁		주요내용
개정	2008.08.29.	관리지역 세분 촉진을 위하여 토지의 적성평가에 관한 법률 및 도시관리계획 수립지침 개정
제정	국토해양부 훈령 제415호, 2009.08.24.	업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정
개정	국토해양부 훈령 제603호, 2010.06.30.	가. 토지이용계획을 수립할 경우 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경, 상수원과 우량농지, 문화재 및 역사유적 등을 고려토록 개정 나. 해당지역의 개발밀도, 주변여건과 주위환경 등에 따라 예상되는 재난발생 및 방재 상황을 추가로 고려하도록 개정 다. 도시관리계획 수립시 국유지에 대한 이용현황, 장래 활용계획 등을 고려하도록 관련규정 신설 라. 제2종지구단위계획구역 용지의 조정범위 확대 ○ 현행 30% 허용으로는 공장설립등 개발수요에 적극 대처하기 곤란하므로 20년 종량범위 내에서 단계 구분없이 신축적으로 입안허용 마. 도시공원법과의 불일치 해소를 위해 10만㎡ 이하의 공원을 확장하는 경우와 2만㎡ 이하의 공원을 축소하는 경우에도 도시기본계획 변경없이 도시관리계획을 변경할 수 있도록 허용 바. 고령약자의 이동편리에 대한 일반원칙 추가
개정	국토해양부 훈령 제710호, 2011.05.31.	가. 도시교통정비촉진법에 의한 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우 교통성 검토 생략 허용 나. 도시관리계획 5년 변경제한 예외규정 확대 다. 개발제한구역 해제취락에 대한 층수규제 등 완화 ○ 중규모(100호 이상 300호 미만) 취락의 경우, 지자체장이 지역여건을 감안하여 제2종 전용주거도 허용하되 층수는 최고 5층으로 제한 라. 개발진흥지구 지정 제한 완화를 통해 지구단위계획구역 지정대상 확대 도모 마. 기후변화에의 선제적 대응을 통한 국민의 생명과 재산보호를 위해 「자연재해대책법」 제16조에 의한 풍수해 저감 종합계획을 도시관리계획에 반영하도록 안전계획 일반원칙에 추가 규정 바. 도시관리계획안에 대한 지방의회 의견청취를 입안권자가 이행하도록 법령의 규정에 맞게 개정
개정	국토해양부 훈령 2011.07.26.	집단취락 해제지역의 경우 사업지구내 확보해야할 공원 또는 녹지의 비율을 상주인구 1인당 3제곱미터 이상으로 계획하도록 개정
개정	국토해양부 훈령 제771호, 2011.12.15.	가. 도시관리계획은 기후변화 재해 취약성 분석을 수행한 후 수립하고 취약성 분석결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영하도록 규정 신설 나. 도시관리 계획서 작성 시 기후변화 재해취약성 분석에 대한 설명을 포함하도록 규정 추가 다. 도시관리계획안 작성 전에 기후변화 재해취약성 분석을 수행하여 그 내용을 도시관리계획서에 첨부하도록 규정 추가
개정	국토해양부 훈령 제874호, 2012. 8. 22	가. 도시·군관리계획의 의의, 일반원칙 및 수립기준, 계획수립의 목적 등에 경관관련 사항을 포함하여 수립하도록 보완 나. 장기미집행 도시계획시설 해소와 민간자본유치 활성화를 위해 공원부지내 개발행위특례규정 적용시 도시·군기본계획 변경없이 도시군·관리계획 변경 허용 다. 대규모 해제취락 중 1천호 또는 인구 3천명 이상인 경우 지역여건에 따라 준주거지역 또는 근린상업지역으로 계획(해제면적 5% 미만)할 수 있도록 하여 상업·업무기능 보완 라. 국토계획법 개정·시행('12.4.15)에 따라 변경된 도시·군계획 관련 명칭 반영(도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 제1,2종 지구단위계획 등의 명칭을 각각 "도시·군계획", "도시·군기본계획", "도시·군관리계획" "지구단위계획"등으로 변경) 마. 계획입지 활성화와 도시·군관리계획 절차간소화를 위해 주민입안제안 검토기간을 60일에서 45일로 단축 바. 입안된 도시·군관리계획의 주민의견청취를 위해 당해 지역에서 발간하는 일간신문에 공고 하던 것을 전국을 대상으로 하는 일간신문에도 공고 가능
개정	국토교통부 훈령 제322호, 2013.12.31.	지방의회로부터 해제 권고 받은 장기미집행 도시·군계획시설결정을 해제하는 경우 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경) 할

연혁		주요내용
		수 있도록 규정 신설
개정	국토교통부 훈령 제380호, 2014.06.11.	가. 개발제한구역 해제 후 도시·군관리계획 변경 협의 시 중앙도시계획위원회의 재심의가 필요한 기준을 네거티브 방식으로 전환 나. 해제취락이 기존 시가지나 주요 거점시설과 연접한 경우 토지이용수요 등을 고려하여 적합한 용도지역의 선택을 허용
개정	국토교통부 훈령 제406호, 2014.07.31.	가. 도시·군관리계획 5년 변경제한 규정 폐지 ○ 용도지역·지구·구역, 도시·군계획시설에 대해 필요시 5년이내에도 변경이 가능하도록 관련 규정 폐지하고, 용도지역이 변경되는 지역에 대한 지구단위계획수립 의무사항을 일부 완화 나. 지침의 유연성 제고를 위한 규제 합리화 ○ 주간선도로 및 녹지지역에 지역간 연결도로 설치 시 도로변에 의무적으로 설치해야 하는 완충녹지를 임의규정으로 완화 ○ 신도시개발계획에서 가로망 계획은 용도지역별 도로율을 반영하되, 교통영향분석·개선대책 등에 따라 수립하는 것이 타당하므로 가로망 계획 기준을 의무적용 하는 것은 과도한 규제이므로 완화 다. 기타 수립절차 간소화 및 변령 개정사항 반영 등 ○ 도시·군관리계획 입안 시 시·군도시계획위원회 자문을 거치도록 의무화하고 있으나, 필요시 자문할 수 있도록 절차 간소화 ○ 입안 결정권자 지정 이후 입안·결정절차는 지자체 계획고권을 고려하여 해당 시·군별로 관련 절차를 각각 거치도록 규정 ○ 지구단위계획의 경미한 변경 사항에 '지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경'을 추가 반영
개정	국토교통부 훈령 제428호, 2014.09.30.	댐 건설 등으로 인해 불가피하게 기존에 지정되어 있는 자연취락지구를 이전하여 조성하는 지역을 자연취락지구 지정대상에 포함하고, 고도지구 내 건축물 높이제한 기준을 국민이 명확히 알 수 있도록 관련 서식 정비
개정	국토교통부 훈령 제457호, 2014.12.01.	기반시설 기부채납 운영기준 신설 ○ 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20% 수준에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 25%를 초과하지 않는 것을 원칙 ○ 기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산하여 기부채납의 부담기준에 포함 ○ 도시·군계획시설 해제에 따른 기부채납은 대상 토지면적으로 5% 내외에서 협의를 통해 결정하되 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙
개정	국토교통부 훈령 제488호, 2015.01.27.	도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 변경할 수 있는 경우 확대 ○ 국가 또는 지자체가 하나의 건축물에 둘 이상의 용도지역을 지정하여 불합리해진 구역의 경계를 일부 조정하는 경우
개정	국토교통부 훈령 제551호, 2015.07.07.	가. '장기미집행 시설 해제 가이드라인' 관련 내용 및 '도시계획시설 규칙' 개정사항 반영 ○ 자동실효에 대비하여 시달한 해제기준에 따라 장기미집행 시설 해제 시, 도시·군기본계획 변경 없이 해제할 수 있도록 규정 ○ 용도지역별로 도로가 과다 지정되지 않도록 도시계획시설 규칙 개정사항을 반영하여 용도지역별 도로율 범위 확대 나. 방재지구 신설(법률, '13.7)에 따라 시행령('14.1)에서 규정된 방재지구 지정 대상 지역을 구체적으로 반영
개정	국토교통부 훈령 제641호, 2015.12.29.	가. 산업·유통형, 특정형 개발진흥지구를 지역전략산업과 연계하여 지정할 수 있도록 개발진흥지구 지정 요건 추가 나. 개발진흥지구내 지역전략산업 육성을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건폐율 완화
개정	국토교통부 훈령 제657호, 2016.01.18.	가. 산업·유통형 개발진흥지구를 개별공장의 계획적인 입지를 위하여 지정할 수 있도록 개발진흥지구 지정 목적 추가 나. 주민제안을 통하여 산업·유통형 개발진흥지구를 지정하고자 하는 경우에 갖추어야 할 개발진흥지구 지정 요건 규정 다. 지구단위계획 등을 수립하지 아니하고 건축규제를 완화하기 위하여

연혁		주요내용
		산업·유통형 개발진흥지구를 지정할 경우에 포함하여야 할 지구계획에 관한 사항을 규정
개정	국토교통부 훈령 제666호, 2016.02.12.	가. 개발진흥지구 지정에 대한 민간 제안 허용에 따라, 제안이 가능한 세부 지형요건(고저차, 경사도 등)을 규정 나. 개발진흥지구 지정 시 포함해야 한 지구계획에 관한 사항을 규정
개정	국토교통부 훈령 제793호, 2016.12.30.	가. 장기미집행 도시·군계획시설 해제신청제 세부절차 규정 ○ 입안권자에 대한 해제 입안신청 관련 위임사항 등 세부사항 규정 ○ 결정권자에 대한 해제 신청 관련 위임사항 등 세부사항 규정 ○ 단계별 집행계획 수립·변경에 관한 사항 등 기타사항 규정 나. 재해취약성분석 지침의 활용방안 등 제시 ○ 「도시기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」 활용방안 규정 ○ 도시·군관리계획에 도시복원력 개념 추가 다. 용도폐지된 공공청사(국유재산)의 도시계획시설 정비방안 등 규정
개정	국토교통부 훈령 제839호, 2017.05.01.	가. 용도지구 지정 시 지정목적이나 행위제한이 유사한 다른 지역·지구와 중첩되지 않도록 용도지구 지정기준 개정 나. 필요시 입안하고자 하는 도시·군관리계획안에 대해 구상단계부터 주민들의 의사가 반영될 수 있도록 설명회 및 간담회, 설문조사, 주민공모 등에 관한 사항을 규정
개정	국토교통부 훈령 제920호, 2017.09.20.	가. 공원·녹지·도로 설치 관련 제도 개선 ○ 1인당 도시공원 확보 규정을 「공원녹지법」과 동일하게 임의사항으로 개선 ○ 녹지가 과다하게 지정되지 않도록 철도·도로변 녹지를 설치하지 아니할 수 있는 경우를 추가 나. 일정 규모의 도시자연공원구역 변경과 토지소유자 해제신청에 따른 장기미집행시설의 해제는 도시기본계획 변경 없이 가능하도록 개선 다. 단계별 집행계획 관련 운영상 미비사항 개선 ○ 단계별 집행계획과 예산계획 간 연동 관련 문구 구체화 ○ 분할 시행 시, 구역별 위치·연차별 사업비 등을 기재하도록 규정
개정	국토교통부 훈령 제968호, 2018.01.02.	가. 상위법령에서 개편된 용도지구 체계*에 맞추어 기존 세부 용도지구 종류를 정비하고, 중첩된 용도지구의 지구단위계획으로 대체절차 등을 규정 나. 도지구를 폐지하고 지구단위계획으로 그대로 대체하는 경우 기초조사 및 의회의견 청취 등을 생략할 수 있도록 명시 다. 도시·군관리계획의 토지이용계획 수립 시, 해당 지역의 개발 및 주변여건에 따라 변화되는 물순환 체계 등을 검토하도록 명시 라. 도시·군계획시설을 계획하는 경우 보도 또는 보행자전용도로 등의 설치 여부를 검토하도록 명시

④ 용도지역지구제

○ 시대적 여건변화와 요구에 따라 용도지역내 입지할 수 있는 건축물 용도를 완화

○ 용도지역내 건축물 입지시 입지기준 및 개발규모 규제에 따른 불편사항 해소

연혁	개정사유	개정내용
2004.01.20	· 토지적성평가 및 개발행위허가 등의 대상과 기준을 조정 · 관리지역·수자원보호구역 등에 대한 행위제한의 정도 완화	· 용도지역 계획관리지역 내 기존공장의 증축·개축 허용 및 농업용 창고 허용 · 용도구역 수산자원보호구역 내 주민편익시설 허용, 관광(단)지와 관광농원에 음식점, 숙박시설 허용
2005.01.15	· 관리지역의 중소기업 공장 입지기준 완화	· 용도지역 관리지역내 소규모 공장 건축제한 규정(증축, 개축) 완화
2005.03.31	· 도시민에게 건전한 여가와 휴식공간 제공	· 용도구역 도시자연공원구역 지정·관리
2005.09.08	· 중소기업의 공장 신설 완화 · 장기 임대주택의 활성화	· 용도지역 10년 이상 장기임대주택의 용적률 완화 · 관리지역내 소규모 공장신설 제한적 허용
2005.11.11	· 자연공원의 사업추진 원활화	· 용도지구 자연공원 공원집단시설지구 용적률 완화
2006.03.23	· 노인복지주택 건축제한 강화	· 용도지역 준공업지역 내 노인복지주택 건축제한 강화
2006.12.28	· 자연공원법과의 법률간 해석논란 해소	· 용도지역 자연공원 내 용적률은 공원계획에 따름
2007.04.19	· 생산녹지지역의 첨단업종 공장 신·증설 완화	· 용도지역 생산녹지지역의 첨단업종 공장 신·증설 완화
2007.10.17	· 개발제한구역 해제지역 주민의 권익보호와 계획적 개발 유도	· 용도구역 개발제한구역 해제 집단취락지구 내 도시계획시설의 국가우선지원 및 이행강제금 체납처분의 근거규정 마련
2008.01.08	· 관리지역의 조속한 세부	· 용도지역 미세분 관리지역의 건축제한 강화 · 계획관리지역 내 소규모 공장설립 규제 완화
2008.09.25	· 농공단지 활성화	· 용도지역 농공단지 및 자연녹지지역 건폐율, 입지규제 완화 · 제2종일반주거지역 층수제한 완화

연혁	개정사유	개정내용
2009.05.13	· 쾌적하고 저렴한 소형주택 공급	· 용도지역 제1종일반주거지역 도시형생활주택 층수 완화
2009.07.07	· 토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화	· 용도지역 보전목적의 용도지역 내 지존공장 한시적 증축 허용 · 계획관리지역의 공장 업종제한 폐지
2011.04.14	· 개별법률의 지역·지구 해제 간소화	· 용도지역 농업진흥지역·보전산지 해제시 용도지역 변경 절차 간소화
2011.07.01	· 주택공급 및 기업의 투자 활성화	· 용도지역 제2종일반주거지역의 층수제한 폐지 · 기존 공장에 대한 한시적 건폐율 완화 연장
2011.09.16	· 농업관련시설 부족문제 해결	· 용도지역 녹지지역 내 농업관련 건축물의 건폐율 완화
2012.01.06	· 용도지역에서 건축제한 탄력성 제고	· 용도지역 새로운 유형의 건축물은 도시계획조례로 제한사항 관리
2012.02.01	· 복합용도지역 토지의 비정상적 합필·분필 해결	· 용도지역 복합용도지역 부지의 경우 가중평균 건폐율 및 용적률 적용
2013.05.22	· 지역간 균형발전 기여	· 용도지역 용도지역 구분시 지역간 균형발전 고려
2013.06.11	· 건축제한의 완화	· 용도지역 계획관리지역 내 숙박시설에 대한 건축제한 완화

연혁	개정사유	개정내용
2014.1.17	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 · 방재지구 지정 의무화시설 해제 · 성장관리방안 수립지역의 건폐율, 용적률 완화 등	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 - 시가화조정구역의 지정 및 변경 시·도지사에게 이양(국가계획과 연계한 변경은 제외) 등 · 연안침식 진행중이거나 우려되는 지역 등 재해위험이 큰 지역에 대해서 방재지구 지정 의무화 · 성장관리방안을 수립한 계획관리지역의 경우 지자체 조례로 법정 건폐율 및 용적률의 125퍼센트 이내에서 각각 완화 등
2014.1.17	· 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	· 방재지구 세분화 및 의무지정 대상지역 구체화 등 · 준주거지역 등 주요 용도지역별 건축제한의 네거티브 방식 전환 · 방재지구내 건축기준 완화
2014.7.1	· 사회복지시설 확충	· 사회복지시설을 설치하여 국가나 지자체에 기부채납시 용적률 완화
2014.7.1	· 법령개정에 따른 하위법령 정비	· 사회복지시설을 설치하여 기부채납시 용적률 완화 사회복지시설의 종류, 허용범위 등
2014.10.15	· 국민과 기업의 투자애로 해소	· 녹지·관리지역 지정 이전의 기존 공장에 대하여 '16년말까지 건폐율을 40%로 완화
2014.11.11	· 국민과 기업의 투자애로 해소 및 운영상 미비점 개선	· 개발제한구역 해제지역 중 소규모 관통대지에 대한 토지적성평가 면제 · 생산녹지지역 등에 입지가능한 식품공장의 범위 확대

연혁	개정사유	개정내용
2017.04.18	·용도지구 통폐합 등	·미관지구와 경관지구, 보존지구와 시설보호지구를 각각 통합하여 경관지구, 보호지구로 간소화하고 복합용도지구를 신설하는 등 용도지구 체계를 정비, 복합용도지구 신설

⑤ 지구단위계획

○ 주거형 제2종지구단위계획의 최소면적 기준완화를 통하여 택지개발 활성화 도모

○ 공공시설부지제공에만 적용되던 용적률 완화조항을 시설확보시 적용하여 유연성 확보

○ 제1종지구단위계획과 제2종지구단위계획을 통합하여 단순화시키고 유연하게 개편

○ 지구단위계획 수립시 용도지역 세분변경만 가능하여 별도의 용도지역 변경절차를 이행하였으나 유휴토지, 이전부지, 복합용도 개발시 용도지역 변경을 가능케하여 간소화함

연혁	개정사유	개정내용
2005.01.15 (시행령)	관리지역의 원활한 택지공급 기준 완화	제2종지구단위계획구역 면적기준 완화
2005.09.08 (시행령)	공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 확대	제1종지구단위계획구역의 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 확대
2006.03.23 (시행령)	공공시설부지의 확보	제1종지구단위계획구역에서 건폐율 등 완화적용 대상 확대
2007.04.19 (시행령)	계획관리지역 내 주택공급 확대	제2종지구단위계획구역의 용적률 상향 (150%→200%)
2011.03.09 (시행령)	공공시설 부지 확보	제1종지구단위계획구역에서 공공시설 등 제공 시 인센티브 부여

연혁	개정사유	개정내용
2011.04.14 (법률)	복잡하고 경직적인 국토이용체계를 통합·단순화 및 유연하게 개편	제1종·제2종 지구단위계획의 통합 및 지정대상 확대
2012.01.06 (시행령)	기반시설(방재) 설치에 따른 인센티브 제공 범위 확대	기반시설(방재) 설치에 따른 인센티브 제공 범위 확대
2012.04.10 (시행령)	유휴토지의 효율적 개발	도시지역 내 1만제곱미터 이상의 유휴토지 등에는 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 일부 허용
2013.06.11 (시행령)	용적률 또는 건축제한의 완화	용적률 및 건축제한 완화적용 고려사항 확대
2014.01.17 (법률)	·일부 도시·군관리계획 결정 행정권한 이양 등	·일부 도시·군관리계획 결정 행정권한 이양 등 - 시장, 군수가 입안한 지구단위계획구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 이양
2014.01.17 (시행령)	·법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	·지구단위계획구역 면적의 경미한 변경 범위 확대(5%→10%) ·비도시지역에서 지구단위계획구역으로 지정 가능한 용도지역 확대
2016.05.17 (시행령)	·제도 운영상 미비점 개선 등	·용적률·건폐율 완화사항을 반영하기 위한 변경 시 절차 간소화 ·지구단위계획구역 내 보전관리지역 포함 비율 확대

○ 제1종지구단위계획수립지침 개정

연혁		주요내용
제정	2000. 9. 1	
개정	2000. 10. 7	"00. 9.1 제정된 지구단위계획수립지침중 최근 사회문제화가 되었던 "러브호텔문제""와 관련하여 제5절 건축물의 용도(3-5-2)의 내용이 "00.10.7자로 일부 개정내용 포함
제정	2002.12.30	
개정	2003. 3. 25	선계획-후개발 체제의 조기정착을 위한 주요 개정내용 - 지구단위계획 수립항목을 합리적으로 축소조정 - 민간제안에 의한 지구단위계획안 신속처리
개정	2004. 6.15	
개정	2005. 5. 6	
개정	2008. 4.21	
개정	2009. 5.28	
제정	2009. 8. 24	업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정

○ 제2종지구단위계획수립지침 개정

연혁		주요내용
제정	2000. 9. 1	
개정	2000. 10. 7	"00. 9.1 제정된 지구단위계획수립지침중 최근 사회문제화가 되었던 "러브호텔문제""와 관련하여 제5절 건축물의 용도(3-5-2)의 내용이 "00.10.7자로 일부 개정내용 포함
제정	2002.12.30	
개정	2003. 3. 25	선계획-후개발 체제의 조기정착을 위한 주요 개정내용 - 지구단위계획 수립항목을 합리적으로 축소조정 - 민간제안에 의한 지구단위계획안 신속처리
개정	2004. 6.15	
개정	2005. 5. 6	
개정	2007. 2.28	주요 개정내용 □ 도로율 완화 <주거형> ○ 도로율을 15% 이상으로서 교통영향평가결과에 따라 확정 <유통형> ○ 도로율을 10% 이상으로서 교통영향평가결과에 따라 확정 □ 유통형 지구단위계획의 수립항목 조정 ○ 유통형 지구단위계획의 수립항목을 합리적으로 축소조정 □ 녹지비율 차등적용 ○ 면적에 따라 녹지비율을 차등 적용토록 개선 - 구역면적 30만㎡미만 : 15% 이상, 구역면적 30만㎡이상 : 20% 이상 □ 의무적 완충용녹지 의무규정 개선 ○ 구역 경계도로 등의 의무적 완충용녹지 의무규정을 삭제하고 필요한 경우 완충용녹지를 설치하도록 개선 □ 건축물간 이격거리 ○ 산지에 2 이상의 건축물 설치시 의무적으로 건축물간 이격거리를 확보하도록 한 것을 지구단위계획 결정권자가 건축계획상 필요한 경우 완화할 수 있도록 개선
개정	2008. 4.21	
개정	2009. 5.28	
제정	2009. 8. 24	업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정
개정	2010. 12. 3	
개정	2011. 7. 21	녹지용지 및 완충녹지 규정 조정

○ 지구단위계획수립지침(통합) 개정

연혁		주요내용
제정	국토해양부 훈령 제806호. 2012.04.15.	가. 제1종 및 제2종 지구단위계획의 통합 ○ 1종과 2종의 형식적 구분을 폐지하고 구역의 지정목적 및 중심기능, 용도지역 특성 등을 고려하여 구분 나. 산업형지구단위계획과 유통형지구단위계획을 산업유통형 지구단위계획으로 통합운영 다. 복합용도개발형 지구단위계획제도 도입에 따라 그 취지와 목적에 부합하는 별도 요건을 시행령 및 지침에 규정 라. 도시지역내 유휴토지 및 교정시설 등 이전적지의 효율적 이용을 위해 대상시설 및 구역지정 요건을 지침에 반영 마. 도시지역 외 구역에서 지정하려는 구역면적의 50% 이상이 계획관리지역인 경우 일부 생산관리지역까지 지구단위계획구역에 포함할 수 있도록 구역지정대상 확대 바. 지구단위계획 전체로 변경된 용도지구가 지구단위계획이 수립되지 않은 경우 종전 용도지구로 환원 사. 관광휴양형 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위해 상업지역에서 허용되는 범위에서 행위제한을 완화하도록 규정 개정 아. 복합용도개발이 필요한 지역 및 이전적지에 대해서는 지구단위계획으로 용도지역 변경까지 허용사항을 지침에 반영
개정	국토교통부 훈령 제244호. 2013.06.19.	가. 자연경사도 지역에서 안전, 환경 및 경관, 지역여건 등을 고려하여 합리적인 계획이 수립될 수 있도록 공동주택 층수제한 완화 나. 경사도가 있는 산지에서도 안전, 환경 및 경관 등을 고려하여 합리적인 계획이 수립될 수 있도록 건축물간 이격거리 제한 완화
개정	국토교통부 훈령 제312호. 2013.12.19.	가. 관광휴양형 지구단위계획구역에는 녹지 비율을 구역면적의 30%이상 확보하도록 규정하고 있으나 해수욕장 등 구역의 특수성으로 녹지율 확보가 곤란한 경우 지역여건 등을 고려해 완화할 수 있도록 개정 나. 기반시설계획 시 장애자, 노약자(아동 포함)가 이용하는데 불편이 없도록 고려하고, 보행동선계획 시도 등 내용을 고려하도록 개정
개정	국토교통부 훈령 제407호. 2014.07.31.	가. 지구단위계획의 적기 변경을 통한 기업의 투자환경 개선 및 주민의 재산권 보호 등을 위해 필요시 5년 이내라도 변경 허용 나. 겹도구역도 지구단위계획구역에 포함하되 녹지 등으로 활용토록 함으로써 겹도구역의 지정 목적이 훼손되지 않도록 유도 다. 관광휴양형 지구단위계획구역에 농어촌 관광휴양 관련시설 허용
개정	국토교통부 훈령 제458호. 2014.12.01.	가. 기반시설 기부채납 운영기준 신설 ○ 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20% 수준에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 25%를 초과하지 않는 것을 원칙 ○ 기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산하여 기부채납의 부담기준에 포함 나. 산업유통형 지구단위계획 구역 내 도로율을 산업단지 도로확보 기준을 고려하여 완화(10%→8%)
개정	국토교통부 훈령 제523호. 2015.05.08.	가. 경미한 변경사항으로 기반시설이 변경될 경우 구역 전체가 아닌 '변경되는 일부 토지'를 기준으로 토지소유자 동의를 받도록 개선 나. 지구단위계획구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위내에서 기존건축물 특례 인정 다. 지구단위계획 수립 시 필요한 경우 설문조사, 주민설명회 등을 실시할 수 있도록 재량행위로 완화 라. 도시계획 차원에서 녹색건축물 조성을 지원하기 위해 지구단위계획 수립 시 '건축물 에너지 성능 개선' 등 녹색건축물 관련 사항을 검토하여 반영할 수 있도록 근거 마련 마. 지구단위계획의 '경미한 변경사항'의 변경 시 도시·건축 공동위원회 심의를 생략하고 동 계획을 변경할 수 있도록 개정
개정	국토교통부 훈령 제550호. 2015.07.07.	도시관리계획 기초 조사 시 토지적성평가, 재해취약성 분석을 하도록 법률이 개정됨에 따라, 지구단위계획의 기초조사에 토지적성평가 및 재해취약성 분석을 포함하도록 규정

연혁		주요내용
개정	국토교통부 훈령 제715호 2016.05.30.	가. 비도시지역에서 필지 수 동의요건을 삭제하고, 기반시설 변경도 구역전체가 아닌 제안면적의 2/3이상으로 주민 제안 요건 완화 나. 비도시지역에서 주거형 지구단위계획 수립 시 확보해야할 공원면적에 녹지면적을 포함하여 공원 확보 비율을 합리적으로 완화하되, 공원·녹지 확보면적을 규모별 차등화 다. 지구단위계획구역내 공공보행통로 지정 시 소음, 사생활 침해가 발생하지 않도록 하고, 지역주민과 보행통로 이용자들 간에 갈등발생 요인을 계획수립단계에서 충분히 검토하도록 규정
개정	국토교통부 훈령 제782호 2016.12.08.	가. 보전관리지역 편입확대에 따른 도시계획위원회 심의사항 추가 나. 비도시지역도 용도지구 대체형 지구단위계획 수립이 가능하도록 지구단위계획 유형을 추가 다. 영유아보육시설은 보육수요·안전·교통편의 등을 고려하여 쾌적한 곳에 배치하되, 설치개수·규모 등은 「영유아보육법」에 따르도록 규정
개정	국토교통부 훈령 제835호 2017.05.01.	관광진흥법상 관광지·관광단지에 관광휴양형 지구단위계획이 수립되면, 해당 조성계획에 따른 시설 설치를 허용
개정	국토교통부 훈령 제959호 2018.01.02.	가. 주거기능이 포함된 지구단위계획에는 보도 또는 보행자전용도로 등이 포함된 교통처리계획의 포함을 의무화하도록 규정 나. 용도지구 통·폐합, 명칭 변경 등에 따라 관련 인용조문 정비

⑥ 개발행위허가

○ 연접개발시 개발행위허가 제한규모에 해당하여 형평성 및 토지이용효율 저해, 실수요자 개발 방해 등 예상밖의 문제점이 도출되어 연접개발 제한을 폐지하고 도시계획위원회 심의를 의무화함

연혁	개정사유	개정내용
2004.01.20	개발행위허가 등의 대상과 기준을 조정	· 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 제1종근생시설과 주택사업계획승인 대상이 아닌 주택의 경우 연접개발 제한대상 제외
2005.01.15	중소기업 공장 입지 기준 완화	· 공장부지 증설에 대한 연접개발규제 완화
2005.09.08	개발토지의 도로확보 기준 일원화	· 개발토지의 도로확보 기준 일원화
2006.12.07	투기심리 억제를 통한 부동산 시장 안정 도모	· 비도시지역 토지분할 포함
2008.09.25	연접개발 규제 완화	· 연접개발 합산제도 개선
2009.07.07	토지의 효율적 이용을 촉진	· 연접 합산기준 개선
2010.04.29	토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화 토지의 연접개발 제한을 합리적으로 개선	· 대규모 단일시설물에 대한 규모제한 완화 · 제2종근생시설 등 연접개발제한제도 개선

연혁	개정사유	개정내용
2011.03.09	연접개발 제한 폐지지역의 난개발 방지	· 연접개발 제한 폐지 및 도시계획위원회 심의 의무화
2011.04.14	조례재정의 근거를 법률에 규정	· 용도지역 및 기반시설 등에 따른 기준의 차등화
2012.02.01	개발행위 인허가의 간소화	· 인허가 의제 협의기간을 20일로 정하고 협의회 구성
2014.1.17	· 개발행위허가 운영 미비점 개선	· 성장관리방안 수립근거 및 개발행위허가 기준 보완 · 개발행위허가 인·허가 의제처리시 이행보증금 예치의무 부과 · 개발행위허가 인·허가 의제처리시 공공시설 처리 명확화
2014.1.17	· 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	· 성장관리방안 수립 대상지역 및 수립절차 등
2014.11.11	· 국민과 기업의 투자애로 해소 및 운영상 미비점 개선	· 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 공작물 설치의 수평투영면적 기준 완화
2015.07.06. 시행령	개발행위허가의 간소화 등	· 개발행위허가 경미한 변경사항 확대 · 성장관리방안 수립 대상지역 확대
2016.05.26. 시행규칙	경사도, 임상산정방법 개선	· 토지의 형질변경 또는 토석채취시 경사도 및 임상산정방법을 「산지관리법 시행규칙」에 따르도록 함
2016.06.30. 시행령	개발행위허가 도시계획위원회 심의대상제외 확대	· 유치원,아동관련시설,노인복지시설을 도시계획위원회 심의대상에서 제외
2017.12.29. 시행령	성장관리방안수립대상지역확대	· 성장관리방안수립대상지역을 당초 유보용도지역에서 보전용도지역까지 확대 및 변경절차 간소화
2017.12.29. 시행령	특정건축물 등에 대한 이격거리 기준을 조례로 정할 수 있는 근거 마련	· 특정 건축물 또는 공작물에 대한 이격거리 등에 대해 조례로 정할 수 있도록 하되, 다른 법령에서 달리 정하는 경우에는 그 법령에 따르도록 함

○ 지침 개정

연혁		주요내용
제정	2002.12.30	
개정	2004. 6.15	개발행위허가기준 중 도로확보 요건 명확화
개정	2005. 5. 6	
개정	2009. 7. 6	연접개발 기준 명확화
제정	국토해양부 훈령 제424호 2009. 8. 24	업무지시로 운용되다가 행정규칙 일몰제 정비방안에 따라 일부를 수정하여 훈령으로 제정
개정	국토해양부 훈령 제604호 2010. 6. 30	
개정	국토해양부 훈령 제636호 2010. 10. 1	허가기준의 명확화
개정	국토해양부 훈령 제875호 2012. 8. 22.	o 법령 개정사항 반영 -국토계획법 개정·시행('12.4.15)에 따라 변경된 도시·군계획 관련 명칭 반영(도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 제1,2종 지구단위계획 등의 명칭을 각각 "도시·군계획", "도시·군기본계획", "도시·군관리계획" "지구단위계획"등으로 변경)
개정	국토교통부 훈령 제217호 2013.5.16	"국토해양부장관"을 각각 "국토교통부장관"으로 한다.
개정	국토교통부 훈령 제315호 2013.12.23.	1. 건축물의 건축 등을 위한 기반시설확보 기준 명확화 ○ 개발행위허가시 허가대상 사업부지로의 진출·입도로 폭 확보기준 및 상·하수도 설치의 구체적 기준 제시 2. 토지형질변경에 따른 절토 및 성토기준의 차등화 또는 구체화 ○ 용도지역별 개발가능 지역과 보전 필요지역을 구분하고, 용도별 절토 및 성토기준의 차등화와 옹벽설치 기준을 구체화 3. 건축물의 건축, 물건적치 등 환경 및 경관 기준 구체화 ○ 허가규모별 도로와 건축물의 이격거리 및 녹지확보 기준 ○ 물건적치의 높이, 도로 등으로부터 이격거리 기준 등 4. 기타 법령 개정사항 반영 및 현행 제도운영상 미비점 보완 등
개정	국토교통부 훈령 제389호 2014.6.27.	건축물·공작물 및 토석채취 등 입지제한 완화 [3-3-1, 3-5-1, 3-7-1] ○ 생태자연도 1등급지 지정지역이 특정지역에 집중되어 기준 적용에 따른 형평성 논란 및 과도한 규제로 인한 지역발전에 지장을 초래하여 개발행위허가 입지기준에서 제외 ○ 산지표고 100분의 50 이상 지역에서의 물건적치는 원칙적으로 제한하되, 안전·경관·환경에 문제가 없다고 판단되는 경우 허용 ○ 도로확보 기준의 합리적 완화 [3-3-2-1] ○ 기존 건축물의 소규모 증설 또는 교통유발효과가 없는 공작물의 설치 등의 경우에는 동 규정 적용대상에서 제외 ○ 보전산지에서의 건축물 건축 또는 공작물의 설치를 위한 도로확보기준은 산지관리법령에 따르도록 규정

연혁		주요내용
개정	국토교통부 훈령 제456호 2014.12.1	그간 지자체의 과도한 기부채납 요구를 방지하기 위해 권장사항으로 운영하던 「기부채납 운영기준」을 훈령에 반영하되 운영기준을 명확화하여 실효성을 제고하기 위함 ○ (적용대상) 개발행위허가 종류 중 건축물의 건축, 토지의 형질 변경 및 토석의 채취로 한정 ○ (총부담량) 대상 부지 토지면적을 기준으로 5%내에서 협의를 통하여 결정하되 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 하고,개발행위허가를 함에 있어 기반시설 기부채납은 필요한 경우에 한하여 요구하도록 명시 ○ 실효성 및 예측가능성을 확보하고 과도한 기부채납을 방지하기 위해 기준 내용을 명확화
개정	국토교통부 훈령 제524호 2015.5.8.	농업 6차산업 활성화 등을 위한 진입도로 폭 확보기준을 완화하고, 조례와 지침이 서로 다를 때 적용하는 기준에 대한 우선순위를 명확히 하는 등 현행 제도운영상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임 ○ 농업·어업·임업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농업·어업·임업 관련 소규모 가공·유통·판매시설 및 이와 유사한 시설은 적정기반시설 확보를 위한 사업규모별 도로 폭 확보기준 적용대상에서 제외 ○ 지침에서 정한 기준과 법령의 위임을 받아 조례로 정한 기준이 서로 상이한 경우 조례를 따르도록 적용기준을 명확화 ○ 국토계획법 시행령 제53조에 따른 경미한 변경사항 확대(공작물 설치) 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있는 대상의 명확화 등
개정	국토교통부 훈령 제997호 2018.4.18	국토계획법 시행령 개정('17.12.29.) 사항 반영 및 기타 제도운영상의 미비점 개선 ○ 특정 건축물에 대한 이격거리, 높이, 배치 등에 대한 구체적인 개발행위허가 기준은 조례로만 정할 수 있도록 규정(3-2-6) ○ 개발행위 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 진입도로 확보(개발규모 별 도로폭원)기준을 완화할 수 있는 대상을 명확히 규정(3-3-2-1)

⑦ 도시·군계획시설

○ 2000년대에 들어와서는 시설의 신설보다는 기존시설을 시대상황에 부응할 수 있는 명칭변경을 통하여 필요한 기능으로의 전환이 가능한 방향에서 정비

연혁	개정사유	개정내용
2007.1.19.	· 도시계획시설부지의 매수여부 결정기간 단축	· 종전에 2년 이내로 규정되어 있는 도시계획시설부지의 매수의무자의 매수여부 결정기간을 6월 이내로 단축함.
2007.10.17.	· 개발제한구역이 해제된 집단취락지구 내에 도로, 주차장, 공공시설용지 등 도시계획시설을 설치하는 경우에는 국가가 이를 우선 지원	· 국가는 도로, 상하수도 등 기반시설이 인근지역에 비해 부족한 지역 또는 개발제한구역(집단취락지구에 한한다)에서 해제된 지역에 대하여는 우선 지원할 수 있음.

연혁	개정사유	개정내용
2008.3.28.	· 수익자 부담 실현 및 기반시설의 원활한 설치를 위해 기반시설부담구역을 지정한 지역에 대하여는 개발행위자가 기반시설설치비용을 부담하도록 하며, 도시계획시설설치와 관련하여 개발제한구역에서 해제된 집단취락에 대하여는 국가 및 지방자치단체에서 우선 지원	· 수익자 부담 실현 및 기반시설의 원활한 설치를 위해 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 기반시설부담구역을 지정한 지역에 대하여는 개발행위자가 기반시설설치비용을 부담하도록 하며, 도시계획시설설치와 관련하여 개발제한구역에서 해제된 집단취락에 대하여는 국가 및 지방자치단체에서 우선 지원
2009.12.29.	· 일정규모 이상의 개발사업 지역 등에 공동구 설치를 의무화하고, 공동구 설치 및 관리에 관한 필요한 사항을 보완함으로써 장기적으로 지하시설물의 체계적 유지관리를 가능	· 도시개발구역, 택지개발예정지구 등의 지역에서 대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 개발사업을 시행하는 경우 해당 사업시행자가 공동구를 설치하도록 함.
2011.4.14.	· 도시계획시설결정 등에 필요한 사항에 대한 조례제정의 근거를 법률에 규정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.	· 도시·군계획시설 결정 관련 조례에 관한 위임근거를 법률에 규정 · 장기 미집행 도시·군계획시설결정의 해제권고제도 도입
2012.12.18.	· 개별 체육시설의 성격과 공익성을 고려하지 않은 채 포괄적으로 대통령령에 위임한 것은 포괄위임금지원칙에 위배되므로 2012. 12. 31.까지 새로운 입법을 마련하도록 한 헌법재판소의 헌법불합치 결정에 따라 체육시설의 경우 공공필요성이 있는 경우에만 기반시설로 인정하도록 함으로써 현행법의 위헌성을 제거	· 제2조제6호라목 중 “문화시설·체육시설”을 “문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설”로 한다.

연혁	개정사유	개정내용
2013.7.16.	· 도시·군관리계획 결정의 효력 발생시기와 지형도면의 작성 및 고시 방법 등에 대해서는 「토지이용규제 기본법」에 따르도록 함	· 도시·군관리계획 결정의 효력 발생시기를 도시·군관리계획 결정을 고시한 날부터 5일 후에서 지적(地籍)이 표시된 지형도면의 고시일로 변경하는 등 도시·군관리계획 결정의 효력 발생시기와 실효 시기, 그 밖에 도시·군관리계획에 대한 지형도면의 작성 기준 및 방법과 지형도면의 고시방법 및 절차 등에 관하여 「토지이용규제 기본법」을 따르도록 함으로써 이 법과 「토지이용규제 기본법」 간의 상충을 해소
2015.1.6	· 지방자치단체가 관할구역에 대하여 사전에 재해(災害) 위험을 분석하고 위험지역에 대해서는 재해저감대책을 수립하는 등 재해예방적인 국토관리체계를 구축하기 위함	· 도시·군기본계획의 기초조사에 재해취약성분석과 토지적성평가를 추가하고, 도시·군관리계획의 기초조사에 재해취약성분석을 추가
2015.8.11	· 장기미집행 도시·군계획시설에 대하여 토지소유자가 해제를 신청할 수 있도록 하려는 것임.	· 장기미집행 도시·군계획시설에 대하여 토지소유자가 해당 토지의 도시·군계획시설결정의 해제를 신청
2015.12.29	· 도시·군계획시설 부지의 매수청구가 거부·지연되는 경우 해당 부지에서 지구단위계획의 적용을 배제하고 건축물 등을 건축할 수 있도록 하며, 사업시행자의 편의를 위하여 도시·군계획시설사업 실시계획 변경 시에는 변경되는 사항만 첨부하여 인가를 신청할 수 있도록 하려는 것임.	· 도시·군계획시설 부지의 매수청구가 거부·지연되는 경우 해당 부지에서 지구단위계획의 적용을 배제, 건축물 등을 건축 · 도시·군계획시설사업 실시계획 변경 시 변경되는 사항만 첨부하여 인가

연혁	개정사유	개정내용
2017.4.18	· 도시·군계획시설 사업자가 공공시설관리자에게 시설 설치비용을 부담시킬 수 있도록 하고 있으나, 해당 비용의 계량화가 어렵고 실제 활용이 미미하다는 점을 고려하여 폐지하여 법률을 정비	· 도시·군계획시설 사업자가 공공시설관리자에게 시설 설치비용을 부담
2017.12.26	· 기반시설의 종류에 빗물저장 및 이용시설을 추가하여 동 시설이 계획적으로 설치·보급될 수 있도록 하고, 기반시설의 종류를 시설의 목적·기능 등을 중심으로 통합·정비하며, 도시·군계획시설결정 후 3개월 이내에 단계별 집행계획을 수립하도록 그 기한을 단축함으로써 도시·군계획시설사업의 합리성 및 이행가능성을 제고	· 기반시설의 종류에 빗물저장 및 이용시설을 추가 · 도시·군계획시설결정 후 3개월 이내에 단계별 집행계획을 수립

구분	계	교통운수시설	도시공간시설	유통공급시설	공공문화복지시설	도시방재시설	보건위생시설	환경기초시설
'00년	52	자동차 및 중기검사시설을 자동차 및 건설 기계 검사시설로 자동차 및 중기운전학원을 자동차 및 건설기계 운전학원으로 변경			청소년수련시설(도시공간시설→공공문화시설)	유수지 시설을 유수지로 변경	도살장을 도축장으로 변경	
'03년	53 (+1)		관망탑 폐지		체육시설		납골시설	
'07년	53	도로, 철도, 항만, 공항, 주차장, 자동차 정류장, 궤도, 삭도, 운하, 자동차 및 건설기계 검사시설, 자동차 및 건설기계 운전학원	광장, 공원, 녹지, 유원지, 공공공지	유통업무설비, 수도, 전기공급설비, 가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비, 열공급설비	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 체육시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비	하수도, 화장장, 공동묘지, 도축장, 장례식장, 종합의료시설,	폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장
'16년	52				도서관이 문화시설에 포함			

⑧ 성장관리방안

○ 국토계획법이 개정('13.7.16 공포, '14.1.17 시행)됨에 따라 하위 법령에 위임된 사항을 구체화하는 성장관리방안 도입

연혁		주요내용
제정	국토교통부 훈령 제335호 2014.1.17	비시가화지역의 개발압력이 높은 지역을 대상으로 계획적 개발 및 관리를 위하여 개발행위에 대한 체계적 관리수단 마련
개정	국토교통부 훈령 제716호 2016.5.30.	성장관리방안 수립 대상지역을 확대하고, 성장관리방안 수립지역에서의 건축물에 대한 건폐율을 완화 ○ 성장관리방안 수립 목적달성과 효율적 계획수립을 위해서 유보용도로 제한한 성장관리방안 수립대상지역을 필요시 구역전체 면적의 20%범위에서 보전용도지역도 지정대상에 포함할 수 있도록 함 ○ 성장관리방안을 활용하여 공장 건축규제를 완화할 수 있도록 성장관리방안을 수립한 자연녹지지역 및 생산관리지역에서도 건축물의 건폐율 완화(20% → 30%)
개정	국토교통부 훈령 제796호 2016.12.30.	성장관리방안의 효율적인 수립을 위해 보전용도 중 수립대상에서 제외되어 있는 보전관리지역이 포함될 수 있도록 보완하려는 것임 ○ 성장관리방안 수립대상 면적의 20% 범위에서 보전용도지역이 포함될 수 있도록 하였으나, 보전용도* 중 보전관리지역이 제외되어 있어 이를 포함 * 보전용도 : 생산·보전녹지지역, 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역
개정	국토교통부 훈령 제958호 2018.4.19	성장관리방안 제도 활성화 및 운영 지원 사항 규정 ○ 비도시지역의 난개발 방지와 체계적 관리를 위해 보전용도의 지역에도 원칙적으로 성장관리방안을 수립할 수 있도록 개선 ○ 법률 개정을 통해 경미한 사항을 변경하는 경우 관련 절차를 생략할 수 있도록 함에 따라, 시행령 사항을 반영하여 경미한 변경사항 추가

⑨ 지속가능성 및 생활인프라 평가

○ 도시 계획 및 관리 권한이 대부분 지자체에 이양된 상황에서 지자체의 도시계획 수립 및 집행을 내실화하기 위한 평가 및 지원 체계 필요하여 도시의 지속가능성 평가 근거가 마련되었으나, 평가기준, 절차 등 세부기준 미비하여 하위법령에서 구체화

연혁	개정사유	개정내용
법률 제8123호, 2006.12.28., 일부개정	도시계획에 도시의 지속가능성 평가 도입	상대적으로 좁은 국토를 효율적이고 균형적으로 이용·개발해야 하는 우리나라의 경우 국토의 계획, 특히 도시계획에 있어서 지속가능성은 우선적으로 달성되어야 할 중요한 명제이므로 도시계획에 도시의 지속가능성에 대한 평가결과를 반영
대통령령 제25090호, 2014.1.14., 일부개정	도시의 지속가능성 평가 기준 및 절차(제4조의4 신설)	도시의 지속가능성 평가 기준 및 절차를 마련

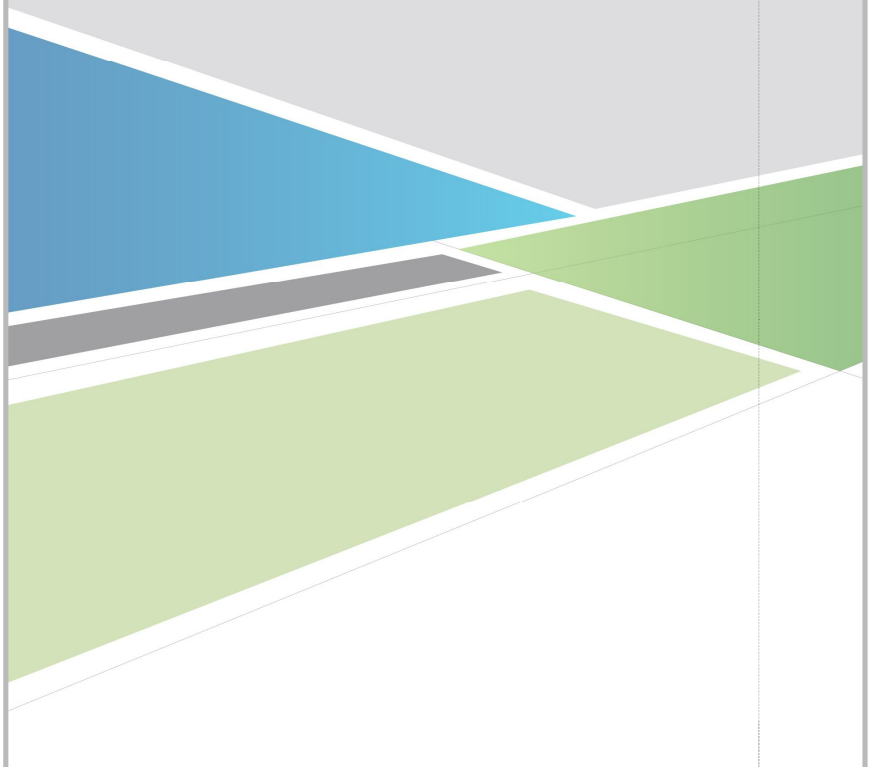
⑩ 기반시설부담구역

○ 2006년 재개발·재건축으로 인한 부동산가격 폭등을 막기위해 전국적 차원에서 "기반시설부담에 관한 법률"의 기반시설부담금제도로 분리하였으나, 전국에 획일적 부과, 높은 부담수준 등 문제점 제기로 다시 "국토계획법"에 재도입됨

연혁	개정사유	개정내용
2006.08.17	기반시설부담금에 관한 법률 제정	**기반시설부담구역** 기반시설구담구역 규정 폐지, 삭제
2008.03.28	수익자부담 실현 및 기반시설의 원활한 설치	**기반시설부담구역** 구역 지정 근거 및 부과대상, 산정기준 마련

V

질의회신 및 해설



국토의 계획 및 이용에 관한 법률

V.

질의회신 및 해설

1 도시·군기본계획

해설

○ 변경=변경수립→일부변경 (항목별로 변경되는 일부분만 변경)
⇒ 공간구조, 계획인구, 주요지표, 기준년도, 목표연도 변경 불가

○ 별도수립=재수립=다시수립→전체변경 (기초조사부터 새로)
⇒ 공간구조, 계획인구, 주요지표, 기준년도, 목표연도 변경 가능

○ 정비=일부변경+전체변경

○ 생활권인구계획(30% 조정)

구 분	생활권별	1단계	2단계	3단계	4단계
계획상 인구	00생활권	1,000명	2,500명	5,000명	6,000명
조정할 수 있는 인구	〃	-	450명		-

- 상기의 경우 2단계 목표인구를 도시·군기본계획 변경 없이 조정할 수 있는 인구규모는 (2,500-1,000) × 30% = 450명이므로
- 2단계 목표인구는 3단계 인구 증가분(2,500명)중 450명을 2단계로 조정하여 2,950명까지 증가시킬 수 있음.

○ **생활권인구계획(10% 조정)**

A생활권 2,000	B생활권 3,000	- D 생활권에서 인구가 부족 할 경우 연접한 생활권 중 인구배분계획이 가장 적은 A생활권에서 10%의 조정이 가능하므로 A(2,000)×0.1 = 200명 ⇒ 인구계획이 부족한 D생활권은 5,000명+200명 = 5,200명까지 증가 시킬 수 있음
C생활권 4,000	D생활권 5,000	

○ **용도별 소요면적(30% 조정)**

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계
시가화예정용지(㎢)	5	20	10	5
※ 2단계에 시가화예정용지가 부족할 경우 - 3단계 시가화예정용지 물량(10㎢)의 30%인 3㎢를 3단계에서 조정하여 2단계에 사용				

◆ 유권해석

① 질의요지

○ 「도시·군관리계획수립지침」 1-5-3-2.(1)①에는 도시·군기본계획상 당해 지역의 용도별 소요면적 중 30% 범위 내에서의 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있도록 하고 있는 데, 이때 도시·군기본계획 상 시가화용지 중 상업용지 변경 세부내역에 포함되어 있지 아니한 지역의 용도지역(준주거지역→일반상업지역)변경 추진 가능 여부.

② 회신내용

○ 「도시·군관리계획수립지침」 1-5-3-2.(1)①에서 "당해 지역"이란 단계별 생활권별이 아닌 시·군 전체로 보아야 할 것이며, "용도별 소요면적"이란 시가화예정용지 중 동일용도 간 단계별 30% 범위 내에서 조정을 의미하므로 질의사항은 도시·군기본계획 변경이 수반되어야 할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-2790, 2012.05.01.>

◆ 유권해석 1

① 질의요지

○ 도시기본계획 상 시가화용지(공업용지)로 계획된 지역에 노후산단 재생을 위한 목적으로 산업단지의 토지이용계획을 일부 변경하고, 이를 위하여 용도지역을 변경하고자 하는 경우, 도시기본계획 변경 없이 도시관리계획으로 결정(변경)할 수 있는지 여부.

② 회신내용

○ 「도시·군관리계획수립지침」(이하 '지침')1-5-3-2.(1)①에 따라 시·군 전체 시가화예정용지 총량을 유지하면서 동일용도 간 단계별 30% 범위 내에서 위치 및 면적을 조정 하거나, 1-5-3-2.(2)②에 따라 시가화용지의 주용도를 지원·보완하기 위하여 그 일부를 다른 용도지역으로 결정하는 경우 도시·군기본계획 변경 없이 도시·군관리계획으로 결정(변경)할 수 있으므로 기 배정된 시가화예정용지의 물량 조정 가능 및 여유물량, 전체 산업단지 계획 중 지원보완의 범위 등 종합적인 검토가 필요할 것으로 이에 대한 적용 가능여부는 해당 지자체 도시기본계획 담당부서와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-10217, 2017.10.23.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

○ '00 종합운동장역세권 개발사업'추진을 위해 기 확보한 시가화예정용지 물량 중에서 사업 후 잔여물량의 일부를 도시개발사업으로 진행할 경우 도시기본계획 변경 없이 가능하지 여부.

② 회신내용

○ 「도시·군관리계획수립지침」 1-5-3-2.(2)②에 따라 시가화예정용지의 주용도를 지원·보완하기 위하여 그 일부를 다른 용도지역으로 결정하는 경우 도시·군기본계획 변경 없이 도시·군관리계획으로 결정(변경)할 수 있으므로 도시기본계획이 수립된 시가화예정용지 계획에 종합운동장 역세권개발로 계획되어 있으므로 이러한 계획과 달리 용도의 배분

으로 인한 주변지역과의 관계 등을 종합적으로 검토하여 해당 지자체에서 배분 가능여부를 판단하여야 할 것입니다.

<도시정책과-4419, 2018.05.09.>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

○ 「도시·군관리계획수립지침」(이하 '지침') 1-5-3-2.(5)③을 적용하여 5만제곱미터 이상의 유원지를 신설하려면 도시기본계획에 반영되어야 하는지 여부.

② 회신내용

○ 유원지는 공원과 달리 위락시설의 성격이 있어, 신설하고자 할 경우에는 상위계획에 선 반영되어야 할 것으로 판단됩니다. 다만, 유원지는 도시기본구상도에 표시하는 주요시설이며, 지침 1-5-3-2.(5)③에 따라 유원지 면적의 10% 범위 내에서 축소 또는 확장을 위해 면적을 조정하는 경우에 대해서는 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있도록 규정하고 있습니다. 따라서, 최소한 도시·군기본계획과 동시에 행정절차를 진행하는 것이 바람직 할 것으로 판단되나, 보다 구체적인 사항은 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다

2 도시·군관리계획

◆ 유권해석 1

① 질의요지

○ 주거환경 개선사업이 시행되는 경우 용도지역이 일반주거지역으로 변경되어야 하나, 주거환경개선계획 내용 중 용도지역 변경계획(자연녹지지역→일반주거지역)이 도시기본계획의 내용과 부합되지 않으므로 도시기본계획의 변경을 선행한 후 주거환경 개선계획을 수립하여야 하는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획은 도시기본계획에 부합되어야 한다라고 규정하고 있으므로, 도시관리계획은 도시기본계획이 제시하는 정책방향을 실현할 수 있도록 수립되어야 할 것임을 알려드립니다.

<도시정책팀-1171, 2005.03.16>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

가. 연결도로를 도시관리계획으로 결정시 관할 시장이 입안하는 것인지 사업시행자가 입안제안을 하는 것인지 ?
나. 사업시행자가 입안제안시 토지소유자의 80% 이상의 동의가 필요한지 ?
다. 연결도로가 시도인 경우 관할 시장과 사업자의 업무절차 및 업무범위는 ?

② 회신내용

가. 질의"가"에 대하여
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조 및 제26조에 따라 도시계획도로의 개설 또는 확장을 위한 도시관리계획의 입안은 관할 시장이 직접 입안하거나 주민제안(이해관계자도 주민에 포함됨)을 받아서 입안할 수 있습니다. 이 경우 직접입안의 필요성여부는 해당 입안권자가 판단할 사항입니다.

나. 질의"나"에 대하여
- 이해관계자인 사업시행자가 입안제안을 하는 경우에는 도시관리계획 수립지침(8-1-2-3)에 따라 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상의 동의를 받아야 합니다.

다. 질의"다"에 대하여
- 주민제안으로 입안하는 경우 관할 시장은 주민제안의 타당성여부를 검토하여 타당하면 위 법률에 따라 입안절차를 거쳐 도시계획시설을 결정하고, 집행은 위 법률에 따라 관할시장이 실시계획을 작성하여 직접 토지 등 취득 및 공사를 하거나 입안제안자가 시행자 지정 및 실시계획인가를 받아 토지 등 취득 및 공사를 시행할 수 있는 것임

을 알려드리니 자세한 사항은 해당 지방자치단체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-4220, 2009.08.03>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

○ 도시계획시설 결정을 위하여 이미 공람공고 및 주민의견청취시 이의신청이 없었다면 도시계획시설의 설치제안 요건인 토지 확보(동의포함)를 하였다고 볼 수 있는지 여부.

○ 주민제안에 의하여 도시관리계획의 입안을 위한 공람공고 절차까지 마쳤다면 도시계획시설의 설치제안시 갖추어야 하는 결정대상토지의 80% 이상 확보요건을 지금이라도 갖추어야 하는지 여부.

② 회신내용

○ 도시계획시설의 설치제안시 대상토지에 대한 확보(동의포함)와 도시관리계획에 대한 주민(이해관계인 포함)의 이의신청에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조와 제28조에서 각각 규정하고 있으므로 도시관리계획의 입안에 대한 공람공고 및 주민의견청취시 이의신청이 없었다고 하여 도시계획시설의 설치제안 요건을 갖추었다고 볼 수 없습니다.

○ 따라서 시설결정 대상토지면적의 확보요건은 중요한 사항으로 이를 결여한 행위는 하자있는 행정행위이므로 토지확보후 절차를 재이행하여야 할 것으로 생각되며, 이에 관한 구체적인 판단은 도시계획결정권자인 해당 시·도지사가 하여야 할 것입니다.

(도시정책팀-1188, 2004.03.11)

◆ 유권해석 4

① 질의요지

○ 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민의 범위에 국가, 교육청, 공

사등도 포함되는지 여부와 도시계획시설의 설치제안시 시설결정대상토지의 80%이상을 확보하지 않아도 되는 사유인 "재원의 부족이 아닌 다른 사유로 부득이하다고 인정되는 경우"의 의미는?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민은 행정청(국가, 지방자치단체)이 아닌 법인체(공사 등) 또는 개인(이해관계자를 포함한다)을 말하는 것으로 교육청은 국가기관에 해당되므로 학교용지확보관련법률에 의하거나 입안자에게 건의 또는 협의에 의하여 도시관리계획에 반영하여야 합니다.

○ "주민"이 도시계획시설의 설치를 제안하는 경우에 대상토지의 80%이상을 확보(동의 포함)하도록 하는 것은 제안자의 필요에 의하여 시설을 설치하는 점을 감안하여 도시계획시설결정으로 따른 타인의 재산권행사 제한을 최소화하기 위한 것이므로

○ "재원의 부족이 아닌 다른 사유로 부득이하다고 인정되는 경우"는 토지소유자의 사망·실종 등으로 인하여 소유자 확인이 불가하여 대상토지를 미리 확보할 수가 없는 경우로 보아야 할 것입니다.

(도시정책팀-3651, 2004.07.05)

◆ 유권해석 5

① 질의요지

○ 도시관리계획의 입안권자가 도시관리계획의 입안을 제안 받고 제안일로부터 60일 이내(연장하지 않음, 舊법령상 기간)에 반영여부를 통보하지 않은 경우 도시관리계획을 입안한 것으로 보는지 여부.?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 및 동법시행령 제20조제1항의 규정에서 도시관리계획입안의 제안을 받은 입안권자는 제안일로부터 60일 이내에 도시관리계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하도록 하고, 부득이한 사정으로 기한내 통보가 불가능한 경우에는 그 통보기한을 연장(30일) 조치를 하도록 하고 있습니다. 이는 도시관리계획에 대한 입안권을 갖

고 있는 시장·군수로 하여금 제안자가 제안한 내용에 대하여 도시관리계획에 반영할 것이지 여부를 조속히 처리토록 하기 위한 것입니다.

○ 따라서 질의의 경우와 같이 도시관리계획입안의 제안을 받고도 시장·군수가 도시관리계획에의 반영여부를 제안자에게 기한내 통보하지 않았다 하여 제안된 내용이 자동적으로 도시관리계획에 반영된 것으로 볼 수는 없습니다.

(도시정책팀-4898, 2004.08.27)

◆ 유권해석 6

① 질의요지

○ 도시계획시설의 설치제안시 대상토지면적의 80%이상을 확보하도록 규정하고 있는데 기존시설의 확장을 위하여 변경결정하는 경우 위 80%이상 확보기준은 전체면적(기존면적+추가면적)을 말하는 지 아니면 새로 추가되는 면적만을 말하는 지?

② 회신내용

○ 도시관리계획수립지침 8-1-2-3(2) 규정에 의거 도시계획시설의 설치제안시에는 시설결정 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상을 확보(동의 포함)하여야 하며, 기존 도시계획시설의 확장을 위하여 도시계획시설 변경결정 하는 경우 대상토지면적은 새로 추가되는 면적을 말함을 알려드립니다.

(도시정책팀-24, 2005.09.06)

◆ 유권해석 7

① 질의요지

○ 민간에서 도시기본계획상 생산녹지지역을 주거지역으로 변경하는 관리계획을 수립하여 입안 제안하는 것이 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 제1항의 규정에 의하여 주

민이 제안할 수 있는 도시관리계획은 기반시설의 설치, 정비 또는 지구단위계획구역의 지정 및 변경 등에 관한 사항이며, 용도지역 변경에 관한 도시관리계획은 민간제안이 없습니다.

(도시정책팀-151, 2005.09.09)

◆ 유권해석 8

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제27조제4항(도시·군관리계획 입안 시 기초조사 등 예외 조항)이 지구단위계획과 관련된 것인지 여부

○ 「도시·군관리계획수립지침」 2-2-2(3)⑲ '환경정책기본법 제25조에 따른 사전환경성검토 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우'가 지구단위계획에 한해 적용되는 예외조항인지 여부

② 회신내용

○ 「국토계획법」 제27조제4항 및 「국토계획법 시행령」 제21조제2항은 도시·군관리계획 입안 시 기초조사, 환경성검토 또는 토지의 적성에 대한 평가를 하지 아니할 수 있는 예외사항을 규정하고 있으며, 이는 지구단위계획을 포함한 도시·군관리계획 일반에 적용되는 사항임을 알려드립니다.

○ 마찬가지로, 「도시·군관리계획수립지침」2-2-2(3)⑲항도 도시·군관리계획 일반에 적용되는 사항입니다. 다만, 「환경정책기본법」이 개정되어 현재는 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있습니다.

<도시정책과-4630, 2013.09.12.>

◆ 유권해석 9

① 질의요지

○ 도시·군계획시설 폐지를 위한 도시·군관리계획 입안제안시 주민 동의 요건은?

② 회신내용

○ 주민이「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)제26조제1항제1호에 따른 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 입안을 제안하는 경우에는 국토계획법 시행령 제19조의2제2항제1호(2016.2.11. 신설)에 따라 대상토지 면적(국·공유지 제외)의 5분의 4 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 합니다. 끝.

〈도시정책과-4009호(2017.04.24)〉

◆ 유권해석 10

① 질의요지

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제27조제2항 및「도시·군관리계획수립지침」(2편, 7편)에 규정된 '환경성검토' 관련, 미세분 관리지역을 대상으로 한 최초의 관리지역 세분화(도시관리계획) 시 '환경성검토'를 반드시 실시해야 하는 것인지?

② 회신내용

○ 우선,「국토계획법 시행령」제21조제2항제2호에 따르면「환경영향평가법」제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우에 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있습니다.

○ 또한,「환경영향평가법 시행령」별표2에 따라「국토계획법」제2조제4호에 의한 도시·군관리계획은 '전략환경영향평가' 대상으로 하고 있으나,「환경영향평가법 시행령」별표2 비고 제4호 라목에 의하면 '관리지역을 최초로 계획관리지역·생산관리지역·보전관리지역으로 세분하는 경우'는 도시·군관리계획이라도 전략환경영향평가 대상에서 제외*하고 있으므로,

* 다만,「국토계획법」제27조제2항에 따른 환경성 검토의 결과 등을 첨부하여 같은 법 제30조에 따라 환경부장관 또는 지방환경관서의 장과 협의한 경우로 한정

○ 관리지역을 최초로 세분화하는 도시·군관리계획 수립 시에는「국토계획법」및「도시·군관리계획수립지침」상의 환경성 검토를 실시해야 될 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-5040, 2013.10.02.>

◆ 유권해석 11

① 질의요지

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제2항의 규정에 의하면 시장 등은 도시관리계획 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 경우에는 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 되어 있는 바, 열람기간중의 국·공휴일은 제외하여야 하는 지

② 회신내용

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시관리계획안에 대한 주민열람기간중 국·공휴일의 제외여부에 대해 별도로 정하고 있지 않아 민법 제155조에서 "기간의 계산은 법령, 재판상의 처분 또는 법률행위에 따른 다른 정한 바가 없으면 본장(제155조 내지 제161조)의 규정에 의한다"라고 정하고 있어

○ 민법 제157조는 "기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니하나, 그 기간이 오전 영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다" 라고 규정되어 있으며, 동법 제159조 및 제161조의 규정에 의하면 "기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료 하되, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다"라고 정하고 있습니다.

○ 따라서, 기간을 일로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료되고, 동기간내 국·공휴일이 포함된 경우 그 기간도 산입되고 다만, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때만 그 익일로 만료되는 것임을 알려드립니다.

(도시정책팀-596, 2004.02.10)

* 민법

- 제155조 (본장의 적용범위) 기간의 계산은 법령, 재판상의 처분 또는 법률행위에 다른 정한 바가 없으면 본장의 규정에 의한다.
- 제157조 (기간의 기산점) 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니한다. 그러나 그 기간이 오전영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다.
- 제159조 (기간의 만료점) 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료한다.

- 제161조 (공휴일 등과 기간의 만료점) 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.

◆ 유권해석 12

① 질의요지

○ 도시관리계획 결정을 위해 관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 거치면서 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우 다시 주민의견을 청취하기 위한 공고·열람을 하여야 하는지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제28조 및 같은 법 시행령 제22조제5항에 따르면 도시관리계획에 따른 주민의견청취 결과 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영하고자 하는 경우, 동 사항이 해당 지자체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항일 때에는 그 내용을 주민에게 재공고하도록 정하고 있으나,

- 관련기관(부서) 협의 및 도시계획위원회 심의 등에 따른 의견을 반영한 결과 당초의 도시관리계획과 다르게 된 경우에는 주민 재공고를 이행해야하는지 여부에 대해 법령에서 별도로 규정하고 있지 않습니다.

○ 다만, 도시관리계획을 입안할 때 해당 도시관리계획안의 주요 내용을 국민에게 공고 열람하도록 한 것은 다수 이해관계자의 이익을 합리적으로 조정하여 국민의 권리에 대한 부당한 침해를 방지하고 행정의 민주화와 신뢰를 확보하기 위하여 국민의 의사를 그 과정에 반영시키는 데 그 취지가 있고,

- 이러한 주민의견청취 절차의 의의와 필요성은 시장 또는 군수가 도시관리계획을 입안하는 과정에서뿐만 아니라 도시관리계획안이 도지사에게 신청된 이후에 그 내용이 관계 행정기관의 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 거치면서 변경되는 경우에도 마찬가지라 할 것이므로,

- 도지사가 관계 행정기관의 협의 등을 반영하여 신청 받은 당초의 도시관리계획안을 변경하고자 하는 경우 그 내용이 해당 시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 다른 특별한 사정이 없는 한 시행령 제22조제5항을 준용하여 그 내용을 관계 시장 또는 군수에

게 송부하여 주민의 의견을 청취하는 절차를 거쳐야 한다는 대법원 판결(2012두11164, '15.1.29선고)이 있었습니다.

○ 따라서, 도시관리계획 입안 후 관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 거치면서 이를 반영하기 위하여 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경한 때에도 국토계획법 제28조 및 같은 법 시행령 제22조제5항을 준용하여 다시 주민의견청취를 위한 공고·열람을 거쳐야 함을 알려드립니다.

<국민신문고 질의 및 답변 재구성>

◆ 유권해석 13

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 따른 도시·군관리계획 결정과 관련하여, 입안권자가 같은 법제35조 규정에 의거 같은 법 제30조제1항에 따른 관계 행정기관 협의 후, 협의의견(도시계획조례로 정하는 중요한 사항이 아님)을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 주민의견 청취를 위한 재공고를 해야 하는지 여부?

② 회신내용

○ 「국토계획법」 제28조 및 같은 법 시행령 제22제5항에 따르면 도시·군관리계획 수립을 위한 주민의견 청취 결과, 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우, 그 내용이 해당 시·군의 도시·군계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하도록 하고 있으나, 관계기관 협의의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 할 경우 주민 재공고 사항에 대하여는 법령에 별도로 규정하고 있지 않습니다.

○ 다만, 동 변경되는 사항이 중요한 사항으로 해당지역의 주민에게 알려줄 필요가 있는 경우, 주민의 알권리 충족 및 원활한 도시·군관리계획의 추진을 위하여 주민 재공람에 대한 검토는 필요할 것으로 판단되는바,

○ 이에 대한 적용 여부는 동 변경사항의 중요성, 해당지역 및 주변에 미치는 영향, 관련 이해관계인과의 관계 등을 면밀히 검토하여 도시·군관리계획의 입안권자인 해당 지자체에서 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-5092, 2013.10.04) >

◆ 유권해석 14

① 질의요지

○ 지구단위계획 수립을 위해 시에서 道로 결정신청하여 道도시계획위원회 심의를 마친 후 해당 시가 대도시로 승격한 경우 지구단위계획 결정권자는 누구인지 여부 및 해당 시를 결정권자로 보는 경우 도에서 실시한 도시계획위원회 심의를 인정할 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 2009.12.29 개정된「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '법')」제29조제1항 단서규정에 따르면「지방자치법」제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 '대도시'라 한다)의 경우에는 해당 시장이 도시관리계획을 직접 결정하도록 하고 있으며,

○ 부칙 제3조에 따르면 이법 시행 전에 신청한 도시관리계획 결정은 제29조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 하고 있음

○ 다만, 동 부칙에 대도시 승격시점을 기준으로 도시관리계획의 결정권한에 대한 경과규정을 별도로 두고 있지 않으므로 2009.12.29 이후 대도시로 승격한 경우에는 대도시에서 직접 도시관리계획을 결정하여야 함(법제처 법령해석총괄과-2388, 2012.06.01)

○ 이 경우 대도시 승격 이전 신청을 받은 도에서 도시계획위원회 심의 절차를 이행한 경우라도 법 제30조제3항 및 제7항에 따르면 대도시 시장이 도시관리계획을 결정하려면 대도시에 두는 도시계획위원회 심의를 거치도록 하고 있으므로 도시관리계획의 결정권한이 있는 대도시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정·고시하는 것이 타당

(법제처 법령해석총괄과-2388, 2012.06.01 참조)

◆ 유권해석 15

① 질의요지

○ 건축물의 높이가 20%이내에서 변경되면서 지구단위계획으로 정한 건축물의 최고높이가 변경되는 경우에도 경미한 사항의 변경절차를 따르면 되는 것인지 여부

② 회신내용

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항제4호에 따라 지구단위계획의 내용에는 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도를 정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제25조제4항에 따라 지구단위계획으로 결정된 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경(법령에서 정한 상한을 초과하지 않은 경우에 한함)인 경우에는 경미한 사항으로 지구단위계획의 변경절차를 간소화할 수 있도록 하고 있는 바, 지구단위계획으로 건축물의 최고높이를 정하고 이를 변경하고자 하는 경우라면 경미한 사항으로 처리할 수 있을 것입니다.

(도시정책팀-382, 2008.06.24)

◆ 유권해석 16

① 질의요지

○ 하나의 획지로 계획된 여러 개 필지 중 일부를 획지 전체면적의 30% 이내에서 제척하는 변경인 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제25조제4항제3호의 규정에 따른 경미한 사항 변경에 해당되는지 여부

② 회신내용

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제25조제4항제3호의 규정에 의하면 '획지면적의 30% 이내의 변경'을 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있습니다.

○ 여기에서 획지면적의 30% 이내의 변경이란 각각의 획지를 기준으로 판단해야 하며, 따라서 새로운 획지를 나누거나 병합하는 획지계획의 변경은 동법 제30조제5항에 따른 경미한 사항의 변경으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-2020, 2009.04.17)

◆ 유권해석 17

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제30조제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항제1호에 따른 "단위 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경"이란 최초 결정한 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만의 변경인지(누적개념) 또는 가장 최근 변경결정한 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 미만의 변경을 말하는지 ?

② 회신내용

○ 국토계획법 시행령 제25조제3항제1호를 적용함에 있어 종전에는 최초 도시계획시설 결정후 여러 번 변경한 경우 누적개념으로 운영한 사례도 있으나

○ 누적개념을 적용하도록 한 도시계획시설은 같은 호 나목에서 공원 및 녹지로 따로 정하고 있고, 도시계획시설의 변경은 국가 또는 지방자치단체의 권한으로서 짧은 시일내에 여러 번 변경하는 것도 현실적으로 쉽지 아니하므로

○ 공원 및 녹지 외의 다른 도시계획시설의 경우 경미한 변경은 변경 직전의 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경을 말하는 것으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-6063, 2009.11.02)

◆ 유권해석 18

① 질의요지

○ 관리지역(건폐율 40%) 세분 전 산지전용허가를 받아 건축신고 및 착공신고를 하여 건축물을 건축하던 중 관리지역이 보전관리지역(건폐율 20%) 세분된 상태에서 설계변경을 할 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조제2항에 따르면 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법

률에 따라 허가 등을 받아야 하는 경우 그 허가 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 사업이나 공사를 계속할 수 있도록 정하고 있습니다.

○ 동 규정의 취지는 도시·군관리계획 결정으로 당초보다 행위제한이 강화되어 이미 추진하고 있는 사업이나 공사를 계속할 수 없는 경우 현행 기준에 맞지 않아도 이를 인정해 주는 것으로서, 사업이나 공사를 진행하던 중 일부 변경사항이 있는 경우 기 허가받은 범위내에서 부득이하게 발생하는 설계변경 등에 대해서는 동 규정을 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 이는 건축법 등 관련 법령에도 적합하여야 할 것이니 이에 대한 구체적인 사항은 해당 지역의 도시·군관리계획 입안·결정권자 및 건축허가권자의 의견을 들으시기 바랍니다.

<도시정책과-346, 2012.05.31.>

◆ 유권해석 19

① 질의요지

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제34조 규정에 따라 도시관리계획의 정비는 5년마다 반드시 결정·고시(변경) 되어야 하는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 따르면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하도록 되어 있습니다.

○ 이는 상위 도시계획의 발전방향 및 지역여건의 변화 등이 반영될 수 있도록 관할 구역의 도시관리계획에 대한 타당성을 5년마다 검토하고 정비할 사항이 있다면 정비토록 하는 것으로, 도시관리계획 결정·고시 후 5년이 되는 시점에 정비를 완료해야 한다는 의미와는 다름을 알려드립니다.

<도시정책과-8299, 2011.12.28>

◆ 법제처 법령해석 사례

도시계획위원회 자문 결과 도시계획조례가 정하는 중요한 사항이 변경된 경우, 그 내용에 대해 다시 주민의 의견을 들어야 하는지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 등 관련)

안건번호 : 10-0319
회신일자 : 2010.10.22

1. 질의요지

시장이 도시관리계획을 입안하기 위해 도시관리계획안에 대하여 주민의견 청취절차를 거쳐 해당 시의 도시계획위원회에 자문하였고, 그 위원회의 자문에 따라 해당 시의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경한 경우, 시장은 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 하는지?

2. 회답

시장이 도시관리계획을 입안하기 위해 도시관리계획안에 대하여 주민의견 청취절차를 거쳐 해당 시의 도시계획위원회에 자문하였고, 그 위원회의 자문에 따라 해당 시의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경한 경우 시장은 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 합니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제24조 제1항에 따르면, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 "시장·군수 등"이라 함)는 관할 구역에 대하여 도시관리계획을 입안하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제28조제1항 본문에 따르면 시장·군수등은 같은 법 제25조에 따라 도시관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시관리계획안에 반영하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에 따르면 같은 조 제1항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다고 규정하고 있습니다.

국토계획법 시행령 제22조에 따르면, 시장·군수등은 같은 법 제28조제4항의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때에는 도시관리계획안의 주요내용을 당해 지역을 주된 보급지역

으로 하는 2 이상의 일간신문과 당해 시·군 등의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있고(제2항), 공고된 도시관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 시장·군수에게 의견서를 제출할 수 있다고 규정하고 있으며(제3항), 국토교통부장관, 시장·군수등은 같은 조 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 해당 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다고 규정하고 있습니다(제5항).

국토계획법령에서는 시장·군수등이 도시관리계획을 입안하면서 주민의 의견을 청취한 후 도시관리계획안을 해당 지방자치단체의 도시계획위원회에 자문한 결과, 그 자문내용이 해당 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경한 경우, 다시 주민의 의견을 청취하게 하도록 하는 명문의 규정을 두고 있지는 않으나, 국토계획법 제28조제1항·제4항 및 같은 법 시행령 제22조 등에서 시장·군수등이 관할 구역에 대해 도시관리계획을 입안하는 경우, 그 내용을 공고하고 일반에게 열람하도록 한 후 그 내용에 대해 의견을 듣고, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시관리계획에 반영하도록 하고 있으며, 그 반영한 내용이 해당 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 경우에는 다시 공고·열람하도록 하고 있는 것은 시장·군수등이 입안한 도시관리계획의 내용이 해당 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 경우에는 적어도 한 번은 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 청취하는 과정을 거치도록 한 것으로 보아야 할 것입니다.

즉, 국토계획법령에서 도시관리계획의 입안과정에 주민의 의견청취절차를 둔 취지가 다수 이해관계자의 이익을 합리적으로 조정하여 국민의 권리자유에 대한 부당한 침해를 방지하고 행정의 민주화와 신뢰를 확보하기 위하여 주민의 의사를 그 과정에 반영시키고자 하는 데 있고, 그 도시관리계획을 공고·공람하게 함에 있어 그 내용을 정확히 밝히지 않았거나 공고·공람하게 하지 않은 경우에는 공고·공람의 절차에 하자가 있어 그 도시관리계획은 위법하다고 할 것인데(대법원 2000. 3. 23. 선고, 98두2768 판결례 참조), 주민의 의견수렴 절차를 거친 후 도시관리계획의 주요 사항이 변경된 경우에 이를 공고·공람하는 절차를 통하여 주민의 의견을 듣는 절차를 거치지 아니하였다면, 그 실질에 있어 변경된 도시관리계획에 대

해서는 공고·공람을 통한 주민의 의견수렴 절차를 거쳤다고 할 수 없으므로, 시장·군수등이 도시관리계획안 중 해당 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경하는 경우에는 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 청취하는 과정을 거쳐야 하는 것이 이러한 제도를 둔 취지에 부합한다고 할 것입니다.

만약, 시장·군수등이 도시관리계획을 입안하면서 주민의 의견을 청취한 후 도시관리계획안을 해당 지방자치단체의 도시계획위원회에 자문한 결과, 그 자문내용이 해당 지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 반영한 경우 다시 주민의 의견을 청취하지 않아도 된다고 하면, 주민의 의견을 한 번도 청취하지 않은 도시관리계획안이 입안될 수 있게 되므로, 이는 다수 이해관계자의 이익을 합리적으로 조정하여 국민의 의사를 도시관리계획의 과정에 반영시키고자 하는 주민의견 청취제도의 취지에 맞지 않고, 시장·군수등이 도시관리계획을 입안하면서 일단 형식적으로 주민의견 청취절차를 거친 후에는 어떤 내용을 추가하더라도 주민의견 청취절차를 거치지 않을 수 있게 되어 주민의견 청취절차가 형해화될 우려가 있습니다.

따라서, 시장이 도시관리계획을 입안하기 위해 도시관리계획안에 대하여 주민의견 청취절차를 거쳐 해당 시의 도시계획위원회에 자문하였고, 그 위원회의 자문에 따라 해당 시의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항을 변경한 경우 시장은 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 합니다.

◆ 유권해석 20

① 질의요지

「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제29조에 따라 법 제11조의 '공여구역주변지역 등 발전종합계획' 사업시행승인 시 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 도시·군관리계획 수립 절차를 이행하여야 하는지

② 회신내용

○ 법률에서 인·허가 등의 의제 제도를 둔 취지는 하나의 사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 정하고 있는 각종 인·허가 등을 받아야 하는 경우

이를 종합적인 관점에서 검토하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 절차를 일원화하고 간소화하고자 하는 것이므로

- 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」에서 도시·군관리계획의 결정을 의제하도록 정한 경우에는 동 법률에서 정한 절차 이행과는 별개로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법')에 따른 도시·군관리계획 수립 절차를 다시 이행할 필요는 없을 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 인·허가가 의제되는 경우에도 관계 법률에서 일정한 절차를 거치도록 정한 경우에는 이에 따라야 할 것이고, 국토계획법 제9조는 이에 해당할 것인 바,

- 위 규정은 다른 법률에서 도시·군관리계획의 결정을 의제하여 국토계획법에서 정한 절차가 생략되는 경우에도 해당 도시·군관리계획의 내용이 일정 요건에 해당되면 전문가 등으로 구성된 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함으로써, 우려되는 문제점을 사전에 검토하여 이를 해소하는데 그 취지가 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-8703, 2016.08.04>

◆ 유권해석 21

① 질의요지

가. 철도건설법 제11조에 따라 도시관리계획(도시계획시설) 결정 사항을 의제할 경우, 토지이용규제기본법 제8조에 따른 주민의견 청취 절차를 이행하여야 하는지 여부

- 건설기술진흥법, 환경영향평가법에 의한 주민의견 청취를 한 경우 이행한 것으로 볼 수 있는지

나. 철도건설법 제11조에 따른 철도시설 실시계획 승인 시 국토계획법에 따른 지구단위계획 결정에 대한 의제는 되지 않으므로 지구단위계획구역 내 철도시설 결정 시 지구단위계획 변경이 필요한데 도시관리계획과 지구단위계획 결정을 동시에 하여야 하는지 또는 도시관리계획 결정 후 지구단위계획을 결정하여도 가능한지 여부

② 회신내용

○ (질의 가에 대하여) 「토지이용규제기본법」 제8조제1항에 따르면 지역·지구등을 지정(변경포함)하려면 법령이나 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우와 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우, 국방상 기밀유지가 필요한 경우, 그 밖에 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"를 제외하고는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 하며,

- "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 지역·지구등의 면적을 축소하는 경우와 지역·지구등의 면적을 100분의 10 이내의 범위에서 확대하는 경우로 규정되어 있습니다.

○ 따라서 토지이용규제기본법 제8조제1항의 예외사항을 제외하고는 '도시·군계획시설의 부지' 또는 '지구단위계획구역'등 지역·지구등이 변경될 경우 주민의견 청취 절차는 거치야 할 것으로 판단됩니다.

○ (질의 나에 대하여) 「철도건설법」 제11조제1항제6호에 따라 철도건설사업 실시계획을 승인·고시하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 기반시설에 관한 도시관리계획의 결정을 의제할 수 있으나 지구단위계획에 관한 결정은 의제가 불가합니다.

○ 따라서, 철도시설(도시계획시설) 결정에 관한 사항을 철도건설사업 실시계획을 통해 의제한 경우 해당 철도시설의 결정사항을 지구단위계획에 반영하기 위해서는 별도의 변경 결정이 필요합니다.

○ 아울러, 계획간 상충이 발생하지 않도록 하기 위해서는 "지구단위계획 수립지침" 1-3-2에 따라 도시관리계획과 지구단위계획을 가급적 동시에 입안할 필요가 있을 것이나, 경우에 따라서는 양 계획을 별도로 입안·결정하되, 주민 및 이해관계자의 혼란 방지 등을 위해 도시관리계획 변경사항에 대해 지구단위계획을 조속하게 변경 결정하여 계획의 통일성을 기할 필요가 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-3588, 2018.04.17>

3 도시·군계획시설

◆ 해설

<법 제43조제1항>

○ '기반시설'란 국토계획법 제2조제6호 및 같은 법 시행령 제2조제3항에 따라 국토교통부령인 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 규정하고 있으며

○ 원칙적으로 기반시설은 도시·군관리계획(이하 도시계획시설)으로 결정하여야 하나, 같은 법 시행령 제35조 및 같은 법 시행규칙 제6조 각 호에 해당하는 시설은 도시·군계획시설로 결정하지 않아도 되는 임의시설에 해당
다만, 도시계획시설로 결정하지 않을 경우에는 개발행위허가 및 건축허가 등 개별법령에 따라 인·허가를 받고 설치하여야 하며, 해당 용도지역에도 적합하여야 함.

<법 제43조제2항>

○ 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준 등에 관한 규칙에 대해서는 국토교통부령인 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 규정하고 있으며, 도시·군계획시설로 결정 및 설치하기 위해서는 동 규칙에서 규정하고 있는 기준에 적합하여야 함. 다만, 동 규칙에서 규정하고 있지 않더라도 각각의 개별 법령에 적합하다면 설치 가능.

<법 제43조제3항>

○ 도시·군계획시설 사업 준공 및 완료 후 국가가 관리하는 경우에는 "국유재산법" 제8조제3항에 따른 관리청이, 지방자치단체가 관리하는 경우에는 그 지방자치단체의 조례에 따라 관리함.

<법 제47조제1항>

○ 도시계획시설 결정 후 10년이 경과하고 지목이 대인 토지에 한하여 매수청구 대상이며, 그 토지에 있는 건축물 및 정착물도 매수청구 대상에 해당됨.

○ 지목이 "대"가 아닌 토지는 매수청구 대상이 아니므로 실제이용이 나대지라 하더라도 매수청구 대상이 아님.

○ 최초 주차장으로 결정되었다가 광장으로 변경된 경우, 소유자가 변경된 경우, 지목이 대로 변경된 경우에도 매수청구 대상임.

○ 매수청구는 도시계획시설 사업에 해당되지 않으므로 잔여지, 영업보상비, 이전비 등은 매수청구 대상이 아님

<법 제47조제4항>

○ 매수가격 및 매수절차 등에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용하고 있으므로 동 법에서 규정하고 있는 절차에 따라 보상금을 지급하면 됨.

<법 제47조제7항>

○ 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정하거나, 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하지 아니하는 경우 단독주택 3층 이하, 제1종 근린생활시설 3층 이하, 제2종 근린생활시설 3층 이하, 공작물 설치가능. 다만, 지방자치단체 도시계획조례로 따로 허용범위를 정한 경우에 그에 따름.

<법 제48조제1항>

○ 동항에도 불구하고 국토계획법 부칙 제16조에 따라 종전 도시계획법에 의하여 결정, 고시 된 도시계획시설의 기산일은 다음과 같음
- 2000년 7월 1일 이전에 결정·고시된 도시·군계획시설의 기산일은 2000년 7월 1일
- 2000년 7월 2일 이후에 결정·고시된 도시·군계획시설의 기산일은 당해 도시계획시설 결정·고시일

<예> 1985년 도시·군계획시설 도로로 결정되고 지목이 대인 토지
- 지목이 대이므로 매수청구 대상에 해당 될 수 있으나, 도시·군계획시설이 실효되는 날은 2020년 7월 1일임.

<법제86조제5항 및 시행령제96조제2항>

○ 도시계획시설 사업시행자로 지정 받기 위해서는 도시계획시설 대상사업

토지 2/3 이상 소유하고, 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 함.

○ 원칙적으로 사업시행자 지정 요건은 사업시행자 지정당시를 기준으로 하고 있는데, 도시계획시설 결정 이후 고의적인 지분나누기 등으로 도시계획시설 사업을 못하는 경우 원활한 기반시설 설치를 위해 도시계획시설 결정 당시 토지소유자 총수를 기준으로 1/2 이상 동의를 얻는 경우에도 사업시행자 지정을 받을 수 있도록 예외적으로 운영하고 있음.

○ 참고로, 토지소유자 산정의 기준은 사업부지 전체의 소유자 수 기준이므로 1인이 다수의 필지를 소유하고 있다 하더라도 1인으로 보아야 할 것이며, 1필지 토지에 공유자가 토지를 소유하고 있는 경우 토지 소유자를 모두 포함하여야 하므로 각 공유자가 사업부지 내 다른 토지를 소유하고 있지 않는 경우라면, 공유자 각각을 합산하여 소유자 수를 산정하여야 함.

○ 토지 소유자 기준은 등기부 등본 소유자를 기준으로 하고 있으며, 사업시행자 지정 시 압류, 근저당, 가처분 등에 대해 규정한 사항은 없으나, 인가권자가 소송, 분쟁 및 민원 등에 대해 우려되는 필지에 대해서는 검토할 필요는 있음.

<법제86조제7항-시행령제96조제2항>

○ 법 제5항에도 불구하고 국가 또는 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 공공기관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자는 도시계획시설 사업시행자 지정요건을 갖추지 않아도 됨.

○ 시행령 제4항에 따라 개인 또는 법인이 무상귀속 또는 기부채납 조건으로 도시계획시설 도로를 개설하는 경우 사업시행자 지정 요건을 갖추지 않아도 사업시행자로 지정 받을 수 있음. 다만, 토지보상에 따른 민원 등이 발생 할 수 있으므로 사업시행자는 해당 토지소유자 및 이해관계인들과 성실하게 협의 매수하여야 함.

<법 제87조 및 시행령 제97조제5항>

자금사정 등으로 한꺼번에 도시·군계획시설 사업을 못할 경우, 사업하고자 하는 대상지에 한하여 사업시행자 지정 및 실시계획인가 받고 도시·군

계획시설 사업을 할 수 있음.
도시·군계획시설의 효율적 설치를 위하여 필요에 따라 대상지 외에 대상시설도 분할 시행할 수 있도록 “대상시설” 추가(‘13.7.16)

<법 제88조제1항>

○ 실시계획인가 시 사업시행 기간(착수예정일 및 준공예정일)이 경과한 경우 실시계획인가 효력은 상실되므로 사업시행자는 사업시행 기간 내 실시계획변경인가를 받아야 함.

<법 제88조제4항>

○ 실시계획인가를 변경하거나 폐지하는 경우 주민공람, 관계기관 협의, 고시 등의 절차를 하여야 함. 다만, 시행규칙 제16조 각 호에 해당하는 경미한 변경인 경우에는 실시계획인가를 받지 않음

- 위 16조제2호에 따라 구역 계 변경이 없는 범위에서 건축물 또는 공작물 연면적 10% 미만의 변경은 경미한 변경에 해당되나, 산정기준은 건축물 및 공작물의 위치변경 없고, 건축물 또는 공작물 개별(동별) 연면적 10% 미만의 변경을 기준으로 하고 있음

<법 제95조제1항~2항 >

○국토계획법 제95조에 따라 도시·군계획시설 사업시행자는 해당 사업부지에 편입된 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있으므로 사업부지에 편입된 국·공유지를 유상으로 매수하거나 수용할 수 있습니다.(참고로, 같은 법 제65조제2항에 따라 무상양도 될 수 도 있음)

<법 제96조제1항>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제86조 및 제88조에 따라 도시·군계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 받은 경우 공익사업에 해당됨.

◆ 유권해석 1

① 질의 요지

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제47조에 따른 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구와 관련하여 매수금액에 협의가 성립되지 아니한 경우, 재평가 또는 수용재결 청구가능 여부, 수용청구 대상기관 및 매수청구를 다시 해야 하는지 여부?

나. 매수청구시 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 토지보상법) 제74조에 따른 잔여지 청구가 가능한지 여부?

② 회신내용

가. 질의 가)에 대하여

○ 국토계획법 제47조에 따른 10년 이상 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구는 토지소유자의 매수청구에 따라 시장·군수 등이 매수하는 제도로서 공공사업 시행을 위하여 “사업인정”을 받아 보상하거나 수용하는 것이 아니므로 재평가나 토지보상법에 의한 재결신청 규정은 적용될 여지가 없다고 판단됩니다.

○ 아울러, 동 제47조의 매수청구는 시장·군수 등이 통보한 매수금액이 적어 토지소유자가 양도의사가 없다면 매수청구를 철회하면 되고 매수청구의 회수제한은 없으므로 나중에 다시 청구할 수는 있습니다.

나. 질의 나)에 대하여

○ 동 매수청구는 공익사업시행을 위한 보상이나 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(제29조, 제32조 등 참조) 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(제17조, 제20조 등 참조) 등에 있는 협의매수와는 다른 제도이며(협의매수는 그 법률에서 정하는 토지 매수청구와 다르게 토지보상법 제74조 잔여지보상 규정을 준용하도록 그 법률에서 명시하고 있음),
매수청구는 법제처 법령해석 사례(안건번호 06-0392, 회신일 2007.3.16)와 같이 토지소유자의 자유의사에 따라 매수청구하는 것이므로 잔여지는 청구대상이 아니며, 이에 대하여는 법령으로 명시(국토계획법 시행규칙 제7조에 따른 별지 제3호서식, 도시계획시설부지

매수청구서 비고에 규정)하고 있음을 알려드리니 이점 이해하여 주시기 바랍니다.

◆ 유권해석 2

① 질의 요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제47조와 관련, 장기미집행 도시계획시설 부지에 대해 매수청구를 받아 매수결정을 알린 날부터 2년이 경과한 경우에도 매수할 수 있는지 및 대상지 감정평가 1년이 경과하면 재평가를 해야 하는지?

② 회신 내용

○ 국토계획법 제47조제6항은 매수 의무자가 일정기간 내에 매수여부를 결정하고 일정기간 내에 매수하도록 매수 의무자에게 의무를 부과한 규정으로 보아야 할 것이므로, 2년이 경과한 후에도 매수할 수 있다고 봅니다. 다만, 동조 제7항에 따라 2년이 경과하면 건축물을 건축할 수 있는 권리가 부여되므로 매수청구자(토지소유자)가 동의하여야 할 것입니다.

○ 동조 제4항에 따라 매수가격 등은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 것이므로, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항제3호에 따라 평가한 후 1년이 경과하면 재평가를 하는 것이 타당할 것입니다.

○ 다만, 매수가격 등은 위 법률을 준용하도록 정하고 있으므로 토지소유자가 당초 평가액에 따른 매수에 동의하고 해당 지역의 지가변동률이나 신속한 매수필요 등을 종합적으로 고려하여 재평가의 실익이 없다고 판단되면 당초 평가액으로 매수할 수 있다고 봅니다.

<도시정책과-8103, 2010.12.23>

◆ 유권해석 3

① 질의내용

○ 도시계획시설사업인 3개 노선의 도시계획도로를 하나의 사업시행자가

도시계획시설사업의 시행자로 지정을 받고자 할 때, 사업시행자 지정 요건(도시계획시설사업의 대상인 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것)을 각 노선별로 충족하여야 하는지 또는 3개 노선 전체면적을 대상으로 충족하여야 하는지 여부.

② 회신내용

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조제7항, 동법시행령 제96조제3항에 규정에 의거 국가·지방자치단체·정부투자기관 그 밖에 대통령령이 정하는 자외의 자가 도시계획시설사업의 시행자로 지정을 받고자 하는 때에는 도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 요건을 갖추어야 합니다.

○ 위 규정의 요건은 각 도시계획시설에 적용되는 사항으로 귀 질의의 도시계획도로 3개(대로1노선, 중로1노선, 소로1노선)가 각각 개별의 도시계획도로에 해당하는 경우에는 하나의 사업시행자가 도시계획시설사업을 시행하더라도 각 도시계획도로별로 사업시행자 지정 요건을 갖추어야 할 것으로 봅니다. 기타 자세한 사항은 현지 상황을 잘 알고 있는 해당 도시계획시설사업 시행자 지정권자의 안내를 받으시기 바랍니다.

<도시정책팀-405, 2005.09.27.>

◆ 유권해석 4

① 질의 내용

○ 민간사업자가 도시계획시설사업으로 도로 및 녹지를 설치하여 해당 지방자치단체에 무상귀속 하고자 할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제86조제7항 및 같은 법 시행령 제96조제2항에 따른 사업시행자 지정 요건(토지 2/3이상 소유, 1/2 소유자 동의)을 갖추지 않더라도 사업시행자 지정이 가능한지 여부?

② 회신 내용

○ 국토계획법 제86조제7항에서는 도시계획시설 사업의 경우 시행자 지정 요건을 완화하고 있는데, 이는 공공목적의 사업을 원활하게 추진하기

위함이라 할 것입니다. 이에 따라 같은 법 시행령 제96조제4항제3호에서는 “법 제65조에 의해 무상귀속 되는 공공시설을 설치하고자 하는 자”에 대하여도 사업자 지정요건을 완화하고 있습니다.

○ 이 경우, 개발행위허가를 받아 공공시설을 설치하는 경우 뿐만아니라, 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하고자 하는 경우에도 동 조항을 적용받아 사업자 지정 요건이 완화되는 지가 문제되는 데,

○ 도로, 철도, 공원, 녹지 등 대부분의 공공시설은 도시계획시설사업으로만 설치할 수 있고, 민간사업자가 개발행위허가를 받아 공공시설을 설치할 수 있는 경우는 공공공지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비 등 전체 공공시설 26개 중 6개에 불과한데, 이마저도 대부분은 도시계획시설사업으로 설치가 이루어지고 있습니다. 도시계획시설사업의 경우에는 주민의견 청취·도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획결정을 받아 설치하도록 규정하고 있기 때문에, 개발행위 허가를 받은 경우보다 다양한 절차를 통해 공공성을 담보하고 있다고 볼 수 있습니다.

○ 또한, 국토계획법 제99조에서는 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하는 경우에는 같은 법 제65조를 준용하여 무상귀속 되도록 규정하고 있어, 도시계획시설사업도 무상귀속의 근거는 법 제65조라고 할 것입니다. 따라서 시행령 제96조제4항제3호에서 “법 제65조에 의해 무상귀속 되는 공공시설을 설치하고자 하는 자”의 범위에는 법 제99조의 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하고자 하는 자도 포함된다고 보는 것이 타당합니다.

○ 이러한 점을 고려해 볼 때, 민간사업자가 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하여 무상귀속 하는 경우에는 시행령 제96조제2항에 따른 사업시행자 지정 요건을 갖추지 않아도 사업시행자로 지정할 수 있다고 판단됩니다.

<도시정책과-3864, 2012.06.19>

◆ 유권해석 5

① 질의 내용

○ 도시계획시설 자동차정류장에 대하여 시행자 지정, 실시계획인가를 받

아 사업추진 중 사무실, 창고 등 건축물은 부분준공을 받아 이용 중에 있으나, 외부적인 요인으로 사업이 지연되고 있는 경우에 도시계획시설사업을 분리하여 대지조성부분(무상귀속 및 양여토지의 등기이전)을 우선 준공하고, 그 외 부분은 별도 실시계획에 의해 사업 추진 후 준공할 수 있는지 ?

② 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제87조 규정에 따라 필요한 경우 사업시행 대상지역을 둘 이상으로 분할하여 시행할 수 있는 것이며, 도시계획시설사업의 준공은 인가받은 내용대로 준공검사를 받아야 하는 것이므로 필요하다면 변경인가를 거쳐야 할 것입니다. 이 경우 실시계획인가권자가 인가받은 내용을 변경하여 분할시행을 인정해 줄 것인지 등은 현지여건에 따라 판단하여야 할 것이니 당해 시설의 실시계획인가권자와 다시 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-5277, 2012.08.11.>

◆ 유권해석 6

① 질의내용

○ 도시계획시설사업 실시계획변경인가 판단의 기준과, 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 건축물, 공작물의 10%미만 변경의 의미는?

② 회신내용

○ 도시계획시설사업 실시계획변경인가 판단의 기준은 최종 변경인가의 준공내용을 기준으로 함이 타당하며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제16조제2호 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 행하는 건축물, 공작물의 연면적 10% 미만의 변경의 의미는 건축물, 공작물의 위치변경이 없고, 개별 연면적 10% 미만의 변경을 의미합니다. 따라서 귀 질의는 위 규정의 경미한 변경에 포함된다고 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1880, 2010.03.18>

◆ 유권해석 7

① 질의 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)제65조제5항에 규정된 “해당 시설을 관리할 관리청”에 귀속된 것으로 본다의 의미가 소유권과 관리권 모두 관리할 관리청에 귀속되는 것인지 여부?

② 회신 내용

○ 국토계획법 제99조 및 제65조제5항에서는 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 하며, 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다고 규정하고 있습니다.
여기서, “해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.”라는 것은 원칙적으로 소유권과 관리권 모두 관리할 관리청에 귀속되는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

※ 참고 : 대법원 2014. 7.10. 선고, 2012두23358, 법제처 유권해석(06-0101)

〈도시정책과-6705(2017.07.10.)〉

◆ 유권해석 8

① 질의 내용

○ ○○시가 공공시설(도로)를 설치함에 있어 개발행위허가 등 인·허가시(2002.6.7) 부산지방국토관리청과 종래 공공시설(도로, 하천)의 무상귀속에 대해 협의를 완료하였으나, 준공 시 일부 면적 변경사항(지적측량 결과 반영에 따른 변경)에 대한 협의를 하지 아니하고 사용승인(2003.10.7.)하였음. 약 13년이 경과한 현재 면적 변경사항에 대한 재협의가 가능한지?

② 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조제3항에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는

제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 듣도록 규정하고 있고
국토계획법 제65조제5항에는 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하고 있으며 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 보도록 규정하고 있습니다.
질의하신 사항의 경우, 공공시설 무상귀속에 대하여 인·허가시 협의를 완료하였더라도 면적변경이 발생하였다면 관리청과 재협의를 하는 것이 타당할 것이며, 그 재협의는 국토계획법 제65조제3항 및 같은 조 제5항의 규정 취지를 고려할 때 준공이전에 완료하여야 할 것입니다. 다만, 준공 이후의 무상귀속에 관한 사항은 국토계획법에 정하고 있지 않으므로 「국유재산법」 등에 따라 관리청이 처리하여야 할 사항으로 판단됩니다.
끝.

〈도시정책과-3429호(2017.07.07)〉

◆ 유권해석 9

① 질의 내용

○ 장기미집행 도시계획시설(공원)에 대하여 ’16년~’18까지(1단계) 집행하는 것으로 단계별 집행계획을 수립·공고 하였지만 ’16년에 실시계획 인가 등 사업시행이 시행되지 않았을 때, ’17.1.1부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)제48조의2제1항에 따른 해제신청 대상에 포함되는지 여부
※ 단계별 집행계획) 2016년 1,488백만원 / 2017년 1,488백만원 / 2018년 1,490백만원

② 회신 내용

○ 국토계획법 제48조의2제1항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설로서 단계별 집행계획상 해당 도시·군계획시설의 실효 시까지 집행계획이 없는 경우에는 그 도시·군계획시설 부지로 되어 있는 토지의 소유자는 도시·군관리계획 입안권자(이하 “입안권자”)에게 그 토지의 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안(이하 “해제입안”)을 신청할 수 있습니다.

질의하신 사항과 같이 '16년도부터 사업을 시행하기로 집행계획을 수립하였으나, '16년까지 해당 도시·군계획시설의 실시계획 인가 등 사업이 시행되지 않았다면, '17.1.1.부터 해당 도시·군계획시설 부지의 토지 소유자는 국토계획법 제48조의2제1항에 따라 입안권자에게 해제입안을 신청할 수 있습니다. 끝.

〈도시정책과-2471호(2017.03.15.)〉

◆ 유권해석 10

① 질의 내용

1) 장기미집행 도시계획시설(도로) 부지에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』(이하, 국토계획법) 제47조 제6항 규정에 따라 매수신청에 따른 매수결정 통보 후 2년이 경과 될 때까지 지자체에서 매수하지 않은 경우

2) 매수청구자가 같은 조 제7항 규정에 따라 건축물 신축을 검토함에 있어, 대지의 범위는 도시·군계획시설 부지에 편입된 부분만 허용되는 것인지, 필지 전체가 허용되는 것인지?

② 회신 내용

1) 장기미집행 도시계획시설 부지에 대하여 매수결정 통보를 하였음에도 매수하지 아니한 경우 토지소유자는 국토계획법 제56조에 따른 개발행위 허가를 받아 같은 법 시행령 제41조제5항에 따른 3층 이하의 단독주택, 3층 이하의 근린생활시설, 3층 이하의 제2종 근린생활시설과 공작물의 설치가 가능하며,

2) 이때 건축물 또는 공작물을 설치함에 있어 대지의 범위는 국토계획법에 별도로 규정한 바 없으므로, 건축법령 등 설치하고자 하는 시설과 관련된 개별규정을 따라야 할 것입니다. 끝.

〈도시정책과-11434호(2016.10.08.)〉

◆ 유권해석 11

① 질의 내용

○ 국토계획법 제64조 제2항에서 "제1단계 단계별집행계획"에 포함되지 않으면 해당 도시·군계획시설 부지에 가설건축물의 건축 등을 허가할 수 있으며, "단계별집행계획을 변경하는 경우에는 최초의 단계별 집행계획"이위에 해당한다고 규정하고 있음
도시·관리계획(재정비) 결정 등으로 전반적으로 재검토 후 수립하는 "단계별집행계획"은 변경이 아닌 최초의 단계별집행계획으로 적용하여 가설건축물 허가 등이 가능한 것인지? 아니면, 단계별집행계획을 변경하더라도 당초 제1단계집행계획을 최초로 보아 향후 가설건축물 등의 허가가 불가능한 것인지?

② 회신 내용

1) 국토계획법 제85조에 따라 해당 도시·군계획시설의 결정 고시일로부터 2년 이내에 단계별집행계획을 수립하여야 하며, 3년 이내에 시행하는 도시·군계획시설사업은 제1단계 집행계획에, 3년 후에 시행하는 사업은 제2단계 집행계획에 포함되도록 하며, 같은 법 시행령 제95조 제2항에 따라 제2단계 집행계획을 매년 검토하여 3년 이내 사업을 시행할 시설은 제1단계 집행계획에 포함시킬 수 있도록 규정하고 있습니다.

2) 제2단계에서 제1단계로 집행계획을 변경할 경우 당초 제2단계로 분류됨에 따라 법령 범위에서 가능했던 개발행위 등이 제한될 수 있으므로, 이러한 경우에는 최초로 수립한 단계별집행계획(제2단계)으로 적용하여 변경으로 인한 제한사항을 완화하도록 법령을 개정(2000.7.1. 도시계획법 개정)한 것입니다.

3) 따라서 질의의 경우 "최초의 단계별 집행계획" 이란 국토계획법 시행령 제95조 제2항에 따라 집행계획을 변경할 경우 변경 전단계인 제2단계 집행계획으로 보는 것이 타당합니다. 끝.

〈도시정책과-2247호(2016.03.04)〉

◆ 법제처 법령해석 사례

도시계획시설부지의 매수청구에 대한 이주정착금 등의 보상 규정 적용 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제4항 등 관련)

안건번호 : 11-0121
회신일자 : 2011.4.14.

① 질의 요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 매수 청구된 도시계획시설 부지에 위치한 주거용 건축물의 소유자 및 세입자에 대하여, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 보상 규정이 적용되는지

② 회신 내용

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 매수 청구된 도시계획시설 부지에 위치한 주거용 건축물의 소유자 및 세입자에 대하여, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 보상 규정은 적용되지 않습니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

어린이공원과 주차장으로 도시·군계획시설 중복결정하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 지상에 설치할 수 있는지(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조 등 관련)

안건번호 : 12-0262
회신일자 : 2012.06.08

1. 질의요지

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조 및 같은 법 시행규칙 제9조제1항제3호에 따르면 어린이공원에는 주차장을 공원시설로 설치할 수 없고, 다만 같은 법 제24조, 같은 법 시행령 제22조제3호, 제23조제2호 및 별

표 1 규정에 따르면 어린이공원에 점용허가를 받아 노외주차장을 지하에만 설치할 수 있다고 규정하고 있는데, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에 따라 어린이공원과 노외주차장으로 도시·군계획시설 중복결정하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 지상에 설치할 수 있는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에 따라 어린이공원과 노외주차장으로 도시·군계획시설로 중복결정하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 지상에 설치할 수는 없다고 할 것입니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제2조제4호다목에 따르면 "도시·군관리계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 등을 말하고, 같은 조 제7호에 따르면 도시·군계획시설이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말하는데, 같은 조 제6호가목 및 나목, 같은 법 시행령 제2조제1항제1호 및 제2호에 따르면 주차장은 기반시설 중 교통시설의 하나로, 공원은 기반시설 중 공간시설의 하나로 규정하고 있습니다.

또한, 국토계획법 제43조제1항에 따르면 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 하고, 같은 조 제2항에 따르면 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하되 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다고 규정하고 있으며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 "도시계획시설규칙"이라 함) 제29조 및 제30조에 따르면 도시계획시설인 「주차장법」 제2조제1호나목의 규정에 따른 노외주차장의 결정·구조 및 설치에 관하여는 같은 규칙에서 정한 기준 외에 「주차장법」이 정하는 바에 의한다고 규정하고 있고, 같은 규칙 제52조제1호 및 제53조제1항에 따르면 도시계획시설인 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(이하 "도시공원법"이라 함) 제15조제1항제1호나목에 따른 어린이공원의 결정·구

조 및 설치에 관하여는 도시공원법이 정하는 바에 따른다고 규정하고 있습니다.

한편, 도시공원법 제15조제1항제1호나목, 제19조제7항 및 같은 법 시행규칙 제9조제3호에 따르면 어린이공원에 설치할 수 있는 공원시설은 조경시설, 휴양시설(경로당 및 노인복지회관은 제외함), 유희시설, 운동시설, 편익시설 중 화장실·음수장·공중전화실로 정하고 있어 어린이공원에 공원시설로서의 주차장 설치를 제외하고 있으나, 같은 법 제24조, 같은 법 시행령 제22조제3호, 제23조제2호 및 별표 1에 따르면 도시공원에서 노외주차장을 설치하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 점용허가를 받아 설치할 수 있고, 다만 어린이공원의 경우 노외주차장은 지하에 설치하여야 한다고 규정하고 있는바, 국토계획법 제43조 및 도시계획시설규칙 제3조에 따라 같은 토지에 어린이공원과 노외주차장으로 도시·군계획시설로 중복결정하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 지상에 설치할 수 있는지가 문제됩니다.
먼저, 도시계획시설규칙 제3조제1항에 따르면 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있고, 이 경우 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 하며, 같은 조 제2항에 따르면 도시지역에 도시계획시설을 결정할 때에는 같은 조 제1항에 따라 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 한다고 규정하고 있을 뿐 중복결정 시 별도의 시설기준을 정하고 있지 않으므로, 원칙적으로 도시·군계획시설 중복결정에 따라 각 시설을 설치하는 경우 중복결정된 각각의 시설기준을 충족하면 되는 것인바, 국토계획법 제43조 및 도시계획시설규칙 제29조, 제30조, 제52조, 제53조에 따라 노외주차장은 같은 규칙 제30조제1항 각 호의 규정 및 「주차장법」을, 어린이공원은 도시공원법을 각각 따르면 된다고 할 것이어서, 도시공원법 제24조, 같은 법 시행령 제22조제3호, 제23조제2호 및 별표 1 그 자체는 어린이공원이라는 도시·군계획시설에 노외주차장을 점용허가를 받아 설치할 때 적용되는 기준에 불과하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 설치할 때에는 적용되지 않는다고 할 것입니다.

그러나, 도시공원법 제15조 및 같은 법 시행규칙 제9조제1항제3호에 따르면 어린이공원에는 어린이의 보건 및 정서생활의 향상이라는 설치 목적을 고려하여 주차장을 공원시설로서 설치할 수 없고, 다만 같은 법령에 따라

점용허가를 받아 노외주차장을 설치할 수 있도록 하되 지하에만 입지할 수 있도록 하여 어린이공원의 지상에는 주차장을 설치할 수 없도록 하고 있으며, 도시계획시설규칙 제3조에 따르면 도시계획시설을 중복결정할 경우 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 하므로, 결국 도시·군계획시설 중복결정으로 설치되는 노외주차장을 지하가 아닌 지상에 설치할 수는 없다고 할 것입니다.

만일, 도시·군계획시설 중복결정으로 노외주차장을 지상에 설치할 수 있다고 한다면 결국 어린이 안전 등을 이유로 주차장을 지상에 설치할 수 없도록 한 도시공원법령의 취지를 몰각시키는 것이 되고, 다른 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 한다는 중복결정의 취지에도 어긋나 불합리하다고 할 것입니다.

따라서, 국토계획법 제43조 및 도시계획시설규칙 제3조에 따라 어린이공원과 노외주차장으로 도시·군계획시설로 중복결정하여 도시·군계획시설로서의 노외주차장을 지상에 설치할 수는 없다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 실시계획 인가 상 사업시행기간 종료의 의미 등 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 등 관련)

안건번호 : 12-0124
회신일자 : 2012.4.3

① 질의요지

○ 구 「도시계획법」 제24조에 따라 행정청이 아닌 시행자가 도시계획사업 시행 허가를 받고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 같은 법 시행령 제97조제1항에 따른 사업 시행기간(착수예정일 및 준공예정일)을 포함한 실시계획 인가를 받아, 해당 도시계획시설(시장) 사업 대부분이 완료되었으나 세부시설의 일부에 대한 마무리공사를 완료하지 못하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 공사완료 보고 및 이에 따른 준공검사가 완료되지 않은 상태에서, 인가된 실시계획에 포함되어 있는 사업시행기간(준공예정일)이 도과된 경우,

가. 사업시행자는 이미 받은 실시계획 인가의 효력이 상실하므로 완공

때까지 계속 사업을 진행하기 위하여는 새로이 실시계획 인가를 받아야 하는지?

나. 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따른 실시계획 변경인가를 받을 수 있는지?

② 회신내용

가. 질의 가에 대하여

○ 이 사안의 경우 사업의 계속 진행과 관련하여서는, 사업시행자는 이미 받은 실시계획 인가의 효력이 상실하므로 완공 때까지 계속 사업을 진행하기 위하여는 새로이 실시계획 인가를 받아야 한다고 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

○ 이 사안의 경우 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항에 따른 실시계획변경인가를 받을 수 없고, 참고로, 실무상 행하여지는 실시계획 변경인가는 새로운 인가로서의 요건을 갖춘 경우 "새로운 인가"로서의 효과가 있을 뿐이라고 할 것입니다.

○ 도시계획사업의 실시계획인가고시에 정해진 사업시행기간 경과 후에 이루어진 변경인가고시도 그것이 "새로운 인가"로서의 요건을 갖춘 경우에는 그에 따른 효과가 있는 것으로 볼 수 있을 뿐입니다(대법원 1991. 11. 26. 선고 90누9971 판결, 2000. 10. 13. 선고 2000두5142 판결 등 참조).

4 지구단위계획

◆ 유권해석 1

① 질의요지

○ 해당지역(oo도)은 우수한 자연관광자원으로 인해 자연적으로 형성된 관광지(도시기본계획상 관광휴양형 지구단위계획으로 물량이 반영된 지역)로 현재 주거·숙박(민박·팬션등)·음식점이 혼재되어 있어 향후 난개발에 따른 환경악화를 막고 체계적·계획적으로 관리하기 위해 관광휴양형 지구단위계획을 수립하고자 하오나 현행 지구단위계획수립지침상 허용시설에 해당되지 않아 문제가 발생하는 바 이를 동 지침 1-1-3 또는 2-3-15 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 통해 다르게 적용할 수 있는지 여부?

② 회신내용

○ 「지구단위계획수립지침」 1-1-3에 따르면 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우 법령의 범위안에서 다르게 적용할 수 있도록 하고 있으며,

○ 동 지침 2-3-15에 따르면 제3장부터 제8장(지구단위계획 수립기준, 각 유형별 수립기준)에서 정하고 있는 계획기준중 구역의 여건 및 계획의 특성상 적용하기 곤란하다고 해당 도시·군관리계획 입안권자 및 결정권자가 판단하는 경우에는 관할 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 변경하여 적용할 수 있도록 하고 있습니다.

○ 이는 지역마다 지형여건과 개발여건 등이 다름에도 규정을 획일적으로 적용하는 폐단을 방지하고 이를 탄력적으로 운영하기 위한 것으로, 여기서 '불합리한 경우 등'에 대한 판단은 당해 지구단위계획의 입안·결정권자가 지구단위계획의 취지, 관련 법령, 지역여건, 개발여건, 도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획과의 관계 등을 종합적으로 검토하여 결

정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-2636, 2013.07.04.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

○ 계획관리지역에 지정된 산업·유통형 지구단위계획구역에서 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 시설 및 같은 법 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 3종사업장의 입지가 가능한지?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법") 제52조제3항에 따르면 법 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)의 규정을 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있고, 법 시행령 제42조의2제2항제11호에 따르면 도시지역 외의 지구단위계획구역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등은 해당 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 고려하여 지구단위계획으로 정하도록 하고 있으며, "지구단위계획수립지침" 3-2-9(2)는 산업·유통형 지구단위계획구역에서는 법 제76조에 따른 건축물의 행위제한기준을 공업지역 및 상업지역에 허용되는 행위의 범위 안에서 완화할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 또한, 법 시행령 별표12, 13에 의거 전용·일반공업지역에서는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장이 제한 없이 입지할 수 있으므로,

○ 대상 지역이 계획관리지역이라 하더라도 산업·유통형 지구단위계획구역이 결정되어 있다면, 건축물의 건축 제한을 공업지역(전용·일반·준)에 허용되는 행위의 범위안에서 완화할 수 있으므로, 귀 질의의 업종은 입지 가능할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-6771, 2013.11.26>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "영") 제44조제1항에 따라 보전관리지역은 지구단위계획구역으로 포함할 수 있고,

○ 영 제43조의2제2항1호의2에 따르면, 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경훼손을 최소화 하도록 규정하고 있는 바, 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 경우 녹지 또는 공원 이외에 도로(도시계획시설)의 설치(신설)가 가능한지?

② 회신내용

○ 영 제44조제1항제1호에 의하면 보전관리지역은 지구단위계획구역으로 포함할 수 있고, 전체 지구단위계획구역 면적이 10만㎡를 초과하는 경우는 구역 면적의 10퍼센트 이내, 10만㎡ 이하인 경우는 구역 면적의 20퍼센트 이내까지 보전관리지역을 구역으로 포함할 수 있습니다.

○ 또한, 영 제43조의2제2항1호의2에 의하면 보전관리지역*에 지구단위계획을 수립할 때에는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경훼손을 최소화하도록 규정하고 있는데,

* 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지와 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 보전관리지역은 제외

- 동 규정의 취지는 보전 목적인 보전관리지역의 용도지역 특성을 고려하여 가급적이면 녹지·공원 등으로 계획해 환경훼손을 최소화하라는 의미이지, 지구단위계획구역 지정 목적 상 필요한 건축물이나 도시·군계획시설을 설치할 수 없다는 의미는 아닙니다.

○ 따라서, 지구단위계획구역으로 포함된 보전관리지역에 건축물의 건축이나 도시계획시설의 설치를 계획할지 여부는 지구단위계획 입안·결정권자인 귀 기관에서 관련 법령(용도지역 별 허용용도 등), 상위 도시기본계획, 해당 지구단위계획구역 지정 목적 및 구역 특성, 지역 여건 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-733, 2014.1.28. 법령 개정사항을 반영하여 보완>

◆ 유권해석 4

① 질의요지

○ 가. 해당지역은 생산관리지역과 농림지역이 혼재된 지역으로 3만제곱미터 미만의 소규모 면적에 대해 지구단위계획을 수립하여 용적률 등을 완화해 줄 수 있는지 여부

○ 나. 지구단위계획 수립 이전에 토지조성을 할 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 질의 '가'에 대하여,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법')」제51조제3항에 따르면 도시지역외의 지역에서 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우에는 해당지역이 구역면적의 50% 이상이 계획관리지역이고 나머지 지역이 생산관리지역이거나 개발진흥지구로 지정되어 있어야 하며, 같은 법 시행령 제44조제1항제2호다목에 따라 그 면적은 3만제곱미터 이상이 되도록 하고 있습니다.

○ 아울러, 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 용적률 등을 완화하여 적용할 수는 있으나, 용적률 등을 완화해 주기 위해 지구단위계획을 수립하는 것은 타당치 않음을 알려드립니다.

○ 질의 '나'에 대하여, 국토계획법 제54조에 따르면 지구단위계획은 법정계획으로 지구단위계획이 수립된 지역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 지구단위계획에 맞게 하도록 하고 있습니다.

○ 따라서, 지구단위계획에 따른 건축 등의 계획이 수립되지 않은 상태에서 건축 등을 위한 토지조성을 미리 하는 것은 타당치 않을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1568, 2013.03.05>

◆ 유권해석 5

① 질의요지

○ 택지개발촉진법에 의하여 '89.12 택지개발예정지구로 지정되어 '92.12 실

시계획 승인, '96.12.31 사업이 준공되어 10년이상 경과한 제1종지구단위계획이 수립된 지구인데, 당초 지구단위계획구역의 변경(일부 필지 제척) 가능 여부

② 회신내용

○ 「택지개발촉진법」에 의해 개발·공급된 택지를 공급받은 자는 같은 법 제19조에 따라 승인된 용도에 따라 주택 등을 건설하여야 하며, 「택지개발업무처리지침」제29조에 따라 준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 국토교통부장관이 추진하는 신도시는 20년)간은 준공당시 수립된 지구단위계획을 유지하도록 규정하고 있습니다.

○ 질의의 경우 택지개발사업 준공후 10년이 경과한 지역에 대하여 주변의 여건변동 등으로 인하여 부득이 택지개발계획의 변경사유가 발생하였을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지구단위계획구역을 변경할 수 있을 것이나, 구체적인 사항은 지구단위계획 입안 및 결정권자가 주변여건 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-982, 2008.11.03)

◆ 유권해석 6

① 질의요지

○ 제1종지구단위계획구역에서 대지의 소유권자가 대지의 일부를 '도로'로 제공할 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제46조제1항에 따라 용적률을 완화적용할 수 있도록 되어 있는데, 이는 별도의 지구단위계획으로 결정해야 하는지 아니면 인허가(사업승인)권자가 도로의 연속성 등 지역여건 등을 검토하여 결정할 수 있는지 여부

② 회신내용

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조제1항에 따르면 제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를

공공시설 등의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우에는 용적률 등을 완화하여 적용할 수 있으며,

○ 용적률 등의 완화사항은 같은 법 시행령 제48조제7호에 따라 제1종지구단위계획에 포함하여 결정토록 하고 있습니다.

○ 따라서, 제1종지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설인 도로부지로 제공하여 용적률 등의 인센티브를 받고자 한다면 지구단위계획 수립 시 반영되어야 함을 알려드립니다.

<도시정책과-5650, 2011.09.05>

◆ 유권해석 7

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항제1호에 따라 공공시설등의 부지를 제공할 때 건폐율, 용적률, 높이를 모두 완화받을 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항제1호 및 「지구단위계획수립지침」 3-2-2에 따르면 도시지역에 지정된 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하는 경우에는 건폐율, 용적률, 높이를 각각 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있으나,

○ 이는 지구단위계획의 입안·결정권자인 귀 시(구)에서 관련 법령, 지역여건, 개발여건, 도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획과의 관계 등을 종합적으로 검토하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-7797, 2012.11.29>

◆ 유권해석 8

① 질의요지

○ 국토계획법 시행령 제46조제1항제2호에서 '공공시설등을 설치하는 데에

드는 비용'이란 공사비뿐만 아니라 공공시설등의 설치를 위해 토지를 사용함에 따른 보상비와 관련 법령 등에 의해 부담하는 각종 비용 등 공공시설등의 설치에 소요되는 모든 비용을 포함하는 것인지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따르면 제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 용적률 등을 완화하여 적용할 수 있도록 정하고 있습니다.

○ 따라서, 같은 항 제2호에서 정하고 있는 '공공시설등을 설치하는데 드는 비용'이란 같은 항 제1호에서 정하고 있는 공공시설등의 부지제공에 따른 비용을 제외한 공공시설등을 설치하는데 드는 공사비와 그에 부수되는 비용을 포함하는 것이 타당할 것으로 판단되니,

○ 공공시설등의 설치비용 산정 등에 대한 구체적인 사항은 귀 시의 도시계획조례에서 정하여 운영할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-2335, 2011.04.13>

◆ 유권해석 9

① 질의요지

○ 국토계획법상 지구단위계획구역에서 공공시설등의 부지로 제공하거나 설치하여 제공하는 경우 완화적용을 받을수 있다고 되어 있는데, 지구단위계획구역 외에 학교를 설치하는 경우에도 완화적용을 받을수 있는지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법") 시행령(이하 "영")」 제46조제1항에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있으며, 예외적으로, 지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 '공공하수처리시설'을 설치하여 제공하는 경우를 포함하고 있습니다.

○ 또한, 영 제42조의3제2항 제13호에 따르면, 복합용도 개발이나 이전적지 개발을 위해 지정한 지구단위계획구역(법 제51제1항 제8의2 및 제8의3) 안의 기반시설이 충분할 때에는 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하거나 기반시설의 설치비용을 부담하는 것으로 갈음할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 귀 질의의 대상 지구단위계획구역이 복합용도개발이나 이전적지 개발을 위해 지정한 곳인지, 또 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역에 기반시설을 설치하는지 여부 등에 따라 인센티브를 부여할 수 있을 것으로 판단되는 바, 이와 관련 구체적인 내용은 해당 지구단위계획 입안·결정권자인 지자체에 문의하시기 바랍니다.

<국민신문고, 2013.12.18.>

◆ 유권해석 10

① 질의요지

○ 제1종일반주거지역을 제2종 또는 제3종일반주거지역이나 준주거지역으로 변경하는 내용을 포함하여 제1종지구단위계획 수립이 가능한지?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제45조제1항의 규정에 의하면 지구단위계획의 내용에는 같은 법 시행령 제30조 각호의 용도지역 범위안에서 세분 또는 변경하는 사항을 포함할 수 있도록 하고 있습니다.

○ 따라서 지구단위계획으로 제1종일반주거지역을 제2종 또는 제3종일반주거지역, 준주거지역으로 용도지역 변경이 가능할 것입니다. 다만, 이와 같은 내용의 지구단위계획을 입안할 지 여부는 도시기본계획 등 당해지역의 관련계획, 도시관리계획의 현황, 주변지역의 환경, 개발현황 등을 종합적으로 검토하여 귀 시에서 판단하여야 할 것입니다.

<도시정책팀-1058, 2004.03.04>

◆ 유권해석 11

① 질의요지

○ 최고고도지구(7층이하)로 지정된 제2종일반주거지역에서 아파트를 건설하고자 할 때 사업승인시 의제되는 제1종지구단위계획으로 층수제한 변경(7층→15층) 또는 최고고도지구의 폐지가 가능한지 여부?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제45조제1항에 의하면 지구단위계획 내용에 같은 법 시행령 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위안에서 세분 또는 변경하는 사항을 포함할 수 있도록 하고 있으나, 도시관리계획으로 정한 고도지구의 높이제한을 지구단위계획으로 변경할 수 있도록 하고 있지는 아니함을 알려드립니다.

<도시정책팀-1979, 2004.04.14.>

◆ 유권해석 12

① 질의요지

○ 「행복도시 도시계획기준」(지자체 조례에 해당)에서 근린상업지역 내에서는 용적률 500%이하로 건축하도록 규정하고 있으나, 해당 지구단위계획에서 공개공지를 법정의무면적(234㎡)보다 초과하여 제공(ex, 302㎡)할 경우 일정산식*에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있는바, 이에 따라 동 도시계획기준에서 정하고 있는 용적률 500%이하의 비율보다 완화(ex, 505%)하여 적용할 수 있는지 여부?

* 산식 : {1+(제공면적-법정의무면적)/대지면적} x 당해 필지의 지정용적률 ? 1.2 x 당해 필지의 지정용적률

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법")」 제52조제3항에 따르면

법 제78조(용도지역에서의 용적률)의 규정을 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있고, 법 시행령 제46조제3항은 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적으로 초과하여 설치한 경우에는 해당 건축물에 대하여 지구단위계획으로 용적률을 완화(해당 용도지역 용적률의 200% 범위)하여 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 귀 질의의 대상 부지가 지구단위계획구역 안에 있고, 해당 지구단위계획 상 공개공지 등을 법정의무면적보다 초과하여 제공할 경우 당해 필지 지정용적률(500% 이하)의 120%범위 내에서 용적률을 완화할 수 있다는 내용이 있다면, 해당 필지의 용적률은 위 도시계획기준에서 정하고 있는 해당 용도지역 용적률(500%이하)보다 완화하여 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-6791, 2013.11.27>

◆ 유권해석 13

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법")」 제51조 및 제52조, 법 시행령 제45조제2항에 의하면, 도시지역 내 복합용도개발, 이전적지 및 유휴토지의 효율적 개발·정비가 필요한 지역에 지정된 지구단위계획구역에서는 지구단위계획 내용으로 용도지역간 변경을 포함할 수 있도록 규정하고 있는데,

○ 위 규정에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우, 그 내용에 용도지역간 변경을 포함하고 있으면, 지방의회 의견청취 및 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는지 여부?

② 회신내용

○ 법 제51조제1항제8의2 및 제8의3에 의하면 도시지역내 복합적인 토지이용을 증진시킬 필요가 있는 지역, 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 이전적지의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있고,

- 법 제52조제1항제1호 및 법 시행령 제45제2항에 따르면, 위 구역에서 수립하는 지구단위계획 내용에는 용도지역간 변경을 포함할 수 있습니다.

○ 또한, 법 제28조제5항 및 법 시행령 제22조제7항에 의하면, 지구단위계획으로 결정(변경 포함)하는 사항은 '지방의회 의견청취' 대상이 아니며, 법 제30조제3항은 지구단위계획을 결정하려면 도시계획위원회 심의가 아닌 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거치도록 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 귀 질의처럼 지구단위계획 내용에 용도지역간 변경 사항을 포함하고 있더라도 지구단위계획 수립을 위한 도시·군관리계획의 결정이라면, 법 제28조제5항 및 법 시행령 제22조제7항, 법 제30조제3항에 따라 '지방의회 의견청취' 없이 공동위원회 심의 등 법정 절차를 거쳐 결정하면 될 것입니다.

<도시정책과-4067, 2014.05.20.>

◆ 유권해석 14

① 질의요지

○ 지구단위계획구역을 지정한 후 지구단위계획을 입안중 지구단위계획구역 지정이 3년이 경과되어 지구단위계획구역이 실효되는 경우 현재 입안중인 지구단위계획도 실효되는지?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조제1항에 따르면 지구단위계획구역의 결정·고시일부터 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 않으면 그 3년이 되는 날의 다음날에 그 지구단위계획구역의 결정은 효력을 잃도록 하고 있음

○ 따라서, 해당 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 않아 해당 지구단위계획구역 결정이 실효된다면 해당 지구단위계획구역에 대해 입안중인 지구단위계획도 실효되는 것으로 보는 것이 타당함

<도시정책과-5602, 2012.08.31.>

◆ 유권해석 15

① 질의요지

○ 국토계획법 제54조의 '지구단위계획구역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 지구단위계획에 맞게 건축하거나 용도를 변경하여야 한다'에서 '건축물'의 적용 범위

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 지구단위계획에 맞게 하도록 되어 있으며, 여기서 '건축물'이란 「건축법」에 따른 건축물로 보아야 할 것입니다.

<도시정책과-2305, 2011.04.12>

◆ 유권해석 16

① 질의요지

○ 지구단위계획구역내 토지와 인접한 산업단지간 공동건축 가능 여부(제1차 규제개혁장관회의 안건, '14.3.20)

- 지구단위계획구역이 상이한 지역(지구단위계획구역, 산업단지)인 경우에도 토지 소유자 및 사용목적이 동일한 경우 공동건축 허용

* 대상 부지는 동일한 제품 생산용지로 활용중이나, 일반산단과 택지개발지구(지구단위계획구역 및 계획 결정)로 각각 계획·운영되고 있어 공동건축 제한(공장증설 애로)

② 검토결과

○ 지구단위계획은 도시계획지역의 일부를 체계적·계획적으로 관리하기 위해 지구단위계획구역을 지정하고 그 구역內에서 기반시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도 등의 계획 수립 후 그에 맞게 개발하도록 유도하는 도시·군관리계획으로,

○ 도시기본계획, 관련 도시관리계획 및 당해 지구단위계획에 위반되지 아니하고, 해당 구역의 기반시설계획 용량에 부합하는 등 도시관리계획의 취지나 목적을 훼손하지 아니한 경우로서,

- 대상 토지의 소유자 및 사용목적이 동일하고 지구단위계획구역 내·외의 용도지역이 동일하며, 건축법 등 관련 법령에 적합한 경우라면 지구단위계획구역 경계에 연접한 토지와의 공동건축은 가능할 것으로 판단됨.

<도시정책과-2977, 2014.04.11>

◆ 유권해석 17

① 질의요지

○ 지구단위계획이 수립된 지역에서 임시적으로 사용코자 가설건축물을 설치하는 경우에도 국토계획법 제54조의 규정을 적용하여 지구단위계획의 내용(건축용도 등)에 적합하여야 하는지 여부

② 회신내용

○ 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위해 수립하는 법정계획으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하도록 정하고 있습니다.

○ 다만, 귀 질의의 가설건축물을 한시적으로 설치할 수 있는지 여부는 당해 지구단위계획에 따른 개발사업에 차질이 없는 범위 내에서 지구단위계획의 입안취지 및 내용, 인근 주변의 여건 및 민원상황, 관계 법령 등을 종합적으로 고려하여 해당 지구단위계획의 입안·결정권자가 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-2783, 2011.05.04>

◆ 유권해석 18

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 법) 제54조는 “지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다”고 규정하고 있는데, 동 내용 중 지구단위계획에 ‘계획도’와 ‘계획조서’ 뿐만 아니라 ‘계획설명서’도 포함되는지 여부

② 회신내용

○ 법 제25조제2항에 따르면, 시장·군수 등은 도시·군관리계획을 입안할 때에는 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과, 재원조달방안 및 경관계획 등을 포함)를 작성하여야 합니다.

○ 또한, 「도시·군관리계획수립지침」 1-6-2-1에 의하면, 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서가 첨부되도록 하고 있고,

- 「지구단위계획수립지침」 <별첨1>(지구단위계획결정도서 작성지침) 4-1에 의하면, 계획설명서의 주요내용으로 지구단위계획에 관한 설명서, 기초조사 결과, 재원조달방안, 환경에 대한 검토결과, 도시·군관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유, 사업 시행자·시행기간 및 시행방법, 기타 필요한 사항으로 규정하고 있습니다.

○ 한편, 법 제31조제1항에 따르면 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면*을 고시한 날부터 발생하며, 일반적으로 지형도면을 고시할 때 계획조서(시행지침 포함, 이하 같음)·계획도면을 함께 첨부하고, 계획설명서는 고시하지 않고 않습니다.

* 도시·군관리계획 결정이 고시되면 지적이 표시된 지형도에 도시·군관리계획에 관한 사항을 자세히 밝힌 도면을 작성·승인

○ 따라서, 해당 도시·군관리계획도서(계획조서, 계획도)를 보조하는 상세설명 자료인 계획설명서를 법 제54조 규정상의 ‘지구단위계획’에 포함하게 되면, 행정의 예측가능성을 저해할 뿐만 아니라 지구단위계획의 경직적 운영을 초래하는 등 지구단위계획의 정당성 및 효율성을 훼손하게 되므로,

- 법 제54조 규정상의 ‘지구단위계획’의 범위에는 계획도와 계획조서가 포함되는 것으로 판단되며, 계획설명서는 계획도와 계획조서의 내용이 불명확하여 그 입안·결정 취지 등을 파악할 때 참고자료로 활용될 수 있을 것입니다.

<도시정책과-7647, 2014.09.26.>

◆ 유권해석 19

① 질의요지

지구단위계획 수립 시 쾌적한 가로환경 조성을 위해 계획한 벽면지정선 및 아케이드(또는 필로티) 관련 내용이 「건축법」 상 ‘대지안의 공지’ 규정에 배치된다 하더라도, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에서 지구단위계획구역 안에서는 해당 지구단위계획을 따르도록 하고 있으므로, 해당 지구단위계획시행지침을 우선 적용하여 건축법에서 정한 대지안의 공지 규정을 배제하는 것이 적법한 것인지?

② 회신내용

○ 우선, 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 수립하는 법정계획으로 관련 법령 및 도시·군기본계획 등 상위계획의 범위 안에서 수립해야 합니다.

○ 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따르면 지구단위계획구역에서는 건폐율·용적률·건축물 높이 등을 법 시행령에 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있으나, 「건축법」 제58조에 규정된 ‘대지안의 공지’는 완화 대상이 아닙니다.

○ 특히, 해당 지구단위계획시행지침에서 “본 시행지침의 적용내용이 건축법령 및 관련 법령 등의 내용과 서로 다른 경우 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다”라고 규정되어 있으므로,

- 귀 질의처럼 「건축법」상의 ‘대지안의 공지’와 지구단위계획 내용이 다르다면, 즉 「건축법」의 규제내용이 지구단위계획 내용보다 강화된 것이라면, 「건축법」 규정을 적용해야 할 것입니다.

<도시정책과-165, 2015.01.07>

◆ 유권해석 20

① 질의요지

지구단위계획상 권장용도인 시각디자인업(업무시설)으로 용적률 인센티브를 받아 건축한 후, 건축물의 용도를 권장용도가 아닌 부동산감정평가업(업무시설)으로 변경했을 때,

※ 건축물 용도변경

구 분	기 정	변 경	비 고
지구단위계획	시각디자인업	부동산 감정평가업	지구단위계획상 권장용도와 다르게 변경
건축법상 용도	업무시설 (일반업무시설)	업무시설 (일반업무시설)	건축법상 용도변경 없음

* 지구단위계획 권장용도 : 한국표준산업분류를 기준으로 특화업종 선정

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 위반한 것으로 보아 같은 법 제133조에 따른 처분과 「건축법」 제80조 및 같은 법 시행령 제115조의2에 의한 처분이 가능한지 여부?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제54조에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 지구단위계획에 맞아야 하는 바,

- 동 사안의 경우 권장용도로 건축허가 및 용적률 인센티브를 받은 후, 지구단위계획상 권장용도가 아닌 다른 용도로 변경하는 것이므로 이는 국토계획법 제54조 위반으로 판단됩니다.

○ 한편, 국토계획법 제133조제1항에 의하면, 제54조를 위반한 자에게 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있습니다.

- 또한, 국토계획법 제141조에 따르면 제54조를 위반하여 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도를 변경한 자에게 2년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처할 수 있으며,

- 국토계획법 제142조에 의하면, 제133조제1항에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 등의 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

○ 따라서, 동 사안은 국토계획법 제54조를 위반하여 건축물의 용도를 변경한 것이므로 같은 법 제133조제1항 및 제141조에 따라 필요한 조치를 취할 수 있을 것이고, 같은 법 제133조제1항에 따른 조치명령 등을 위반하면 같은 법 제142조에 따라 벌금 등의 조치를 취할 수 있을 것으로 판단됩니다.

○ 다만, 「건축법」상의 위반 사항은 확인되지 않으므로 건축법 제80조 및 같은 법 시행령 제115조의2는 적용대상이 아님을 알려드립니다.

<도시정책과-1613, 2015.02.27.>

◆ 유권해석 21

① 질의요지

"도시·관리계획수립지침(이하 '지침'이라 함)" 제4편 제10장 '기반시설 기부채납 운영기준'과 관련하여 개발사업지역 내 조성원가 이하로 공급한 미집행 학교시설의 해제 시에는 최대 25%의 기부채납을 받을 수 있도록 기준을 마련할 경우 위 지침에 부합하는지 여부

② 회신내용

○ 지침 제4편 제10장 '기반시설 기부채납 운영기준'은 도시·군계획시설의 결정 또는 해제 시 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로,

- 지침 4-10-2에 의하면 지방자치단체장은 동 기준의 범위 내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있도록 하고 있으므로, 지침 4-10-5.에서 정한 기준의 범위를 벗어난 별도의 기준을 마련하는 것은 타당하지 않을 것입니다.

○ 아울러, 지침 4-10-6에 따르면 동 지침 4-10-5를 적용함에 있어 지역여건이나 지역경제 활성화 차원에서 필요한 경우 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정하거나 기부채납을 요구하지 아니할 수 있도록 규정하고 있고, 위 기준보다 높게 결정할 필요가 있는 경우에는 그 사유를 명백히 밝히도록 규정하고 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-4030, 2015.05.11>

◆ 유권해석 22

① 질의요지

1994.3.1.에 사용승인 받은 건축물을 1층은 마을회관·미용실, 2층은 학원으로 사용 중 동 지역에 지구단위계획이 수립(2004.12.2.) 되었는 바, 해당 토지에는 '지정용도 : 건축법시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 마을회관', '불허용도 : 지정용도이외의 용도'로 결정되었음. 이 경우 1층 미용실은 마을회관으로 이용하고(마을회관 면적 증가), 2층의 학원은 미용실로 이용하는 것으로 용도변경이 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 합니다.

○ 이와 관련 지구단위계획구역 내 기존 건축물에 대한 특례조항이 없어 「지구단위계획수립지침」을 개정(2015.5.8.)하여 지구단위계획구역 내 건축물의 기존용도가 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 따라 확인되는 경우 등에 대하여는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 허용하고,

- 해당 건축물이 지구단위계획의 건축제한 규정(건축선, 건축물의 용도)에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로는 변경할 수 있도록 하였습니다.(지구단위계획수립지침 제3장 제18절)

○ 따라서, 지구단위계획 수립 이전의 건축물은 지구단위계획에서 정한

건축물 용도와 다르더라도 계속 그 용도대로 사용가능하되, 건축물 용도 변경을 하고자 하는 경우에는 해당 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로 변경할 수 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-4644, 2015.06.01>

◆ 유권해석 23

① 질의요지

수원 호매실 공공주택지구 조성사업이 준공(2014.6.30.)되어 「택지개발촉진법」 제16조에 따라 지구단위계획으로 관리하고 있음.

「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항에 따르면 녹색건축의 인증을 받은 건축물 등에 대해서는 용적률 및 높이를 완화(115퍼센트 이하)하여 적용할 수 있도록 하고 있는 바, 위 내용이 지구단위계획의 내용에 포함되어 있지 않아도 건축물의 용적률 또는 높이에 대한 완화가 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법')에 따른 지구단위계획은 해당 지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 수립하는 법정계획으로서,

- 계획 수립 시 기반시설의 배치·규모, 건축물 용도제한, 용적률, 건폐율, 가구, 획지, 건축물의 배치·형태·건축선 등을 정하고 이에 적합한 경우에만 건축물 건축 및 용도변경, 공작물 설치를 허용하도록 하고 있습니다.(국토계획법 제52조 및 제54조)

○ 이와 관련, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「건축법」 등 관련 법령에서 용적률 등을 완화할 수 있도록 규정한 경우 지구단위계획 수립 시 용적률 등의 완화가 필요하다고 판단하면 관련 법령의 취지와 내용을 지구단위계획에 반영하여 용적률 등을 완화 적용할 수 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-8964, 2015.09.23.>

◆ 유권해석 24

① 질의요지

지구단위계획 수립 이전에 건축된 건축물(모기장 직조공장)로서, 지구단위계획상 허용되지 않는 건축물임. 화재로 동 건축물이 소실된 경우 국토계획법 제82조(기존 건축물에 대한 특례)에 따라 재축이 가능한지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물 건축 또는 용도변경은 그 지구단위계획에 맞아야 하며, 여기서 건축이란 건축법 제2조제1항제8호에 따른 신축·증축·개축·재축·이전을 말합니다.

○ 따라서, 지구단위계획구역에서 건축물을 건축(재축 포함)하고자 하는 경우에는 해당 지구단위계획에 적합하여야 가능할 것입니다.

○ 참고로, 지구단위계획에 따른 기존 건축물의 특례에 관한 사항은 지구단위계획수립지침(국토교통부 훈령) 제3장 제18절에서 별도 규정하고 있는 바,

- 지구단위계획 수립 시 지구단위계획구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위에서 해당 지구단위계획구역의 특성 등을 고려하여 기존 건축물 특례에 관한 사항을 별도로 정할 수 있도록 되어 있으므로(지침 3-18-4.), 해당 지구단위계획에서 기존 건축물 특례를 정한 경우라면 이에 따라 운영이 가능할 것입니다.

<도시정책과-366, 2016.01.13>

◆ 유권해석 25

① 질의요지

가. 다른 법률에 따라 지구단위계획의 결정이 의제되는 경우 지구단위계획 수립지침(국토교통부 훈령) 2-6-5.의 토지소유자 동의요건을 충족하여야 하는지

나. 다른 법률에 따라 지구단위계획의 결정(변경)이 의제되는 경우로서, 변경되는 내용이 국토계획법 시행령 제25조제4항의 경미한 사항의 변경이 아닌 경우에도 국토계획법령에서 정한 절차(주민의견 청취, 도시·건축공동위원회 심의 등)가 생략되는지

② 회신내용

○ (질의 가에 대하여) '인·허가 등의 의제제도'의 취지가 하나의 사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 정하고 있는 각종 인·허가 등을 받아야 하는 경우 이를 종합적 관점에서 검토하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 절차를 일원화하고 간소화하는 것이라는 점,

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항 및 지구단위계획수립지침 2-6-4에 따른 토지소유자동의요건은 지구단위계획 수립을 위해 필요한 실체적 요건이 아닌 절차상 요건으로 보고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 주택법 등과 같이 다른 법률의 규정에 따라 지구단위계획이 의제되는 경우에는 위 지침상의 토지소유자 동의요건은 적용되지 않는 것으로 보아야 할 것입니다.

○ (질의 나에 대하여) 위의 '인·허가 등의 의제제도'의 취지를 고려할 때 다른 법률의 규정에 따라 지구단위계획의 결정이 의제되는 경우에는 도시·군관리계획 결정 절차(주민의견청취, 도시·건축공동위원회 심의 등)를 생략할 수 있을 것이나, 지구단위계획의 결정을 의제하는 법령에서 절차 등에 대하여 별도로 정한 사항이 있는 경우에는 의제제도의 취지에도 불구하고 그에 따라야 할 것입니다.

○ 참고로, 「주택법」에 따른 주택건설사업계획 승인 시 이미 수립된 지구단위계획의 변경결정에 대해 의제가 가능한지 등에 대해서는 관련 내용을 구체적으로 정리하여 주택법을 담당하는 주택건설공급과에 문의해 보시기 바랍니다.

<도시정책과-1135, 2016.02.02.>

◆ 유권해석 26

① 질의요지

가. 주택법 제19조제1항제5호에서는 같은 법 제15조에 따른 사업계획 승인을 받으면, 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(지구단위계획구역 지정 포함)을 받은 것으로 의제하고 있는바, 주택법 제19조제1항제5호에 따라 국토계획법 제30조에 따른 도시·관리계획의 결정(지구단위계획구역 지정 포함)을 의제 받으려면, 국토계획법 제28조에 따른 의견청취 절차를 거쳐야 하는지?

나. 토지이용규제기본법 제8조제1항 각 호 외의 본문에서는 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하려면 미리 주민의 의견을 듣도록 규정하고 있고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에서는 "다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우"에는 토지이용규제기본법 제8조제1항에 따른 주민의 의견청취 절차를 거치지 않아도 되도록 규정하고 있는바,

국토계획법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 지정과 관련하여 같은 법 제28조에 따른 의견청취 절차를 거치는 경우에 토지이용규제기본법 제8조제1항에 따른 주민의 의견청취 절차를 거쳐야 하는지?

다. 주택법 제19조제1항제5호에 따라 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 지정 포함)을 의제 받은 경우에, 토지이용규제기본법 제8조제1항에 따른 주민의 의견청취 절차를 거쳐야 하는지?

② 회신내용

○ (질의 가에 대하여) 개별 법률에서 정한 바에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우 국토계획법 제28조에 따른 의견청취 절차를 이행하여야 하는지에 대하여 국토계획법에서 별도 정한 사항은 없으며,

- 이에 대해서는 도시·군관리계획 결정의 의제를 규정하고 있는 개별 법률에서 정한 바에 따라야 할 것으로 판단되므로 「주택법」 제19조에 따라 주택건설사업계획 승인 시 도시·군관리계획의 결정을 의제 받고자 하는 경우 국토계획법 제28조에 따른 의견청취 절차를 거쳐야 하는지 여부에 대해서는 주택법에서 정한 바에 따라야 할 것으로 판단됩니다.

○ (질의 나에 대하여) 「토지이용규제기본법」 제8조제1항에서 지역·지구 등을 지정(변경 포함)하려면 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우 등을 제외하고는 미리 주민의 의견을 듣도록 하고, 같은 법 제3조에서 다른 법률에 이와 다른 규정이 있는 경우 토지이용규제기본법을 따르도록 규정하고 있으며,

- 국토계획법 제2조제4호에 따르면 "도시·군관리계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통 등에 관한 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 및 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획을 말한다고 규정되어 있고,

- 같은 법 제28조제1항에 따르면 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때 주민의 의견을 들어야 한다고 규정되어 있으며,

- 같은 법 제51조에 따르면 지구단위계획구역은 도시·군관리계획으로 결정한다고 규정되어 있습니다.

○ 따라서 국토계획법 제28조는 도시·군관리계획(지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획) 입안을 위한 주민의견 청취 절차를 별도로 규정한 것으로 볼 수 있으므로 토지이용규제기본법 제8조제1항에 따른 주민의견 청취 절차는 거치지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

○ (질의 다에 대하여) 토지이용규제기본법 제1조에 이 법은 토지이용과 관련된 지역·지구 등의 지정과 관리에 관한 기본적인 사항을 규정함으로써 토지이용규제의 투명성을 확보하여 국민의 토지이용상의 불편을 줄이고 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한다고 규정되어 있으며,

- 같은 법 제8조제1항에서 지역·지구 등을 지정(변경 포함)하려면 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우 등을 제외하고는 미리 주민의 의견을 듣도록 하고, 같은 법 제3조에서 다른 법률에 이와 다른 규정이 있는 경우 토지이용규제기본법을 따르도록 하고 있습니다.

○ 따라서 주택법 제19조제1항제5호에 따라 국토계획법 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(같은 법 제51조제1항에 따른 지구단위계획구역 지정 포함)을 의제 받은 경우 주택법 등 관련법령에 따라 도시·군관리계획의 결정과 관련하여 주민의 의견청취 절차를 이행하지 않은 경우에는 토지이용규제기본법 제8조제1항에 따른 주민의 의견청취 절차를 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-14461, 2016.12.19>

※ 법제처 법령해석(16-0677) 참고

◆ 유권해석 27

① 질의요지

국토계획법 제26조에 따른 지구단위계획의 주민제안 시 대상토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 하는 바, 지구단위계획구역을 일부 확장하면서, 기존 지구단위계획구역의 지구단위계획 내용도 변경되는 것으로 주민제안하는 경우에 토지소유자의 동의를 받아야 하는 대상토지면적의 기준은 어떻게 되는지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 및 같은 법 시행령 제19조의2제2항제2호에 따르면 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항에 대하여 입안을 제안하려는 자는 대상토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 합니다.

○ 위 동의 요건을 두고 있는 취지는 해당지역의 토지소유자의 재산권을 보호하고 향후 야기될 수 있는 토지소유자들 간의 분쟁을 사전에 방지하여 지구단위계획 수립 및 사업의 원활한 추진을 도모하는데 있습니다.

○ 이와 관련하여 지구단위계획구역을 일부 확장하면서 기존 지구단위계획구역 내 지구단위계획 내용도 변경되는 것으로 주민제안하는 경우 변경내용이 서로 다른 사항이므로 주민제안 시 동의요건의 취지 등을 고려할 때 새로이 지구단위계획구역에 편입되는 부분(확장되는 부분)과 기존 지구단위계획의 내용이 변경되는 부분에 대해 각각 2/3 이상에 해당

하는 토지소유자의 동의를 받는 것이 타당한 것으로 판단됨을 알려드립니다.

<도시정책과-1716, 2017.02.22>

◆ 유권해석 28

① 질의요지

사업자는 지구단위계획상 아파트형공장 부지에 주거복합시설을 건축하기 위해 지구단위계획 변경을 입안제안하고자 하며, 변경내용은 건축물 용도(아파트형공장→주거복합시설) 및 건축물 높이(20층→44층)임. 이 경우 기반시설 기부채납과 관련하여 아래 사항을 질의함.

가. 지구단위계획수립지침(국토교통부훈령) 3-17-5.에서 기부채납 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20%(주거·상업·공업지역은 10~15%) 수준에서 결정하도록 하고 있음. 본 건의 경우 2개 항목(건축물 용도, 건축물 높이)이 완화되는데, 각 항목별로 적용하여 총부담 비율의 2배인 20~40% 수준에서 기부채납을 받을 수 있는지

나. 사업자가 부지의 일부를 기반시설 부지로 기부채납하면서 용적률 완화 적용을 요구하는 경우에는 의무적으로 용적률을 완화적용하도록 지구단위계획을 수립하여야 하는지

② 회신내용

○ (질의 가에 대하여) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법')에 따른 지구단위계획과 관련, 지구단위계획수립지침(제3장 제17절)에서 주민이 입안제안하는 지구단위계획에 대하여 기반시설 기부채납 운영기준을 정하고 있는 바,

- 지구단위계획수립지침 3-17-5.에 따르면 기부채납 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 10~20%(주거·상업·공업지역은 10~15%) 수준에서 협의를 통하여 결정하되, 용도지역 변경 등을 수반하는 개발사업의 경우에는 이를 고려하여 최대 25%를 초과하지 않을 것을 원칙으로 하도록 규정하고 있습니다.

○ 동 규정에서 기부채납 총부담 비율을 정하고 있는 것은 의무적으로 일정비율의 기부채납을 받도록 규정한 사항이 아니라, 지구단위계획 수립 시 도로·공원 등의 기반시설 설치가 필요한 경우에 적용하되, 이 경우에도 과도한 기부채납을 방지하기 위하여 마련된 기준임을 알려드리며,

- 주민의 입안제안에 따라 새로이 지구단위계획을 수립하는 경우에도 위 기준에 따라 총부담은 최대 25%를 초과하지 않는 것이 원칙인데, 이미 수립된 지구단위계획을 일부 변경하면서 변경되는 항목별로 위 기준을 각각 적용하여 총부담 비율을 적용하는 것은 타당하지 아니함을 알려드립니다.

○ (질의 나에 대하여) 국토계획법 시행령 제46조제1항제1호(지구단위계획 수립지침 3-2-2)에 따르면 도시지역 내 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 등의 부지로 제공(기부채납)하는 자가 해당 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하는 경우에는 일정 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 지구단위계획을 수립할 수 있습니다.

○ 이와 관련, 사업자 등이 공공시설 등의 부지를 제공하는 경우에 반드시 용적률을 완화적용하는 것으로 지구단위계획을 수립(변경)하여야 하는 것은 아니며, 용적률을 완화적용하는 것으로 지구단위계획을 수립(변경)할지 여부에 대해서는 입안결정권자(시장·군수 등)가 국토계획법 등 관련 법령(조례 포함), 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 지자체의 정책방향, 해당 용도지역의 특성, 지역여건 등 제반사항을 종합적으로 검토하여 판단할 사항이라 봅니다.

<도시정책과-3974, 2017.04.24>

◆ 유권해석 29

① 질의요지

○ 지구단위계획 변경 결정을 위한 주민제안을 위한 토지소유자의 2/3 동의확보 비율이 지구단위계획구역 전체를 대상으로 하는지 변경하고자 하는 토지를 대상으로 하는지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제19조의2제2항제2호에 따라 대상 토지 면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 받으면 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항에 대한 도시·군관리계획 입안의 주민제안이 가능합니다.

○ 따라서, 기존 지구단위계획구역 내의 일부 토지에 대한 지구단위계획을 변경하기 위한 주민제안을 하려는 경우에는 변경하려는 부지(지구단위계획 상 해당 부지가 포함된 용지 또는 획지 등)면적의 2/3 이상의 토지소유자의 동의를 받으면 가능함을 알려드립니다.

(국민신문고 질의 및 답변 재구성)

◆ 유권해석 30

① 질의요지

○ 「주택법」에 의해 지구단위계획이 의제되는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 지구단위계획의 주민제안 시 필요한 '주민동의요건'을 검토해야 하는지 여부

② 회신내용

○ 일반적으로 법률에서 인·허가 등의 의제 제도를 둔 취지는 하나의 사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 정하고 있는 각종 인·허가 등을 받아야 하는 경우 이를 종합적 관점에서 검토하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 절차를 일원화하고 간소화하는 것입니다.

○ 따라서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항에 따라 주민이 지구단위계획의 입안을 제안할 때 필요한 '주민동의요건'은 지구단위계획 수립을 위해 필요하다고 정하고 있는 실체적 요건이 아닌 절차상 요건으로 보아야 할 것이므로 「주택법」과 같이 다른 법률의 규정에 따라 지구단위계획이 의제되는 경우에는 적용되지 않는 규정으로 판단됩니다.

○ 다만, 지구단위계획에서 '주민동의요건'에 대한 별도의 절차를 두고 있는 것은 해당 지역의 토지소유자들 간의 분쟁을 사전에 방지하고 지구단위계획을 원활하게 수립하기 위한 것으로 관계기관 협의 시 해당지역의 주민들의 반대 여부 등은 검토할 수 있으며 이에 대한 구체적인 사항에 대해서는 지구단위계획의 입안·결정권자인 귀 도(시)에서 판단하시기 바랍니다.

(도시정책과-5651, 2009.10.13)

◈ 유권해석 31

① 질의요지

○ 주민이 기 결정된 도시·군계획시설 폐지를 제안하는 경우, 도시·군관리계획 수립지침
8-1-2-3(2) 규정에 따라 대상 토지(국·공유지 제외) 면적의 80% 이상 동의를 확보여부

② 회신내용

○ 도시관리계획수립지침 8-1-2-3(2)에 따르면 주민이 도시계획시설의 설치 등을 제안하고자 하는 경우에는 시설결정 대상토지(국·공유지 제외) 면적의 80% 이상을 시행자가 확보(동의 포함)하도록 하고 있습니다.

○ 동 규정의 취지는 도시계획시설 결정에 따른 대상토지의 토지소유권자 및 이해관계자의 재산권 등 타인의 재산권행사 제한을 최소화하고 민원을 사전에 방지하는 등 도시계획시설사업의 원활한 추진을 도모하기 위한 것으로, 동 규정은 도시계획시설의 설치 및 변경(폐지)에 모두 적용하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-1816, 2016.2.19.)

◈ 유권해석 32

① 질의요지

○ 주민이 지구단위계획 변경을 입안·제안할 때 대상 토지면적의 2/3이상의 토지소유자 동의가 필요하나, 대상 토지 중 일부가 '부동산처분금지

가처분' 중이라면 채무자(토지소유자)와 채권자(가처분권자)의 동의를 함께 득하여야 하는지?

② 회신내용

○ 「지구단위계획수립지침」 2-6-4에 따르면, 도시지역에서 주민이 지구단위계획 변경을 입안·제안하는 때에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지 면적 제외)의 2/3 이상에 해당되는 '토지소유자' 동의가 있어야 합니다.

- 한편, 「민사집행법」 제300조제1항에 따르면, '가처분'은 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 하도록 규정되어 있고, 사회통념상 '부동산처분금지가처분'이란 목적물인 부동산에 대한 채무자의 소유권이전, 저당권, 전세권, 임차권의 설정 등 일체의 처분행위를 금지하는 가처분입니다.

○ 살펴보면, '부동산처분금지 가처분'은 부동산 권리에 관한 확정판결의 강제집행을 보전하기 위한 것으로, 해당 부동산에 대한 채무자의 권리 행사에 영향을 미칠 뿐, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 지구단위계획 수립 등 공법상의 규율사항에 대해 영향을 끼치는 것은 아니므로,

- '부동산처분금지 가처분' 중인 토지라도, 해당 토지 소유자의 동의를 얻었다면 위 지침상의 동의를 득한 것으로 보아야 할 것입니다.

(도시정책과-8870, 2014.11.04.)

◈ 유권해석 33

① 질의요지

○ 제1종지구단위계획구역 내 도시계획시설(도로) 바깥쪽에 건축선이 지정되어 있는 상태에서 도시계획시설(도로)의 계획선 변경이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제3항에 따른 경미한 사항의 변경일 경우 이와 연계되는 건축선의 변경이 같은 법 시행령 제25조 제4항에 따른 지구단위계획의 경미한 변경으로 처리가 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조에 따르면 '지형사정

으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우' 및 '건축선의 1미터 이내의 변경인 경우' 등을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항 단서의 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있으며, 질의내용과 같은 경우 각각의 규정에 적합해야 합니다.

(도시정책과-3171, 2009.06.11)

◈ 유권해석 34

① 질의요지

○ 제1종지구단위계획상 1번필지와 2번필지, 3번필지와 4번필지가 공동건축으로 지정되어 있는 경우, 이를 1번필지와 3번필지, 2번필지와 4번필지로 공동건축을 변경하고자 하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제4항제5호에 따른 경미한 변경으로 볼 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항제5호에 따르면 제46조제7항제2호 각목의 1(제1종지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우 등)에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 지구단위계획의 경미한 변경으로 보고 있으며,

○ 제1종지구단위계획수립지침 3-12-1에 따르면 공동개발은 면적이 지나치게 작아 토지이용이 비효율적인 부정형 필지나 도로의 확보가 어려운 맹지형 필지 등 그 자체로 단독개발이 어려운 경우 이를 해소하기 위해 운영하고 있습니다.

○ 따라서, 귀 질의의 경우가 국토계획법 시행령 제46조제7항제2호에 의한 제1종지구단위계획에서 결정된 공동개발의 규모 및 조성계획의 변경인 경우에는 경미한 변경으로 볼 수 있습니다. 다만, 이는 공동개발의 운영 취지 등을 고려하여 불필요한 획지조성이 발생하지 않도록 일정기준을 마련하여 운영하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-791, 2011.12.13>

◈ 유권해석 35

① 질의요지

○ 지구단위계획구역 지정시 자연녹지지역에서 주거지역으로 용도지역이 변경된 지역으로 3년 이내에 지구단위계획이 수립되지 않아 지구단위계획구역 지정이 실효된 경우 용도지역이 환원되는지?

② 회신내용

○ 「지구단위계획수립지침」 2-2-14에 따르면 지구단위계획을 전제로 미리 용도지역이 변경되었으나 구역지정 후 3년 이내에 지구단위계획이 수립되지 않아 구역지정이 실효되는 경우 종전의 용도지역으로 환원하는 것을 원칙으로 하고 있음

○ 동 규정은 원인행위의 실효로 인해 발생하는 불필요한 도시·군관리계획 결정을 막고자 하는 것으로 지구단위계획구역 지정 실효로 인해 용도지역이 종전의 용도지역으로 자동으로 환원되는 것은 아니며,

○ 이는 해당 도시·군관리계획의 입안·결정권자가 지역여건, 개발여건, 도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획과의 관계, 관련 법령 등을 종합적으로 검토하여 결정할 사항임

<도시정책과-7899, 2011.12.13>

5 개발행위허가

◆ 해설

<법 제56조 제1항>

○ 국토계획법상 개발행위허가대상을 규정하고 있으며 구체적인 대상에 대해서는 시행령 제51조에 규정하고 있음. 토지에서 이루어지는 대표적인 개발행위인 건축물의 건축을 개발행위허가대상으로 규정함. 건축물의 건축에 대해서는 건축법에서 따로 허가를 받도록 하고 있으므로 중복되지 않는가 하는 의문점이 있을 수 있으나, 건축법에서는 건축물 자체(구조 등)의 요건규정을 중요시 여기는 반면 국토계획법에서는 도시기능의 원활한 유지 및 외적인 요인을 중요시 여기며 건축물의 건축에 대해서 별도로 개발행위허가기준을 정하고 있음

○ 단서조항에 따라 도시·군계획사업(법 제2조제11호)은 개발행위허가 대상에서 제외되며, 이는 도시관리계획 수립을 통한 계획적 개발이 이루어져 별도로 개발행위허가대상으로 규정할 실익이 없다고 보아야 할 것임. 개발행위허가운영지침 1-5-1에 따라 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도시계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가대상에 제외됨.

* 관련 법률에서 실시계획 승인시점에 「도시개발법」제11조의 규정에 의한 사업시행자의 지정, 동법 제17조의 규정에 의한 실시계획의 인가를 처리하였다면 개발행위허가대상에서 제외되는 것이나, 그러하지 아니한 경우에는 개발행위허가대상으로 국토계획법 시행령 제55조제1항의 규정에 의한 개발행위허가의 규모를 초과할 수 없다고 보아야 할 것임. 또한 택지개발촉진법 등에서 실시계획승인 시점에 국토계획법상 개발행위허가에 대해서 의제조항을 두고 있으나, 위와 같이 개발행위허가대상에서 제외되는 경우라면 별도의 협의 절차를 거쳐야 할 필요은 없음

<법 제56조 제2항>

○ 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 법 제56조제1항의 개발행위허가를 준용하고 있는 바, 변경허가 또한 새로운 개발행위허가로 보고 허가여부 등을 검토하여야 함.

○ 다만, 기허가시 제출된 서류 중 변동사항이 없는 서류에 대하여는 별도로 제출하지 않아도 됨

<법 제56조 제3항>

○ 개발행위허가 중 토지의 형질변경과 토석채취에 대해서 개별법에 따른 인·허가 절차를 규정한 사항으로 이에 해당하는 경우에는 (개발행위허가 대상이 아니므로) 국토계획법에서 정한 개발행위허가기준(허가 규모 등)이 적용되지 않음

- 주의할 점은 일부 용도지역에서 토지형질변경 및 토석채취에 대해서만 개발행위허가를 받지 않도록 한 규정이므로 건축물 건축, 공작물 설치, 물건적치, 토지분할에 대한 개발행위허가는 받아야 하며, 이에 대한 개발행위허가 기준에 적합하여야 함.

○ 위 조항 중 농업·임업·어업의 범위에 대하여는 국토계획법에서 별도로 정한 사항이 없으므로 아래 법령에 따라 판단하도록 2013.1.25자(도시정책과-652호)로 각 시·도에 통보한 바 있음.

- 농업·어업의 범위는 농어업·농어촌 및 식품산업 기본법 제3조제1호
- 임업의 범위는 임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률 제2조제1호에 의한 임업
- 기타 관련 법령에서 농업·임업·어업으로 분류한 사항

<법 제56조 제4항>

○ 개발행위허가 중 허가를 받지 아니하고 할 수 있는 개발행위를 규정하고 있으며, 제2호의 경우에는 도시·군계획시설사업의 장기미집행에 따른 불편을 해소하기 위한 것으로 건축법에 따른 신고 대상인 경우에만 적용되는 사항임

<시행령 제51조 제1항>

○ 제4호의 단서규정과 관련하여 토지의 형질변경을 목적으로 하는 경우에 한해서 토석채취가 수반되는 경우에는 별도로 토석채취에 대한 개발행위허가를 득할 사항이 아니며, 개발행위허가 신청시 제출되는 반출입 계획서 등을 통해 검토할 사항임
예를 들어 임야에 건축물 건축을 목적으로 개발행위시에는 토지의 형질변경이 명확한 사항으로 별도로 토석채취에 대해서는 개발행위허가를

득하지 아니하여도 된다 할 것임.

○ 제5호의 경우 괄호규정에 따라 건축물이 있는 대지의 경우에는 토지분할시 개발행위허가 대상이 아니므로 별도로 개발행위허가를 득하지 아니하여도 됨.

○ 건축물이 있는 대지의 토지분할과 관련하여 무허가 건축물이 있는 대지 등에 대해서는 건축물이 있는 대지와 동일하게 보아야 함. 따라서, 무허가 건축물이 있는 대지를 분할하고자 하는 경우에도 개발행위허가 대상이 아님.

참고로, 무허가 건축물이 있는 대지를 토지분할 하고자 할 경우에는 건축법 위반사항을 해소한 후 처리할 수 있음.

○ 토지분할 대상을 열거하고 있는 제5호 가~다목의 내용을 보면, 가목 및 다목의 경우에는 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받은 경우에는 개발행위허가대상이 아니라 할 것으로, 위 내용은 건축법 등 관계법령에 따라 인·허가를 받으면서 토지분할(가분할선을 넣어서 건축허가를 받은 경우)시에는 별도로 개발행위허가 대상이 아니라는 규정임

다만, 나목의 규정은 관계법령에 따라 인·허가를 받은 경우에도 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 개발행위허가를 득하여야 할 것이며, 이 경우 별표1의2 제2호 라목 (2)에 해당하는 경우에만 토지분할이 가능함.

* 건축법 제57조제1항에 따른 분할제한 면적 (단, 건축조례로 면적을 따로 정할 수 있음)
주거지역 : 60㎡, 상업지역 : 150㎡, 공업지역 : 150㎡
녹지지역 : 200㎡, 기타지역 : 60㎡

○ 제6호 물건적치의 경우 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 한해서 적용되며, 적법한 건축물이 있는 대지의 울타리안에 물건을 쌓아놓는 경우에는 개발행위허가 대상이 아님. 참고로, 토지형질변경에 대한 개발행위허가를 받아 건축물이 없는 야적장·적치장 등을 조성한 후 야적장·적치장 등에 물건적치를 하고자 하는 경우에는 물건적치에 대한 개발행위허가를 받아야 함.

○ 주거·상업·공업지역 및 농림지역에서 물건적치는 개발행위허가 대상이 아님.

<시행령 제51조 제2항>

○ 제2항의 '경작을 위한 토지의 형질변경'에 대해서는 허가권자가 현지여건을 통해 판단·운영할 사항으로 유권해석하고 있음. 다만, 조성이 끝난 농지에서 지력증진 등을 위한 객토나 정지작업에 한하므로 객토나 정지작업의 범위를 벗어난 경우에는 경작을 위한 토지형질변경에 해당하지 아니함에 유의.(개발행위허가운영지침 1-4-1(2) 참조)

○ 제5호 괄호 규정 중 전·답을 포함한 과(과수원)도 포함하여 운영할 사항임

<시행령 제53조>

○ 제1호의 경우 경미한 행위에 해당하는 건축물은 건축법 제3조제1항각호에 해당하여 건축법 적용을 받지 아니하는 건축물임.(문화재보호법에 따른 지정 문화재 등)

○ 제2호 가목 및 나목의 단서규정에 따라 건축법 시행령 제118조제1항 각호 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치에 대해서는 경미한 행위에서 제외되므로 개발행위허가대상에 해당함. 이는 가목 및 나목에서 규정한 무게, 부피, 수평투영면적에 관계없이(즉, "이하"라 하더라도) 건축법에서 이미 신고하도록 하고 있으므로 국토계획법에서도 일관성을 유지하기 위하여 개발행위허가대상으로 규정함. 다만, 국토계획법 제57조 제1항 단서조항에 따라 별도 개발행위허가신청서는 제출하지 아니하고 건축법에서 정하는 절차에 따라 신청서를 제출함.

○ 제2호다목의 경우 용도지역에 대해서 녹지지역·관리지역 또는 농림지역으로 한정하고 있으며 그 목적 또한 농업·임업·어업용 비닐하우스의 경우에만 경미한 행위에 해당됨

- 주거·상업·공업지역 및 자연환경보전지역에서 설치하는 비닐하우스의 경우에는 개발행위허가(공작물 설치) 대상에 해당하며, 건축법 시행령 제15조제5항 제9호 및 제10호에 따라 아래의 경우에는 가설건축물에 해당함을 유의

· 주거·상업·공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적 100제곱미터 이상인 것
· 연면적 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막구조 건축물

○ 제3호 가목의 경우 지목변경여부에 따라 경미한 행위여부를 판단하여야 할 것이며, 단순 지목변경은 개발행위허가대상이 아니라 할 것이나 지목변경이 수반될 정도의 행위에 대해서는 국토계획법에서 관리하고자 규정한 것임

포장에 대해서는 그 높이에 관계없이 경미한 행위에서 제외하고 있으며, 괄호규정에 따르면 주거·상업·공업지역에서는 지목변경을 고려하지 않고 있는데 이는 이미 용도지역 결정을 위한 도시계획수립시에 개발용도로 계획된 곳이므로 제외한 것으로 판단됨.

주의할 점은 단순 지목변경 및 합병은 개발행위허가대상이 아니라 할 것이나 기존 사업부지와 인접한 토지를 사업부지에 편입하고자 하는 경우 편입되는 토지(이하 '편입부지')에 실질적으로 건축행위 및 토지형질변경 행위가 이루어지지 않는다 하더라도 추가된 편입부지로 인해 총 사업부지(대지)의 변경이 수반되는 경우라면 이는 새로운 개발행위(건축부지조성을 위한 개발행위)로 보아 도시계획위원회 심의 및 개발행위허가를 받는 것이 타당함.

○ 나목의 경우 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역(즉, 지구단위계획구역이 아닌 관리지역·농림지역)에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대해서는 지목변경을 수반하지 않는다면 절토·성토·정지·포장 등에 대하여 개발행위허가를 받지 않아도 됨.

"면적이 660제곱미터 이하"의 의미에 대해서는 법제처 법령해석(안건건호 12-0135호)과 같이 나목의 괄호규정에 따라 토지면적(토지대장 면적기준)이 660제곱미터 이하인 경우에만 적용되는 사항임. 따라서, 필지면적이 660제곱미터를 초과하고 실제 토지의 형질변경이 660제곱미터 이하로 발생하는 사항에 대해서는 나목을 적용할 수 없음.

또한, 동 규정에서 별도로 높이나 깊이에 대해서 규정하고 있지 아니하므로 그 제한은 없으며, 이는 필지면적이 660제곱미터 이하인 소규모 토지에 대하여는 지목이 종전의 용도를 유지하고 개발용도로 변경되지 않는다면 물리적인 형상변화는 크게 문제 삼지 않겠다는 취지로 판단됨.

○ 다목의 경우 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경에 대해서는 경미한 행위로 규정한 사항임. 건축물의 건축을 위한 토지의 굴착행위(터파기)도 토지의 형질변경

(절토)에 해당되므로 조성이 완료된 기존대지에 해당하지 않는다면 건축물의 건축을 위한 굴착행위(터파기)도 개발행위허가대상에 해당함에 유의. 조성이 완료된 기존대지에 대한 상세한 사항은 개발행위허가운영지침 1-5-4(3)③ 참조

- 다목의 규정은 기존대지에 해당하여야 할 것이며, 그 행위의 목적이 건축물이나 공작물의 설치에 해당하는 경우에만 적용되는 사항임. 기존대지에 대해서는 개발행위허가운영지침 1-5-4-(3)-③에 상세히 규정하고 있음

- 다목의 괄호규정에 따라 절토 및 성토는 제외된다고 할 것으로 이 경우 절토·성토의 범위는 2013.7.4 "도시정책과-2624호"로 각 시·도에 안내한 공문 참조

○ 라목의 경우 국가 또는 지방자치단체가 시행자인 경우에만 적용되는 사항이며, 위탁사업의 경우에는 적용되지 아니함

- '공익상의 필요'에 범위에 대해서는 국토계획법상 공공시설, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」상 공익사업, 주민편익사업 등이 해당된다 할 것이며, '국가'의 범위에 대한 문의에 대해서는 법제처 법령해석(안건번호 12-225호)에 따라 국가기관에 해당하는지 여부는 그 설치의 법적근거, 법에 부여된 직무 등을 종합적으로 판단하여야 할 사항임

○ 제5호 토지분할의 경우 가급적 소규모 필지가 발생되지 않도록 허가를 하도록 하되, 불가피한 경우에 한하여 허가 없이 할 수 있도록 규정하고 있으므로 가목~마목에 해당하는 경우에는 최소분할면적에 해당하더라도 별도 개발행위허가를 받을 사항이 아님

○ 나목에서는 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할로 규정하고 있음. 나목의 '공공용지' 또는 '공용지'는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」상 공용재산 또는 공공용재산에 해당하는 토지에 해당하는 사항이라 할 것이며, 무상귀속 및 기부채납의 경우에도 적용 대상이라 할 것임

<법 제57조 제1항>

○ 제57조제1항에 따라 개발행위를 하려는 자는 개발행위에 따른 기반시설

의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 허가권자에게 신청하여야 할 것임

○ 법 제56조제1항제1호에 따라 건축물의 건축도 개발행위허가의 대상이지만 법 제57조제1항 단서규정에서 건축법 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 대해서는 건축법 절차에 따라 신청서류를 제출하도록 규정하고 있으므로 별도로 개발행위허가신청서 등을 제출하지 아니하고(개발행위허가신청서에 '건축물의 건축'은 없음) 건축법에 따른 건축허가 신청서류를 제출하고 의제·협의하면 개발행위허가를 받은 것으로 갈음

- 다만, 단서규정과 관련하여 건축물 건축시 토지의 형질변경이 수반되는 경우에 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가는 모두 건축법에 따라 의제처리하도록 운영하는 사례가 있으나, 이에 대하여는 도시정책과-3666호(2010.5.27)로 지자체에 운영사항을 통보한 것과 같이 건축법에 따라 의제처리하지 않고 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가와 건축허가를 별도로 득할 수 있음.

<법 제57조 제4항>

○ 개발행위허가시 허가권자가 조건을 붙여 개발행위허가를 할 수 있다고 규정하고 있으며, 이와 관련하여 개발행위에 따른 기부채납 조건에 대해서도 위 규정을 적용하고 있음

- 기부채납에 대해서는 법 제65조의 무상귀속과 구분되어야 할 것임(법 제65조에서 추가설명). 법령상 개발행위자가 의무적으로 설치해야 하는 도로로서 기부채납 조건을 부과해야할 필요가 있거나, 당해 건축물에 필요한 도로가 현지여건상 일반의 소통에 제공해야 할 필요가 있는 등 그 조건을 부과하지 아니할 경우 민원 등 상당한 문제를 야기할 수 있는 불가피한 경우에 한해서 적용되어야 할 것임

<시행규칙 제9조>

○ 제1호에 따라 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류에 대해서는 토지 등기부등본이외에 대해서는 허가권자가 개별적으로 판단하여야 할 사항임

- 토지위에 각종 권리가 설정되어 있는 경우 별도 설정권자에게 동의를 받아야 하는지 여부에 대해서는 법제처 법령해석(안건번호 10-0464)과

같이 압류권자나 근저당권자에게 별도의 동의를 받을 필요는 없으나, 지상권자에게는 동의를 받아야 할 것으로 보아야 함

<법 제58조제1항>

○ 제1호부터 제5호까지 내용을 세밀히 분석해 보면 개발행위허가의 목적과 요건을 파악할 수 있음.

○ 제2호 도시·군관리계획의 내용에 적합여부는 용도지역별 행위제한, 용적률·건폐율, 지구단위계획이 수립되었다면 계획의 내용과 적합여부 등에 검토를 의미함. 성장관리방안 내용은 「성장관리방안수립지침」 참조

<법 제58조제2항>

○ 도시계획시설부지내 개발행위에 대한 의견청취가 아닌 개발행위에 따른 인근 주변지역 도시계획사업 시행자의 의견청취 규정으로 해당 개발행위가 도시계획사업에 지장을 초래하는 경우에는 불허가 처분하여야 할 것임

<시행령 제55조 제1항>

○ 개발행위허가의 규모라 함은 토지의 형질변경면적을 의미하며, 토지의 형질변경면적은 시행령 제53조제3호나목의 괄호규정에 따라 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함

개발행위허가규모를 산정하는 '형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적'규정과 관련하여 토지의 일부를 분할을 전제로 토지의 형질변경시에는 실제 형질변경이 이루어지는 해당 지역에 대해서만 규모를 산정함(법제처 법령해석 09-0061호 참조)

○ 개발행위허가규모 산정 방법에 대해서는 항상 문의가 많은 사항으로 아래와 같은 사항으로 운영하는 것이 타당할 것임

가. 동일인이 지번이 다른 필지(필지가 서로 접한 경우도 포함)에 각각 건축물을 건축하고자 개발행위허가 신청시에는 필지별로 개발행위허가 규모 산정

나. 동일인이 여러 필지를 정형화 하는 방법 등으로 각각의 건축을 하는 경우 등 하나의 사업으로 개발하거나 여러 필지에 하나의 건축물(여러 동의 건축물이 하나의 시설인 경우 또는 공작물 포함)을

건축하는 경우에는 여러 필지 전체를 개발행위허가 면적으로 산정

다. 동일인이 서로 접한 필지에 개별적으로 개발행위허가를 신청하거나 시차를 두어 개발행위허가를 신청시에는 사업내용 등을 검토하여 하나의 사업인 경우에는 전체를 개발행위허가면적으로 산정

라. 동일인이 개발행위허가 등을 받아 준공된 필지와 접한 다른 필지에 동일인이 개발행위허가를 신청하는 경우에는 신청한 개발행위허가 면적으로 산정(다만, 기존의 공장 부지를 증설하는 경우 등 동일한 용도로 사용하고자 하는 경우에는 규모를 합산하여 산정하며 규모를 초과하더라도 시·도(대도시인 경우에는 대도시) 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가 가능)

마. 여러필지에 개발행위허가신청자가 다른 경우에는 각각의 개발행위허가신청건에 대해서 개발행위면적을 산정하나, 허가권자가 판단하여 하나의 개발행위인데 법령상 절차를 회피할 목적으로 명의를 달리하는 경우에는 전체를 개발행위면적으로 산정

○ 개발행위허가규모 산정과 관련 '하나의 사업'인지 여부의 판단에 어려움이 있겠으나, 이는 사업의 성격, 토지소유 여부 등을 통해 판단하여야 함.

※ 동일인이 서로 접한 토지에 여러 단독주택을 건축하는 경우에는 필지가 다른 경우라도 이는 하나의 개발행위(사업)으로 보아 전체를 개발행위허가규모 산정하는 것이 타당함

또한, 개발행위허가운영지침 3-2-1-(1)의 괄호규정에 따라 개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함하여 면적(규모)을 산정하여야 할 것임

○ 개발행위허가 규모는 토지의 형질변경에 대한 사항으로 토지의 형질변경이 수반되지 아니하거나, 동 시행령 제53조제3호각목 어느 하나에 해당하는 경미한 행위가 수반되는 경우라면 별도로 규모제한을 받지 아니함

- 또한, 무상귀속되는 공공시설 및 지자체에 기부채납하는 시설은 개발행위 면적에서 제외함(개발행위허가운영지침 3-2-1-(6))

<시행령 제55조 제3항>

○ 도시계획적 차원에서 충분한 검토가 이루어진 경우, 대규모이나 토지이

용상태로 보아 도시계획적 검토가 불필요한 경우 등에 대해서는 규모제한을 받지 아니한다는 규정임.

○ 다만, 3호의2의 규정은 예외적으로 도시계획적 검토가 필요하나, 그 개발의 성격상 지구단위계획수립이나 도시계획시설사업의 필요성이 없는 경우(가목 또는 나목의 경우)에 한해서는 시·도 도시계획위원회(대도시인 경우에는 대도시 도시계획위원회) 심의를 거쳐 개발행위허가규모 완화가 가능하도록 규정함

- 가목의 경우에는 하나의 필지에 개발행위가 이루어지는 경우에는 건축물의 종류에 관계없이 적용되며, 나목의 경우에는 필지가 다른 경우라도 시설이 일체를 이루어 하나의 시설에 해당하는 경우(골프장, 스키장, 풍력발전시설 등 도시계획시설에 준하는 시설인 경우)에 한하여 적용이 가능함

* 단일시설물의 범위에 대하여는 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 3-2-1부터 3-2-2 참조

<법 제59조 제1항>

○ 제59조는 각종 토지이용에 대하여 도시계획차원에서 검토를 강화한 것으로 국토계획법에 의한 토지이용 행위뿐만 아니라, 다른 법률(산지관리법 등)에 의하여 토지이용 행위가 이루어질 때에도 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것으로
제1항의 규정에 따라 건축물의 건축, 토지의 형질변경, 토석채취의 행위 중 시행령으로 정하는 행위를 이 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

○ 제59조는 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의를 규정한 사항으로 국토계획법상 개발행위허가 뿐 아니라, 다른 법률에서 개발행위에 대한 인가·허가 등이 포함되어 있는 경우에 대해서 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다는 조항임.

* 시행령 제57조제1항에서 도시계획위원회 심의 대상은 건축물 건축 또는 공작물 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로 규정하고 있음. 예를 들어 농림지역 산림에서 농업용 건축물 건축을 목적으로 토지형질변경을 하고자 산지관리법에 따른 산지전용허가를 받는 경우에도 국토계획법 제59조 및 시행령 제57조에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함.

제59조의 규정은 적어도 개발행위시에 국토계획법상 도시계획위원회 심의를 1회는 거치도록 규정한 사항으로서 국토계획법이 토지이용에 관한 최상위의 법률로서 기능함과 동시에 국토전반에 걸쳐 토지이용에 대한 종합조절을 달성하고자 하는데 그 목적이 있다고 판단됨.

<법 제59조 제2항>

○ 이중 심의 등을 피하기 위하여 제59조제2항 각호 어느 하나에 해당하는 경우에 도시계획위원회 심의를 제외하도록 규정하고 있음

○ 제2호의 지구단위계획을 수립한 지역에서 하는 개발행위와 관련하여 다른 법률(주택법 등)에서 지구단위계획을 의제하는 경우에는 해당되지 아니한 것으로 보는 것이 타당 할 것임(즉, 이 지구단위계획을 의제하는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함) 이는 최소한 개발행위시에 국토계획법상 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 취지를 고려한 사항임.

○ 제7호와 관련하여 법제처 법령해석(07-0439호)에 따라 산림에서의 토석채취는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업에 해당하여 도시계획위원회 심의대상에서 제외됨

<법 제59조 제3항>

○ 제2항에도 불구하고 제4호 및 제5호의 경우에 대해서는 개발행위가 도시·군계획(도시·군기본계획 + 도시·군관리계획)에 포함되지 아니한 경우에는 도시계획위원회 심의를 요청할 수 있도록 규정하고 있음

<시행령 제57조 제1항>

○ 도시·군계획사업에 대해서는 국토계획법상 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것이므로 심의대상에서 제외하였으나, 도시·군계획사업도 개발행위의 범주로 규정하고 있음(즉 도시·군계획사업은 법률 제56조제1항단서조항에 따라 개발행위허가대상은 아니라 할 것이나, 법률 제59조에 따른 개발행위에 대한 도시계획위원회 심의규정은 적용된다고 보아야 할 것임)

○ 단서조항의 괄호규정과 관련하여 다른 법률에서 도시·군계획사업을 의제하는 사업을 제외한다(심의대상 제외대상에서 제외되므로 심의대상이라 할 것임)고 규정함

- 예를 들어 농어촌도로정비법 제12조에 따라 도시·군계사업을 의제하는 경우에는 도시계획위원회 심의대상으로 보아야 할 것이며 이는 개발행위시 최소한 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 법률 취지에 적합하다 할 것임.

○ 제57조제1항제1호 규정과 관련하여 개발행위허가 규모를 초과하더라도 도시계획위원회 심의를 거치면 개발행위허가를 할 수 있는 규정으로 오해할 수 있으나, 개발행위허가와 관련해서 규모를 초과할 수 있는 사항은 시행령 제55조제3항각호 어느 하나에 해당하는 경우에만 가능하며, 국토계획법상 개발행위허가와 관련해서는 제55조제3항각호만 제57조제1항제1호에 따른 도시계획위원회 심의대상으로 보아야 할 것임

- 예를 들어 시행령 제55조제3항제2호의2에 따라 국방·군사시설사업은 개발행위허가 규모를 초과하더라도 개발행위허가는 가능하나 시행령 제57조제1항제1호의 규정에 따라 허가시에 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함.

○ 또한 다른 법률(산지관리법 등)에서 개발행위의 규모가 제55조제1항에서 정하는 규모를 초과하는 경우에도 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것임

○ 다만, 단서조항에 개발행위허가규모 완화를 위한 시·도 도시계획위원회 심의 등을 거친 경우라면 이미 도시계획위원회 심의를 거쳤으므로 심의대상에서 제외함

○ 제1호의2 규정은 기존의 연접개발제한제도를 폐지하는 대신에 연접개발제한을 받던 용도지역(녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역)에 대해서 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경(개발행위허가 규모미만인 경우)에 대해서 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위허가가 가능하도록 규정함

○ 다만 제1호의2의 가~마목 어느하나에 해당하는 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외토록 규정하고 있음

- 나목의 경우에는 '기반시설 설치지역'으로 별도로 심의를 거쳐 지자체의 공보에 고시한 지역에 한해서만 적용

- 다목의 경우에는 도시·군계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모 등을 정한 경우에만 적용

- 라목은 집단화유도지역을 의미하는 사항으로 이 또한 도시·군계획조례에서 정하는 기준 등에 적합한 경우에 적용

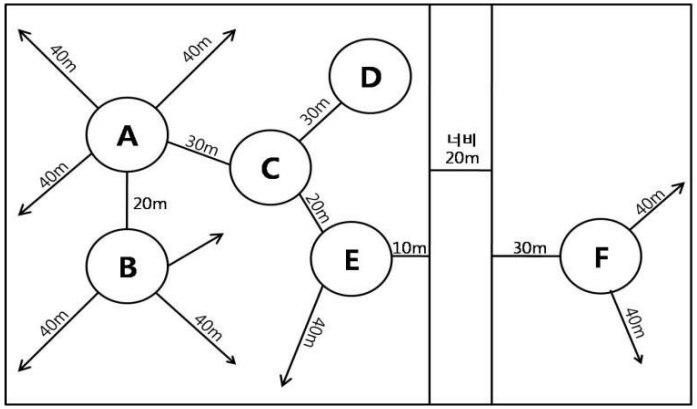
○ 제1항제2호는 토석채취의 부피가 3만세제곱미터 이상인 경우에 도시계획위원회 심의대상으로 규정

※ 건축물의 집단화 유도지역 예시

용도지역	건축물의 용도	거리	기존 개발행위 면적	기반시설 등 기타
계획관리 지역	-「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장(영 별표 20 제1호 자목 , 차목 및 조례00에 따라 설치할 수 있는 공장에 한한다) -「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고	30m 이내 * 도로의 너비는 제외한다.	100,000㎡ 이상	- 집단화유도지역과 연결도로 : 너비 12m 이상 - 건축물의 진입도로 : 너비 6m 이상 - 지붕 색채 : 주변공장과 동일
농림지역	-「건축법 시행령」 별표1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다) -「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설	50m 이내 * 도로의 너비는 제외한다.	70,000㎡ 이상	- 건축물의 진입도로 : 너비 6m 이상

* 위와 같이 별표로 기준을 정한 경우 계획관리지역이면 조례로 정한 건축물(공장, 창고)중 30m 이내 거리에 있는 건축물의 부지면적을 모두 합산하여 전체 면적이 10만㎡ 이상이 되는 지역은 자동적으로 집단화 유도지역이 되고, 그 지역은 기존 공장·창고 부지로부터 30m 이내는 공장, 창고에 대하여 도시계획위원회 심의를 받지 않고 개발행위허가가 가능함.

<집단화 유도 예시 그림>



* 그림설명(①건축물 용도 공장 ②거리 40m 이내 ③ 기존개발행위 전체 면적 4만㎡ 이상으로 정한 경우)

- 공장 A부터 F까지 부지면적을 합산한 면적이 4만㎡ 이상에 해당하는 지역은 집단화 유도지역이 되고, 공장 A부터 F까지 어느 공장이든 그 공장부지에서 40m 이내 거리에는 도시계획위원회 심의를 받지 않고 공장의 건축이 가능하고, 공장을 신축하면 그 공장으로부터 다시 40m 이내 거리에는 도시계획위원회 심의를 받지 않고 계속 공장 신축 가능

- 기존 공장 부지의 개발행위면적이 4만㎡미만인 경우에는 해당되지 아니함에 유의

- 하나의 개발행위규모가 용도지역별 개발행위허가규모를 초과하는 경우에는 해당하지 아니함(시행령 제55조제3항제3의2호에 따라 도시계획위원회 심의를 받아야 가능)

<시행령 제57조 제2항>

○ 제2항에 따른 용도변경금지조건을 부여하지 않았다면 건축준공 이후 건축물의 용도변경은 개발행위허가대상에 해당되지 아니하므로 타 용도로 변경에 대해서는 국토계획법상 제한할 수 없게됨. 따라서 국토계획법에

따른 용도변경금지조건을 부여함에 따라 이에 해당하는 건축물에 대해서는 원칙적으로 용도변경이 금지되며, 다만 건축물의 용도변경에 대해서도 새로운 개발행위허가(법제처 법령해석 13-0537호)로 보아 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도변경이 가능하다고 보아야 할 것임

- 또한, 개발행위허가운영지침 1-5-4-(3)-③의 단서조항에 따라 용도변경금지조건을 붙인 건축물이 건축된 대지에 대해서는 국토계획법 제53조 제3호다목의 기존대지로 인정하지 아니하므로, 건축물의 멸실이후 신축하는 경우에도 토지의 형질변경이 수반되어 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것임

<시행령 제57조 제4항>

○ 법 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의대상을 개발행위 규모에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회로 구분

- 도시계획위원회 심의 -

도시계획위원회 심의			
구분	중앙	시·도	시·군·구
면적	1㎢ 이상의 토지형질변경	30만㎡~1㎢미만 토지형질변경	30만㎡미만 토지형질변경
부피	100만㎥ 이상의 토석채취	50만~1백만㎥ 미만의 토석채취	3만~50만㎥ 미만의 토석채취

<시행령 제57조 제5항>

○ 개발행위 규모에 따른 도시계획위원회 심의구분(제4항)에도 불구하고 중앙행정기관(시·도지사)이 허가하거나 협의 등을 하는 경우에는 중앙도시계획위원(시·도 도시계획위원회) 심의를 거치도록 규정함에 따라 행정의 일관성을 확보하였음

<법 제60조 및 시행령 제59조>

○ 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치·위해의 방지·환경오염의 방지·경관 및 조경에 필요한 범위안에서 산정하되 구체적인 방법은 도시계획조례로 정하도록 규정

○ 다만, 산지에서의 이행보증금 산정에 대해서는 산지에서의 개발행위는

산지관리법은 항시 적용되는 사항으로 산지관리법상 복구비용의 중복부과를 방지하기 위하여 국토계획법에서는 산지관리법상 복구비용을 포함하도록 정하고 있음.

○ 이행보증금 제도가 의제여부와 관계없이 안정적으로 운영되고, 개발행위허가를 받은 자가 허가받은 취지에 맞게 개발행위를 신중히 시행하도록 법적근거를 명확히 함.

<법 제61조 제1항 ~ 제5항>

○ 종전 제3항의 규정을 보면 의제할 사항이 있으면 반드시 의제처리해야 할 것으로 오해할 수 있으나, 법제처 법령해석(09-0426호)과 같이 인·허가 의제조항은 신청자의 필요에 의해 의제처리 할 수 있는 것임

○ 인·허가 의제제도와 관련하여 법제처 법령해석(10-0489호)의 내용에 따라 의제되는 인·허가의 경우는 별도로 실체가 없다고 보고 있으므로 별도 취소 및 준공검사 등은 할 수 없다고 보아야 함.(일반적으로 개발행위허가(토지의 형질변경 등)은 건축법 등에 따라 의제처리하고 있음)

○ 개발행위허가 등을 의제처리하여 추진하는 사업으로 설치하는 공공시설도 무상귀속 대상에 포함하도록 보완. 다만, 다른 법률에 공공시설 무상귀속 규정을 두는 경우는 그 법률에 따르도록 함.(법률개정 2013.7.16)

<법 제63조 및 시행령 60조>

○ 최초 개발행위허가제한시에는 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것이나, 연장사유에 해당되어 연장하고자 하는 경우나, 제한지역을 해제하고자 할 경우에는 별도로 도시계획위원회 심의를 거칠 필요는 없음

○ 개발행위허가의 제한은 국민의 재산권을 제한하는 것이므로 그 제한기간을 정한 것으로 보아야 할 것이므로 같은 사유로 다시 허가제한을 할 수 없음. 다만, 당초 제한사유와 명백히 다른 사유가 있다면 다시 신규로 허가제한을 할 수 있다고 봄

○ 개발행위허가제한지역 고시는 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 주민의견청취를 위해 14일 이상 주민에게 주요내용을 열람하도록 규정하고 있음

○ 토지이용규제 기본법 제8조에는 지역·지구등의 지정시 지형도면등을

명시한 도면을 고시하여야 효력이 발생하는 것으로 규정하고 있으며 개발행위허가제한지역의 지정은 지형도면을 고시하여야 효력이 발생하며, 효력발생일은 지형도면 고시일로 보아야 할 것임

○ 개발행위허가제한은 국토계획법상 개발행위허가의 경우에 적용되는 사항으로 국토계획법 제56조제3항 및 시행령 제53조에서 정하는 행위에 대해서는 제한할 수 없다고 보아야 할 것임(이는 원활한 개발사업을 위해 제한하고자 함에도 불구하고 다른 법률에 따른 개발행위에 대해서 제한할 수 없다고 보아야 함

<법 제64조 제1항>

○ 도시계획시설사업의 원활한 진행 및 관리를 위하여 도시계획시설(예정부지 및 준공부지 포함) 부지에 대하여 도시계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치에 대해서는 허가할 수 없음

<법 제64조 제2항>

○ 도시계획시설부지에 해당된다 하더라도 토지소유자의 재산권 보호차원상 제2항에 해당하는 경우에 각호의 개발행위는 개발행위허가를 할 수 있도록 규정함

○ 제2항의 '시설의 설치에 관한 사업이 시행' 규정 중 시행여부는 실시계획인가 시점에 해당된다 할 것으로 실시계획인가가 되었다면 착공여부(지역 여건에 따라 실시계획인가 고시된 착수예정일과 실질적인 착수일을 다를 수 있음)와 관계없이 해당 도시계획시설 사업이 시행중인 것으로 보아, 실시계획인가 받은 사업부지에 가설건축물 허가 등은 타당하지 아니함

<시행령 제61조>

○ 법 제64조제1항에 따라 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중·지하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 개발행위허가를 할 수 없으나, 국토계획법 시행령 제61조에 따라 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 도시·계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 위한 개발행위허가는 가능함.

다만, 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설결정(입체적 도시·군계획시설 결정) 후 그 외의 공간(부지)에 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이 가능하며, 이 경우 국토계획법 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획조례에 따라 용도지역 등에서의 건축제한에 적합하여야 함

○ 제3호에 따라 도로법 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우에는 입체적 도시·군계획시설 결정없이 개발행위허가 가능

<법 제65조>

○ 제65조는 '공공의 이익 및 목적에 제공하는 공공시설의 효율적 유지·관리, 공공시설인 국·공유지 취득 절차의 간소화'를 위한 규정으로 금전적 차원에서 「국유재산법」 등에 대한 특례규정이라 할 것이며, 공공시설의 범위에 대해서는 법률 제2조제3호 및 시행령 제4조에 규정하고 있음

○ 동 조항에서 규정한 공공시설이라 함은 '누구나 타인의 제한없이 자유롭게 이용할 수 있는 시설이고 그 시설이 공공의 목적에 이용될 수 있도록 관리청이 시설을 설치한 자의 사적시설과 구분하여 유지 및 관리를 하여야 할 정도로 실질과 형태를 갖추어야 할 것'(법제처 법령해석 09-0178호)이며,

- 도로계획 시설부지내 도로 개설의 경우에도 개설의무는 지자체 등에 있는 것을 감안하면 미개설 도시계획도로 부분을 건축물의 건축을 위한 진출입로로 개설한다하여 반드시 제65조에 따라 행정청으로 무상귀속되는 것은 아니라고 할 것임

○ 제1항 및 제2항의 규정에 따라 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 대체시설 설치여부에 관계없이 동 조항의 취지상 무상귀속되어야 할 것임

○ 기존 공공시설의 판단은 개발행위허가시(실시계획인가시) 국·공유지가 도로, 공원 등 공공시설로 실제 이용되고 있는 경우에 한하여 적용된다 할 것이며, 그렇지 않을 경우에는 유상매입 하여야 할 것임

○ 이와 관련하여 대법원 판례(2002가59863, 2004.5.28)와는 상이하다고 볼 수 있으나, 동 판례는 (구)도시계획법 관련 내용이며, 국토계획법의 취지와는 맞지 아니하다고 보아야 할 것으로 현실적인 이용상황을 통해 공

공시설을 판단하여야 할 것임.

<법 제65조 제1항>

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우에 제1항에 따라 '새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에' 무상귀속됨(강행 규정)

○ 따라서, '새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하지 아니한 경우'에는 위 조항을 적용할 수 없음

- 또한 위 조항에 따라 무상양도되는 시설은 새로 설치하는 공공시설의 설치비용에 관계없이 무상양도 되어야 할 것임

○ 공공시설의 귀속은 「국유재산법」과「국유재산 및 물품관리법」에도 불구하고 적용되는 사항으로 위 법률에서 정하는 절차(용도폐지 등)는 이행할 사항이 아님(법제처 법령해석 11-0158호)

○ 개발행위허가 등을 의제처리하여 추진하는 사업으로 설치하는 공공시설도 무상귀속 대상에 포함하도록 보완. 다만, 다른 법률에 공공시설 무상귀속 규정을 두는 경우는 그 법률에 따르도록 함.(법률개정 2013.7.16)

<법 제65조 제2항>

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우에는 새로 설치한 공공시설은 행정청인 경우와 같이 무상귀속되나, 종래의 공공시설에 대해서는 새로 설치한 공공시설의 설치비용의 범위내에서 무상양도 가능(임의 규정)

○ '새로 설치한 공공시설의 설치비용'의 산정방법에 대하여는 시행규칙 제15조제6호 괄호규정외에는 정한 바는 없으나, 토지매입비는 행정청으로부터 해당 토지를 취득하였다면 실제 취득가격으로, 시설비는 설계금액이 아닌 실제 소요된 시설비로 산정하는 것이 타당함

- 개발행위에 따른 공공시설 무상 귀속 -

구분	공공시설	귀속처리상태
개발행위허가자가 행정청인 경우	새로운 공공시설	그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속
	종래의 공공시설	개발행위허가를 받은자에게 무상으로 귀속
개발행위허가자가 행정청인 아닌 경우	새로운 공공시설	그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속
	용도가 폐지되는 공공시설	새로이 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 개발행위허가를 받은자에게 무상으로 양도 가능

○ '개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설'은 「국유재산법」 등에 따른 용도폐지에 대한 사항이 아닌 공공시설의 용도가 폐지되는 이용상황을 의미하다고 보아야 할 것임

<법 제65조 제3항>

○ 제3항의 경우에는 무상귀속에 따른 절차를 규정한 사항으로 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어 무상귀속에 대한 동의가 이루어져야 할 것임

< 법 제65조 제5항>

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 무상 귀속시점에 대한 규정으로 준공검사를 마치고 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하면 무상귀속되는 것으로 봄

○ 따라서 원칙적으로 제3항에 따라 인·허가시에 관리청과 협의하지 아니하였더라도 준공 전까지만 무상귀속에 동의하면 준공시에 무상귀속된다고 볼 수 있음

- 다만, 준공시까지 무상귀속에 대한 관리청과 협의가 되지 않았다면 법률관계의 안정 및 동 법률 취지를 고려할 때 무상귀속 대상에 해당되지 않는 것으로 보아야 할 것임

<법 제65조 제6항>

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 아닌 경우에는 제5항의 규정과는 달리 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 발행위허가를 받은 자에게 귀속 및 양도되는 것으로 봄

<법 제65조 제7항>

○ 공공시설을 등기시에는 법 제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 등기원인을 증명하는 서면을 갈음함

○ 법 제65조에 따른 공공시설의 무상귀속은 부동산 등기와 관계없이 당해 관리청으로 귀속됨.

◆ 유권해석 1

① 질의요지

○ 사업시행자인 한국토지주택공사의 택지개발사업지구내 원형지 공급을 받은 한국토지신탁회사가 보강토 옹벽 설치를 위한 개발행위허가신청건과 관련하여 택지개발사업 개발계획 및 실시계획 승인시 원형지내 공작물의 공사계획도면 없이 실시계획 승인된 사항이 「택지개발촉진법」제11조 규정에 의하여 개발행위허가를 의제처리한 것으로 볼 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호, 제56조제1항 단서 및 「개발행위허가운영지침」 1-5-1에 의하면 택지개발사업은 「택지개발촉진법」 제11조의 규정에 따라 택지개발사업의 실시계획 인가시 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 의제처리 받는 경우에는 도시계획사업으로 인정하여 개발행위허가대상에서 제외하도록 운영하고 있습니다.

다만, 택지개발사업지구인 경우에도 원형지 공급 등으로 택지개발사업의 실시계획에 따라 부지조성을 하지 아니한 토지에 개발행위가 수반되는 경우에는 별도의 개발행위허가를 받아야 할 것입니다. 또한, 「택지개발촉진법」 제11조제1항제1호의 개발행위허가 의제 규정은 사업시행자(한국토지주택공사)가 택지개발사업을 위해 부수적으로 수행하는 개

발행위에 대하여 적용할 수 있다고 볼 수 있으나, 이 경우에도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 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 개발행위허가가 의제처리된 것으로 보기는 어렵다고 판단됩니다.

<도시정책과-861, 2012.2.7.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

가. 수상 태양광 발전시설을 설치하는 경우 공작물의 설치로서 개발행위허가를 받아야 하는지 여부

나. 공작물인 태양광 발전시설도 해당 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축제한 규정에 적합해야 입지가 가능한지 여부

② 회신내용

(질의 "가"에 대하여) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호에서 공작물의 설치를 개발행위허가 대상으로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제51조제1항제2호에 따르면 여기서 공작물의 설치란 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치를 말하는 것인 바,

저수지나 호수 등 수면 위에 공작물을 설치하는 경우에도 위에 따라 개발행위허가를 받아야 할 것이나, 국토계획법 시행령 제53조제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있습니다.

아울러 공작물의 설치에 대한 개발행위허가를 받아야 하는 경우 공작물의 설치를 위한 기초공사나 부지조성 등에 따라 토지의 형질변경이 수반된다면 공작물의 설치 외에 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가도 받아야

하나, 국토계획법 시행령 제53조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 형질변경은 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의 "나"에 대하여) 국토계획법 시행령 제83조제4항에 따르면 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 건축물에 관한 사항을 적용하므로, 건축물이 아닌 시설을 설치하는 경우에도 해당 용도지역 등에서의 건축제한 규정에 적합해야 입지가 가능합니다. 끝

<도시정책과-6007 , 2016.06.03. >

◆ 유권해석 3

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 국토계획법 제56조제2항에 따라 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우개발행위변경허가를 받아야 하며, 국토계획법 시행규칙 제9조 및 별지 제5호서식(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(제9조제1호서류 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, 2010.01.14>

◆ 유권해석 4

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 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, 2012.08.16.>

◆ 유권해석 5

① 질의요지

○ 개발행위허가를 받은 후 경매로 토지소유자가 변경된 경우 당초 개발행위허가를 받은 자(종전 토지소유자)의 동의가 있어야 명의변경이 가능한 지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제2항에서 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용하도록 규정하고 있으므로, 토지소유권 변동으로 개발행위를 하는 자의 명의를 변경하고자 하

는 경우에는 변경허가를 받아야 합니다.

이와 관련하여 우리부에서는 토지소유자가 개발행위허가를 받은 후 경매 등으로 그 토지의 소유권이 타인에게 변경된 경우 토지등기사항증명서, 경매절차상 확정된 매각허가결정서(매각대금완납서류 포함) 등으로 소유권 변경을 확인할 수 있다면, 새로 토지소유권을 취득한 자가 종전 토지소유자가 받은 개발행위허가에 대해 명의변경 신청을 하고자 할 경우 당초 개발행위허가를 받은 자(종전 토지소유자)의 명의변경동의가 필요한 것은 아니라고 각 지자체에 안내한 바 있음을 알려드립니다. (도시정책과-1219(2015. 2. 12.)). 끝.

<도시정책과-645 , 2017.01.19. >

◆ 유권해석 6

① 질의요지

○ 도시·군계획시설(유원지) 부지에 편입되어 있으나 현재 도로에 접해 있는 필지를 택지식으로 분할하기 위해 개발행위허가를 신청한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에 따라 도시·군계획조례로 정한 기준에 맞지 아니하다는 이유로 불허가할 수 있는지 여부

② 회신내용

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항제4호 및 국토계획법 시행령 제51조제1항제5호가목에 따라 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않고 토지분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외)을 하려는 경우에는 개발행위허가를 받아야 합니다.

이 경우 개발행위허가를 받기 위한 요건의 하나로서 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에서는 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합할 것을 규정하고 있으며, 이 규정은 토지분할을 이용한 부동산 투기나 토지분양사기 등의 문제를 방지하기 위해 관계법령에 따른 인·허가를 받지

않거나 도로 등 기반시설이 갖추어지지 않아 토지분할을 하더라도 실제 개발이 불가능한 경우에 관하여는 지자체별로 지역실정에 맞는 기준을 별도로 정하여 토지분할을 허가할 수 있도록 마련된 것인 바,

분할 전의 기존 토지는 도로에 접해 있는 경우라고 하더라도 건축허가, 개발행위허가 등 그 토지의 개발을 위한 인·허가를 받은 사항이 없고, 분할 후 분할된 토지에 도로 등 기반시설이 갖추어지지 않아 건축물 건축 등 개발이 사실상 불가능한 경우라면 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호라목(1)(라)에 따라 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합해야 토지분할에 대한 개발행위허가를 받을 수 있다고 보는 것이 타당할 것입니다. 끝

<도시정책과-4579 , 2015.05.29.>

◆ 유권해석 7

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 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 사항

따라서, 질의한 농업용 창고가 위 법령에 따른 농업의 범위에 해당되는 토지형질변경인 경우에는 「산지관리법」에 따르고, 건축물 건축에 대하여는 국토계획법 제57조제1항(개발행위허가의 절차) 및 제62조제1항(준공검사)에 따라 「건축법」의 절차에 따르면 될 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-2685, 2013.7.5>

◆ 유권해석 8

① 질의요지

○ 공업지역내 임야를 공장부지 조성을 목적으로 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받은 사업지내에 절토에 따라 발생하는 암반에 대하여 골재생산을 할 경우 토석채취를 위한 개발행위허가를 받아야 하는지

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제4호(토석채취) 단서의 규정에서 토석채취를 위한 개발행위허가대상에서 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외하도록 정하고 있는 바,

주목적이 토지의 형질변경(공장부지 조성)이고, 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가신청시 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 것은 아니라 할 것입니다. 이 경우 주목적이 토지의 형질변경인지 여부는 허가권자가 허가신청내용 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, 2010.08.16.>

◆ 유권해석 9

① 질의요지

○ 가) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안에서 관계법령에 따른 허가·인가를 받아서 토지를 분할하려는 경우 분할 후 잔여토지의 면적이 「건축법」제57조제1항에 따른 분할제한면적보다 작을 경우 개발행위허가 대상인지 여부?

나) 산지전용허가를 의제한 건축허가를 받아 등록전환 및 토지분할을 하고자 하였으나, 등록전환과정에서 토지면적이 감소되어 분할 후 잔여토지의 면적이 「건축법」제57조제1항에 따른 분할제한면적미만으로 분할되는 경우 개발행위허가 대상인지 여부?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 시행령 제51조제5호의 규정에 의하면

가. 토지분할은 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지분할,

나. 건축법 제57조제1항에 따른 분할 제한면적 미만으로의 토지분할,

다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지 분할에 대하여는 개발행위허가를 받도록 규정하고 있으며,

같은 법 시행령 제51조제5호 가목 및 다목에 대해서는 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받은 경우에는 개발행위허가대상이 아니라 할 것이나, 나목의 경우에는 모든 용도지역에서 관계 법령에 의한 허가·인가 여부에 관계없이 건축법 제57조제1항에 따른 분할제한면적미만으로 분할하고자 하는 경우 개발행위허가대상으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되며, 이 경우 같은 법 시행령 별표1의2제2호가목(1)의 규정에 따라 건축물을 건축하는 경우 건축허가와 동시에 개발행위허가를 신청할 수 있습니다.

따라서 귀 질의의 경우에는 개발행위허가대상으로 보는 것이 타당할 것이며, 분할제한면적 미만으로 분할하고자 하는 경우에는 같은 법 시행령 별표1의2제2호라목(2)에 해당하는 경우에 개발행위허가를 받아 토지분할

이 가능하다 할 것입니다.

<도시정책과-7800, 2011.12.6.>

◆ 유권해석 10

① 질의요지

○ 공공주택지구 내 기반시설로 도시계획도로 공사가 진행 중이거나 도로공사는 완료되어 차량통행이 가능하나 공공주택지구조성사업은 아직 준공되지 아니한 경우에는 도로가 설치되지 아니한 지역으로 보아 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 할 수 없는지 여부

② 회신내용

○ 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서는 도로가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함)을 허가하지 아니하도록 규정하고 있으나, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하며,

건축물의 진출입에 사용할 도로를 새로 개설하거나 이미 개설 중인 경우로서 최소한 해당 건축물의 사용승인 전까지는 개발행위허가기준 및 관련법령에 적합한 적정 진입도로 확보가 가능한 경우라면 이를 조건으로 허가할 수 있을 것인 바,

공공주택지구 내의 기반시설로 도시·군계획도로 공사가 진행 중이거나 완료된 경우라면 공공주택지구조성사업 준공 전인 경우에도 건축물의 사용승인 전까지 해당 도로의 준공을 조건으로 건축물의 건축을 위한 개발행위허가는 가능할 것으로 판단됩니다. 끝.

<도시정책과-9067 , 2015.09.24 >

◆ 유권해석 11

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제6호가목에 따라

물건을 쌓아 놓으면서 1개월을 넘지 아니하는 기간으로서 몇 일씩 경미한 범위안에서 개발행위허가없이 물건적치가 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「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, 2010.01.05>

◆ 유권해석 12

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 국토계획법 제56조제1항제1호에 따라 건축물의 건축 그 자체도 개발행위허가대상이고(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 지

목변경도 수반되므로 질의와 같이 관리지역에서 주택을 양어장부지에 건축하고 주택건축에 따라 지목변경도 수반되면 가목에 해당하지 아니하고, 나목의 경우에는 필지면적이 660㎡ 이하가 되어야 하는 것이며, 다목의 조성이 완료된 기존 대지에 해당되기 위해서는 절토나 성토행위는 없고 「개발행위허가운영지침」 1-5-4-(2)-③ 각목에 해당되어야 하는 것으로, 위 제53조제3호 어느 목에도 해당하지 아니할 경우 건축물의 건축을 위한 토지의 형질변경행위는 개발행위허가대상에 해당합니다.

참고로, 「개발행위허가운영지침」 2-1-2-(1)-⑨의 규정에 따라 건축물의 건축에 따른 토지의 형질변경이 수반되는 경우 건축법에 따라 건축허가(신고)신청시 제출하는 서류로 개발행위내용(토지의 형질변경 포함)을 확인할 수 있는 경우 건축허가신청서에 개발행위허가신청서(토지의 형질변경)을 첨부하여 제출하면 그 구비서류는 건축허가신청서에 첨부된 구비서류로 갈음할 수 있습니다.

<도시정책과-4259, 2010.06.24>

◈ 유권해석 13

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 「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 경우 편입되는 토지(이하 '편입부지')에 실질적으로 건축행위 및 토지형질변경 행위가 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(기존 건축부지확장을 위한 토지의 형질변경)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, 2012.12.26>

◈ 유권해석 14

국토계획법 시행령 제53조제3호다목 기존대지에서 절토·성토의 범위에 대한 안내공문

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법") 제56조제1항에 따른 개발행위허가와 관련하여 국토계획법 시행령 제53조의 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위 중 같은 조 제3호다목에서 "조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)"을 규정하고 있는 바,

위 괄호조항에서 절토 및 성토의 범위에 대한 문의가 많아 아래와 같이 안내하오니 귀 시(도) 산하 시·군·구에도 통보하여 업무에 착오가 없도록 조치하여 주시기 바랍니다.

□ 국토계획법 시행령 제53조제3호다목 괄호조항의 절토 및 성토 범위

○ 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-2624호, 2013.7.4.>

◆ 유권해석 15

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목 및 「개발행위허가운영지침」 1-5-4(3)③에 따른 '조성이 완료된 기존 대지'로의 인정 여부를 판단함에 있어 건축물의 건축계획상 필요한 관경(80mm)에 비해 기 설치된 상수관로의 관경(50mm)이 부족한 경우에는 상수도 설치가 완료되지 아니한 것으로 보아 '조성이 완료된 기존 대지'로 인정될 수 없는지 여부(해당 건축물에 적합한 급수를 위해서는 약 50m 거리에 위치한 200mm 관로에 연결되도록 관로 설치를 해야 하나, 비굴착공법으로 공사 가능)

② 회신내용

○ 「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 아니하고 할 수 있습니다.

여기서 '조성이 완료된 기존 대지'란 「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 대지를 의미하는 바,

해당 토지에 어떤 건축물을 건축하느냐에 따라 '조성이 완료된 기존 대지'로의 인정 여부가 달라진다고 볼 수는 없을 것이므로, 그 토지에 설치된 기존 상수관로를 사용하여 일반적인 건축물 건축이 가능한 경우라면 기존 상수관로의 관경이 특정 건축계획에 충분하지 아니하다고 하여 '조성이 완료된 기존 대지'로 인정할 수 없다고 보는 것은 타당하지 아니할 것으로 판단됩니다. 끝

<도시정책과-12313 , 2015.12.10 >

◆ 유권해석 16

① 질의요지

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

② 회신내용

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

<도시정책과-336호, 2012.1.16.>

◆ 유권해석 17

① 질의요지

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」상 토지분할의 개발행위허가시 근저당권자 및 지상권자의 동의가 필요한지 여부

② 회신내용

○ 국토계획법 시행규칙 제9조제1호에서 개발행위허가신청시 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, 2011.09.06.>

◆ 유권해석 18

① 질의요지

○ 통행 목적으로 지역권이 설정된 경우에는 별도로 토지소유자의 사용동의서가 없어도 진입로 개설을 위한 개발행위허가를 받을 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제9조제1호에서 개발행위허가를 신청하는 경우 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 제출하도록 규정하고 있는 바, 토지소유자가 아닌 자가 개발행위를 하고자 하는 경우에는 당해 토지에 개발행위를 할 수 있는 권리가 있음을 증명하는 서류를 제출해야 개발행위허가를 받을 수 있으나, 이 경우 반드시 그 서류로 토지소유자의 사용동의서를 제출해야 하는 것은 아닙니다.

따라서 지역권설정으로 당해 토지에 개발행위를 할 수 있는 권리가 증명되는 경우라면 별도로 토지소유자의 동의를 받지 아니하여도 개발행위허가를 받을 수 있을 것이나, 통행 목적으로 지역권이 설정된 경우 통행을 위한 진입로 개설에까지 그 효력이 인정되는지 여부는 지역권설정의 목적 및 범위, 「민법」 등에 따라 판단할 사항임을 알려드립니다. 끝

<도시정책과-5359 , 2015.06.19. >

◆ 유권해석 19

① 질의요지

○ 개인이 소유·관리하는 도로를 진입도로로 하여 개발행위허가를 신청하는 경우 법원 판결로 주위토지통행권을 확인받으면 별도로 토지소유자의 동의가 없어도 허가가 가능한지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제58조제1항제5호에 따라 허가권자는 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에

필요한 용지의 확보계획이 적절한 경우에만 개발행위허가를 해야 하며, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목에서는 도로가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함)을 허가하지 아니하도록 규정하고 있는 바, 기존에 도로가 이미 설치되어 있다고 하더라도 그 도로를 건축물의 진입도로로 사용할 수 있는 권리가 없는 경우에는 도로가 설치되지 아니한 경우와 같이 개발행위허가기준에 적합하지 아니한 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

따라서 사인이 소유·관리하는 도로를 진입도로로 하여 건축물을 건축하려는 경우에는 도로 소유자의 사용 동의를 받는 등의 방법을 통해 그 도로를 사용할 수 있는 권리를 확보해야 할 것이나, 법원의 판결에 따라 그 권리를 확인할 수 있는 경우라면 별도로 도로 소유자의 사용 동의를 받을 필요는 없을 것이며, 이에 대해서는 판결 내용 및 「민법」 등 관련법령에 따라 허가권자가 판단할 사항입니다. 끝.

<도시정책과-1817 , 2015.03.05. >

◆ 유권해석 20

① 질의요지

○ 2014. 1. 1. 이전에 제1종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 단독주택 건축 목적으로 개발행위허가를 받았으나, 2014. 1. 1. 이후에 숙박시설 건축 목적으로 변경하여 개발행위를 하기 위해 변경허가를 신청할 경우 그 사이 개정된 「개발행위허가운영지침」의 개발규모별 도로 폭 확보기준에 따라 일정 폭 이상의 진입도로 폭을 확보해야 하는지 여부

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조제4항에 따라 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정한 「개발행위허가운영지침」(이하 "지침"이라 함)에서는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속되지 아니한 부지에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하는 경우 개발규모별로 일정 폭(5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 폭 6m) 이상의 적정 폭의 진입도로를 확보하도록 하고 있으며, 이 도로 폭 확보 기준은 2013. 12. 23. 지침 개정(국토교통부 훈령 제315호)에 따라 신설되어 2014. 1. 1.부터 시행되고, 시행 이후 신청하는 개발행위허가부터 적용토

록 한 바, 2014. 1. 1. 이전에 개발행위허가를 받고 그 허가내용대로 하는 개발행위는 위 기준에 관계없이 계속할 수 있는 것이나, 2014. 1. 1. 이후 개발행위허가 또는 변경허가를 신청하는 경우에는 위 기준이 적용된다고 보는 것이 타당할 것입니다.

다만, 변경허가의 경우에는 지침 개정 취지를 고려하여 허가목적 변경, 부지확장을 위한 토지의 형질변경을 제외하고는 개정 전의 지침을 적용할 수 있도록 운영하고 있고, 위 기준이 적용되는 경우라 하더라도 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 그 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 지침 1-2-3에 따라 국토계획법령의 범위 내에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용하거나, 지역여건이나 사업특성을 고려하여 지침 3-3-2-1(4)에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화적용할 수 있음을 알려드리니, 해당 개발행위에 필요한 적정 도로 폭 확보에 관한 구체적인 사항은 위 내용에 따라 관련내용을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다. 끝.

<도시정책과-3419 , 2016.04.01. >

◆ 유권해석 21

① 질의요지

가. 「성장관리방안수립지침」 5-2-5 '성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획시설로 결정할 수 있다' 의미가 성장관리방안 결정 및 고시 후 도시계획시설로 결정할 수 있다는 것인 지, 성장관리방안 수립 중 도시계획시설을 동시에 결정 가능하다는 것인 지

나. 성장관리방안 수립 중 도시·군계획시설을 동시에 결정하는 것이 가능할 경우 성장관리방안을 입안할 때 도시계획시설 결정을 포함하여야 하는 것인 지, 성장관리방안과 별개로 도시·군관리계획을 통한 도시계획시설을 결정해야 하는 것인 지

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 함)」 제58조제1항제2호에 근거하여 성장관리방안에서 계획한 건축물 용도 등의 제한사항을 개발행위허가 시 적용할 수 있는 지

② 회신내용

(질의 '가'에 대한 답변) 성장관리방안수립지침 5-2-5에 규정된 '성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획시설로 결정할 수 있다.'의 의미는 성장관리방안이 수립된 지역에서 계획된 기반시설에 대해 도시계획시설 결정이 되지 않았을 경우 향후에 필요시 도시계획시설로 결정할 수 있다는 것을 말하며, 성장관리방안 수립과 도시계획시설 결정 간의 선후관계를 정한 것은 아니라 할 것입니다.

(질의 '나'에 대한 답변) 성장관리방안 수립과 도시계획시설을 결정하는 것은 상호 별개의 절차로써 각 각의 절차*에 따라 상호 계획을 고려하여 부합하도록 이뤄져야 할 것입니다.

* 도시계획시설은 도시·군관리계획 수립절차, 성장관리방안은 성장관리방안 수립절차 이행

(질의 '다'에 대한 답변) 국토계획법 제58조제1항제2호에 따르면 성장관리방안이 수립된 지역에서는 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 경우 개발행위허가를 할 수 있도록 하고 있으므로 성장관리방안에서 정한 건축물의 용도 등은 개발행위허가기준으로 보아야 할 것으로 판단됩니다. 끝

<도시정책과-7017 , 2015.08.07. >

◆ 유권해석 22

① 질의요지

○ 사실상 개발행위가 필요 없는 단순 매매목적의 개발행위허가(토지분할)시, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」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?

② 질의회신

○ 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,

개발행위허가시에는 국토계획법 시행령 별표1의2에 따라 허가기준(분야별, 개발행위별 검토사항)을 검토 하여야 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 , 2012.09.04. >

◆ 유권해석 23

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 개발행위허가시 진입도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 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 단독주택부지를 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 기부채납하는 것이 바람직할 것입니다.

<도시정책과-2259, 2010.04.01.>

◆ 유권해석 24

① 질의요지

가. 관광농원을 조성하는 경우 "개발행위허가운영지침" 3-3-2-1(3)①에서 말하는 농업용 시설로 보아 개발규모별 도로 폭 확보 기준을 적용하지 아니할 수 있는지 여부

나. 산지전용허가를 의제하여 개발행위허가를 받은 경우 「산지관리법」에 따른 복구준공검사와 별개로 개발행위에 대한 준공검사를 받을 수 있는지 여부

② 회신내용

(질의 "가"에 대하여) "개발행위허가운영지침"(이하 지침) 3-3-2-1(1) 및 (2)에 따라 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속되지 아니한 부지에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하는 경우에는 개발규모별로 적정 폭의 진입도로를 확보해야 하나, 지침 3-3-2-1(3)①에서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외)의 경우는 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속(도로가 설치되지 아니한 경우에는 차량통행이 가능한 도로를 개설)하면 지침 3-3-2-1(2)의 도로 폭 기준을 적용하지 아니할 수 있도록 규정하고 있습니다.

다만, 「농어촌정비법」 제2조제16호나목에서 관광농원사업이란 농어촌의 자연자원과 농림수산 생산기반을 이용하여 지역특산물 판매시설, 영농 체험시설, 체육시설, 휴양시설, 숙박시설, 음식 또는 용역을 제공하거나 그 밖에 이에 딸린 시설을 갖추어 이용하게 하는 사업을 말한다고 규정하고 있는 바, 관광농원을 조성하는 경우 그 시설 전체를 지침에서 말하는 농업용 시설로 볼 수는 없을 것이며, 이 경우 도로 폭 기준을 적용하기 위한 개발규모는 해당 관광농원사업의 토지이용계획에 따라 농지전용이 없는 영농체험시설 등을 제외하고 산정하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

아울러 이와는 별개로 사업특성이나 지역여건을 고려하여 지침에서 정한 개발규모별 도로 폭 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 판단하는 경우에는 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용하거나, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

(질의 "나"에 대하여) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위에 대한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 국토계획법 제62조에 따라 준공검사를 받아야 하며, 국토계획법 제61조에 따라 산지전용허가를 의제하여 개발행위허가를 받은 경우에는 개발행위허가 외에 별개로 산지전용허가가 존재하는 것은 아니라고 할 것이므로, 국토계획법 제62조에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하여 준공검사를 처리하는 것이 타당(법제처 법령해석례 10-0489, 11-0130 참조) 할 것으로 판단됩니다. 끝

<도시정책과-1815 , 2015.03.05. >

◈ 유권해석 25

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 「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, 2010.08.06.>

◈ 유권해석 26

① 질의요지

○ 「사도법」에 따라 사도설치 허가를 득하고 사도개설공사 준공후 행정

기관에 무상귀속 되는 경우 개발행위면적 산정에서 제외되는지 여부 ?

② 회신내용

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

<도시정책과-164, 2010.01.11.>

◈ 유권해석 27

① 질의요지

○ 「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 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상인 경우'에 해당하는 사항이 같은 법 시행령 제55조제3항각호에서 정하는 토지의 형질변경만을 의미하는지 여부?

② 회신내용

○ 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 개발행위허가시 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, 2012.08.22.>

◆ 유권해석 28

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」 제59조제1항의 규정에 의하면 관계 행정기관의 장은 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령이 정하는 행위를 이 법에 따라 허가하거나 다는 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, 2012.4.8.>

◆ 유권해석 29

① 질의요지

가. 주거지역에서 사업계획승인을 받고 공사 중인 2차 아파트(부지면적 18,515㎡, 기존 대지에서의 경미한 토지의 형질변경에 해당하여 개발행위 규모의 제한을 받지 아니하고 사업계획승인을 받음)와 연접한 부지에

동일 사업자가 3차 아파트 건설을 위해 사업계획승인을 신청(부지면적 9,778㎡, 기존 대지에서 50cm를 초과하는 성토 계획에 따라 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가 대상)한 경우 2차 아파트와 3차 아파트 부지의 면적을 합산하여 개발행위 규모의 제한을 적용하는지 여부

나. 위의 경우 2차 아파트와 3차 아파트 부지의 면적을 합산하여 개발행위 규모의 제한을 적용해야 한다면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제3항제3호의2나목에 따라 시·도도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위 규모의 제한을 받지 아니할 수 있는지 여부

② 회신내용

(질의 "가"에 대하여) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제58조제1항 및 같은 법 시행령 제55조제1항에 따르면 주거지역에서는 개발행위의 규모가 1만㎡ 미만인 경우 개발행위허가가 가능하며(개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 국토계획법 시행령 제55조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하여 규모 제한을 받지 아니하는 경우는 제외), 여기서 개발행위의 규모란 토지의 형질변경 면적을 말합니다.

이와 관련하여 토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말하는 것이고(국토계획법 시행령 제53조제3호나목 괄호 규정 참조), 필지는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 구획되는 토지의 등록단위를 말하는 것인 바,

단순히 개발이 진행 중인 공동주택단지와 연접하여 개발행위가 이루어질 뿐이고 그 단지와는 별개로 새로운 공동주택단지 조성을 위해 개발행위를 하는 경우라면 새로 개발되는 부지면적을 기준으로 개발행위 규모 제한을 적용하는 것이 타당할 것입니다.

다만, 일단의 사업부지를 용도지역별 개발행위 규모 미만으로 나누어 순차적으로 개발하는 경우 등 여러 필지에 실질적으로 하나의 행위로 개발행위가 이루어지는 경우에는 실질적으로 이루어지는 개발행위 전체를 대상으로 위의 규모 제한을 적용하는 것이 타당할 것이며, 이에 대한 구체적인 사항은 개발행위의 목적, 토지사용권 등 실제 개발행위를 할 수 있는 토지의 범위, 사업 및 공사계획, 물리적으로 필지를 구분할 실익이 있는지 여부, 법령에서 정한 기준 또는 절차를 회피할 목적으로 필지를 나

누어 신청하는 경우인지 여부 등을 종합적으로 검토하여 개발행위허가권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(질의 "나"에 대하여) 국토계획법 시행령 제55조제3항제3호의2에 따라 시·도도시계획위원회(시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회 포함)의 심의를 거쳐 개발행위 규모의 제한을 받지 아니할 수 있는 경우는 단일시설물*을 설치하기 위한 경우에 한하는 것으로, 「주택법」에서 허용하는 하나의 공동주택단지는 단일시설물로 인정될 수 있으나, 둘 이상의 공동주택단지는 이에 해당하지 아니하는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

* 「지방도시계획위원회 운영 가이드라인」 3-2-1 및 3-2-2 참조

다만, 「주택법」에 따라 지구단위계획 수립을 의제하여 사업계획승인을 받는 경우에는 국토계획법 시행령 제55조제3항제1호에 따라 개발행위 규모의 제한을 받지 아니할 수 있으며, 이 경우 국토계획법 제59조제1항, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호 및 제4항 각 호에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함을 알려드리니 참고하시기 바랍니다. 끝.

<도시정책과-7118 , 2015.08.11. >

◆ 유권해석 30

① 질의요지

○ 「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

② 회신내용

○ 국토계획법 제58조제1항 및 같은 법 시행령 제55조제1항의 규정에 따라 개발행위허가는 용도지역별 개발행위허가 규모에 적합하여야 하며, 위 규정은 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우에도 적용된다고 보아야 할 것입니다.

다만, 같은 법 시행령 제55조제3항 각호에 해당하는 경우에는 허가 규모를 초과하더라도 개발행위허가가 가능하도록 규정되어 있고, 이중 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, 2012.3.8.>

◆ 유권해석 31

① 질의요지

○ 「건축법」 제11조제5항제3호에 따라 건축허가를 득함으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」제56조 개발행위허가가 의제처리되었으나, 건축허가가 취소시 개발행위허가도 취소되는지

② 회신내용

○ 건축허가시 건축법에 따라 국토계획법상 개발행위허가가 의제처리된 경우 건축허가만 있을 뿐, 개발행위허가는 실체가 없으므로(불임 법제처 법령해석 참조) 건축허가가 취소되면 당연 의제처리된 개발행위허가도 취소된다 할 것입니다.

다만, 토지의 형질변경 등 개발행위에 대하여는 적법하게 허가를 받아서 한 행위이므로 건축허가가 취소된 이전에 한 행위에 대하여 원상회복의 의무는 없다고 판단됩니다. 그러나 허가권자는 건축허가가 취소됨으로 인하여 더 이상 공사를 할 수 없게 되었으므로 재해 등으로부터 위해나 경관, 미관 훼손방지 등을 위해 필요한 사항이 있으면 이에 대하여는 적절한 조치를 취할 수 있다고 판단됩니다.

<도시정책과-2448, 2011.04.19.>

◆ 유권해석 32

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '법')」 제62조에 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, 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, 2012.5.30.>

◆ 유권해석 33

① 질의요지

○ 「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

② 회신내용

○ 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 관련계획이 조속이 확정되도록 하여 재산권을 장기간 제한하지 않도록 해야 할 것입니다.

<도시정책과-1278, 2011.03.04>

◆ 유권해석 34

① 질의요지

○ 「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

② 회신내용

○ 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 개발여건 등으로 변경이 불가피하고 개발행위허가 제한목적 및 취지에 위반되는지 여부 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 변경가능 여부를 판단할 수 있을 것으로 봅니다.

<도시정책과-383, 2013.1.16.>

◆ 유권해석 35

① 질의요지

○ 2000.1.28. 법률 제6234호로 전문개정되기 전의 구 「도시계획법」에 따

라 도시계획시설(시장)과 도시계획시설이 아닌 시설(종교시설 등)을 같은 건축물에 설치한 경우로서, 종교시설 등 일부용도를 의료시설(요양병원)으로 변경하고자 하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제2호를 적용할 수 있는지?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제64조 및 같은 법 시행령 제61조제2호에서는 도시계획시설 부지 내 도시계획시설이 아닌 시설을 설치할 수 있는 경우로서,

○ 법률 제6234호 도시계획법 개정법률에 따라 개정(2000.1.28.)되기 전에 도시계획시설과 도시계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물 안에 설치한 경우에 한해 법 제88조에 따른 실시계획인가를 받아,

건폐율이 증가하지 않는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하거나, 해당 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성 지장이 없는 범위 안에서 도시계획시설을 도시계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우를 규정하고 있습니다.

이는 종전 규정에 따라 도시계획시설과 도시계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우에는 개정 법률에 따른 도시관리계획 결정을 변경[국토계획법 시행령 제61조제1호에 따른 입체(공간적 범위) 결정]하지 아니하고,

당해 도시계획시설의 실시계획인가만으로 이를 제한적으로 허용하여 종전 규정에 따라 이미 실시계획인가를 받은 자에 대한 권익을 보호하려는 취지로서, 국토계획법 시행령 제61조제2호 본문 외 각목에서 규정한 '도시계획시설이 아닌 시설'의 종류(건축물 용도 등)는 당초 실시계획인가를 통해 설치한 '도시계획시설이 아닌 시설'의 종류에 한정하여 보는 것이 타당할 것입니다.

따라서 질의와 같이 도시계획시설(시장) 부지 내 도시계획시설이 아닌 의료시설(종전 규정에 따라 설치한 시설이 아닌 새로운 시설)을 설치(또는 용도변경)하고자하는 경우에는 국토계획법 시행령 제61조제2호를 적용할 수 없을 것으로 판단됩니다. 끝

<도시정책과-4731 , 2018.05.17 >

◆ 유권해석 36

① 질의요지

○ 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 시행령 제61조제1호에서 "지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고, 그 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성성에 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 가설건축물 건축을 위한 개발행위허가 및 지목변경 가능 여부?

② 회신내용

○ 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 도시계획시설결정을 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 도시계획시설로 결정되어 있고, 해당 용도지역에 적합하다면 개발행위허가, 건축허가 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 도시계획시설 중 단계별집행계획이 수립되지 아니하거나

제1단계집행계획에 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 3개월전까지 원상회복에 필요한 조치를 취하도록 규정되어 있는 바, 지목변경을 수반하는 건축물의 건축인 경우 동 건축물을 도시계획시설부지에 설치하는 것은 추후 원상회복 등 취지에 맞지 아니할 것이므로 개발행위허가를 하는 것은 타당하지 않다고 판단되오니 구체적인 사항은 해당 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-7239, 2011.11.15.>

◈ 유권해석 37

① 질의요지

○ 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

② 회신내용

○ 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 실시계획인가가 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, 2012.6.18.>

◈ 유권해석 38

① 질의요지

○ 서울외곽순환고속도로내 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

② 회신내용

○ 「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 있는지 여부에 대하여는 「도로법」 등 관련 법령을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

<도시정책과-2939호, 2013.7.17.>

◆ 유권해석 39

① 질의요지

○ 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)상 제2조제6호의 기반시설인 도로에 「도로법」 등 타 법령에 의한 도로가 포함되는지 ?

나. 현황도로가 기반시설에 해당되는지 ?

다. 「도시 및 주거환경정비법상」 정비기반시설인 도로가 국토계획법 시행령 제46조제1항의 공공시설 등에 해당되는지 ?

② 회신내용

○ 가. 국토계획법상 도로의 개념은 조문별로 그 목적이나 취지에 따라 다르게 운영하는데(도시계획시설 결정, 개발행위허가, 공공시설 귀속 등에 따라 차이가 있다는 의미임), 「도로법」에 의한 도로나 도시계획도로는 어느 경우나 기반시설인 도로로 인정되고, 건축법에 의해 지정·공고한 도로·사도법에 의한 사도·사설도로(이하 "기타 도로"라 함) 및 현황도로의 경우에는 개발행위허가 시(국토계획법 제58조의 개발행위허가 기준상) 건축법령에 적합하면 기반시설인 도로로 인정합니다.

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 이면도로 등 도로로서 공공시설이 명백함에도 도시계획시설로 결정(의제처리 포함)·관리되지 아니하는 도로가 많아 대법원 판례(2008.11.27 선고, 2007두24289)에 불구하고 도시계획도로 여부에 관계없이 기존 공공시설로 인정하고, 기타도로를 제외한 새로이 설치하는 도로(무상귀속대상)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, 2011.2.17.>

◆ 유권해석 40

① 질의요지

○ 「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

② 회신내용

○ 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, 경기도용인교육청 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, 1999.2.8

기능대체요건만 삭제)에서 도입되어 운영되고 있는 제도로서 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 의제 처리하는 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 보상차원 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 관한 법률」·「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 없다 할 것이므로 시행자가 당해 사업추진과정에서 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 무상귀속처리하고 기존의 폐지되는 공공시설은 무상으로 양도하지 아니할 경우 이는 형평성에도 맞지 아니한다고 봅니다.

따라서, 개별법률에서 정하는 경우에는 그 법률에서 정한 바에 따라, 개별법률에서 정하지 아니한 경우에는 국토계획법을 적용하여 운영하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

<도시정책과-6889, 2009.12.07 >

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

◆ 유권해석 41

① 질의요지

○ 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 남양주별내지구 택지개발사업 토지이용계획상 아파트용지, 연립주택용지, 체육시설용지 등으로 계획되어 있는 경우 무상귀속이 가능한지 여부

② 회신내용

○ 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 실제이용상황이 같은 법 제2조제13호에 따른 공공시설에 해당되는 경우에는 무상양도가 가능하며 그렇지 않을 경우 유상매입을 하여야 할 것입니다. 다만, 공공시설로 인정여부에 대해서는 관리청에서 판단할 수 밖에 없을 것이고, 관리청이 공공시설로 인정할 경우에 위 제65조 및 제99조의 규정에 따라 시행자에게 무상으로 귀속될 대상으로 볼 것입니다.

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 무상귀속함에 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 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속되도록 규정되어 있으므로, 귀 질의의 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발사업에 따른 토지이용에 관계없이 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, 2012.08.28. >

◆ 유권해석 42

① 질의요지

○ 한국토지주택공사에서 시행하는 택지개발사업지구내에 기존 수도권광역상수도에 대해서 새로운 대체관로를 설치하여 각각 무상귀속 시키고자 할 경우 기존의 관로시설면적(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

② 회신내용

○ 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 , 2012.08.09. >

◆ 유권해석 43

① 질의요지

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

② 회신내용

○ 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 무상양도된 것으로 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 제65조제3항의 규정 취지를 고려할 때 무상양도 대상에 해당되지 않는 것으로 보는 것이 타당하다고 판단됩니다.

<도시정책과-1590 , 2012.03.12. >

6 용도지역·지구

해설

○ 법 제76조 “건축물이 아닌 시설”은 같은 법률 또는 다른 법률에 의하여 인·허가신청서, 신고서 등을 제출하거나 인·허가신청서, 신고서 등을 제출 하지 않는 공작물(인공을 가하여 제작한 시설물 : 고물상 등)을 의미하며, 건축물에 부속되는 공작물도 이에 포함

○ 국토계획법 제56조의 공작물은 개발행위허가여부를 판단하기 위한 것이며, 같은법 제83조제4항의 공작물은 개발행위허가 여부와 관계없이 용도지역별 입지제한을 위한 것임.

- 건축물이 아닌 시설에 관한 행위제한에 관한 규정은 2003.1.1. 설치하는 시설부터 적용
- 건축법(§72)에 의하여 신고를 하여야 하는 공작물의 경우에는 2003.1.1. 이후 신고서를 제출하는 공작물부터 적용
  (예) 굴뚝(6m 이상), 장식탑·기념탑(6m 이상), 광고탑(4m 이상) 등
- 다른 법률에 의하여 인·허가가 필요한 시설의 경우에는 2003.1.1. 이후 당해 법률에 의하여 인·허가 신청서 등을 제출하는 시설부터 적용
- 그 밖의 시설은 공식적인 신고·신청절차가 없으므로, 2003.1.1. 이후 착공하는 시설부터 적용

○ 계획관리지역내 휴게음식점 등 설치 기준에 대한 건축 행위 제한을 원칙적 허용 및 예외적 금지 방식으로 전환하는 등의 내용으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2013. 7. 16. 공포, 2014. 1. 17. 시행) 및 같은 법 시행령(2014. 1. 14. 공포, 1. 17. 시행)이 개정됨에 따라 해당 규정을 개정

* 제12조 및 별표 2의 개정규정은 2014년 7월 15일부터 시행

○ 국토계획법 시행령 별표20 제1호 차목 2)에 따라 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다)의 입지를 제한하면서, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설에 대해서만 예외적으로 입지를 허용하고 있으며,

- 입지제한규정에 따른 화학제품제조시설의 분류는 한국표준산업분류를 따르도록 한 법제처 법령해석을 감안하여 화학제품제조시설을 한국표준산업분류표상 중분류 20(화학물질 및 화학제품 제조업)에 해당하는 것으로서 제품의 제조공정상 화학물질을 사용하는 모든 제조업과 석유정제시설을 포함하는 것으로 운영하고 있음.(법제처 법령해석 2008-0110 참고)

○ 따라서 환경적으로 영향을 미치는지 여부 및 당해 공장의 원료, 제조공정 및 생산물의 종류 등 구체적인 것은 우리부 검토사항이 아니라 해당 지자체 허가권자가 종합적으로 검토하여 판단할 사항임.

* 2011. 7. 1. 동 규정을 “아니하거나”에서 “아니하고”로 개정한 것은 계획관리지역에서 허용가능한 공장의 요건을 명확히 하고자 한 사항임

해설

법 제84조 “제1항”과 관련하여

○ ‘대지’란 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말하며, 일정한 경우에는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있음

○ 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 “용도지역 등”이라 한다)에 걸치는 경우에도 각 용도지역 등에 걸치는 부분에 대해서는 해당 용도지역 등의 건축제한 규정을 적용하는 것이 원칙

○ 다만, 각 용도지역 등으로 구분되는 면적 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모* 이하인 경우에는 건폐율, 용적률 산정시 대지내 각 용도지역등으로 구분된 면적에 대한 가중평균값을 적용

* 330㎡<도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(노선상업지역)에 걸쳐 있는 대지의 경우에는 660㎡>

[예] 하나의 대지가 3종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우의 용적률 산정방식

3종일반주거지역(650㎡) 용적률 250%(서울시 기준)	일반상업지역(670㎡) 용적률 800%(서울시 기준)	⇒	일반상업지역 건축 연면적 6,983㎡ (가중평균 용적률 529%)

☞ (650×(250/100)+670×(800/100))/1,320 = 529%

☞ 1,320×(529/100) = 6,983

3종일반주거지역(670㎡)	일반상업지역(650㎡)	⇒	3종일반주거지역 건축 연면적 6,877㎡ (가중평균 용적률 521%)

☞ (670×(250/100)+650×(800/100))/1,320 = 521%

☞ 1,320×(529/100) = 6,983

※ 건폐율, 용적률을 제외한 건축제한 규정(허용건축물, 높이, 층수 등)에 대해서는 같은 대지내 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등의 규정을 적용

○ 건축물이 미관지구나 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용

미관지구(고도지구)

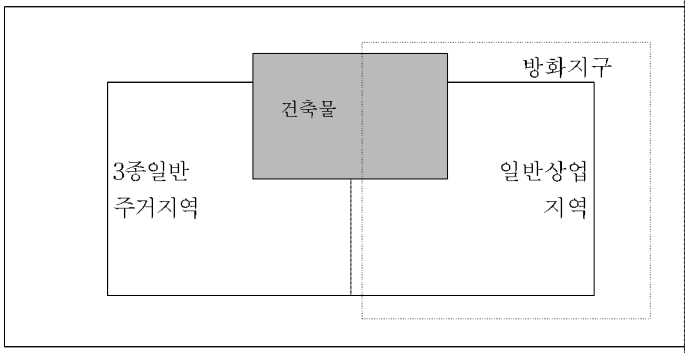
3종일반주거지역(650㎡)	일반상업지역(670㎡)	⇒	1,320㎡ 행위제한 : 미관지구(고도지구) 건폐율, 용적률 : 가중평균값

※ 미관지구나 고도지구에서 건축물의 층수, 높이, 허용건축물 등을 제한하고 있는 경우에는 대지 전체에 대해 해당 규정을 적용하고 건폐율, 용적률에 대해서는 용도지역별 가중평균값을 적용

※ 녹지지역(자연·생산·보전녹지지역)간 걸쳐있을 경우에는 같은조 제1항을 적용

법 제84조 "제2항"과 관련하여

○ 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용



○ 원칙적으로는 3종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 건축물에 대해 허용용도는 각각의 용도지역의 규정을 적용하여야 하나,

○ 방화지구와 그 밖의 용도지역등에 걸쳐 있는 경우에는 예외적으로 그 건축물 전체에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용

- 국토이용관리법 1972.12.30, 제정(제25조)에서 170평방미터이하 규모로 운영하였고, 1993.12.28, 일부개정(제43조) 되면서 330제곱미터로 변경
- 국토계획법 시행령 2007.1.19, 일부개정시 2 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 토지의 건축규제 등에 관한 적용기준을 "1필지의 토지"에서 "하나의 대지"로 변경

◆ 유권해석

① 질의요지

경찰대학 지방이전에 따른 이주단지 조성사업(「주택법」 제16조 규정에 따라 대지조성사업으로 주택단지 조성)시 용도지역이 자연녹지지역(건폐

율 20%이하 적용)으로 지정되어 있어 이주민의 농가주택 및 창고 신축에 어려움이 있으므로 자연취락지구(건폐율 50%이하 적용) 지정 또는 확장이 가능한지 여부.

② 회신내용

가. 자연취락지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조 제2항제6호가목 및 「도시·관리계획수립지침」 3-2-9-1 규정에 따라 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 지정하며,

나. 용도지역의 취지 및 도시·군기본계획의 각 용지에 대한 정비·개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 지정하고, 지구내 주민의 생활상의 불편을 해소할 수 있는 규모로 지정하여야 합니다.

다. 따라서, 질의의 경우처럼 기존 취락을 계획적으로 정비하기 위함이 아니라 새로 조성하는 이주단지에서 건폐율을 완화할 목적으로 자연취락지구를 지정할 경우 기반시설 부족 등 물리적 문제, 토지이용계획체계 훼손 및 용도지구 지정취지와 배치 등의 문제가 있어 바람직하지 않으며, 필요하다면 부지 확장 등을 통한 검토가 필요할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1460, 2013.05.16.>

◆ 유권해석 1

① 질의요지

계획관리지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종 근린생활시설 중 제조업소(이하 "제조업소"라 함)를 신청할 때, 보전관리지역에 진입도로 개설이 가능한지 여부.

② 회신내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획조례에 따라 용도지역·용도지구 안에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 입지가 가능하며,

나. 국토계획법 시행령 제83조제4항에 따라 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표 2 내지 별표 27, 제72조 내지 제77조 및 제79조 내지 제82조의 규정에 의한 건축물에 관한 사항을 적용합니다.

다. 다만, 질의의 경우처럼 용도지역에서 건축 제한 중 진입도로에 대하여는 국토계획법령에서 별도로 규정하고 있지 않으므로 해당 개발행위허가권자가 개발행위 규모, 기반시설 설치, 기반시설 용지확보계획 등의 적절 여부 및 주변지역과의 관계 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

<도시정책과-5816, 2013.10.31.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함.) 별표4 제2호 사목의 규정 중 '유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15미터 이상의 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다'에서 도로의 의미가 개설 완료된 도로인지 아니면 도시계획 예정도로 중 일부(너비 4미터)만 개설되어 있어도 가능한지 여부.

② 회신내용

○ 국토계획법 시행령 별표4 제2호 사목에서 제1종일반주거지역 안에서 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 중「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설에서 "너비 15미터 이상의 도로"란 인구가 밀집되어 있는 주거지역의 원활한 교통소통 등을 위한 최소한의 너비 규정임을 감안할 때

○ 질의의 경우 중 15미터 이상의 도로가 개설되어 있어야 가능할 것으로 자세한 사항은 관련 자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-462, 2013.01.18.>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

계획관리지역내 화학제품제조시설 중 공장의 업종코드 20302(합성수지 및 기타 플라스틱 물질제조업)로 건축용 바닥재[반고상(반액상)] 생산업체 입지가 가능한지 여부.

② 회신내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20(계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물)에서 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다)은 입지를 제한하고 있으나, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설을 제외하도록 규정하고 있습니다.

나. 질의의 경우처럼 원재료인 에폭시수지[반고상(반액상)]에 부원료인 탄산칼슘(고체)을 혼합(물, 용제류 미사용)하여 건축용 바닥재[반고상(반액상)]를 생산하는 것은 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설로 보기 어려울 것으로 보이나, 구체적인 사항은 당해 공장의 원료, 제조공정 및 생산물의 종류 등을 잘 알고 있는 해당 지자체 담당자가 판단하여야 할 것입니다.

<도시정책과-1595, 2013.05.22.>

◆ 유권해석 4

① 질의요지

하나의 대지가 일반상업지역(2,252.6㎡), 준주거지역(11,107.1㎡)에 걸쳐 있고, 일반상업지역에 걸치는 일반미관지구 면적은 247㎡, 준주거지역에 걸치는 일반미관지구 면적은 1,712㎡이며, 건축물이 일반미관지구에 걸쳐 있는 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제84조제1항에 따라 용도구역(미관지구, 방화지구)도 이에 해당하는지 여부

나. 건폐율·용적률 산정시 일반상업지역과 준주거지역 기준에 맞게 각각 적용하여야 하는지, 각 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분을 일반상업지역에 걸치는 일반미관지구로 봐서 가중평균 해야 하는지 여부

② 회신내용

질의 "가", "나"에 대하여

○ 국토계획법 제84조제1항에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역 등"이라 함)에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(같은 법 시행령 제94조 규정에 의거 330제곱미터, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하여야 하나, 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용하여야 합니다.

○ 이때 미관지구에서는 건폐율·용적률에 대해서 별도로 규정하고 있지 않아 용도지역에서 규정한 건폐율·용적률을 적용하여야 할 것으로 판단되며, 질의의 경우처럼 건축물이 미관지구에 걸쳐 있다면 대지 전부에 대하여는 미관지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용하고, 각각의 용도지역 면적이 대통령령이 정하는 규모 이상이므로 건폐율·용적률은 각각의 용도지역 규정에 적합하여야 할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1062, 2013.02.12.>

◆ 유권해석 5

① 질의요지

둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 걸쳐 있는 A, B대지를 각각 용적률 800%를 적용받아 건축허가를 득하였으나, A, B대지를 합병(일반상업지역 465㎡, 제3종일반주거지역 409㎡)시 A대지와 B대지 기존 부지는 변동없이 A대지와 B대지 양지상에 한동의 건물을 건

축하는 것으로 건축허가사항을 변경(설계변경)할 경우 종전의 규정을 적용 받을 수 있는지 여부.

② 회신내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법') 제84조제1항에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역 등")에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(같은 법 시행령 제94조에 의거 330제곱미터, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하여야 하며, 대통령령으로 정하는 규모 이상일 경우에는 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하여야 합니다.

나. 아울러, 국토계획법 부칙 <법률 제11292호, 2012.02.01.> 제6조(둘 이상의 용도지역등에 걸치는 대지에 대한 적용 기준에 관한 경과조치)에는 이 법 시행(2012.08.02.) 당시 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우에 있어서 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준은 제84조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용하나, 이 법 시행 이후 건축허가사항 변경(설계변경) 할 경우 현재 법률을 적용하여야 할 것으로 자세한 사항은 관련자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-635, 2013.01.25.>

◆ 유권해석 6

① 질의요지

○ 하나의 대지가 자연녹지지역(A지역)과 제2종일반주거지역(B지역)으로 걸쳐 있으며, 한 개의 건축물이 A지역은 자연녹지지역에 가능한 용도로 B지역은 제2종일반주거지역에 가능한 용도로 계획할 경우 가능한지 여부.

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법") 제84조제1항에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역등")에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(같은 법 시행령 제94조에 의거 330제곱미터, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하나,

○ 질의의 경우처럼 국토계획법 제84조제3항에 따라 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역 등")에 걸쳐 있는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하여야 할 것으로 자세한 사항은 관련자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-653, 2013.01.25.>

◆ 유권해석 7

① 질의요지

가. 1필지 상에 둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 자연녹지지역)에 걸쳐 있는 사업대상지에 대하여 근린생활시설(주용도)과 판매용시설 및 업무시설 등 복합용도 건축물을 계획할 때 자연녹지지역은 건축물 건축 없이 지상부는 조경식재, 지하부는 지하주차장 통로 일부를 계획할 때 입지가 제한되는지 여부.

나. 위와 같은 여건에서 자연녹지지역을 순수하게 조경식재로만 조성하는 것도 입지가 제한되는지 여부.

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제84조제3항 중 '각각의 용도지역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용한다'에서 토지에 관한 규정의 의미와 적용기준은 무엇인지?

② 회신내용

질의 '가, 나'에 대하여

○ 국토계획법 제84조제3항에 따라 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구·용도구역(이하 "용도지역 등"이라 함)에 걸쳐 있는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용합니다.

○ 이때, 국토계획법 시행령 제71조제2항에 따라 같은 조 제1항의 규정에 의한 건축제한을 적용함에 있어서 부속건축물에 대하여는 주된 건축물에 대한 건축제한에 의하며, 국토계획법 시행령 제83조제4항의 규정에 따라 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표 2 내지 별표 27, 제72조 내지 제77조 및 제79조 내지 제82조의 규정에 의한 건축물에 관한 사항을 적용하여야 하므로

○ 질의 '가'의 경우처럼 건축물의 지하주차장 통로 일부가 계획되어 있다면 입지를 제한함이 타당할 것이며, 질의 '나'의 경우처럼 건축물과 관계없이 순수하게 조경식재만 조성하는 것은 가능할 것으로 판단되나 구체적인 사항은 사실 관계 등을 확인할 수 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

질의 '다'에 대하여

○ 국토계획법 제84조제3항 규정은 녹지지역의 훼손을 최소화하기 위하여 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우에는 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하는 사항으로

○ 이때, '토지'라 함은 건축물의 건축이 수반되지 않는다 하더라도 설비나 시설의 설치를 위하여 부지 등 토지의 이용이 필요할 경우를 말하는 것입니다.

<도시정책과-2346, 2013.06.24.>

◆ 법제처 법령해석 사례

재정비촉진지구 지정이 해제되는 경우 별도의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획의 결정·고시 없이 재정비촉진지구 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되는지 여부(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제7조 등 관련)
안건번호 : 11-0112
회신일자 : 2011.4.21

1. 질의요지

「도시재정비촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비특별법"이라 함) 제13조제1항제3호에 따르면 재정비촉진계획이 결정·고시되면 그 고시일에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제30조에 따른 용도지역·용도지구의 변경에 관한 도시관리계획 결정을 받은 것으로 의제되는바, 시·도지사가 도시재정비특별법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우, 별도의 국토계획법에 따른 용도지역·용도지구의 변경에 관한 도시관리계획의 결정·고시가 없이도 재정비촉진지구 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되는지?

2. 회답

시·도지사가 도시재정비특별법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 별도의 국토계획법에 따른 도시관리계획의 결정·고시가 없는 한, 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되지 아니합니다.

3. 이유

○ 도시재정비특별법 제4조·제5조·제9조 및 제12조에 따르면, 시장·군수·구청장이 시·도지사에게 재정비촉진지구 지정을 신청하는 경우 시·도지사는 관계 행정기관의 장과의 협의를 거쳐 국토계획법에 따른 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구를 지정·고시하고, 해당 지구의 시장·군수·구청장이 재정비촉진지구 내 재정비촉진사업 시행을 위하여 주민과 지방의회의 의견을 들어 재정비촉진계획을 수립하여 시·도지사에게 결정을 신청하면, 시·도지사는 관계 행정기관의 장과의 협의와 시·도도시계획위원회 심의 또는 「건축법」 제4조에 따라

시·도에 두는 건축위원회와 시·도도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 재정비촉진계획을 결정·고시하게 되는데, 같은 법 제13조제1항제3호는 재정비촉진계획이 결정·고시되면 그 고시일에 국토계획법 제30조에 따른 도시관리계획의 결정이 있은 것으로 본다고 규정하여 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획의 결정을 의제하고 있고, 도시재정비촉진법 제7조제2항은 시·도지사가 재정비촉진지구의 지정목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우에는 시·도도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구의 지정을 해제할 수 있는바, 이 사안과 같이 재정비촉진지구의 지정이 해제되는 경우 별도의 국토계획법에 따른 도시관리계획의 결정·고시가 없이도 재정비촉진지구 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되는지가 문제됩니다.

○ 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정과 용도지역·용도지구 변경에 관한 도시관리계획의 결정은 각각 별개의 법령에 근거한 행정처분이므로 원칙적으로는 도시재정비특별법에 따른 재정비촉진지구의 지정 해제와 국토계획법에 따른 용도지역·용도지구 변경에 관한 도시관리계획의 결정은 각각 이루어져야 하는 것이지만, 행정절차를 별개로 진행함으로써 행정절차가 지연되거나 중복되는 등의 문제를 방지하여 재정비촉진사업을 신속하고 원활하게 추진할 수 있도록 도시재정비특별법 제13조제1항제3호는 재정비촉진계획이 결정·고시된 때에는 그 고시일에 국토계획법 제30조에 따른 용도지역·용도지구 변경에 관한 도시관리계획의 결정이 있은 것으로 본다는 법률적 근거를 두고 있는 것입니다.

○ 그런데, 국토계획법 제42조에서는 다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제에 관한 규정을 두면서, 「항만법」, 「어촌·어항법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 「전원개발촉진법」, 「농지법」, 「산지관리법」에 따른 특정 구역 등이 해제되는 경우 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 보고, 용도지역이 환원되는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 그 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다고 규정하고 있는바, 이 규정은 원칙적으로 특정 구역의 지정 이전의 용도지역으로의 환원은 별도의 국토계획법에 따른 도시관리계획의 결정·고시로 하여야 하나, 예외적으로 별도의 도시관리계획의 결정·고시가 없어도 특정 구역의 지정 이전의 용도지역으로 환원된다고 보면서, 이미 사업이나 공사에 착수한 자의 신뢰이익을 보호하기 위한 취지의 규정으로 볼 수 있습니다.

○ 그러나, 국토계획법에서는 도시재정비특별법에 따른 재정비촉진지구의 지정이 해제되는 경우 그 지정 이전의 용도지역으로 환원되는지 여부에 관하여는 아무런 규정을 두고 있지 않을 뿐만 아니라, 같은 법 제42조제4항에서 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발예정지구 등 특정 구역으로 지정·고시되어 국토계획법에 따른 용도지역 지정 등이 의제되는 경우에도, 그 특정 구역이 해제됨에 따라 지정되기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 보는 경우 그 특정 구역의 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 고시하고 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 통보하도록 하고 있는 점에 비추어 보더라도, 국토계획법에 따른 용도지역 등의 변경에 따른 별도의 도시관리계획의 결정·고시가 없이는 재정비촉진지구의 지정이 해제되었다는 사유만으로 지정 이전의 용도지역 등으로 환원되는 것으로 보기는 어렵다 할 것입니다.

○ 또한, 국토계획법 제2조에 따르면 용도지역·용도지구가 지정·변경되면 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 제한이 강화되거나 완화될 수 있고, 이러한 제한을 위반한 경우 같은 법 제133조에 따라 행정처분을 받게 되는바, 도시재정비특별법에 따른 재정비촉진지구 지정이 해제되었다 하여 별도의 용도지역·용도지구 변경에 관한 도시관리계획의 결정·고시 없이 바로 해당 용도지역·용도지구가 재정비촉진지구 지정 이전으로 환원된다면, 위에서 살펴본 바와 같이 환원 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자는 그 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다는 국토계획법 제42조제5항과 같은 규정이 없는 한, 이를 신뢰하여 사업이나 공사에 착수한 자가 국토계획법 제133조에 따라 행정처분을 받게 되는 불합리한 결과가 초래될 수 있으므로, 이는 행정작용의 일반원칙인 신뢰보호의 원칙에 반한다 할 것입니다.

○ 따라서, 이 사안과 같이 시·도지사가 도시재정비특별법 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구의 지정을 해제하는 경우 별도의 국토계획법에 따른 도시관리계획의 결정·고시가 없는 한, 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되지 아니합니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조(용도지역 및 용도지구 안에서의

건축물의 건축제한 등)관련
안건번호 : 05-0093
회신일자 : 2005.12.23

1. 질의요지

「산지관리법」상 준보전산지로 지정되어 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상으로는 농림지역으로 지정된 지역에 소재하는 토지에 다가구주택을 건축할 수 있는지 여부

2. 회답

농림지역인 준보전산지 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항, 동법 시행령 제71조제1항제20호 및 별표 21의 규정에 의하여 다가구주택을 건축할 수 없습니다.

3. 이유

○ 일반적으로 토지이용에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 규정되어 있는 지역·지구에 따른 행위제한에 의하도록 되어 있습니다.

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제5항제5호의 규정에 의하면, 농림지역 중 보전산지 안에서의 건축제한은 「산지관리법」이 정하는 바에 의하도록 규정하고, 「산지관리법」은 산지의 합리적인 보전과 이용을 위하여 산지를 보전산지·공익용산지 및 준보전산지로 구분하여 관리하면서, 보전산지 및 공익용산지에 대해서는 일정한 행위제한을 규정하고 있으나 준보전산지에 대해서는 행위제한에 관하여 특별한 규정을 두고 있지 않습니다.

○ 따라서 보전산지 및 공익용산지 안에서의 건축제한은 「산지관리법」에 의하여 규율되나, 준보전산지 안에서의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 규율된다고 할 것인바, 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」에서는 준보전산지 안에서의 건축제한에 관하여 별도의 규정을 두고 있지 아니하나, 용도지역인 농림지역으로 지정된 준보전산지에 있어서의 토지이용은 동법에 규정되어 있는 농림지역에서의 행위제한에 의하여 규제됩니다.

○ 그러므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항 및 동법 시행령 제71조제1항제20호의 규정에 의하면, 용도지역인 농림지역 안에

서 건축할 수 있는 건축물은 동법 시행령 별표 21에 규정된 건축물에 한하여 건축할 수 있는바, 다가구주택은 농림지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로 열거되어 있지 않으므로 농림지역으로 지정된 준보전산지 안에서는 다가구주택의 건축을 할 수 없다고 할 것입니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

생산녹지지역 및 농업진흥구역으로 지정된 농지에 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축이 허용되는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 「농지법」 제32조 등 관련)

안건번호 : 13-0609
회신일자 : 2014.04.02

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항, 같은 법 시행령 제71조제1항제15호 및 별표 16에서는 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물에 대하여 규정하고, 「농지법」 제32조제1항에서는 농업진흥구역에서의 행위제한을 규정하고 있는바,

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 생산녹지지역 및 「농지법」에 따른 농업진흥구역으로 지정된 농지에 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축이 허용되는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 생산녹지지역이자 「농지법」에 따른 농업진흥구역으로 지정된 농지에 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축은 허용되지 않는다고 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제36조제2항 및 같은 법 시행령 제30조제4호나목에서 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시·군관리계획결정으로 주로 농업적 생

산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역을 생산녹지지역(이하 “생산녹지지역”이라 함)으로 지정할 수 있다고 규정하고, 「농지법」 제28조제1항에서 시·도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정하며, 같은 조 제2항제1호에서 농업진흥지역 중 농업의 진흥을 도모하여야 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 농림축산식품부장관이 정하는 규모로 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용할 필요가 있는 지역을 농업진흥구역(이하 “농업진흥구역”이라 함)으로 지정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, 국토계획법 제76조제1항, 같은 법 시행령 제71조제1항제15호 및 별표 16 제2호자목에서 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)를 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물로 규정하고 있음에 반하여, 「농지법」 제32조제1항에서는 농업진흥구역에서는 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없도록 하고, 다만 예외적으로 허용되는 토지이용행위를 열거하여 규정하고 있는데, 예외적으로 허용되는 토지이용행위에는 “「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축”은 포함되어 있지 않은바,

○ 이 사안에서는 생산녹지지역이자 농업진흥구역으로 지정된 농지에 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축이 허용되는지 여부가 문제될 수 있습니다.

○ 먼저, 국토계획법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적(제1조)으로 하는 법률이고, 같은 법 제2조제15호에 따르면 “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역으로서, 토지를 그 적성에 따라 구분하여 적절한 용도를 부여한 후 이 용도와 부합하지 아니하는 토지의 이용을 규제함으로써, 무질서한 토지 이용으로 인한 혼란을 방지하고 합리적이고 능률적인 토지 이용을 유도하여 쾌적한 생활환경을 유지하려는 것인 반면,

○ 「농지법」은 농지의 소유·이용 및 보전 등에 필요한 사항을 정함으로써 농지를 효율적으로 이용하고 관리하여 농업인의 경영 안정과 농업생산성 향상을 바탕으로 농업 경쟁력 강화와 국민경제의 균형 있는 발전 및 국토 환경 보전에 이바지하는 것을 목적(제1조)으로 하는 법률로서, 같은 법 제28조제1항 및 제2항에서는 시·도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정하되 그 용도에 따라 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 살피건대, 입법 목적 등을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각기 정하고 있는 경우, 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 풀이되지 아니하는 한 그 행위에 관하여 각 법률의 규정이 모두 적용된다고 할 것(대법원 2010. 9. 9. 선고 2008두22631 판결)인바, 국토계획법 제36조제1항제1호라목 및 같은 법 시행령 제30조제4호다목에 따르면 생산녹지지역은 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역인 도시지역 중 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역인 녹지지역에 포함되는 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역인 반면, 「농지법」 제28조 및 제29조에 따르면 농업진흥구역은 농업의 진흥을 도모하여야 하는 지역으로서 일정 규모로 농지가 집단화되어 농업 목적으로 이용할 필요가 있는 지역으로서 국토계획법에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 한다고 할 것이어서, 생산녹지지역의 지정에 관한 국토계획법의 규정과 농업진흥구역의 지정에 관한 「농지법」의 규정은 그 취지 및 요건을 달리한다고 할 것이므로, 원칙적으로 각 법률의 규정이 모두 적용될 수 있다고 할 것입니다.

○ 또한, 국토계획법 제76조제5항제3호에서 농림지역 중 농업진흥지역의 경우에는 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여 「농지법」에서 정하는 바에 따른다고 규정하고 있고, 같은 조 제6항에서 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림축산식품부장관이 농지 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 「농지법」에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있되, 국토계획법에 따른 제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다고 규

정하고 있는 반면, 생산녹지지역이자 농업진흥구역으로 지정된 이 사안 농지에 대해서는 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등 제한과 관련하여 「농지법」의 적용 여부에 대해서 별도의 규정을 두고 있지 아니한바, 이 경우에는 국토계획법 및 「농지법」의 규정이 모두 적용될 수 있다고 보는 것이 국토계획법 제76조에서 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등을 별도로 규정하도록 한 취지에 부합하는 해석이라고 할 것입니다.

○ 아울러, 국토계획법 제76조제1항, 같은 법 시행령 제71조제1항제15호 및 별표 16에서는 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물, 즉 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등 제한을 규정하고 있는 반면, 「농지법」 제32조제1항에서는 농업진흥구역에서 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없되, 다음 각 호의 토지이용행위는 그러하지 아니하다고 규정하면서, 그 행위 중 하나로서 "지하자원 개발을 위한 탐사 또는 지하광물 채광(採鑛)과 광석의 선별 및 적치(積置)를 위한 장소로 사용하는 행위"(제8호)를 규정하고 있는 점 등을 살펴볼 때, 각 규정은 각각 건축물과 토지에 대한 것으로 그 적용 대상 및 범위 등을 달리 하는 것으로서 농업진흥구역에서의 토지이용행위의 제한 규정이 생산녹지지역에서의 건축 제한 규정에 대한 특별규정이라거나 그 반대로 생산녹지지역에서의 건축 제한 규정이 농업진흥구역에서의 토지이용행위의 제한 규정에 대한 특별규정이라고 볼 수는 없다고 할 것입니다.

○ 따라서, 국토계획법에 따른 생산녹지지역이자 「농지법」에 따른 농업진흥구역으로 지정된 농지에 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외함)의 건축은 허용되지 않는다고 할 것입니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

생산관리지역에 축사 건축 시 해당 지역이 농업진흥구역으로 지정되어야 건폐율 완화가 가능한지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항 등 관련)

안건번호 : 12-0631
회신일자 : 2013.1.28

1. 질의요지

「농지법」에 따라 농업진흥구역에 건축할 수 있고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 생산관리지역에도 건축할 수 있는 건축물(축사)을 생산관리지역에 건축하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항에 따라 건폐율을 완화할 수 있으려면 해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정되어 있어야 하는지?

2. 회답

「농지법」에 따라 농업진흥구역에 건축할 수 있고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 생산관리지역에도 건축할 수 있는 건축물(축사)을 생산관리지역에 건축하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항에 따라 건폐율을 완화할 수 있으려면 해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정되어 있어야만 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제77조제1항에서는 지정된 용도지역(도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역)에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 각 호에서 정하는 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시·군 등의 조례로 정하도록 하면서 제2호나목 및 같은 법 시행령 제84조제1항제18호에서 생산관리지역에 대한 건폐율의 최대한도를 20퍼센트 이하로 정하고 있습니다.

○ 한편, 국토계획법 제77조제4항에서는 같은 조 제1항에도 불구하고 녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 농업용·임업용·어업용 건축물을 건축하려는 경우(제3호)나 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 주민생활의 편익을 증진시키기 위한 건축물을 건축하려는 경우(제4호)에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 시·군 등의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있도록 하면서, 같은 법 시행령 제84조제6항에서는 국토계획법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획

조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다고 규정하고 있는바, 이 사안에서는 「농지법」에 따라 농업진흥구역에 건축할 수 있고 국토계획법에 따라 생산관리지역에도 건축할 수 있는 건축물(축사)을 생산관리지역에 건축하는 경우, 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따라 건폐율을 완화할 수 있으려면 해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정되어 있어야만 하는지가 문제됩니다.

○ 먼저, 국토계획법 시행령 제84조제6항의 문언상 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역에 대해서 예외적으로 건폐율이 완화될 수 있는 요건으로는 해당 건축물이 "「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물"일 것을 규정하고 있을 뿐, 해당 지역이 「농지법」 제28조제2항제1호에 따른 농업진흥구역으로 지정되었을 것을 규정하고 있지 아니합니다.

○ 또한, 국토계획법 시행령 제84조제6항의 입법 취지가 보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 안에 「농지법」에서 허용되는 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 60퍼센트 이하의 범위 안에서 조례로 따로 정할 수 있도록 완화함으로써 비도시지역의 소규모 취락에 거주하는 주민들의 편의를 도모하고자 하려는 것이었고 [국토의계획및이용에관한법률시행령(2002. 12. 26. 대통령령 제17816호로 제정되어 2003. 1. 1. 시행된 것을 말함) 제정이유 참조], 달리 「농지법」에 따른 농업진흥구역으로 지정된 지역에 한정하여 해당 주민들의 편의만을 도모하기 위함이었다고 보이지도 아니하는 점에 비추어 볼 때, 해당 지역이 농업진흥구역으로 지정된 경우로 한정하여 건폐율을 완화할 수 있도록 한 것은 아니라고 할 것입니다.

○ 따라서, 「농지법」에 따라 농업진흥구역에 건축할 수 있고 국토계획법에 따라 생산관리지역에도 건축할 수 있는 건축물(축사)을 생산관리지역에 건축하는 경우, 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따라 건폐율을 완화할 수 있으려면 해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정되어 있어야만 하는 것은 아니라고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

기존 부지의 범위 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 등 관련)

안건번호 : 13-0246
회신일자 : 2013.8.7

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제1항제19호에서는 계획관리지역의 경우 건폐율은 40퍼센트 이하로 규정하고 있고, 같은 조 제5항제3호에서는 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 도시·군계획조례로 정하는 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우만 해당함)의 경우에는 건폐율을 완화하여 50퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하지 못하도록 규정하고 있는바,

2003년 1월 1일 전에 공장을 등록하여 운영하던 중 2004년 기존 공장과 접한 토지를 공장부지로 확장하여 공장을 증설한 경우에, 2003년 1월 1일 전에 공장등록한 기존 공장부지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항제3호(건폐율 완화 규정)가 적용되는지?

2. 회답

2003년 1월 1일 전에 공장을 등록하여 운영하던 중 2004년 기존 공장과 접한 토지를 공장부지로 확장하여 공장을 증설한 경우에, 2003년 1월 1일 전에 공장등록한 기존 공장부지에 대하여도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항제3호(건폐율 완화 규정)가 적용되지 않는다고 할 것입니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제77조제1항제2호다목에서는 계획관리지역의 건폐율은 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 40퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하도록 규정하고 있고, 같은 조 제4항제2호에서는 주변 여건을 고려하여 토지의 이용도를 높이기 위하여 건폐율을 완화할 필요가 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 같은 조 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·

특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있도록 규정하고 있으며,

같은 조 제1항, 제2항 및 제4항의 위임에 따라 같은 법 시행령 제84조제1항제19호에서는 계획관리지역의 경우 건폐율은 40퍼센트 이하로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제84조제5항제3호에서는 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되는 경우만 해당함)의 경우에는 건폐율을 완화하여 50퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하지 못하도록 규정하고 있는바,

이 사안에서는 2003년 1월 1일 전에 공장을 등록하여 운영하던 중 2004년 기존 공장과 접한 토지를 공장부지로 확장하여 공장을 증설한 경우에, 2003년 1월 1일 전에 공장등록한 기존 공장부지에 대하여 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호(건폐율 완화 규정)가 적용되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호에서는 계획관리지역의 경우 기존 공장으로 2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우에 대하여 예외적으로 건폐율을 완화하고 있고, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제20호에서는 "공장의 설립"을 공장을 신설 또는 증설하는 것으로, 같은 조 제22호에서는 "공장의 증설"을 등록된 공장의 공장건축면적 또는 공장부지면적을 넓히는 것으로 각각 정의하고 있는 것을 고려해 볼 때, 이 사안과 같이 2003년 1월 1일 전에 공장을 등록하여 운영하던 중 2003년 1월 1일 이후인 2004년에 공장을 증설한 경우에는 기존의 공장과 증설된 공장을 합해서 하나로 보아야 할 것이고, 따라서 이 경우에는 2003년 1월 1일 전에 준공된 것으로 볼 수 없다고 할 것이므로, 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호에 따른 건폐율 완화 규정이 적용될 수 없다고 할 것입니다.

또한, 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호는 2009년 7월 7일 대통령령 제21625호로 일부개정되면서 신설된 것으로 과거 국토계획법 시행 전, 준농림지역에서 입지한 기존 공장의 경우 관련 규정만 충족하는 경우 입지가 가능하여 기반시설 부족 등 난개발된 사례가 발생하였으므로, 이를 보완하기 위해서 해당 시설의 유지를 위하여 필요한 기반시설이

충분하다고 인정되는 경우 기존 부지내 증축에 한하여 건폐율을 50퍼센트의 범위 내에서 도시계획조례를 통하여 예외적으로 완화할 수 있도록 한 점에 비추어 볼 때[구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(2009. 7. 7. 대통령령 제21625호로 개정되어 시행된 것) 조문별 개정이유서 참조], 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호에 따른 건폐율 완화 규정의 적용은 엄격하게 제한하여야 할 것입니다.

아울러, 건축관계법령상 건폐율에 관한 규정을 둔 것은 당해 토지와 인근토지의 이용관계를 조절하고 토지의 규모나 도로사정 등을 고려하여 토지의 적정한 이용을 확보하기 위한 데 있다고 할 것이므로 건폐율에 관한 규정은 엄격하게 해석할 필요가 있고, 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하도록 한 용도지역제의 취지를 고려해 볼 때, 기존 부지에 인접하여 공장을 증설한 경우에도 건폐율 완화 규정을 적용하는 것은 국토계획법 시행령 개정 취지에 부합하지 않고, 용도지역별로 허용하고 있는 건폐율을 초과하는 예외적인 대지가 증가하게 되어 용도지역제 체계가 훼손될 우려가 있으므로 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호을 적용함에 있어 2003년 1월 1일 이후에 공장을 증설한 경우는 제외하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

따라서, 2003년 1월 1일 전에 공장을 등록하여 운영하던 중 2004년 기존 공장과 접한 토지를 공장부지로 확장하여 공장을 증설한 경우에, 2003년 1월 1일 전에 공장등록한 기존 공장부지에 대하여도 국토계획법 시행령 제84조제5항제3호(건폐율 완화 규정)가 적용되지 않는다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」에 따라 농업진흥지역에서 공장증설을 승인하는 경우 건폐율의 최대한도(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항 등 관련)

안건번호 : 13-0394
회신일자 : 2013.9.17

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 제84조제1항제20호에 따르면 농림지역에서의 건폐율은 20퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례(이하 “도시·군계획조례”라 함)가 정하는 비율을 초과할 수 없고, 같은 조 제6항에 따르면 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과할 수 없으며, 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」(이하 “기특법”이라 함) 제16조제2항에서는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 중소기업자가 소유한 공장으로서 「농지법」 제28조에 따른 농업진흥지역의 지정 당시 농업진흥지역 안에 있던 공장 등에 대하여는 「농지법」 제32조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 공장증설을 승인할 수 있다고 규정하고 있는바,

「농지법」 제32조에 따르면 공장증설이 허용되지 않지만 기특법 제16조제2항에 따라 공장증설이 허용되는 경우에 적용되는 건폐율의 최대한도는 국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따라 20퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율인지, 아니면 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따라 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율인지?

2. 회답

「농지법」 제32조에 따르면 공장증설이 허용되지 않지만 기특법 제16조제2항에 따라 공장증설이 허용되는 경우에 적용되는 건폐율의 최대한도는 국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따라 20퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율이라고 할 것입니다.

3. 이유

국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따르면 농림지역에서의 건폐율은 20퍼센트 이하의 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없고, 같은 조 제6항에 따르면 같은 조 제1항에도 불구하고 국토계획법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건

축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다.

또한, 「농지법」 제32조제1항에 따르면 농업진흥구역에서는 농업 생산 또는 농지개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없으나 다만, 대통령령으로 정하는 농수산물의 가공·처리시설의 설치 및 농수산업 관련 시험·연구시설의 설치 등 같은 항 제1호부터 제9호까지 규정된 토지이용행위에 한하여 예외적으로 허용하고 있습니다.

그런데, 기특법 제16조제2항에 따르면 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 중소기업자가 소유한 공장으로서 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공장에 대하여는 「농지법」 제32조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 공장증설을 승인할 수 있는바, 이 사안에서는 「농지법」 제32조에 따르면 공장증설이 허용되지 않지만 기특법 제16조제2항에 따라 공장증설이 허용되는 경우에 적용되는 건폐율의 최대한도는 국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따라 20퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율인지, 아니면 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따라 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율인지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따르면 농림지역의 건폐율 최대한도는 20퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없는 것이 원칙이지만, 같은 조 제6항에서는 그에 대한 예외로서 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에는 60퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과할 수 없다고 규정하고 있는바, 국토계획법 시행령 제84조제6항은 같은 조 제1항에서 규정하고 있는 원칙에 대한 예외 또는 특례로서의 성격을 가지고 있으므로 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따른 농림지역의 건폐율 규정은 그 문언과 취지에 비추어 제한적으로 해석하는 것이 상당하다고 할 것입니다.

먼저, 국토계획법령에서 용도지역별로 건폐율 최대한도를 규정하고 있는 조항의 입법연혁 및 취지를 살펴보면, 종전에 「국토이용관리법」에서는 농림지역의 건폐율 최대한도를 60퍼센트로 규정하고 있었으나, 「도시계획법」과 「국토이용관리법」으로 이원화되어 있던 법률을 통

합하여 국토계획법을 제정하면서 농림지역의 훼손을 방지하기 위하여 농림지역에서의 건폐율 최대한도를 20퍼센트 이하로 규정하게 된 것이고, 다만, 농림지역의 경우 대부분 현지 주민생활에 필수적인 시설들이 들어서게 되므로 주민생활에 불편이 없도록 농업·임업·어업용 건축물 등에 대하여는 건폐율을 완화할 수 있도록 예외규정을 둔 것으로서 [국토이용및계획에관한법률안 검토보고서(2001년 11월, 건설교통위원회) 참조], 그에 따라 국토계획법 시행령 제84조제6항에서는 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우 건폐율 최대한도를 60퍼센트 이하로 완화하여 규정하고 있는 것입니다.

따라서, 국토계획법 시행령 제84조제6항에 규정된 "「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우"의 의미는 문언 그대로 「농지법」 제32조제1항에 따라 허용되는 토지이용행위로 인하여 건축할 수 있는 건축물을 의미하는 것이지, 「농지법」 제32조에 따르면 건축할 수 없는 건축물이지만 다른 법에서 「농지법」 제32조에 대한 예외규정을 두어 건축할 수 있게 되는 건축물까지 포함하는 것은 아니라고 해석하는 것이 법령의 규정체계 및 문언에 비추어 합리적이라고 할 것입니다.

한편, 기특법 제16조제2항에서는 농업진흥지역의 지정 당시 농업진흥지역 안에 있던 공장(제1호) 또는 2008년 12월 31일 이전에 농업진흥지역과 접하여 설치한 공장으로서 도로·철도 등으로 모두 둘러싸여 농업진흥지역 밖의 토지에 공장증설이 불가능한 공장(제2호)인 경우에는 「농지법」 제32조에도 불구하고 공장증설을 승인할 수 있다고 규정하고 있는바, 이는 농업진흥구역 내 기존 공장의 증설 불허로 생산 및 경영활동에 지장을 초래하는 등 민원인의 불편을 해소하기 위하여 공장증설에 관한 특례를 규정한 것으로서 [기업활동규제완화에관한특별조치법안 심사보고서(1993년 5월, 상공자원위원회) 참조], 이 사안과 같이 기특법에 따른 공장증설에 관한 특례의 적용 대상이 되는 경우라 하더라도 「농지법」 제32조에 따라 허용되는 농업생산·농지개량 또는 농어민 주민생활에 필수적인 시설의 건축이 아니라면 국토계획법 시행령 제84조제6항에 따른 건폐율 최대한도의 특례가 적용되지 아니한다고 보는 것이 상당하다고 할 것입니다.

따라서, 「농지법」 제32조에 따르면 공장증설이 허용되지 않지만 기특법 제16조제2항에 따라 공장증설이 허용되는 경우에 적용되는 건폐율의

최대한도는 국토계획법 시행령 제84조제1항제20호에 따라 20퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율이라고 할 것입니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 한 필지의 농지에 관한 농지전용허가 (「농지법」 제37조 등 관련)

안건번호 : 12-0522
회신일자 : 2012.10.17.

1. 질의요지

계획관리지역에 550㎡, 생산관리지역에 300㎡ 걸쳐있는 한 필지의 농지를 「농지법」 제37조제1항 각 호의 농지전용허가 제한을 받는 시설부지로 사용하려는 경우, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 건축제한에 관한 적용기준인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항을 적용하여 「농지법」 제37조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 농지전용을 허가할 수 있는지?

2. 회답

계획관리지역에 550㎡, 생산관리지역에 300㎡ 걸쳐있는 한 필지의 농지를 「농지법」 제37조제1항 각 호의 농지전용허가 제한을 받는 시설부지로 사용하려는 경우, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 건축제한에 관한 적용기준인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항을 적용하여 「농지법」 제37조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 농지전용을 허가할 수는 없다 할 것입니다.

3. 이유

○ 「농지법」 제34조제1항에 따르면 농지를 전용하려는 자는 농림수산식품부장관의 허가를 받아야 하는데, 같은 법 제37조제1항 각 호 외의 부분에서는 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지로 사용하려는 농지는 전용을 허가할 수 없도록 하면서(본문), 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역·계획관리지역 및 개발진흥지구에 있는 농지는 이러한 시설의 부지로 사용하더라도 전용을 허가할 수 있

도록 정하고 있고(단서), 「농지법 시행령」 제44조에서는 「농지법」 제37조제1항 각 호별로 농지전용허가가 제한되는 대상 시설을 규정하고 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 같은 법 시행령 제94조에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역등"이라 함)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 330㎡ 이하인 경우에는 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다고 규정하고 있는바, 계획관리지역에 550㎡, 생산관리지역에 300㎡ 걸쳐있는 한 필지의 농지를 「농지법」 제37조제1항 각 호의 농지전용허가 제한을 받는 시설부지로 사용하려는 경우, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 건축제한에 관한 적용기준인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항을 적용하여 「농지법」 제37조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 농지전용을 허가할 수 있는지 여부가 문제됩니다.

○ 먼저, 「농지법」상 농지를 전용하는 경우 그에 대한 제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역·용도지구의 구분·지정에 따른 건축제한과는 별도로 「농지법」에서 규정하고 있는바, 한 필지의 농지에 시설을 설치하면서 이를 위하여 농지전용허가를 받아야 하는 경우, 농지전용허가를 할 수 있는지 여부는 「농지법」에 규정한 바에 따라서 정하여진다 할 것입니다(법제처 2006. 6. 29. 회신 06-0133 해석례 참조).

○ 그런데, 「농지법」 제37조제1항 각 호 외의 부분 단서에서는 농지전용허가 제한 대상에서 제외되는 지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역·계획관리지역·개발진흥지구만을 규정하고 있을 뿐 생산관리지역을 포함하지 않고 있고, 둘 이상의 용도지역 등에 걸쳐 있는 한 필지의 농지에 대한 농지전용허가 제한에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항을 준용하는 규정 또한 두고 있지 아니합니다.

○ 또한, 「농지법」 제37조제1항에서는 대기오염 배출시설, 폐수배출시설 등의 시설 부지로의 농지전용을 원칙적으로 제한하고 있는바, 이는 이러한 시설들이 농업 진흥 및 농지 보전에 해악이 큰 시설이기 때문인데, 같은 항 각 호 외의 부분 단서에서 도시지역 및 계획관리지역·개발

진흥지구에 있는 농지의 경우 이러한 시설 부지로의 농지전용이 가능하도록 한 취지는, 위 용도지역등은 주거·상업·공업·녹지지역에 위치해 있거나 도시지역으로의 편입이 예상되고 주거·상업·공업·휴양 기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구라는 점을 고려한 것인데, 만약 이러한 농지가 생산관리지역 등 다른 용도지역·용도지구와 연접해 있다는 이유만으로 그 연접된 다른 용도지역·용도지구 부분까지 예외적으로 농지전용허가 대상이 된다고 본다면, 한정된 자원인 농지를 공공복리에 적합하게 이용·관리함으로써 농업 경쟁력을 강화하고 국민경제의 발전에 이바지하고자 하는 「농지법」의 입법취지에 반하는 해석이라 할 것입니다.

○ 따라서, 계획관리지역에 550㎡, 생산관리지역에 300㎡ 걸쳐있는 한 필지의 농지를 「농지법」 제37조제1항 각 호의 농지전용허가 제한을 받는 시설부지로 사용하려는 경우, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 건축제한에 관한 적용기준인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항을 적용하여 「농지법」 제37조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 농지전용을 허가할 수는 없다 할 것입니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 건폐율 및 용적률의 적용기준 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조등 관련)

안건번호 : 12-0595
회신일자 : 2012.12.4.

1. 질의요지

하나의 대지의 용도지역이 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(대지면적 640제곱미터)과 주거지역(대지면적 400제곱미터)에 걸치는 경우 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하는지?

2. 회답

하나의 대지의 용도지역이 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(대지

면적 640제곱미터)과 주거지역(대지면적 400제곱미터)에 걸치는 경우 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용한다고 할 것입니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 "대통령령으로 정하는 규모" 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값(이하 "가중평균기준"이라 함)을 적용한다고 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 제94조에 따르면 국토계획법 제84조제1항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 330제곱미터를 말하되, 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말합니다.

이 사안은 하나의 대지의 용도지역이 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(대지면적 640제곱미터)과 주거지역(대지면적 400제곱미터)에 걸치는 경우이므로 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률의 적용기준은 국토계획법 제84조제1항 및 같은 법 시행령 제94조가 적용되는지에 따라 결정된다고 할 것입니다.

살피건대, 법문언상 국토계획법 제84조제1항에 따르면 가중평균기준이 적용되는 것은 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령이 정하는 규모 이하인 경우인데, 그 위임을 받은 같은 법 시행령 제94조 본문에서는 이러한 가장 작은 부분의 규모를 330제곱미터라고만 규정하고 있어, 이는 가장 작은 부분의 규모가 330제곱미터 이하이기만 하면 그 위치가 어느 용도지역에 있는지는 불문하고 가중평균기준을 적용한다는 의미라고 할 것이고, 같은 조 단서에서는 도로변의 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터라고 규정하고 있는바, 이 역시 같은 조 본문과 같은 맥락에서 대지가 둘 이상의 용도지역 중 도로변의 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐있고 가장 작은 부분의 규모가 660제곱미터 이하이기만 하면 그 위치가 상업지역에 있던 그 외의 지역에 있던 불문하고 가중평균기준을 적용한다는 의미라고 할 것입니다.

즉, 이 사안의 대지는 도로변에 띠모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐져 있고, 상업지역과 주거지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분은 주거지역(400제곱미터)으로서 그 규모가 660제곱미터 이하이므로, 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 국토계획법 제84조제1항 각 호의 산식에 따라 가중평균기준을 적용한다고 할 것입니다.

또한, "둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 대지에 대한 적용기준"의 개정 연혁을 살펴보더라도, 구 국토계획법(2012. 2. 1. 법률 제11292호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행되기 전의 것을 말함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우로서 용도지역 등으로 구분되는 면적 중 가장 작은 부분이 일정 규모 이하인 경우에는 가장 큰 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하도록 되어 있었는데, 이에 따라 낮은 용적률 등을 적용받는 용도지역 등에 속한 면적을 축소하기 위하여 건축부지를 과도하게 분할하는 사례가 발생하였고 특히 이러한 비정상적인 토지분할 및 합병사례는 띠 모양으로 지정된 상업지역에서 주로 발생함에 따라, 2012. 2. 1. 국토계획법 개정으로 현행과 같이 가장 작은 부분이 일정규모 이하인 경우에는 가중평균기준을 적용하도록 개정한 것이므로(국회 국토해양위원회 전문위원 검토보고서 2011. 11. 참조), 이 사안의 경우 현행 국토계획법 제84조제1항에 따라 가중평균기준을 적용하는 것이 입법취지에도 부합한다고 할 것입니다.

따라서, 하나의 대지의 용도지역이 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(대지면적 640제곱미터)과 주거지역(대지면적 400제곱미터)에 걸치는 경우 해당 대지 건축물의 건폐율 및 용적률은 국토계획법 제84조제1항에 따라 가중평균기준을 적용한다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물의 범위(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20 제1호자목(1) 등 관련)

안건번호 : 17-0213
회신일자 : 2017.6.28.

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제36조제1항제2호다목에서는 용도지역의 한 종류로 계획관리지역을 규정하고 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 별표 19 제2호자목(3) 및 별표 20 제1호자목(1)에서는 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물의 하나로 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」(이하 "수질수생태계법"이라 함) 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질(이하 "특정수질유해물질"이라 함)이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」(이하 "수질수생태계법 시행령"이라 함) 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 건축물이되, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다고 규정하고 있습니다.

한편, 수질수생태계법 제33조제1항 본문에서는 폐수배출시설을 설치하려는 자는 환경부장관의 허가를 받거나 환경부장관에게 신고하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 항 단서에서는 같은 조 제7항에 따라 폐수무방류배출시설을 설치하려는 자는 환경부장관의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제7항에서는 환경부령으로 정하는 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설의 경우 폐수배출시설의 설치제한지역에서 폐수무방류배출시설로 하여 이를 설치할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제9항제3호 및 같은 법 시행령 제31조제7항 각 호에서는 폐수무방류배출시설을 설치하는 경우 설치하여야 하는 시설을 규정하고 있으며, 수질수생태계법 제34조제1항에서는 같은 법 제33조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가 또는 변경허가에 관한 사항을 규정하고 있는바,

국토계획법에 따른 계획관리지역에 해당하면서 수질수생태계법에 따른 폐수배출시설의 설치제한지역에는 해당하지 않는 지역에 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 발생시키는 시설로서, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설은 갖추지 않았으나 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설을 설치할 수 있는지?

2. 회답

국토계획법에 따른 계획관리지역에 해당하면서 수질수생태계법에 따른 폐수배출시설의 설치제한지역에는 해당하지 않는 지역에 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 발생시키는 시설로서, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설은 갖추지 않았으나 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설을 설치할 수 없습니다.

3. 이유

국토계획법 제36조제1항제2호다목에서는 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역을 계획관리지역으로 규정하고 있고, 같은 법 제76조제1항에서는 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 국토계획법 시행령 별표 20 제1호자목(1)에서는 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물의 하나로 같은 영 "별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것"을 규정하고 있고, 같은 영 별표 19 제2호자목(3)에서는 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 건축물로 하되, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다고 규정하고 있습니다.

한편, 수질수생태계법 제2조제8호에서는 "특정수질유해물질"이란 사람의 건강, 재산이나 동식물의 생육에 직접 또는 간접으로 위해를 줄 우려가 있는 수질오염물질로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제10호 본문에서는 "폐수배출시설"이란 수질오염물질을 배출하는 시설물, 기계, 기구, 그 밖의 물체로서 환경부령으로 정하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제11호에서는 "폐수무방류배출시설"이란 폐수배출시설에서 발생하는 폐수를 해당 사업장에서 수질오염방지시설을 이용하여 처리하거나 같은 폐수배출시설에 재이용하는 등 공공수역으로 배출하지 아니하는 폐수배출시설을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제33조제1항 본문에서는 폐수배출시설을 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 환경부장관의 허가를 받거나 환경부장관에게 신고하여야 한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에서는 특정수질유해물질이 환경부령으로 정하는 기준 이상으로 배출되는 폐수배출시설을 같은 법 제33조제1항 본문

에 따라 설치허가를 받아야 하는 폐수배출시설의 하나로 규정하고 있고, 그 위임에 따라 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행규칙」 제35조의2 및 별표 13의2에서는 특정수질유해물질 폐수배출시설 적용기준을 규정하고 있습니다.

그리고, 수질수생태계법 제33조제1항 단서에서는 같은 조 제7항에 따라 폐수무방류배출시설을 설치하려는 자는 환경부장관의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항 본문에서는 같은 조 제1항에 따라 허가를 받은 자가 허가받은 사항 중 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에는 변경허가를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제5항에서는 환경부장관은 상수원보호구역의 상류지역, 특별대책지역 및 그 상류지역, 취수시설이 있는 지역 및 그 상류지역의 폐수배출시설로부터 배출되는 수질오염물질로 인하여 환경기준을 유지하기 곤란하거나 주민의 건강·재산이나 동식물의 생육에 중대한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정되는 경우에는 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 폐수배출시설의 설치(변경을 포함함)를 제한할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제7항에서는 같은 조 제5항 및 제6항에도 불구하고 환경부령으로 정하는 특정수질유해물질을 배출하는 폐수배출시설의 경우 폐수배출시설의 설치제한지역에서 폐수무방류배출시설로 하여 이를 설치할 수 있다고 규정하고 있습니다.

또한, 수질수생태계법 제33조제9항제3호 및 같은 법 시행령 제31조제7항에서는 폐수무방류배출시설을 설치하는 경우에는 폐수가 공공수역으로 유출·누출되지 아니하도록 폐수무방류배출시설에서 발생되는 폐수가 다른 폐수배출시설에서 발생되는 폐수와 섞이지 아니하도록 하는 분리·집수시설(제1호), 폐수 중 수질오염물질을 고체상태의 폐기물로 처리하는 방지시설(제2호), 시설의 고장, 사고 등으로 폐수가 유출·누출되거나 빗물 등에 의하여 폐수가 공공수역으로 배출되지 아니하도록 하는 차단·저류시설(제3호) 전부를 설치하도록 규정하고 있고, 같은 법 제35조제1항에서는 같은 법 제33조제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 허가·변경허가를 받은 자 또는 신고·변경신고를 한 자가 해당 폐수배출시설을 설치하거나 변경할 때에는 그 폐수배출시설로부터 배출되는 수질오염물질이 같은 법 제32조에 따른 배출허용기준 이하로 배출되게 하기 위한 수질오염방지시설을 설치하여야 하되, 대통령령으로 정하는

기준에 해당하는 폐수배출시설(폐수무방류배출시설은 제외함)의 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제33조제3호 및 같은 법 시행규칙 제42조제1호에서는 수질수생태계법 제35조제1항 단서에서 따라 수질오염방지시설의 설치의무가 면제되는 경우의 하나로 폐수를 전량 재이용하는 등 방지시설을 설치하지 않고도 수질오염물질을 적정하게 처리할 수 있는 경우로서 폐수를 제조공정에서 순환하여 재이용하는 시설로서 폐수 등의 수질오염물질을 차단된 공정 밖으로 배출하지 아니하고도 적정한 처리가 가능하다고 인정되는 경우를 규정하고 있는바,

이 사안은 국토계획법에 따른 계획관리지역에 해당하면서 수질수생태계법에 따른 폐수배출시설의 설치제한지역에는 해당하지 않는 지역에 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 발생시키는 시설로서, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설은 갖추지 않았으나 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설을 설치할 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법 시행령 별표 20 제1호자목(1)에서는 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물로 같은 영 별표 19 제2호자목(3)에 해당하는 것을 포함하여 규정하고 있고, 같은 영 별표 19 제2호자목(3)에서는 용도지역에서 건축이 제한되는 건축물로 “특정수질유해물질이 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는” 건축물을 규정하면서 수질수생태계법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받은 경우는 제외하도록 규정하고 있는바, 국토계획법 시행령 별표 20 제1호자목(1) 및 같은 영 별표 19 제2호자목(3)을 종합해 볼 때, 그 문언상 계획관리지역에는 원칙적으로 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출하는 건축물은 건축할 수 없고, 예외적으로 수질수생태계법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우에만 건축이 허용되는 것이 명백하다고 할 것입니다.

이와 관련하여, 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 “발생”시키나 “폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는” 폐수배출시설이 국토계획법 시행령 별표 19 제2호자목(3) 본문에서 규정하고 있는 “특정수질유해물질이 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는” 경

우에 해당하는지를 살펴보면, 수질수생태계법 제2조제10호 본문에서는 “폐수배출시설”이란 수질오염물질을 “배출”하는 시설물 등을 말한다고 규정하고 있는데, 같은 조 제11호에서는 “폐수무방류배출시설”이란 폐수배출시설에서 “발생”하는 폐수를 일정한 방법을 통하여 공공수역으로 “배출하지 아니하는” 폐수배출시설을 말한다고 정의하고 있어, 폐수의 “방류”가 없어도 폐수를 “배출”하는 시설을 “폐수배출시설”로 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 발생만 시키는 시설도 폐수를 “배출”하는 시설에 포함된다고 할 것이므로, 특정수질유해물질이 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 발생되는 경우에는 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하더라도 국토계획법 시행령 별표 19 제2호자목(3) 본문에서 규정하고 있는 “특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는” 경우에 해당한다고 할 것입니다.

다음으로, 이 사안의 경우와 같이 수질수생태계법 시행령 제31조제7항 각 호에 따른 시설은 갖추지 않았으나 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설이 국토계획법 시행령 별표 19 제2호자목(3) 단서에 따른 “수질수생태계법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우”에 해당하는지를 살펴보면, 수질수생태계법 제34조에서는 같은 법 제33조제1항 단서 및 같은 조 제2항에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가 또는 변경허가를 받으려는 자가 환경부장관에게 제출하여야 하는 서류에 관한 사항을 규정하고 있고, 같은 법 제33조제9항제3호 및 같은 법 시행령 제31조제7항 각 호에서는 폐수무방류배출시설을 설치하는 경우 반드시 갖추어야 하는 시설로 분리·집수시설, 방지시설, 차단·저류시설을 규정하고 있는바, 이러한 규정들을 체계적으로 해석하면 수질수생태계법 제34조에 따른 폐수무방류배출시설의 설치허가는 같은 법 시행령 제31조제7항 각 호의 시설을 갖추어 폐수무방류배출시설을 설치하는 경우에 대한 설치허가 및 변경허가를 의미한다고 할 것이므로, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설을 갖추지 않고 폐수를 전량 재이용하는 폐수배출시설은 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우에는 해당하지 않는다고 할 것입니다.

또한, 수질수생태계법 제32조제7항제2호, 제34조, 제35조제1항 단서, 같은 법 시행령 제31조제1항·제7항, 제33조제3호 및 같은 법 시행규칙

제42조 등에 따르면, 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설은 같은 법 “제33조제1항 본문 및 제2항”에 따라 폐수배출시설의 설치허가 또는 신고, 변경허가를 통해 설치할 수 있는 시설로서, 수질오염방지시설의 설치의무가 면제되는 시설인 반면, 같은 법 제34조에 따른 폐수무방류배출시설은 같은 법 “제31조제1항 단서 및 제2항, 제34조”에 따라 설치허가 또는 변경허가를 통해 설치할 수 있는 시설로서, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 분리·집수시설, 방지시설, 차단·저류시설을 반드시 갖추어야 하고, 일반 폐수배출시설보다 엄격한 관리의무가 부여되는 시설인바(같은 법 제38조제1항 및 제2항 참조), 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하나 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설을 갖추지 않은 폐수배출시설은 같은 법 제34조에 따른 폐수무방류배출시설과 그 설치를 위한 허가 등의 근거 규정, 절차, 설치기준 및 설치 후의 관리의무 등이 서로 다르므로, 이를 같은 법 제34조에 따른 폐수무방류배출시설과 같은 것으로 보아 국토계획법 시행령 별표 20 제1호자목(1) 및 같은 영 별표 19 제2호자목(3) 단서에 따라 계획관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물이라고 할 수는 없을 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 국토계획법에 따른 계획관리지역에 해당하면서 수질수생태계법에 따른 폐수배출시설의 설치제한지역에는 해당하지 않는 지역에 특정수질유해물질을 수질수생태계법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 발생시키는 시설로서, 같은 영 제31조제7항 각 호에 따른 시설은 갖추지 않았으나 폐수를 공공수역으로 방류하지 않고 전량 재이용하는 폐수배출시설을 설치할 수 없다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

건축물의 건축이나 차고부대시설의 설치 없이 보전녹지지역 안의 대지를 자가용 화물자동차의 차고 용도로 사용하려는 경우에도 용도지역에서의 건축 제한 등에 관한 규정이 적용되는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 등 관련)

안건번호 : 17-0336
회신일자 : 2017.9.29.

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제76조제1항에서는 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제71조제1항제14호, 제83조제4항 및 별표 15에서는 같은 법 시행령 제30조제4호가목에 따른 보전녹지지역(이하 "보전녹지지역"이라 함) 안에서 건축하거나 설치할 수 있는 건축물 또는 시설물을 규정하고 있으나, 그 건축물 또는 시설물에는 차고시설이 포함되어 있지 않는바,

보전녹지지역 안의 대지에 사무실 등 건축물의 건축이나 자동차 점검·정비시설 또는 세차시설 등 차고부대시설의 설치 없이 해당 대지를 「화물자동차 운수사업법」(이하 "화물자동차법"이라 함) 제55조제1항에 따른 자가용 화물자동차(이하 "자가용 화물자동차"라 함)의 차고 용도로 사용하려는 경우에도 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항이 적용되어 해당 대지를 차고 용도로 사용할 수 없는 것인지?

2. 회답

보전녹지지역 안의 대지에 사무실 등 건축물의 건축이나 자동차 점검·정비시설 또는 세차시설 등 차고부대시설의 설치 없이 해당 대지를 자가용 화물자동차의 차고 용도로 사용하려는 경우에도 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항이 적용되어 해당 대지를 차고 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 이유

「국토계획법 제76조제1항에서는 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 제71조제1항에서는 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역 안에서의

건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 같은 법 시행령 제71조제1항 각 호와 같다고 규정하고 있으며, 같은 항 제14호에서는 보전녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물을 같은 영 별표 15에 따른 건축물로 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 제83조제4항 본문에서는 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관해서는 같은 영 별표 2부터 별표 25까지, 제72조부터 제77조까지, 제79조, 제80조 및 제82조에 따른 건축물에 관한 사항을 적용한다고 규정하고 있습니다.

한편, 화물자동차법 제55조제1항 전단에서는 화물자동차 운송사업과 화물자동차 운송가맹사업에 이용되지 않고 자가용으로 사용되는 자가용 화물자동차로서 대통령령으로 정하는 화물자동차로 사용하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 함)에게 신고하여야 한다고 규정하고 있고, 「화물자동차 운수사업법 시행규칙」(이하 "화물자동차법 시행규칙"이라 함) 제48조제2항에서는 화물자동차법 제55조에 따라 자가용 화물자동차의 사용을 신고하려는 자는 「자동차관리법」에 따라 자동차등록을 신청할 때에 화물자동차법 시행규칙 별지 제34호서식의 자가용 화물자동차 사용신고서를 시·도지사에게 제출하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 규칙 제48조제3항에서는 같은 조 제2항의 자가용 화물자동차 사용신고서에는 차고시설(임대 차고를 포함함. 이하 같음)을 확보하였음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제4항에서는 같은 조 제3항에 따라 확보하여야 하는 차고시설에 관하여는 화물자동차 운송사업의 허가기준을 규정한 같은 규칙 별표 1을 준용한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 보전녹지지역 안의 대지에 사무실 등 건축물의 건축이나 자동차 점검·정비시설 또는 세차시설 등 차고부대시설의 설치 없이 해당 대지를 자가용 화물자동차의 차고 용도로 사용하려는 경우에도 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항이 적용되어 해당 대지를 차고 용도로 사용할 수 없는 것인지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법 제76조제1항의 위임에 따른 같은 법 시행령 제71조제1항제14호, 제83조제4항 및 별표 15에서는 보전녹지지역 안에서 건축하거나 설치할 수 있는 건축물 또는 시설물로 차고시설을 규정하고 있지

않으므로, 보전녹지지역 안에서는 자가용 화물자동차의 차고시설을 설치할 수 없다고 할 것인데, 화물자동차법 시행규칙 제48조제3항 및 별표 1에 따르면 자가용 화물자동차의 차고시설에 관하여 최저 면적 기준(해당 화물자동차의 길이와 너비를 곱한 면적)만을 규정하고 있을 뿐이고, 그 밖에 사무실이나 자동차 점검·정비시설 등을 설치할 것까지는 기준으로 요구하고 있지 않으므로, 그러한 시설 등의 설치가 없더라도 위 면적 기준에 맞는 대지만 확보하였다면 해당 "대지 자체"가 자가용 화물자동차의 "차고시설"에 해당한다고 할 것인바(법제처 2013. 7. 23. 회신 13-0207 해석례 참조), 그렇다면 해당 대지를 확보하여 차고 용도로 사용하는 것만으로도 차고시설을 설치하는 경우에 해당한다고 할 것이어서, 만일 해당 대지가 보전녹지지역 안에 위치하고 있다면 국토계획법 제76조제1항에 따라 차고 용도로의 사용이 제한된다고 보아야 할 것입니다.

그리고, 국토계획법 제76조제1항에서 용도지역별로 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한하고 있는 이유는 용도지역의 지정 목적에 부합하는 건축물이나 그 밖의 시설만 해당 지역에 입지하도록 함으로써 도시·군관리계획 결정의 실효성을 제고하여 국민의 공공복리와 삶의 질을 향상시키기 위한 것인바, 비록 외형상으로는 건축물의 건축이나 시설물의 설치가 수반되지 않더라도, 특정한 대지가 자가용 화물자동차의 차고 용도로 사용되어 그 대지의 진출입 시 소음·매연·교통혼잡 등을 유발하는 등 실질적으로 차고시설로 기능하면서 도시의 자연환경·경관 보전 등 해당 용도지역의 지정 목적을 저해할 우려가 있다면, 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 규정을 적용하여 그 입지를 제한하는 것이 해당 규정의 입법 취지에 보다 부합하는 해석이라고 할 것입니다.

따라서, 보전녹지지역 안의 대지에 사무실 등 건축물의 건축이나 자동차 점검·정비시설 또는 세차시설 등 차고부대시설의 설치 없이 해당 대지를 자가용 화물자동차의 차고 용도로 사용하려는 경우에도 국토계획법 제76조제1항에 따른 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항이 적용되어 해당 대지를 차고 용도로 사용할 수 없다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장의 범위(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 등 관련)

안건번호 : 17-0418
회신일자 : 2017.10.23.

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 제2호차목(2)에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장은 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우로만 한정되는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 17 제2호차목(2)에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장은 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우로만 한정됩니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제30조제4호다목에서는 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한정하여 제한적인 개발이 허용되는 지역을 녹지지역의 하나인 자연녹지지역으로 규정하고 있고, 같은 영 별표 17 제2호에서는 자연녹지지역 안에 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한정하되, 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한정함)을 규정하고 있으며, 같은 호 차목(2)에서는 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(이하 "공장"이라 함)으로서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(이하 "공익사업 등"이라 함)으로 해당 특별시·광역시·시 및 군 지역(이하 "시·군 지역"이라 함)으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장을 규정하고 있는바,

이 사안은 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장은 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우로만 한정되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 자연녹지지역은 도시의 녹지공간의 확보 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한정하여 제한적인 개발이 허용되는 지역을 의미하고(국토계획법 시행령 제30조제4호다목), 자연녹지지역에서는 일반적으로 공장의 건축이 허용되지 않으나(같은 영 별표 17 제1호), 일정한 요건에 해당하는 공장으로서 도시·군계획조례로 허용하는 경우에만 건축이 가능하도록 규정하고 있는바(같은 영 별표 17 제2호차목), 이러한 자연녹지지역의 성격과 자연녹지지역에서의 건축제한에 관한 규정 체계에 비추어 볼 때, 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)는 자연녹지지역 안에서 공장의 건축이 금지된다는 원칙에 대한 예외를 규정한 것이므로, 이에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장의 범위는 제한적이고 엄격하게 해석하여야 할 것입니다.

그런데, 입법기술상 "해당"은 그 앞에 제시된 단어 또는 내용을 지칭하기 위하여 사용하는 표현이므로, 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)에 따른 "해당" 시·군 지역은 공익사업등이 시행되는 "그" 시·군 지역 즉, 공익사업등으로 인하여 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장이 입지해 있던 시·군 지역을 지칭하는 것으로 볼 수 있고, 만약 해당 규정이 도시·군계획조례에 따라 자연녹지지역에 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장의 범위를 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우로 한정하지 않으려는 취지였다면 해당 규정을 "해당 시·군 지역으로"라는 표현을 사용하지 않고 "공익사업등으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장"으로만 규정하였을 것이라는 점을 고려할 때, 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)의 문언은 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우만으로 한정된다는 의미로 해석하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

또한, 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)를 규정한 취지는 레미콘 또는 아스콘공장은 생산품의 특성상 제조 후 일정시간 내에 공사현장에 운반하여 사용하여야 하므로 납품거리·운반시간 및 운반비 증가 등의 제약으로 인하여 공장부지 선정이 어려운 문제가 있으므로 공익사업등으로 인하여 부득이하게 공장을 이전해야 하는 경우 사업장과의 시간적 접근한계 등을 고려하여 해당 시·군 안의 자연녹지지역 안에 설치할 수 있도록 하려는 것인바(2004. 1. 20. 대통령령 제18240호로 개정되어 같은

날 시행된 국토계획법 시행령 개정이유서 참조), 이는 레미콘 또는 아스콘공장이 입지해 있던 시·군 지역 내에서 원활하게 이전할 수 있도록 하기 위해서 입지 제한을 완화할 수 있는 근거를 마련한 것으로서, 레미콘 또는 아스콘공장이 입지해 있던 시·군 지역에서 동일한 시·군 지역의 자연녹지지역으로 이전하는 것에 대한 허용 여부를 도시·군계획조례로 결정할 수 있도록 규정한 것으로 보아야 할 것입니다.

따라서, 국토계획법 시행령 별표 17 제2호차목(2)에 따라 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 레미콘 또는 아스콘공장은 동일한 시·군 지역 내에서 이전하는 경우로만 한정된다고 할 것입니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

주택재개발사업의 정비구역 중 일반상업지역에서 건설할 수 있는 공동주택의 범위(「도시 및 주거환경정비법」 제6조제2항 등 관련)

안건번호 : 17-0547
회신일자 : 2017.12.27.

1. 질의요지

주택재개발사업의 정비구역이 제2종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우, 일반상업지역에 건설할 수 있는 공동주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9 제2호나목에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 공동주택에 한정되는지?

2. 회답

주택재개발사업의 정비구역이 제2종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우, 일반상업지역에 건설할 수 있는 공동주택은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9 제2호나목에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 공동주택에 한정됩니다.

3. 이유

「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 함) 제6조제2항에서는 주택재개발사업은 정비구역 안에서 같은 법 제48조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말하며, 이하 같음)을 건설하여 공급하거나, 도시정비법 제43조제2항에 따라 환지(換地)로 공급하는 방법에 따른다고 규정하고 있습니다.

그리고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제76조제1항에서는 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제71조제1항제8호에서는 일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 같은 영 별표 9에 규정된 건축물로 규정하고 있으며, 같은 표 제2호나목에서는 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물의 하나로 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함함)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율을 말하며, 이하 같음) 미만인 것은 제외함]을 규정하고 있는바,

이 사안은 주택재개발사업의 정비구역이 제2종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우, 일반상업지역에 건설할 수 있는 공동주택은 국토계획법 시행령 별표 9 제2호나목에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 공동주택에 한정되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 도시정비법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적(제1조)으로 하는 반면, 국토계획법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을

목적(제1조)으로 하는 법률인바, 이와 같이 입법 목적을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각각 규정하고 있는 경우에는 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 해석되지 않는 이상 그 행위에 관하여 각 법률의 규정에 따른 요건을 갖추어야 할 것입니다(대법원 1995. 1. 12. 선고 94누 3216 판결례 참조)

그런데, 국토계획법 시행령 별표 9 제2호나목에 따르면, 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 공동주택은 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 공동주택으로 한정되는데, 도시정비법에서는 주택재개발사업으로 건설되는 건축물 중 오피스텔에 대해서는 국토계획법에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있도록 규정(제6조제7항)하여 국토계획법에 따른 용도지역에서의 건축제한 규정과 별도로 용도지역에 관한 규정을 두고 있으나 주택에 대해서는 이러한 별도의 규정을 두고 있지 않으므로, 도시정비법에 따른 주택재개발사업으로 공동주택을 건설하는 경우에는 국토계획법령에 따른 용도지역에서의 건축제한 규정이 적용된다고 할 것입니다.

그리고, 국토계획법 제8조제1항에서는 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 토지 이용에 관한 지역·지구·구역 또는 구획 등(이하 "구역등"이라 함)을 지정하려면 그 구역등의 지정목적이 같은 법에 따른 용도지역·용도지구 및 용도구역의 지정목적에 부합되도록 해야 한다고 규정하고 있는데, 이는 유사한 목적의 지역·지구가 중복 지정되어 국민의 토지이용에 불편을 초래하거나, 서로 상충되는 용도로 지정되어 기형적 토지이용이 발생하는 결과 등을 방지함으로써 국토이용에 대한 조정 기능을 강화하려는 취지라고 할 것입니다(1982. 12. 31. 법률 제3642호로 개정되어 1983. 2. 1. 시행된 국토이용관리법 개정이유서 및 2002. 2. 4. 법률 제6655호로 개정되어 2013. 1. 1. 시행된 국토계획법 국회심사보고서 참조).

그런데, 만일 도시정비법에 따른 주택재개발사업의 정비구역 중 일반상업지역으로 용도지역이 지정된 지역에서 주택을 건설하는 경우 국토계획법에 따른 용도지역에 대한 건축제한 규정이 적용되지 않는다고 해석한다면, 어떠한 용도지역이라도 그 용도지역의 본래 지정 목적과 상관없이 주택재개발사업 정비구역으로 지정하여 정비사업을 시행할 수 있게 된다고 할 것이므로, 이는 용도지역 구분을 통해 토지의 이용, 건축

물의 용도 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고자 한 국토계획법령의 입법 취지에 어긋난다는 점에서 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 주택재개발사업의 정비구역이 제2종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우, 일반상업지역에 건설할 수 있는 공동주택은 국토계획법 시행령 별표 9 제2호나목에 따라 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 공동주택에 한정된다고 할 것입니다.

7 기존 건축물 특례

◆ 해설

○ 제93조제2항 : 법령 제·개정이나 도시·군관리계획(용도지역) 변경 등으로 기존 건축물이 해당 용도지역의 용도, 건폐율에 부적합하게 된 경우에도 증·개축하고자 하는 부분이 건축제한과 용적률 기준에 적합한 경우 부지 내에서의 증·개축 가능함.

○ 제93조제3항 : 기존 건축물이 부지를 확장하는 경우, 기존 부지와 확장 부지가 합쳐져서 새로운 부지가 조성되고 건폐율·용적률은 부지 전체 면적을 기준으로 산정하므로 전체 부지에 현행의 건폐율·용적률 기준 적용하며, 이로 인해, 건폐율 또는 용적률이 초과된 건축물의 경우 부지 확장을 통한 증축이 사실상 어려웠으나,

- 부지를 확장하여 추가편입부지에 증축하려는 부분이 건축제한·건폐율 및 용적률 규정에 적합한 경우에는 증축을 할 수 있도록 개정(이 경우 추가편입부지에서 증축하려는 건축물에 대한 건폐율과 용적률 기준은 추가편입부지에 대해서만 적용)

○ 제93조제4항 : 공장이나 제조업소의 경우 건축제한에 부적합하게 된 경우 시설 증설이 어려웠으나, 오염배출수준이 증가하지 않는 범위에서 시설 증설 허용.

○ 제93조제5항 : 용도지역 변경 등으로 용도, 밀도 등이 부적합하게 된 기존 건축물의 경우 기존 용도가 확인되면 종전의 용도로 계속 사용 가능하고, 공장이나 제조업소에 대해 오염배출수준이 증가하지 않는 경우 업종 변경도 가능하였으나,

- 폐업한 이후에는 새로운 허가 신청으로 간주되므로 현행 규정에 적합한 경우만 허용되어, 리모델링이나 업종변경 등을 위해 일시 폐업한 경우 특례를 적용받지 못하는 어려운 점이 있었으나, 건축물대장 등으로 기존 용도가 확인되고 폐업 후 다른 용도로 사용하지 않은 경우에는 종전의 용도로 계속 사용가능하도록 개정.

○ 제93조의2 : 종전 준농림지역이 녹지·관리지역으로 변경되면서 허용용도, 건폐율 등의 입지규제가 강화되어, 기존 공장의 시설 증설이 곤란하였으나,

- 녹지·관리지역 내 기존 공장에 대해 40% 이내의 범위에서 최초 건축허가시 그 건축물에 허용된 건폐율까지 부지 내 증축 허용(2016년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우에 한함)

- 녹지·관리지역 지정 이전의 기존 공장이 부지를 확장하여 증축시 다음의 요건을 모두 갖춘 경우 추가되는 부지의 건폐율에 대해서도 40%까지 완화(2016년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우에 한함)

  가. 추가편입부지의 규모가 3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것
  나. 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것
  다. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

◆ 유권해석 1

① 질의요지

가. 준농림지역 당시 준공된 기존 건축물(제조업소, 건폐율·용적률 30%)이 현재 보전관리지역으로 변경되었을 경우**(국토계획법 시행령 제93조 관련)**

1) 건축면적 증감 없이 옆 대지를 포함하여 합병이 가능한지 여부.
2) 일부 건축물을 멸실하여 기존건축물의 건폐율·용적률 이내로 변경할 경우 분할이 가능한지 여부.
3) 기존 건축물의 노후화로 개축을 하고자 할 경우 가능한지 여부.

나. 관리지역 당시 건축허가 및 착공(제조업소, 건폐율·용적률 30%)한 건축물이 현재 보전관리지역으로 변경되었을 경우**(국토계획법 제31조 관련)**
1) 현재 보전관리지역에서 건축물 입지를 제한하고 있는 제조업소라도 건축착공을 하였을 경우에는 당초 허가받은 범위(건폐율·용적률, 건축면적)내에서 둘 이상의 건축물이 계획된 하나의 허가지를 둘 이상의 허가지로 분할이 가능한지 여부.
2) 둘 이상의 허가지를 하나의 허가지로 합병이 가능한지 여부.

② 회신내용

질의 "가"와 관련하여

○ 해당 건축물이 기존 현황 및 관련 규정 등을 적용하여 적법하게 건축허가 등을 받았더라도 기존 건축물 부지를 지적 분할 및 합병 할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)제93조(기존의 건축물에 대한 특례)의 적용대상이 되지 않고, 지적 분할 및 합병 후 종전의 용도로 계속 사용하기 위해서는 해당 건축물이 현행 용도지역에서의 건축제한 규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 할 것입니다.

질의 "나"와 관련하여

○ 국토계획법 제31조제2항의 규정은 도시·군관리계획 결정으로 당초보다 행위제한이 강화되어 이미 추진하고 있는 사업이나 공사를 계속할 수 없는 경우 현행 기준에 맞지 않아도 이를 인정해 주는 것으로서, 사업이나 공사 중 발생한 부득이한 변경에 대해서도 기 허가받은 범위 내에서 동 규정을 적용할 수 있을 것으로 판단되오나 기 허가받은 기존 부지를 분할하거나 인근 부지와 합병하는 것까지 포함하는 것은 타당하지 않으며 이는 「건축법」 등 관련 법령에도 적합하여야 함을 알려드립니다.

<도시정책과-4665, 2012.07.20.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

○ 기존 용도에 따라 '98년에 공장을 설치하고 이에 필요한 벙커C유 보일러 시설한 것을 비용절감 및 대기오염 저감을 위해 목재펠릿 보일러를 대체 설치하고자 하는 경우 기존 건축물 특례 적용 대상인지 여부.

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제93조제2항의 단서에 따르면 기존 용도의 범위에서 업종을 변경하는 경우에 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 변경하도록 규정하고 있으므로 시설 설치가 가능한지 여부.
- '98년에 공장을 신축하였으며 당시에는 공장을 신축할 수 있는 지역이었으나 최근 용도구분이 제2종일반주거지역으로 변경됨.

② 회신내용

○ 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정, 도시·군관리계획의 결정·변경, 행정구역의 변경을 사유로 건축제한 규정에 적합하지 않게 된 경우 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우 종전의 용도로 계속 사용할 수 있고 공장이나 제조업소가 기존 용도의 범위에서 업종을 변경하는 경우에는 해당 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에 이를 변경할 수 있도록 하고 있으나, 시설 증설은 이에 해당하지 않으므로 국토계획법 제76조 내지 제78조에 따라 용도지역에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 할 것입니다.

○ 이때 국토계획법 시행령 제83조제4항의 규정에 따라 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표2 내지 별표 27, 제72조 내지 제77조 및 제79조 내지 제82조의 규정에 의한 건축물에 관한 사항을 적용하여야 함을 알려드립니다.

<도시정책과-1964, 2013.03.19.>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

○ 기존 자동차종합정비업을 운영하다 2003.10.10 조례의 제정으로 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 되었으나 특례를 인정하여 2011.3.31 폐업 시 까지 자동차종합정비업을 영위하였던 건축물에 새로 자동차종합정비업 등록 신청이 있을 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제93조 제2항(기존의 건축물에 대한 특례)를 인정하여 자동차종합정비업(정비공장)의 용도로 계속 사용하게 할 수 있는지 여부

② 회신내용

○ 국토계획법 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획조례에 따라 용도지역·용도지구 안에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 입지가 가능하나,

○ 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정, 도시·군관리계획의 결정·변경, 행정구역의 변경을 사유로 건축제한 규정에 적합하지 않게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있습니다.

○ 이는 종전의 용도로 현재까지 계속 사용하고 있을 경우 기존 용도(국토계획법 시행규칙 제13조의2에 따라 확인되는 용도)를 확인하기 위한 사항이며, 질의의 경우처럼 폐업인 경우 기존 용도가 확인되었다 하더라도 현재까지 계속 사용하고 있는 용도가 아니므로 기존 건축물 특례 규정을 적용받지 않을 것으로 사료됩니다.

<도시정책과-944, 2014.2.6.>

◆ 유권해석 4

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제84조의2 제1항 및 제93조의2 제1호에 따라 기존 공장의 증축시

건폐율을 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 비율을 초과하지 않도록 규정하고 있는데, "40퍼센트의 범위에서"가 기존 공장의 건폐율을 합산한 최대 허용범위 인지, 아니면 현재 증축하고자 하는 건폐율의 최대 허용범위인지 여부

② 회신내용

○ 국토계획법 시행령 제84조의2 제1항에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역 또는 생산관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 준공 당시의 부지에서 증축하는 경우만 해당한다) 및 같은 법 시행령 제93조의2 제1호에 따라 제93조제2항 및 제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 기존 부지 내에서 증축하는 경우 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율을 적용하도록 규정하고 있습니다.

○ 이는 준농림지역이 녹지·관리지역으로 변경되면서 허용용도, 건폐율 등의 입지규제가 강화되어 기존 공장의 시설 증설이 곤란한 경우 및 비시가화지역의 부적합 공장에 대해 위원회 심의를 거쳐 건폐율을 40% 까지 한시적으로 완화하였으나 기한이 만료되어 폐지된 점을 감안하여 현재 녹지·관리지역 지정 이전 기존 공장에 대해 기존 부지에서 건폐율 40%까지 증·개축 할 수 있도록 국토계획법 시행령이 개정되었으므로

○ 질의하신 '40퍼센트 범위에서'의 의미는 현재 건폐율 최대한도가 20%인 용도지역이지만 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 기존 부지 내에서 증축하는 경우에 한하여 건폐율 최대한도를 40%까지 허용한다고 보는 것이 타당할 것입니다.

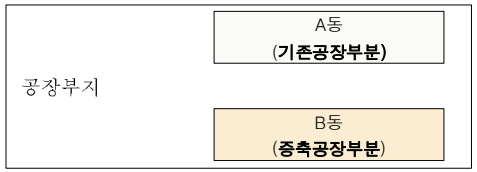
<도시정책과-10558, 2014.12.23.>

◆ 유권해석 5

① 질의요지

○ 국토계획법」 제84조의2 및 제93조의2에 따라 기존부지 내에 공장을 증설하여 사용승인, 공장등록을 완료한 후 증설된 부분(B동)을 포함하여

「국토계획법」제93조 제5항(기존 건축물에 대한 특례)에 따라 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 업종의 추가 및 업종변경이 가능한지?



② 회신내용

○ 「국토계획법 시행령」 제93조제5항은 현행 용도지역에 부적합한 기존 건축물의 경우 기존의 용도로만 사용토록 하고 변경을 인정하지 않던 것을 공장과 제조업소에 한정하여 기존 용도의 범위에서 업종변경을 허용하는 것으로 특례를 규정(2009.7.7.개정)한 것이므로,

○ 2014.10.15. 신설된 「국토계획법 시행령」 제93조2에 따라 한시적 특례를 인정받아 기존 공장에서 추가로 증축된 건축물(B동)은 기존 공장의 범위에 포함되는 것으로 볼 수 없으므로, 국토계획법 시행령 제93조제5항을 적용하여 업종의 추가 및 변경이 어렵다고 판단됩니다.

<도시정책과-4363, 2015.5.21.>

◆ 유권해석 6

① 질의요지

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례) 제3항에 따라 추가편입부지에 증축 시 기존부지의 건폐율(54%)과 추가편입부지의 건폐율(50%)을 합산하여 건폐율 산정(52%) 가능한지 여부?

② 회신내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "국토계획법")」 제76조에 따라 건축물은 현행 용도지역의 건폐율에 적합하여야 하며, 같은 법 제82조 및 시행령 제93조제1항에 따라 용도지역 변경 등이 발생하여 건폐율

등이 현행 용도지역에 부적합하게 된 건축물(이하 "기존 건축물")인 경우에는 건폐율 등이 증가되지 아니하는 범위 내에서 대수선 등을 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 따라서, 기존 건축물은 기존 부지 내에서 건폐율 등의 증가가 수반되는 증축은 할 수가 없으며, 만약 인접 부지를 편입하여 기존 부지와 합병을 한다면 전체 부지를 기준으로 하여 현행 용도지역의 건폐율 등에 적합한 범위 내에서 증축을 할 수가 있는 것입니다.

○ 이와 관련하여, 시행령 제93조제3항은 인접 부지를 편입하여 편입한 부지에 기존 건축물을 증축하려는 경우에 대한 특례로서, 현행 용도지역 상의 건폐율 기준을 기존부지와 추가 편입부지를 하나로 보아 적용하지 않고, 추가 편입부지에 증축하려는 건축물에만 현행 용도지역 상의 건폐율 기준을 적용하여 증축할 수 있도록 규정하고 있는 것이므로, 경기도와 부천시 의견과 같이 "갑"설로 해석하여야 하는 것으로 사료됩니다.

<도시정책과-9030, 2015.9.24.>

◆ 유권해석 7

① 질의요지

○ 보전관리지역으로 변경 전 준농림지역에 건축된 기존 건축물(자동차관련시설 중 정비공장)의 대기오염배출시설(대기 5종 배출구) 추가 설치 가능 여부 문의

② 회신내용

○ 국토계획법 제93조제4항에 따라 기존 공장이나 제조업소가 도시·군관리계획의 결정·변경의 사유로 현행 용도지역에서 정하는 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 해당 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있습니다.

○ 여기서 '기존 공장이나 제조업소'는 건축법 시행령 [별표 1]에 따른 용도별 건축물의 종류로 구분된 건축물을 적용 대상으로 하고 있고, 건축물 용도분류 상 공장은 자동차 관련시설, 제조업소를 제외하고 있다는 점을 감안할 때 해당 자동차관련시설의 대기배출시설 추가 설치는 특례

적용 대상이 아니라고 판단됩니다.

○ 다만, 본 질의의 경우가 건축물의 증·개축 및 건축물이 아닌 시설의 증설 행위가 아닌 대기배출시설의 구조에 대한 변경 사항이라면, 해당 정비공장의 작업공정, 대기오염물질의 증가량 등을 종합적으로 고려하여 관련법(대기환경보전법 등)에 따라 처리되어야 할 사안이라 사료됩니다.

<도시정책과-4278, 2016.4.22.>

◆ 유권해석 8

① 질의요지

○ 국토계획법 시행령 제93조제4항 규정에 따라 기존의 공장이나 제조업소가 제1항 각호의 사유로 건축제한,건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있도록 규정하고 있음

○ 여기서, 기존 업종보다 오염배출 수준이 같다는 의미는?

(갑설) 기존 업종보다 오염배출 수준이 종별 범위 내라면 오염배출 수준이 같다고 봄

(을설) 오염물질 배출 수준이 종별 범위 내라도 배출발생량이 증가한다면 오염배출 수준이 같다고 할 수 없음

○ 경기도 의견 : 갑설

○ 사유 : 계획관리지역내 환경오염배출시설(공장) 입지 가능여부는 대기오염물질 배출은 4~5종사업장, 수질오염물질 배출은 5종사업장 내에서 허용하고 있는 등 종별기준으로 입지여부를 판단하고 있음. 따라서, 오염물질 배출수준이 허용되는 종별 범위 내라면 오염배출량이 다소 증가된다 하더라도 수준이 같다고 볼 수 있음

② 회신내용

○ 우리 부 의견 : 을설

○ 기술 발전 등으로 시설 규모가 증가하더라도 오염배출량이 증가하지 않은

경우가 있고, 오염배출량 증가와 관련되지 않은 시설의 증설도 제한하던 불합리함을 해소하기 위하여 "오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있도록" 허용한 시행령 제93조제4항 개정취지와

○ 제93조제5항에서 기존 공장이 시설증설이나 건축물 증축 없이 종전의 용도로 계속 사용할 수 있는 범위를 환경법령에 따른 "같은 규모의 배출량으로 인정되는 범위(사업장 종별 범위)"로 명확히 규정하고 있는 점 등을 감안할 때, "오염배출 수준이 같다"는 것을 "종별 범위에서 증가하는 것"과 동일하게 해석할 근거는 없다고 판단됩니다.

<도시정책과-6379, 2017.6.30.>

◆ 법제처 법령해석 사례

기존 공장의 폐수배출량만 증가시키는 경우 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있는지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제2항 관련)

안건번호 : 10-0211
회신일자 : 2010.8.23

1. 질의요지

「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 별표 13에 따른 제3종 사업장에 해당하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20에 따라 계획관리지역에 건축할 수 없는 공장이나 같은 영 제93조제2항에 따라 종전의 용도로 계속 사용할 수 있는 기존 공장을 증축이나 개축 등 별도의 건축행위나 폐수배출시설의 증설 없이 위 별표 13에 따른 제3종 사업장의 배출규모의 범위 내에서 폐수배출량만 증가시키는 것도 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있는지?

2. 회답

「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 별표 13에 따른 제3종 사업장에 해당하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20에

따라 계획관리지역에 건축할 수 없는 공장이나 같은 영 제93조제2항에 따라 종전의 용도로 계속 사용할 수 있는 기존 공장을 증축이나 개축 등 별도의 건축행위나 폐수배출시설의 증설 없이 위 별표 13에 따른 제3종 사업장의 배출규모의 범위 내에서 폐수배출량만 증가시키는 것도 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 별표 20 제1호차목 및 제2호카목과 국토계획법 시행령 별표 19 제2호자목(4)를 종합하여 보면, 같은 법 제76조제1항에 따른 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 함)과 관련하여, 계획관리지역안에서 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」(이하 "수질보전법 시행령"이라 함) 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 경우에는 이를 건축할 수 없도록 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 제93조제2항 본문에 따르면, 법령 또는 도시계획조례의 제정·개정(같은 조 제1항제1호), 도시관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경(같은 조 제1항제2호) 등의 사유로 같은 법 시행령 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제88조 등에 따른 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존 용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

○ 우선, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항, 국토계획법 시행령 제71조제1항 및 별표 2부터 별표 22까지의 규정에서 같은 법 제30조에 따라 지정된 용도지역별로 허용되는 건축물이나 그 밖의 시설 등을 규제하는 것은 결과적으로 국민의 재산권 행사를 제한하는 것이므로 그 적용기준은 엄격하게 해석하여야 할 것입니다(2010. 2. 22. 법제처 09-0421 해석례 참조).

○ 그리고, 국토계획법 시행령 제93조에서 기존의 건축물이 해당 용도지역의 규모기준이나 용도에 적합하였으나 법령의 제·개정이나 도시관리계획의 결정·변경 등으로 국토계획법령 등에 따른 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도, 기존 용도가 확인되는 경우에는 종전의 용도대로 이를 사용할 수 있도록 한 것은, 용도지역에 관한 법령의 제·개

정이나 도시관리계획의 결정·변경 등으로 인하여 해당 용도지역에 부적합하게 된 경우까지 기존 건축물을 불법화하는 것은 국민들에게 예측하지 못한 부담을 주는 측면이 있으므로 이를 합리적인 범위에서 기존의 현상을 인정하려고 한 취지로 보아야 할 것인바(2010. 3. 11. 법제처 10-0015 해석례 참조), 기존의 현상에 대하여 적극적인 변경을 가하여 해당 용도지역 지정의 취지가 훼손되는 경우가 아니라면 기존 건축물이나 시설은 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 그대로 사용할 수 있다고 하여야 할 것입니다.

○ 계획관리지역에서 수질보전법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 공장의 설치를 금지한 것은, 계획관리지역이 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역이라는 점을 고려하여 그 지정목적에 맞지 않는 폐수배출시설의 입지를 제한하려는 것이라 할 것입니다.

○ 그러나, 위와 같은 계획관리지역에서의 용도제한 규정에도 불구하고 국토계획법 시행령 제93조제2항 본문에서는 기존의 용도가 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다고 하고 있고, 수질보전법 시행령 별표 13에서는 1일 폐수배출량을 기준으로 제1종에서부터 제5종까지의 사업장을 정하고 있으며, 일정한 범위의 폐수배출량에 해당하는 경우에는 같은 종의 사업장으로 보고 있는바, 폐수배출시설은 일정한 범위에서 폐수의 배출량이 증감하는 것이 일반적으로 예상된다고 할 것이고, 기존의 공장이 공장의 가동이 증가함에 따라 건축행위나 시설의 증설 없이 종전의 수질보전법 시행령 별표 13에 따른 제3종 사업장의 폐수배출규모의 범위에서 폐수배출량을 증가시키는 것이 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따른 종전의 용도로 사용하는 것이 아니라고 할 수 없으며, 해당 용도지역에 맞지 아니하는 기존 건축물에 대하여 합리적인 범위에서 기존의 현상대로 사용할 수 있도록 예외를 인정하기 위해 경과조치적 규정으로서 국토계획법 시행령 제93조제2항을 둔 취지에 반한다고 하기 어렵습니다.

○ 그렇다면, 수질보전법 시행령 별표 13에 따른 제3종 사업장에 해당하여 국토계획법 시행령 별표 20에 따라 계획관리지역에 건축할 수 없는 공장이나, 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 종전의 용도로 계속 사용할 수 있는 기존 공장을 증축이나 개축 등 별도의 건축행위나 폐수배

출시설의 증설 없이 위 별표 13에 따른 제3종 사업장의 폐수배출 규모의 범위 내에서 폐수배출량만 증가시키는 것도 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있습니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

액화석유가스 충전소가 설치된 지역의 용도지역이 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되기 전에 제거한 용기충전기를 제2종일반주거지역으로 변경한 후에 재설치할 수 있는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 등 관련)

안건번호 : 12-0243
회신일자 : 2012.5.11

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자연녹지지역에서 적법하게 액화석유가스 충전소를 설치·운영 중이던 1994년 용기충전기 4개를 제거하였는데, 이후 1998년 액화석유가스 충전소가 설치된 지역의 용도지역이 액화석유가스 충전소를 설치할 수 없는 제2종일반주거지역으로 변경되면서 액화석유가스 충전소의 기존 용도가 확인된 경우, 용도지역이 제2종일반주거지역으로 변경된 후에 액화석유가스 충전소의 기존 건축물에 대한 증축 또는 용도 변경 없이 1994년 제거한 용기충전기 4개 중 2개만을 재설치하는 것이 같은 법 제76조에 따른 용도지역 안에서의 건축제한 규정에 위배되는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 자연녹지지역에서 적법하게 액화석유가스 충전소를 설치·운영 중이던 1994년 용기충전기 4개를 제거하였는데, 이후 1998년 액화석유가스 충전소가 설치된 지역의 용도지역이 액화석유가스 충전소를 설치할 수 없는 제2종일반주거지역으로 변경되면서 액화석유가스 충전소의 기존 용도가 확인된 경우, 용도지역이 제2종일반주거지역으로 변경된 후에 액화석유가스 충전소의 기존 건축물에 대한 증축 또는 용도 변경 없이 1994년 제거한 용기충전기 4개

중 2개만을 재설치하는 것은 같은 법 제76조에 따른 용도지역 안에서의 건축제한 규정에 위배되지 않는다고 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제76조에 따르면 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역 안에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령 또는 특별시·광역시·시 또는 군 등의 조례(이하 "도시계획조례"라 함) 등으로 정하도록 하고 있고(제1항 및 제2항), 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역 및 용도지구의 지정목적에 맞아야 하며(제3항), 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 같은 조 제1항 및 제2항에 맞아야 한다고 규정하고 있습니다(제4항).

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령"이라 함) 제71조와 별표 17에 따르면 자연녹지지역에서는 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물로서 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설을 규정하고 있고(제2호타목), 「건축법 시행령」 별표 1에 따르면 위험물 저장 및 처리 시설로 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함함)를 규정하고 있으며(제19호), 국토계획법 시행령 별표 5에 따르면 제2종일반주거지역에서는 건축할 수 있는 건축물에 액화석유가스 충전소가 포함되어 있지 않습니다.

○ 또한, 국토계획법 시행령 제93조제2항 본문에 따르면 기존의 건축물이 도시관리계획의 결정·변경 등으로 국토계획법령 등에 따른 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존 용도가 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다고 규정하고 있는 바, 위 규정은 용도지역에 관한 도시관리계획의 결정·변경을 함으로써 해당 용도지역에 부적합하게 된 경우까지 기존 건축물을 불법화하는 것은 국민들에게 예측하지 못한 부담을 주는 측면이 있으므로 이를 합리적으로 개선하여 기존의 현상은 인정하려고 한 취지로 보아야 할 것입니다.

○ 그런데, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제3조제4항 및 같은 법

시행규칙 제10조제1항에 따라 같은 법 시행규칙 별표 3 제1호가목4)다)에서 액화석유가스 충전소의 충전시설에는 그 충전시설의 안전 확보와 원활한 충전작업을 위하여 충전기·잔량측정기·자동계량기로 구성된 충전설비와 로딩암 등 필요한 설비를 설치하고 적절한 조치를 하도록 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 액화석유가스 충전소에 설치되는 용기충전기는 액화석유가스 충전소와 구분되는 시설이 아니라 액화석유가스 충전소가 설치되는 되는 경우 함께 설치되는 것이 예정되어 있는 시설이라 할 것이고, 이 경우, 액화석유가스 충전소의 기존 용도가 확인되었다면, 용도지역이 제2종일반주거지역으로 변경된 후에 액화석유가스 충전소의 기존 건축물에 대한 증축 또는 용도 변경 없이 액화석유가스 충전사업자의 사정에 의하여 제2종일반주거지역으로 변경되기 전에 용기충전기를 제거하였다가 제2종일반주거지역으로 변경된 후 이를 다시 설치하였다고 하여 국토계획법 시행령 제93조제2항의 "종전의 용도로 계속 사용"하는 경우에 해당하지 않는다고 할 수는 없을 것입니다(법제처 법령해석례 10-0015, 2010. 3. 11, 참조).

○ 따라서, 국토계획법에 따른 자연녹지지역에서 적법하게 액화석유가스 충전소를 설치·운영 중이던 1994년 용기충전기 4개를 제거하였는데, 이후 1998년 액화석유가스 충전소가 설치된 지역의 용도지역이 액화석유가스 충전소를 설치할 수 없는 제2종일반주거지역으로 변경되면서 액화석유가스 충전소의 기존 용도가 확인된 경우, 용도지역이 제2종일반주거지역으로 변경된 후에 액화석유가스 충전소의 기존 건축물에 대한 증축 또는 용도 변경 없이 1994년 제거한 용기충전기 4개 중 2개만을 재설치하는 것은 같은 법 제76조에 따른 용도지역 안에서의 건축제한 규정에 위배되지 않는다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항(기존 건축물의 증·개축 범위)

안건번호 : 08-0323
회신일자 : 2008.11.04

1. 질의요지

건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 규정(이하 "건축제한규정"이라 함)에 적합한 기존의 건축물이 법령 또는 도시계획조례의 제정·개정 등 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항 각 호의 사유로 인하여 해당 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축제한규정에 부적합하게 된 경우, 같은 항에 따라 증축 또는 개축을 하려는 건축물의 용도가 현재 용도지역에서 허용되는 용도가 아닌 경우에도 증축 또는 개축을 할 수 있는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항에 따라 증축 또는 개축을 하려는 건축물의 용도가 현재 용도지역에서 허용되는 용도가 아닌 경우에는 같은 항에 따라 증축 또는 개축을 할 수 없습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항 및 제2항에서 같은 법 제36조에 따라 지정된 용도지역 및 같은 법 제37조에 따라 지정된 용도지구 안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령 또는 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정하도록 하고, 같은 법 제76조제3항 및 제4항에서는 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역 및 용도지구의 지정목적에 적합하여야 하며, 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 같은 조 제1항 및 제2항의 규정에 적합하여야 한다고 각각 규정하고 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조는 같은 법 제76조제1항에 따른 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 각 호에서 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제93조제1항은 법령 또는 도시계획조례의 제정·개정(제1호), 도시관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경(제2호), 도시계획시설의 설치, 도시계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치(제3호) 중 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 기존의 건축물이 제71조부터 제89조까지, 「수산업법 시행령」 제48조의3 및 제48조의4에 따른 건폐율·용적률 및 높이 등의

규모기준에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제9호의 규정에 의한 재축을 말함)은 이를 할 수 있으며, 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제9호의 규정에 의한 증축 또는 개축을 말함. 이하 같음)은 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 제71조부터 제89조까지, 「수산업법 시행령」 제48조의3 및 제48조의4에 따른 건폐율·용적률 및 높이 등의 규모기준에 적합한 경우에는 이를 할 수 있다고 규정하고, 같은 법 시행령 제93조제2항은 기존의 건축물이 제1항제1호 또는 제2호의 사유로 인하여 제71조 내지 제82조·제88조 및 「수산업법 시행령」 제48조의3제2항에 따른 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부령을 말함)이 정하는 바에 의하여 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조는 같은 법 제76조제1항 및 제2항에서 정하도록 위임받은 건축제한규정 중 기존 건축물의 재축·증축·개축 또는 용도에 대한 특례이지 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우에는 변경 후 건축물의 용도·종류 및 규모 등이 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축제한규정에 적합하여야 한다는 같은 법 제76조제4항에 대한 특례는 아니라고 할 것이므로 같은 법 시행령 제93조제1항에 따라 해당 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축제한규정에 부적합하게 된 기존의 건축물을 증축 또는 개축하려면, 증축 또는 개축하고자 하는 부분은 같은 법 시행령 제71조부터 제89조까지, 「수산업법 시행령」 제48조의3 및 제48조의4에 따른 건폐율·용적률 및 높이 등의 규모기준에 적합하여야 할 것인바, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 각 호에서 각 용도지역별로 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 규정하고 있으므로 증축 또는 개축하려는 건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 각 호에서 규정한 각 용도지역별 건축물에 해당하여야 할 것입니다.

○ 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항에 따라 증축 또는 개축을 하려는 건축물의 용도가 현재 용도지역에서 허용되는 용도가 아닌 경우에는 같은 항에 따라 증축 또는 개축을 할 수 없다고 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

보전산지의 지정·해제가 법령의 제·개정에 해당하는지(「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」 제82조 등 관련)

안건번호 : 14-0536
회신일자 : 2014.08.29

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에 따르면 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 증축, 개축, 재축 또는 용도변경을 할 수 있다고 규정하고 있는 한편, 「산지관리법」 제4조제1호에서는 보전산지가 될 수 있는 요건을 규정하고 있고, 같은 법 제6조제3항에서는 보전산지 지정이 해제되는 요건을 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제5조에서는 보전산지를 지정하거나 해제할 때에는 이를 고시하도록 규정하고 있는바,

「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에서 규정하고 있는 법령의 제정·개정에 해당하는지?

2. 회답

「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에서 규정하고 있는 법령의 제정·개정에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에 따르면 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 기존 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 증축, 개축, 재축 또는 용도변경을 할 수 있다고 규정하고 있고, 법령이나 제정·개정 등의 개념에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 명시적으로 규정하고 있지는 않으나, 「법제업무 운영규정」 제2조에 따르면 "법

령"이란 법률·대통령령·총리령 및 부령을 말한다고 규정하고 있는 한편,

○ 「산지관리법」 제4조제1호에서는 보전산지의 종류를 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제5조에서는 보전산지를 지정하거나 해제할 때에는 이를 고시하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제6조제3항에서는 보전산지 지정이 해제되는 요건을 규정하고 있는바,

○ 이 사안에서는 「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에서 규정하고 있는 법령의 제정·개정에 해당하는지가 문제될 수 있습니다.

○ 먼저, 「대한민국헌법」에 따르면 국회가 법률에 대한 입법권을 가지며(제40조), 대통령이 대통령령에 대한 입법권을 가지고(제75조), 국무총리 또는 행정각부의 장이 총리령 또는 부령에 대한 입법권을 가지는 것(제95조)으로 규정하고 있으며, 「법제업무 운영규정」 제2조에 따르면 "법령"이란 법률·대통령령·총리령 및 부령을 말한다고 규정하고 있으며, 이러한 법령의 제정·개정은 「대한민국헌법」, 「국회법」 및 「법제업무 운영규정」, 「법령 등 공포에 관한 법률」 등에서 규정하고 있는 엄격한 입법절차를 거쳐야 한다는 점에 비추어 볼 때, 이러한 입법절차를 거치지 않는 「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에서 규정하고 있는 법령의 제정·개정에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

○ 또한, 법령의 제정(制定)이란 법령을 새로 정하는 것을 의미하고, 법령의 개정(改正)이란 기존의 법령 중 일부 또는 전부를 고쳐 바로잡는 것을 의미하는데, 「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제는 기존의 관련 법령에 대한 어떠한 변경도 수반하지 않는다는 점을 고려하더라도 보전산지의 지정 또는 해제를 법령의 제정·개정으로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

○ 따라서, 「산지관리법」에 따른 보전산지의 지정 또는 해제는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조에서 규정하고 있는 법령의 제정·개정에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

8 위원회 등 기타

◆ 유권해석

① 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법")제6조제3호에 의하여 보전산지인 경우에는 농림지역으로 구분하고 있으나, 산림청장이 「산지관리법」 제6조제3항 각 호에 의하여 보전산지의 지정을 해제·고시하여 준보전산지로 변경된 경우에는 농림지역에 해당된다고 볼 수 없으므로 같은법 제6조제2호의 관리지역에 포함된다고 보는 것이 타당한지 여부.

② 회신내용

○ 국토계획법 시행(2003.01.01.)이전의 경우 농업진흥지역이나 보전산지는 해제되더라도 농림지역이 관리지역으로 자동 환원되지 않으며, 국토계획법 시행 이후부터 2012.04.14.이전의 경우 관리지역에서 농업진흥지역이나 보전산지가 지정되었다가 해제되면 같은법 제42조제4항에 따라 관리지역으로 환원된 것으로 봅니다.

○ 또한, 2012.04.15.부터는 같은법 제8조제4항 및 제5항에 따라 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에 따라 지정된 토지 이용에 관한 구역등을 변경하거나 해제하려면 제24조에 따른 도시·군관리계획의 입안권자의 의견을 들어야 하며, 도시·군관리계획의 입안권자는 용도지역 변경이 필요하면 도시·군관리계획에 반영하도록 규정하고 있습니다.

○ 예를 들어「산지관리법」규정에 따라 보전산지가 해제되어 준보전산지로 될 경우에는 도시·군관리계획 입안권자가 지역현황 등을 감안하여 국토계획법에 의한 농림지역으로 존치할 것인지 관리지역으로 변경하여 세분을 할 것인지 결정하게 되며,

○ 일반적으로는 산림에 대해 소관부처인 산림청에서 보전산지로서의 필요성이 없게 되어 준보전산지로 관리할 경우 농림지역으로 유지할 필요성은 없다고 보여지나 구체적인 것은 해당 지자체장이 판단할 사항입니다.

○ 따라서 국토계획법 제정 이전 준농림지역에서 보전산지 지정으로 농림지

역으로 지정되었다가 보전산지가 해제되는 경우 준보전산지이더라도 농림지역으로 관리될 수 있으므로 필요하다면「법제업무 운영규정」 제26조제9항에 따라 민원인께서 법령해석을 요청할 수 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-6490, 2012.10.09.>

◆ 유권해석 1

① 질의요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제113조의3 제1항에서 “심의 종결 후”에 대한 회의록 공개를 위원회 개최 후를 심의종료로 보는지, 아니면 해당 안건의 최종처리시점을 심의종료로 보는지 여부.

② 회신내용

○ 회의록의 공개에 관해 동 법령에서는 심의·의결의 객관성과 공정성을 최대한 확보할 수 있도록 심의 종결 후 일정기간(최대 1년)의 범위내에서 비공개기간을 설정할 수 있도록 규정하고 있고, 공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우나 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 개인 식별 정보(이름·주민등록번호 등)에 관하여는 비공개할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려할 때 이건 회의록 공개 시점 관련 “심의 종결 후”는 해당 안건의 최종 처리시점이 아닌 “각각의 위원회 개최 후”로 보아야 할 것입니다.

<도시정책과-3981, 2012.06.22.>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

○ 도시계획위원회 심의자료(심의조서, 파워포인트 설명자료, 결과통보 공문)를 전자파일 형태로 정보공개 청구할 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)제113조의2에 따라 열람의 방법으로 공개하여야 하는지, 아니면 회의록만 해당되므로 심의자료는 사본 또는 전자파일로 제공하는 것이 타당한지 여부.

② 회신내용

○ 국토계획법 제113조의2에 따라 지방도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에 공개 요청이 있는 경우 같은법 시행령 제113조3의 제2항에 따라 열람의 방법으로 공개하여야 하며, 이때 회의록에는 심의자료가 포함됨을 알려드립니다.

<도시정책과-2269, 2013.06.19.>

◆ 법제처 법령해석 사례

농림지역에 준보전산지 포함 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 등 관련)

안건번호 : 13-0115
회신일자 : 2013.5.7

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제3호에 따른 농림지역에 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제3호에 따른 농림지역에 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제6조에서는 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향 등을 고려하여 도시지역(제1호), 관리지역(제2호), 농림지역(제3호) 및 자연환경보전지역(제4호)의 용도지역으로 구분한다고 규정하고 있는데, 그 중 농림지역이란 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥

지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역을 말하는바, 농림지역에 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

○ 먼저, 국토계획법 제2조제15호에 따르면 "용도지역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역으로서, 토지를 그 적성에 따라 구분하여 적절한 용도를 부여한 후 이 용도와 부합하지 아니하는 토지의 이용을 규제함으로써, 무질서한 토지 이용으로 인한 혼란을 방지하고, 합리적이고 능률적인 토지 이용을 유도하여 쾌적한 생활 환경을 유지하려는 것이고,

○ 「산지관리법」은 산지(山地)를 합리적으로 보전하고 이용하여 임업의 발전과 산림의 다양한 공익기능의 증진을 도모함으로써 국민경제의 건전한 발전과 국토환경의 보전에 이바지함을 목적으로(제1조), 전국의 산지를 보전에 중점을 두는 보전산지(保全山地)와 이용에 중점을 두는 준보전산지로 구분하고 있는바,

○ 국토계획법과 「산지관리법」은 그 입법취지, 규정사항 및 적용범위 등을 달리하므로, 「산지관리법」상 준보전산지를 국토계획법상 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역으로 판단하여 농림지역으로 설정한다고 하여 상호 모순·저촉되는 것이라 할 수 없습니다.

○ 특히, 문언상 국토계획법 제6조제3호는 농림지역의 정의를 농업진흥지역 또는 보전산지 "등"으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역이라고 규정하여, 농업진흥지역이나 보전산지가 아닌 경우에도 용도지역의 목적 및 취지를 고려하여 농림지역으로 지정할 수 있는 여지를 두고 있습니다.

○ 또한, 국토계획법 제42조제2항에 따르면 관리지역에서 「농지법」에 따라 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로, 관리지역의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 그 고시에서 구분하는 바에 따라 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다고 규정하고 있는데, 같은 조 제4항에서는 같은 조 제1항에 따라 도시지역으로 의제된 구

역·단지·지구 등(이하 "구역등"이라 함)이 해제되는 경우 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다고 규정하고 있을 뿐, 같은 조 제2항에 따라 농림지역으로 의제된 구역등이 해제되는 경우 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다는 규정이 없는바,

○ 기존에 관리지역에 있던 준보전산지가 보전산지로 지정·고시됨으로써 농림지역으로 일단 의제된 경우에는, 사후에 보전산지에서 해제되어 다시 준보전산지로 된다고 하더라도, 용도지역을 변경하는 절차를 별도로 취하지 않는 이상 여전히 농림지역으로 남아있음을 전제로 한다고 할 것이며, 이 경우 국토계획법 제6조제3호에 따른 농림지역 안에 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지가 있는 경우가 발생한다고 할 것입니다.

○ 따라서, 국토계획법 제6조제3호에 따른 농림지역에 「산지관리법」 제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있습니다.

◈ 법제처 법령해석 사례

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조의 이의신청과 행정심판의 관계 등) 관련

안건번호 : 07-0024
회신일자 : 2007.02.26

1. 질의요지

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 토지거래계약에 관한 허가처분과 관련하여 동법 제120조에서 규정한 '이의신청'이 「행정심판법」 제3조제1항에 규정된 '다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우'에 해당하는지 여부

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조제2항에서는 '이의의 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보하여야 한다'고 규정하고 있는바, 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의결과에 구속

되는지 여부

2. 회답

가. 질의 가에 관하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조의 토지거래계약에 관한 허가와 관련하여 동법 제120조에서 규정한 '이의신청'은 「행정심판법」 제3조제1항에 규정된 '다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우'에 해당하지 않습니다.

나. 질의 나에 관하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조의 이의신청이 제기된 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 반드시 거쳐야 하나 반드시 그 심의결과에 따라 결정을 해야 하는 법적 구속력이 있지는 않습니다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 심의결과를 존중해야 할 책무는 있으므로 합리적인 이유가 있지 않다면 그 결과에 따라야 할 것입니다.

3. 이유

가. 질의 가에 대하여

o 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조제1항에서는 제117조제1항에 의하여 건설교통부장관이 지정한 토지거래계약에 관한 허가구역 안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권 등을 이전 또는 설정하는 계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받도록 정하고 있습니다. 그리고 동법 제120조제1항에서는 위 규정에 의한 허가 또는 불허가처분에 대하여 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있도록 규정하고 동조제2항에서는 제1항의 규정에 의한 이의의 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보하도록 규정하고 있습니다.

o 한편 「행정심판법」 제3조에서는 행정청의 처분 또는 부작위에 대하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 동법에 의하여 행정심판을 제기할 수 있다고 규정하고 있는바, 개별법상의 이의신청 절차가 위 다른 법률에 특별한 규정이 있는 절차에 해당하는 경우에는 해당 처분 또는 부작위에 불복할 때에는 당해 개별법에 의한 이의신청

절차를 거쳐야 하고(바로 행정소송을 제기하는 것은 별론으로 함), 그에 갈음하여 행정심판을 제기하거나 이의신청절차를 거친 후에 행정심판을 제기하는 것은 허용되지 아니합니다.

o 개별법상의 이의신청이 「행정심판법」 제3조에서 정한 '특별한 규정이 있는 경우'에 해당하는지 여부는 당해 개별법이 이의신청에 관하여 규정을 두면서 행정심판과의 관계를 명시하고 있으면 이에 의할 것이고, 그러하지 않을 경우에는 개별법상 이의신청의 처리절차가 「행정심판법」이 규정하고 있는 준사법절차에 버금가는 절차를 규정하고 있다고 해석되는 경우에는 이를 행정심판에 갈음하는 것으로 볼 수 있지만, 그러한 절차에 해당하지 않으면 행정심판에 갈음하는 절차로 볼 수 없습니다.

o 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조에서 정한 이의신청이 「행정심판법」 제3조에서 정한 특별한 절차인지 살펴보면, 「행정심판법」상의 행정심판에 관하여는 심리기관의 독립성·공정성을 확보하기 위해 행정심판위원회를 의결기관으로 하여 재결청과 분리하면서 그 위원을 법정하고(동법 제6조), 행정소송의 원고·피고의 지위에 준하여 청구인과 피청구인을 대립되는 양당사자로 하는 대심구조를 취하여 양당사자가 각각 공격·방어방법으로서 의견진술과 증거 등을 제출할 수 있도록 하고 있으며(동법 제9조, 제13조 등), 당사자의 절차적 권리보장을 위하여 심판청구서와 답변서를 상대방에게 송부하고(동법 제24조) 보충서면·증거서류·증거물을 제출(동법 제27조)할 수 있는 등의 규정을 마련하고 있으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조에서는 이의신청의 주체와 상대방, 제기기간 및 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보한다는 점 외에는 의견진술, 증거제출 및 증거조사신청 등 행정심판절차의 주체로서 적극적으로 절차를 형성하거나 절차에 참여할 권리에 관한 규정을 전혀 두고 있지 않아 사법절차 또는 준사법절차의 기본적인 요소라 할 대심적(당사자주의적) 심리구조의 근거가 없고 당사자의 절차적 권리보장의 본질적 요소를 결하고 있다고 할 것입니다.

o 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조에서 정한 이의신청은 토지거래계약허가 또는 불허가 처분에 대한 재고의 기회를 갖도록 하는 절차에 지나지 않는 것이어서 「행정심판법」이 규정하고 있는 준사법절차로서의 본질적 요소를 갖추고 있다고 볼 수는 없으므

로 「행정심판법」 제3조에서 정한 '다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우'에 해당한다고 볼 수 없습니다.

나. 질의 나에 대하여

o 시·군·구도시계획위원회는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 의해 동항 각호에 정한 사항의 심의 또는 자문이 주요 권한이고, 또한 동법 제120조제2항은 동조제1항에 의한 이의의 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 통보하도록 정하고 있을 뿐, 「행정심판법」 제31조와 같이 시·군·구도시계획위원회의 심의결과에 대하여 구속력을 인정하는 명시적인 근거를 두고 있지 않은데, 여기서 심의를 거치도록 한 것은 행정청인 시장·군수 또는 구청장이 관련 사항에 대한 결정을 할 때 그 심의결과를 참고하고 존중하라는 취지일 뿐 반드시 그 결과에 따라 결정을 하라는 의미는 아니라고 할 것입니다.

o 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제120조제2항의 의미는 시장·군수 또는 구청장에게 이의신청이 제기된 경우 시·군·구도시계획위원회의 심의절차를 거치도록 하되, 그 심의결과를 참작하여 이의신청에 대한 최종적인 결정을 이의신청인에게 통보하라는 내용으로 볼 것입니다.

o 따라서 동 위원회의 심의는 이의신청이 제기된 경우 시장·군수 또는 구청장이 반드시 거쳐야 할 절차이기는 하나 시장·군수 또는 구청장이 반드시 그 심의결과에 따라 결정을 해야 하는 법적 구속력이 있다고 볼 수는 없습니다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 심의결과를 존중할 책무는 있으므로 합리적인 이유가 있지 않다면 그 결과에 따라야 할 것입니다.

◆ 법제처 법령해석 사례

경상남도 - 지방도시계획위원회의 회의록 공개시기(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제113조의3 등 관련)

안건번호 : 12-0195
회신일자 : 2012-04-20

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 본문에 따르면 지방도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에는 공개 요청이 있는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제113조의3제1항에 따르면 "대통령령으로 정하는 기간"이란 지방도시계획위원회의 경우에는 6개월 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는 기간을 말한다고 규정하고 있는바, 지방도시계획위원회의 회의록은 조례에 규정된 시점으로부터 최대 1년의 기간 동안만 공개하여야 하는지, 아니면 조례에 규정된 기간이 지난 후에는 계속하여 공개하여야 하는지?

2. 회답

지방도시계획위원회의 회의록은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제113조의3제1항에 따라 조례에 규정된 기간이 지난 후에는 공개 요청이 있으면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 단서에 따른 예외에 해당하는 경우를 제외하고는, 계속하여 공개하여야 한다고 할 것입니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2에 따르면 중앙도시계획위원회 및 지방도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록(이하 "회의록"이라 함)은 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에는 공개 요청이 있는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공개하여야 한다고 하면서, 다만, 공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우나 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인 식별 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제113조의3제1항에 따르면 법 제113조의2 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 중앙도시계획위원회의 경우에는 심의 종결 후 6개월, 지방도시계획위원회의 경우에는 6개월 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는 기간을 말한다고 규정하고 있습니다.

이와 같이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 회의록에 관한 공개 및 비공개의 범위, 기간, 방법에 대해 구체적으로 규정하고 있는 취지는, 도시계획위원회의 심의내용이 토지형질 변경, 토석채취허가, 도시계획 수립, 토지거래계약허가구역 지정 등에 관한 사항으로서 그 심의과정 및 결과가 국민생활에 미치는 파급효과가 크고, 그 회의록이 제한 없이 공개될 경우 도시계획위원회의 공정한 업무수행에 현저한 지장을 초래할 수 있다는 점 등에서, 심의종결 후 바로 회의록을 공개할 경우, 위원들이 자신의 의견을 자유로이 피력하지 못함으로써 해당 위원회의 심의에 부정적인 영향을 미치는 것을 막고자, 회의록 공개를 통한 알 권리의 보장 요청을 다소 후퇴시키더라도 심의·의결의 객관성과 공정성을 최대한 확보하기 위한 것인바(법제처 2011. 10. 7. 회신 11-0403 해석례 참조), 그렇다면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 본문에서 말하는 "1년의 범위"라 함은 회의록을 공개하지 않을 수 있는 최대의 기간을 설정한 것으로서, 지방도시계획위원회의 경우 그 기간을 6개월 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는 기간으로 규정하고 있으므로, 공개 요청이 있더라도 회의록을 공개하지 않을 수 있는 최대기간은 심의종결 후 6개월 이하로서, 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는 기간을 말한다고 할 것입니다.

그러므로, 해당 지방자치단체에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제113조의3제1항에 따라 조례로 회의록의 비공개기간을 심의 종결 후 6개월 이하의 범위에서 규정할 수 있고, 조례에서 규정한 시점이 지난 후 공개 요청이 있는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 단서에 따른 예외에 해당하는 경우를 제외하고, 계속하여 회의록을 공개하여야 한다고 할 것입니다.

따라서, 회의록은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제113조의3제1항에 따라 조례에 규정된 기간이 지난 후에는 공개 요청이 있으면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 단서에 따른 예외에 해당하는 경우를 제외하고는, 계속하여 공개하여야 한다고 할 것입니다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집

2018년 7월 발행

발 행 처 : 국토교통부 도시정책과

총 괄 감 수 : 도시정책과장 정의경

분야별 감수 : 총괄 천재민 사무관, 양승길 주무관

- 광역계획·도시기본계획 : 유혜령 서기관, 신용섭 · 양승길 주무관
- 용 도 지 역 제 : 천재민 사무관, 양승길 주무관, 신덕희 주무관
- 지구단위계획 : 오원택 사무관, 최문갑 주무관
- 개발행위허가 : 오원택 사무관, 김대영 주무관
- 도시계획시설 : 최보람 사무관, 김홍길 주무관, 한윤탁 주무관