



개발행위허가제도 길라잡이

개발행위허가제도는 전 국토의 개발에 대해 사전에 심사하여,
무분별한 소규모 개발을 방지하려는 제도로써 2001년도에 도입되었습니다.



이 홍보물은 대한민국 누구든지 개발사업을 시행하고자 한다면 환경과 사람, 공익과 사익이 조화를 이루는 개발을 할 수 있도록, 개발 행위허가제도의 허가기준과 절차 등에 대해 쉽게 안내해 드리는 가이드북입니다.

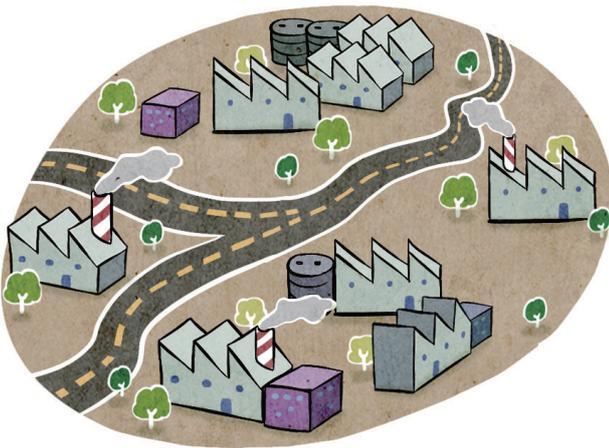
개발행위허가제도란?

토지이용과 관련된 개발행위 중 도시계획 차원에서 검토가 필요하거나 관리하는 것이 타당하다고 판단되는 경우에는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받도록 하고 있는 것이 개발행위허가제도입니다.

개발행위허가제도는 왜 필요한가요?

- 토지는 이웃토지와 서로 연결되어 있어 어느 한 토지의 이용이 인접토지의 이용과 부조화가 발생할 수도 있고, 사적인 개발행위가 각종 계획과 상충할 수도 있기 때문에 개발을 시행하기 전에 이러한 사항들을 고려해야 합니다.
- 따라서 개발행위허가 절차를 통하여 이를 감안하도록 함으로써 토지의 효율적 이용과 도시관리계획의 원활한 집행을 도모하는 것이 필요합니다.
- 즉, 개발행위허가제도는 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 계획에 의한 개발이 이루어지도록 하기 위한 제도인 것입니다.

계획적 개발의 유도



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

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

개발행위에는 어떤 것이 있나요?

법률에서 규정하고 있는 개발행위는 아래와 같은 5가지 유형이 있습니다.

① 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

② 토지의 형질 변경(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)

③ 토석의 채취(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)

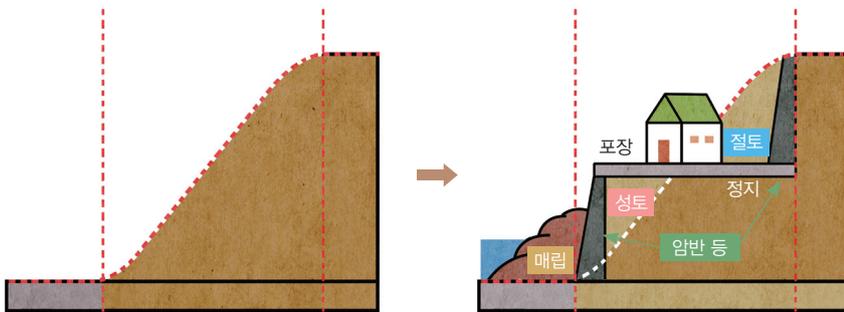
④ 토지 분할

⑤ 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위(이를 제외한 지역에서는 물건을 1개월 이상 쌓아놓아도 허가를 거치지 않음)

※이 중에서 일반적으로 중·대규모 개발의 경우에는 “지구단위계획”이나 “도시계획시설사업” 등 별도의 행정 절차를 거쳐 개발이 가능합니다.

토지형질변경

• 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)



절토 : 평지나 평면을 만들기 위하여 흙을 깎아내는 일
 성토 : 종전의 지반위에 다시 흙을 돋구어 쌓는 것
 매립 : 연안의 옹은 수역에 토사를 운반하여 지반을 높이고 새로운 육지를 만드는 것
 정지 : 흙을 이동시켜, 수평 또는 균일경사의 지표면을 조성하는 것
 포장 : 길바닥에 아스팔트·돌·콘크리트 등을 깔아 단단하게 다져 꾸미는 일

토지 분할

- 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 않은 토지 분할
- 용도지역별 분할제한면적(주거지역 : 60m² / 상업지역 : 150m² / 공업지역 : 150m² / 녹지지역 : 200m² / 기타지역 : 60m²)미만으로의 토지 분할
- 관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 않고 행하는 너비5m 이하로의 토지 분할

의제(타 법에 위임) 대상

도시지역·계획관리지역 내 산림에서의 임도설치와 사방사업은 각각 산지관리법과 사방사업법의 규정에 의함

보전관리지역·생산관리지역·농림지역·자연환경보전지역 내 산림에서의 토지형질변경 및 토석채취는 산지관리법의 규정에 의함

개발행위는 모두 허가를 받나요?

아닙니다. 법에서는 다음과 같이 시간을 다투는 사안이거나 공공의 이익을 위해 불가피한 경우, 행위의 정도가 경미하여 주변 지역 등에 미치는 영향이 적을 때에는 허가대상에서 제외하고 있습니다.

- 🔥 도시계획사업에 의한 개발행위, 재해·복구·재난수습을 위한 응급조치
- 🔥 건축법에 의한 신고대상 건축물의 개축·증축·재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지형질변경(도시계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시계획시설의 부지인 경우에 한함)
- 🔥 그 밖에 아래와 같은 경미한 행위(국토계획법 제 53조)

개발행위허가 대상에서 제외되는 경미한 행위

건축물의 건축 또는 공작물의 설치 중

- 건축법 11조 제1항에 따른 건축허가 등 건축신고에 해당 하지 않는 건축물의 건축
- 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게 50t 이하, 부피 50m³ 이하, 수평투영면적 25m² 이하의 공작물의 설치
- 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 이외 지역에 무게 150t 이하, 부피 150m³ 이하, 수평투영면적 75m² 이하인 공작물의 설치
- 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외한다)의 설치

토지의 형질변경 중

- 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
- 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660m² 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등
- 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외)
- 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

토석의 채취 중

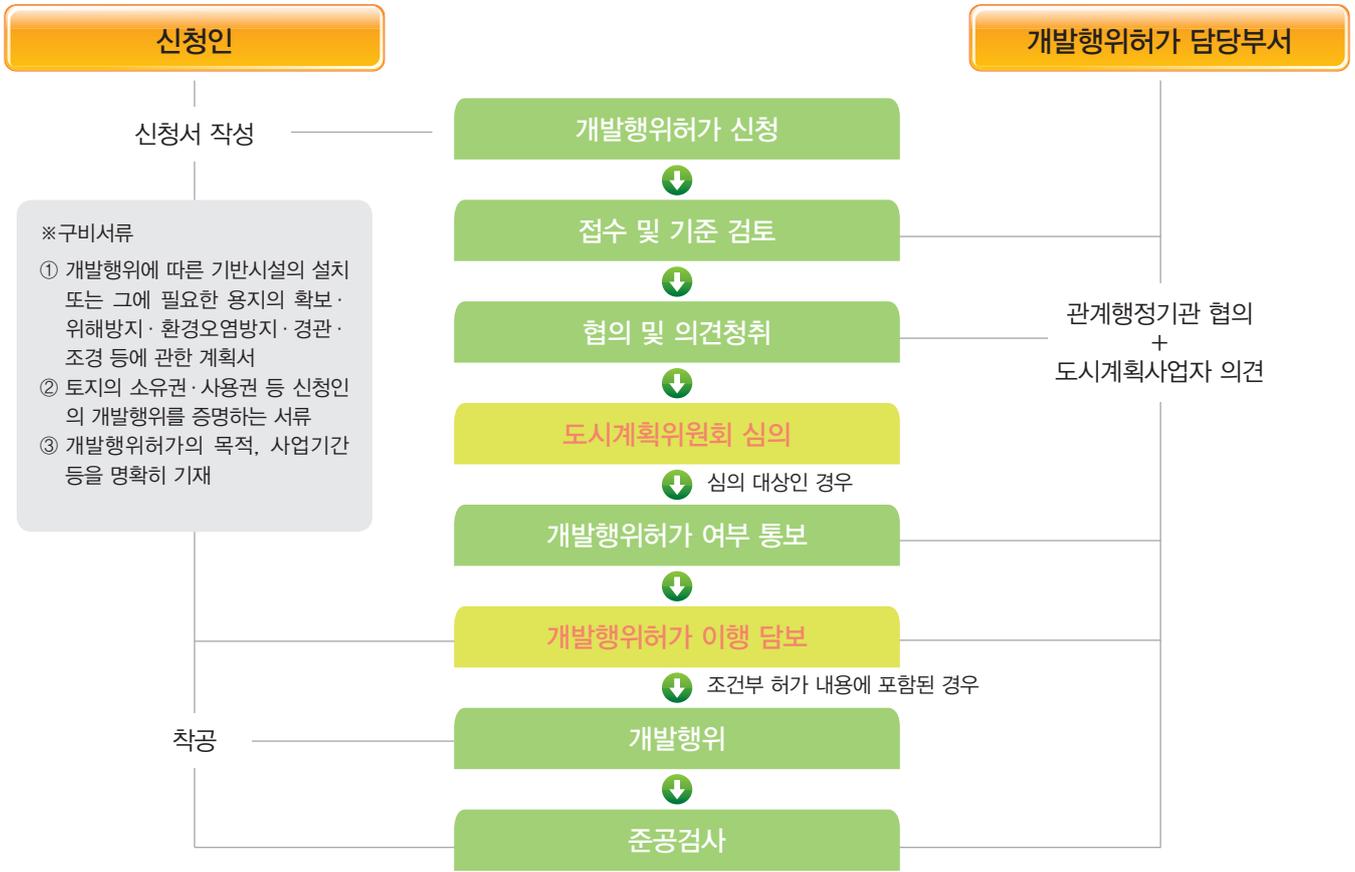
- 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25m² 이하인 토지에서의 부피 50m³ 이하의 토석채취
- 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250m² 이하인 토지에서의 부피 500m³ 이하의 토석채취

토지의 분할 중

- 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할

물건적치 중

- 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25m² 이하인 토지에 전체무게 50t 이하, 전체부피 50m³ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
- 관리지역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250m² 이하인 토지에 전체무게 500t 이하, 전체부피 500m³ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위



도시계획위원회 자문 및 심의

허가대상이 되는 사업 중 개발행위가 상대적으로 대규모로 이루어져 해당 개발행위만을 보고 허가여부를 판단하기 곤란한 경우에는 도시계획위원회의 심의를 받도록 하고 있습니다.

도시계획위원회의 심의는 개발행위의 규모에 따라 중앙 도시계획위원회, 시·도 도시계획위원회, 시·군·구 도시계획위원회로 나뉘어지며, 지방자치단체가 자체로 판단하는 경우와 도시계획위원회의 심의가 필요한 경우가 다음 표와 같이 규모에 따라 결정됩니다.

구분	중앙	시·도	시·군·구
면적	1km ² 이상의 토지형질변경	30만m ² ~1km ² 미만 토지형질변경	30만m ² 미만 토지형질변경
부피	100만m ³ 이상의 토석채취	50만~1백만m ³ 미만의 토석채취	3만~50만m ³ 미만의 토석채취

(제출해야 할 서류)

- ① 개발행위허가 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용
- ② 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만 5천분의 1의 토지이용현황도
- ③ 배치도, 입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우) 및 공사계획서
- ④ 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

허가의 기준은 무엇인가요?

국토계획법상 개발행위허가 기준

특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가를 해야 합니다.

- ① 용도별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것 <아래 참조>
- ② 도시관리계획의 내용에 배치되지 아니할 것
- ③ 도시계획사업 시행에 지장이 없을 것
- ④ 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
- ⑤ 당해 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보계획이 적정할 것

용도지역별 개발행위허가의 규모기준

지역구분		규모	기타
도시지역	주거지역, 상업지역 자연녹지지역, 생산녹지지역	1만㎡ 미만	
	공업지역	3만㎡ 미만	
	보전녹지지역	5천㎡ 미만	
관리지역 및 농림지역		3만㎡ 미만	조례로 따로 정할 수 있음
자연환경보전지역		5천㎡ 미만	조례로 따로 정할 수 있음

연접개발의 제한

위와 같은 규모에 해당하는지 산정할 때 특히 주의해야 할 것은, 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역안에서는 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정해야 한다는 것입니다. 단, 여기에도 다음과 같은 예외규정이 있습니다.

※예외규정(시행령 제55조 제5항)

- 고속국도·일반국도 또는 너비 20m이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의해 분리된 경우로서, 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8m이상이고, 주간선도로 또는 도로법 제11조의 규정에 의한 도로(고속국도 제외)에 직접 연결된 경우
- 자연취락지구, 개발진흥지구 또는 위락지구안에 위치한 경우
- 제1종 및 제2종 근린생활시설 또는 주택(주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 받아야 하는 주택 제외)을 건축하고자 하는 경우
- 공장 등 대규모 단일시설물
- 공장 등 건축물의 집단화를 유도하기 위해 조례로 정하는 용도지역, 허용하는 건축물의 용도, 기존 건축물의 대지로부터의 거리(도로너비 제외), 기존 개발행위 전체면적(진행중 포함), 기반시설 등 기타사항의 요건에 맞게 건축하는 경우

(단, 연접개발제한제도는 2012년 3월 기준으로, 시·군별로 2년 이내의 유예기간 내 폐지될 예정입니다.)

세부적인 허가기준

개발행위허가를 담당하고 있는 행정청에서는 공통분야, 도시관리계획, 도시계획사업, 주변지역과의 관계, 기반시설, 그 밖의 사항 등 6가지에 대해 아래와 같은 세부적인 허가심사기준을 고려하여 개발행위의 허가여부를 심사하고 있습니다.

공통분야

- (1) 조수류·수목 등의 집단식식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 않아 보전의 필요가 없을 것
- (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것
- (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례(특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례를 말한다. 이하 이 표에서 같다)가 정하는 기준에 적합할 것

도시관리계획

- (1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것

도시관리계획사업

- (1) 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위 제외)
- (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

주변지역과의 관계

- (1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것
- (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것

기반시설

- (1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- (2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것

기타

- (1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것
- (2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

개발행위허가제도는 소규모 개발을 계획적으로 관리하는 핵심수단으로서 소규모 난개발 문제에 대응하는 중요한 역할을 수행해 왔습니다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 기준 및 지침과 연동한 각 지자체 조례에 의해 제도가 운용됨으로써 지역의 여건을 반영하는 지방자치시대에 걸맞은 제도이기도 합니다.

그러나 모든 제도가 완벽할 수는 없고, 사회적 변화에 따라 대응해야 하기 마련입니다. 개발행위허가제도도 운용상의 실효성을 거두기 위해서는 앞으로도 보완과 개선이 이루어질 것입니다.

기본적으로 개발행위허가에 대해서는 인프라 확충 및 사후 개발변경 등에 대한 조건부여를 토대로 하여 불허가보다는 조건을 맞출 경우 허가해주는 유연한 방향으로 전환해 나갈 것입니다. 이미 연접규정을 비롯한 많은 규정들을 좀 더 합리적이고 수요자 중심으로 개선하는 등 많은 부분의 제도개선이 완료·추진되고 있습니다.



주의사항

1. 본 홍보물은 개발행위허가제도에 대한 초보적인 이해를 넓히고자 개략적으로 작성되어 있으므로 보다 자세한 사항은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률을 참고하셔야 합니다.
 2. 본 홍보물은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2010.10.16 시행)을 기준으로 작성된 것이므로 해당 시점에 따라 적용 규정이 다소 달라질 수 있습니다.
 3. 본 홍보물의 개발행위허가제도 내용과 규정 등은 보편적인 사례를 중심으로 설명한 것이므로 예외적인 경우까지 일률적으로 적용할 수는 없음을 알려드립니다.
- ※ 홍보물의 내용과 관련하여 궁금한 사항이 있는 분은 국토해양부 도시정책과(02-2110-6190) 및 해당 지자체의 도시계획 관련 부서에 문의하시기 바랍니다.