

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집

2015. 1



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	17
4. 용도지역·지구·구역	19
5. 지구단위계획	28
6. 도시·군계획시설	37
7. 개발행위허가	41
8. 토지적성평가	44
9. 성장관리방안	48
10. 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가	52
11. 기후변화 재해취약성 분석	57
12. 도시계획위원회 운영 가이드라인	61
III. 용도지역제 변천 추이	65
IV. 국토계획법 주요 개정내용	95
V. 조문별 질의회신 및 해설	111

6	국토의 용도 구분	113
24	도시·군관리계획의 입안권자	119
25	도시·군관리계획의 입안	122
26	도시·군관리계획 입안의 제안	130
27	도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등	143
28	주민과 지방의회의 의견청취	148
29	도시·군관리계획의 결정권자	157
30	도시·군관리계획의 결정	159
31	도시·군관리계획 결정의 효력	168
32	도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등	172
33	도시·군관리계획결정의 실효	175
34	도시·군관리계획의 정비	177
35	도시·군관리계획 입안의 특례	184
37	용도지구의 지정	186
42	다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제	190
43	도시·군계획시설의 설치·관리	195
47	도시·군계획시설 부지의 매수 청구	201
48	도시·군계획시설결정의 실효	206
49	지구단위계획의 수립	208
50	지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정	217
51	지구단위계획구역의 지정 등	218

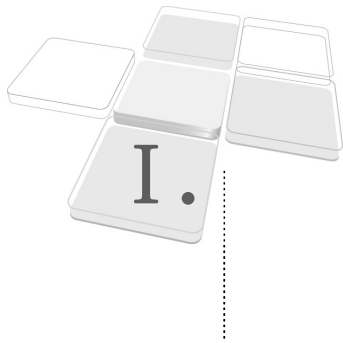
52	지구단위계획의 내용	230
53	지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등	244
54	지구단위계획구역에서의 건축 등	246
56	개발행위의 허가	250
57	개발행위허가의 절차	269
58	개발행위허가의 기준	275
59	개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의	288
60	개발행위허가의 이행 보증 등	301
61	관련 인·허가등의 의제	304
62	준공검사	308
63	개발행위허가의 제한	311
64	도시·군계획시설 부지에서의 개발행위	315
65	개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속	321
76	용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등	332
76조 관련	계획관리지역내 휴게음식점 등 설치 기준	340
76조 관련	제1종일반주거지역내 ‘도로’ 의미	346
76조 관련	계획관리지역내 화학제품제조시설 입지 기준	348
77	용도지역의 건폐율	356
82	기존 건축물에 대한 특례	368
84	둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준	385
86	도시·군계획시설사업의 시행자	398

87	도시·군계획시설사업의 분할 시행	404
88	실시계획의 작성 및 인가 등	406
90	서류의 열람 등	416
95	토지 등의 수용 및 사용	421
96	「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용 ...	422
113	지방도시계획위원회	424
113의2	회의록의 공개	429
136	청문	433
영 별표 4	제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물	434
영 별표 9	일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물	441
영 별표 17	자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물	448
영 별표 20	계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물	451

I

국토계획법 제정배경 및 주요개편내용

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집



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 같음
- 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, 개발 밀도를 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 비도시 지역에도 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

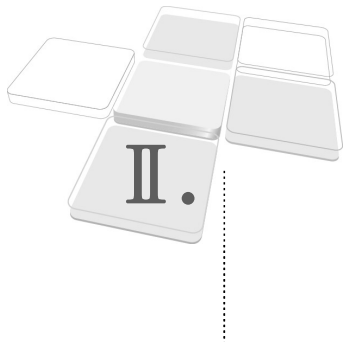


- 택지개발촉진법 등 타법령에 의한 지구지정이나 대규모 개발사업도 도시계획위원회 심의를 거치도록 함
- 중앙도시계획위원회의 경우 위원장을 민간전문가로 위촉하는 등 전문가 참여를 확대
- 위원회 심의사항의 확대를 감안하여 분과위원회를 설치·운영함으로써 위원회의 전문성과 효율성을 제고
- 지구단위계획 중 건축물의 배치·형태 등 건축관련사항은 건축위원회와 공동심의

II

국토계획법 계획별 제도이해

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집



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·도지사 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, 마산·창원·진해권, 광양만권, 전주권, 청주권, 전남 서남권, 제주권(11개권역)



마. 광역계획권 지정현황(2014. 12월 현재)

권역별	면적(km ²)	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)	
마창진권	1,613.5	1,429,557	마산, 창원, 김해, 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

바. 광역도시계획수립현황(2014. 12월 현재)

구 분	수립	변경	목표년도	계획구역	계획인구
청주권	'01.12	'10.12	2020	3,403.14km ²	137만
광주권	'03.10	'10.01	2020	2,994.91km ²	220만
부산권	'04. 2	'10.02	2020	950.82km ²	410만
대구권	'04.12	'10.01	2020	4,978.7km ²	420만
대전권	'04.12	'10.01	2020	4,633.87km ²	252만
창원권(舊마창진권)	'05.12	'12.10	2020	1,623.6km ²	220만
광양만권	'06. 5	-	2025	5,279.17km ²	115만
수도권	'07. 7	'09.09	2020	6,851.1km ²	1,831만
전주권	'09. 9	-	2025	2,457.5km ²	183만
전남 서남권	'09. 3	-	2025	3,711km ²	90만
제주권	'07. 6	-	2025	1,848.2km ²	80만

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

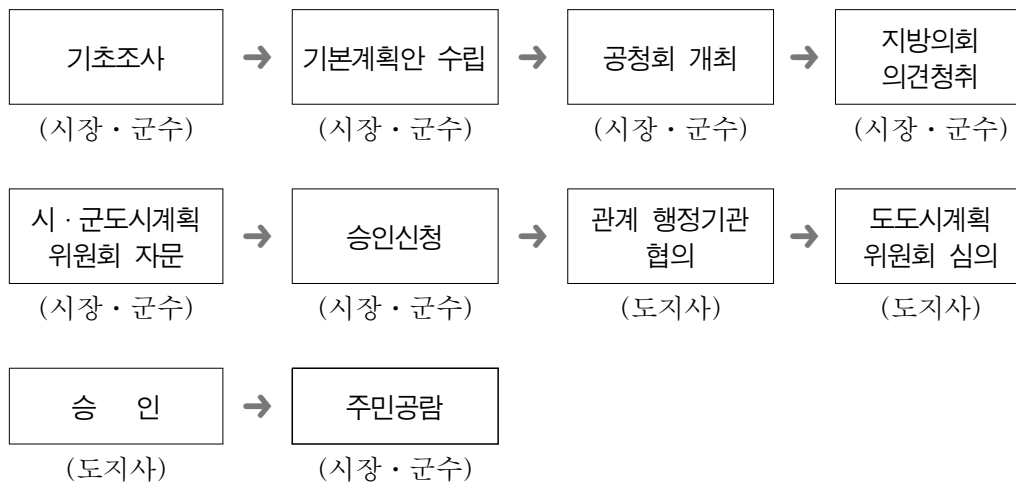
4) 계획의 주요내용

- 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

(’14.12월말 현재)

구 분	市 급(84개)	郡 급(49개)	미수립(30개)
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, 양주시(27)	여주군, 연천군, 가평군, 양평군(4)	-
강원 (18)	춘천시, 원주시, 강릉시, 동해시, 태백시, 속초시, 삼척시(7)	홍천군, 횡성군, 영월군, 평창군, 정선군, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 고성군, 양양군(11)	-
충북 (12)	청주시*, 충주시, 제천시(3)	청원군*, 보은군, 옥천군, 영동군, 괴산군*, 음성군*, 단양군, 증평군, 진천군*(9)	-
충남 (13)	천안시, 공주시, 보령시, 아산시*, 서산시, 논산시, 계룡시, 당진시**(8)	금산군, 서천군, 홍성군, 예산군(4)	부여군, 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 (17)	포항시, 경주시, 김천시, 안동시, 구미시, 영주시, 영천시, 상주시, 문경시*, 경산시(10)	군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군, 예천군, 울릉군*(7)	의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 봉화군, 울진군(6)
경남 (13)	창원시, 진주시*, 통영시*, 사천시, 김해시, 밀양시, 거제시, 양산시(8)	창녕군*, 남해군*, 합천군, 거창군, 하동군*(5)	합안군, 함양군, 산청군, 고성군, 의령군(5)
세종 (1)	세종시**(1)		
제주 (2)	제주시, 서귀포시(2) ※제주특별법 적용	-	-

* 기본계획 수립 지자체 중 의무대상은 총 85개이며, 임의대상(밀줄표시)은 49개임

** 목표연도별 : 2020년 92개, 2025년 26개, 2030년 7개(* : 2025, ** : 2030)

서천군·고창군(2011), 예천군(2013), 합천군(2014), 거창군(2016), 서귀포시(2016), 제주시(2021)



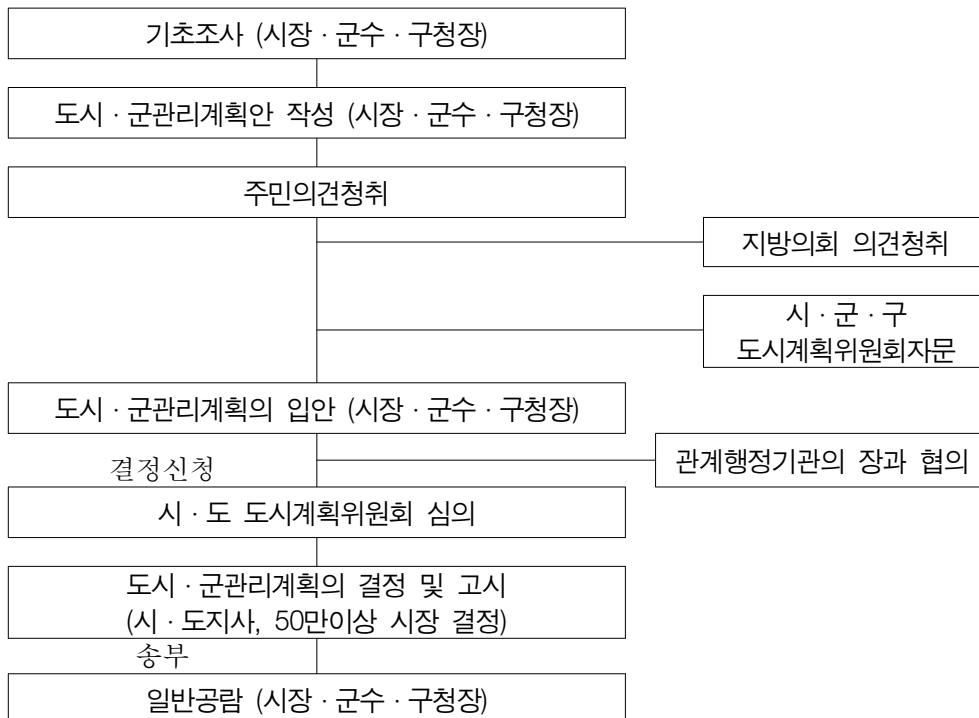
3. 도시·군관리계획

가. 제도개요

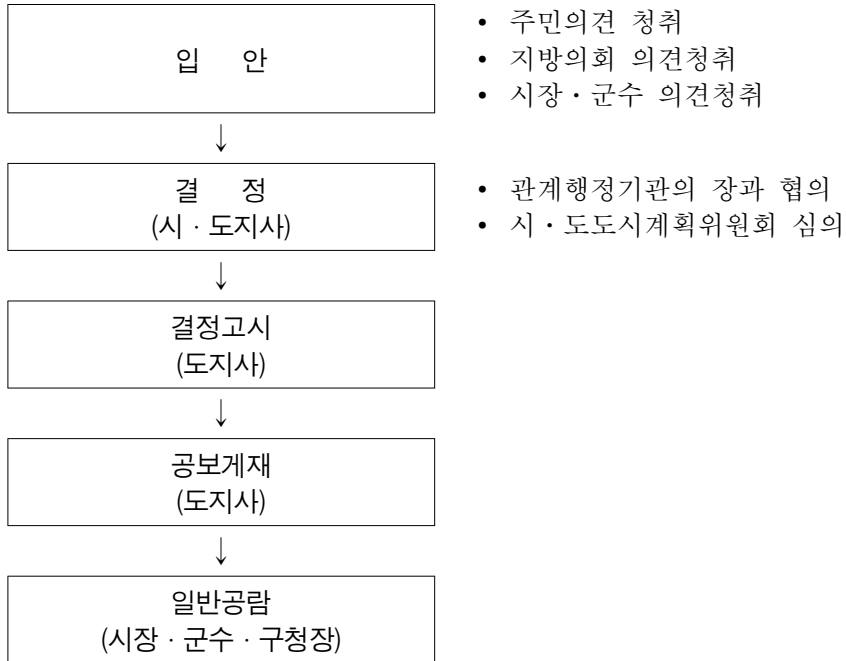
- 당해 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 10년 단위로 수립하는 법정계획으로 5년마다 재검토
- * 도시·군관리계획 5년 이내 변경 금지 규정 폐지(『도시·군관리계획수립지침』 개정, '14.7.31)
- 도시·군관리계획의 성격
 - 상위계획에서 제시된 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획
 - 용도지역·지구·구역, 기반시설, 도시개발사업 또는 정비사업, 지구단위 계획 등을 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획

나. 계획수립 절차

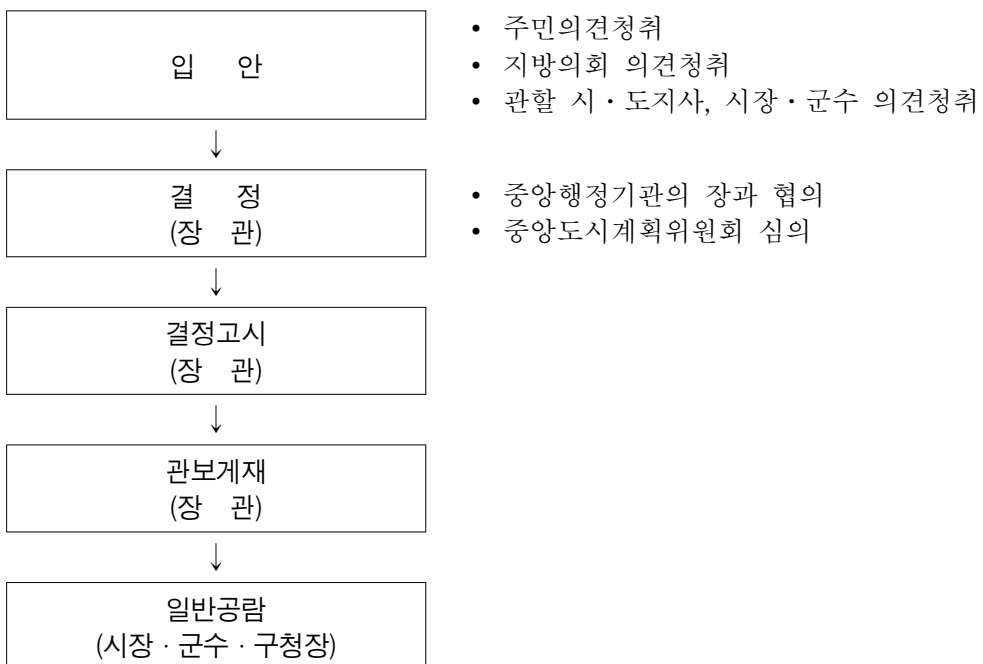
- 시장·군수 또는 구청장이 입안한 경우(시·도지사, 50만 이상 시장 결정)



○ 시·도지사가 입안하는 경우



○ 국토교통부장관이 입안하는 경우





다. 도시·군관리계획 수립 현황

연도	도시수	시급	군급
2013	163	85	78

※ 출처 : 국토교통부, 2013 도시계획현황

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
도 시 지 역	주거지역	제1종전용주거 제2종전용주거 제1종일반주거 제2종일반주거 제3종일반주거 준주거	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 중화학공업, 공해성 공업 등을 수용 • 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치 • 경공업 수용 및 주·상·업무기능의 보완
	녹지지역	보전녹지 생산녹지 자연녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간 보전 • 농업적 생산을 위하여 개발을 유보 • 보전할 필요가 있는 지역으로 제한적 개발허용
관리 지역	보전관리 생산관리 계획관리	- - -	<ul style="list-style-type: none"> • 보전이 필요하나 자연환경보전지역으로 지정이 곤란한 경우 • 농·임·어업생산을 위해 필요, 농림지역으로 지정이 곤란한 경우 • 도시지역 편입이 예상, 계획·체계적관리 필요
농림지역		-	<ul style="list-style-type: none"> • 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요
자연환경보전지역		-	<ul style="list-style-type: none"> • 자연환경등의 보전과 수산자원의 보호·육성



다. 용도지역 지정현황

(단위 : km²)

구 분	도시수	도시지역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
계	163	17,587	2,563	323	1,109	12,682	910
		100%	15%	2%	6%	72%	5%
서울	1	606	311	26	26	243	0
부산	1	943	138	24	60	561	161
대구	1	798	120	19	40	619	0
인천	1	583	118	22	62	286	94
광주	1	480	75	9	24	373	0
대전	1	495	70	9	14	402	0
울산	1	755	67	8	76	518	87
세종	1	140	28	5	6	100	1
경기	31	3,331	528	59	110	2,618	16
강원	18	1,017	136	18	35	793	34
충북	12	721	89	12	50	568	2
충남	15	911	124	15	113	594	65
전북	14	894	123	16	63	603	88
전남	22	1,729	168	21	163	1,175	201
경북	23	1,843	207	26	134	1,369	107
경남	18	1,888	213	28	127	1,482	38
제주	2	453	48	6	5	379	15

※ 출처 : 국토교통부, 2012년 도시계획현황

라. 용도지역별 건폐율·용적률

종 전				현 재					
용도지역		세 분	건폐율	용적률	용도지역		세 분	건폐율	용적률
도시 지역	주거 지역	제1종 전용	50	50-100	주거 지역	제1종 전용	좌동	좌동	
		제2종 전용	50	100-150		제2종 전용	〃	〃	
		제1종 일반	60	100-200		제1종 일반	〃	〃	
		제2종 일반	60	150-250		제2종 일반	〃	〃	
		제3종 일반	50	200-300		제3종 일반	〃	〃	
		준주거	70	200-700		준주거	〃	200-500	
	상업 지역	중심 상업	90	400-1,500	상업 지역	중심 상업	좌동	좌동	
		일반 상업	80	300-1,300		일반 상업	〃	〃	
		근린 상업	70	200-900		근린 상업	〃	〃	
		유통 상업	80	200-1,100		유통 상업	〃	〃	
	공업 지역	전용 공업	70	150-300	공업 지역	전용 공업	〃	〃	
		일반 공업	70	200-350		일반 공업	〃	〃	
		준공업	70	200-400		준공업	〃	〃	
	녹지 지역	보전 녹지	20	50-80	녹지 지역	보전 녹지	〃	〃	
		생산 녹지	20	50-100		생산 녹지	〃	〃	
		자연 녹지	20	50-100		자연 녹지	〃	〃	
준도시 지역			60	200이하	관리 지역	계획 관리	40	50-100	
준농림 지역			40	80이하		생산 관리	20	50-80	
						보전 관리	20	50-80	
농림 지역			60	400이하	농림 지역		20	50-80	
자연환경보전 지역			40	80이하	자연환경보전 지역		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 미관·경관·안전등을 도모하기 위하여 도시·관리계획으로 결정하는 지역
 - 도시내 지역별 기능이나 특성에 따라 경관지구, 미관지구, 고도지구 등 10개 지구가 있으며, 지구는 지역과는 달리 토지마다 반드시 지정하여야 하는 것은 아님
 - 경관·미관·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 재해저감 대책을 포함

바. 용도지구의 구분

종 전		개 편	
1. 경관지구		1. 경관지구	자연경관지구 수변경관지구 시가지경관지구
2. 미관지구	중심지미관지구 역사문화미관지구 일반미관지구	2. 미관지구	중심지미관지구 역사문화미관지구 일반미관지구
3. 고도지구	최고고도지구 최저고도지구	3. 고도지구	최고고도지구 최저고도지구
4. 방화지구		4. 방화지구	
5. 방재지구		5. 방재지구	
6. 보존지구	문화자원보존지구 중요시설보존지구 생태계보존지구	6. 보존지구	역사문화환경보존지구 중요시설물보존지구 생태계보존지구
7. 시설보호지구	학교시설보호지구 공용시설보호지구 항만시설보호지구 공항시설보호지구	7. 시설보호지구	학교시설보호지구 공용시설보호지구 항만시설보호지구 공항시설보호지구
8. 취락지구	자연취락지구 집단취락지구	8. 취락지구	자연취락지구 집단취락지구
9. 개발촉진지구		9. 개발진흥지구	주거개발진흥지구 산업·유통개발진흥지구 관광·휴양개발진흥지구 복합개발진흥지구 특정개발진흥지구
10. 아파트지구		10. 특정용도제한지구	
11. 위락지구			



○ 지구지정 목적

지 구 명	지 정 목 적
<p>(1) 경관지구 ①자연경관지구 ②수변경관지구 ③시가지경관지구</p> <p>(2) 미관지구 ①중심미관지구 ②역사문화미관지구 ③일반미관지구</p> <p>(3) 고도지구 ①최고고도지구 ②최저고도지구</p> <p>(4) 방화지구</p> <p>(5) 방재지구</p> <p>(6) 보존지구 ①역사문화환경보존지구 ②중요시설물보존지구 ③생태계보존지구</p> <p>(7) 시설보호지구 ①학교시설보호지구 ②공용시설보호지구 ③항만시설보호지구 ④공항시설보호지구</p> <p>(8) 취락지구 ①자연취락지구 ②집단취락지구</p> <p>(9) 개발진흥지구 ①주거개발진흥지구 ②산업유통개발진흥지구 ③관광휴양개발진흥지구 ④복합개발진흥지구 ⑤특정개발진흥지구</p> <p>(10) 특정용도제한</p>	<p>(1)경관을 보호·형성하기 위하여 ①자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치 유지 ②주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지 ③주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 경관보호</p> <p>(2)도시미관조성을 위하여 건축물의 높이규모등을 제한 ①토지이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리 ②문화재와 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리 ③중심미관 및 역사문화미관 이외의 곳의 미관을 유지</p> <p>(3)도시토지의 고도이용을 위하여 건축물의 높이를 제한 ①도시환경과 경관보호, 과밀방지 위해 최고한도 정함 ②토지이용 고도화, 도시경관 보호위해 최저한도 정함</p> <p>(4)화재의 위험을 예방</p> <p>(5)풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 기타 재해의 예방</p> <p>(6)문화재, 중요시설물 및 보존가치가 큰 지역의 보호·보존 ①문화재와 문화적으로 보존가치 큰 지역의 보호·보존 ②국방상 또는 안보상의 중요한 시설물의 보호와 보존 ③동식물서식처등 생태적 보존가치 큰 지역의 보호·보존</p> <p>(7)학교, 항만, 공용시설, 공항시설의 보호 ①학교의 교육환경을 보호·유지 ②공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화 ③항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영 ④공항시설의 보호와 항공기의 안전운항</p> <p>(8)녹지지역 등과 개발제한구역안의 취락을 정비 ①녹지지역 등의 취락을 정비하기 위한 지구 ②개발제한구역안의 취락을 정비하기 위한 지구</p> <p>(9)주·상·공·유통물류·관광·휴양기능의 개발·정비 ①주거기능을 중심으로 개발·정비 ②공업 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비 ③관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비 ④위의 2가지 이상의 기능을 중심으로 개발·정비 ⑤위의 기능 외의 기능을 중심으로 특정목적개발·정비</p> <p>(10)주거기능, 청소년 보호등을 목적으로 특정시설입지를 제한</p>
<p>시 행 령</p> <p>(11)위락지구(폐지) (12)리모델링지구(폐지)</p>	<p>(11)위락시설의 집단화로 다른 지역의 환경을 보호 (12)노후 밀집지역에서 현재의 환경을 유지하면서 정비</p>

사. 용도지구 지정 현황

(단위 : km², '12.12.31 기준)

구 분	합 계	경 관	미 관	고 도	방 화	방 재
계	2,461.974	368.066	111.861	456.269	99.363	3.029
서울	196.656	12.407	21.731	89.634	3.465	0.204
부산	36.812	0.116	2.630	5.630	19.698	0.000
대구	74.978	0.122	3.352	54.396	13.068	0.000
인천	169.429	2.747	5.481	118.731	6.952	0.000
광주	12.847	0.664	3.341	0.000	7.561	0.000
대전	18.853	0.244	1.820	6.668	3.867	0.000
울산	19.800	0.947	0.766	1.652	0.265	0.000
세종	18.310	4.482	4.160	0.000	0.000	0.000
경기	341.648	20.013	20.050	88.307	10.915	0.000
강원	354.524	186.462	2.621	9.006	3.797	0.000
충북	159.342	50.973	1.493	4.085	2.942	0.000
충남	111.816	20.093	2.292	1.526	1.829	0.000
전북	138.334	13.925	9.856	14.384	8.196	0.000
전남	326.706	32.857	1.286	11.098	4.947	2.284
경북	204.262	4.606	19.597	14.278	1.137	0.000
경남	180.319	12.969	6.799	8.401	3.907	0.542
제주	97.338	4.438	4.586	28.474	6.818	0.000

구 분	보존	시설보호	취락	개발진흥	특정용도제한
계	73.120	146.632	543.421	657.776	2.435
서울	0.630	66.055	0.374	2.156	0.000
부산	0.000	8.196	0.542	0.000	0.000
대구	0.089	0.140	3.810	0.000	0.000
인천	0.136	32.658	0.205	2.479	0.041
광주	0.055	0.000	1.225	0.000	0.000
대전	0.200	0.000	6.055	0.000	0.000
울산	1.038	6.000	9.132	0.000	0.000
경기	0.000	0.000	5.757	3.911	0.000
세종	16.586	2.123	54.175	127.603	1.877
강원	1.311	4.480	18.849	127.998	0.000
충북	11.202	6.595	27.376	54.395	0.281
충남	3.389	3.916	13.524	65.212	0.036
전북	0.642	3.278	50.425	37.628	0.000
전남	9.419	7.844	177.587	79.183	0.201
경북	16.958	1.821	68.189	77.677	0.000
경남	11.116	2.566	65.282	68.737	0.000
제주	0.348	0.961	40.915	10.798	0.000

※ 출처 : 국토교통부, 2012 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

구역명	지정목적
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

자. 용도구역 지정현황

(단위 : km², '12.12.31 기준)

구분	개발제한구역			시가화조정구역			수산자원보호구역		도시자연공원구역	
	도시수	도시수	면적	도시수	구역수	면적	개소수	면적	개소수	면적
지정현황	13시도	7	3,868.28	-	1	0.984	59	2,668.05	166	265.27
구역명칭	수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 마창진권									

※ 출처 : 국토교통부, 2012 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 (자연취락지구예 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·일반·도시첨단· 준산업단지(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」 제4조에 따라 지정된 정비구역
 - 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
 - 「주택법」 제16조에 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
 - 시범도시
 - 개발행위허가 제한지역
 - 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역

- 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
- 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
- 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
- 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시」특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역

○ 도시지역 외 지구단위계획

- 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 계획관리지역으로서 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산관리지역 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』 제42조의2제2항제1의2)

- 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

- 당해 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 최고 한도 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

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.

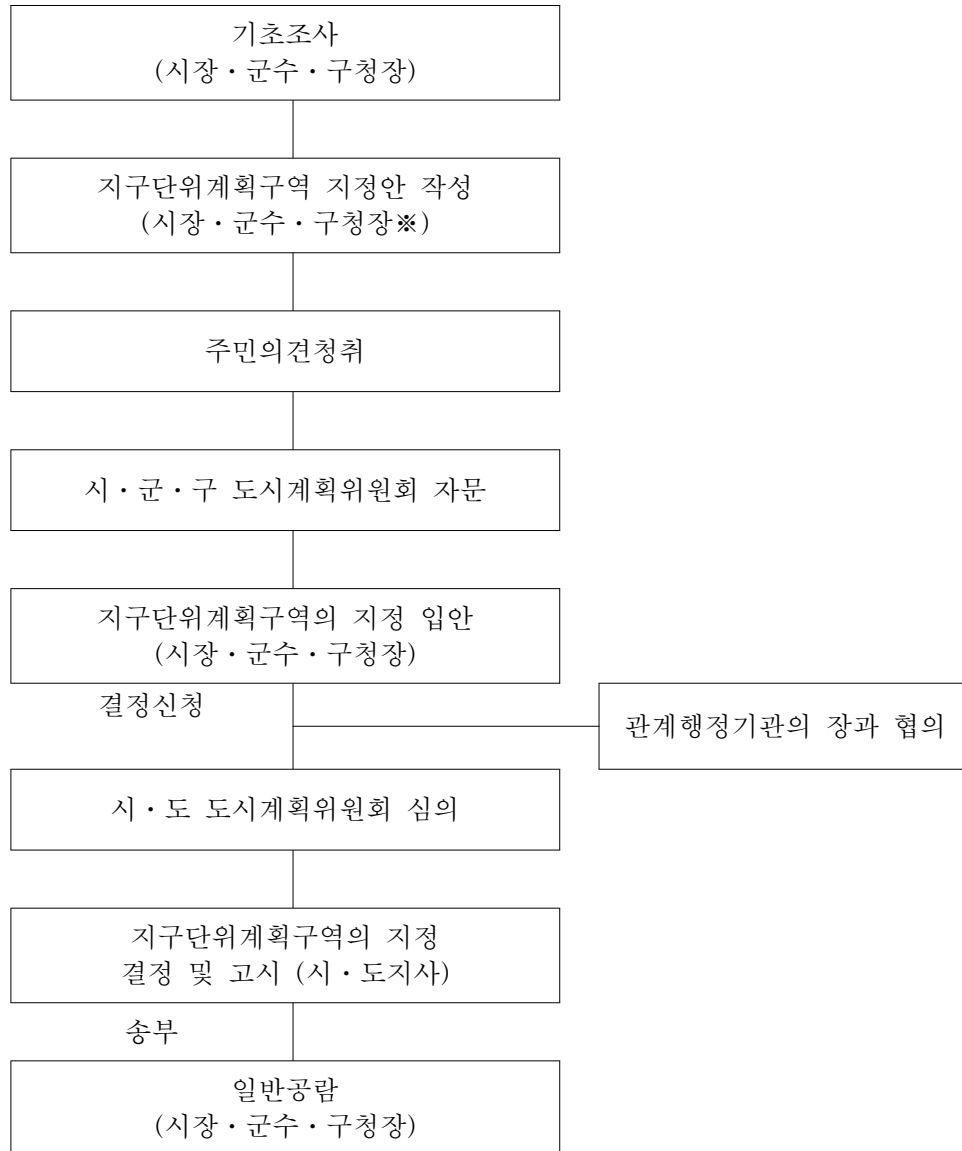


- 공공시설등을 설치 제공
 - 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외)하는 경우에는 공공시설 등을 설치하는데 드는 비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 보아 ‘공공시설등의 부지제공’에 따른 완화규정 적용
- 건축법 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간 의무면적 초과설치
 - 완화할 수 있는 용적률 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 용적률 + (당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적 초과 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내
 - 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 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 당해 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 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율·용적률의 1.5배·2배까지 완화

다. 구역지정 절차



※ 특별시·광역시에서 입안권을 구청장에 위임한 경우를 전제함



라. 지구단위계획구역 지정현황(2013.12.31. 기준)

* 2011.4.14(일부개정), 2012.4.15(시행) : 제1종 지구단위계획과 제2종 지구단위계획의 형식적 구분을 폐지

(단위 : 천㎡)

구분	총계		기존시가지정비		기존시가지관리		기존시가지보전		신시가지개발	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	8,264	2,184,853	2,833	369,353	843	152,555	233	27,983	1,205	838,214
서울	283	88,662	193	45,273	66	24,074	11	11,064	7	6,482
부산	569	117,106	322	31,582	197	22,573			50	62,951
대구	382	70,858	64	6,579	145	7,006	124	6,773	46	48,580
인천	221	119,335	130	26,281	12	19,665	4	642	38	62,205
광주	357	47,808	108	4,931	14	2,198			28	24,684
대전	343	49,963	129	11,943	7	1,843			59	16,039
울산	211	46,433	177	29,967	6	2,338			26	12,830
세종	39	7,776	2	109	3	924				
경기	1,684	530,628	687	96,324	160	34,005	2	835	391	277,776
강원	483	190,153	111	11,242	16	827	2	901	74	26,335
충북	532	103,406	80	17,718	19	1,241	2	32	62	32,117
충남	670	163,671	147	8,541	18	606			100	72,939
전북	410	85,765	140	14,642	16	2,603	14	1,000	41	31,062
전남	515	150,628	203	24,347	14	640	7	2,973	57	41,194
경북	628	131,071	128	18,751	20	1,249			100	36,392
경남	819	215,914	180	19,646	130	30,762	67	3,763	110	76,859
제주	118	65,676	32	1,478					16	9,768

구분	복합용도개발		유희토지 및 이전적지개발		비시가지 관리개발		용도지구 대체		복합구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
총계	4	28	8	2,887	51	3,936			187	62,037
서울										
부산										
대구			2	700					1	1,220
인천			6	2,187	1	666			10	4,089
광주										
대전	4	28							110	18,915
울산										

구분	복합용도개발		유희토지 및 이전적지개발		비시가지 관리개발		용도지구 대체		복합구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
세종									5	1,764
경기					48	3,220			7	2,419
강원									3	226
충북									1	182
충남					1	44			18	20,630
전북					1	7			2	161
전남									14	5,879
경북									4	1,805
경남									11	4,552
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	1,151	150,254	1,039	139,082	571	364,255	163	55,821	27	22,384
서울	6	1,769								
부산										
대구										
인천	2	284	1	2,251	2	731	16	1,000		
광주	195	12,866	10	2,414	1	42	1	673		
대전	34	1,195								
울산	1	11	1	1,287						
세종	12	617	17	4,362						
경기	193	28,902	106	13,032	71	45,949	64	25,725	3	5,661
강원	69	12,463	74	15,244	124	121,696	8	899	2	320
충북	99	11,988	198	16,077	48	21,130	17	1,578	6	1,344
충남	87	7,860	234	23,575	49	26,576	17	2,945		
전북	45	6,148	97	11,259	41	17,055	9	963	5	871
전남	68	14,609	65	20,897	75	38,956	10	1,041	2	93
경북	186	27,193	111	13,496	67	27,435	11	4,206	1	544
경남	153	24,295	113	14,289	43	16,465	5	12,466	7	12,816
제주	1	55	12	898	50	48,219	5	4,328	1	735



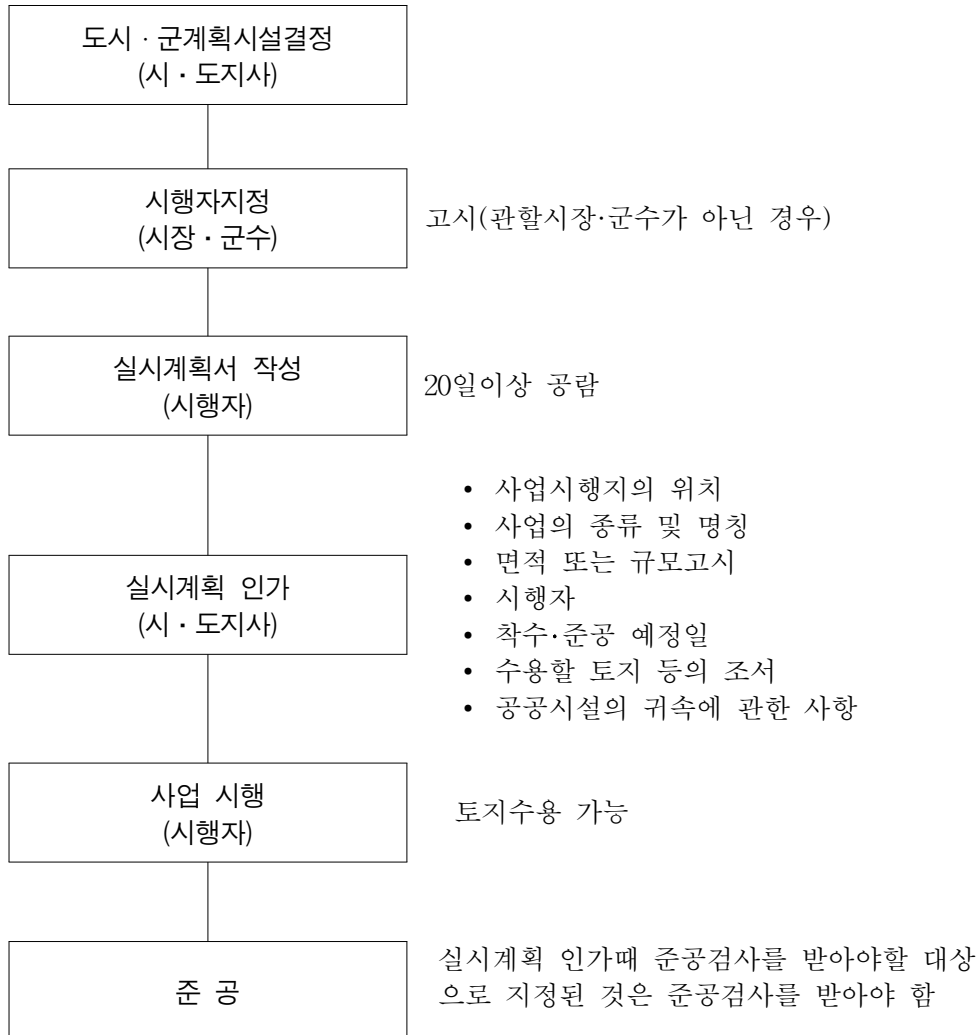
6. 도시·군계획시설

가. 제도개요

- 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말하며, 도시·군관리계획으로 결정된 53개 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 (53개)

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 (10개)	학교, 운동장, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 연구시설, 공공직업훈련시설, 도서관, 사회복지시설, 청소년수련시설
방재시설 (8개)	하천, 우수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사망설비, 방조설비
보건위생시설 (7개)	화장시설, 공동묘지, 봉안시설, 자연장지, 도축장, 장례식장, 종합의료시설
환경기초시설 (4개)	하수도, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설, 폐차장

나. 도시·군계획시설 설치절차



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



다. 도시·군계획시설관련법

도시·군계획시설 (53)		관 련 법
교통 시설 (10)	도 로	고속국도법, 도로법, 도시교통정비촉진법, 자전거이용활성화에 관한 법률
	주차장	주차장법
	자동차정류장	여객자동차운수사업법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률, 화물자동차운수사업법
	철 도	철도건설법, 도시철도법, 한국철도시설공단법, 한국철도공사법
	케 도	케도운송법
	운 하	-
	항 만	항만법, 어촌·어항법, 마리나항만의 조성 및 관리등에 관한 법률
	공 항	항공법
	자동차 및 건설기계검사시설	자동차관리법, 건설기계관리법
	자동차 및 건설기계운전학원	도로교통법, 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률
공간 시설 (5)	광 장	-
	공 원	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	녹 지	도시공원 및 녹지 등에 관한 법률
	유원지	관광진흥법
	공공공지	-
유통 및 공급 시설 (9)	시 장	유통산업발전법, 농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률, 축산법
	유통업무설비	유통산업발전법, 자동차관리법, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률, 축산물위생처리법, 농수산물 유통및 가격안정에 관한 법률
	수도공급설비	수도법
	공동구	소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	전기공급설비	전기사업법, 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법
	가스공급설비	고압가스 안전 관리법, 도시가스사업법, 액화석유가스의 안전관리 및 사업법,
	유류저장 및 송유설비	석유 및 석유대체연료사업법, 송유관안전관리법, 위험물안전관리법
	열공급설비	집단에너지사업법
	방송통신시설	전기통신사업법, 전파법, 방송법

도시·군계획시설 (53)		관 련 법
공공 문화 체육 시설 (10)	운동장	체육시설의 설치 이용에 관한 법률
	공공청사	-
	학 교	유아교육법, 초·중등교육법, 고등교육법
	도서관	도서관법
	연구시설	-
	문화시설	공연법, 박물관 및 미술관 진흥법, 지방문화원진흥법, 문화예술진흥법, 문화산업진흥기본법, 과학관육성법
	사회복지시설	사회복지사업법
	공공직업훈련시설	근로자직업능력 개발법
	청소년수련시설	청소년활동진흥법
	체육시설	체육시설의 설치 이용에 관한 법률
방재 시설 (8)	하 천	하천법, 소하천정비법
	저수지	하천법, 댐건설 및 주변지역 지원 등에 관한 법률
	방풍설비	-
	방수설비	-
	방화설비	소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률
	사방설비	사방사업법
	방조설비	항만법, 어촌·어항법, 방조제관리법
	유수지설비	-
보건 위생 시설 (7)	도축장	축산물위생관리법
	공동묘지	장사 등에 관한 법률
	화장시설	장사 등에 관한 법률
	장례식장	장사 등에 관한 법률
	봉안시설	장사 등에 관한 법률
	자연장지	장사 등에 관한 법률
	장례식장	장사 등에 관한 법률
환경 기초 시설 (4)	하수도	하수도법
	폐기물처리시설	폐기물관리법, 자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률
	수질오염관련시설	수질 및 수생태계 보전에 관한 법률, 하수도법
	폐차장	자동차관리법

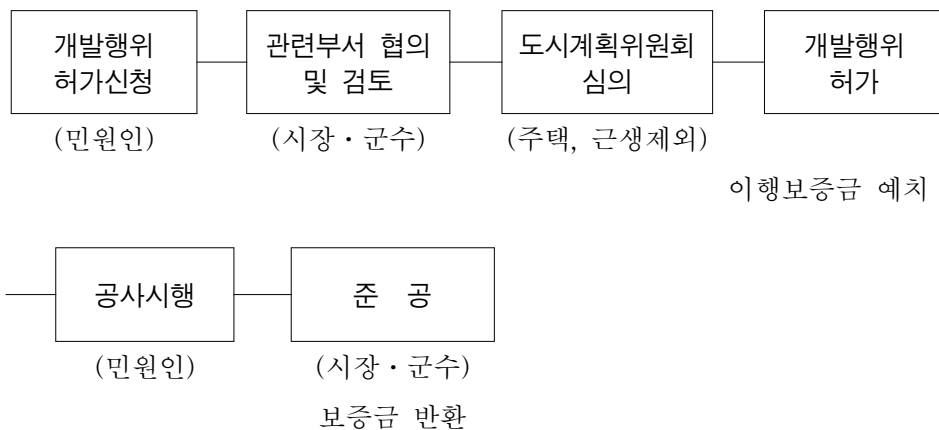


7. 개발행위허가

가. 제도개요

- 개발행위허가시 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변환경과의 조화 등을 고려함으로써 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. 개발행위 용도지역별 허가현황 ('13.12.31)

(단위 : m²)

구분	합계		도시지역		관리지역		농림지역		자연환경보전지역	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
전국	81,839	366,947,309	22,705	73,169,703	50,034	202,434,708	8,186	84,580,664	914	6,762,234
서울	96	290,283	96	290,283	-	-	-	-	-	-
부산	610	4,239,665	610	4,239,665	-	-	-	-	-	-
대구	381	606,420	363	576,908	8	-	10	29,512	-	-
인천	2,541	7,930,312	573	3,822,731	1,845	3,230,604	123	876,977	-	-
광주	485	631,687	474	614,037	11	17,650	-	-	-	-
대전	1,122	431,965	1,087	353,732	32	76,181	-	-	3	2,052
울산	784	4,952,551	680	3,844,975	79	543,099	23	506,622	2	57,855
세종	1,277	4,400,003	65	58,992	1,107	3,376,752	105	964,259	-	-
경기	22,964	81,447,841	6,389	21,974,377	14,970	47,278,929	1,538	11,672,518	67	522,017
강원	6,852	51,982,969	1,050	3,197,551	5,007	36,364,989	721	11,698,351	74	722,078
충북	7,296	50,052,608	2,015	6,390,644	4,466	21,155,338	681	19,061,679	134	3,444,947
충남	8,599	34,544,764	1,706	4,328,074	5,779	21,744,040	1,081	8,160,553	33	312,097
전북	3,669	19,583,131	1,024	2,366,693	2,107	9,518,504	467	7,204,718	71	493,216
전남	7,580	36,689,764	2,047	8,244,357	3,969	21,564,751	1,269	6,204,442	295	676,214
경북	7,735	43,077,533	1,894	6,848,037	4,658	23,954,600	1,146	12,184,670	37	90,226
경남	9,037	24,851,644	2,361	5,736,280	5,458	12,658,017	1,020	6,015,815	198	441,532
제주	811	1,234,169	271	282,367	538	951,254	2	548	-	-

※ 출처 : 국토교통부, 2013 도시계획현황

8. 토지적성평가

가. 개요

- 국토의 난개발을 방지하고 개발과 보전의 조화를 유도하기 위하여 「국토의계획및이용에관한법률」에 신설
 - 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 평가하여 보전할 지역과 개발가능한 지역의 체계적 판단 및 구분, 관리지역의 세분 등에 활용
- 도시·군관리계획 입안시 기초조사의 일부로 실시
 - 관리지역 세분(계획·생산·보전)을 위한 경우와
 - 각종 사업목적 도시·군관리계획의 입안(용도지역·용도지구·용도구역, 도시·군계획시설, 지구단위계획 등)을 위한 경우로 구분
 - 수도권, 광역시, 광역시 인접 시·군 : 2005년 말까지
 - 기타 시·군 : 2007년 말까지 세분화하도록 함
 - ※ 관리지역 세분 관련 지자체의 여건 및 의견을 고려하여 2008년까지 세분화작업이 완료될 수 있도록 1년을 연기하도록 하였으며, 현재 각 시·군의 일부 유보지역을 제외하고 대부분 완료되었음.[제주도 (2010.03.08 고시완료), 충남태안(2010.01.20 고시완료)]
 - 일부 미세분지역은 추가로 세분추진 중이며, 세분전까지는 보전관리지역의 행위제한 적용
- 도심지나 개발이 완료된 다음과 같은 지역 등은 토지적성평가를 제외
 - 주거·상업·공업지역, 개발이 완료되어 조성된 지역
 - 구법 당시 개발용도로 지정된 지역
 - 토지적성평가 실시일로부터 5년 이내인 지역
 - 도시개발법에 의한 도시개발사업 구역
 - 기 환경평가를 거친 개발제한구역 해제지역(해제일로부터 5년)
 - 개발용도에서 보전용도로 변경되거나 보전용도간의 변경



〈 관련 규정 〉

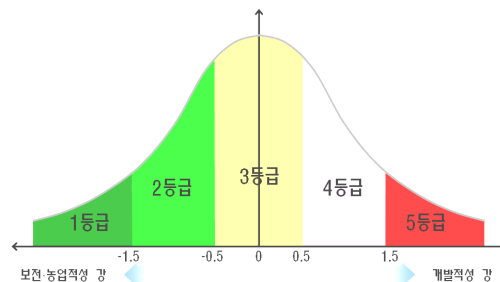
- 국토계획법 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)
 - ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 적성에 대한 평가를 포함하여야 한다.

나. 추진경위

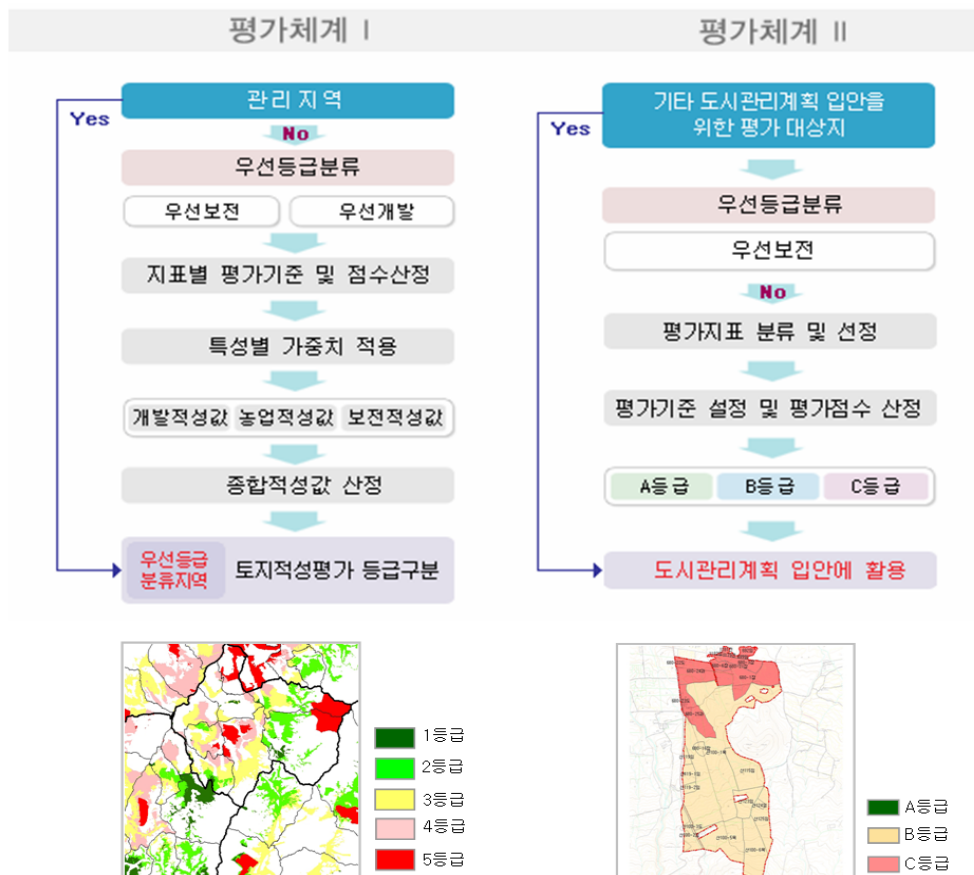
- '02.12 토지적성평가 지침 제정
- '03. 6 토지의적성평가에관한지침 전문개정(6.25) 및 토지적성평가 프로그램 개발완료 및 지자체 배포(Ver 1.0)
- '04. 6 토지의적성평가에관한지침 일부개정(6.15)
 - 공인 검증기관 지정에 따른 토지적성평가 품질 기준 마련
- '05. 5 토지의적성평가에관한지침 일부개정(5.1)
 - 권역별 평가, 격자단위 평가 및 계획요소 포함 등에 따른 지역특성 반영
- '05. 6 표준프로그램 개정판 지자체 배포(Ver 4.0)

다. 토지적성평가 수행방법

- 관리지역 세분(계획·생산·보전)을 위한 경우
 - 개발이 완료되었거나 절대적인 보전이 필요한 필지는 우선적으로 우선 개발등급(5등급) 또는 우선보전등급(1등급)을 부여
 - 개발적성, 농업적성, 보전적성의 3개 특성별로 각 평가지표의 평가점수를 산정하고 평가점수를 합계하여 종합적성값 산정
 - 종합 적성값은 평균과 표준편차를 이용하여 표준화 값(Z_i)에 따라 5개 등급으로 구분



- 1등급·2등급인 경우 보전 및 농업 적성이 강하고, 4등급·5등급인 경우 개발적성이 강한 것으로 판단
 - 각종 사업목적 도시·군관리계획의 입안(용도지역·용도지구·용도구역, 도시·군계획시설, 지구단위계획 등)을 위한 경우
 - 절대적인 보전이 필요한 필지는 보전등급(A등급)을 부여
 - 개발성의 단일 특성별로 평가지표의 평가점수 산정
 - 개발성 평가점수에 따라 3개 등급으로 분류
- (A등급 : 보전적성등급, B등급 : 중간적성등급, C등급 : 개발적성등급)
- 종합적성등급이 A등급일 경우 도시·군관리계획 입안이 불가능하나, C등급인 경우에는 입안이 가능하며, B등급인 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 입안 가능





라. 체계개편('14.10.31) 주요내용

- 민간의 토지적성평가 실시로 인한 비용부담 폐지
 - (현행) 민간이 도시관리계획을 입안 제안하는 경우, 민간이 직접 토지적성평가를 실시함에 따라 시간·비용 부담 발생
 - (개선) 지자체가 미리 평가를 실시하고, 민간이 도시관리계획 입안 제안을 위해 요청*하는 경우 대상구역에 대한 평가결과 제공
- * 사업계획서, 입안구역 경계 등을 포함한 신청서류를 지자체에 제출
- 전체 비시가화지역을 함께 평가하여 체계적·계획적 도시관리 도모
 - (현행) 입안구역만 단독으로 절대평가하여 종합등급 부여(3개 등급)
 - (개선) 전체 비시가화지역을 대상으로 필지단위로 상대평가하고, 필지별 적성값을 가중평균하여 입안구역의 종합등급(5개 등급) 산출
- 지자체별로 자율적으로 입안가능 등급 기준을 설정
 - (현행) 지침에서 일률적으로 입안가능한 등급을 제한
 - * A등급: 입안불가, B등급: 도시계획시설만 일부 입안가능, C등급: 입안가능
 - (개선) 지자체별로 지역 여건 등을 반영하여 등급별 입안 가능여부 판단기준을 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정
- 지자체별로 지역 여건에 맞는 평가지표 선정 유도
 - (현행) 지침에서 전체 평가지표를 일률적으로 제시
 - (개선) 평가지표를 필수와 선택지표로 구분하고 선택지표는 지역 특성에 따라 선택지표군에서 선정
 - (총 12개중 필수 8개, 선택 4개)
- 평가체계를 통합하고 적성부문간 평가지표 중복을 없애 단순화
 - (현행) 보전·농업·개발의 3개 적성으로 구분하고, 각 적성별로 경사도·표고 지표를 중복적으로 평가
 - (개선) 보전·농업 적성을 통합하고, 경사도·표고 지표는 개발 부문에만 사용하는 등 평가지표를 단순화(총 18개→12개)

○ 기타 사항

- 각종 자료가 필지단위로 확보가능하게 되어 평가단위는 필지단위를 원칙으로 하고, 필요시 격자단위는 100m×100m 까지 허용
- * (現) 필지단위와 격자단위(20m×20m) 중 선택
- 평가결과의 신뢰도 제고 및 체계적 관리를 위해 지자체가 평가결과를 전산자료로 보관하도록 하고, 검증기관(LH)의 검증을 의무화
- 지자체가 변경된 평가방법에 따른 토지적성평가를 제도 시행일로부터 2년 이내에 완료하도록 규정

9. 성장관리방안

가. 추진배경 및 제도개요

○ 추진배경

- 비시가화지역의 개발압력이 높은 지역을 대상으로 계획적 개발 및 관리를 위하여 개발행위에 대한 체계적 관리수단 마련 필요

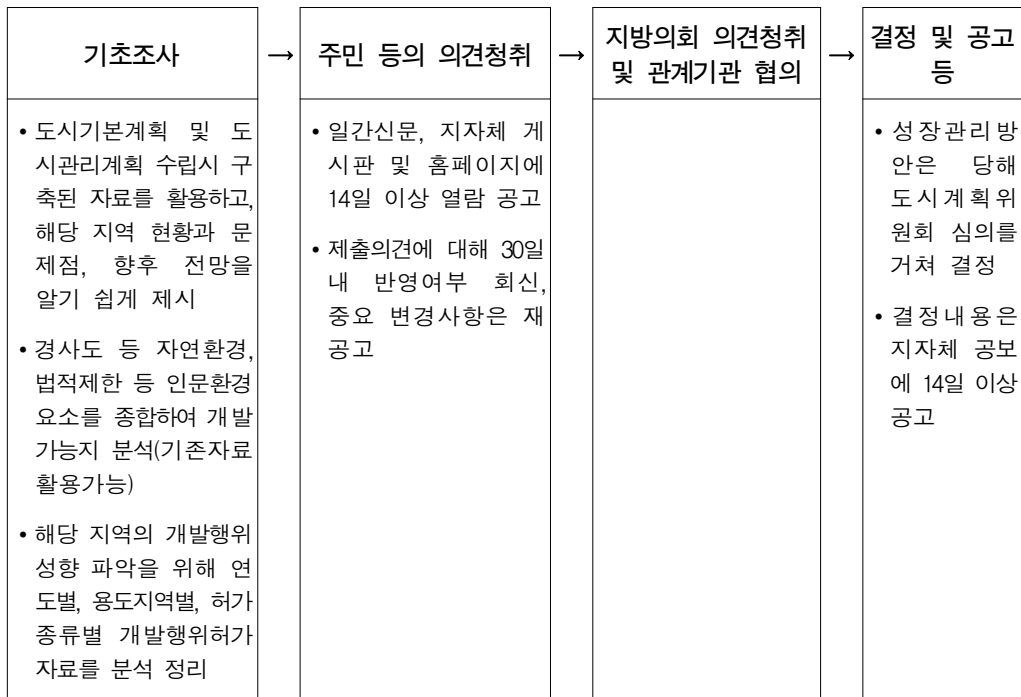
○ 제도개요

- (목적) 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 지역을 대상으로 계획적 개발을 유도하고 체계적인 관리를 위하여 수립하는 계획
- (성격) 비시가화지역의 계획적 개발 및 관리방향 제시를 위해 지자체가 자율적으로 수립하는 유도적 성격
- * 수립권자는 법령 및 지침에서 위임하거나 정한 범위에서 조례 또는 별도 지침을 마련하여 운영 가능
- * 수립권자 : 특별시장·광역시장·특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수
- (대상지역) 자연녹지·계획관리·생산관리지역을 대상으로 지정
- * 계획관리지역에 한하여 건폐율 및 용적률 완화 가능(125%이내)



나. 주요내용

○ 성장관리방안 수립절차



* 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

- 자연녹지·계획관리·생산관리지역을 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. 환경관리 계획 또는 경관계획, d. 건축물의 배치·형태·색채·높이, e. 기타 도시·군 계획조례가 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 완하시 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

10. 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가

가. 제정목적

- 이 지침은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제3조의2의 규정에 의하여 국토교통부장관이 동조 제1항의 규정에 의하여 도시지속가능성평가를 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

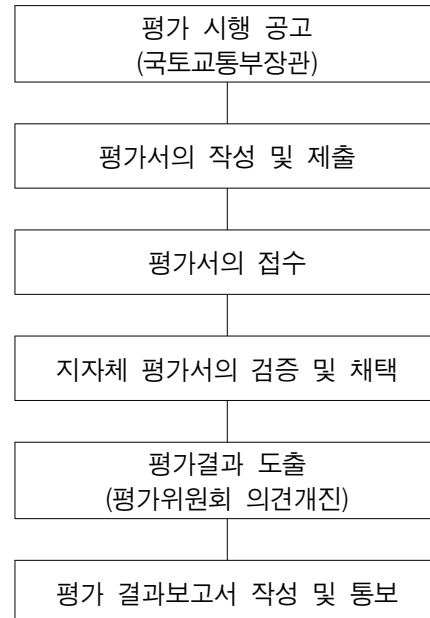
② 평가서의 작성(지자체) 및 제출

③ 평가서의 접수

④ 지자체 평가서의 검증 및 채택

⑤ 종합분석 및 평가

⑥ 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.

부문	평가지표	평가대상	분석자료	자료출처
토지 이용 (4개)	개발행위의 시가 화구역 집중정도	전체 개발행위허가면적 대비 시가화구역내 개발행위허가 면적	-개발행위허가면적 -시가화구역	지자체, 도시계획 현황
	도시내 토지의 절약적 이용정도	주·상·공지역으로 전환면적 대비 미이용 토지면적	-주상공 전환면적 -주상공내 미이용 토지면적	지자체, 공시지가
	토지수요량 적정 정도	목표인구 도달정도 대비 용도지역 전환 정도	-목표인구 도달치 -용도지역 전환정도	지자체, 도시·군기 본계획
	비시가화 지역내 토지의 계획적 공 급정도	총 형질변경면적 대비 계획적 공급 면적	-비시가화지역 -형질변경 면적 -계획적 공급면적	지자체
산업· 경제 (3개)	경제활동 활력정도	경제활동 참가율	-경제활동 참가율	e-지방지표
	기업 설립정도	인구 천명당 사업체수	-인구 천명당 사업체수	e-지방지표
	재정자립정도	재정자립도	-재정자립도	e-지방지표
환경 보전 (4개)	상하수도 보급정도	상·하수도 보급률	-상·하수도 보급률	e-지방지표
	산림지역 보전정도	산림지역(경지 포함) 감소비율	-산림지역 -경지지역	지자체, 산림기본 통계
	온실가스 배출정도	온실가스 배출량 감소비율	-온실가스 배출량	지자체, 한국환경 공단
	쓰레기 재활용정도	생활폐기물 재활용 비율	-생활계 폐기물 발생량 -생활계 폐기물 재활용량	지자체 통계연보
문화· 경관 (4개)	문화체육시설 확 충정도	1인당 문화체육시설 연면적	-문화체육시설 연면적	지자체 통계연보
	공원녹지 조성정도	1인당 공원(친수공간 포함) 조성면적	-공원 조성면적 -친수공간 조성면적	지자체, 도시계획 현황통계
	주민만남의장 조성 정도	1인당 커뮤니티회랑 조성면적	-보행자전용도로, 산책로, 광장, 썸지공원 등 주민접 촉공간	지자체
	가로경관 개선정도	총 가로연장 대비 정비거리 연장	-가로연장 -가로경관 정비내역	지자체



부문	평가지표	평가대상	분석자료	자료출처
교통 (4개)	대중교통 이용편리성 정도	대중교통 수송분담률	-대중교통 수송분담률	국가교통 DB, 교통 안전공단
	교통약자 안전성 제고정도	전체예산 대비 교통약자를 위한 재원투자 비율	-교통약자 투자재원 항목	지자체
	교통사고 안전성 정도	자동차 천대당 교통사고발 생건수	-자동차 천대당 교통사고 발생건수	e-지방지표
	적정 주차공간 확 보정도	승용차 등록대수 당 주거지역내 주차면수	-주거지역 주차면수	지자체
주택 (4개)	주택의 노후정도	노후주택률(총 주택수 대비 노후주택 수)	-건축한 지 30년 이상 된 주택비율(단독, 공동)	지자체, 한국사회 지표
	노후주택의 개선 정도	총 노후주택수(단독, 공동) 대비 개축·수선·증축 호수	-총 노후주택수 대비 개축· 수선·증축 호수(리모델링, 재개발, 재건축 포함)	지자체
	최저주거기준 확 보정도	전체 가구수 대비 최저주거기준 미달가구수	-최저주거기준 미달가구수	지자체, 주거실태 조사
	저소득가구의 주 거안정정도	전체 가구수 대비 소형주택, 임대주택 비율	-소형주택수(60㎡이하), -임대주택수	지자체, 온나라 부동산
사회· 복지 (4개)	보육원·유치원 공급 정도	전체 영유아, 아동수 대비 공 립 보육원, 유치원 수용인원	-공립보육원 수용 영유아수 -공립유치원 수용 아동수	지자체, e-지방지표
	초등학교 공급 정도	초등학교 학급당 학생수	-초등학교 학급당 학생수	해당교육청, e-지방지표
	노인전문시설 공급 정도	전체 노인수 대비 공립노인 전문요양원 수용인원	-공립노인전문요양원 수용 인원	지자체, e-지방지표
	의료 서비스수준	인구 천명당 의료기관 종사 의사수	-해당지역 주민수/총의사수	e-지방지표
방재· 안전 (3개)	자연재해 피해정도	풍수해 발생에 따른 재산피 해액 및 인명피해 정도	-침수면적당 재산피해액 -침수면적당 인명피해액	지자체, 통계연보
	재해예방시설 확충 정도	재해예방시설 설치 및 운영재원 비율	-재해예방시설	지자체
	범죄로부터의 안정 성 정도	인구 천명당 범죄발생건수	-인구 천명당 범죄발생건수	지자체, e-지방지표

※ 생활인프라 평가대상(13개 지표)은 음영 표시

$$\text{표준점수(Z-Score)} = (\text{원점수} - \text{평균}) / \text{표준편차}$$

※ 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 계획부문별 등급 및 전체 등급의 2개 단계로 통합
- ② 8개 계획부문별 등급은 부문별로 해당하는 지표의 점수를 합산하고 이를 등급화하여 도출
- ③ 전체 등급은 8개 계획부문의 총점을 합산하여 평균한 뒤, 이를 등급화
- ④ 생활인프라는 전체 지속가능성 평가와 구분하여 독립적으로 평가하여 등급을 도출

○ 평가주기

- ① 도시의 지속가능성 및 생활인프라 평가는 5년마다 실시하는 것으로 한다. 다만, 국토교통부장관이 필요하다고 인정할 때에는 수시로 평가를 실시할 수 있음.
- ② 평가로 인한 행·재정적 낭비를 줄일 수 있도록 필요한 경우 취득이 용이한 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.



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(1,800km)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 870.5mm가 내려 사망 246명, 재산피해 약 5조 1천억 원의 피해 발생
 - 2011년 우면산 산사태, 강남 침수피해를 발생시킨 강우는 서울 평년 연강수량 1,451mm의 약 41%에 해당하는 595mm로서, 7월 26일~28일까지 3일간 집중되었으며, 관악구에는 7월 27일 1시간 최대강수량이 113mm를 기록
 - 2012년에는 5, 6월 두 달 동안의 강수량이 110.9mm로 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
<ul style="list-style-type: none"> 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 광역계획권의 다양한 재해위험을 파악하고, 부문별 계획 수립시 반영하여 재해피해를 최소화하여야 한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 도시의 다양한 재해위험을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하고, 재해 취약성 저감방안을 제시하여야 한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 기후변화 재해 취약성 분석을 수행한 후 수립하고, 취약성 분석 결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영한다.

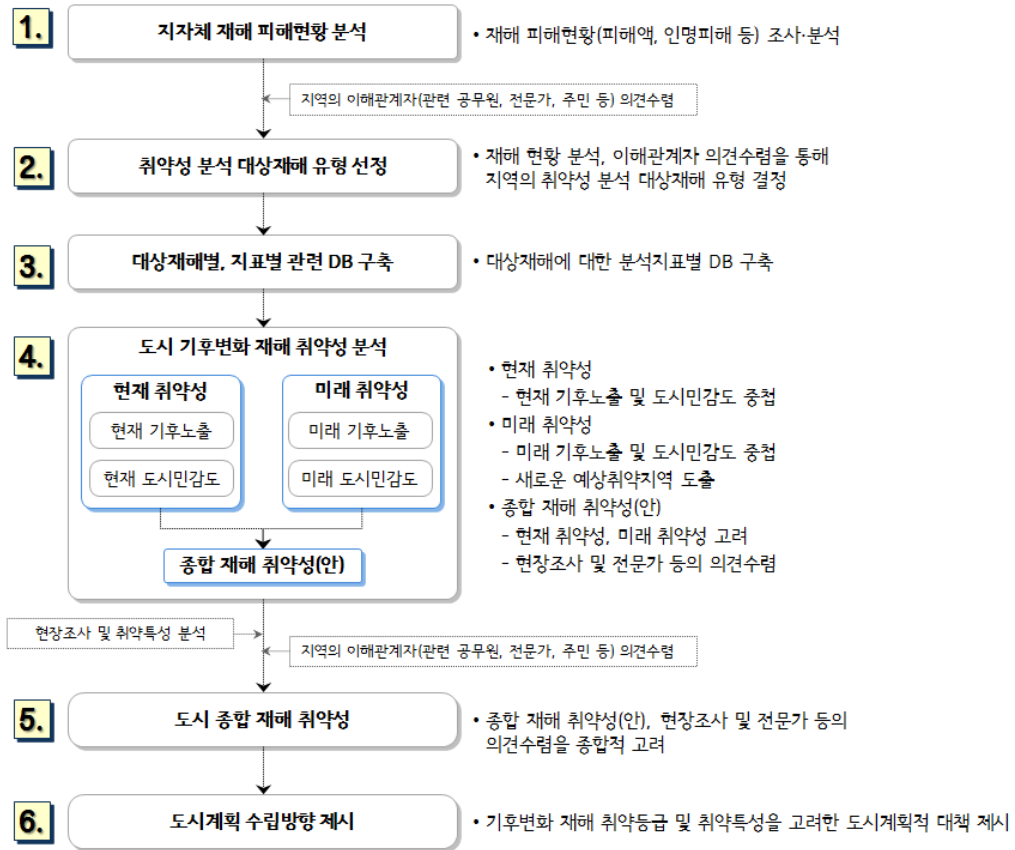
자료: 국토교통부(2013). 광역도시계획수립지침, 도시기본계획수립지침, 도시관리계획 수립지침

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
- '13.9.27. : 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, 만주하주택수 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 안전에 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 안전에 대해 충분히 이해할 수 있도록 업무 담당자가 관련 내용을 심의 전에 보고하고, 질의 및 답변 시간을 갖도록 절차 개선



2) 위원회 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, 위원회 전공과 심의 분야 간 불일치 등
- 신규 위촉 위원회 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, 위원회 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 가능성에도 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 안전 작성 양식, 사업자 셀프 체크리스트 등을 제공

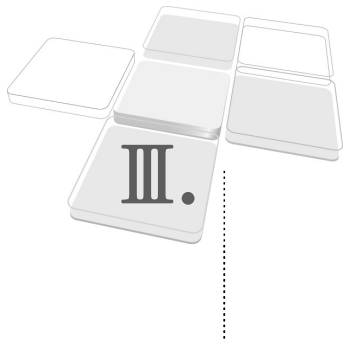
□ 시사점(성공요인 분석)

- 가장 큰 민원 요인인 심의의 예측가능성을 높이고 장기화 방지
 - 도시계획위원회 안전처리기한 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, 안전 당사자가 비공식적으로 심의 위원 개별접촉은 금지(필요시 공무원 동행)

Ⅲ

용도지역제 변천 추이

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집



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 허용 하였던 시가지건축취제규칙(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
규제 방식	불허	불허	허용+불허	허용	허용
제한 내용	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 부분적이거나 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 폐지¹⁾
- 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 융통성 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 유지²⁾

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



- 주거전용지역에서는 주거지역에 비하여, 근린생활시설을 점포주택에 한정하고 있으며³⁾, 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 유지⁴⁾
- 비도시지역에 대하여, 타법에 의해 허용행위를 규정하던 것을 탈피하여, 국토이용관리법 및 시행령에서 직접 허용행위를 규정
 - 1980년까지 경지지구, 산림지역(산림보전지구, 개간촉진지구), 자연 및 문화재보전지역, 유보지역에 대해서는 각각의 타법에 의해 허용행위를 규정 (문화재보전지구, 유보지역의 경우 관련 규정이 없음)

〈 타법에 의한 허용행위 규정(1980) 〉

	농업지역		산림지역		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, 준공업지구와 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(영제15조 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 노유자시설⁵⁾, 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 허용)
 - 연립주택은 생산, 자연녹지와 달리 불허하며, 다세대⁶⁾의 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 립향지구를 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 각 호와 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 불허용도 열거방식과 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

- 지방자치제도의 실현을 위하여, 상당부분의 행위제한 요건을 건축조례로 정하도록 하였음
- 예를 들어, 일반주거지역의 경우, 종전에 법상에서 허용하던 제2종 근린 생활시설, 의료시설, 연구시설, 운동시설, 관람집회시설, 교정시설, 군사시설, 방송통신시설, 청소년시설 등을 건축조례에 따라 결정하도록 함
- 아울러 당초 법상 불허하던 일반주거지역 내 자동차 관련시설, 동물관련 시설 등은 지역 여건에 맞게 건축조례로 허용이 가능하도록 함

8. 1993년 : 국토이용체계 개선과 개발가능지 공급 확대

- 국토이용관리법 제4572호 1993.8.5 일부개정
- 국토이용관리법시행령 제14034호 1993.12.28 일부개정

가. 개정배경

- 만성적인 토지공급 부족을 해소하고 개발 가능토지를 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 준농임지역으



로 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 공업지역 중 국가공업단지·지방공업단지·유치지역· 전원개발사업구역 및 예정구역(부칙 제3조의 규정에 의한 전 원개발 후보지역을 포함하되, 수력발전소 및 송·변전시설의 부지를 제외한다)
준도시지역	취락지역 관광휴양지역 개발촉진지역 중 택지개발지구·집단묘지지구·시설용지지구, 공업지역중 개편된 도시지역에 편입되는 구역외의 구역
농림지역	경지지역중 농업진흥지역 산림보전지역중 보전임지
준농림지역	경지지역중 농업진흥지역이 아닌 지역 산림보전지역중 보전임지가 아닌 지역 개발촉진지역중 개간촉진지구
자연환경보전 지역	자연환경보전지역 , 수산자원보전지역

- 준도시지역은 취락지구, 운동·휴양지구, 집단묘지지구, 시설용지지구로
세분하였으며, 자연환경보전지역은 수산자원보호지구로 세분 (국토이용
관리법, 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·스키 장부지에 한한다) 관광객이용시설 계획 경지지역 및 산림보전지역중 골프장시설계획
집단묘지지구	개발촉진지역 집단묘지지구
시설용지지구	개발촉진지역 시설용지지구중 운동·휴양지구에 편입 되는 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 있음⁹⁾

〈 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	<ul style="list-style-type: none"> - 농업진흥지역 : 농어촌발전특별조치법 - 보전임지 : 산림법 - 낙농지대 : 낙농진흥법 - 초지조성지구 및 단지조성지구 : 초지법 	<ul style="list-style-type: none"> - 공원구역 및 공원보호구역 : 자연공원법 - 상수원보호구역 : 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 규정¹⁰⁾

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

10) 준농림지역 : 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 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법을 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 비하여 마을회관, 어린이놀이터 등 농어업인의 공동생활 편의를 위한 시설, 종교시설¹²⁾, 위락시설¹³⁾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

축합(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

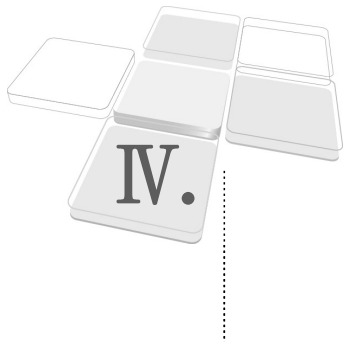


- 비도시지역의 경우에는 도시지역과 마찬가지로 구체적인 행위제한 규정을 마련함으로서, 난개발을 막고자 하였음
 - 종전 국토이용관리법에서는 최소한의 행위규제 규정만을 두고, 개발계획 수립시 계획의 내용을 따르도록 하거나, 타 법에서 정하도록 하고 있음
 - 비도시지역의 행위제한 수준이 도시지역보다 낮거나, 미비한 경우가 발생하였으며, 구체적인 행위제한 내용을 적시하지 않다보니 건축법 시행령 별표1에서 규정하고 있는 시설의 내용과 맞지 않아 관리의 어려움이 발생
 - 2002년 국토의계획및이용에관한법률을 개정하여, 비도시지역도 도시지역과 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 해설집



국토계획법 주요 개정내용

1. 연혁별 개정 주요내용

연혁	개정사유	개정내용
2004.01.20	<ul style="list-style-type: none"> 토지적성평가 및 개발 행위허가 등의 대상과 기준을 조정 관리지역·수자원보호 구역 등에 대한 행위 제한의 정도 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 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 주민편의시설 허용, 관광(단)지와 관광농원에 음식점, 숙박 시설 허용
2005.01.15	<ul style="list-style-type: none"> 관리지역의 원활한 택지공급과 중소기업 공장 입지 기준 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획 수립절차 간소화 및 자율성 제고 도시민에게 건전한 여가와 휴식공간 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 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	· 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 공원집단지설지구 용적률 완화
2006.03.23	· 공공시설부지의 확보	· 지구단위계획 제1종지구단위계획구역의 건폐율 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 심의 절차의 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	· 국가의 주요정책사업의 신속한 추진 · 국민재산권 행사에 대한 제한 완화	· 도시기본계획 국가계획은 도시기본계획에 우선하고 향후 반영 · 지방의회 도시관리계획 입안시 지방의회 의견조치 · 도시계획시설 도시계획시설부지 매수여부 결정기간 단축(2년→6월)



연혁	개정사유	개정내용
2007.04.19	· 계획관리지역 내 주택 공급 확대	· 지구단위계획 제2종지구단위계획구역의 용적률 상향 · 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 채납처분의 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	· 도시관리계획 수립절차 간소화 및 대도시의 자율성 제고 · 수익자부담 실현 및 기반시설의 원활한 설치	· 도시관리계획 50만이상 대도시 시장 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 토지취득시 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	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화 토지의 연접개발 제한을 합리적으로 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 대규모 단일시설물에 대한 규모 제한 완화 제2종근생시설 등 연접개발제한제도 개선
2011.03.09	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 부지 확보 연접개발 제한 폐지 지역의 난개발 방지 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 제1종지구단위계획구역 인센티브 부여 대상 확대 개발행위허가 연접개발 제한 폐지 및 도시계획위원회 심의 의무화 토지거래허가 준산업단지 및 지식산업센터 면제
2011.04.14	<ul style="list-style-type: none"> 개별법률의 지역·지구 해제 간소화 복잡하고 경직적인 국토이용체계를 통합·단순화 및 유연하게 개편 조례제정의 근거를 법률에 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 농업진흥지역·보전산지 해제시 용도지역 변경 절차 간소화 도시계획시설 시설결정 관련 조례에 관한 위임근거를 법률에 규정 장기 미집행 도시계획시설 해제권고제도 도입 지구단위계획 지구단위계획의 통합 및 지정 대상 확대 개발행위허가 용도지역 및 기반시설 등에 따른 기준의 차등화
2011.07.01	<ul style="list-style-type: none"> 주택공급 및 기업의 투자 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 제2종일반주거지역의 층수제한 폐지 기존 공장에 대한 한시적 건폐율 완화 연장
2011.09.16	<ul style="list-style-type: none"> 농업관련시설 부족문제 해결 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 녹지지역 내 농업관련 건축물의 건폐율 완화
2012.01.06	<ul style="list-style-type: none"> 집중호우로 인한 재해 예방 용도지역에서 건축제한 탄력성 제고 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위 인허가의 간소화 토지거래허가 기준 완화 복합용도지역 토지의 비정상적 합필·분필 해결 	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 인허가 의제 협의기간을 20일로 정하고 협의회 구성 토지거래허가 투기목적외 원칙적으로 허가 용도지역 복합용도지역 부지의 경우 가중평균 건폐율 및 용적률 적용
2012.04.10	<ul style="list-style-type: none"> 유희토지의 효율적 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 일부 허용



연혁	개정사유	개정내용
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	· 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
2014.1.17	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 · 방재지구 지정 의무화 · 장기미집행 도시·군계획시설 해제 · 성장관리방안 수립지역의 건폐율, 용적률 완화 등 · 개발행위허가 운영 미비점 개선	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 - 시장, 군수가 입안한 지구단위계획구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 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 · 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 예치 의무 부과 · 개발행위허가 인·허가 의제처리시 공공시설 처리 명확화

연혁	개정사유	개정내용
2014.1.17	· 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	<ul style="list-style-type: none"> · 도시의 지속가능성 평가기준 및 절차 · 도시·군계획시설 해제 등의 근거 명확화 · 지구단위계획구역 면적의 경미한 변경 범위의 확대 · 방재지구 세분화 및 의무지정 대상지역 구체화 등 · 비도시지역에서 지구단위계획구역으로 지정 가능한 용도지역 확대 · 성장관리방안 수립 대상지역 및 수립 절차 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	<ul style="list-style-type: none"> · 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



2. 주요 항목별 개정내용

① 도시기본계획

- 도시기본계획 수립절차의 간소화와 지자체의 자율성 확보를 위하여 건설교통부장관에서 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

② 도시관리계획

- 도시관리계획 수립절차의 간소화와 지자체의 자율성 확보를 위하여 대도시 시장에게 결정권한 이양

연혁	개정사유	개정내용
2008.03.28	· 도시관리계획 수립절차 간소화 및 대도시의 자율성 제고	도시관리계획 50만이상 대도시 시장 도시관리계획 결정
2009.12.29	· 대도시의 자율성 부여	도시관리계획 대도시시장에 대한 자격 완화
2014.1.17	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양	<ul style="list-style-type: none"> · 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 <ul style="list-style-type: none"> - 시장, 군수가 입안한 지구단위 계획구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 이양 - 시가화조정구역의 지정 및 변경 시·도지사에게 이양(국가계획과 연계한 변경은 제외) 등

③ 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	<ul style="list-style-type: none"> · 토지적성평가 및 개발행위허가 등의 대상과 기준을 조정 · 관리지역·수자원보호구역 등에 대한 행위제한의 정도 완화 	<ul style="list-style-type: none"> · 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	<ul style="list-style-type: none"> · 관리지역의 중소기업 공장 입지 기준 완화 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역 관리지역내 소규모 공장 건축제한 규정(증축, 개축) 완화
2005.03.31	<ul style="list-style-type: none"> · 도시민에게 건전한 여가와 휴식 공간 제공 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도구역 도시자연공원구역 지정·관리
2005.09.08	<ul style="list-style-type: none"> · 중소기업의 공장 신설 완화 · 장기 임대주택의 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역 10년 이상 장기임대주택의 용적률 완화 · 관리지역내 소규모 공장신설 제한적 허용
2005.11.11	<ul style="list-style-type: none"> · 자연공원의 사업추진 원활화 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지구 자연공원 공원집단시설 지구 용적률 완화
2006.03.23	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택 건축제한 강화 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역 준공업지역 내 노인복지주택 건축제한 강화
2006.12.28	<ul style="list-style-type: none"> · 자연공원법과의 법률간 해석논란 해소 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역 자연공원 내 용적률은 공원계획에 따름
2007.04.19	<ul style="list-style-type: none"> · 생산녹지지역의 첨단업종 공장 신·증설 완화 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도지역 생산녹지지역의 첨단업종 공장 신·증설 완화
2007.10.17	<ul style="list-style-type: none"> · 개발제한구역 해제지역 주민의 권익보호와 계획적 개발 유도 	<ul style="list-style-type: none"> · 용도구역 개발제한구역 해제 집단취락지구 내 도시계획시설의 국가 우선지원 및 이행강제금 체납처분의 근거규정 마련



연혁	개정사유	개정내용
2008.01.08	· 관리지역의 조속한 세부	· 용도지역 미세분 관리지역의 건축 제한 강화 · 계획관리지역 내 소규모 공장설립 규제 완화
2008.09.25	· 농공단지 활성화	· 용도지역 농공단지 및 자연녹지지역 건폐율, 입지규제 완화 · 제2종일반주거지역 층수제한 완화
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	<ul style="list-style-type: none"> · 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 · 방재지구 지정 의무화시설 해제 · 성장관리방안 수립지역의 건폐율, 용적률 완화 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> · 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 방재지구 세분화 및 의무지정 대상 지역 구체화 등 · 준주거지역 등 주요 용도지역별 건축제한의 네거티브 방식 전환 · 방재지구내 건축기준 완화
2014.7.1	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설 확충 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설을 설치하여 국가나 지자체에 기부채납시 용적률 완화
2014.7.1	<ul style="list-style-type: none"> · 법령개정에 따른 하위법령 정비 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설을 설치하여 기부채납시 용적률 완화 사회복지시설의 종류, 허용범위 등
2014.10.15	<ul style="list-style-type: none"> · 국민과 기업의 투자애로 해소 	<ul style="list-style-type: none"> · 녹지·관리지역 지정 이전의 기존 공장에 대하여 '16년말까지 건폐율을 40%로 완화
2014.11.11	<ul style="list-style-type: none"> · 국민과 기업의 투자애로 해소 및 운영상 미비점 개선 	<ul style="list-style-type: none"> · 개발제한구역 해제지역 중 소규모 관통대지에 대한 토지적성평가 면제 · 생산녹지지역 등에 입지가능한 식품공장의 범위 확대



④ 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 유희토지, 이전부지, 복합용도 개발시 용도지역 변경을 가능케하여 간소화함

연혁	개정사유	개정내용
2005.01.15	관리지역의 원활한 택지공급 기준 완화	지구단위계획 제2종지구단위계획구역 면적기준 완화
2005.09.08	공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 확대	지구단위계획 제1종지구단위계획구역의 공공시설부지 제공에 따른 용적률 완화 확대
2006.03.23	공공시설부지의 확보	지구단위계획 제1종지구단위계획구역의 건폐율 완화적용 대상의 확대
2007.04.19	계획관리지역 내 주택공급 확대	지구단위계획 제2종지구단위계획구역의 용적률 상향
2011.03.09	공공시설 부지 확보	지구단위계획 제1종지구단위계획구역 인센티브 부여 대상 확대
2011.04.14	복잡하고 경직적인 국토이용체계를 통합·단순화 및 유연하게 개편	지구단위계획 지구단위계획의 통합 및 지정대상 확대
2012.01.06	기반시설(방재) 설치에 따른 인센티브 제공 범위 확대	지구단위계획 기반시설(방재) 설치에 따른 인센티브 제공 범위 확대
2012.04.10	유희토지의 효율적 개발	지구단위계획 지구단위계획을 통한 용도지역 변경 일부 허용
2013.06.11	용적률 또는 건축제한의 완화	지구단위계획 용적률 및 건축제한 완화 적용 고려사항 확대

연혁	개정사유	개정내용
2014.1.17	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양	· 일부 도시·군관리계획 결정 등의 행정권한 이양 - 시장, 군수가 입안한 지구단위계획 구역, 계획 등에 대해 시장, 군수에게 도시·군관리계획 결정권한을 이양
2014.1.17	· 법령개정에 따른 하위법령 정비 및 미비점 개선 등	· 지구단위계획구역 면적의 경미한 변경 범위의 확대 · 비도시지역에서 지구단위계획구역으로 지정 가능한 용도지역 확대

⑤ 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	개발행위허가 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 제1종근생시설과 주택사업계획승인 대상이 아닌 주택의 경우 연접개발 제한대상 제외
2005.01.15	중소기업 공장 입지 기준 완화	개발행위허가 공장부지 증설에 대한 연접개발규제 완화
2005.09.08	개발토지의 도로확보 기준 일원화	개발행위허가 개발토지의 도로확보 기준 일원화
2006.12.07	투기심리 억제를 통한 부동산 시장 안정 도모	개발행위허가 비도시지역 토지분할 포함
2008.09.25	연접개발 규제 완화	개발행위허가 연접개발 합산제도 개선
2009.07.07	토지의 효율적 이용을 촉진	개발행위허가 연접 합산기준 개선
2010.04.29	토지의 효율적 이용을 촉진하고 기업투자를 활성화 토지의 연접개발 제한을 합리적으로 개선	개발행위허가 대규모 단일시설물에 대한 규모제한 완화 제2종근생시설 등 연접개발제한제도 개선



연혁	개정사유	개정내용
2011.03.09	연접개발 제한 폐지지역의 난개발 방지	개발행위허가 연접개발 제한 폐지 및 도시계획위원회 심의 의무화
2011.04.14	조례재정의 근거를 법률에 규정	개발행위허가 용도지역 및 기반시설 등에 따른 기준의 차등화
2012.02.01	개발행위 인허가의 간소화	개발행위허가 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 수립 절차 등
2014.11.11	· 국민과 기업의 투자애로 해소 및 운영상 미비점 개선	· 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 공작물 설치의 수평투영면적 기준 완화

⑥ 기반시설부담구역

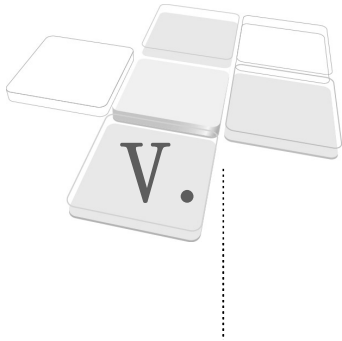
- 2006년 재개발·재건축으로 인한 부동산가격 폭등을 막기위해 전국적 차원에서 “기반시설부담에 관한 법률”의 기반시설부담금제도로 분리하였으나, 전국에 획일적 부과, 높은 부담수준 등 문제점 제기로 다시 “국토계획법”에 제도입됨

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

조문별 질의회신 및 해설

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집



조문별 질의회신 및 해설

6 국토의 용도 구분

◆ **법 제6조(국토의 용도 구분)** 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다.

1. 도시지역: 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역
2. 관리지역: 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역
3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역
4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

◆ **법 제42조(다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제)** ① 다음 각 호의 어느 하나의 구역 등으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

1. 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면

2. 「어촌·어항법」 제17조제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연결한 공유수면
 3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구
 5. 「전원개발촉진법」 제5조 및 같은 법 제11조에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)
- ② 관리지역에서 「농지법」에 따른 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 본다.
- ③ 관계 행정기관의 장은 제1항과 제2항에 해당하는 항만구역, 어항구역, 산업단지, 택지개발지구, 전원개발사업구역 및 예정구역, 농업진흥지역 또는 보전산지를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제32조에 따라 고시된 지형도면 또는 지형도에 그 지정 사실을 표시하여 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다.
- ④ 제1항에 해당하는 구역·단지·지구 등(이하 이 항에서 "구역등"이라 한다)이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우는 제외한다) 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다. 이 경우 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 용도지역이 환원되는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

◆ 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 농림지역으로 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.>

◆ 법제처 법령해석 사례

농림지역에 준보전산지 포함 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 등 관련)

안전번호 : 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 농업진흥지역 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 아



니하는 토지의 이용을 규제함으로써, 무질서한 토지 이용으로 인한 혼란을 방지하고, 합리적이고 능률적인 토지 이용을 유도하여 쾌적한 생활환경을 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 구역·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.

24 도시·군관리계획의 입안권자

◆ **법 제24조(도시·군관리계획의 입안권자)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다. <개정 2011.4.14>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있다. <개정 2011.4.14>

1. 지역여건상 필요하다고 인정하여 미리 인접한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 협의한 경우
2. 제18조제2항에 따라 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립한 경우

③ 제2항에 따른 **인접한** 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대한 도시·군관리계획은 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 **협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정한다**. <개정 2011.4.14>

④ 제3항에 따른 협의를 성립되지 아니하는 경우 도시·군관리계획을 입안하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속할 때에는 관할 도지사가, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있을 때에는 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 입안할 자를 지정하고 그 사실을 고시하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

⑤ **국토교통부장관**은 제1항이나 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장의 요청에 의하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시·도지사 및 시장·군수의 의견을 들어야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

1. 국가계획과 관련된 경우

2. 둘 이상의 시·도에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 있는 경우

3. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제138조에 따른 기한까지 국토교통부장관의 도시·군관리계획 조정 요구에 따라 도시·군관리계획을 정비하지 아니하는 경우

⑥ **도지사**는 제1항이나 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 직접 또는 시장이나 군수의 요청에 의하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있다. 이 경우 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다. <개정 2011.4.14>

1. 둘 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 둘 이상의 시·군에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

2. 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일:2012.7.1] 제24조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 해설

□ 입안권자와 결정권자의 관계

입안권자	결정권자	경우
특별시장·광역시장 특별자치시장 특별자치도지사	좌동	<기본구조>
시장·군수	도지사	<기본구조>
	대도시 시장	○ 인구 50만 이상의 대도시(특별시장·광역시·특별자치시 제외)
	시장·군수	○ 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

□ 공동입안

- ① 지역여건상 필요하다고 인정하여 인접한 구역의 입안권자와 협의한 경우 및 ② 인접한 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립한 경우에는 인접한 구역의 입안권자와 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정함
 - 협의되지 않은 경우 입안하려는 구역이 같은 도에 있는 경우 관할 ‘도지사’가 둘이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우 ‘국토교통부장관’이 입안할 자를 지정
- ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조제3항에 따르면 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(이하 ‘지자체’)의 관할 구역에 대한 도시·군관리계획은 관계 지자체장이 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정하도록 되어 있으므로 입안절차는 협의에서 정한 바에 따라야 할 것이나,
 - 이에 따른 도시·군관리계획의 결정은 공동결정에 대한 별도의 규정이 없으므로 같은 법 제29조에 따라 당해 구역을 관할하고 있는 결정권자가 각각 도시계획위원회의 심의 등을 거쳐 결정·고시하여야 함

25 도시·군관리계획의 입안

◆ **법 제25조(도시·군관리계획의 입안)** ① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다. <개정 2011.4.14>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시·군관리계획도서(계획도와 계획조서를 말한다. 이하 같다)와 이를 보조하는 계획설명서(기초조사결과·재원조달방안 및 경관계획 등을 포함한다. 이하 같다)를 작성하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

③ 도시·군관리계획은 계획의 상세 정도, 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 기반시설의 종류 등에 대하여 도시 및 농·산·어촌 지역의 인구밀도, 토지 이용의 특성 및 주변 환경 등을 종합적으로 고려하여 차등을 두어 입안하여야 한다. <개정 2011.4.14>

④ 도시·군관리계획의 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

◆ **시행령 제19조(도시·군관리계획의 수립기준)** 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장을 말한다)은 법 제25조제4항에 따라 도시·군관리계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2008.7.28, 2012.1.6, 2012.4.10, 2013.3.23, 2014.1.14>

1. 광역도시계획 및 도시·군기본계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별사업계획과의 관계 및 도시의 성장추세를 고려하여 수립하도록 할 것
2. 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 경우 당해 시·군의 장기발전구상 및 법 제19조제1항의 규정에 의한 도시·군기본계획에 포함될



사항중 도시·군관리계획의 원활한 수립을 위하여 필요한 사항이 포함되도록 할 것

3. 도시·군관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 할 것
4. 공간구조는 생활권단위로 적정하게 구분하고 생활권별로 생활·편익시설이 고루 갖추어지도록 할 것
5. 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 지역별로 계획의 상세정도를 다르게 하되, 기반시설의 배치계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 할 것
6. 토지이용계획을 수립할 때에는 주간 및 야간활동인구 등의 인구규모, 도시의 성장추이를 고려하여 그에 적합한 개발밀도가 되도록 할 것
7. 녹지축·생태계·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지 등을 고려하여 토지이용계획을 수립하도록 할 것
8. 수도권안의 인구집중유발시설이 수도권외의 지역으로 이전하는 경우 종전의 대지에 대하여는 그 시설의 지방이전이 촉진될 수 있도록 토지이용계획을 수립하도록 할 것
9. 도시·군계획시설은 집행능력을 고려하여 적절한 수준으로 결정하고, 기존 도시·군계획시설은 시설의 설치현황과 관리·운영상태를 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현가능성이 없는 시설 또는 존치 필요성이 없는 시설은 재검토하여 해제하거나 조정함으로써 토지이용의 활성화를 도모할 것
10. 도시의 개발 또는 기반시설의 설치 등이 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속가능한 도시발전을 도모하도록 할 것
11. 「재난 및 안전관리 기본법」 제24조제1항에 따른 시·도안전관리계획 및 같은 법 제25조제1항에 따른 시·군·구안전관리계획과 「자연재해대책법」 제16조제1항에 따른 시·군·구풍수해저감종합계획을 고려하여 재해로 인한 피해가 최소화되도록 할 것

◆ 해설

□ 도시·군관리계획과 상위계획과의 관계

- 도시·군관리계획은 상위계획(광역도시계획 및 도시·군기본계획)에서 제시된 시·군의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하는 것으로 상위계획에 부합하여야 함

□ 입안시 작성해야 할 서류

- ① 도시·군관리계획도서(계획도, 계획조서)
- ② 계획설명서(기초조사결과, 자원조달방안, 경관계획 등)

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

※ 도시·군관리계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에서 규정하고 있는 법정계획으로, 이에 대한 수립기준, 도시·군관리계획도서 및 계획설명서의 작성기준·작성방법 등은 법 제25조제4항 및 동법 시행령 제19조에 따라 「도시·군관리계획수립지침」에서 정하여 운영하고 있음

◆ 유권해석

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 한다고 규정하고 있으므로, 도시관리계획은 도시기본계획이 제시하는 정책방향을 실현할 수 있도록 수립되어야 할 것임을 알려드립니다.

<도시정책팀-1171, 2005.03.16>



도시·군기본계획수립지침

- ◆ 2-2-2 도시·군기본계획 “변경”, 2-2-3 도시기본계획 “별도수립”, “변경수립”, 3-3-1 도시·군기본계획 “변경수립”, 3-3-4 도시·군기본계획의 “정비”, “재수립”, 5-3-2(2)⑥ 도시·군기본계획을 “변경”, “재수립”

◆ 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

◆ 5-3-2.(2)① 생활권별 인구·가구분포현황 및 인구밀도 변화요인을 분석하여 목표연도의 계획인구(상주인구, 주간인구, 인구구조 등)를 생활권별로 추정하고 단계별 인구배분계획을 수립한다. 다만, 도시여건의 급격한 변화등 불가피한 사유(기 승인된 주택건설사업의 변경이 인구계획 변경을 불가피하게 수반하는 경우를 포함한다)가 있으면 인구배분계획 총량을 유지하면서 시·도도시계획위원회 심의를 거쳐 생활권별(서울특별시·광역시·시의 경우 대생활권을 기준으로 한다)·단계별 인구배분계획을 조정할 수 있으며, 아래의 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

- 동일한 생활권 내에서 단계별 인구배분계획(전단계로부터 이월된 인구배분계획의 인구수를 제외한다)의 30퍼센트 내에서 조정
- 동일한 계획단계에서 연접한 생활권별 인구배분계획의 10퍼센트(연접생활권 중 계획인구가 가장 적은 생활권을 기준으로 함)내에서 조정

◆ 해설

○ 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 $(2,500 - 1,000) \times 30\% = 450\text{명}$ 이므로
- 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 $A(2,000) \times 0.1 = 200\text{명}$ \Rightarrow 인구계획이 부족한 D생활권은 $5,000\text{명} + 200\text{명} = 5,200\text{명}$ 까지 증가시킬 수 있음
C생활권 4,000	D생활권 5,000	

도시·군관리계획수립지침 1-5-3-2

◆ 1-5-3-2. 다음의 경우 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있다.

(1) 도시·군기본계획상 용도별 토지수요면적은 도시·군관리계획 입안시 용도지역 면적산정의 기준으로 활용하고, 이는 인구지표 등에 의하여 개략적으로 산출한 면적이므로 실제 도시·군관리계획 입안시 다음의 경우 용도지역 면적의 일부를 조정할 수 있다.

① 도시·군기본계획상 당해 지역의 용도별 소요면적중 30% 범위내에서의 조정

② 도시·군기본계획에 따라 도시·군관리계획도면을 작성하여 실제 구체적인 결과 산출되는 면적을 반영하는 경우

③ 도시·군기본계획 수립이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토해양부장관과 협의하여 국토해양부장관이 불가피하다고 인정한 면적의 조정인 경우

④ 도시·군기본계획 수립시 명백한 착오에 의하여 포함되었거나 제외된 부분을 도시·군관리계획 수립시 시정하여 반영하는 경우

(2) 도시·군기본계획보고서 또는 도시기본구상도에 표시되지는 않았으나 도시기본구상에서 제시하는 토지이용계획의 보완이나 현지역건상 불가피한 다음의 경우 다른 용도지역으로 입안할 수 있다.

① 주거용지·시가화예정용지 등으로 지정되었으나 사실상 개발이 불가능한 지역을 녹지지역으로 지정하는 경우

② 도시·군기본계획상 시가화용지 또는 시가화예정용지의 주용도를 지원·보완하기 위하여 그 일부를 다른 용도지역으로 결정하는 경우

③ 기타 면적이 과소하여 도시·군기본계획에서 표시되지 않았거나 명백한 착오로 인하여 누락된 용도지역을 추가로 지정하는 경우

(3) 도시·군관리계획 입안시 용도지역 등 토지이용계획은 원칙적으로 도시·군기본계획상의 단계별 토지이용계획에 따르되, 다음의 경우 이를 일부 조정할 수 있다.

① 도시·군기본계획 수립후 개발여건의 변화로 차기단계로 개발을 유보하고자 하는 경우

② 지역여건 또는 개발정책상의 불가피한 사유로 전체 토지이용계획중 30퍼센트 범위(시가화예정용지와 구분하여 도시지역외 지구단위계획

획구역이 책정된 경우에 산업·유통형이나 관광휴양형 지구단위계획은 단계별 총량이 아닌 20년 총량 범위)에서 단계별 토지이용계획을 상호 조정하는 경우

(4) 도시·군기본계획에서는 주요시설만을 다루고 있으므로 동 계획 내용에 표현되지 않은 기타 시설도 필요시 계획을 수립할 수 있으며, 지형 및 지역여건에 따라 합리적으로 그 위치·선형·형태·규격 및 경계선을 조정할 수 있다. 또한, 도시·군기본계획 수립이후 국가의 주요 정책사업 등으로 인하여 관계 중앙행정기관의 장이 국토해양부장관과 협의하여 국토해양부장관이 불가피하다고 인정한 경우에는 도시·군계획시설의 배치 등을 조정할 수 있다.

(5) 시·군 전체의 공간구조나 발전방향에 영향이 없는 공원·유원지는 다음의 경우 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획을 결정(변경)할 수 있다.

① 10만㎡ 이상의 도시공원을 개발허용 기준면적 비율이 낮은 쪽으로 기능을 조정하는 경우(예 : 체육공원→근린공원)

② 10만㎡ 이하 규모의 공원을 신설(확장을 포함한다)하거나 2만㎡ 이하 규모의 공원을 폐지(축소를 포함한다)하는 경우

③ 100만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 범위에서 확장하거나 20만㎡를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 범위에서 축소하기 위하여 면적을 조정하는 경우 또는 유원지 면적의 10% 범위내에서 축소 또는 확장을 위하여 면적을 조정하는 경우. 다만, 10퍼센트 범위내라도 해제규모가 5만㎡ 이상인 근린·체육공원 및 유원지와 10만㎡ 이상인 묘지공원은 제외한다. 이 경우 분할 시행한 경우에는 그 면적을 합산한다.

④ 당해 시설의 변경이 축소와 확장이 동시에 이루어지는 경우에는 더 크게 조정되는 측이 ③의 기준에 적합한 범위내에서의 면적조정. 다만, 폐지와 확장의 면적이 같을 경우에는 축소변경기준에 따른다

⑤ 종전의 도시공원법에 의한 도시자연공원에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 하는 경우

㉠ 지방자치단체 조례나 국토해양부장관이 시달한 미집행 도시·군계획시설의 재검토기준에 따라 공원을 해제하여 보전녹지지역으로의 용도 부여

㉡ 도시자연공원구역 또는 도시공원으로의 변경. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 공원녹지기본계획상 변경을 포함한다.



⑥ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제21조의2에 의한 도시공원부지에서 개발행위 특례를 적용받는 경우

(6) 개발여건의 변화로 도시·군기본계획상 토지이용계획을 차기단계로 변경하여 이와 관계되는 시설결정을 순연하는 경우

◆ 해설

○ 용도별 소요면적(30% 조정)

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계
시가화예정용지(km ²)	5	20	10	5
※ 2단계에 시가화예정용지가 부족할 경우 - 3단계 시가화예정용지 물량(10km ²)의 30%인 3km ² 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 있는데, 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.>

26 도시·군관리계획 입안의 제안

◆ **법 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안)** ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. <개정 2011.4.14>

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. <개정 2011.4.14>

③ 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다. <개정 2011.4.14>

④ 제1항부터 제3항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

◆ **시행령 제20조(제안서의 처리절차)** ① 법 제26조제1항에 따라 도시·군관리계획입안의 제안을 받은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제안일부터 45일 이내에 도시·군관리계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다. <개정 2004.1.20, 2008.2.29, 2011.7.1, 2012.4.10, 2013.3.23>

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시·군관리계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 필요한 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 자문을 거칠 수 있다. <개정

2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 법 제26조제1항의 규정에 의한 제안을 도시·군관리계획입안에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 도시·군관리계획의 입안에 활용할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

◆ 도시·군관리계획수립지침

8-1-2-1. 제안요건

(1) 주민(행정청이 아닌 법인체 또는 개인. 이해관계자를 포함한다)

이 도시·군계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우에 도시·군관리계획의 입안은 다음의 기준은 충족하여야 한다.

- ① 광역도시계획·도시·군기본계획 및 다른 도시·군관리계획 등과의 내용의 적합성
- ② 도시·군계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획수립의 필요성
- ③ 기반시설의 공급 및 지원 가능성
- ④ 시·군의 재정여건 및 주민의 사업시행능력

(2) 주민은 도시·군관리계획의 입안을 제안하고자 하는 경우에는 다음의 서류를 갖추어 제안하여야 한다.

- ① 제안서(제안사유와 목적 및 개요를 포함)
- ② 도시·군관리계획입안서(도시·군관리계획 수립지침에 따라 작성)
- ③ 사업계획서(주민이 도시·군계획사업을 시행하고자 하는 경우로 시행자, 사업기간, 토지매입·사업시행·재원조달계획 등이 포함되어야 한다)

(3) 시장·군수는 주민제안제도를 활성화하기 위하여 (2)의 각 서류를 제안의 취지와 목적이 드러날 수 있는 정도로 개략적으로 작성하여 제출하도록 하고, 입안단계에서 보다 상세한 계획을 수립하도록 할 수 있다.

(4) 주민이 사업시행을 하고자 제안하는 경우에는 도시·군관리계획 결정 등에 필요한 비용의 전부를 부담하여야 한다.

8-1-2-3. 도시·군계획시설의 설치제안

(1) 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 및 관계법령

에 의한 입지 및 규모기준에 적합하여야 한다.

- (2) 원칙적으로 **시설결정 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상을 시행자가 확보(동의 포함)**하여야 한다(재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통하여 제안한 경우에는 그러하지 아니하다). 다만, 재원부족이 아닌 다른 사유로 인하여 부득이하다고 인정되는 경우와 관계법령에서 정하는 시설기준상의 최소한의 면적으로 계획하는 경우에는 예외로 한다.
- (3) 도시·군계획시설의 변경은 변경사유와 규모의 적정성을 면밀히 검토하여 규모의 과대 또는 과소로 인하여 시설관리의 장애나 주변에 불필요한 피해가 발생하지 않도록 조정하여야 한다.
- (4) 도시·군계획시설의 폐지를 제안하는 경우에는 반드시 도시·군관리계획으로 설치하여야 할 특별한 사유가 없는 때에는 도시·군관리계획을 폐지한다.
- (5) 구체적인 토지매입계획, 사업시행계획 및 재원조달계획을 검토하여 사업을 시행할 능력이 인정되어야 한다.

◆ 지구단위계획수립지침

2-6-4. 주민이 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 제안하는 때에는 다음의 요건을 갖추어야 한다.

- (1) 계획의 내용이 관계법령 및 지구단위계획수립지침에 적합하여야 한다.
- (2) 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 한다.
- (3) **도시지역내** 지구단위계획은 제안한 지역의 대상 **토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의**가 있어야 한다(재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우와 영 제96조제3항에 의한 공공기관 및 지방공기업법 제49조의 규정에 의하여 동법 제2조제1항제7호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 제안한 경우는 그러하지 아니하다)
- (4) **도시지역외** 지구단위계획은 제안한 지역의 대상 **토지면적 및 대상필지(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의**가 있어야 한다. 다만, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의를 있어야 한다.
- (5) 2-6-4.(3)(4)에 따른 동의는 서면동의서에 토지소유자의 지장(指章)을 날인하고 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록



증·여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다. 다만, 토지소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시·도지사 등이 인정하는 경우에는 토지소유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다. 또한, 동의서 서식은 별첨2를 참고하여 시·도지사 등이 별도로 정할 수 있다.

2-6-5. 주민은 다음 요건을 갖춘 경우에는 기존 지구단위계획구역 내의 일부 토지에 대한 지구단위계획의 변경을 제안할 수 있다.

- (1) 기존 지구단위계획구역의 지정목적과 토지이용계획에 적합하여야 한다.
- (2) 기존 지구단위계획구역 내의 기반시설에 관한 계획의 변경이 없어야 한다.
- (3) 2-6-4 (1)~(4)의 요건

◆ 해설

□ 주민이 제안할 수 있는 도시·군관리계획

- ① 기반시설에 관한 사항
- ② 지구단위계획에 관한 사항
 - * 용도지역·지구·구역에 대한 사항은 제안할 수 없음

□ 제안요건

- 주민 : 행정청이 아닌 법인체 또는 개인(이해관계자 포함)
- 동의요건

구분	동의요건
도시·군계획시설	대상토지면적의 80% 이상을 시행자가 확보(국공유지 제외)
지구단위계획	<p>[도시지역]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대상토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의(국공유지 제외) <p>[비도시지역]</p> <ul style="list-style-type: none"> · 대상토지면적 및 대상필지의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의(국공유지 제외) <p>* 다만, 국공유지는 해당 재산관리청과의 사전협의</p>

◆ 유권해석 1

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 당해 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 것임을 알려드리니 자세한 사항은 당해 지방자치단체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-4220, 2009.08.03>



◆ 유권해석 2

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 당해 시·도지사가 하여야 할 것입니다.

(도시정책팀-1188, 2004.03.11)

◆ 유권해석 3

① 질의요지

- 도시계획시설(체육시설 : 골프장)을 주민제안으로 시·군·구청장이 입안하여 시·도지사에게 도시계획시설결정을 요청하였으나 결정권자가 관계기관과 협의한 결과 산지관리법등 개별법에 부합하지 않은 사항이 있어 반려한 경우, 반려사유에 해당하는 내용을 보완하여 재신청이 가능한지, 아니면 다시 입안절차를 거쳐 신청하여야 하는지 여부.

② 회신내용

- 주민제안에 의하여 시장·군수·구청장이 입안하여 신청한 도시관리계획을 결정권자가 반려하고, 이를 시장·군수·구청장이 제안자에게 반려한 경우라면 제안자가 제안한 도시관리계획은 폐지된 것으로 보아야 할 것이므로 질의와 같이 반려사유에 해당하는 사항을 보완하여 재신청하는 경우라 하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 다시 거쳐야 할 것으로 생각합니다.

(도시정책팀-3503, 2004.06.29)

◆ 유권해석 4

① 질의요지

- 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민의 범위에 국가, 교육청, 공사등도 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 갖고 있는 시장·군수로 하여금 제안자가 제안한 내용에 대하여 도시관리계획에 반영할 것인지 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 설치제

안시에는 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 주민이 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

- 주민이 기존 지구단위계획구역 내의 일부토지에 대한 지구단위계획의 변경을 제안할 때 제안한 지역의 대상 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다는 규정에 대하여 '제안한 지역의 대상 토지면적'을 지구단위계획구역 전체로 보아야 하는지 아니면 제안한 토지가 포함된 가구면적으로 보아야 하는지 여부

② 회신내용

- 지구단위계획수립지침 2-6-5에 따르면 기존 지구단위계획구역의 지정목적에 적합하고 기반시설에 관한 변경이 없는 경우 등 지침에서 정한 요건을 충족하는 때에는 주민이 기존 지구단위계획구역 내의 일부 토지에 대하여 지구단위계획의 변경을 제안할 수 있도록 되어 있습니다.

- 이 경우 ‘제안한 지역의 대상 토지면적’은 지구단위계획구역 전체가 아닌 지구단위계획이 변경되는 지역을 포함하는 구역 내 ‘일부토지’를 말하는 것으로, 이때 ‘일부토지’의 범위에 대해서는 해당 지역의 교통·환경 등 지구단위계획의 변경이 주변에 미치는 영향 등을 고려하여 귀 시에서 판단하시기 바랍니다.

(도시정책과-5653, 2009.10.13)

◆ 유권해석 9

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 10

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

- 도시·군계획시설 설치 제안시 토지확보 요건을 규정한 도시·군관리계획수립지침 8-1-2-3(2) 규정의 취지는 도시·군계획시설 결정에 따른 대상토지의 소유권자 및 이해관계자의 재산권 등 타인의 재산권행사 제한을 최소화하고, 민원을 사전에 방지함으로써 도시·군계획시설 사업의 원활한 추진을 도모하기 위한 것입니다.
- 다만 도시·군계획시설결정이 폐지되는 경우에는, 기존 결정에 따른 재산권 제한이 완화되고, 기존 도시·군계획시설 폐지와 신규 도시·군계획시설 설치 사업의 원활한 추진과는 무관하므로 동 지침의 취지를 고려할 때 해당 규정은 적용되지 않을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-5281, 2013.10.11)

◆ 유권해석 11

① 질의요지

- 주민이 지구단위계획구역 내 도시·군계획시설 등을 포함하여 지구단위계획의 입안을 제안할 경우, 주민제안 동의 요건을 「지구단위계획수립지침」(2-6-4) 기준*을 적용해야 하는지? 「도시·군관리계획수립지침」(8-1-2-3)의 기준**을 적용해야 하는지?

* 도시지역내 지구단위계획은 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다

** 원칙적으로 도시·군계획시설결정 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상을 시행자가 확보(동의 포함)하여야 한다



② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “법”)」 제52조제1항에 의하면 지구단위계획 내용에 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획을 포함할 수 있으며,
- 법 시행령 제45조제3항에 의하면, 지구단위계획으로 결정할 수 있는 기반시설로 도로·주차장·광장·공원 등을 규정하고 있습니다.
- 따라서, 주민이 지구단위계획구역 내 법 시행령 제45조제3항에 의한 기반시설을 포함하여 지구단위계획을 입안·제안하는 경우, 「지구단위계획 수립지침」 2-6-4에 따른 주민 동의 요건을 충족하면 될 것입니다.

(도시정책과-3120, 2014.04.16)

◆ 유권해석 12

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 ‘부동산처분금지 가처분’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 지구 단위계획 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)

27 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등

◆ **법 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)** ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가를 포함하여야 한다. <개정 2013.3.23>

④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토 또는 토지의 적성에 대한 평가를 하지 아니할 수 있다. <개정 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[일부개정 2013.7.16]

◆ **시행령 제21조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)** ① 법 제27조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항"이라 함은 제25조제3항 각호 및 동조제4항 각호의 사항을 말한다.

② 법 제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 제5호부터 제11호까지의 규정은 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다)에 대해서만 적용하고, 제12호는 환경성 검토에 대해서만 적용한다. <개정 2004.1.20, 2005.9.8, 2008.2.29, 2008.9.25, 2009.11.2, 2011.7.1, 2012.4.10, 2012.7.20, 2013.3.23>

1. 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우
2. 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우
3. 당해 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우
4. 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우
5. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
6. 법 또는 다른 법령에 의하여 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우
7. 도시·군관리계획 입안일 5년전 이내에 토지적성평가를 실시한 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우. 다만, 기반시설 등의 여건이 크게 변화한 경우에는 그러하지 아니하다.
8. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호 또는 제2호의 사유로 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우
9. 「도시개발법」에 의한 도시개발사업의 경우
10. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우
11. 다음 각 목의 어느 하나의 도시·군관리계획을 입안하는 경우
 - 가. 개발용도의 용도지역(주거지역·상업지역·공업지역 및 계획관리지역을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 보전용도의 용도지역(개발용도의 용도지역외의 용도지역을 말한다. 이하 이 호에서 같다)으로의 변경. 다만, 계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우를 제외한다.
 - 나. 보전용도의 용도지역 상호간의 변경. 다만, 자연녹지지역으로 변경하는 경우를 제외한다.



다. 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경. 다만, 개발진흥지구의 지정 또는 확대지정을 제외한다.

라. 다음의 기반시설의 설치

- (1) 제55조제1항 각호의 규정에 의한 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설
- (2) 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설
- (3) 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지를 제외한다)
- (4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장을 제외한다)
- (5) 개발제한구역안에 설치하는 기반시설

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

13. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 요건에 해당하는 경우

[제목개정 2012.4.10]

◆ 도시·군관리계획수립지침

1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.

1-6-2-3. 법 제30조제5항의 단서에 따라 도시·군관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우, 도시·군계획시설의 폐지, 개발밀도가 낮은 용도지역 또는 용도지구로의 변경 등 1-6-2-1.의 각 검토가 반드시 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 이를 생략할 수 있다.

◆ 해설

□ 기초조사

- 환경성검토, 토지적성평가 포함(경미한 변경사항인 경우 생략)
 - * 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우 교통성검토 생략
 - * 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 경우 환경성검토 생략

◆ 유권해석 1

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)⑬ ‘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)⑬항도 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 2

① 질의요지

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

② 회신내용

- 우선, 「국토계획법 시행령」 제21조제2항제12호에 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>

28 주민과 지방의회의 의견청취

- ◆ **법 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)** ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정 되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전 보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ④ 제1항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ⑥ 국토교통부장관이나 도지사가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 "주민"은 "지방의회"로 본다. <개정 2013.3.23>
- ⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한



까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에
게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제28조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)** ① 법 제28조제1항 단서
에서 “대통령령이 정하는 경미한 사항”이라 함은 제25조제3항 각호 및
동조제4항 각호의 사항을 말한다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법
제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을
청취하고자 하는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조
에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장을 말한다. 이하 이
조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여
주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안
의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시
또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당
특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지
등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도
록 하여야 한다. <개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2008.7.28, 2011.7.1,
2012.4.10, 2013.3.23>

③ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의
견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치
도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2012.4.10>

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여
제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그
결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 당해 의견을 제출한
자에게 통보하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여
제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이
해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획
조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게
하여 주민의 의견을 들어야 한다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

⑥ 제2항 내지 제4항의 규정은 제5항의 규정에 의한 재공고·열람에 관하여 이를 준용한다.

⑦ 법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다. <개정 2005.9.8, 2005.11.11, 2009.7.7, 2012.4.10>

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정

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

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

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

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이 공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 운동장

아. 삭제 <2005.9.8>

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 화장장

카. 공동묘지

타. 납골시설



파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리시설

거. 수질오염방지시설

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 해설

□ 주민 의견청취

○ 주민 의견청취 방법

공고내용	공고 매체	열람기간	
도시·군관리계획의 주요내용	<ul style="list-style-type: none"> · 전국 또는 해당 지자체를 주된 보급 지역으로 하는 2 이상의 일간신문 · 해당 지자체 홈페이지 	14일 이상	

◆ 유권해석 1

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 해당하는 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 해당하는 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 해당하는 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.

◆ 유권해석 2

① 질의요지

- 도시관리계획(재정비) 관련 주민의견청취 이후 시 도시계획위원회 자문 결과 도시관리계획안에 변동이 생긴 경우 도시관리계획의 결정권자(도)에게 결정신청을 하기 전에 주민 재공람 절차를 거쳐야 하는지 여부

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 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, 지방도시계획위원회의 자문시 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영할 경우에 대해서는 주민 재공고 사항을 법령에서 별도로 규정하고 있지 않습니다.

- 다만, 지방도시계획위원회 자문결과를 도시관리계획안에 반영할 때 그 내용이 중요한 사항으로 해당지역의 주민에게 알려줄 필요가 있는 경우 원활한 도시관리계획의 추진을 위하여 주민 재공람에 대한 검토는 필요할 것으로 판단되는바, 이에 대한 적용 여부는 도시계획위원회의 의견반영에 따른 변경사항이 주변에 미치는 영향 등을 면밀히 검토하여 도시관리계획의 입안권자인 귀 시에서 결정할 사항입니다.

<도시정책과-5014, 2010.7.28>

◆ 유권해석 3

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, 협의의견을 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, 당해지역 및 주변에 미치

는 영향, 관련 이해관계인과의 관계 등을 면밀히 검토하여 도시·군관리 계획의 입안권자인 해당 지자체에서 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-5092, 2013.10.04>

◆ 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)

안전번호 : 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 규정하

고 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 보급지역으로 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), 국토해양부장관, 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 도시관리

계획을 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 대해서는 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.

29 도시·군관리계획의 결정권자

◆ **법 제29조(도시·군관리계획의 결정권자)** ① 도시·군관리계획은 시·도 지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)이 직접 결정하고, 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다. <개정 2009.12.29, 2011.4.14, 2013.7.16>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다. 다만, 제4호의 도시·군관리계획은 해양수산부장관이 결정한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

1. 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획
2. 제38조에 따른 개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획
3. 제39조제1항 단서에 따른 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획
4. 제40조에 따른 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일 : 2014.1.17] 제29조

◆ 유권해석

① 질의요지

- 지구단위계획 수립을 위해 시에서 도로 결정신청하여 도도시계획위원회 심의를 마친 후 해당 시가 대도시로 승격된 경우 지구단위계획 결정권자는 누구인지 여부 및 해당 시를 결정권자로 보는 경우 도에서 실시한 도시계

획위원회 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)

30 도시·군관리계획의 결정

- ◆ **법 제30조(도시·군관리계획의 결정)** ① 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 도시·군관리계획을 결정하려면 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 협의 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ② 시·도지사는 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안하여 결정한 도시·군관리계획을 변경하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획을 결정하려면 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다. <개정 2013.7.16>
- ④ 국토교통부장관이나 시·도지사는 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있다고 인정되면(관계 중앙행정기관의 장이 요청할 때만 해당된다) 그 도시·군관리계획의 전부 또는 일부에 대하여 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 절차를 생략할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ⑤ 결정된 도시·군관리계획을 변경하려는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>
- ⑥ 국토교통부장관이나 시·도지사는 도시·군관리계획을 결정하면 대통령

령으로 정하는 바에 따라 그 결정을 고시하고, 국토교통부장관이나 도지사는 관계 서류를 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 관계 서류를 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

- ⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "시·도지사"는 "시장 또는 군수"로, "시·도도시계획위원회"는 "제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회"로, "「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회"는 "「건축법」 제4조에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회"로, "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"는 "시장 또는 군수"로 본다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일 : 2012.7.1] 제30조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

[시행일 : 2014.1.17] 제30조

◆ **시행령 제25조(도시·군관리계획의 결정)** ① 법 제30조제2항에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항에 관한 도시·군관리계획"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획을 말한다. 다만, 제3항 각 호 및 제4항 각 호의 사항과 관계 법령에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부 장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)과 미리 협의한 사항을 제외한다. <개정 2008.2.29, 2008.7.28, 2010.4.29, 2012.4.10, 2013.3.23, 2014.1.14>

1. 광역도시계획과 관련하여 시·도지사가 입안한 도시·군관리계획
 2. 개발제한구역이 해제되는 지역에 대하여 해제 이후 최초로 결정되는 도시·군관리계획
 3. 2 이상의 시·도에 걸치는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획 중 국토교통부령이 정하는 도시·군관리계획
- ② 법 제30조제3항 단서 또는 제7항에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 지구단위계획을 심의하고자 하는 경우에는 다음 각 호의



기준에 따라 공동위원회를 구성한다. <개정 2012.4.10, 2014.1.14>

1. 공동위원회의 위원은 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉할 것. 이 경우 법 제113조제3항에 따라 지방도시계획위원회에 지구단위계획을 심의하기 위한 분과위원회가 설치되어 있는 경우에는 당해 분과위원회의 위원 전원을 공동위원회의 위원으로 임명 또는 위촉하여야 한다.
2. 공동위원회의 위원 수는 25인 이내로 할 것
3. 공동위원회의 위원중 건축위원회의 위원이 3분의 1 이상이 되도록 할 것
4. 공동위원회의 위원장은 특별시·광역시·특별자치시의 경우에는 부시장, 도·특별자치도의 경우에는 부지사, 시의 경우에는 부시장, 군의 경우에는 부군수로 할 것

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)을 변경할 수 있다. <개정 2003.9.29, 2004.1.20, 2005.1.15, 2005.9.8, 2008.2.29, 2008.7.28, 2008.9.25, 2009.7.7, 2010.10.1, 2012.4.10, 2013.3.23>

1. 단위 도시·군계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설은 해당 각 목의 요건을 충족하는 경우만 해당한다.

가. 도로: 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우

나. 공원 및 녹지: 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

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

2. 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등

으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우

3. 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
4. 도시지역의 축소에 따른 용도지역·용도지구·용도구역 또는 지구단위계획구역의 변경인 경우
5. 도시지역외의 지역에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 의한 보전산지를 농림지역으로 결정하는 경우
6. 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 의한 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 의하여 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역을 자연환경보전지역으로 결정하는 경우
7. 그 밖에 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부령을 말한다.)이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우

④ 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제30조제5항 단서에 따라 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의 및 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다. 이 경우 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 사항에 대하여는 제2항에 따른 공동위원회의 심의를 거치지 아니하고 지구단위계획을 변경할 수 있다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15, 2008.1.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23, 2013.6.11, 2014.1.14>

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로써 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구(제42조의2제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우



6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
 7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시·군계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
 9. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다)
 10. 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경
 11. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경미한 사항의 변경인 경우
- ⑤ 법 제30조제6항 및 제7항에 따른 도시·군관리계획결정의 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 해당 시·도 또는 시·군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법에 의한다.
- <개정 2008.2.29, 2009.8.5, 2010.4.29, 2012.4.10, 2013.3.23>
1. 법 제2조제4호 각 목의 어느 하나에 해당하는 계획이라는 취지
 2. 위치
 3. 면적 또는 규모
 4. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 사항
- ⑥ 특별시장 또는 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 다른 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역이 포함된 도시·군관리계획결정을 고시하는 때에는 당해 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 한다.
- <개정 2012.4.10>

◆ 해설

□ 지구단위계획의 경우 공동위원회의 심의

- 개정('13.7.16) 전 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상에서는 지구단위계획은 아래와 같은 사항을 포함하고 있는 경우 공동위원회 심의대상이었으나,
 - * 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한 사항
 - * 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 - * 경관계획에 관한 사항
- 개정 후에는 내용에 상관없이 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구다위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)은 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 함.

□ 경미한 변경사항 중 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 의미

- 영 제25조제4항10호상의 지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경이란 가감되는 구역면적의 절대값의 합을 의미하며, 가감되는 구역면적에서 발생하는 지구단위계획의 변경을 포함

◆ 유권해석 1

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 건축물높



이의 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 2

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 3

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 ‘지형사정으로 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 4

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제30조제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항제1호에 따른 “단위 도시계획시설 부지면적의 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 5

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>

31 도시·군관리계획 결정의 효력

◆ **법 제31조(도시·군관리계획 결정의 효력)** ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 제32조제4항에 따라 지형도면을 고시한 날부터 발생한다. <개정 2013.7.16, 시행 2014. 1.17>

② 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하고 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. <개정 2011.4.14>

③ 제1항에서 규정한 사항 외에 도시·군관리계획 결정의 효력 발생 및 실효 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항부터 제5항까지의 규정에 따른다. <신설 2013.7.16, 시행 2014. 1.17>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일:2012.7.1] 제31조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **법 시행령 제26조(시행중인 공사에 대한 특례)** ① 시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자는 당해 사업 또는 공사를 계속하고자 하는 때에는 법 제31조제2항 단서의 규정에 의하여 시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3월 이내에 그 사업 또는 공사의 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. <개정 2012.4.10>

② 제1항의 규정에 의하여 신고한 행위가 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 3월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축할 수 있다.



- ③ 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 1년 이내에 제1항의 규정에 의한 도시·군관리계획결정의 고시가 있는 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 당해 도시·군관리계획결정의 고시일부터 6월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축할 수 있다. <개정 2012.4.10>

◆ 해설

□ 토지이용규제 기본법과의 관계

- 지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 통해 발생

* 토지이용규제 기본법

제3조(다른 법률과의 관계) 지역·지구등의 지정(따로 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우를 포함한다. 이하 같다)과 운영 등에 관하여 다른 법률에 제8조와 다른 규정이 있는 경우에는 이 법에 따른다.

제8조(지역·지구등의 지정 등)

③ 제2항에 따라 지형도면 또는 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 "지형도면등"이라 한다)을 고시하여야 하는 지역·지구등의 지정의 효력은 지형도면등의 고시를 함으로써 발생한다. 다만, 지역·지구등을 지정할 때에 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항 단서에 해당되는 경우에는 지역·지구등의 지정일부터 2년이 되는 날까지 지형도면등을 고시하여야 하며, 지형도면등의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음 날부터 그 지정의 효력을 잃는다.

□ 법 제31조제2항의 취지

- 동 규정의 취지는 도시·군관리계획 결정으로 당초보다 행위제한이 강화되어 이미 추진하고 있는 사업이나 공사를 계속할 수 없는 경우 현 기준에 맞지 않아도 이를 인정해 주는 것으로서, 사업이나 공사를 진행하던 중 기 허가받은 범위내에서 설계변경 등 부득이하게 발생하는 일부 변경에 대해서도 동 규정을 적용할 수 있음

□ ‘사업이나 공사에 착수한 자’의 범위

- 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자
- * ‘사업 또는 공사에 착수한 자와 관련 「객관적으로 필요하다고 인정할 수 있는 행위를 개시한 자」의 범위 (도시정책팀-1223, '06.03.14)
- 가. 착공신고 또는 건축물 철거·멸실신고서를 제출한 경우
- 나. 입주자모집공고 승인 신청, 감리자선정 신청, 분양보증신청한 경우
- 다. 도시관리계획결정 효력발생 이전 이행개시 예정으로 이주비지급 또는 이주개시 등을 통지한 경우(내용증명발송 등 객관적 입증자료 필요)
- 라. 도시관리계획 효력발생 이전 이행개시 예정으로 개발신탁, 공사, 실시설계, 감리계약을 체결한 경우(공증 등 객관적 입증자료 필요)
- 마. 가-라와 유사한 행위로 허가권자(사업승인권자)가 인정한 경우 등.

◆ 유권해석

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 법률에 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 당해 지역의 도시·군관리계획 입안·결정권자 및 건축허가권자의 의견을 들으시기 바랍니다.

<도시정책과-346, 2012.05.31>

32 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등

- ◆ **법 제32조(도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시 등)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정(이하 "도시·군관리계획결정"이라 한다)이 고시되면 지적(地籍)이 표시된 지형도에 도시·군관리계획에 관한 사항을 자세히 밝힌 도면을 작성하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>
- ② 시장(대도시 시장은 제외한다)이나 군수는 제1항에 따른 지형도에 도시·군관리계획(지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 제외한다)에 관한 사항을 자세히 밝힌 도면(이하 "지형도면"이라 한다)을 작성하면 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 지형도면의 승인 신청을 받은 도지사는 그 지형도면과 결정·고시된 도시·군관리계획을 대조하여 착오가 없다고 인정되면 대통령령으로 정하는 기간에 그 지형도면을 승인하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>
- ③ 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이나 도지사는 도시·군관리계획을 직접 입안한 경우에는 제1항과 제2항에도 불구하고 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 지형도면을 작성할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 직접 지형도면을 작성하거나 지형도면을 승인한 경우에는 이를 고시하여야 한다. <개정 2013.7.16>
- ⑤ 제1항 및 제3항에 따른 지형도면의 작성기준 및 방법과 제4항에 따른 지형도면의 고시방법 및 절차 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 제6항부터 제9항까지의 규정에 따른다. <개정 2013.7.16>



[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일:2012.7.1] 제32조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

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

[전문개정 2014.1.14]

◆ 해설

□ 지형도면 작성방법

- 지형도면의 작성기준 및 방법, 지형도면의 고시방법 및 절차 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 및 제6항부터 제9항까지의 규정을 따르도록 함.

□ 지형도면의 승인기간

- 지형도면의 작성 및 고시방법 등을 「토지이용규제기본법」 규정에 따르도록 함에 따라, 기존의 해당 규정* 삭제

* 지형도면승인 검토기간 30일을 제외한 항은 삭제

◆ 토지이용규제 기본법

제8조(지역·지구등의 지정 등)

- ② 중앙행정기관의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지적(地籍)이 표시된 지형도에 지역·지구등을 명시한 도면(이하 "지형도면"이라 한다)을 작성하여 관보에 고시하고, 지방자치단체의 장이 지역·지구등을 지정하는 경우에는 지형도면을 작성하여 그 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 지형도면을 작성·고시하지 아니하거나 지적도 등에 지역·지구등을 명시한 도면을 작성하여 고시할 수 있다.

- ⑥ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 지역·지구등의 지정을 입안하거나 신청하는 자가 따로 있는 경우에는 그 자에게 제2항에 따른 고시에 필요한 지형도면등을 작성하여 제출하도록 요청할 수 있다.
- ⑦ 제2항에 따른 지형도면등의 작성에 필요한 구체적인 기준 및 방법 등은 대통령령으로 정한다.
- ⑧ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지형도면등의 고시를 하려면 관계 시장·군수 또는 구청장에게 관련 서류와 고시에 정일 등 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 아니하는 경우에는 지역·지구등을 지정할 때에 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 하고, 제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 후에 지형도면등의 고시를 하는 경우에는 지역·지구등을 지정할 때와 제4항에 따른 지형도면등을 고시할 때에 대통령령으로 정하는 사항을 미리 통보하여야 한다.
- ⑨ 제8항에 따라 통보를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 내용을 국토이용정보체계에 등재하여 지역·지구등의 지정 효력이 발생한 날부터 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 한다. 다만, 제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 후에 지형도면등의 고시를 하는 경우에는 제4항에 따라 지형도면등을 고시한 날부터 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 한다.

33 도시·군관리계획결정의 실효

◆ 법 제33조 삭제(‘13.7.16일 개정, ’14.1.17일 시행)

※ 舊 법 제33조(도시·군관리계획결정의 실효) ① 도시·군관리계획결정의 고시일부터 2년이 되는 날까지 제32조제4항에 따른 지형도면의 고시가 없는 경우(같은 조 제5항에 따라 지형도면의 고시를 갈음하는 경우는 제외한다)에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 그 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. <개정 2011.4.14>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다), 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항에 따라 도시·군관리계획결정이 효력을 잃게 된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

◆ 지구단위계획수립지침

2-2-14. 지구단위계획수립을 전제로 미리 용도지역 또는 용도지구가 변경되었으나 지구단위계획구역 지정결정 후 3년 이내에 지구단위계획이 수립되지 아니하여 구역지정이 실효되는 경우 종전의 용도지역 또는 용도지구로 환원하는 것을 원칙으로 한다.

◆ 유권해석

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 것

을 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 당해 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>

34 도시·군관리계획의 정비

- ◆ **법 제34조(도시·군관리계획의 정비)** 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다. <개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일:2012.7.1] 제34조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

- ◆ **법 제29조(도시·군관리계획의 정비)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제34조에 따라 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 한다. <개정 2012.4.10, 2014.1.14>

1. 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 고시일부터 10년 이내에 해당 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행되지 아니한 경우 해당 도시·군계획시설결정의 타당성
2. 도시·군계획시설결정에 따라 설치된 시설 중 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 시설에 대한 해제 여부
- ② 법 제18조제1항 단서의 규정에 의하여 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군의 시장·군수는 법 제34조의 규정에 의하여 도시·군관리계획을 정비하는 때에는 법 제25조제2항의 규정에 의한 계획설명서에 당해 시·군의 장기발전구상을 포함시켜야 하며, 공청회를 개최하여 이에 관한 주민의 의견을 들어야 한다. <개정 2012.4.10>
- ③ 제12조의 규정은 제2항의 공청회에 관하여 이를 준용한다.

◆ 도시·군계획수립지침

- 1-7-1-1. 도시·군관리계획은 변경에 따른 주민의 재산피해와 민원을 해소하고 건전한 발전을 도모하기 위하여 도시·군관리계획의 수립에 신중을 기

하고 빈번하게 변경하지 않아야 한다.

1-7-1-2. 도시·군관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없다.

1-7-2-1. 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시·군관리계획은 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

- (1) 국토종합계획·광역개발계획 등 도시·군관리계획과 관련되는 상위계획으로 인하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획의 결정권자와 협의한 경우
- (3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 도시·군관리계획과 관련되는 법령의 제정·개정으로 인하여 도시·군관리계획의 변경이 불가피한 경우
- (5) 도시·군관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시·군기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우
- (6) 지구단위계획수립을 위하여 도시·군관리계획을 불가피하게 변경하는 경우
- (7) 도시·군계획사업에 의한 지구단위계획의 변경인 경우. 다만, 사업이 완료된 경우는 제외한다.
- (8) 문화재와 자연환경의 보전 등을 위하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획의 결정권자와 협의한 경우
- (9) 관계 법령의 시행을 위하여 도시·군관리계획의 변경이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획의 결정권자와 협의한 경우
- (10) 수도권 과밀억제권역에서 감소되는 공업지역에 대체되는 공업지역을 지정하는 경우



- (11) 관리지역 세분으로 결정·고시된 용도지역이 산지이용구분도와 불일치하거나 지역여건 또는 관리지역 세분 전에 이미 추진 중인 개발계획 등과 현저히 부합하지 아니하는 경우로서 도시·군관리계획의 입안권자가 도시·군관리계획의 변경이 불가피하다고 인정하는 경우. 다만, 관리지역을 세분하는 도시·군관리계획의 결정·고시일부터 3년 이내에 도시·군관리계획을 변경하는 경우에 한정한다.

1-7-2-2. 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획은 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

- (1) 1-7-2-1.의 (1)부터 (7)까지에 해당하는 경우
- (2) 도시·군계획시설의 신설(기존시설의 확장을 포함)을 위하여 도시·군관리계획의 변경 결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획의 결정권자와 협의한 경우
- (3) 업무상 명백한 착오 등으로 인하여 보전대상이 되는 역사적·문화적·향토적 유서지 또는 지형·지물상의 조건이 심히 불합리하여 실현 가능성이 희박한 지역에 결정된 도시·군계획시설이거나 다른 도시·군계획시설의 이용에 현저한 지장을 줄 우려가 있는 도시·군계획시설의 시정을 위하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 암반의 노출, 지반의 붕괴 및 융기현상, 지하수의 용출 등 예기치 못하였던 사유의 발생으로 인하여 공사시공이 심히 곤란하거나 공사비가 당초에 비하여 30% 이상이 초과 소요됨으로써 경제적 타당성이 없게 되어 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (5) 도시·군계획시설의 존치가 필요없게 되어 도시·군관리계획의 변경이 불가피한 경우
- (6) 주민의 도시·군계획시설에 대한 입안제안이 타당한 경우
- (7) 도로에 있어서 도시·군관리계획선의 변경없이 도시·군관리계획으로 결정된 도로폭원에 필요한 도로부대시설의 부지를 확보하기 위하여 필요한 경우

1-7-2-3 도시·군계획시설사업의 경우 사업축소 등 불가피한 사업계획 변경으로 입안권자가 용도지역 환원이 필요하다고 인정하는 경우에는 5년 이내에도 도시·군관리계획을 변경할 수 있다.

1-7-2-4. 법 제30조제5항의 단서 규정에 의한 경미한 도시·군관리계획의 변경에 해당하는 경우에는 5년 이내에 변경할 수 있다.

◆ 지구단위계획수립지침

2-1-4. 지구단위계획구역은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

- (1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시·군기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우
- (3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (5) 도시·군관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시·군기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우
- (6) 도시·군계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (7) 특별계획구역을 지정할 필요가 있는 경우
- (8) 주민의 지구단위계획 변경에 대한 입안제안이 타당한 경우
- (9) 건축법 제69조제1항에 의한 특별건축구역으로 지정하고자 하는 경우

2-3-14. 지구단위계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 다음의 경우 5년 이내에 변경할 수 있다.

- (1) 국토종합계획, 광역개발계획, 도시·군기본계획 등 상위계획으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (2) 국가보안상의 사유 또는 중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중



양행정기관의 장이 당해 지구단위계획의 결정권자와 협의한 경우

- (3) 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인하여 지구단위계획의 변경결정이 불가피한 경우
- (4) 관계법령 및 조례의 제·개정으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (5) 도시·군관리계획의 재정비 및 5년 주기로 시행되는 도시·군기본계획의 재검토에 의한 조정의 경우
- (6) 도시·군계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 인하여 지구단위계획의 변경이 불가피한 경우
- (7) 특별계획구역의 지정에 따른 지구단위계획 변경인 경우
- (8) 주민의 지구단위계획 변경에 대한 입안제안이 타당한 경우

◆ 유권해석 1

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>

◆ 유권해석 2

① 질의요지

가. 도시·군관리계획을 재정비할 경우 5년 이내에 도시·군관리계획을 변경(정비)할 수 있는지 여부

나. 도시·군관리계획을 재정비할 경우 일부지역에 한하여 변경(정비)할 수 있는지 여부

② 회신내용

- 질의 ‘가’에 대하여, 「도시·군관리계획수립지침」 1-7-1-2에 따르면 도시·군관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없도록 하고 있으나, 동 지침 1-7-2-1(5)에 따르면 도시·군관리계획의 재정비에 의한 조정인 경우 용도지역·용도지구·용도구역에 대한 도시·군관리계획은 5년 이내에 변경할 수 있도록 하고 있으니 이를 참고하시기 바랍니다.
- 질의 ‘나’에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따르면 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하도록 되어 있으므로 동 규정에 따른 정비는 관할구역 전체를 대상으로 검토되는 것이 타당할 것입니다.
- 다만, 동법 시행령 제19조제3호에 따르면 도시·군관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 하고 있으며, 이는 추가로 검토되는 도시·군관리계획의 정비를 의미함을 알려드립니다.

<도시정책과-2270, 2013.06.19>

◆ 유권해석 3

① 질의요지

- 「도시·군관리계획수립지침」에 따르면 도시·군관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 변경할 수 없으나, 중앙정부가 추진하는 주



요 정책사업으로 인하여 도시·군관리계획의 변경 결정이 불가피하다고 인정되어 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획 결정권자와 협의한 경우는 예외적으로 허용하고 있는 바,

- 중앙정부가 결정권자인 도지사나 용도지역 변경 등의 협의 없이 해당 공모사업 보조사업자로 00군을 선정하고 국고보조금을 내시·지원하였는데, 이 경우 중앙정부가 도지사·00군수와 협의하여 보조사업 대상자를 선정하고 국비를 내시·지원 하였다면 이때 중앙행정기관의 장이 도시·군관리계획 결정권자(도지사)와 협의 절차를 거친 것으로 볼 수 있는지 여부?

② 회신내용

- 「도시·군관리계획수립지침」 1-7-1-2에 따르면 도시·군관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없습니다. 다만, 이 규정을 둔 취지는 도시·군관리계획의 잦은 변경에 따른 민원 발생을 방지하고, 도시의 건전한 발전을 도모하기 위한 것으로 도시·군관리계획의 수립에 신중을 기하고 도시계획의 안정성을 확보하기 위한 것입니다.
- 또한, 위 규정에도 불구하고 5년 이내 변경할 수 있는 예외적인 경우를 「도시·군관리계획수립지침」 1-7-2-1(1~11호)에서 규정하고 있으며, 특히 (2)호는 ‘중앙정부가 추진하는 주요정책사업으로 인하여 도시·군관리계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 관계 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획의 결정권자와 협의한 경우’를 상정하고 있습니다.
- 귀 질의의 경우, 국가 공모사업을 추진하면서 중앙정부와 도지사가 협의한 것은 당해 사업에 관한 것(사업내용에 용도지역 변경에 관한 사항 미포함)으로, 도시·군관리계획의 변경에 관한 사항은 협의하지 않았으므로 위 예외규정을 적용할 수는 없을 것입니다.
- 다만, 도시·군관리계획을 변경하고자 하는 사유가 중앙정부 공모사업과 관련된 유원지 사업추진을 위한 것이고, 유원지는 반드시 도시·군계획시설로 결정해야하는 의무시설로 공익성이 인정되는 점, 동 사업추진을 위한 기본계획 및 실시계획을 완료한 점, 용도지역 변경 불허 시 국비 150억원이 불용된다는 점 등을 종합적으로 고려했을 때 위 지침 규정을 그대로 적용하는 것은 불합리하므로, 동 지침 1-1-2을 적용하여 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 당해 도시·군관리계획을 변경하면 될 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-7288, 2013.12.10>

35 도시·군관리계획 입안의 특례

◆ **법 제35조(도시·군관리계획 입안의 특례)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되면 광역도시계획이나 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 필요하다고 인정되면 도시·군관리계획을 입안할 때에 제30조제1항에 따라 협의하여야 할 사항에 관하여 관계 중앙행정기관의 장이나 관계 행정기관의 장과 협의할 수 있다. 이 경우 시장이나 군수는 도지사에게 그 도시·군관리계획(지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 제외한다)의 결정을 신청할 때에 관계 행정기관의 장과의 협의 결과를 첨부하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

③ 제2항에 따라 미리 협의한 사항에 대하여는 제30조제1항에 따른 협의를 생략할 수 있다.

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일 : 2014.1.17] 제35조

◆ 유권해석

① 질의요지

- 지구단위계획 수립시 도시기본계획과 부합되지 않는 부분이 발생하는 경우 반드시 도시기본계획 변경을 선행해야 하는지?

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조제1항에 따르면 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합하도록 하고 있으니 이를 준수하여야 함



- 다만, 같은 법 제35조제1항에 따르면 도시·군관리계획을 조속히 입안해야 할 필요가 있는 경우 광역도시계획이나 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있도록 하고 있음

<국민신문고 질의 및 답변 재구성>

37 용도지구의 지정

◆ **법 제37조(용도지구의 지정)** ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 경관지구: 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구
2. 미관지구: 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구
3. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
4. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
6. 보존지구: 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
7. 시설보호지구: 학교시설·공용시설·항만 또는 공항의 보호, 업무기능의 효율화, 항공기의 안전운항 등을 위하여 필요한 지구
8. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
9. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
10. 특정용도제한지구: 주거기능 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 용도지구를 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 대통령령으로 정하는 기준에 따라 그 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.



◆ 도시·군관리계획수립지침

3-2-9-1. 자연취락지구

(1) 기본방향

- ① 자연취락지구는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 정비하기 위하여 지정한다.
- ② 자연취락지구는 용도지역의 틀 안에서 운용되므로 각 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 지정한다.

(2) 지구의 지정대상

- ① 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 주택의 정비와 주민복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위하여 계획적인 관리가 필요한 지역
- ② 입지조건, 인구동향, 농지전용, 건축행위의 동향, 교통의 편리성, 공공시설의 정비상황 등으로 보아 양호한 주거환경을 갖는 지역으로서 체계적이고 질서있는 정비가 필요하다고 인정되는 지역
- ③ 자연적·경제적·사회적 조건 등을 고려해 볼 때 조화있는 농업생산여건의 향상을 위하여 취락을 정비하고자 할 지역이나 도시적 환경을 갖춘 취락으로 정비하고자 하는 지역
- ④ 주변에 상당 규모의 농경지가 있고 주택지가 불규칙하게 분포되어 있어 계획적으로 정비함으로써 양호한 영농조건을 확보할 수 있다고 기대되는 지역
- ⑤ 토지이용상황으로 보아 주택이 노후화되어 일조·통풍상 이웃 환경을 악화시킬 우려가 있는 등 적절한 주거환경의 확보에 지장을 주거나 줄 우려가 있어 정비가 필요한 지역

(3) 지구의 지정기준

- ① 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역 등 용도지역제도의 취지를 감안하여 도시·군관리계획에서 각 용도지역의 정비 또는 보전방향과 조화를 이룰 수 있도록 용도지역의 지정취지를 고려하여 지정한다.
- ㉮ 우량농지(전·답) 및 산지의 보호 등 자연환경이 보존되고 무질서하게 개발되지 않도록 녹지지역 등의 지정취지에 적합하도록 지정한다.
- ㉮ 자연발생적으로 형성된 취락은 주민들의 생활방식을 고려하여 지정하고, 주택수·호수밀도 등을 고려하여 과다하게 지정되지 않도록 한다.
- ② 자연발생된 취락중 다음의 경우에는 자연취락지구 지정에서 제외한다.

- ㉔ 자연취락중 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획 등에 따라 5년 이내에 주거지로 편입이 예상되거나 철거 또는 전면적 개발이 예상되는 자연취락
- ㉕ 재해위험지역이나 재해위험이 예상되는 자연취락
- ③ 지구의 지정 및 개발에 관한 기준은 다음과 같다. 이 경우 각 시·군은 그 범위안에서 세부기준을 정할 수 있다.
 - ㉔ 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역내 자연취락지구 지정 대상호수 또는 호수밀도(폐가 또는 공가로 사용하지 않는 주택은 대상호수에서 제외하고, 취락의 인근에 있는 주택을 취락안으로 이전함으로써 대상호수 이상이 되는 경우는 포함한다) 등을 고려하여 과다하게 결정되지 않도록 할 것
 - ㉕ 취락이 형성된 주택간의 거리, 지구경계와 외곽 주택간의 거리 등 지구경계 결정기준
 - ㉖ 자연취락지구의 계획적 정비 또는 개별적 현지개량 등의 정비에 관한 계획 등(도로·상하수도·공동이용시설 등의 설치에 관한 사항 포함)
 - ㉗ 기타 지구지정 및 개발에 대한 필요한 사항(예시 : 자연취락지구 지정시 지구단위계획을 수립하는 경우 이에 수반되는 지구지정 지침 등)
- ④ 법 부칙 제14조제1항에 따라 개발진흥지구로 결정·고시된 것으로 보는 종전의 국토이용관리법령에 의한 취락지구중 현재 주민의 생활 근거지로 이용되고 있는 기존 자연마을은 가급적 개발진흥지구를 해제하고 자연취락지구로 지정하도록 한다.

◆ 유권해석

① 질의요지

경찰대학 지방이전에 따른 이주단지 조성사업(「주택법」 제16조 규정에 따라 대지조성사업으로 주택단지 조성)시 용도지역이 자연녹지지역(건폐율 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, 토지이용계획 체계 훼손 및 용도지구 지정취지와 배치 등의 문제가 있어 바람직하지 않으며, 필요하다면 부지 확장 등을 통한 검토가 필요할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1460, 2013.05.16.>

42 다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제

- ◆ 법 제42조(다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제) ① 다음 각 호의 어느 하나의 구역 등으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
1. 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
 2. 「어촌·어항법」 제17조제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
 3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지
 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구
 5. 「전원개발촉진법」 제5조 및 같은 법 제11조에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)
- ② 관리지역에서 「농지법」에 따른 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 본다.
- ③ 관계 행정기관의 장은 제1항과 제2항에 해당하는 항만구역, 어항구역, 산업단지, 택지개발지구, 전원개발사업구역 및 예정구역, 농업진흥지역 또는 보전산지를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제32조에 따라 고시된 지형도면 또는 지형도에 그 지정 사실을 표시하여 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다.
- ④ 제1항에 해당하는 구역·단지·지구 등(이하 이 항에서 "구역등"이라 한다)이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우는 제외한다) 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다. 이 경우 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 대



통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다.

- ⑤ 제4항에 따라 용도지역이 환원되는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

◆ 법제처 법령해석 사례

재정비축진지구 지정이 해제되는 경우 별도의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획의 결정·고시 없이 재정비축진지구 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 재정비축진지구의 지정을 해제하는 경우, 별도의 국토계획법에 따른 용도지역·용도지구의 변경에 관한 도시관리계획의 결정·고시가 없이도 재정비축진지구 지정 이전의 용도지역·용도지구로 환원되는지?

2. 회답

시·도지사가 도시재정비특별법 제7조제2항에 따라 재정비축진지구의 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 있는 것으로 본다 고 규정하여 용도지역·용도지구에 관한 도시관리계획의 결정을 의제하고 있고, 도시재정비촉진법 제7조제2항은 시·도지사가 재정비촉진지구의 지정목적달성할 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 지정해제와 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 있는 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 되는데, 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.

43 도시·군계획시설의 설치·관리

◆ **법 제43조(도시계획시설의 설치·관리)** ①지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하여야 한다. 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하고, 그 세부사항은 국토교통부령으로 정하는 범위에서 시·도의 조례로 정할 수 있다. 다만, 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률에 따른다.

③ 제1항에 따라 설치한 도시계획시설의 관리에 관하여 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 국가가 관리하는 경우에는 대통령령으로, 지방자치단체가 관리하는 경우에는 그 지방자치단체의 조례로 도시계획시설의 관리에 관한 사항을 정한다.

◆ **시행령 제35조(도시계획시설의 설치·관리)** ① 법 제43조제1항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장례식장·종합의료시설·폐차장

나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원안의 기반시설

다. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 시설

2. 도시지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 제1호 가목 및 나목의 기반시설

나. 궤도 및 전기공급설비

다. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 시설

◆ **시행규칙 제6조(도시관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 시설)** ① 영 제35조제1항제1호 다목에서 "국토해양부령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공항중 「항공법 시행령」 제10조제3호의 규정에 의한 도심공항터미널
2. 주차장중 특별시장·광역시장·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 설치하는 1천제곱미터 미만의 주차장 및 특별시장·광역시장·시장·군수 또는 구청장외의 자가 설치하는 주차장
3. 여객자동차터미널중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널
4. 광장중 건축물부설광장
5. 전기공급설비(발전소·변전소 및 지상에 설치하는 전압 15만 4천볼트 이상의 송전선로는 제외한다)
- 5의2. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지설비로서 동법 시행규칙 제2조제1호 나목에 해당하는 태양광설비
6. 가스공급설비 중 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제3조제1항에 따라 액화석유가스충전사업의 허가를 받은 자가 설치하는 액화석유가스충전시설 및 「도시가스사업법」 제3조에 따라 도시가스사업의 허가를 받은 자가 설치하는 같은 법 제2조제5호에 따른 가스공급시설
7. 유류저장 및 송유설비 중 「위험물안전관리법」 제6조에 따른 제조소 등의 설치허가를 받은 자가 「위험물안전관리법 시행령」 별표 1에 따른 인화성액체 중 유류를 저장하기 위하여 설치하는 유류저장시설
8. 학교 중 「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원, 「장애인 등에 대한 특수교육법」 제2조제10호에 따른 특수학교 및 「초·중등교육법」 제60조의3에 따른 대안학교
9. 보안시설중 특별시장·광역시장·시장·군수 또는 구청장외의 자가 설치하는 시설



10. 도축장중 대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장
 11. 폐기물처리시설중 재활용시설
 12. 수질오염방지시설 중 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조에 따른 광해방지사업단이 같은 법 제11조에 따른 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설(「건축법」 제8조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 시설은 제외한다)
- ② 영 제35조제1항제2호 다목에서 "그 밖에 국토해양부령이 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.
1. 주차장, 2. 자동차정류장, 3. 광장, 4. 유류저장 및 송유설비,
 5. 제1항제1호·제6호·제8호부터 제12호까지의 시설

◆ 해설

<법 제43조제1항>

- '기반시설'란 국토계획법 제2조제6호 및 같은 법 시행령 제2조제3항에 따라 국토해양부령인 「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 국토해양부령인 「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.

◆ 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)

안전번호 : 12-0262

회신일자 : 2012.06.08

1. 질의요지

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조 및 같은 법 시행규칙 제9조 제1항제3호에 따르면 어린이공원에는 주차장을 공원시설로 설치할 수 없고, 다만 같은 법 제24조, 같은 법 시행령 제22조제3호, 제23조제2호 및 별표 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·특별



자치도·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 국토해양부령으로 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·구조 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, 편의시설 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.

47 도시·군계획시설 부지의 매수 청구

◆ **법 제47조(도시계획시설 부지의 매수 청구)** ① 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 고시일 부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상응하는 절차가 진행된 경우는 제외한다. 이하 같다) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "매수의무자"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다.
<개정 2011.4.14>

1. 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자
 2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.
- ④ 매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.
- ⑥ 매수의무자는 제1항에 따른 매수 청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우는 제외한다)에게 알려야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

⑦ 제1항에 따라 매수 청구를 한 토지의 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제56조에 따른 허가를 받아 대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있다. 이 경우 제58조와 제64조는 적용하지 아니한다.

1. 제6항에 따라 매수하지 아니하기로 결정한 경우
2. 제6항에 따라 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하는 경우

◆ **시행령 제41조(도시계획시설부지의 매수청구)**① 법 제47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토해양부령이 정하는 도시계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기부등본을 첨부하여 법 제47조제1항 각호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다.

⑤ 법 제47조제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 따로 허용범위를 정하는 경우에는 그에 따른다. <개정 2005.9.8, 2009.7.7, 2009.7.16>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것
- 2의2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목은 제외한다)로서 3층 이하인 것
3. 공작물

◆ 해설

<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.

◆ 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 제도로써 공공사업 시행을 위하여 “사업인정”을 받아 보상하거

나 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 지가변동률이 나 신속한 매수필요 등을 종합적으로 고려하여 재평가의 실익이 없다고 판단되면 당초 평가액으로 매수할 수 있다고 봅니다.

<도시정책과-8103, 2010.12.23>

◆ 법제처 법령해석 사례

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

안전번호 : 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.

48 도시·군계획시설결정의 실효

◆ **법 제48조(도시계획시설결정의 실효)** ① 도시계획시설결정이 고시된 도시계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설(국토해양부장관이 결정·고시한 도시·군계획시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 제85조에 따른 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고하여야 한다. <신설 2011.4.14>

④ 제3항에 따라 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다. <신설 2011.4.14>

⑤ 제4항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 신청을 받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다.

◆ **시행령 제42조(도시계획시설부지의 매수청구)** ① 법 제47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토해양부령이 정하는 도시계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기부등본을 첨부하여 법 제47조제1항 각호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다.



◆ 해설

<법 제48조제1항>

- 동항에도 불구하고 국토계획법 부칙 제16조에 따라 종전 도시계획법에 의하여 결정, 고시된 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 6월 30일임.

49 지구단위계획의 수립

◆ **법 제49조(지구단위계획의 수립)** ① 지구단위계획은 다음 각 호의 사항을 고려하여 수립한다.

1. 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적
2. 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
3. 해당 용도지역의 특성
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 지구단위계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2011.4.14]

◆ **시행령 제42조의2(지구단위계획의 수립)** ① 법 제49조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지역 공동체의 활성화
2. 안전하고 지속가능한 생활권의 조성
3. 해당 지역 및 인근 지역의 토지 이용을 고려한 토지이용계획과 건축 계획의 조화

② 국토교통부장관은 법 제49조제2항에 따라 지구단위계획의 수립기준을 정할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다. <개정 2013.3.23, 2013.6.11, 2014.1.14>

1. 개발제한구역에 지구단위계획을 수립할 때에는 개발제한구역의 지정 목적이나 주변환경이 훼손되지 아니하도록 하고, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」을 우선하여 적용할 것

- 1의2. 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 녹지 또는 공원으로서 계획하는 등 환경 훼손을 최소화할 것



2. 지구단위계획구역에서 원활한 교통소통을 위하여 필요한 경우에는 지구단위계획으로 건축물부설주차장을 해당 건축물의 대지가 속하여 있는 가구에서 해당 건축물의 대지 바깥에 단독 또는 공동으로 설치하게 할 수 있도록 할 것. 이 경우 대지 바깥에 공동으로 설치하는 건축물부설주차장의 위치 및 규모 등은 지구단위계획으로 정한다.
3. 제2호에 따라 대지 바깥에 설치하는 건축물부설주차장의 출입구는 간선도로변에 두지 아니하도록 할 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지구단위계획구역의 교통소통에 관한 계획 등을 고려하여 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 지구단위계획구역에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세 정도 등을 따로 정할 수 있도록 할 것
5. 지구단위계획구역의 지정 목적, 향후 예상되는 여건변화, 지구단위계획구역의 관리 방안 등을 고려하여 제25조제4항제8호에 따른 경미한 사항을 정하는 것이 필요한지를 검토하여 지구단위계획에 반영하도록 할 것
6. 지구단위계획의 내용 중 기존의 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경하는 사항이 포함되어 있는 경우 변경되는 구역의 용적률은 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하되, 공공시설부지의 제공현황 등을 고려하여 용적률을 완화할 수 있도록 계획할 것
7. 제46조 및 제47조에 따른 건폐율·용적률 등의 완화 범위를 포함하여 지구단위계획을 수립하도록 할 것
8. 법 제51조제1항제8호의2에 해당하는 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 복합적 토지 이용의 증진이 필요한 지역은 지정 목적을 복합용도개발형으로 구분하되, 3개 이상의 중심기능을 포함하여야 하고 중심기능 중 어느 하나에 집중되지 아니하도록 계획할 것
9. 법 제51조제2항제1호의 지역에 수립하는 지구단위계획의 내용 중 법 제52조제1항제1호 및 같은 항 제4호(건축물의 용도제한은 제외한다)의 사항은 해당 지역에 시행된 사업이 끝난 때의 내용을 유지함을 원칙으

로 할 것

10. 도시지역 외의 지역에 지정하는 지구단위계획구역은 해당 구역의 중심기능에 따라 주거형, 산업·유통형, 관광·휴양형 또는 복합형 등으로 지정 목적을 구분할 것
11. 도시지역 외의 지구단위계획구역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등은 해당 구역의 중심기능과 유사한 도시지역의 용도지역별 건축제한 등을 고려하여 지구단위계획으로 정할 것
12. 제45조제2항 후단에 따라 용적률이 높아지거나 건축제한이 완화되는 용도지역으로 변경되는 경우 또는 법 제43조에 따른 도시·군계획시설 결정의 변경 등으로 행위제한이 완화되는 사항이 포함되어 있는 경우에는 해당 지구단위계획구역 내 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하여 제공하는 것을 고려하여 용적률 또는 건축제한을 완화할 수 있도록 계획할 것. 이 경우 기반시설의 부지를 제공하거나 기반시설을 설치하는 비용은 용도지역의 변경으로 인한 용적률의 증가 및 건축제한의 변경에 따른 토지가치 상승분(「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 평가한 금액을 말한다)의 범위로 한다.
13. 제12호는 해당 지구단위계획구역 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 있다.
14. 제13호에 따른 기반시설의 설치비용은 해당 지구단위계획구역 밖의 관할 시·군·구에 지정된 고도지구, 역사문화환경보전지구, 방재지구 또는 기반시설이 취약한 지역으로서 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 지역 내 기반시설의 확보에 사용할 것
15. 제12호 및 제13호에 따른 기반시설 설치내용, 기반시설 설치비용에 대한 산정방법 및 구체적인 운영기준 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정할 것

[본조신설 2012.4.10]

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정



◆ 지구단위계획수립지침

1-1-3. 이 지침은 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획을 수립함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다.

2-1-2-1. 도지지역외 지역에 지정하는 지구단위계획구역은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거·산업유통·관광휴양·복합기능 등으로 구분한다.

(1) 주거형 지구단위계획구역 : 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 아래의 지역으로서 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역
- ② 주택이 소규모로 연담화하여 건설되어 있거나 건설되고 있는 지역
- ③ 도로·상하수도 등 기반시설과 개발여건이 양호하여 개발이 예상되는 지역
- ④ 댐건설·공유수면매립 등 공공사업의 시행으로 인하여 이주단지를 조성할 필요가 있는 지역

(2) 산업유통형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지
- ② 「산업직접 활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장과 이에 부수되는 근로자 주택
- ③ 「물류정책기본법」에 따른 물류시설
- ④ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지
- ⑤ 「유통산업발전법」에 따른 집배송시설과 공동집배송센터 및 공동집배송센터개발촉진지구
- ⑥ 「유통산업발전법」에 따른 대규모점포
- ⑦ 기타 농어촌관련시설(도시·군계획시설로 설치가 가능한 것을 제외한다)

(3) 관광휴양형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 관광진흥법 제3조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 관광사업을 영위하기 위하여 설치하는 시설
- ② 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따른 체육시설(제1항의 시설과 함께 설치하는 것에 한한다)

(4) 특정 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우

- ① 2002. 12. 31. 이전에 종전의 「국토이용관리법」에 따른 지정된 준도시지역안의 시설용지지구(법 부칙 제15조제2항에 따라 도시·군계획시설로 보는 시설용지지를 제외한다)안에 설치하는 시설로서 (1)부터 (3)까지에 해당하지 아니하는 것
- ② (1)부터 (3)까지에 해당하지 아니하고 도시·군계획시설로 설치할 수 없는 시설로서 시장·군수가 당해 지역의 발전 등을 위하여 필요하다고 인정하는 것

(5) 복합형 지구단위계획구역 : (1)부터 (4)까지의 지구단위계획중 2 이상을 동시에 지정하는 경우

2-3-15. 제3장부터 제8장까지에서 규정하고 있는 계획기준중 구역의 여건 및 계획의 특성상 적용하기 곤란하다고 해당 도시·군관리계획 입안권자 및 결정권자가 판단하는 경우에는 **관할 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 변경하여 적용할 수 있다.**

3-2-9. 도시지역외 지역의 지구단위계획구역안에서는 법 제76조에 따른 건축물의 행위제한 기준을 다음 기준에 따라 이를 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에서는 공동주택중 아파트와 연립주택을 허용하지 아니한다.

- (1) 주거형 지구단위계획구역 : 주거지역에 허용되는 행위(당해 도시·군계획조례가 정하지 아니한 용도를 제외한다. 이하 이조에서 같다)의 범위안에서 완화한다.
- (2) 산업유통형 지구단위계획구역 : 공업지역 및 상업지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화한다.
- (3) 관광휴양형 지구단위계획구역 : 상업지역에 허용되는 행위의 범위안에서 완화하며 다음의 시설을 설치할 수 있다.



- ① 관광진흥법 제3조제1항제2호부터 제7호까지의 규정에 따른 시설
 ② 체육시설의설치·이용에관한법률 제3조에 따른 시설(제1항과 함께 설치하는 것에 한한다)
- (4) 복합형 지구단위계획구역 : 복합형 지구단위계획을 구성하는 각 지구단위계획별로 (1)부터 (3)까지의 기준을 적용한다.
- (5) 특정 지구단위계획구역 : 해당 용도지역에서 허용되는 행위. 다만, 2-1-2-1.(5)①의 해당하는 구역에는 해당 시설용지지역의 지정목적에 부합되는 시설은 설치가 가능하다.

◆ 해설

□ 도시지역외 지역의 지구단위계획 유형

구분	중심기능 및 설치할 수 있는 시설	행위제한 완화	비고
주거형	· 주민의 집단적 생활근거지로 이용	주거지역	
산업 유통형	· 농공단지, 농어촌관련시설 · 공장 및 이에 부수되는 근로자 주택 · 물류시설, 물류단지 · 집배송시설, 공동집배송센터, 대규모 점포 등	공업지역·상 업지역	
관광 휴양형	· 관광진흥법 제3조제1항제2호부터 제7호 · 체육시설(위의 시설과 함께 설치하는 경우에 한함)	상업지역	
복합형	· 다른 유형중 2 이상을 동시에 지정하는 경우	-	
특정	· 준도시지역안의 시설용지지구안에 설치하는 시설로서 다른 유형에 해당되지 않은 것 · 다른 유형에 해당되지 않고 도시·군 계획시설로 설치할 수 없는 시설로서 시장·군수가 필요하다고 인정하는 것	-	

* 행위제한 완화는 해당 유형에 설치할 수 있는 시설을 허용하는 범위내에서 인정

◆ 유권해석 1

① 질의요지

- 해당지역(○○도)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 결정할 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 “령”)」 제44조제1항에

따라 보전관리지역은 지구단위계획구역으로 포함할 수 있고,

- 영 제42조의2제2항1의2에 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 제42조의2제2항1의2에 의하면 보전관리지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 녹지 또는 공원으로 계획하는 등 환경훼손을 최소화 하도록 규정하고 있는데,
 - 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, 당해 지구단위계획구역 지정 목적 및 구역 특성, 지역 여건 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-733, 2014.1.28>



50 지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정

◆ 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011.4.14>

◆ 해설

□ 도시·군관리계획[법 제2조제4호]

- 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

51 지구단위계획구역의 지정 등

◆ **법 제51조(지구단위계획구역의 지정 등)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2011.5.30, 2011.8.4, 2013.3.23, 2013.7.16>

1. 제37조에 따라 지정된 용도지구
2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 정비구역
4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
5. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구
6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지
7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
- 8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
- 8의3. 도시지역 내 유허토지를 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



9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다. <개정 2011.4.14>

1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

④ 삭제 <2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일 : 2014.1.17] 제51조

◆ **시행령 제43조(도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역)** ① 법 제51조제1항제8호의2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 준주거지역, 준공업지역 및 상업지역에서 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 위한 중심지 육성이 필요하여 도시·군기본계획에 반영된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

<신설 2012.4.10>

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

② 법 제51조제1항제8호의3에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2012.4.10>

1. 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널
2. 그 밖에 제1호와 유사한 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 시설

③ 법 제51조제1항제8호의3에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역"이란 1만제곱미터 이상의 유희토지 또는 대규모 시설의 이전부지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2012.4.10>

1. 대규모 시설의 이전에 따라 도시기능의 재배치 및 정비가 필요한 지역
2. 토지의 활용 잠재력이 높고 지역거점 육성이 필요한 지역
3. 지역경제 활성화와 고용창출의 효과가 클 것으로 예상되는 지역

④ 법 제51조제1항제10호에서 "대통령령이 정하는 지역"이라 함은 다음 각 호의 지역을 말한다. <개정 2003.6.30, 2005.9.8, 2009.8.5, 2012.4.10>

1. 법 제127조제1항의 규정에 의하여 지정된 시범도시
2. 법 제63조제2항의 규정에 의하여 고시된 개발행위허가제한지역
3. 지하 및 공중공간을 효율적으로 개발하고자 하는 지역



4. 용도지역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획을 입안하기 위하여 열람공고된 지역
5. 삭제 <2012.4.10>
6. 주택재건축사업에 의하여 공동주택을 건축하는 지역
7. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지와 접하여 공공시설을 설치하고자 하는 자연녹지지역
8. 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 지역

⑤ 법 제51조제2항제2호에서 "대통령령이 정하는 지역"이라 함은 다음 각호의 지역으로서 그 면적이 30만제곱미터 이상인 지역을 말한다.
<개정 2012.4.10>

1. 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외한다.
2. 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

[제목개정 2012.4.10]

◆ **시행령 제44조(도시지역 외 지역에서의 지구단위계획구역 지정대상지역)** ① 법 제51조제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 요건을 말한다. <개정 2005.1.15, 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23, 2014.1.14>

1. 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역일 것. 다만, 지구단위계획구역에 포함되는 보전관리지역의 면적은 다음 각 목의 구분에 따른 면적 요건을 충족하여야 한다.

가. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터 이하인 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 20퍼센트 이내

나. 전체 지구단위계획구역 면적이 10만제곱미터를 초과하는 경우: 전체 지구단위계획구역 면적의 10퍼센트 이내

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

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

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

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

나. 지정하고자 하는 지역에 「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

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

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

② 법 제51조제3항제2호에서 "대통령령이 정하는 요건"이라 함은 다음 각 호의 요건을 말한다. <개정 2005.9.8, 2012.4.10>

1. 제1항제2호부터 제4호까지의 요건에 해당할 것



2. 당해 개발진흥지구가 다음 각 목의 지역에 위치할 것

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

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

다. 관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역외의 지역

③ 국토교통부장관은 지구단위계획구역이 합리적으로 지정될 수 있도록 하기 위하여 필요한 경우에는 제1항 각호 및 제2항 각호의 지정요건을 세부적으로 정할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

[제목개정 2012.4.10]

◆ 지구단위계획수립지침

2-2-10. 도시지역외 지역에 지정되는 지구단위계획구역의 입안기준은 다음과 같다.

(1) 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지의 면적이 30만 m^2 이상일 것. 다만, 다음의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ① 일단의 토지의 면적이 각각 10만 m^2 이상이고 각 구역의 면적중심의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만 m^2 이상이고 각 구역이 15m 이상의 도로로 연결되는 경우
- ② 종전 국토이용관리법에 따라 지정된 취락지구(10만 m^2 이하인 경우에 한한다)와 연접하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만 m^2 이상이며 기존취락지구내 또는 신규지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단되는 경우
- ③ 수도권정비계획법에 따른 자연보전권역에서 10만 m^2 이상으로 구역을 지정하는 경우
- ④ 구역면적이 10만 m^2 이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교

교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우

- (2) 아파트 또는 연립주택을 건설하는 경우를 제외하고는 지구단위계획구역에 지정하고자 하는 일단의 토지의 면적이 3만㎡ 이상일 것
- (3) 당해 지역에 도로, 상·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것
- (4) 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것
- (5) 생산관리지역·농림지역안에 입안하는 산업유통형 지구단위계획은 농업·임업·축산업 또는 수산업을 위한 것일 것
- (6) 도시·군기본계획에서 정하는 지구단위계획에 대한 목표년도 총량 및 단계별 토지수요량 범위안에서 지정할 것. 다만, 목표년도의 총량을 유지하면서 단계별 토지수요량의 30%내에서 조정할 수 있다.

제7장 복합용도개발형 지구단위계획 수립기준

7-1-1. 복합용도개발형으로 구분하여 수립하는 지구단위계획은 도시·군기본계획 등 상위계획에서 제시된 기본방향을 고려하고 토지이용계획 및 용도별 밀도계획, 지구단위계획구역 주변의 용도지역현황, 기반시설 용량 등과 조화를 이루도록 그에 적합한 용도지역을 계획하도록 한다.

7-1-2. 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 내용을 포함하여 지구단위계획을 수립하는 경우 도시·군관리계획수립지침 및 동 지침 제3장제3절의 용도지역·용도지구계획 내용을 참고하여 계획토록 한다.

7-1-3. 지구단위계획수립시 영 제30조 각 호에 따른 용도지역을 변경할 수 있고, 영 제31조제2항 각 호의 용도지구(고도지구를 제외한다)를 그 각 호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다.

7-2-1. 복합용도개발형 지구단위계획에서는 건축물의 주용도와 부대용도를 구분하여 제시하여야 한다.

7-2-2. 지구단위계획구역내 토지는 복합용도개발용지·기반시설용지·녹지용지 등으로 토지이용계획을 작성한다.

7-2-3. 지구단위계획구역내 복합용도개발용지는 주거용지, 상업용지, 산업용지, 업무용지 등으로 세분하되, 이 중 3개 이상의 세분된 용지가 포함되도록 계획하고 어느 하나의 용지에 집중되지 아니하도록 계획한다.

7-2-4. 구역내 기반시설용지는 도시·군관리계획수립지침 및 동 지침 제3장 제5절의 기반시설 내용을 참고하여 계획한다.

7-2-5. 복합용도개발구역내 건축물의 용도는 3개 이상의 중심기능을 포함하여야 하고, 중심기능 중 어느 하나에 집중되지 않도록 계획하여야 한다.

7-2-6. 복합용도개발용지내 계획하는 주용도가 각각의 개별 건축물로 분리하여 건축계획을 수립하는 경우 각 해당 주용도에 따라 토지이용계획을 세분화 하여 계획토록 한다.

7-2-7. 상업지역으로 용도지역을 변경하는 내용이 포함된 구역에서의 토지이용계획은 상업지역의 목적에 맞게 수립하는 것을 원칙으로 하며, 주거기능을 과도하게 계획하지 아니하도록 한다.

7-2-8. 복합용도개발용지에서는 내·외부의 기능이 서로 조화를 이루도록 계획하여야 하며, 지역여건상 상호 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장래 발생될 소음, 환경, 안전 등의 문제점을 사전 예방토록 한다.

7-2-9. 교통소음이 비교적 크게 발생하는 간선도로 주변에는 가급적 공원이거나 교통소음에 영향이 적은 상업 및 산업시설 등을 설치하여 주거환경의 쾌적성을 최대한 고려하여야 한다.

7-2-10. 제7장에서 별도로 규정하지 아니한 사항에 대하여는 제3장 부문별 계획수립 기준을 준용한다.

제8장 기타 수립기준

제3절 용도지구 대체형 지구단위계획 수립기준

8-3-1. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모등의 제한을 지속적으로 관리 및 유지가 필요한 경우 지구단위계획으로 대체하여 수립할 수 있다.

8-3-2. 용도지구를 대체하기 위하여 수립하는 지구단위계획의 경우에는 법

제52조 제1항에 의한 지구단위계획에 둘 이상의 필수사항을 포함하지 아니할 수 있다.

8-3-3. 용도지구 대체하기 위한 지구단위계획에는 다음의 내용을 포함한다.

- (1) 용도지구를 대체하고자 하는 지구의 명칭
- (2) 지구의 범위 및 면적
- (3) 용도지구를 대체하고자 하는 지구의 목적과 그 필요성
- (4) 지구의 안에서의 행위제한 내용 및 절차
- (5) 향후 지구단위계획의 관리방안

◆ 해설

□ 지구단위계획구역

구분	도시지역	비도시지역
지정 요건	없음 (대상지역:용도지구, 도시개발구역, 정비구역, 택지개발지구, 대지조성사업지구, 산업단지, 관광특구, 복합용도개발지역, 유휴토지 또는 대규모시설부지, 체계적·계획적 관리 또는 개발이 필요한 지역 등)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획관리지역 50% 이상이고 나머지 지역이 생산관리지역 · 개발진흥지구 · 면적 3만제곱미터 이상 · 기반시설 공급할 수 있을 것 · 자연환경 등을 해치지 않고 문화재 훼손우려가 없을 것

* 공동주택 : 10만제곱미터 이상

◆ 유권해석 1

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 법정 계획으로 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 2

① 질의요지

- 택지개발촉진법에 의하여 '89.12 택지개발예정지구로 지정되어 '92.12 실시계획 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 지

구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 국토해양부장관이 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 지구단위계획구역역을 변경할 수 있을 것이나, 구체적인 사항은 지구단위계획 입안 및 결정권자가 주변여건 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-982, 2008.11.03)

◆ 유권해석 3

① 질의요지

- 도시지역외 농림지역에 산업·유통형개발진흥지구 지정 및 산업유통형 지구단위계획구역 결정을 동시에 이행할 수 있는지?
- 가능하다면, 동 구역에서 행위가능한 제조업 업종은 무엇인지? 해당 지역이 대부분 산지관리법에 따른 보전산지 및 준보전산지임으로 “임업을 위한 것”으로 한정하는 것이 타당한지 여부?

② 회신내용

○ 질의1에 대한 답변

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “법”)에 제51조제3항제2호 및 법 시행령 제44조제2항제2호에 따르면 농림지역에 지정된 산업·유통개발진흥지구에 지구단위계획구역역을 지정할 수 있습니다.
- 다만, 해당 용도지역·지구가 부합하지 않을 경우에는 용도지역 변경이나 지구 지정이 선행되어야 하나, 법에 용도지역(지구) 변경(지정)과 지구단위계획 결정의 동시 입안 및 절차 이행을 제한하지 않고 있고,
- 산업·유통개발지구 지정과 산업·유통형 지구단위계획 결정은 개발의 규모·종류·위치·내용 등과 밀접한 연계성을 갖고 있으며, 산업·유통개발진



홍지구 지정 시 관계기관 협의 및 심의 과정에서 지정사유·개발내용·구역경계 등이 필요한 점 등을 고려할 때 절차 간소화 및 효율적인 업무처리를 위하여 도시관리계획 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우 동시에 입안 절차를 진행할 수 있다고 판단됩니다.

- 아울러, 법 제26조에 따라 주민이 용도지구 지정을 위한 도시관리계획의 입안 제안은 허용되지 않고 있으므로, 주민은 산업유통형 지구단위계획 수립에 대한 입안만을 제안할 수 있으며, 산업·유통개발진흥지구 지정 이행 여부는 귀 시에서 주민이 신청한 사항을 참고하되 도시기본계획, 관련 도시관리계획, 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 판단하면 될 것입니다.

○ 질의2에 대한 답변

- 「지구단위계획수립지침」 2-1-2-1에 따르면 산업·유통형 지구단위계획구역에서는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 농공단지, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」상의 공장과 근로자 주택, 「물류정책기본법」에 따른 물류시설, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지, 「유통산업발전법」에 따른 집배송시설과 공동집배송센터·대규모점포, 기타 농어촌관련시설을 설치할 수 있습니다.
- 또한, 「지구단위계획수립지침」 2-2-10(5)에 따르면 생산관리지역·농림지역안에 입안하는 산업·유통형 지구단위계획은 농업·임업·축산업 또는 수산업을 위한 것으로 제한하고 있습니다.
- 따라서, 귀 시의 해당 부지가 농림지역임을 고려하면 농업·임업·축산업 또는 수산업을 위한 시설이 허용될 것이며, 질의처럼 임업을 위한 시설로 제한할지 여부는 귀 시에서 지구단위계획구역 지정 목적, 도시기본계획, 관련 도시관리계획, 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 판단하면 될 것입니다.

<도시정책과-6770, 2013.11.26>

52 지구단위계획의 내용

◆ **법 제52조(지구단위계획의 내용)** ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>

1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
- 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
6. 환경관리계획 또는 경관계획
7. 교통처리계획
8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다. <개정 2011.4.14>

③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19



조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

④ 삭제 <2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

◆ 시행령 제45조(지구단위계획의 내용) ① 삭제 <2012.4.10>

② 법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구(고도지구를 제외한다)를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다. <개정 2005.1.15, 2009.8.5, 2012.4.10>

③ 법 제52조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기반시설"이란 다음 각 호의 시설로서 당해 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 필요한 시설을 말한다. <개정 2005.9.8, 2005.11.11, 2008.9.25, 2009.8.5, 2013.6.11, 2014.1.14>

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

2. 도로·자동차정류장·주차장·자동차 및 건설기계검사시설·자동차 및 건설기계운전학원·광장·공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원은 제외한다)·녹지·공공공지·유통업무설비·수도공급설비·전기공급설비·가스공급설비·열공급설비·공동구·시장·학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다)·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·장례식장·종합의료시설·하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

3. 삭제 <2006.8.17>

④ 법 제52조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. <개정 2009.8.5>

1. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
 2. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
 3. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
 4. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
 5. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
 6. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
- ⑤ 법 제52조제2항에서 "대통령령이 정하는 도시·군계획시설"이라 함은 도로·주차장·공원·녹지·공공공지, 수도·전기·가스·열공급설비, 학교(초등학교 및 중학교에 한한다)·하수도 및 폐기물처리시설을 말한다. <개정 2009.8.5, 2012.4.10>

◆ **시행령 제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화 적용)** ① 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.9.25, 2011.3.9, 2012.1.6, 2012.4.10>

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

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하

는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적}]$ 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × $(1 + \text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{원래의 대지면적})$ 이내

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

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

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004.1.20, 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

③ 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2012.4.10>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용

적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

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

④ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

⑤ 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

⑥ 지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦ 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우



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

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

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

⑧ 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2012.4.10>

⑨ 제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2011.7.1, 2012.4.10>

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

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

⑩ 제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004.1.20>

[제목개정 2012.4.10]

◆ 시행령 제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① 지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.1.15, 2007.4.19, 2012.4.10>

② 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의한 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한다)에 지정된 지구단위계획구역에 대하여는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 및 연립주택은 허용되지 아니한다. <개정 2005.9.8, 2012.4.10>

③ 삭제 <2007.4.19>

④ 삭제 <2007.4.19>

[제목개정 2012.4.10]

◆ 시행령 제48조 삭제 <2012.4.10>

◆ 시행령 제49조(지구단위계획안에 대한 주민 등의 의견) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 지구단위계획안에 포함시키고자 하는 사항을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출할 수 있으며, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제출된 사항이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 지구단위계획안에 반영하여야 한다. <개정 2009.8.5, 2012.4.10>

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

◆ 해설

□ 지구단위계획의 완화규정

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 + $[1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{공공시설등 제공부지의 용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적}]$ 이내
- 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제60조에 따라 제한된 높이 $\times (1 + \text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{원래의 대지면적})$ 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 설치하는데 드는 비용에 상응하는 가액의 부지를 제공한 것으로 보아 ‘공공시설등의 부지제공’에 따른 완화규정 적용
- 건축법 제43조제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간 의무면적 초과설치
 - 완화할 수 있는 용적률 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 용적률 + $(\text{당해 용도지역에 적용되는 용적률} \times \text{의무면적 초과 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반} \div \text{대지면적})$ 이내
 - 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제43조제2항에 따라 완화된 높이 + $(\text{건축법 제60조의 규정에 따른 높이} \times \text{의무면적 초과 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반} \div \text{대지면적})$ 이내
- 기 타
 - 개발진흥지구내 지구단위계획 수립시(용적률의 120퍼센트 이내)
 - 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어있는 경우 또는 합벽건축시(용적률의 120퍼센트 이내)
 - 완화하여 적용되는 건폐율·용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 1.5배, 용적률의 2배까지 완화

2) 도시지역의 지구단위계획

- 법 제76조에 따른 건축물의 행위제한 기준을 완화 유형별로 완화(주거

형지구단위계획 : 주거지역, 산업유통형지구단위계획 : 공업지역·상업지역, 관광휴양형지구단위계획 : 상업지역)

- 건폐율·용적률은 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에서 적용되는 건폐율·용적률의 1.5배·2배까지 완화

◆ 유권해석 1

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 2

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 3

① 질의요지

- 국토계획법 시행령 제46조제1항제2호에서 ‘공공시설등을 설치하는 데 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 4

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 “령”)」 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 제42조의2 제2항 제13호에 따르면, 복합용도 개발이나 이전적지 개발을 위해 지정한 지구단위계획구역의 경우(법 제51제1항 제8의2 및 제8의3), 해당 구역안의 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 5

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호 및 동법률 시행령 제45조제1항의 규정에 의하면 지구단위계획의 내용에는 동법률 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 6

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 동법률 시행령 제45조제1항에 의하면 지구단위계획 내용에 영 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 7

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 : $\{1 + (\text{제공면적} - \text{법정의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \text{당해 필지의 지정용적률} \geq 1.2 \times \text{당해 필지의 지정용적률}$

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 당해 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, 당해 필지의 용적률은 위 도시계획기준에서 정하고 있는 해당 용도지역 용적률(500%이하)보다 완화하여 적용할 수 있을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-6791, 2013.11.27>

◆ 유권해석 8

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 토지 이용을 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 제45조제2항에 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>

53

지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등

◆ 제53조(지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 실효 등) ① 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일
부터 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시
되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음날에 그 지구단위계획구역의 지
정에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 다만, 다른 법률에서
지구단위계획의 결정(결정된 것으로 보는 경우를 포함한다)에 관하여 따
로 정한 경우에는 그 법률에 따라 지구단위계획을 결정할 때까지 지구단
위계획구역의 지정은 그 효력을 유지한다. <개정 2011.4.14>

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따라 지구단위
계획구역 지정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체
없이 그 사실을 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23, 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6] [제목개정 2011.4.14]

[시행일 : 2014.1.17] 제53조

◆ 시행령 제50조(지구단위계획구역지정의 실효고시) 법 제53조제2항에
따른 지구단위계획구역지정의 실효고시는 실효일자 및 실효사유와 실효
된 지구단위계획구역의 내용을 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에,
시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 해당 시·도 또는 시·군의 공
보에 게재하는 방법에 의한다. <개정 2009.8.5, 2013.3.23, 2014.1.14>

◆ 지구단위계획수립지침

2-2-12. 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일로
부터 3년 이내에 당해 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결
정·고시되지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날의 다음 날에 당해
지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정은 그 효력을
상실한다.

2-2-13. 2-2-7.의 규정에 의하여 지구단위계획을 반드시 수립하여야 하는
지역에서 구역 지정 결정후 3년 이내에 지구단위계획이 결정·고시되
지 아니하는 경우 당해 지역은 지구단위계획구역으로 다시 지정하여



야 한다. 다만, 지구단위계획의 수립이 필요 없다고 명백히 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

2-2-14. 지구단위계획수립을 전제로 미리 용도지역 또는 용도지구가 변경되었으나 지구단위계획구역 지정결정후 3년 이내에 지구단위계획이 수립되지 아니하여 구역지정이 실효되는 경우 종전의 용도지역 또는 용도지구로 환원하는 것을 원칙으로 한다.

◆ 유권해석

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

<도시정책과-5602, 2012.08.31>

54 지구단위계획구역에서의 건축 등

◆ **법 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)** 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2013.7.16]

[시행일 : 2014.1.17] 제54조

◆ 유권해석 1

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 2

① 질의요지

- 지구단위계획구역내의 토지와 구역밖의 토지를 하나의 대지로 하여 건축허가가 가능한지 여부



② 회신내용

- 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 수립하는 법정계획으로,
- 지구단위계획의 내용에는 가구 및 획지에 대한 사항과 건축물의 용도제한·건폐율·용적률·높이에 대한 사항을 포함토록 하고 있으며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하는 행위는 그 지구단위계획에 맞게 하도록 하고 있습니다.
- 따라서, 지구단위계획구역안의 지역과 구역밖의 지역을 하나의 대지로 합병하여 건축물을 건축하는 행위는 지구단위계획구역의 지정목적과 지구단위계획에 맞는 건축행위로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-4589, 2012.07.18>

◆ 유권해석 3

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 구역내에서 기반시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도 등의 계획 수립 후 그에 맞게 개발하도록 유도하는 도시·군관리계획으로,
- 도시기본계획, 관련 도시관리계획 및 당해 지구단위계획에 위반되지 아니하고, 당해 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 토지와 공동건축은 가능할 것으로 판단됨.

<도시정책과-2977, 2014.04.11>

◆ 유권해석 4

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 당해 지구단위계획의 입안·결정권자가 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-2783, 2011.05.04>

◆ 유권해석 5

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 법) 제54조는 “지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구



단위계획에 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>

56 개발행위의 허가

◆ **법 제56조(개발행위의 허가)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로써 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다. <개정 2011.4.14>

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. <개정 2011.4.14>

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설



사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

[전문개정 2009.2.6]

◆ **시행령 제51조(개발행위허가의 대상)** ① 법 제56조제1항에 따라 개발 행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.9.25, 2012.4.10>

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
2. 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경 : 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)
4. 토석채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외한다.
5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)
 - 가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
 - 나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
 - 다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할
6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

② 법 제56조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지의 형질변경"이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우의 형질변경을 말한다. <신설 2012.4.10>

1. 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
2. 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오

업의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우

3. 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답 사이의 변경은 제외한다)

◆ **시행령 제52조(개발행위허가의 경미한 변경)** ① 법 제56조제2항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012.4.10>

1. 사업기간을 단축하는 경우
2. 사업면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우
3. 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
4. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경

② 개발행위허가를 받은 자는 제1항 각호의 1에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지하여야 한다. <개정 2012.4.10>

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령 제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)** 법 제56조제4항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경미한 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. <개정 2005.9.8, 2006.8.17, 2008.9.25, 2009.7.7, 2009.7.27, 2010.4.29, 2012.4.10>

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 같은 조 제2항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

2. 공작물의 설치

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치에는 제외한다.

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱



미터 이하인 공작물의 설치. 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치에 제외한다.

다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스 (비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경

가. 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한한다)

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

다. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)

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

4. 토석채취

가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취

나. 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

5. 토지분할

가. 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할

나. 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할

다. 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할

라. 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

마. 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위

가. 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

나. 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위
[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 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 개발



행위허가를 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 경우에만 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 형질 변경이 명확한 사항으로 별도로 토석채취에 대해서는 개발행위허가를 득하지 아니하여도 된다 할 것임.

- 제5호의 경우 팔호규정에 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·적치장에 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 현지역건을 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, 팔호규정에 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(안건번호 12-0135호)과 같이 나목의 팔호규정에 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

◆ 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 개발행위에 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

- 「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 경우 개발행위변경허가를 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 3

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 4

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 5

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 6

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 제51조 제5호의 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 토지분할이 가능하다 할 것입니다.

<도시정책과-7800, 2011.12.6>

◆ 유권해석 7

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 8

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 또

는 건축복합민원일괄협의회로 의제처리),

위 제56조제1항 각 호에서 정하는 개발행위를 하지 아니하고 단순히 지목만 변경하는 경우라면 국토계획법에 의한 개발행위허가대상은 아니나, 건축물의 건축시 토지의 형질변경이 경미한 사항으로 인정되기 위해서는 국토계획법 시행령 제53조제3호가목, 나목 또는 다목의 어느 하나에 해당되어야 하는 것입니다.

위 제53조제3호가목의 경우 건축물을 건축하기 위해서는 기초공사 등을 위해 50cm 이상의 터파기(굴착), 출입구 등 포장은 흔히 이루어지고 지목변경도 수반되므로 질의와 같이 관리지역에서 주택을 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 9

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 따

르면 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경은 개발행위 허가를 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 토지형질변경행위가 이루어지지 않는다 하더라도 추가된 편입부지로 인해 총 사업부지(대지)의 변경이 수반되는 경우라면 이는 새로운 개발행위(건축 부지조성을 위한 개발행위)로 보아 개발행위허가를 받는 것이 타당할 것입니다.

다만, 별도의 개발행위는 이루어지지 않으므로 개발행위허가 신청(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 10

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 규정

하고 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 11

① 질의요지

- 「사도법」에 의한 사도설치 허가를 받고 토지를 분할하려고 할 때 사도부지외의 면적이 「건축법」 제57조에 따른 최소분할제한면적(60제곱미터) 이하일 경우 개발행위허가(토지분할)가 불가능한지 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(도로부지 외)이 「건축법」 제57조에 따른 최소분할제한면적 이하일 경우라도 개발행위허가를 받지 아니하고 토지분할이 가능할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-336호, 2012.1.16>

57 개발행위허가의 절차

◆ **법 제57조(개발행위허가의 절차)** ① 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다. 다만, 제56조제1항제1호의 행위 중 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 하려는 자는 「건축법」에서 정하는 절차에 따라 신청서류를 제출하여야 한다. <개정 2011.4.14>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 개발행위허가의 신청에 대하여 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 기간 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. <개정 2011.4.14>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 허가 또는 불허가의 처분을 할 때에는 지체 없이 그 신청인에게 허가내용이나 불허가처분의 사유를 서면으로 알려야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다. <개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제57조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

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

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법

제57조제4항에 따라 개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다. <개정 2006.8.17, 2012.4.10>

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

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

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

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

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

[본조신설 2012.7.31]

◆ **시행규칙 제9조(개발행위허가신청서)** 법 제57조제1항의 규정에 의하여 개발행위를 하고자 하는 자는 별지 제5호서식의 개발행위허가신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. <개정 2005.2.19, 2005.9.8>

1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법령에서 개발행위허가가 의제되어 개발행위허가에 관한 신청서류를 제출하는 경우에 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 본문의 제출서류의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다.



2. 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)
3. 설계도서(공작물의 설치인 경우에 한한다)
4. 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에 한한다)
5. 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지의 형질변경 및 토석채취인 경우에 한한다)
6. 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할인 경우를 제외한다). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 아니하는 단순한 토지형질변경의 경우에는 개략설계서로 설계도서에, 건적서 등 개략적인 내역서로 예산내역서에 갈음할 수 있다.
7. 법 제61조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

◆ 해설

<법 제57조 제1항>

- 제57조제1항에 따라 개발행위를 하려는 자는 개발행위에 따른 기반시설의 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 부과해야 할 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

◆ 유권해석 1

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 2

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(기반시설확

보 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 3

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>

58 개발행위허가의 기준

◆ **법 제58조(개발행위허가의 기준 등)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.
2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다. <개정 2011.4.14>

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역

2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위 허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위 허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있다. <신설 2013.7.16>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <신설 2013.7.16>

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <신설 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2013.7.16]

[시행일:2012.7.1] 제58조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령** 제55조(개발행위허가의 규모) ① 법 제58조제1항제1호 본문에서 "대통령령으로 정하는 개발행위의 규모"란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다. <개정 2012.4.10, 2014.1.14>

1. 도시지역



가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만

나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만

다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

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

③ 법 제58조제1항제1호 단서에서 "개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
<개정 2005.1.15, 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.2.29, 2009.7.7, 2009.8.5, 2010.4.29, 2012.1.25, 2012.4.10, 2013.3.23, 2014.1.14>

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

2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우

2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우

3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우

3의2. 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시·도도시계획위원회 또는 법 제113

조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장·광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시·도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.

가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업

5. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

④ 삭제 <2011.3.9>

⑤ 삭제 <2011.3.9>

⑥ 삭제 <2011.3.9>

⑦ 삭제 <2011.3.9>

◆ **시행령 제56조(개발행위허가의 기준)** ① 법 제58조제3항에 따른 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다. <개정 2009.8.5>

② 법 제58조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 자연녹지지역을 말한다. <신설 2012.4.10>

③ 법 제58조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 생산녹지지역 및 보전녹지지역을 말한다. <신설 2012.4.10>

④ 국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기

준을 정할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

◆ **시행령 제56조의2(성장관리방안의 대상지역 등)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제58조제4항에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있는 지역은 법 제58조제3항제2호에 해당하는 유보 용도 지역으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

1. 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
2. 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
3. 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지에 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역

② 성장관리방안에는 다음 각 호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.

1. 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
2. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
3. 건축물의 배치·형태·색채·높이
4. 환경관리계획 또는 경관계획
5. 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항

[본조신설 2014.1.14]

◆ **시행령 제56조의3(성장관리방안의 수립절차)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제58조제5항에 따라 성장관리방안에 관하여 주민의견을 들으려면 성장관리방안의 주요 내용을 전국 또는 해당 지방자치단체의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일반일간신문과 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고, 성장관리방안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 제1항에 따라 공고된 성장관리방안에 대하여 의견이 있는 자는 열람 기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 제출된 의견을 성장관리방안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제58조제5항에 따라 성장관리방안에 관하여 해당 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 성장관리방안을 해당 지방의회에 보내야 한다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 해당 지방의회의 의견을 듣는 절차를 거치지 아니할 수 있다.

1. 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체 면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우
2. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.
3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
5. 그 밖에 도시·군계획조례로 정하는 경미한 변경인 경우

⑥ 법 제58조제6항에 따른 성장관리방안의 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법으로 한다.

1. 성장관리방안의 수립 목적
2. 위치 및 경계



3. 면적 및 규모

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

[본조신설 2014.1.14]

◆ **시행규칙 제10조(개발행위허가의 규모제한의 적용배제)** 영 제55조제3항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2005.2.19, 2006.3.28, 2007.4.17, 2007.11.6, 2008.3.14, 2013.3.23>

1. 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표 4에 따른 수조 식양식어업 및 축제식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
2. 관리지역에서 1993년 12월 31일 이전에 설치된 공장(「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질 또는 「수질환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 공장을 제외한다)의 증설로서 다음 각 목의 요건을 갖춘 경우
 - 가. 시설자동화 또는 공정개선을 위한 증설일 것
 - 나. 1993년 12월 31일 당시의 공장부지면적의 50퍼센트 이하의 범위안에서의 증설로서 증가되는 총면적이 3만제곱미터 이하일 것(영 별표 20 제2호 카목(1)부터 (5)까지에 해당하는 공장과 부지면적이 3만제곱미터를 초과하거나 증설로 인하여 부지면적이 3만제곱미터를 초과하게 되는 공장의 증설은 1회에 한한다)
 - 다. 증설로 인하여 증가되는 오염물질배출량이 1995년 6월 30일 이전의 오염물질배출량의 50퍼센트를 넘지 아니할 것
 - 라. 증설로 인하여 인근지역의 농업생산에 지장을 줄 우려가 없을

◆ 해설

<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 등

에 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 팔호규정에 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 토지이용상태로 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 건축물

의 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

◆ 유권해석 1

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 2

① 질의요지

- 「사도법」에 따라 사도설치 허가를 득하고 사도개설공사 준공후 행정기관에 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 3

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 가능하다고 할 것입니다.

<도시정책과- 5400, 2012.08.22>

※ 건축법상 대지와 도로와의 관계 정리

- 건축법상 도로의 개념(건축법 제2조제11호)

"도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으

로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로
나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 위치를 지정하여 공고한 도로

☞ 건축법에서는 법정도로에 대해서만 '도로'로 인정하고 있으며, 예정도로도 '도로'로 인정됨. 다만 예정도로도 '도로'로 인정되나, 사용승인시점(준공시점)에는 건축물의 출입에는 지장이 없어야 함.('도로'를 개설해야한다는 의미는 아님)

○ 대지와 도로와의 관계 (건축법 제44조)

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

☞ 건축법상 대지와 도로와의 관계 적용 배제 조항(법령해석 참조)

건축법 제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다. (건축법 제44조)

건축법 시행령 제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공지"란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.



② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다 (건축법 시행령 제28조)

☞ 위 대지와 도로와의 관계는 다음과 같이 요약 됨

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

☞ 건축법 제44조제1항제1호에 따라 ‘ 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우’라면 건축법상 도로를 반드시 확보할 사항은 아니라 할 것이며 건축물의 출입의 범위는 사람의 출입으로도 족하다고 봄 (사찰의 경우)

☞ 다만, 건축법에서 도로가 없어도 건축물의 진출입에 지장이 없다고 인정하여 도로가 필요하지 않다고 판단하더라도, 국토계획법에 따른 개발행위허가시에 건축법의 판단과는 달리 도로가 필요하다고 판단할 수 있으며, 이 경우 개발행위허가권자는 진입도로가 확보된 경우 허가를 할 수 있음.

59 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의

◆ 법 제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) ① 관계 행정기관의 장은 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로써 대통령령으로 정하는 행위를 이 법에 따라 허가 또는 변경허가를 하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2013.7.16>

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발행위는 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위
2. 지구단위계획 또는 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위
3. 주거지역·상업지역·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
4. 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따라 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위
6. 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업 중 대통령령으로 정하는 사업을 위한 개발행위
7. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업 및 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위

③ 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장은 제2항에도 불구하고 같은 항 제4호 및 제5호에 해당하는 개발행위가 도시·군계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할



수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제59조 중 특별자치시에 관한 개정규정

◆ **시행령 제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등)** ① 법 제 59조제1항에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 도시·군계획사업(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시·군 계획사업을 의제하는 사업을 제외한다)에 의하는 경우를 제외한다. <개정 2005.9.8, 2007.4.19, 2008.1.8, 2010.4.29, 2011.3.9, 2012.1.6, 2012.4.10, 2012.10.29>

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

1의2. 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(법 제37조제1항제5호에 따른 방재지구 및 도시·군계획조례로 정하는 지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 아니하는 경우로 한정한다)는 제외한다.

가. 해당 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제8조의3에 따른 준산업단지 또는 같은 법 제40조의2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우

나. 해당 토지가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시·군관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역에 위치한 경우

다. 해당 토지에 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역별 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에서 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하려는 경우

- 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
- 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
- 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 4) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)
- 5) 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한다) 중에서 도시·군계획조례로 정하는 시설(660제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다)
- 6) 기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물

라. 해당 토지에 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우

- 1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
- 2) 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
- 3) 2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 거리(50미터 이내로 하되, 도로의 너비는 제외한다) 이내에 건축할 것
- 4) 1)의 용도지역에서 2) 및 3)의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위허가 등에 의하여 개발행



위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함한다)이 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 규모(제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 규모 이상으로 정하되, 난개발이 되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 한다) 이상일 것

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

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

- 1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

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

- 3) 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」(법률 제6842호 공업배치및공장설립에관한법률중개정법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 받은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 공장

2. 부피 3만세제곱미터 이상의 토석채취

3. 삭제 <2008.1.8>

- ② 제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 건축할 수 있는 건축물 간의 변경은 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다. <신설 2011.3.9>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항제1호의2라목에 따라 건축물의 집단화를 유도하는 지역에 대해서는 도로 및 상수도·하수도 등 기반시설의 설치를 우선적으로 지원할 수 있다. <신설 2011.3.9, 2012.4.10>

④ 관계 행정기관의 장은 제1항 각 호의 행위를 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 법 제59조제1항에 따라 다음 각 호의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2005.9.8, 2008.9.25, 2009.8.5, 2010.4.29, 2011.3.9>

1. 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 1제곱킬로미터 이상인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 1백만세제곱미터 이상의 토석채취
2. 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 30만제곱미터 이상 1제곱킬로미터 미만인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 50만세제곱미터 이상 1백만세제곱미터 미만의 토석채취
3. 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 30만제곱미터 미만인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 3만세제곱미터 이상 50만세제곱미터 미만의 토석채취
 - 다. 삭제 <2008.1.8>

⑤ 제4항에도 불구하고 중앙행정기관의 장이 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나 또는 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하려는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 같은 항 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하려는 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2011.3.9>

⑥ 관계 행정기관의 장이 제4항 및 제5항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관 또는 해당 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2011.3.9, 2013.3.23>



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

⑦ 법 제59조제2항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 「농어촌 정비법」 제2조제4호에 규정된 사업 전부를 말한다. <개정 2005.9.8, 2009.8.5, 2011.3.9>

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령 제58조(도시·군계획에 포함되지 아니한 개발행위의 심의) ①**

법 제59조제3항의 규정에 의하여 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유를 명시하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>

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

[제목개정 2012.4.10]

◆ **해설**

<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 경



우에는 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·군계획사업을 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

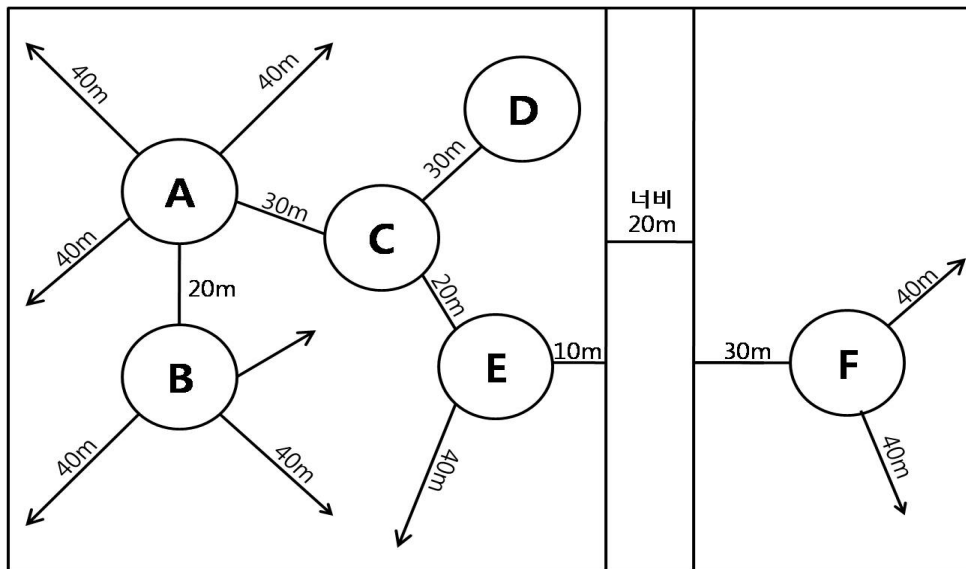
- 제1호의2 규정은 기존의 연접개발제한제도를 폐지하는 대신에 연접개발 제한을 받던 용도지역(녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전 지역)에 대해서 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경(개발행위허가 규모미만인 경우)에 대해서 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위허가가 가능하도록 규정함
- 다만 제1호의2의 가~마목 어느하나에 해당하는 경우에는 도시계획위원회 심의대상에서 제외토록 규정하고 있음
 - 나목의 경우에는 ‘기반시설 설치지역’으로 별도로 심의를 거쳐 지자체의 공보에 고시한 지역에 한해서만 적용
 - 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 개발 행위허가가 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 도

시계획위원회 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 없게 됨. 따라서 국토계획법에 따른 용도변경금지조건을 부여함에 따라 이에 해당하는 건축물에 대해서는 원칙적으로 용도변경이 금지되며, 다만 건축물의 용도변경에 대해서도 새로운 개발행위허가(법제처 법령해석 09-0312호)로 보아 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도변경이 가능하다고 보아야 할 것임
- 또한, 개발행위허가운영지침 1-5-4-(3)-③의 단서조항에 따라 용도변경 금지조건을 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	1km ² 이상의 토지형질변경	30만 m ² ~1km ² 미만 토지형질변경	30만 m ² 미만 토지형질변경
부피	100만 m ³ 이상의 토석채취	50만~1백만 m ³ 미만의 토석채취	3만~50만 m ³ 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



◆ 유권해석 1

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 2

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>

60 개발행위허가의 이행 보증 등

◆ **법 제60조(개발행위허가의 이행 보증 등)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다) 중 대통령령으로 정하는 기관이 시행하는 개발행위
3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위

② 제1항에 따른 이행보증금의 산정 및 예치방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다. <개정 2011.4.14>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제3항에 따른 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 제1항에 따라 개발행위허가를 받은 자가 예치한 이행보증금을 사용할 수 있다. <개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제60조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령 제59조(개발행위허가의 이행담보 등)** ① 법 제60조제1항 각호 외의 부분 본문에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

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

② 법 제60조제1항에 따른 이행보증금(이하 "이행보증금"이라 한다)의 예치금액은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되 총공사비의 20퍼센트 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다. <개정 2003.9.29, 2005.9.8, 2006.3.23, 2012.4.10, 2014.11.11>

③ 이행보증금은 현금으로 납입하되, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서 등 또는 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제39조제1항제5호에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 이를 갈음할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2005.12.30, 2006.8.17, 2008.9.30>



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

⑤ 법 제60조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 기관”이란 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호 또는 제2호나목에 해당하는 기관을 말한다. <신설 2009.8.5>

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받은 자가 법 제60조제3항의 규정에 의한 원상회복명령을 이행하지 아니하는 때에는 이행보증금을 사용하여 동조제4항의 규정에 의한 대집행에 의하여 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 잔액이 있는 때에는 즉시 이를 이행보증금의 예치자에게 반환하여야 한다. <개정 2009.8.5, 2012.4.10>

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 해설

<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 중복 부과를 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.

61 관련 인·허가등의 의제

◆ **법 제61조(관련 인·허가등의 의제)** ① 개발행위허가 또는 변경허가를 할 때에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 그 개발행위에 대한 다음 각 호의 인가·허가·승인·면허·협의를 해제·신고 또는 심사 등(이하 "인·허가등"이라 한다)에 관하여 제3항에 따라 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 인·허가등을 받은 것으로 본다. <개정 2009.3.25, 2009.6.9, 2010.1.27, 2010.4.15, 2010.5.31, 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
2. 삭제 <2010.4.15>
3. 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
4. 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인
5. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의
6. 「도로법」 제34조에 따른 도로공사 시행의 허가 및 같은 법 제38조에 따른 도로 점용의 허가
7. 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘(無緣墳墓)의 개장(改葬) 허가
8. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道) 개설(開設)의 허가
9. 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질 변경 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
- 9의2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인



10. 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채취허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·제4항에 따른 입목벌채(立木伐採) 등의 허가·신고
 11. 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용 허가
 12. 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도 설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가
 13. 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
 14. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
 15. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
 16. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
 17. 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
 18. 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가
- ② 제1항에 따른 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 개발행위허가 또는 변경허가를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다. <개정 2013.7.16>
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 할 때에 그 내용에 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>
- ④ 제3항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. <신설 2012.2.1>

- ⑤ 국토교통부장관은 제1항에 따라 의제되는 인·허가등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2012.2.1, 2013.3.23>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제61조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **법 제61조의2(개발행위복합민원 일괄협의회)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제61조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발 행위복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.

- ② 제61조제3항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 개발행위복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.

[본조신설 2012.2.1]

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

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

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

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

[본조신설 2012.7.31]

◆ 해설

<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)

◆ 유권해석 1

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>

62 준공검사

◆ **법 62조(준공검사)** ① 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위에 대한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 준공검사를 받아야 한다. 다만, 같은 항 제1호의 행위에 대하여 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

② 제1항에 따른 준공검사를 받은 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 제4항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다. <개정 2011.4.14>

③ 제2항에 따른 준공검사·준공인가 등의 의제를 받으려는 자는 제1항에 따른 준공검사를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 준공검사를 할 때에 그 내용에 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2011.4.14>

⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따라 의제되는 준공검사·준공인가 등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제62조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행규칙 제11조(준공검사)** ① 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 제외한다), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료하였으면 법 제62조제1항에 따라 준공검사를 받아야 한다. <개정 2005.2.19, 2008.9.29>



- ② 제1항의 규정에 의하여 준공검사를 받아야 하는 자는 당해 개발행위를 완료한 때에는 지체없이 별지 제6호서식의 개발행위준공검사신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. <개정 2005.2.19, 2009.12.14, 2012.4.13>

1. 준공사진

2. 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우에 한한다)

3. 법 제62조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 준공검사결과 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 때에는 별지 제7호서식의 개발행위준공검사필증을 신청인에게 교부하여야 한다. <개정 2012.4.13>

[시행일:2012.7.1] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 유권해석

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>

63 개발행위허가의 제한

◆ **법 제63조(개발행위허가의 제한)** ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발행위허가를 제한하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다. <개정 2013.3.23>

③ 개발행위허가를 제한하기 위하여 제2항에 따라 개발행위허가 제한지역 등을 고시한 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 해당 지역에서 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우에는 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제하여야 한다. 이 경우

국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해제지역 및 해제시기를 고시하여야 한다. <신설 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

◆ **시행령 제60조(개발행위허가의 제한)** ① 법 제63조제1항의 규정에 의하여 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관인 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사 또는 시장·군수인 경우에는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>

② 법 제63조제1항의 규정에 의하여 개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관 또는 시·도지사인 경우에는 제1항의 규정에 의한 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의전에 미리 제한하고자 하는 지역을 관할하는 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23>

③ 법 제63조제2항에 따른 개발행위허가의 제한 및 같은 조 제3항 후단에 따른 개발행위허가의 제한 해제에 관한 고시는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다. <개정 2008.2.29, 2013.3.23, 2014.1.14>

◆ 해설

<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)

◆ 유권해석 1

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 조속히 확정되도록 하여 재산권을 장기간 제한하지 않도록 해야 할 것입니다.

<도시정책과-1278, 2011.03.04>

◆ 유권해석 2

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 지역실태 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>

64 도시·군계획시설 부지에서의 개발행위

◆ **법 64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하는 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설 중 제85조에 따라 단계별 집행계획이 수립되지 아니하거나 단계별 집행계획에서 제1단계 집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획을 말한다)에 포함되지 아니한 도시·군계획시설의 부지에 대하여는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 개발행위를 허가할 수 있다. <개정 2011.4.14>

1. 가설건축물의 건축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경
2. 도시·군계획시설의 설치에 지장이 없는 공작물의 설치와 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경
3. 건축물의 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(제56조제4항제2호에 해당하는 경우는 제외한다)

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항제1호 또는 제2호에 따라 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우에는 그 시행예정일 3개월 전까지 가설건축물이나 공작물 소유자의 부담으로 그 가설건축물이나 공작물의 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명하여야 한다. 다만, 원상회복이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제3항에 따른 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면

「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다.

<개정 2011.4.14>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

[시행일:2012.7.1] 제64조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ **시행령 제61조(도시·군계획시설부지에서의 개발행위)** 법 제64조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2009.7.7, 2012.4.10, 2013.6.11>

1. 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우
2. 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
 - 나. 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
3. 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우
4. 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

[전문개정 2005.1.15]

[제목개정 2012.4.10]

◆ 해설

<법 제64조 제1항>

- 도시계획시설사업의 원활한 진행 및 관리를 위하여 도시계획시설(예정 부지 및 준공부지 포함) 부지에 대하여 도시계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치에 대해서는 허가할 수 없음

<법 제64조 제2항>

- 도시계획시설부지에 해당된다 하더라도 토지소유자의 재산권 보호차원 상 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·군계획시설이 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

◆ 유권해석 1

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 2

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 사업 부지에 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 3

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 있는 지 여부에 대하여는 「도로법」 등 관련 법령을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

<도시정책과-2939호, 2013.7.17>

63 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속

◆ **법 제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속)** ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다. <개정 2013.7.16>

② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제3항에 따라 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위를 할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다. <개정 2011.4.14>

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는

개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

- ⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제2항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다. <개정 2011.4.14>

- ⑦ 제1항부터 제3항까지, 제5항 또는 제6항에 따른 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 같음한다. <개정 2011.4.12>

- ⑧ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 제1항에 따라 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다. <개정 2011.4.14>

- ⑨ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에도 불구하고 그 법률에 따른다. <신설 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[시행일:2012.7.1] 제65조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

◆ 해설

<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 진출입도로 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 공공시설을 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

- 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 2

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. 구도시계획법(법률 제2291호, 법률 제5898호, 1999.2.8 기능대체요건만 삭제)에서 도입되어 운영되고 있는 제도로써 국토계획법상 개발행위허가나 도시계획시설사업의 실시계획인가에 대하여 대부분의 인·허가관련 법률에서는 의제처리규정을 두고 있어 국토계획법에 의한 직접 인·허가보다는 건축법 등 다른 법률에 따라 대부분 의제처리로 운영되고 있고,

「주택법」 등 공공시설 귀속에 대한 규정을 두고 있는 법률이 있는 반면, 국토계획법에 의한 개발행위허가나 실시계획인가를 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 3

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, 위 질의

의 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 4

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 5

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 >

76 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등

- ◆ 법 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ② 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한은 해당 용도지역과 용도지구의 지정목적에 적합하여야 한다.
- ④ 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 제1항과 제2항에 맞아야 한다.
- ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 각 호에서 정하는 바에 따른다.
1. 제37조제1항제8호에 따른 취락지구에서는 취락지구의 지정목적 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.
 2. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호라목에 따른 농공단지에서는 같은 법에서 정하는 바에 따른다.
 3. 농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 「농지법」, 「산지관리법」 또는 「초지법」에서 정하는 바에 따른다.
 4. 자연환경보전지역 중 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「문화재보호법」에 따라 지정된 지정문화재 또는 천연기념물과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 「자연공원법」, 「수도법」 또는 「문화재보호법」 또는 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.



5. 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 「수산자원관리법」에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 보전관리지역이나 생산관리지역에 대하여 농림수산식품부장관·환경부장관 또는 산림청장이 농지 보전, 자연환경 보전, 해양환경 보전 또는 산림 보전에 필요하다고 인정하는 경우에는 「농지법」, 「자연환경보전법」, 「야생동·식물보호법」, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」 또는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 제한할 수 있다. 이 경우 이 법에 따른 제한의 취지와 형평을 이루도록 하여야 한다.

◆ 시행령 제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) ④용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서의 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 적용한다.

◆ 해설

- “건축물이 아닌 시설”은 같은 법률 또는 다른 법률에 의하여 인·허가 신청서, 신고서 등을 제출하거나 인·허가신청서, 신고서 등을 제출하지 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

◆ 유권해석

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) 제 76조 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.>

◆ 법제처 법령해석 사례

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조(용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한 등)관련



안전번호 : 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 안에서 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 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역을 생산녹지지역(이하 “생



산녹지지역”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 농업 목적으로 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 농업

생산성 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 규정하고 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 아



니한바, 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 특별규정이거나 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.

76 계획관리지역내 휴게음식점 등 설치 기준

◆ 시행규칙 별표 2

계획관리지역에서 휴게음식점 등을 설치할 수 없는 지역(제12조 관련)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역. 다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치·운영되거나 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외한다.

1. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시만수위선을 말한다. 이하 같다)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
2. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
3. 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정한다. 이하 이 호에서 같다)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 지천의 양안 중 해당 지천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
4. 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역
5. 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역
6. 유효저수량이 30만세제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역
7. 「하천법」에 따른 국가하천·지방하천(도시·군계획조례로 정하는 지방하천은 제외한다)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외한다)
8. 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정하되, 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서를 제외한다)

주

- 1) "집수구역"이란 빗물이 상수원·하천·저수지 등으로 흘러드는 지역



으로서 주변의 능선을 잇는 선으로 둘러싸인 구역을 말한다.

- 2) "유하거리"란 하천·호소 또는 이에 준하는 수역의 중심선을 따라 물이 흘러가는 방향으로 잰 거리를 말한다.
- 3) "제1지류"란 본천으로 직접 유입되는 지천을 말한다.

◆ 해설

- 계획관리지역에 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

◆ 법제처 법령해석 사례

도로의 경계를 도로구역으로 결정·고시된 구역의 경계선으로 보아야 하는지 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 2 등 관련)

안건번호 : 14-0227

회신일자 : 2014.10.10

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 2 제8호에서는 계획관리지역에서 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내 지역에는 숙박시설을 설치하지 못하도록 하고 있는바,

가. “「도로법」에 따른 도로”의 경계는 “도로구역으로 결정·고시된 구역”의 경계를 의미하는 것인지 아니면 “실제 도로로 사용되는 구역”의 경계 혹은 “도로의 시설물을 포함하는 도로”의 경계로 보아야 하는지?

나. 도로의 경계로부터 50미터 이내 지역에 설치가 제한되는 숙박시설을 판단함에 있어 숙박시설의 건축물을 기준으로 하는지 아니면 숙박시설의 부지를 기준으로 판단해야 하는지?

2. 회답

가. 질의 가에 대하여

“「도로법」에 따른 도로의 경계”는 도로구역으로 결정·고시된 구역의 경계를 의미한다고 할 것입니다.

나. 질의 나에 대하여

도로의 경계로부터 50미터 이내 지역에 설치가 제한되는 숙박시설을 판단할 때에는 숙박시설의 부지를 기준으로 판단해야 할 것입니다.

3. 이유

가. 질의 가·나의 공통사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호에서는 “용도지역”이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말함), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말함), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다고 정의하고 있고, 같은 법 제36조제1항에서는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다고 규정하면서, 용도지역의 구분으로서 같은 항 제2호다목에서 계획관리지역은 “도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역”이라고 하고 있습니다.
- 또한, 같은 법 제76조제1항 및 같은 법 시행령 제71조제1항제19호에서는 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물을 같은 법 시행령 별표 20에서 규정한다고 하고 있고, 같은 법 시행령 별표 20 제1호사목에서는 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물을 “「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것”으로 규정하고 있으며, 같은 법 시행규칙 제12조 및 별표 2 제8호에서는 “「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우에 한정하되, 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서를 제외한다)”로 규정하고 있는바, 관련 규정을 종합하여 보면, 계획관리지역에서는 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역에서는 숙박시설을 설치할 수 없도록 규정하고 있습니다.



나. 질의 가에 대하여

- 이 사안은 계획관리지역에서 “「도로법」에 따른 도로”를 건축물 건축이 제한되는 경계를 판단하는 기준으로 규정하고 있는데, 이러한 도로의 경계가 구체적으로 무엇을 의미하는지에 관한 것이라 하겠습니다.
- 먼저, 「도로법」에 따른 도로의 정의를 보면, 「도로법」 제2조제1호 및 같은 법 시행령 제2조에서는 “도로”란 차도, 보도(歩道), 자전거도로, 터널, 교량, 육교, 옹벽, 배수로, 길도랑 등의 시설로 구성된 것으로서 고속국도, 일반국도, 특별시도, 광역시도, 지방도, 시·군·구도를 말하며, 도로의 부속물을 포함한다고 하고 있고, 「도로법」 제2조제2호 및 같은 법 시행령 제3조에서는 “도로의 부속물”이란 주차장, 낙석방지시설, 주유소, 환승시설, 충전소, 방호울타리, 충격흡수시설, 가로등, 검문소, 차량단속시설, 도로상의 방파시설, 방음시설, 도로경계표 등과 같은 도로이용 지원시설, 도로 안전·관리시설, 교통관리시설 등을 말한다고 하고 있습니다.
- 그리고, 「도로법」 제2조제6호에서는 “도로구역”이란 도로를 구성하는 일단의 토지로서 같은 법 제25조에 따라 결정된 구역을 말한다고 하고 있고, 같은 법 제25조에서는 도로관리청은 도로 노선의 지정·변경 또는 폐지의 고시가 있으면 지체 없이 해당 도로의 도로구역을 결정·변경 또는 폐지하도록 하면서, 도로관리청은 도로구역을 결정·변경 또는 폐지하면 그 사유, 위치, 면적 등을 고시하도록 하고 있습니다.
- 이상의 규정에서 보듯이, 「도로법」에 따른 도로는 실제 도로로 사용되는 부분뿐만 아니라 옹벽, 지하도, 주유소, 방음시설 등(이하 “시설물”이라 한다)과 같이 도로의 기능을 원활히 수행하기 위한 시설물이나 주변지역을 포함하는 넓은 개념이라 하겠습니다. 그리고, “도로구역”이란 도로를 구성하는 일단의 토지를 말하므로 도로의 근간을 이루는 토지나 구역을 나타내는 개념이라 할 것입니다.
- 한편, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물을 제한하고 있는 것은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 취지이고, 이 사안의 경우에는 그 구체적인 방법으로서 계획관리지역에서 도로의 경계를 기준으로 건축제한을 규정하고 있는 것이므로, 용도지역의 건축제한을 해석함에 있어서는 이러한 법령의 취지에 맞게 토지를 중심으로 판단하는 것이 타

당할 것입니다.

- 아울러, 「도로법」에서는 도로구역이 결정되면 도로관리청이 이를 고시하도록 하고 있어 그 범위가 분명하므로 용도지역의 건축 제한에 관한 경계 기준으로 적합한 점, 도로는 도로구역이 결정·고시한 때에 비로소 「도로법」 적용을 받는 도로가 되는 점(대법원 2011. 5. 26. 선고 2010두28106 판결 참조)도 도로의 경계를 해석함에 있어서 고려할 필요가 있을 것입니다.
- 반면에, 「도로법」에서는 “도로”(제2조제1호)와 “도로구역”(제2조제6호)을 구분하여 정의하고 있어 “도로의 경계”와 “도로구역의 경계”는 구분되는 것이므로, 도로 관련 시설물의 실질적인 경계를 도로의 경계로 보아야 한다는 의견이 있을 수 있으나, 도로 시설물을 포함하는 도로를 경계의 기준으로 본다면 개별 시설물을 기준으로 거리를 계산하는 것이 어려울 뿐만 아니라 도로구역에 새로 시설물을 설치하는 경우에는 도로의 경계가 계속해서 변경될 수 있다는 점에서 이와 같은 의견은 타당하지 않습니다.
- 이상과 같은 점을 종합해 볼 때, “「도로법」에 따른 도로의 경계”는 도로구역으로 결정·고시된 구역의 경계를 의미한다고 할 것입니다.

다. 질의 내에 대하여

- 이 사안은 도로의 경계로부터 50미터 이내 지역에 숙박시설을 설치할 수 없도록 하고 있는 경우에 설치가 제한되는 숙박시설을 판단함에 있어 숙박시설의 건축물을 기준으로 하는지 아니면 숙박시설의 부지를 기준으로 판단할 것인지에 관한 것이라 하겠습니다.
- 앞서 질의 “가”에서 살펴본 바와 같이, 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물을 제한하고 있는 것은 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위한 취지이고, 그 구체적인 방법으로 계획관리지역안에서 도로의 경계에서 50미터 이상 떨어져서 숙박시설을 건축할 수 있도록 하고 있으므로, 건축제한규정을 해석함에 있어서도 이러한 법령의 취지에 맞게 토지를 중심으로 판단하는 것이 타당할 것입니다.
- 또한, 계획관리지역은 “도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역”을 말하는바, 숙박시설을 도로 주변에 설치



하는 것을 제한하는 것은 도로주변의 난개발을 방지하기 위한 것이므로 이러한 취지를 반영하기 위해서도 건축물뿐만 아니라 부지를 포함한 전체 숙박시설이 도로변에 건설되는 것을 제한하는 것이 필요하다고 할 것입니다.

- 한편, 건축물과 건축물의 부지는 구분되는 것이므로 숙박시설을 판단함에 있어서도 숙박시설의 건축물을 기준으로 판단해야 한다는 의견이 있을 수 있으나, 특정 대지에서 제한되는 숙박시설의 기준은 「건축법」 등 관계 법령에 따라 판단되어야 하는데 이 사안과 같이 특정 건물의 건축허가 시 부지 전체를 기준으로 하여 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 및 제56조에 따른 용적률 기준이 적용될 것이므로 여기에서의 숙박시설이란, 단순히 숙박시설이 위치한 건물 면적 상당의 부지만이 아니라 「건축법」상 숙박시설의 신축을 위해 건축허가의 대상이 된 대지 전부가 포함되는 것이라는 점에서(법제처 2014. 2. 4. 회신 13-0541 해석례 참조) 이러한 견해는 타당하지 않습니다.
- 이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 도로의 경계로부터 50미터 이내 지역에 설치가 제한되는 숙박시설을 판단할 때에는 숙박시설의 부지를 기준으로 판단해야 할 것입니다.

76 제1종일반주거지역내 ‘도로’ 의미

◆ 시행령 별표 4

제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제3호관련)

1. 생략
2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
가. ~ 바. 생략
사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15미터 이상의 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한하며, 그 밖의 지역에서는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)
아. ~ 더. 생략

◆ 관련법령 조항

- 국토계획법 시행령 별표 4

◆ 유권해석

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.>

76 계획관리지역내 화학제품제조시설 입지 기준

◆ 시행령 별표 20 (중전)

계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제19호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
 - 차. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(도시계획조례에서 따로 건축을 제한하는 경우에는 그에 따른다)
 - 2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한하되, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한하며, 휴게음식점·제과점·일반음식점 및 숙박시설은 국토해양부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한한다)
 - 카. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 2 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
 - (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한다.



◆ 시행령 [별표 20] <개정 2014.1.14> [시행일:2014.7.15] 도시·군계획조례에 위임된 사항

계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제19호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 4층을 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것과 단란주점

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 경우는 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장은 제외한다)

- (1) 별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리하는 경우는 제외한다.
- (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 않고 제품의 성분이 용해·용출되지 않는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- (5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설

(6) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역의 사업장 중 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조제5항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질유해물질이 배출되지 않는 경우는 제외한다.

(7) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다) 1만제곱미터 미만의 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 경우는 제외한다.

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정한 층수를 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(제1호나목에 해당하는 것은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것과 안마시술소 및 같은 호 사목에 해당하는 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 같은 호 다목부터 마목까지에 해당하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것



다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

- (1) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 경우(제1호자목에 해당하는 것은 제외한다)
- (2) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 것으로서 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 경우
- (3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(창고 중 농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

◆ 해설

- 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, 제조과정 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 개정된 것은 계획관리지역에서 허용가능한 공장의 요건을 명확히 하고자 한 사항임

◆ 유권해석

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.>

◆ 법제처 법령해석 사례

경기도 광주시 - 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제19호 및 별표 20 제2호카목(2)(화학제품제조시설의 범위) 관련



- 안전번호 : 08-0110
- 회신일자 : 2008.06.05

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제19호 및 별표 20 제2호카목(2)에서는 계획관리지역 안에서 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함함)의 입지를 제한하고 있는데, 화학제품제조시설에 관하여 한국표준산업분류상의 업종분류와 관계없이 공해물질의 배출정도가 낮고 일상생활에서 자주 사용되는 방향제 등 액체성 화학제품을 제조하는 시설에 대해서 계획관리지역 안에 입지를 허용할 수 있는지?

2. 회답

방향제 등 액체성 화학제품을 제조하는 시설이 한국표준산업분류상 화합물 및 화학제품제조업을 영위하는 시설이고 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설이 아닌 한 그 제조시설에 대해서 계획관리지역 안에 입지를 허용할 수 없습니다.

3. 이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제7조 및 제36조제1항제2호다목에서는 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역을 계획관리지역으로 지정한다고 되어 있고, 같은 법 제76조제1항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 제71조제1항제19호 및 별표 20 제2호카목(2)(이하 “입지제한규정”이라 함)에서는 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함함)은 계획관리지역 안에 건축할 수 없도록 하고 있습니다.
- 그런데, 입지제한규정에서는 방향제 등 일상적인 용도로 사용되는 제품을 제조하는 시설이 화학제품제조시설인지에 대하여 명확히 정하고 있지 않은데, 이와 같은 경우 통계청장이 「통계법」 제22조에 따라 고시

한 한국표준산업분류에 따라 해당 시설이 화학제품제조업을 영위하는 시설에 해당되면 공해물질 배출시설인지의 여부나 공해물질 배출정도와 상관없이 건축을 제한하는 것이 타당한지 문제됩니다.

- 한국산업표준분류는 「통계법」 제22조에 따라 통계목적으로 제정된 고시로서 국제적으로 표준화된 분류기준을 적용하여 작성된 것이기는 하나, 한국표준산업분류가 제정된 이래 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「조세특례제한법」 등 개별법령에서 업종의 분류는 한국표준산업분류에 의한다고 규정하여 왔고, 그러한 명문의 규정이 없는 사안에서도 실무상 또는 법원 판례에서도 한국표준산업분류를 기준으로 구체적인 업종의 분류를 행해왔었을 만큼 한국표준산업분류는 그 체계성·객관성을 인정받고 있는 점(헌법재판소 2006. 12. 28. 선고 2005헌바59 결정), 국토계획법 시행령 별표 20에서도 한국표준산업분류상 일정한 업종을 영위하는 공장에 대하여는 일률적으로 계획관리지역 안에서 입주를 제한하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 입지제한규정에 따른 화학제품제조시설의 분류도 한국표준산업분류에 따르는 것이 타당하다 할 것입니다.
- 그런데, 위 입지제한규정 단서에서는 화학제품제조시설이면서 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품의 제조시설을 제외한다고 규정하면서 구 「국토이용관리법 시행령」(2002. 12. 26. 대통령령 제17816호로 폐지되기 전의 것을 말함) 제13조제1항제2호 및 제14조제1항제2호에서 규정하고 있었던 바와 같이 입지가 제한되는 화학제품제조시설이 폐수배출시설(구 「수질환경보전법」 제2조제5호, 현행 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설을 말함)에 해당될 것을 요건으로 하고 있지 않아 화학제품제조시설이 한국표준산업분류상 화합물 및 화학제품제조업을 영위하는 시설에 해당된다면 일률적으로 입지를 제한할 것인지가 문제됩니다.
- 구 「국토이용관리법」(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 폐지된 것을 말함)에서 규정하던 준농림지역과 준도시지역을 관리지역으로 변경하고 이를 다시 보전관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분하여 각 용도지역별로 건축물의 제한에 관한 사항을 새로이 규정한 현행 국토계획법의 취지상 계획관리지역 안의 건축물에 대해서는 종전과는 다른 새로운 입지기준을 다시 정한 것으로 보아야 할 것인데, 입지제한규정에서 화



학제품제조시설이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」상 폐수처리 시설일 것을 정하지 않은 이상 화학제품제조시설이 같은 법에 따른 폐수처리시설로 한정된다고 보는 것은 중전의 준농림지역, 준도시지역과 구별되는 용도지역으로서 계획관리지역을 새로 규정한 취지에 반하게 되는 점, 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목4)에서도 한국표준산업분류상 일정 업종에 해당하는 공장에 대하여 공해 발생 가능성 여부와 관계없이 일률적으로 계획관리지역 안의 입지를 제한하고 있는 점 등을 종합적으로 고려할 때, 입지제한규정은 한국표준산업분류에 따른 화합물 및 화학제품제조업으로 분류되는 업종에 대해 일률적으로 적용되어야 할 것입니다.

- 따라서, 방향제 등 액체성 화학제품을 제조하는 시설이 한국표준산업분류상 화합물 및 화학제품제조업을 영위하는 시설이고 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설이 아닌 한 그 제조시설에 대해서 계획관리지역 안에 입지를 허용할 수 없습니다.

77 용도지역의 건폐율

◆ **법 제77조(용도지역의 건폐율)** ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 도시지역

가. 주거지역: 70퍼센트 이하

나. 상업지역: 90퍼센트 이하

다. 공업지역: 70퍼센트 이하

라. 녹지지역: 20퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 20퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 20퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 40퍼센트 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

3. 농림지역: 20퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 20퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다.



1. 제37조제1항제8호에 따른 취락지구
2. 제37조제1항제9호에 따른 개발진흥지구(도시지역 외의 지역만 해당한다)
3. 제40조에 따른 수산자원보호구역
4. 「자연공원법」에 따른 자연공원
5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호라목에 따른 농공단지
6. 공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제5호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지와 같은 조 제7호에 따른 준산업단지

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있다.

1. 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 강화할 필요가 있는 경우
2. 주변 여건을 고려하여 토지의 이용도를 높이기 위하여 건폐율을 완화할 필요가 있는 경우
3. 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 농업·임업·어업용이나 주민생활의 편익을 증진시키기 위한 건축물을 건축하려는 경우

◆ **시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율)** ⑤법 제77조제4항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 제1항에도 불구하고 그 건폐율은 다음 각 호에서 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2008.9.25, 2009.7.7, 2011.7.1, 2012.4.10, 2014.1.14>

1. 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역 중 방화지구의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물 중 도시·군계획조례로 정하는 건축물: 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율

가. 삭제 <2014.1.14>

나. 삭제 <2014.1.14>

2. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제 37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방 시설을 설치한 건축물: 제1항 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 3. 자연녹지지역의 기존 공장, 창고시설 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다): 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
 4. 계획관리지역의 기존 공장·창고시설 또는 연구소(2003년 1월 1일 전에 준공되고 기존 부지에 증축하는 경우로서 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도로·상수도·하수도 등의 기반시설이 충분히 확보되었다고 인정되거나, 도시·군계획조례로 정하는 기반시설 확보 요건을 충족하는 경우만 해당한다): 50퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
 5. 녹지지역·보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물: 30퍼센트의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율
- 가. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
- 나. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제3항에 따른 등록문화재
- 다. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
- ⑥ 제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8, 2009.7.7, 2011.9.16, 2012.4.10>



◆ 법제처 법령해석 사례

생산관리지역에 축사 건축 시 해당 지역이 농업진흥구역으로 지정되어야 건폐율 완화가 가능한지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항 등 관련)

안전번호 : 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·군계획조례로 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 편익을 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 편익만을 도모하기 위함이었다고 보아지지도 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 생산관리지



역에 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)

안전번호 : 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 해당 함)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) 제77

조제1항제2호다목에서는 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 제84조 제1항제19호에서는 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

로 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 제84조제5항제3호를 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)

안전번호 : 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 범

위에서 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 건축할 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 통합하여 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 심



사보고서(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.

82 기존 건축물에 대한 특례

◆ **법 제82조(기존 건축물에 대한 특례)** 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 있다.

◆ **시행령 제93조(기존의 건축물에 대한 특례)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 기존의 건축물이 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.

1. 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정
2. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경
3. 도시·군계획시설의 설치, 도시·군계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치

② 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제86조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 또는 건폐율 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 부지 내에서 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다. 이하 이 조 및 제93조의2에서 같다)하려는 부분이 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합한 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 증축 또는 개축을 할 수 있다.

1. 기존의 건축물이 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준에 부적합하게 된 경우: 건폐율이 증가하지 아니하는 범위에서의 증축 또는 개축
2. 기존의 건축물이 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준에 적합한 경우: 제84조 및 제84조의2에 따른 건폐율 기준을 초과하지 아니하는



범위에서의 증축 또는 개축

- ③ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 부지를 확장하여 추가편입부지에 증축하려는 부분이 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 및 용적률 규정에 적합한 경우에는 증축을 할 수 있다. 이 경우 추가편입부지에서 증축하려는 건축물에 대한 건폐율과 용적률 기준은 추가편입부지에 대해서만 적용한다.
- ④ 기존의 공장이나 제조업소가 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축물이 아닌 시설을 증설할 수 있다.
- ⑤ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존 용도가 국토교통부령(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우에는 해양수산부령을 말한다)으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우(기존 용도에 따른 영업을 폐업한 이후 기존 용도 외의 용도로 사용되지 아니한 것으로 확인되는 경우를 포함한다)에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다. 다만, 공장이나 제조업소가 기존 용도의 범위에서 업종을 변경하는 경우로서 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 업종을 변경할 수 있다.
- ⑥ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71조부터 제80조까지, 제82조부터 제84조까지, 제84조의2, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한·건폐율 또는 용적률

규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물이 있는 용도지역·용도지구·용도구역에서 허용되는 용도(건폐율·용적률·높이·면적의 제한을 제외한 용도를 말한다)로 변경할 수 있다.

제93조의2(기존 공장에 대한 특례) 제93조제2항 및 제3항에도 불구하고 녹지지역 또는 관리지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 증축 또는 개축할 수 있다. 다만, 2016년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우로 한정한다.

1. 기존 부지 내에서 증축 또는 개축하는 경우: 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율
2. 부지를 확장하여 추가편입부지에 증축하는 경우로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우: 40퍼센트를 초과하지 아니하는 범위에서의 건폐율. 이 경우 추가편입부지에서 증축하려는 건축물에 대한 건폐율 기준은 추가편입부지에 대해서만 적용한다.
 - 가. 추가편입부지의 규모가 3천제곱미터 이하로서 기존 부지면적의 50퍼센트 이내일 것
 - 나. 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제83조, 제85조부터 제89조까지 및 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항에 따른 건축제한 및 용적률 규정에 적합할 것
 - 다. 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

◆ **시행규칙 제13조의2(기존건축물에 대한 특례)** 영 제93조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 바에 의하여 확인되는 경우"라 함은 기존건축물이 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 따라 기존용도가 확인되는 경우
2. 관계법률에 의한 영업허가·신고·등록 등의 서류를 통하여 관할 행정청에서 기존용도를 확인하는 경우

◆ 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 건축

허가시 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 동규정을 적용할 수 있을 것으로 판단되으나 기 허가받은 기존 부지를 분할하거나 인근 부지와 합병하는 것까지 포함하는 것은 타당하지 않으므로 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 병커C유 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 국토해양부령으로 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.>

◆ 법제처 법령해석 사례

기존 공장의 폐수배출량만 증가시키는 경우 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있는지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제2항 관련)

안전번호 : 10-0211

회신일자 : 2010.8.23

1. 질의요지

「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 별표 13에 따른 제3종 사업장에 대하여 「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 대하여 「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 제2호차목과 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 국토해양부령으로 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 등

을 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·개정이나 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 없으



며, 해당 용도지역에 맞지 아니하는 기존 건축물에 대하여 합리적인 범위에서 기존의 현상대로 사용할 수 있도록 예외를 인정하기 위해 경과 조치적 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 폐수배출시설의 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)

안전번호 : 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 중전의 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 “중전의 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)

안전번호 : 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 도시계획 조례의 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 국토해양부령(「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)

안전번호 : 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 “법령”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.

둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준

◆ **법 제84조**(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 "용도지역등"이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 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 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 미관지구나 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구나 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다. <개정 2012.2.1>

1. 가중평균한 건폐율 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$.
이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 건폐율을 말하며, n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

2. 가중평균한 용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$.
이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며, n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 경계가 「건축법」 제50조제2항에 따른 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역의 건축물이 미관지구·고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 제1항 단서나 제2항에 따른다.

◆ **시행령 제94조**(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준) 법 제84조제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 규모”라 함은 330제곱미터를 말한다. 다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 필지의 경우에는 660제곱미터를 말한다.

◆ 해설

“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

* $330\text{m}^2 < \text{도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역(노선상업지역)에 걸쳐 있는 대지의 경우에는 } 660\text{m}^2 >$

[예] 하나의 대지가 3종일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있는 경우의 용적률 산정방식



3종일반주거지역(650m ²) 용적률 250%(서울시 기준)	일반상업지역(670m ²) 용적률 800%(서울시 기준)	⇒	일반상업지역 건축 연면적 6,983m² (가중평균 용적률 529%)
--	--	---	---

$$\text{ㄷ} (650 \times (250/100) + 670 \times (800/100)) / 1,320 = 529\%$$

$$\text{ㄷ} 1,320 \times (529/100) = 6,983$$

3종일반주거지역(670m ²)	일반상업지역(650m ²)	⇒	3종일반주거지역 건축 연면적 6,877m² (가중평균 용적률 521%)
------------------------------	----------------------------	---	---

$$\text{ㄷ} (670 \times (250/100) + 650 \times (800/100)) / 1,320 = 521\%$$

$$\text{ㄷ} 1,320 \times (529/100) = 6,983$$

※ 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

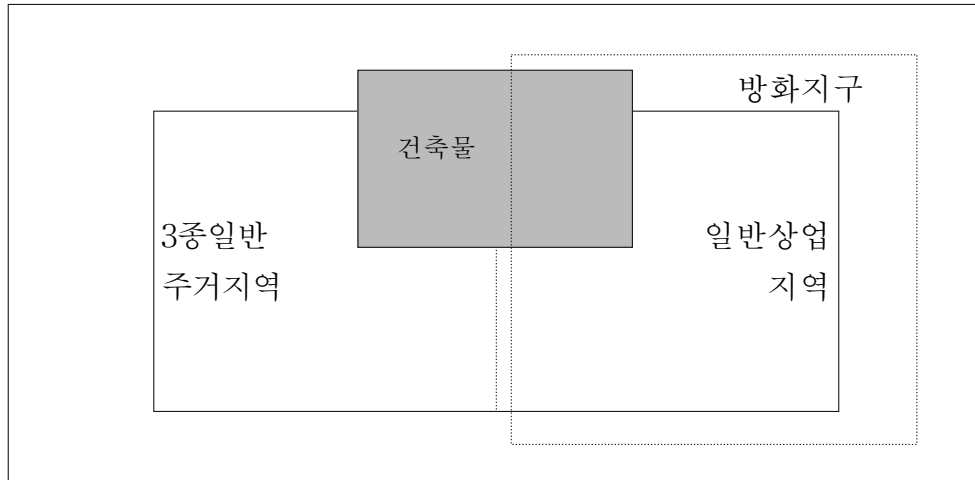
미관지구(고도지구)		
3종일반주거지역 (650m ²)	일반상업지역 (670m ²)	⇒
		1,320m ² 행위제한 : 미관지구(고도지구) 건폐율, 용적률 : 가중평균값

※ 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

“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

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 2

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 B

대지 기존 부지는 변동없이 A대지와 B대지 양지상에 한동의 건물을 건축하는 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 떠 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 3

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 떠 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 4

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

둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 한 필지의 농지에 관한 농지전용허가
(「농지법」 제37조 등 관련)

안전번호 : 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 개발진흥지구
- 에 있는 농지는 이러한 시설의 부지로 사용하더라도 전용을 허가할 수 있도록 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 걸쳐있는 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·개발진흥지구에 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, 만

약 이러한 농지가 생산관리지역 등 다른 용도지역·용도지구와 연결해 있다는 이유만으로 그 연결된 다른 용도지역·용도지구 부분까지 예외적으로 농지전용허가 대상이 된다고 본다면, 한정된 자원인 농지를 공공 복리에 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(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 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 살펴보다라도, 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.

86 도시·군계획시설사업의 시행자

◆ **법 제86조(도시계획시설사업의 시행자)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행한다. <개정 2011.4.14>

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011.4.14>

⑥ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다. <개정 2011.4.14>

⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다. <개정 2011.4.14>

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

◆ **시행령 제96조(도시계획시설부지의 매수청구)** ① 법 제86조제5항의 규정에 의하여 도시계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서를 국토해양부장관, 시·도지사 또는 시장·군수에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29>

1. 사업의 종류 및 명칭
2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)



3. 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

5. 자금조달계획

② 법 제86조제7항 각 호외의 부분 중 "대통령령으로 정하는 요건"이란 도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다. <개정 2008.1.8, 2009.8.5>

③ 법 제86조제7항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <신설 2009.8.5, 2009.9.21, 2012.1.25>

1. 「한국농수산물유통공사법」에 따른 한국농수산물유통공사
2. 「대한석탄공사법」에 따른 대한석탄공사
3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사
6. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사
7. 「한국석유공사법」에 따른 한국석유공사
8. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
9. 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사
10. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사

④ 법 제86조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2005.1.15, 2005.9.8, 2009.7.27, 2009.8.5>

1. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단
2. 다른 법률에 의하여 도시계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자
3. 법 제65조의 규정에 의하여 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고자 하는 자

4. 「국유재산법」 제13조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자

⑤ 당해 도시계획시설사업이 다른 법령에 의하여 면허·허가·인가 등을 받아야 하는 사업인 경우에는 그 사업시행에 관한 면허·허가·인가 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 제1항의 신청서에 첨부하여야 한다. 다만, 다른 법령에서 도시계획시설사업의 시행자지정을 면허·허가·인가 등의 조건으로 하는 경우에는 관계 행정기관의 장의 의견서로 갈음할 수 있다.

◆ 해설

<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.



◆ 유권해석

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>

◆ 해설

<법 제86조제7항-시행령 제96조제2항>

- 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.

◆ 유권해석 1

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, 사망설비, 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 무상귀속되는 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 2

① 질의 내용

- 사립학교법인이 「학교시설사업촉진법」 제4조에 따라 학교시설사업을 추진하고자 할 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제86조 및 같은 법 시행령 제96조제2항의 사업시행자 지정요건(대상토지 2/3이상 소유, 토지소유자 총수의 1/2이상 동의)을 갖추어야 하는지 여부?

② 회신 내용

- 다른 법률에 따라 도시·군계획시설사업에 대한 사업시행자 자격요건과 토지 등의 수용권이 부여되는 경우로서 그 법률에 따라 사업을 시행하면서 국토계획법에 의한 사업시행자 지정 및 실시계획인가를 의제처리하는 경우에는 같은 법 시행령 제96조제4항제2호에 따라 “다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자”에 해당되어 동조 제2항에 따른 사업시행자 지정요건을 갖추지 않아도 될 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-6034, 2012.09.17>

87 도시·군계획시설사업의 분할 시행

◆ **법 제87조(도시·군계획시설사업의 분할 시행)** 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역 또는 대상시설을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2011.4.14]

◆ **시행령 제97조(실시계획의 인가)** ⑤법 제87조의 규정에 의하여 도시계획시설사업을 분할시행하는 때에는 분할된 지역별로 실시계획을 작성할 수 있다

◆ 해설

<법 제87조 및 시행령 제97조제5항>

자금사정 등으로 한꺼번에 도시·계획시설 사업을 못할 경우, 사업하고자 하는 대상지에 한하여 사업시행자 지정 및 실시계획인가 받고 도시·군계획시설 사업을 할 수 있음.

도시·군계획시설의 효율적 설치를 위하여 필요에 따라 대상지 외에 대상시설도 분할시행할 수 있도록 “대상시설” 추가(‘13.7.16)

◆ 유권해석

① 질의 내용

- 도시계획시설 자동차정류장에 대하여 시행자 지정, 실시계획인가를 받아 사업추진 중 사무실, 창고 등 건축물은 부분준공을 받아 이용 중에 있으나, 외부적인 요인으로 사업이 지연되고 있는 경우에 도시계획시설 사업을 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>

88 실시계획의 작성 및 인가 등

◆ **법 제88조(실시계획의 작성 및 인가 등)** ① 도시계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다.

② 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사와 대도시 시장은 제외한다. 이하 제3항에서 같다)는 제1항에 따라 실시계획을 작성하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다. 다만, 제98조에 따른 준공검사를 받은 후에 해당 도시·군계획시설사업에 대하여 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우에는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받지 아니한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

③ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 제43조제2항에 따른 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 한다. 이 경우 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등의 조치를 할 것을 조건으로 실시계획을 인가할 수 있다.

④ 인가받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에는 제2항 본문을 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23, 2013.7.16>

⑤ 실시계획에는 사업시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항을 자세히 밝히거나 첨부하여야 한다

◆ **시행령 제97조(도시계획시설부지의 매수청구)** ① 법 제88조제1항의 규정에 의한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)에는 다음 각호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업의 종류 및 명칭



2. 사업의 면적 또는 규모

3. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)

4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

◆ **시행규칙 제16조(경미한 사항의 변경)** ① 법 제88조제2항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 위하여 실시계획을 작성하는 경우를 말한다. <개정 2005.2.19, 2007.11.6, 2008.3.14, 2013.3.23, 2014.1.17>

1. 사업명칭을 변경하는 경우

2. 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 행하는 건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경과 「학교시설사업 촉진법」에 의한 학교시설의 변경인 경우

3. 기존 시설의 용도변경을 수반하지 아니하는 대수선·재축 및 개축인 경우

4. 도로의 포장 등 기존 도로의 면적·위치 및 규모의 변경을 수반하지 아니하는 도로의 개량인 경우

② 법 제88조제4항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 제1항 각 호의 경우를 말한다. <신설 2014.1.17>

◆ 해설

<법 제88조제1항>

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

◆ 법제처 법령해석

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 실시계획 인가 상 사업시행

기간 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 경우



에는 그에 따른 효과가 있는 것으로 볼 수 있을 뿐입니다(대법원 1991. 11. 26. 선고 90누9971 판결, 2000. 10. 13. 선고 2000두5142 판결 등 참조).

◆ 해설

<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

◆ 유권해석

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>

◆ 법제처 법령해석

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

안전번호 : 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. 회답

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 행하여



지는 실시계획 변경인가는 새로운 인가로서의 요건을 갖춘 경우 “새로운 인가”로서의 효과가 있을 뿐이라고 할 것입니다.

3. 이유

가. 질의 가에 대하여

구 「도시계획법」 제24조에 따라 행정청이 아닌 자가 도시계획사업을 시행하기 위하여는 관할시장 또는 군수의 허가를 받도록 되어 있었으나, 구 「도시계획법」이 2002. 2. 4. 법률 제6655호로 폐지되면서 도시계획시설 및 도시계획시설사업에 관한 내용이 이관된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함)에서는 종전의 사업 허가 제도가 없어지면서 같은 법 제86조제5항에서 사업시행자 지정 제도가 도입되었습니다.

한편, 국토계획법 제88조제1항 및 제2항에 따르면 도시계획시설사업의 사업시행자는 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 작성하여 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장(이하 “시·도지사등”이라 함)의 인가를 받아야 하는데, 이러한 실시계획에는 같은 조 제1항 및 같은 법 시행령 제97조제1항제4호에 따라 사업의 착수예정일 및 준공예정일이 포함되어야 하고, 같은 법 제88조제5항에 따라 시행기간 등을 자세히 밝히거나 첨부하여야 하며, 같은 법 시행규칙 별지 제9호 서식인 “도시계획시설사업실시계획인가신청서”에 (사업의) “시행기간”을 기재하도록 되어 있습니다.

또한, 시행자가 도시계획시설사업의 공사를 마친 때에는 같은 법 제98조제1항에 따라 공사완료보고서를 작성하여 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 합니다.

위와 같이 시·도지사등이 같은 법 제88조에 따라 도시계획시설사업 시행자가 작성한 실시계획을 인가하는 것은 시행자에게 도시계획사업을 실시할 수 있는 일종의 권한을 설정하여 주는 처분으로 볼 수 있는데(대법원 2005. 7. 28. 선고 2003두9312 판결 참조), 이와 같이 권한을 설정하여 주면서 권한 설정 대상 행위인 도시계획시설사업을 할 수 있는 시행기간(착수예정일 및 준공예정일)을 명시하도록 하는 것은 전체로서 도시계획사업을 실시할 수 있는 권한 설정 행위의 한 부분을 이루는 것이므로, 대상행위는 원칙적으로 인가된 사업시행 기간 동안에 사업을 행할 수 있음을 전제하고 있습니다.

그러므로, 당초 인가 내용과 달리 준공예정일 등 사업시행기간에 변경이

생기게 되는 경우 미리 같은 법 제88조제4항에 따라 실시계획변경 인가를 받아 변경되는 기간 중에 사업을 시행할 수 있는 권한을 추가로 받을 수 있도록 하고 있고, 실시계획 변경인가의 경우 원칙적으로 신규인가와 같이 같은 법 제90조제1항에 따른 공고 및 열람 절차를 거쳐야 하나, 예외적으로 같은 법 시행령 제99조제2항을 두어 단순한 준공예정일의 변경 등의 경우에는 절차상 위 공고 및 열람절차를 거치지 아니할 수 있도록 하고 있습니다.

결국, 사업시행자는 당초 인가받은 실시계획에서 사업시행기간으로 정하여진 기간 동안 사업을 시행할 수 있는 권한을 부여받은 것으로서, 이러한 사업시행기간이 지난 경우, 즉, 준공예정일이 도과된 경우에는 그 전에 별도의 변경인가를 받지 아니하는 한 더 이상 사업을 진행할 수 있는 권한이 없다고 할 것입니다.

비록 도시계획시설(시장) 사업 대부분이 완료되었으나 세부시설의 일부에 대한 마무리공사를 완료하지 못한 경우라고 하더라도, 그러한 이유만으로 이를 달리 볼 근거는 없다고 할 것입니다.

따라서, 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 내에 대하여

질의 가에서 살펴본 바와 같이, 공사가 완료되기 전에 인가된 실시계획에 포함되어 있는 사업시행기간이 지난 경우, 즉 준공예정일이 도과된 경우 사업의 계속 진행과 관련하여서는 실시계획 인가의 효력이 상실하였다고 볼 것이므로, 계속 사업을 시행하기 위하여는 새로이 실시계획 인가를 받아야 합니다.

그리고, 국토계획법 제88조제4항에 따른 실시계획 변경인가는 유효한 실시계획의 변경을 전제하고 있으므로, 이미 당초의 실시계획 인가가 실효된 경우에는 실시계획 변경인가 자체가 가능하지 않다고 할 것입니다.

다만, 실무상 사업시행자의 편의 및 원활한 사업 진행을 위하여 실시계획 변경인가의 형식으로 변경인가를 하는 경우가 있는바, 이 경우 비록 형식은 변경인가의 형식을 취하였다 하더라도, 이미 실효된 당초의 실시계획의 인가가 효력을 회복하여 소급적으로 유효하게 되는 것으로 보기는 어



럽고, 이러한 도시계획사업의 실시계획 변경인가는 시행자에게 도시계획 사업을 실시할 수 있는 권한을 설정하여 주는 처분인 점에서는 당초의 인가와 다를 바 없으므로, 도시계획사업의 실시계획인가고시에 정해진 사업 시행기간 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).

따라서, 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.

◆ 법제처 법령해석

도시·군계획시설사업의 시행계획 변경인가를 받지 않아도 되는 “건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경”에서의 연면적 산정기준 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제2항 등 관련)

안건번호 : 14-0546

회신일자 : 2014.09.05

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 “연면적 10퍼센트 미만의 변경”에서의 “연면적”은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것인지 아니면 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 합한 연면적을 의미하는 것인지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 “연면적 10퍼센트 미만의 변경”에서의 “연면적”은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것이라 하겠습니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제1항에 따르면 도시·군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 하고, 같은 조 제2항에 따르면 도시·군계획시설사업의 시행자(이하 “사업시행자”라 한다)는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항에 따르면 실시계획을 변경(이하 “변경인가”라 한다)하거나 폐지하는 경우에는 제2항 본문을 준용하도록 하되, 같은 항 단서에서는 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항에 따르면 같은 법 제88조제2항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우”란 사업명칭을 변경하는 경우(제1호), 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 행하는 건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경과 「학교시설사업 촉진법」에 의한 학교시설의 변경인 경우(제2호), 기존 시설의 용도변경을 수반하지 아니하는 대수선·재축 및 개축인 경우(제3호), 도로의 포장 등 기존 도로의 면적·위치 및 규모의 변경을 수반하지 아니하는 도로의 개량인 경우(제4호)으로 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에 따르면 법 제88조제4항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 제1항 각 호의 경우를 말한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 “연면적” 10퍼센트 미만의 변경에서의 “연면적”이 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것인지 아니면 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 합한 연면적을 의미하는 것인지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호에서의 연면적 산정방식에 대하여 관련법령에 명시적인 규정이 없는바, 이러한 경우에는 건축물의 연면적 산정방식에 대해 규정하고 있는 「건축법」이 적용된다고 할 것인데, 같은 법 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제4호에서는 연면적을 “하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계”로



규정하고 있으므로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호에서 변경인가를 받지 않아도 되는 여부를 판단하는 기준으로서 건축물의 “연면적”은 하나의 건축물을 기준으로 산정해야 할 것입니다.

또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항 및 같은 조 제4항에 따르면 사업시행자는 기존에 인가받은 실시계획을 변경하려면 변경인가를 받도록 하고 있고, 다만 변경인가를 받지 않아도 되는 사항을 같은 법 시행규칙 제16조제1항 각 호 및 같은 조 제2항에서 규정하고 있는바, 이처럼 실시계획 상의 변경사항은 원칙적으로 변경인가를 받도록 하되 변경인가를 받지 않아도 되는 사항은 법령에 규정된 사항에 한하여 예외적으로 인정되는 것임을 고려할 때 변경인가를 받지 않아도 되는 사항의 범위는 엄격하게 해석해야 할 것입니다.

아울러, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따르면 도시·군계획시설사업의 시행자는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 하고, 같은 법 시행령 제97조제6항제2호에 따라 각 건축물의 공사설계도서를 제출해야 하는바, 비록 실시계획 전체에 대하여 인가를 받는다 하더라도 건축물 등의 면적 역시 실시계획 내에 포함된 구체적인 사항으로서 인가된 것이라는 점 역시 고려하여야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 “연면적 10퍼센트 미만의 변경”에서의 “연면적”은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것이라 하겠습니까.

90 서류의 열람 등

◆ **법 제90조(서류의 열람 등)** ① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하려면 미리 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 20일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

② 도시계획시설사업의 시행지구의 토지·건축물 등의 소유자 및 이해관계인은 제1항에 따른 열람기간 이내에 국토해양부장관, 시·도지사, 대도시 시장 또는 도시계획시설사업의 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 국토해양부장관, 시·도지사, 대도시 시장 또는 도시계획시설사업의 시행자는 제출된 의견이 타당하다고 인정되면 그 의견을 실시계획에 반영하여야 한다.

③ 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 실시계획을 작성하는 경우에 관하여는 제1항과 제2항을 준용한다.

◆ **시행령 제99조(서류의 열람 등)** ① 법 제90조제1항에 따른 공고는 국토해양부장관이 하는 경우에는 관보나 전국을 보급지역으로 하는 일간신문에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보나 해당 시·도 또는 대도시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법에 따른다. <개정 2008.2.29, 2009.8.5>

1. 인가신청의 요지

2. 열람의 일시 및 장소

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우에는 제1항에 따른 공고 및 열람을 하지 아니할 수 있다. <개정 2011.7.1>

1. 사업시행지의 변경이 수반되지 아니하는 범위안에서의 사업내용변경

2. 사업의 착수예정일 및 준공예정일의 변경. 다만, 사업시행에 필요한 토지 등(공공시설은 제외한다)의 취득이 완료되기 전에 준공예정일을 연장하는 경우는 제외한다.



3. 사업시행자의 주소(사업시행자가 법인인 경우에는 법인의 소재지와 대표자의 성명 및 주소)의 변경

③ 제1항의 규정에 의한 공고에 소요되는 비용은 도시계획시설사업의 시행자가 부담한다.

◆ 해설

<법 제90조제1항>

○ 서류의 열람은 공보 또는 일간신문에 게재하여야 하며, 시행령 제99조제2항에 해당하는 경미한 변경인 경우에는 공고 및 열람을 하지 않을 수 있음.

ex) 도시·군계획시설 사업부지의 구역 계 변경 없이 측량으로 면적변경이 발생한 경우 도시·군계획시설 변경결정은 국토계획법 규칙 제3조제1항제3호에 따라, 실시계획은 같은 법 제88조제4항 및 제91조 등에 따라 변경하되, 구역 계 변경 및 토지소유자 변경 등이 없다면 같은 법 제90조에 따른 서류의 열람은 같은 법 시행령 제99조제2항제1호에 따라 아니할 수 있다고 봅니다. 다만, 토지수용 및 기타 사업내용 관련하여 토지소유자 및 이해관계인 등에게 알릴 필요가 있는 경우 공고 및 열람을 할 수 있음.

◆ 법제처 법령해석 사례

국토해양부 - 주택건설사업계획의 승인에 있어서 협의를 요청받은 관계 행정기관의 협의내용의 범위(「주택법」 제17조제3항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 제90조 관련)

안전번호 : 09-0173

회신일자 : 2009.6.26, 국토해양부 주택건설공급과]

1. 질의요지

「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17

조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 거쳐야 하는지?

2. 회답

「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 필요적으로 거쳐야 하는 것은 아닙니다.

3. 이유

「주택법」 제16조에 따르면 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 하며(제1항), 사업계획승인권자는 제1항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 합니다(제6항).

그리고 「주택법」 제17조에 따르면 사업계획승인권자가 같은 법 제16조에 따라 사업계획을 승인할 때 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제88조에 따른 실시계획의 인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가등을 받은 것으로 보고(제1항), 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며 해당 법률에서 규정한 인·허가등의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 됩니다(제3항).

한편, 국토계획법 제88조에 따르면 도시계획시설사업 시행자는 실시계획을 작성하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 하고(제2항), 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 제43조제2항에 따른 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준



등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하여야 합니다(제3항). 또한 국토계획법 제90조제1항에 따르면 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 제88조제3항에 따라 실시계획을 인가하려면 미리 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 20일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 합니다.

이 사안에서는 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 국토계획법 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 국토계획법 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 거쳐야 하는지가 문제됩니다.

일반적으로 인·허가 등의 의제제도를 둔 취지는 하나의 사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 규정된 각종 인·허가 등을 득하여야 하는 경우 이를 종합적 관점에서 검토하고 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 절차적 일원화 등 간소화로 시간 또는 경비 등을 절감하기 위함이라 할 것입니다.

「주택법」 제17조제3항에 따르면 주택건설사업계획의 승인권자로부터 협의를 요청받은 국토계획법 제88조의 도시계획시설사업 실시계획 인가를 관장하는 관계 행정기관의 장은 국토계획법에서 규정한 도시계획시설사업 실시계획 인가의 기준을 위반하여 협의에 응하여서는 아니 되는 바, 이는 해당 주택건설사업계획에 포함되어 있는 도시계획시설사업 실시계획의 내용이 국토계획법에서 정하고 있는 도시계획시설사업 실시계획 인가 시에 요구되는 실체적 요건에 위반되어서는 아니 된다는 것을 의미한다고 할 것이고, 국토계획법에 따라 수행하는 도시계획시설사업에 관한 실시계획 인가 시에 요구되는 절차상의 요건까지 구비하여 협의에 응하여야 한다는 것은 아니라고 보는 것이 합리적이라 할 것이고 이렇게 보는 것이 인·허가등의 의제제도의 취지와도 부합한다고 할 것입니다.

즉, 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 국토계획법 제88조제3항에 따라 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하려면 미리 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 공고하고, 관계 서류의 사본을 20일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있는 국토계획법 제90조는 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 같은

법 제88조제3항에 따른 실시계획 인가 시에 거쳐야 하는 절차적 요건에 해당하는 규정이라고 할 것이지만, 국토계획법이 아닌 「주택법」 제17조제3항에 따른 협의에 응함에 있어서 필요적으로 거쳐야 하는 규정에 해당한다고는 볼 수 없습니다.

또한, 인·허가 등의 의제와 관련한 국토계획법 상의 관련 규정을 살펴보면, 예컨대 국토계획법 제30조에서는 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시시장으로 하여금 도시관리계획을 결정하기 전에 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고 있는데, 이 규정과는 별도로 같은 법 제9조에서는 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장은 다른 법률에서 이 법에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 도시관리계획의 결정을 의제하는 내용이 포함되어 있는 계획을 허가·인가·승인 또는 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 하고 있습니다.

국토계획법 제30조와는 별도로 국토계획법 제9조를 둔 취지는 일반적으로 다른 법률에서 협의를 전제로 국토계획법 상의 도시관리계획의 결정을 의제하는 경우에 있어서 도시관리계획의 결정 중 특별히 중요하다고 판단되는 용도지역 등의 지정 또는 변경을 내용으로 하는 도시관리계획의 결정만큼은 협의 시에 필요적으로 도시계획위원회의 심의를 거치도록 하기 위함이라 할 것입니다.

마찬가지로, 「주택법」 제17조제3항에 따라 협의를 요청받은 국토계획법 제88조의 도시계획시설사업 실시계획 인가를 관장하는 관계 행정기관의 장으로 하여금 협의에 응함에 있어서 같은 법 제90조의 서류의 열람 등의 절차를 거쳐야 한다는 취지의 별도의 규정이 없는 이상, 국토계획법 제90조의 절차를 필요적으로 거쳐야 하는 것은 아닙니다.

따라서 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획을 승인함에 있어서 그 사업계획에 포함된 국토계획법 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가에 관한 사항에 대하여 「주택법」 제17조제3항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 국토계획법 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 필요적으로 거쳐야 하는 것은 아닙니다.



95 토지 등의 수용 및 사용

◆ **법 제95조(토지 등의 수용 및 사용)** ① 도시계획시설사업의 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 다음 각 호의 물건 또는 권리를 수용하거나 사용할 수 있다.

1. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건
2. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건에 관한 소유권 외의 권리

② 도시계획시설사업의 시행자는 사업시행을 위하여 특히 필요하다고 인정되면 도시계획시설에 인접한 다음 각 호의 물건 또는 권리를 일시 사용할 수 있다.

1. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건
2. 토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건에 관한 소유권 외의 권리

◆ 해설

<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)

96 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용

◆ 법 제96조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용) ① 제95조에 따른 수용 및 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

② 제1항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용할 때에 제91조에 따른 실시계획을 고시한 경우에는 같은 법 제20조제1항과 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다. 다만, 재결 신청은 같은 법 제23조제1항과 제28조제1항에도 불구하고 실시계획에서 정한 도시계획시설사업의 시행기간에 하여야 한다.

◆ 해설

<법 제96조제1항>

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

◆ 법제처 법령해석 사례

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조(실시계획 고시의 효력) 관련

안전번호 : 08-0073

회신일자 : 2008.5.9

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 도시계획시설사업인 골프장의 조성·운영사업 시행자로 지정을 받은 자가 같은 법



제88조에 따라 도시계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 함)을 작성하여 국토해양부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 함)의 인가를 받은 경우 골프장의 조성·운영사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호의 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업에 해당하는지?

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 도시계획시설사업인 골프장의 조성·운영사업 시행자로 지정을 받은 자가 같은 법 제88조에 따라 국토해양부장관 또는 시·도지사에게 도시계획시설사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 경우 도시계획시설인 골프장의 조성·운영사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호의 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업에 해당된다고 할 것입니다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조에 따라 도시계획시설사업의 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 토지·건축물 등을 수용 또는 사용할 수 있고, 같은 법 제96조제2항에서 실시계획의 고시가 있는 때에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항 및 제22조에 의한 사업인정 및 그 고시가 있는 것으로 본다고 되어 있으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 따라 국토해양부장관 또는 시·도지사가 실시계획을 인가하고 그 내용을 고시한 경우에는 도시계획시설의 사업시행자는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제19조제1항에 따라 사업의 수행을 위하여 필요한 때에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다고 할 것입니다.

113 지방도시계획위원회

◆ **법 제113조(지방도시계획위원회)** ① 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·도에 시·도도시계획위원회를 둔다.

1. 시·도지사가 결정하는 도시·군관리계획의 심의 등 시·도지사의 권한에 속하는 사항과 다른 법률에서 시·도도시계획위원회의 심의를 거치도록 한 사항의 심의
2. 국토해양부장관의 권한에 속하는 사항 중 중앙도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시·도지사에게 위임된 경우 그 위임된 사항의 심의
3. 도시·군관리계획과 관련하여 시·도지사가 자문하는 사항에 대한 조언
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

② 도시·군관리계획과 관련된 다음 각 호의 심의를 하게 하거나 자문에 응하게 하기 위하여 시·군(광역시의 관할 구역에 있는 군을 포함한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 각각 시·군·구도시계획위원회를 둔다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2013.7.16>

1. 시장 또는 군수가 결정하는 도시·군관리계획의 심의와 국토교통부장관이나 시·도지사의 권한에 속하는 사항 중 시·도도시계획위원회의 심의 대상에 해당하는 사항이 시장·군수 또는 구청장에게 위임되거나 재위임된 경우 그 위임되거나 재위임된 사항의 심의
2. 도시·군관리계획과 관련하여 시장·군수 또는 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언
3. 제59조에 따른 개발행위의 허가 등에 관한 심의
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 관한 심의 또는 조언

③ 시·도도시계획위원회나 시·군·구도시계획위원회의 심의 사항 중 대통령령으로 정하는 사항을 효율적으로 심의하기 위하여 시·도도시계획위원회나 시·군·구도시계획위원회에 분과위원회를 둘 수 있다.



- ④ 분과위원회에서 심의하는 사항 중 시·도도시계획위원회나 시·군·구도시계획위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 시·도도시계획위원회나 시·군·구도시계획위원회의 심의로 본다.
- ⑤ 도시·군계획 등에 관한 중요 사항을 조사·연구하기 위하여 지방도시계획위원회에 전문위원을 둘 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따라 지방도시계획위원회에 전문위원을 두는 경우에는 제111조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 "중앙도시계획위원회"는 "지방도시계획위원회"로, "국토해양부장관"은 "해당 지방도시계획위원회가 속한 지방자치단체의 장"으로 본다.

◆ 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 구속되는지 여부

2. 회답

가. 질의 가에 관하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조의 토지거래계약에 관한 허

가와 관련하여 동법 제120조에서 규정한 ‘이의신청’은 「행정심판법」 제3조제1항에 규정된 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당하지 않습니다.

나. 질의 내에 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

- 「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.
- 한편 「행정심판법」 제3조에서는 행정청의 처분 또는 부작위에 대하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 동법에 의하여 행정심판을 제기할 수 있다고 규정하고 있는바, 개별법상의 이의신청절차가 위 다른 법률에 특별한 규정이 있는 절차에 해당하는 경우에는 해당 처분 또는 부작위에 불복할 때에는 당해 개별법에 의한 이의신청절차를 거쳐야 하고(바로 행정소송을 제기하는 것은 별론으로 함), 그에 갈음하여 행정심판을 제기하거나 이의신청절차를 거친 후에 행정심판을 제기하는 것은 허용되지 아니합니다.
- 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.

- 「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.

- 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 없으므로 「행정심판법」 제3조에서 정한 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’에 해당한다고 볼 수 없습니다.

나. 질의 나에 대하여

- 시·군·구도시계획위원회는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제11

3조제2항에 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.

- 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.
- 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.

113의2 회의록의 공개

◆ **법 제113조의2(회의록의 공개)** 중앙도시계획위원회 및 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 한다. 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 아니하다.

◆ **시행령 제113조의3(회의록의 공개)** ① 법 제113조의2 본문에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 중앙도시계획위원회의 경우에는 심의 종결 후 6개월, 지방도시계획위원회의 경우에는 6개월 이하의 범위에서 해당 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는 기간을 말한다.

② 법 제113조의2 본문에 따른 회의록의 공개는 열람의 방법으로 한다.

③ 법 제113조의2 단서에서 “이름·주민등록번호 등 대통령령으로 정하는 개인식별 정보”란 이름·주민등록번호·직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보를 말한다.

◆ 유권해석

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

산 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 이견 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

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

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 비공개 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.

136 청문

◆ **법 제136조(청문)** 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 제133조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23>

1. 개발행위허가의 취소
2. 제86조제5항에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정의 취소
3. 실시계획인가의 취소
4. 토지거래계약 허가의 취소

[전문개정 2009.2.6]

◆ 유권해석

① 질의요지

- 도시계획시설사업 실시계획인가를 받은 자가 공사를 착공하지 못하고 실시계획인가 취소를 원할 때 청문절차를 거쳐야 하는 지 여부?

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제136조 규정에 의거 시장, 군수 또는 구청장은 동법 제133조제1항에 따라 실시계획인가의 취소에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 합니다. 다만, 질의하신 사항처럼 사업시행자가 착공을 못하고 실시계획인가 받은 사항에 대하여 자진 취하를 원할 때 실시계획인가권자가 판단하여 청문절차 없이 실시계획인가 사항에 대하여 취소할 수 있을 것으로 사료되나, 이때 행정처분 또는 그 필요성·타당성을 판단하기 위한 의견서(이해관계인 포함) 등을 제출하는 것이 타당할 것입니다.

<도시정책과-1950, 2011.03.31>

별표 4 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물[4층 이하(「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제1호의2에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 건축물만 해당한다. 다만, 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물만 해당한다]

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장을 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로로서 도시·군계획조례가 정하는 너비 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면



적의 2배 이하인 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15미터 이상의 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한하며, 그 밖의 지역에서는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

(1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것

(2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표 8에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

(3) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.

(4) 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것

(5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것

(6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장
 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초
 및 분재 등의 온실
 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설
 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
 더. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

◆ 해설

- 「건축법」에서 1층을 필로티로 할 경우 이를 주택의 층수에서 제외한다는 규정은 주택으로 쓰이는 층수를 산정할 때 이를 제외하여 결과적으로 주택으로 쓰이는 1개 층의 추가 건축을 허용해 준다는 것이지, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 건축물의 전체층수까지 제외하여 준다는 의미는 아님.(※ 참고 : 법제처 안건번호 07-0430)
- 다만, 「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제1호의2에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외하고 있음.
 - 1종일반주거지역의 경우 단지형 다세대와 단지형 연립에 대하여 층수 완화를 적용해 주고 있으나, 원룸형은 주차장 등 각종 기준을 완화 적용해주고 있으므로 층수완화 적용대상에서 적용 배제

◆ 유권해석

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 건



축하는 것에 한한다'에서 도로의 의미가 개설 완료된 도로인지 아니면 도시계획 예정도로 중 일부(너비 4미터)만 개설되어 있어도 가능한지 여부

② 회신내용

가. 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

나. 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.>

◆ 법제처 법령해석 사례

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 4 제1호나목 (제1종일반주거지역 안에서 다세대주택을 건축하고자 하는 경우 주차장으로 사용되는 피로티가 층수산정에 포함되는지)관련

안전번호 : 07-0430

회신일자 : 2008.01.18

1. 질의요지

제1종일반주거지역 안에서는 4층 이하의 건축물에 한하여 건축할 수 있는바, 다세대주택의 1층 전부가 주차장으로 사용하는 피로티 구조로 되어 있는 경우 위 4층 이하의 건축제한을 적용함에 있어 위 1층 피로티 부분이 층수산정에 포함되는지?

2. 회답

제1종일반주거지역 안에서 다세대주택을 건축하고자 하는 경우 1층 전부가 주차장으로 사용하는 피로티 구조라 하더라도 이러한 1층도 제1종일반주거지역 안에서의 층수에 포함되므로, 이를 포함한 4층 이하의 건

축물만 허용된다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 같은 법 시행령 제30조제1호나목(1), 제71조제1항제3호, 별표 4 제1호나목을 종합하면, 제1종일반주거지역은 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역으로 그 안에서 건축할 수 있는 건축물은 원칙적으로 4층 이하에 한하고 있고, 건축물의 종류로는 위 별표 4에서 규정하고 있는데, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외함)도 그 중 하나라 할 것입니다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 제1종일반주거지역 안에서 4층 이하라는 건축제한을 두고 있으면서도 그 층수의 산정방법에 대하여는 아무런 규정을 두고 있지 않으므로 건축물에 관한 한 건축물의 대지·구조 및 설비의 기준과 건축물의 용도 등을 규정하고 있는 「건축법」이 적용되어야 할 것인바, 「건축법」 제73조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제9호에 따르면, 건축물의 층수산정은 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 기타 이와 유사한 건축물의 옥상부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 당해 건축물의 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1)이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 당해 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 산정하며, 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그 중 가장 많은 층수로 한다고 규정하고 있습니다.
- 그런데 제1종일반주거지역 안에서는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외함)을 건축할 수 있다고 하고 있는바, 「건축법」 제2조제2항제2호 및 같은 법 시행령 제3조의4, 별표 1 제2호에 따르면, 건축물의 용도가 공동주택인 건축물은 그 세부용도를 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사로 하되, 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상이면 아파트로, 4개층 이하이면 연립주택과 다세대주택으로 각각 구분하고 있고, 아파트 또는 연립주택의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외하며, 다세대주택의 경우 층수를 산정함에 있어서 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나



머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다고 규정하고 있습니다.

- 그렇다면 다세대주택의 경우 1층 전부를 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 주택의 층수에서 제외되어 주택으로 쓰이는 4개층을 포함한 전체층수가 5층이 되는 것이 허용되는바, 제1종일반주거지역 안에서는 비록 4층 이하의 건축물만이 허용되지만 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 아파트를 제외한 공동주택을 허용한다고 하면 위와 같이 다세대주택의 1층 주차장 피로티 구조가 주택의 층수에 제외되는 것이 제1종일반주거지역 안에서 건축제한과 관련된 전체층수에서도 제외되는 것으로 볼 수 있는지 문제될 수 있습니다.
- 다세대주택의 1층을 위와 같이 피로티 구조의 주차장으로 하는 경우 주택의 층수에서 제외하는 입법취지가 대지활용률을 제고하고 1층 피로티 주차장을 장려하고자 하는 정책적 고려에서 비롯된 것이라 하더라도, 별도의 규정이 없는 한 이를 바로 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 4층 이하의 건축제한까지 완화한 것이라고 볼 수 없고, 단지 위와 같은 정책적 고려와 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 단서에서 규정하고 있는 바와 같이 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 아파트와 층수가 4개층 이하인 연립주택 또는 다세대주택을 구별하는 공동주택의 세부용도별 기준에 불과하다고 할 것입니다. 또한, 다세대주택은 1층이 피로티 주차장인 경우 이를 주택의 층수에서 제외한다는 규정도 주택으로 쓰이는 층수를 산정할 때 이를 제외하여 결과적으로 주택으로 쓰이는 1개층의 추가 건축을 허용해 준다는 것이지, 건축물의 전체층수에서까지 제외하여 준다는 의미는 아니라 할 것입니다.
- 한편, 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호에 따른 건축물의 높이를 산정함에 있어서도 건축물의 1층 전체에 피로티(건축물의 사용을 위한 경비실·계단실·승강기실 기타 이와 유사한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 건축물의 높이제한에 관한 제82조 및 공동주택의 일조 등의 확보를 위한 높이제한에 관한 규정 중의 하나인 제86조제2항을 적용함에 있어서는 피로티의 층고를 제외한 높이로 한다는 규정을 두면서도, 이로 인하여 인접건축물의 일조 등의 확보에 영향을 주는 것을 막기 위하여 제86조제1항 및 제3항에 따른 정북 또는 정남방향의 인접대지경계선과 관련된 일반적인 높이제한의 경우에는 피로티의 층고를 건축물의 높이에 포함시키고 있는 점을 고려하면, 제1종일반주거지역 안에서 4

층 이하의 건축물로 층수제한을 함에 있어 다세대주택의 1층이 위와 같은 피로티 구조의 주차장인 경우 이를 이러한 층수산정에서 제외하려고 한다면 위와 같은 명문의 규정이 있어야 할 것입니다.

- 따라서 제1종일반주거지역 안에서 다세대주택을 건축하고자 하는 경우 1층 전부가 주차장으로 사용하는 피로티 구조라 하더라도 이러한 1층도 제1종일반주거지역 안에서의 층수에 포함되므로, 이를 포함한 4층 이하의 건축물만 허용된다고 할 것입니다.



별표 9 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(중전 규정)

1. 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것. 다만 90퍼센트 미만의 범위 안에서 도시·군계획조례가 따로 비율을 정한 후에는 그 비율 이하인 것에 한한다.
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 일반숙박시설의 경우에는 주거지역으로부터 도시·군계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외한다)
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 도시·군계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 대지에 건축하는 것을 제외한다)
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호라목의 국방·군사시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택으로서 제1호가목에 해당하지 아니하는 것
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호 차목(1) 내지 (6)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설을 포함하고, 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 제외한다)
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(폐차장을 제외한다)
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 동호마목 내지 아목에 해당하는 것
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설(같은 호 라목의 국방·군사시설은 제외한다)
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

(개정규정)

시행령 부칙 개정 내용 참조

[별표 9] <개정 2014.1.14> [시행일:2014.7.15] 도시·군계획조례에 위임된 사항

일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제8호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설
2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물
- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다]
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(제1호다목에 해당하는 것은 제외한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호라목에 해당하는 것은 제외한다)
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 같은 호 라목부터 아목까지에 해당하는 것
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(제1호바목에 해당하는 것은 제외한다)
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설(국방·군사시설은 제외한다)

◆ 유권해석

① 질의요지

일반상업지역 내 1985.02.14. 사용승인된 기존 건축물 중 1층(위락시설) 146.17㎡를 근린생활시설(소매점)으로, 지하층(근린생활시설) 146.59㎡를 위락시설(단란주점, 유흥주점)으로 용도변경허가 신청할 경우 용도변경허가 가능한지 여부.[관련법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 (이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 별표 9 제1호 카목]

② 회신내용

가. 국토계획법 시행령 별표 9 제1호 카목에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설은 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 아니하는 위락시설의 경우에는 주거지역으로부터 도시·군계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 대지에 건축하는 것은 입지를 제한하고 있습니다. 동 규정은 주거환경 보호 등을 위해 주거지역과 인접하여 입지하는 건축물의 용도를 제한하는 사항이므로, 건축물의 용도변경을 통한 위락시설의 입지에 대해서도 적용된다 할 것입니다.

나. 다만, 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정, 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경의 사유(이하 “사유”라 함)로 건축제한 규정에 적합하지 않게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있으며,

다. 국토계획법 시행령 제93조제3항에서는 위와 같은 사유로 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에는 해당 건축물이 있는 용도지역·용도지구·용도구역에서 허용되는 용도(건폐율·용적률·높이·면적의 제한을 제외한 용도를 말한다)로 변경할 수 있으므로, 기존 건축물이 주거지역으로부터 도시·군계획조례가 정하는 거리 이내에 있는 경우에는 용도변경이 제한될 것으로 보다 자세한 사항은 관련 자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 인·허가권자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-1716, 2013.05.28.>



◆ 법제처 법령해석 사례

주거지역과 일반상업지역의 위락시설 예정지 사이에 건축물이 있는 경우 “지형지물에 따라 주거지역과 차단”된 것으로 볼 수 있는지 여부(『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 9 관련)

안전번호 : 10-0460

회신일자 : 10.12.23

1. 질의요지

주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 이를 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 9 제1호카목에 따른 “지형지물에 따라 주거지역과 차단”된 것으로 보아 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수 있는지?

2. 회답

주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향 등 부정적인 영향이 특별히 차단된다고 할 수 없다면, 이를 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 별표 9 제1호카목에 따른 “지형지물에 따라 주거지역과 차단”된 것으로 볼 수 없으므로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수는 없을 것입니다.

3. 이유

- 우선, 지형지물의 사전적인 의미는 “땅의 생김새와 땅 위에 있는 모든 물체를 이르는 말”로서, 경우에 따라서는 산·고개·자연공원 등 자연적으로 존재하는 지형지물 외에 광장·도시공원 등 인공적으로 조성된 지형지물이 포함될 수 있어, 건축물도 사전적 의미의 지형지물에 포함될 여지가 있다 할 것입니다.

- 그런데, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』(이하 “국토계획법”이라 함) 제36조제1항제1호가목에서 “주거지역”을 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 지정된 지역으로 규정하고 있는바, 같은 법 별표 9 제1호카목에서 일반상업지역 안에서 위락시설을 건축하는 경우 주거지역으로부터 원칙적으로 일정한 거리를 두도록 한 취지는 주거지역에 거주하는 주민의 안녕을 저해하거나 건전한 생활환경 또는 교육환경이 악화되는 등 위락시설의 건축에 따라 위락시설이 주거지역에 미치는 부정적인 영향을 최소화하려는 것이라 할 것입니다. 이러한 취지에 비추어 볼 때 지형지물이 그 사이에 있어서 위락시설에 대한 접근을 제한하거나 위락시설과 주거지역 사이를 시각적·청각적으로 차단하는 등 위락시설과 주거지역 간에 일정한 거리를 둔 경우와 같은 효과가 있는 경우로 보아야 할 것입니다.
- 그렇다면, 주거지역과 위락시설을 차단하는 지형지물은 단순히 사전적인 의미의 시각을 차단하는 정도의 지형지물이라고 하기보다는, 공원·녹지 등과 같이 주거지역과 일반상업지역의 위락시설을 공간적으로 구분하여 그 접근의 곤란성이나 시각적·청각적인 측면에서 어느 정도 차단하는 기능을 할 수 있는 정도의 지형지물이라고 하여야 할 것인데, 주거지역과 일반상업지역의 위락시설의 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 위치한다는 사실만으로는 주거지역과 위락시설이 지형지물에 따라 차단된 경우에 해당된다고 하기 어려울 것입니다.
- 그리고 국토계획법령에서 단순히 건축물의 존재 여부를 용도지역 등 공간 구분의 기준으로 삼고 있는 규정이 없을 뿐만 아니라, 주거지역과 위락시설의 사이에 건축물이 있는 경우에도 「건축법」 제44조에서 원칙적으로 건축물은 2미터 이상의 도로에 접하도록 하고 있어 건축물로 인하여 그 접근성이 제한된다고도 할 수 없으므로, 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있다는 사실만으로는 국토계획법 시행령 별표 9 제1호카목의 “지형지물에 따라 주거지역과 차단”된 경우에 해당한다고 할 수 없습니다.
- 그러므로, 건축물이 주거지역으로부터의 위락시설에 대한 접근성을 제한하고 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향을 어느 정도 차단하는지 등을 담당 공무원이 구체적으로 살펴 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경의 허용여부를 판단해야 할 사항이라 할 것이지만, 만약 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나



위락시설로부터 주거지역에 미치는 다른 부정적인 영향이 특별히 제한된다고 할 수 없다면, 국토계획법 시행령 별표 9 제1호카목에 따라 건축이 허용될 수 없고, 건축이 허용되지 않는다면 그 허용되지 않는 용도로의 용도변경 역시 허용되지 않는다고 할 것입니다.

- 따라서, 주거지역과 일반상업지역의 위락시설(유흥주점) 예정지 사이에 5층의 근린생활시설 용도의 건축물이 있는 경우, 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향 등 부정적인 영향이 특별히 차단된다고 할 수 없다면, 이를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 9 제1호카목에 따른 “지형지물에 따라 주거지역과 차단”된 것으로 볼 수 없으므로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 위락시설로의 용도변경을 허용할 수는 없을 것입니다.

별표 17 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(동호 나목에 해당하는 것과 일반음식점·단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(종합병원·병원·치과병원 및 한방병원을 제외한다)
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(직업훈련소 및 학원을 제외한다)
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
- 타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설
- 더. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 동호 나목에 해당하는 것과 일반음식점 및 안마시술소



다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물 공판장

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호 및 제4호에 따른 농업인·어업인 및 생산자단체, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)

(3) 지식경제부장관이 관계중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 대형할인점 및 중소기업공동판매시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 직업훈련소 및 학원

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 첨단업종의 공장, 지식산업센터, 도정공장 및 식품공장(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제6호에 따른 농수산물을 직접 가공하여 음식물을 생산하는 것으로 한정한다)과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 별표 16 제2호 아목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

(2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·시 및 군 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다) 및 같은 호 라목의 집배송시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설

◆ 유권해석

① 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 국토계획법 시행령) 별표17 제1호자목에 따라 「건축법 시행령」 별표1 제18호 가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)가 당해 지역에서 생산되는 생산물을 저장하는 창고인지 아니면 당해지역 외에서 생산되는 생산물도 저장할 수 있는 창고인지 여부.

② 회신내용

1. 용도지역별 행위제한과 관련 지자체별로 운영현황이 상이하여 아래와 같이 알려드리니 시·군·구에 송부하여 인허가 업무에 참고하시기 바랍니다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표에서 정하는 농업·임업·축산업·수산업용 창고라 함은 원칙적으로 해당지역(창고가 입지하는 토지를 관할하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군)에서 생산되는 생산물이나 해당지역에서 생산되지는 않았더라도 해당지역에서 농업 등을 위해 사용하는 생산물을 저장·보관하기 위한 용도로서 그 기능 등이 유통·판매시설 또는 공장으로 분류되는 것은 포함되지 않습니다. 끝.

<도시정책과-7495, 2012.11.19.>

별표 20 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물

(중전 규정)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
 - 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
 - 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설(휴게음식점 및 제과점을 제외한다)
 - 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(동호 나목 및 사목에 해당하는 것과 일반음식·단란주점 및 안마시술소를 제외한다)
 - 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(종합병원·병원·치과병원·한방병원을 제외한다)
 - 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 동호 가목·나목 및 바목에 해당하는 것
 - 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설
 - 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설
 - 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 중 운동장
 - 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 제2호 카목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(다음의 어느 하나에 해당하는 공장을 기존 공장부지 안에서 증축 또는 개축하거나 부지를 확장하여 증축 또는 개축하는 경우에 한한다. 이 경우 확장하려는 부지가 기존 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접하는 경우를 포함한다)
 - (1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장
 - (2) 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조에 따라 종전의 「국토이용관리법」·「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장
 - 차. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것(도시·군계획조례에서 따로 건축을 제한하는 경우에는 그에 따른다)

- 1) 별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리하는 경우는 제외한다.
- 2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
- 3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- 4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- 5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
- 6) 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조제5항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질 유해물질이 배출되지 아니하는 경우는 제외한다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설
- 더. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지관련시설
- 러. 「건축법 시행령」 별표 1 제28호의 장례식장

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한하되, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한하며, 휴게음식점·제과점·일반음식점 및 숙박시설은 국토교통부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 지역에 설치하는 것에 한한다)

- 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 동호 나목·사목에 해당하는 것과 일반음식점 및 안마시설소



- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 동호 다목적 내지 다목적에 해당하는 것
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장을 제외한다)
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설
- 카. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역에 설치되는 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 2 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 것과 광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·광역시장·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 것으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- (1) 별표 19 제2호 자목(1) 내지 (4)에 해당하는 것
 - (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한다.
 - (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
 - (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
 - (5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
- 타. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장
- 파. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(같은 호 가목의 창고 중 농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)
- 하. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설
- 거. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설
- 너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설

(개정 규정)

시행령 부칙 개정 내용 참조

계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제19호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 4층을 초과하는 모든 건축물

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것과 단란주점

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 경우는 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 지역에 설치하는 것

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장은 제외한다)

- (1) 별표 19 제2호자목(1)부터 (4)까지에 해당하는 것. 다만, 인쇄·출판시설이나 사진처리시설로서 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따라 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리하는 경우는 제외한다.
- (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 않고 제품의 성분이 용해·용출되지 않는 고체성 화학제품제조시설은 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 「폐기물관리법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 폐유기용제류를 발생시키는 것
- (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
- (5) 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설



- (6) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역의 사업장 중 「폐기물관리법」 제25조에 따른 폐기물처리업 허가를 받은 사업장. 다만, 「폐기물관리법」 제25조제5항제5호부터 제7호까지의 규정에 따른 폐기물 중간·최종·종합재활용업으로서 특정수질유해물질이 배출되지 않는 경우는 제외한다.
- (7) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다) 1만제곱미터 미만의 것. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 1만5천제곱미터 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역 안에 입지하는 경우는 제외한다.

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

- 가. 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정한 층수를 초과하는 모든 건축물
- 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(제1호나목에 해당하는 것은 제외한다)
- 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 및 제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것
- 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·휴게음식점·제과점으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것과 안마시술소 및 같은 호 사목에 해당하는 것
- 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
- 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 운수시설
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원 및 한방병원
- 자. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 같은 호 다목부터 마목까지에 해당하는 것
- 차. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(운동장은 제외한다)
- 카. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 도시·군계획조례로 정하는 지역에 설치하는 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

- (1) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 외의 지역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역 외의 지역에 설치되는 경우(제1호자목에 해당하는 것은 제외한다)
- (2) 「수도권정비계획법」 제6조제1항제3호에 따른 자연보전권역 및 「환경정책기본법」 제38조에 따른 특별대책지역에 설치되는 것으로서 부지면적(둘 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우와 둘 이상의 부지가 너비 8미터 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말한다)이 1만제곱미터 이상인 경우
- (3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘 공장

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(창고 중 농업·임업·축산업·수산업용으로 쓰는 것은 제외한다)

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광 휴게시설

[별표 20] <개정 2014.1.14> [시행일:2014.7.15] 도시·군계획조례에 위임된 사항

◆ 유권해석

① 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제정 이전에 소재한 사업장에 대하여 특정수질유해물질 배출실태 조사결과, 당초 미배출되었으나 현재 새로이 검출(1,1-디클로로에틸렌)될 경우 계획관리지역내 폐수배출시설 입지허용 여부.

② 회신내용

가. 국토계획법 시행령 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정, 도시·군관리계획의 결정·변경 또는

행정구역의 변경의 사유로 건축제한 규정에 적합하지 않게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있습니다.

나. 이때, 기존 공장을 증축이나 개축 등 별도의 건축행위나 폐수배출시설의 증설 없이 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」(이하 “수질보전법 시행령”이라 함) 별표 13에 따른 사업장의 배출규모 범위 내에서 폐수배출량만 증가시키는 것도 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있습니다.(법제처 법령해석 안전번호 2010-0211 참고)

다. 다만, 수질보전법 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질은 새로이 배출한다면(동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다) 기존 건축물 특례에 해당하지 않으므로 국토계획법 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획조례에 따라 계획관리지역에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 할 것입니다.

<도시정책과-2116, 2013.06.12.>

◆ 법제처 법령해석 사례

재생아스팔트콘크리트 생산시설의 계획관리지역 내 입지 제한 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20 등 관련)

안전번호 : 12-0689

회신일자 : 2013.1.28

1. 질의요지

건설폐기물 중간처리업 허가를 받은 자가 계획관리지역에서 1종사업장 대기오염물질배출시설설치 허가를 받아 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 설치(건축물의 용도를 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 “분뇨 및 쓰레기처리시설”로 하여 건축신고, 사용승인 완료 및 건축물대장 등재)하여 영업하던 중, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조 제2항에 따라 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 공장으로 등록할 경우, 해당 시설은 계획관리지역 안에 입지할 수 없는지?

2. 회답

건설폐기물 중간처리업 허가를 받은 자가 계획관리지역에서 1종사업장 대기오염물질배출시설설치 허가를 받아 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 설치(건축물의 용도를 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 “분뇨 및 쓰레기처리시설”로 하여 건축신고, 사용승인 완료 및 건축물대장 등재)하여 영업하던 중, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조 제2항에 따라 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 공장으로 등록하더라도, 해당 시설은 계획관리지역 안에 입지할 수 있다고 할 것입니다.

3. 이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 제71조제1항제19호, 별표 19 제2호자목(2) 및 별표 20 제1호차목1)에 따르면 “「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장” 중 「대기환경보전법」 상 1종사업장부터 3종사업장까지의 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설은 계획관리지역 안에 입지할 수 없는 반면, 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목에 따르면 “「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설”은 제1종사업장부터 제3종사업장까지의 대기오염물질배출시설 여부와 관계 없이 계획관리지역 안에 입지할 수 있고, 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」(이하 “건설폐기물법”이라 함) 제2조제4호 및 제21조에 따르면 건설폐기물 처리업 중 중간처리업(건설폐기물을 분리, 선별, 파쇄하는 영업)을 하려는 자는 시·도지사의 허가를 받아야 하는데, 같은 법 시행규칙 별표 2 제2호가목(4)에서는 중간처리업의 허가기준(시설 및 장비기준)의 하나로 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 규정(폐아스팔트콘크리트를 재생아스팔트콘크리트의 원료로 재활용하는 경우에 한함)하고 있습니다.
- 그런데, 건설폐기물 중간처리업 허가를 받은 자가 계획관리지역에서 1종사업장 대기오염물질배출시설설치 허가를 받아 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 설치(건축물의 용도를 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 “분뇨 및 쓰레기처리시설”로 하여 건축신고, 사용승인 완료 및 건축물대장 등재)하여 영업하던 중, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(이하 “산집법”이라 함) 제16조제2항에 따라 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 공장으로 등록할 경우, 해당 시설은 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목1)에 따라 관리지역 안에 입지할 수 없는지가 문제될 수

있습니다.

- 그렇다면, 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목은 건축물의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장인 경우에 한하여 계획관리지역 입지제한 대상을 열거하고 있고, 이 사안의 재생아스팔트콘크리트 생산시설은 이미 같은 호의 공장이 아닌 같은 별표 제22호의 분뇨 및 쓰레기처리시설로 건축신고 등을 완료한바, 해당 시설을 산집법 제16조제2항에 따라 공장등록 할 경우 건축물의 용도가 같은 별표 제17호의 공장으로 변경되는지가 이 사안의 쟁점이라 할 것입니다.
- 살피건대, 건축물의 안전·기능·환경 및 미관 향상 등을 목적으로 하는 「건축법」과 산업 집적(集積)의 활성화 및 공장의 원활한 설립 지원 등을 목적으로 하는 산집법은 입법 목적·취지 및 규율대상 등을 달리 하는 점, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장은 “물품의 제조·가공 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것”인 반면 산집법 제2조제1호 및 같은 법 시행령 제2조제1항의 공장은 “건축물 또는 공작물, 물품제조공정을 형성하는 기계·장치 등 제조시설과 그 부대시설을 갖추어 통계청장이 고시하는 표준산업분류에 따른 제조업을 하기 위한 사업장”으로 각각 공장의 정의 및 내용을 달리 하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 「건축법」상 건축물의 용도가 공장이 아니더라도 산집법상 공장등록 등을 할 수 있는지는 별론으로 하더라도, 「건축법」상 건축물의 용도는 건축법령의 규정에 충실하게 검토하여야 할 것이고, 건축법령상 분뇨 및 쓰레기처리시설의 용도로 적법하게 분류 및 등재되고 그 실질에 맞게 사용된다면, 이 사안의 시설이 재생아스팔트콘크리트 생산에 사용되는 것은 동일함에도 불구하고 산집법상 공장으로 등록되었다고 하여 「건축법」상 건축물의 용도가 공장으로 변경되는 것은 아니라고 할 것입니다.
- 한편, 대기·수질 등 환경에 위해가 되는 공장의 입지를 계획관리지역 안에 제한함으로써 계획관리지역의 제한적인 이용과 개발을 도모하려는 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목의 취지에 비추어 보면 이 사안의 재생아스팔트콘크리트 생산시설이 계획관리지역 안에 입지할 수 없다는 의견이 있을 수 있으나, 계획관리지역에서의 입지제한은 침익적 행정행위라 할 수 있고, 침익적 행정처분의 근거가 되는 행정법규는 엄격하게 해석·적용하여야 하며 행정처분의 상대방에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하여서는 안 될 것인바(대법원 2008. 2. 28.

선고 2007두13791 판결 참조), 국토계획법 시행령 별표 20 제1호차목은 「건축법」상 공장에 관한 규정이라는 점이 문언상 명백하고, 산집법상 공장으로 등록하더라도 이 사안의 재생아스팔트콘크리트 생산시설의 건축물 용도가 「건축법」상 공장으로 변경된다고 볼 수 없어 위와 같은 의견은 타당하지 않다 할 것입니다.

- 따라서, 건설폐기물 중간처리업 허가를 받은 자가 계획관리지역에서 1종사업장 대기오염물질배출시설설치 허가를 받아 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 설치(건축물의 용도를 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 “분뇨 및 쓰레기처리시설”로 하여 건축신고, 사용승인 완료 및 건축물대장 등재)하여 영업하던 중, 산집법 제16조제2항에 따라 재생아스팔트콘크리트 생산시설을 공장으로 등록하더라도, 해당 시설은 계획관리지역 안에 입지할 수 있다고 할 것입니다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설집

■ 2015년 1월 발행

■ 발 행 처 : 국토교통부 도시정책과

■ 총 괄 감 수 : 도시정책과장 김흥진

■ 분야별 감수 : 총괄 박용선 사무관, 안윤상 주무관

- 광역계획·도시기본계획, 위원회 : 임월시 사무관, 양승길 주무관,
남 일 주무관
 - 용도지역제 : 박용선 사무관, 안윤상 주무관, 유원환 주무관
 - 지구단위계획 : 오현석 사무관, 최용제 주무관
 - 개발행위허가 : 오현석 사무관, 이주동 주무관, 전병훈 위원
 - 도시계획시설 : 이병민 사무관, 임호수 주무관
-