

# 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침

- 제정 2009. 11. 2
- 개정 2010. 5. 14
- 개정 2010. 12. 27
- 개정 2011. 7. 26
- 개정 2012. 7. 16
- 개정 2012. 9. 26
- 개정 2013. 4. 30
- 개정 2013. 8. 19

## 국 토 교 통 부

### 제1절 목 적

1-1-1. 이 지침은 『수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권 및 마산·창원·진해권 등 개발제한구역이 지정된 7대 광역도시권』(이하 “권역별”이라 한다)에서 개발제한구역을 합리적으로 지정 또는 해제함에 있어 필요한 기준·요건 및 절차 등에 관한 사항을 정함을 그 목적으로 한다.

### 제2절 근거법령 및 지침

- 1-2-1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 “법”이라 한다) 제3조부터 제9조까지
- 1-2-2. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제2조부터 제9조까지
- 1-2-3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제25조(도시관리계획의 입안) 및 제63조(개발행위허가의 제한), 국토계획법 제119조(허가기준)
- 1-2-4. 광역도시계획수립지침(국토교통부 훈령)

### 제3절 용어의 정의

- 1-3-1. “조정대상지역”이란 법 및 이 지침에 따라 개발제한구역을 지정 또는 해제하기 위하여 도시관리계획으로 입안하는 지역을 말한다.
- 1-3-2. “소규모 단절토지”란 영 제2조제3항제5호에 따라 지정 후 도로(중로2류 15미터이상)·철도·하천개수로(지방 하천이상)의 설치로 인하여 단절된 1만 제곱미터 미만의 토지를 말한다.
- 1-3-3. “경계선 관통대지”란 개발제한구역의 경계선이 관통하는 경우로서 영 제2조제3항제6호에 해당하는 토지를 말한다.

### 제4절 적용범위

- 1-4-1. 이 지침은 법 제3조에 따라 도시관리계획을 변경하고자 하는 경우에 적용한다.

## 제2장 기본원칙

- 2-1. 국가 또는 지방자치단체는 개발제한구역을 해제하고자 하는 때에는 광역도시계획에 반영된 해제가능총량 범위 내에서(지방자치단체는 당해 시·군에 배분된 해제가능총량 범위 내) 개발수요 등을 감안하여 필요한 시점에 해제대상지를 선정하여 단계적으로 이를 추진한다. 이

경우 종전의 2020 광역도시계획(2008년 이전에 최초 수립된 해당 대도시 권역 광역도시계획을 말한다)에 반영된 조정가능지역을 개발수요 등에 따라 우선적으로 해제를 추진할 수 있다.

- 2-2. 2-1의 규정에 따라 개발제한구역의 해제를 추진하고자 할 때에는 해제대상지역에 대한 활용방안(개발계획 및 재원조달계획 등) 뿐만 아니라, 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등을 종합적으로 검토하여야 한다.
- 2-3. 국토교통부장관은 해제대상지역과 주변지역 일대에 대한 개발행위 허가 제한 조치 등 난개발 및 투기방지를 위한 대책을 실시하지 아니하였거나, 그 대책 수립의 시행결과 실효를 거두지 못한 지역이 대부분인 지역에 대하여 개발제한구역을 해제하는 내용의 도시관리계획변경안을 제출받은 경우에는 이를 그대로 수용·결정하여서는 아니 된다.
- 2-4. 개발제한구역을 추가적으로 지정하고자 할 때에는 공간적으로 연속성을 갖도록 하고, 도시의 자족성 확보·합리적인 토지이용 및 적절한 성장관리 등을 감안하여 추진하여야 한다.
- 2-5. 보전가치가 높아 개발제한구역으로 신규 지정하고자 하는 경우에는 광역도시계획에 따른 해제가능총량 산정시 지정되는 면적만큼은 해제 면적과 상계할 수 있다. 다만, 신규로 지정되는 곳이 토지특성·지역여건 등 제반 상황에 비추어 개발제한구역으로 관리하지 않는 경우 난개발 등이 심각히 우려되는 경우에 한하여 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 상계할 수 있다.

2-6. 소규모 단절토지, 집단취락 또는 경계선 관통대지로 해제하는 면적(해제된 취락으로 3-3-3(4)②의 규정에 따라 해제범위를 확대·조정하는 경우를 포함한다)은 2-1의 규정에도 불구하고 1-3-2, 1-3-3과 3-3-3(4)①의 규정 따른 범위안에서 시·도지사가 결정하는 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 내용에 따른다.

2-7. 영 제2조제3항제1호 또는 제3호에 따라 개발제한구역을 해제하는 경우, 해제대상지를 관통하거나 개발제한구역의 정형화를 위해 불가피하게 포함되는 바다·하천 또는 도로·철도·구거(도시계획시설로 결정·설치되어 그 목적대로 사용하고 있는 경우에 한함)는 개발제한구역 해제 후에도 그 원상을 계속 유지하는 경우에 한해 2-1의 규정에도 불구하고 각 해당면적을 개발제한구역 해제가능총량과 별도로 제한할 수 있다.

2-8. 도시관리계획 입안권자는 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 입안시 도시재생이 필요한 지역과의 상호 연계 개발이 가능한 지역을 우선 고려하고, 도시관리계획이 기존 시가지와 교통·녹지·경관 및 도시기능의 연계성을 잘 갖출 수 있도록 수립하여 개발제한구역 해제를 통해 기존 시가지 정비 및 도시재생을 촉진하고 도시 경쟁력이 제고될 수 있도록 노력하여야 한다.

### 제3장 도시관리계획 입안대상

### 제1절 조정대상지역

3-1-1. 도시관리계획 입안권자는 다음의 지역에 대하여 개발제한구역의 해제를 위한 도시관리계획을 입안할 수 있다.

- (1) 개발제한구역 중 보전가치가 낮게 나타나는 지역으로서 도시용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 곳 및 도시의 균형적 성장을 위하여 기반시설의 설치 및 시가화 면적 조정 등 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 곳으로서 제2절의 기준에 부합되는 지역
- (2) 주민이 집단적으로 거주하는 취락(이하 “집단취락”이라 한다)으로서 주거환경 개선 및 취락정비가 필요한 지역으로서 제3절의 기준에 부합되는 지역
- (3) 소규모 단절토지
- (4) 경계선 관통대지

3-1-2. 도시관리계획 입안권자는 다음의 지역에 대하여 개발제한구역의 지정을 위한 도시관리계획을 입안할 수 있다.

- (1) 도시의 무질서한 확산 또는 서로 인접한 도시의 시가지로의 연결을 방지하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- (2) 도시주변의 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- (3) 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역
- (4) 도시의 정체성 확보 및 적절한 성장관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역

## 제2절 해제대상지 선정 및 제척기준

3-2-1. 개발수요 등을 감안할 때 광역도시계획에서 제시한 목표연도내 실질적 개발·활용이 가능한 지역 중 도시관리계획 입안일 기준으로는 향후 3년내 착공이 가능한 지역으로서 도시발전 및 지속가능한 개발의 측면에서 아래 요건을 모두 갖춘 지역을 선정한다.

- (1) 기존 시가지·공단·항만 등과 인접하여 여건상 주거·산업·물류 단지로 개발할 경우 경제적 효과가 큰 지역으로서 도로 등 대규모 기반시설 설치소요가 적은 지역
- (2) 표고·경사도·농업적성도·임업적성도·식물상·수질에의 영향 등을 종합적으로 고려하여 보전가치가 낮은 지역(최초로 수립된 광역도시 계획 수립 당시의 환경평가결과 3~5등급지 기준에 따라 판단함을 원칙으로 하되, 대상지의 정형화를 위하여 불가피한 경우 그 외의 토지를 포함할 수 있다). 이 경우 당해 지역의 실제 현황이 다른 경우 해당 지자체가 이를 입증할 수 있는 자료를 미리 제시한 후 국토교통부장관의 확인을 받아 시정이 가능. 다만 우량농지는 농림수산식품부와 협의된 경우 포함 가능
- (3) 난개발 방지, 상하수도 등 기반시설 공급의 용이성 등을 고려하여 20만 제곱미터 이상의 규모로서 정형화된 개발이 가능한 지역. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외적으로 20만제곱미터 미만의 규모

로 일부 완화하여 적용할 수 있다.

- ① 이미 해제된 지역이나 기존 시가지 등과 결합하여 단일구역으로 개발 가능한 지역
- ② 실내체육관, 사회복지시설, 공공청사 등 도시민의 여가·복지시설을 확충하거나 공익성이 높은 시설의 설치 등 지역의 현안을 해결하기 위해 필요한 경우로서 이미 해제된 지역이나 기존 시가지 등과 인접하여 개발이 가능한 지역

3-2-2. 다음에 해당하는 지역은 그 전체 또는 관계지역을 해제대상지역에서 반드시 제척하여야 한다.

- (1) 도시 간의 연담화를 방지하기 위하여 보전해야 할 지역(특별한 사유가 없는 한 권역별 개발제한구역 최소 폭을 5킬로미터 이상 기준으로 적용함을 원칙)
- (2) 당해 지역개발로 다른 시·군과의 심각한 갈등을 초래하거나 인접 지역의 급격한 쇠퇴를 일으킬 수 있는 지역
- (3) 지가의 급등, 투기행위 성행, 지장물 남설 등 대상지역에 대한 적절한 토지관리가 실패한 지역(토지관리 실패여부 판단은 이 지침 시행일을 기준으로 토지거래 현황, 지장물 설치 정도, 지가변동 상황 및 개발사업 추진의 실효성 등을 종합적으로 감안하여 판단한다)
- (4) 개발과정에서 대규모 환경훼손이 수반되는 지역, 특히 산맥과 연결된 산지는 기준표고로 부터 70미터 이상인 지역(다만, 해제대상지 주변에 도로·철도 등 도시계획시설이 설치 또는 설치예정이거나 토지이용계

획 및 주변여건상 개발제한구역 정형화를 위해 국토교통부장관이 인정하는 경우 최소면적을 해제대상지역으로 포함 가능)

- (5) 수질 등 환경적으로 보전 필요성이 큰 지역 및 용수(지하수 이외의 용수) 확보가 곤란한 지역
- (6) 당해 지역 개발시 인접지역의 재개발이 곤란하거나 심각한 교통문제 등 도시문제를 크게 악화시킬 우려가 높은 지역
- (7) 방재지구, 자연재해지구(다만, 구역 정형화·대체지역 부존재 등 부득이한 경우 포함면적 최소화하고 관련법령에 따른 안전조치 강구를 조건으로 해제대상지역으로 선정 가능)

### 제3절 경계선 설정 기준

3-3-1. 도시관리계획 입안권자는 사업 추진에 필요한 최소의 면적으로 경계선을 설정하여야 하며, 경계선 설정으로 인하여 맹지 또는 경계선 관통필지, 소규모 단절토지가 발생하거나 개발제한구역이 공간적 연속성을 유지되지 못하고 섬처럼 존치되는 지역이 발생하지 않도록 하여야 한다.

3-3-2. 소규모 단절토지의 경계선은 도로·철도·하천개수로 등 공공시설의 설치로 인하여 단절된 당해 토지의 지형 또는 지적 경계선으로 한다.

3-3-3. 집단취락의 경우에는 다음의 기준을 충족시켜야 한다.

- (1) 집단취락면적 '1만제곱미터당 주택 10호 이상'의 밀도(이하 "호수

밀도"라 한다)를 기준으로 주택 [집단취락으로 이축한 주택을 포함한다. 다만, 개발제한구역 해제를 위하여 도시관리계획을 입안(별도의 기준을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준으로 본다.)중인 집단취락에서 이축한 주택은 제외한다.] 이 '20호 이상'인 취락

- (2) 시·도지사는 (1)의 기준을 호수밀도는 '1만제곱미터당 주택 20호 이상으로'까지, 주택호수기준은 '100호 이상으로'까지 그 요건을 각각 강화하여 적용할 수 있다.

(3) 주택호수 산정기준은 다음과 같다.

- ① 주택은 도시관리계획 입안의 기준일(별도의 기준일을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준으로 본다) 당시 개발제한구역 건축물관리대장(영 제24조)에 등재된 주택을 기준으로 산정한다. 이 경우 다세대주택(개발제한구역 지정당시부터 개발제한구역안에 거주하고 있는 자가 종전의 도시계획법시행규칙(2000년 7월 4일 건설교통부령 제245호에 의하여 전문개정되기 전의 것을 말한다) 제7조제1항제2호나목(3)에 따라 동거하는 기혼자녀의 분가를 위하여 건축한 다세대주택을 말한다)은 주택 1호로 산정한다.
- ② 개발제한구역 지정당시부터 있던 공동주택 및 무허가주택은 주택호수의 산정시 이를 산입하되 공동주택은 가구당 1호로 무허가주택은 건물동수에 관계없이 주된 건축물만을 1호로 산정한다.
- ③ 다음 각항에 해당하는 시설은 당해 시설(입안일 현재 건축허가가 이루어진 것을 포함한다) 전체를 주택 1호가 있는 것으로 본다.

가. 영 제18조제1항에 따라 주택으로부터 용도변경이 가능한 근린생활 시설과 사회복지시설

나. 영 별표 1 제5호의 시설(주민공동이용시설)중 건축법령에 따른 근린 생활시설에 해당하는 시설

④ 다음의 하나에 해당하는 토지(이하 “나대지등”이라 한다)에 대하여는 1필지당 주택 1호가 있는 것으로 본다.

가. 개발제한구역 지정당시부터 지목이 ‘대(垓)’인 토지로서 영 별표 1 제5호다(주택) 및 라(근린생활시설)에 따라 주택 또는 근린생활 시설의 신축이 가능한 나대지

나. 개발제한구역 지정당시 주택지조성을 목적으로 시장 또는 군수의 허가를 받아 조성되었거나 조성중이던 토지

#### (4) 집단취락의 해제가능면적

① 집단취락으로서 해제하는 경우 개발제한구역에서 해제할 수 있는 면적은 당해 취락을 대상으로 다음의 면적 범위내로 한다.

\* 조정대상취락의 해제가능 총면적 (제곱미터) = 취락을 구성하는 주택의 수(호) ÷ 호수밀도(10호~20호/10,000제곱미터) + 대규모 나대지등의 1,000제곱미터 초과부분의 면적 + 도시계획시설 부지면적(제곱미터)

가. “취락을 구성하는 주택의 수”란 “3-3-3(3)항에 따른 주택호수 산정 기준”에 따라 산정된 호수를 말한다.

나. “호수밀도”란 1만제곱미터당 10호로 하되 당해 시·도지사가 10호 부터 20호까지 범위내에서 요건을 강화한 경우에는 그 밀도를 말한다.

다. “대규모 나대지등”이란 그 규모가 1,000제곱미터 이상인 나대지등을 말한다.

라. “도시계획시설 부지면적”이란 취락안에 설치되었거나 설치하고자 하는 도시계획시설(공공공지를 제외한다)의 부지면적을 말한다.

② 이미 해제된 취락도 추후 지구단위계획을 수립한 결과 도시계획시설 면적조정, 취락정비사업 시행을 위해 필요한 경우에는 3-3-3(4)①항에 따른 면적의 범위내에서 이를 해제할 수 있다. 이 경우 ‘취락을 구성하는 주택의 수’는 최초 지구단위계획 입안 당시의 지구단위계획구역 내 주택수(해제 후 최초로 지구단위계획을 입안하는 경우에는 기 해제지역내 주택수)로 한다.

#### (5) 집단취락의 해제경계선 설정

해제의 경계선은 지구단위계획구역의 경계선으로 한다. 이 경우 당해 지구단위계획 내용의 효율적인 시행과 사업의 실시방안 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

### 제4절 해제대상지역 내 가능한 사업

3-4-1. 개발제한구역의 해제는 해제대상지역에 대한 **다음 각 호의 사업으로서** 공익적 목적의 개발수요가 발생할 경우 추진한다.

- (1) 취락의 계획적인 정비사업
- (2) 공공주택사업·사회복지사업·녹지확충사업 등

토지로 한정한다)으로 추진한다.

- 가. 국가
- 나. 지방자치단체
- 다. 『공공기관의 운영에 관한 법률』 제5조에 따른 공공기관
- 라. 『지방공기업법』에 따라 설립된 지방공사
- 마. 특별법에 의하여 설립된 정부지분 50% 이상 기관
- 바. 해제대상지역 개발을 위해 설립한 특수목적법인(민간의 출자비율 총합계가 50퍼센트 미만으로서, 개발제한구역 해제 결정 전에 설립할 것)
- ② 전항에도 불구하고 다음 각 호의 자는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 환지방식 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재건축·재개발 내지 주거환경개선사업 등의 정비사업으로 집단취락 해제지역을 개발할 수 있다.
  - 가. 지방자치단체
  - 나. 한국토지주택공사
  - 다. 『지방공기업법』에 따른 지방공사
  - 라. 집단취락 내 주민이 구성한 조합 또는 법인
- ③ 제1항 마·바의 경우 해제지역 개발사업 준공 후 개발이익 정산시까지 마·바에 규정된 각 지분한도를 준수하여 개발주체의 공공성을 유지하여야 한다.
- (2) 개발제한구역에서 해제되는 지역에 대한 지구단위계획(사업계획, 실시계획 등을 포함한다)은 친환경적으로 수립하여야 하며 지구단위계획

- ① 임대주택·분양주택 건설 등 서민용 공공주택사업
- ② 교육·문화·여가(관광)·노인복지 등 사회·복지사업
- ③ 당해 시·군의 실업해소를 위한 저공해 첨단산업을 유치하는 사업
- ④ ①~③의 사업을 복합화한 복합단지 개발사업
- (3) 수도권 이외의 지방대도시권은 수도권에 있는 기업의 본사·공장이 지방으로 이전하여 지역경제 활성화를 도모할 수 있을 경우 이를 수용하는 사업
- (4) 산업단지, 물류단지, 유통단지, 컨벤션센터 건설사업
- (5) (1)~(4)의 규정에 따른 사업을 추진하는 해제가능지역 내 기존 공장을 이전하기 위한 산업단지 조성사업
- (6) 기타 도시의 자족기능 향상, 공간구조 개선, 도시민의 여가 선용, 지역특화발전을 위해 추진하는 사업

제5절 해제를 위한 도시관리계획 변경안에 제시할 사항

3-5-1. 해제대상지역에 대한 용도지역·지구의 지정계획 및 지구단위계획과 사업시행을 위한 재원조달계획 등 구체적인 활용방안을 제시하되, 활용방안은 다음의 사항을 준수하여 수립하여야 한다.

- (1) ① 해제대상지역은 다음 각 호의 자에 의한 전면매수 또는 도시개발법 제21조에 따른 혼용방식(이 경우 환지대상은 해제대상지역내 지목이 대·공장용지·철도용지·학교용지·수도용지·잡종지인

수립시 사업지구 내 확보하여야 할 공원·녹지(도시계획시설로 결정하는 공원 또는 녹지)의 비율은 아래와 같다.

① 주택단지 개발사업의 경우에는 20퍼센트 이상. 다만, 30만 제곱미터 미만 주택단지 개발사업의 경우, 상주인구 1인당 6제곱미터 이상 또는 해제면적의 12퍼센트 이상 중 큰 면적을 기준으로 한다.

② 산업단지 및 물류단지 개발사업의 경우에는 해제대상지역 면적에 따라 다음과 같이 차등·확보한다.

가. 3제곱킬로미터 이상 : 해제대상지역 면적의 10퍼센트 이상

나. 1제곱킬로미터 ~ 3제곱킬로미터 : 해제대상지역 면적의 7.5퍼센트 이상

다. 1제곱킬로미터 미만 : 해제대상지역 면적의 5퍼센트 이상

③ 기타 목적의 개발사업의 경우에는 15퍼센트 이상, 집단취락 정비사업의 경우에는 상주인구 1인당 3제곱미터 이상(집단취락 정비사업 공원·녹지 비율의 경우 취락의 규모·밀집도·주변여건 등을 종합적으로 고려하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 강화할 수 있다.)

④ <삭제>

(3) 해제대상지역 내 공동주택을 건설하고자 하는 경우에는 전체 세대수 대비 최소 35퍼센트 비율로 임대주택을 확보한다. 다만, 산업단지·경제자유구역·친수구역·집단취락·R&D단지·매입공공기관이 매입한 종전 부동산(당해 특별시 또는 시의 임대주택 공급이 충분하여 특별시장 또는 시장이 임대주택 비율 완화가 필요하다고 인정한 경우에 한한다)

내 건설하는 공동주택의 경우에는 지구별 여건에 따라 전체 세대수 대비 10~25퍼센트 비율로 임대주택을 확보할 수 있다.

(4) 해제대상지역에 대한 활용방안은 『수도권 정비계획법』, 『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 등의 관련법령 및 그에 따른 관련계획과 부합되지 않으면 아니 된다.

(5) 해제대상지역 안에 산업단지, 물류단지 및 도시지원시설용지 등을 조성하려고 하는 경우에는 다음 각 호에 해당하는 용지 면적의 10퍼센트 이상을 개발제한구역 안의 중소기업(법 제30조제1항에 해당하는 행위자를 포함하며, 2010.2.6 이전에 행위가 이루어진 경우에 한한다)들을 위한 전용단지(용지)로 공급해야 한다. 다만, 해제대상지역 인근의 중소기업 분포현황 등을 감안, 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 인정하는 경우 이를 완화하여 적용할 수 있다.

가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제6호 및 같은 법 시행령 제19조제2항제1호의 산업시설용지

나. 「물류단지 개발지침」 제8조의 물류시설용지

다. 「택지개발업무처리지침」 별표 2의 도시형공장등자족기능용지

라. 보금자리주택업무처리지침 제13조제3항의 도시지원시설용지

마. 그 밖의 가호부터 라호까지와 유사한 시설용지로서 공장 및 창고의 유치가 가능한 용지

(6) (5)에 따라 조성되는 전용단지(용지)로의 입주자격 등 입주와 관련된 사항은 해당 시장·군수·구청장이 지역 실정 등을 고려하여 이를



정한다.

- (7) (5)에 따라 조성되는 전용단지(용지) 중 최초 분양공고 후 1년 이상 이 경과하도록 미분양된 분에 대해서는 사업시행자가 (5)에 따른 중소기업 외의 자에게도 공급할 수 있다.

3-5-2. 주변 개발제한구역에 대한 관리방안 등 다음 각 항의 사항도 동시에 제시하여야 한다.

- (1) 해제대상지역에 인접한 개발제한구역으로의 무분별한 개발(난개발 등) 확산 방지 및 각종 투기행위 방지에 관한 사항
- (2) 해제지역이 아닌 지역으로서 개발제한구역 안의 훼손된 지역을 공원·녹지 등으로 복구하는 계획에 관한 사항(훼손지 복구와 관련된 세부적 사항은 「개발제한구역 훼손지 복구업무 처리규정」(국토교통부 훈령)에 따른다.)

3-5-3. 해제대상지역에 대한 토지거래 및 행위 허가현황, 공시지가 등 지가 변동 현황 등에 관한 사항(각종 자료작성의 기준 시점은 이 지침 시행일 이후부터 적용한다)

## 제4장 도시관리계획변경 절차

### 제1절 기초조사

4-1-1. 도시관리계획 입안권자는 이 지침에 의한 조정대상지역 및 소규모 단절토지에 대한 도시관리계획을 입안할 때에는 다음의 사항을

반영하여야 한다.

(1) 조정대상지역

- ① 법 제5조(기초조사) 및 영 제3조에 규정된 제반사항
- ② 개발제한구역 조정(지정 또는 해제)을 위한 대상지역 및 그 주변지역에 대한 환경평가 검증결과(실제 현황이 다른 경우 이를 입증할 수 있는 사항)

(2) 소규모 단절토지

- ① 대상토지의 위치
- ② 지번·지목별 토지이용현황
- ③ 도로·철도·하천개수 등 공공시설의 설치 및 결정현황
- ④ 대상토지 안팎의 토지이용현황 및 환경상태

(3) 경계선 관통대지

- ① 대상토지의 위치
- ② 지번·지목별 토지이용현황
- ③ 대상토지 중 개발제한구역 부분의 면적과 비율
- ④ 대상토지 안팎의 토지이용현황 및 환경상태

### 제2절 도시관리계획 입안 및 결정 절차

4-2-1. 도시관리계획의 입안은 법 제4조제1항에 따라 당해 도시지역을 관할 하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 입안한다. 다만, 서민 주택공급 건설계획 등 국가계획(국가의 중요한 정책의 목적을 달성

하기 위하여 수립하는 계획으로 국무회의 심의를 거쳐 확정된 계획을 말한다. 이하 “국가계획”이라 한다)과 관련된 경우에는 국토교통부장관이 직접 도시관리계획을 입안할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 미리 관할 시·도지사, 시장 및 군수의 의견을 들은 후 가급적 제시된 의견을 반영하도록 노력하여야 한다.

#### 4-2-2. 도시관리계획 결정절차는 다음과 같다.

##### (1) 국토교통부장관이 입안하는 경우

- ① 국토교통부장관은 주민 및 지방의회 의견청취를 위하여 도시관리계획안을 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다.
- ② 도시관리계획안을 송부받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주민 및 지방의회의 의견을 청취하여 그 결과를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 특별한 사유없이 주민 및 지방의회의 의견을 60일 이내에 제출하지 아니한 경우에는 의견이 없거나 동의한 것으로 볼 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

##### (2) 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 입안하는 경우

- ① 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 주민 및 지방의회 의견청취, **특별시·광역시·특별자치시·시·군** 도시계획위원회 심의 또는 자문을

거쳐 국토교통부장관에게 도시관리계획 변경 결정을 요청하여야 한다.

- ② 국토교통부장관은 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 집단취락 및 소규모 단절토지, 경계선 관통대지는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 이 지침에 부합하는 경우에 한해 그 해제를 결정할 수 있다.

### 제3절 구비서류

#### 4-3-1. 도시관리계획 결정 신청시 첨부하는 서류와 도면

4-3-2. 해제대상지역별로 제3장 제2절의 규정에 의한 해제대상지역 선정 기준에 적합함을 알 수 있는 서류

4-3-3. 해제대상지역별로 제3장 제2절의 규정에 따른 해제대상지역 제척 기준에 해당하지 아니함을 알 수 있는 서류

4-3-4. 해제대상지역에 대한 개발수요 및 재원조달계획

4-3-5. 2-3(투기방지, 자가관리 등)의 규정에 저촉되지 아니함을 알 수 있는 자료

### 제4절 다른 법령 및 지침의 적용 등

4-4-1. 이 지침에 정하지 않은 사항은 법, 영, 국토계획법 및 관련지침에

따른다.

- 4-4-2. 이 지침을 적용하는 것이 현저하게 불합리한 지역에 대하여는 구역 지정목적 및 이 지침의 취지에 반하지 아니하는 범위 내에서 국토해양부장관의 승인을 받아 이 지침에서 정한 기준을 일부 조정하여 이를 적용할 수 있다.

## 제5장 개발행위 허가제한에 관한 조치

### 제1절 개발행위 허가제한

- 5-1-1. 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 해제를 검토하고자 하는 지역 및 그 주변지역 일대에 대하여 국토계획법 제63조의 규정에 의하여 개발행위 허가를 제한하는 조치를 하여야 한다. 이 경우 그 주변지역의 범위는 부동산 투기 또는 난개발이 예상되거나 이를 철저히 방지할 필요가 있는 지역 일대를 설정하며, 제4장 제2절에 따른 도시관리계획안에 대한 주민공람이 실시되기 이전까지 조치하여야 한다.
- 5-1-2. 국토교통부장관, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위 허가제한을 실시함에 있어 국토계획법 제63조 등의 규정에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 관보 또는 당해 지방자치단체의 공보에 공고함은 물론, 다음 각항의 조치를

병행함으로써 지역 주민들이 그 사실을 잘 알 수 있도록 하여야 한다.

- (1) 당해 지역에 보급되는 2개 이상의 일간지에 그 사실을 게재하고 언론에 보도자료를 배포
- (2) 개발행위 허가제한이 실시되는 지역 중 일반인의 통행이 빈번한 주요 지점에 개발행위 허가제한의 실시내용을 알리는 현수막 등을 설치
- 5-1-3. 개발행위 허가제한의 기간은 국토계획법령상 3년의 범위 내에서 제한이 가능하고 1회에 한하여 2년 이내의 연장이 가능하나 그 기간 안에서 행위제한의 기간(종료시기)은, 당해 지역의 개발을 위하여 사업시행자가 토지 소유권을 확보할 수 있는 시기를 예상하여 그 때까지로 하되, 국토교통부가 당해 지역을 개발제한구역에서 해제하지 아니하기로 결정하는 경우에는 그 날에 종료되도록 규정하도록 한다.

### 제2절 허가할 수 있는 행위 등

- 5-2-1. 개발행위 허가권자(당해 지역을 관할하는 시장·군수·구청장을 말한다)는 개발행위 허가를 제한하는 조치가 이루어진 지역에서는 다음 각호에 해당하는 행위에 한하여 이를 허가할 수 있다.
- ① 개발행위 허가제한 공고의 시행일까지 허가를 받은 행위 및 동공고의 시행일까지 허가신청이 접수된 것으로서 종래에는 행위허가가 가능한 행위

- ② 주민들이 다른 지역으로 이주할 때까지 생활하는데 필요한 최소한의 행위
- ③ 지반의 붕괴 그 밖의 재해 예방 또는 복구를 위한 축대·옹벽 및 사방 시설, 방재시설의 설치 등 사람과 동물의 안전을 위하여 필요한 행위
- ④ 문화재의 조사발굴을 위한 토지의 형질 변경 및 굴착
- ⑤ 이미 확정되었거나 협의된 도시계획시설 등 공공시설의 설치
- ⑥ 가설건축물의 설치 등 해제지역 개발사업을 위한 사업시행자의 행위
- ⑦ 그 밖에 해제지역 개발사업에 지장을 초래하지 아니한다고 시장·군수가 인정하는 행위

5-2-2. 시장·군수·구청장은 허가가능한 행위로 공고한 사항에 대하여 실제 개발행위 허가에 관한 업무를 행함에 있어서는 다음 각호의 사항을 고려하여 허가 여부를 결정하여야 하고, 허가를 하는 경우에는 그 허가의 효력기간, 복구조건 등 개발사업의 추진에 지장이 없도록 일정한 조건을 붙이는 등 허가에 따르는 적절한 조치를 하여야 한다.

- ① 추후 해제지역 개발사업과의 양립 가능성
- ② 공익상의 필요성
- ③ 당해 건축물 또는 공작물의 활용기간
- ④ 향후 보상이나 투기적 이익을 취득하기 위한 행위 여부

## 제6장 부동산 투기방지에 관한 조치

### 제1절 토지거래 허가심의 강화 등

6-1-1. 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약 허가시 반드시 관계서류 등의 진실성 여부를 심사하고 현장 확인을 실시하며 사후에는 허가사항의 이행 여부를 조사하여야 한다.

6-1-2. 시장·군수 또는 구청장은 부동산 투기행위 세부단속 지침을 마련하여 철저히 시행하여야 한다.

(1) 지가안정을 위한 단속반을 구성·운영하고 다음 사항을 집중 단속토록 한다.

- ① 토지거래계약 허가신청과 관련하여 관련 서류를 위조·변조하거나 그러한 행위를 교사·방조하는 행위
- ② 명의신탁행위 등 『부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률』 위반 행위
- ③ 주민등록 위장전입 등 『주민등록법』 위반행위
- ④ 부동산 중개업자의 불법행위

가. 중개업자가 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행, 인터넷 게재, 광고, 기타의 방법으로 의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위나, 인정된 수수료 이외 어떠한 명목으로라도 금품을 받는 행위다. 탈세를 목적으로 법령에 의한 권리변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하거나 부동산 투기를 조장하는 행위라. 천막 그 밖의 이동이 용이한 임시중개시설물 등을 이용하여 이중사무소를 개설하고 개발지역을 따라 이동하며 투기를 조장하는 행위

마. 부동산 중개업자가 거래를 성사시키기 위하여 허위의 서류작성에  
관여하거나 탈법요령 등을 교사·방조한 경우

## 제2절 단속 등

6-2-1. 단속은 세무관서 등 관련기관과 합동으로 실시하여 효과성을 제고할  
수 있게하고 위법행위가 확인되거나 혐의가 짙은 사안 중 형사처벌  
대상은 사범당국에 고발조치 또는 수사의뢰 하며, 탈세의 의혹이  
있는 건에 대하여는 세무관서에 통보하여야 한다.

6-2-2. 무허가 건축물, 불법용도변경 행위 등 개발제한구역 법령 위반자에  
대해서는 법 제30조 및 「개발제한구역내 불법행위의 예방과 단속에  
관한 규정」(국토교통부 훈령)에 따른 조치를 철저히 이행하여야 한다.

## 제7장 행정사항

7-1-1 (제검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령  
훈령 제248호)에 따라 이 훈령의 발령 후의 법령이나 현실여건의 변  
화 등을 검토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는  
기한은 2015년 9월 7일까지로 한다.

부칙(2009.10.12)

1. (시행일) 이 훈령은 발령한 날로부터 시행한다.
2. (종전 지침의 폐지) 이 훈령 시행과 동시에 종전의 『개발제한구역의  
조정을 위한 도시관리계획변경안 수립지침』은 폐지한다.
3. (일반적 경과조치) 종전의 지침에 의하여 결정된 도시관리계획(중앙  
도시계획위원회 심의시 부과한 이행조건을 포함한다)은 이 훈령에  
따라 결정된 것으로 본다.
4. (기 입안된 도시관리계획안에 대한 경과조치) 이 지침 시행일 이전에 이미  
종전 지침에 의하여 도시관리계획이 입안되어 주민공람이 실시된 지역의  
경우에는 그 입안당시의 개발제한구역 법령에 부합되는 범위안에서 이  
훈령에 따라 입안된 것으로 본다.
5. (기 고시된 국민임대주택단지 조성사업에 대한 경과조치) 이 지침 시행일  
이전 국민임대주택단지 조성을 목적으로 지정된 택지개발예정지구의 경우  
본 지침 4-2-1의 규정에도 불구하고 국토해양부 장관이 관할 지자체  
장과 협의를 거쳐 직접 도시관리계획을 입안할 수 있다.

부칙(2010.5.14)

- ① (시행일) 이 훈령은 발령한 날로부터 시행한다.
- ② (적용례) 3-5-1 (3), (5)부터 (7)까지의 개정규정은 이 훈령의 시행일 이  
후 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경(개발제한구역 해  
제)을 국토해양부장관에게 신청하는 분부터(보금자리주택은 지구지정안  
을 주민공람하는 분부터) 적용한다.

부칙(2010. 12. 27)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 훈령 시행 전에 도시관리계획변경안을 중앙도시계획위원회의 심의를 받은 경우에는 종전의 규정에 따른다.

부칙(2011. 7. 26)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 훈령 시행일 이전 도시관리계획이 기 결정된 사항에 대하여는 이 훈령에 따라 수립되어 결정된 것으로 본다.

제3조(적용례) 3-5-1(2)③(집단취락 공원·녹지율)은 이 훈령 시행일 이후 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획변경안을 입안하는 경우(주민공람 실시 전일 것) 또는 지구단위계획 미수립 해제취락이 지구단위계획을 수립하는 경우에 적용한다.

부칙(2012. 7. 16)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 훈령 시행일 이전 도시관리계획이 기 결정된 사항에 대하여는 이 훈령에 따라 수립되어 결정된 것으로 본다.

부칙(2012. 9. 26)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

부칙(2013. 4. 30)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

부칙(2013. 8. 19)

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.