

<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 같은 법 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 「법제업무운영규정」 제26조제9항에 따라 민원인께서 법령해석을 요청할 수 있음을 알려드립니다.

<도시정책과-6490, 2012.10.09.>

<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>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

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

<도시정책과-2790, 2012.05.01.>

<유권해석>

① 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 도시관리계획수립지침(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>

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>

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 생각됩니다.

<유권해석>

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>

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 도시관리계획 입안의 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 않았다하여 제안된 내용이 자동적으로 도시관리계획에 반영된

것으로 볼 수는 없습니다.

<도시정책팀-4898, 2004.08.27>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

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

<도시정책팀-24, 2005.09.06>

<유권해석>

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>

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>

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>

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)⑩ ‘환경정책기본법 제25조에 따른 사전환경성검토 대상인 도시

·군관리계획을 입안하는 경우'가 지구단위계획에 한해 적용되는 예외사항인지 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>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 우선, 「국토계획법 시행령」 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>

<유권해석>

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제2항의 규정에 의하면 시장 등은 도시관리계

획 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 제외 여부에 대해 별도로 정하고 있지 않아 민법 제155조에서 “기간의 계산은 법령, 재판상의 처분 또는 법률행위에 따른 다른 정한 바가 없으면 본장(제155조 내지 제161조)의 규정에 의한다”라고 정하고 있어
- 민법 제157조는 “기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니하나, 그 기간이 오전 영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다” 라고 규정되어 있으며, 동법 제159조 및 제161조의 규정에 의하면 “기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료 하되, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다”라고 정하고 있습니다.
- 따라서, 기간을 일로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료되고, 동기간내 국·공휴일이 포함된 경우 그 기간도 산입되고 다만, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때만 그 익일로 만료되는 것임을 알려드립니다.

<도시정책팀-596, 2004.02.10>

* 민법

- 제155조 (본장의 적용범위) 기간의 계산은 법령, 재판상의 처분 또는 법률행위에 다른 정한 바가 없으면 본장의 규정에 의한다.
- 제157조 (기간의 계산점) 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니한다. 그러나 그 기간이 오전영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다.
- 제159조 (기간의 만료점) 기간을 일, 주, 월 또는 연으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료한다.
- 제161조 (공휴일 등과 기간의 만료점) 기간의 말일이 토요일 또는 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다.

<유권해석>

① 질의요지

- 도시관리계획(재정비) 관련 주민의견청취 이후 시 도시계획위원회 자문결과 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>

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, 관계 기관 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 미치는 영향, 관련 이해관계인과의 관계 등을 면밀히 검토하여 도시·군관리계획의 입안권자인 해당 지자체에서 결정할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-5092, 2013.10.04>

<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 도시계획위원회 심의를 인정할 수 있는지 여부

② 회신내용

- 2009.12.29 개정된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘법’)」 제29조제1항 단서규정에 따르면 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 ‘대도시’라 한다)의 경우에는 해당 시장이 도시관리계획을 직접 결정하도록 하고 있으며,
- 부칙 제3조에 따르면 이법 시행 전에 신청한 도시관리계획 결정은 제29조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 하고 있음
- 다만, 동 부칙에 대도시 승격시점을 기준으로 도시관리계획의 결정권한에 대한 경과규정을 별도로 두고 있지 않으므로 2009.12.29 이후 대도시로 승격한 경우에는 대도시에서 직접 도시관리계획을 결정하여야 함(법제처 법령해석총괄과-2388, 2012.06.01)
- 이 경우 대도시 승격 이전 신청을 받은 도에서 도시계획위원회 심의 절차를 이행한 경우라도 법 제 30조제3항 및 제7항에 따르면 대도시 시장이 도시관리계획을 결정하려면 대도시에 두는 도시계획위원회 심의를 거치도록 하고 있으므로 도시관리계획의 결정권한이 있는 대도시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정·고시하는 것이 타당

(법제처 법령해석총괄과-2388, 2012.06.01 참조)

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제4호에 따라 지구단위계획의 내용에는 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도를 정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제25조제4항에 따라 지구단위계획으로 결정된 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경(법령에서 정한 상한을 초과하지 않은 경우에 한함)인 경우에는 경미한 사항으로 지구단위계획의 변경절차를 간소화 할 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>

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 변경

에 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>

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>

① 질의요지

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

② 회신내용

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

- 누적개념을 적용하도록 한 도시계획시설은 같은 호 나목에서 공원 및 녹지로 따로 정하고 있고, 도시계획시설의 변경은 국가 또는 지방자치단체의 권한으로서 짧은 시일내에 여러 번 변경하는 것도 현실적으로 쉽지 아니하므로
- 공원 및 녹지 외의 다른 도시계획시설의 경우 경미한 변경은 변경 직전의 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경을 말하는 것으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.

<도시정책과-6063, 2009.11.02>

<유권해석>

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 운영취지 등을 고려하여 불필요한 획지조성이 발생하지 않도록 일정기준을 마련하여 운영하는 것이 타당할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-791, 2011.12.13>

<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 받

아 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>

<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 것을 원칙으로 하고 있음
- 동 규정은 원인행위의 실효로 인해 발생하는 불필요한 도시·군관리계획 결정을 막고자 하는 것으로 지구단위계획구역 지정 실효로 인해 용도지역이 종전의 용도지역으로 자동으로 환원되는 것은 아니며,
- 이는 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>

<유권해석>

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 도시관리 계획에 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>

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·군관리 계획은 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>

① 질의요지

- 「도시·군관리계획수립지침」에 따르면 도시·군관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 변경할 수 없으나, 중앙정부가 추진하는 주요 정책사업으로 인하여 도시·군관리계획의 변경 결정이 불가피하다고 인정되어 중앙행정기관의 장이 당해 도시·군관리계획 결정권자와 협의 한 경우는 예외적으로 허용하고 있는 바,
- 중앙정부가 결정권자인 도지사 및 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 결정해야 하는 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>

<유권해석>

① 질의요지

- 지구단위계획 수립시 도시기본계획과 부합되지 않는 부분이 발생하는 경우 반드시 도시기본계획 변

경을 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>

<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」 제31조제2항제6호가목 및 「도시·군관리계획수립지침」 3-2-9-1 규정에 따라 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 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.>

<유권해석>

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 청구가 가능 여부, 수용청구 대상기관 및 매수청구를 다시 해야 하는지 여부?

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

② 회신내용

가. 질의 가)에 대하여

- 국토계획법 제47조에 따른 10년 이상 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구는 토지소유자의 매수청구에 따라 시장·군수 등이 매수하는 제도로서 공공사업 시행을 위하여 “사업인정”을 받아 보상하거나 수용하는 것이 아니므로 재평가나 토지보상법에 의한 재결신청 규정은 적용될 여지가 없다고 판단됩니다.
- 아울러, 동 제47조의 매수청구는 시장·군수 등이 통보한 매수금액이 적어 토지소유자가 양도 의사가 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 토지매수청구와 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, 도시계획시설부지매수청구서 비교에 규정)하고 있음을 알려드리니 이점 이해하여 주시기 바랍니다.

<유권해석>

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 매수 하도록 매수 의무자에게 의무를 부과한 규정으로 보아야 할 것이므로, 2년이 경과한 후에도 매수할 수 있다고 봅니다. 다만, 동조 제7항에 따라 2년이 경과하면 건축물을 건축할 수 있는 권리가 부여되므로 매수청구자(토지소유자)가 동의하여야 할 것입니다.
- 동조 제4항에 따라 매수가격 등은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하는 것이므로, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제17조제2항제3호에 따라 평가한 후 1년이 경과하면 재평가를 하는 것이 타당할 것입니다.
- 다만, 매수가격 등은 위 법률을 준용하도록 정하고 있으므로 토지소유자가 당초 평가액에 따른 매수에 동의하고 해당 지역의 지가변동률이나 신속한 매수필요 등을 종합적으로 고려하여 재평가의 실익이 없다고 판단되면 당초 평가액으로 매수할 수 있다고 봅니다.

<도시정책과-8103, 2010.12.23>

<유권해석>

① 질의요지

- 해당지역(oo도)은 우수한 자연관광자원으로 인해 자연적으로 형성된 관광지(도시기본계획상 관광휴양형 지구단위계획으로 물량이 반영된 지역)로 현재 주거·숙박(민박·펜션등)·음식점이 혼재되어 있어 향후 난개발에 따른 환경악화를 막고 체계적·계획적으로 관리하기 위해 관광휴양형 지구단위계획을 수립하고자 하오나 현행 지구단위계획수립지침상 허용시설에 해당되지 않아 문제가 발생하는바 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 지구단위계

획의 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>

① 질의요지

- 계획관리지역에 지정된 산업·유통형 지구단위계획구역에서 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질 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>

① 질의요지

- 가. 해당지역은 생산관리지역과 농림지역이 혼재된 지역으로 3만제곱미터 미만의 소규모 면적에 대해 지구단위계획을 수립하여 용적률 등을 완화해 줄 수 있는지 여부
- 나. 지구단위계획 수립 이전에 토지조성을 할 수 있는지 여부

② 회신내용

- 질의 ‘가’에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제51조제3항에 따르면 도시지역외의 지역에서 지구단위계획을 수립하고자 하는 경우에는 해당지역이 구역면적의 50% 이상이 계획관리지역이고 나머지 지역이 생산관리지역이거나 개발진흥지구로 지정되어 있어야 하며, 같은 법 시행령 제44조제1항제2호다목에 따라 그 면적은 3만제곱미터 이상이 되도록 하고 있습니다.
- 아울러, 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 용적률 등을 완화하여 적용할 수는 있으나, 용적률 등을 완화해 주기 위해 지구단위계획을 수립하는 것은 타당치 않음을 알려드립니다.
- 질의 ‘나’에 대하여, 국토계획법 제54조에 따르면 지구단위계획은 법정계획으로 지구단위계획이 수립된 지역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 지구단위계획에 맞게 하도록 하고 있습니다.
- 따라서, 지구단위계획에 따른 건축 등의 계획이 수립되지 않은 상태에서 건축 등을 위한 토지조성을 미리 하는 것은 타당치 않을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1568, 2013.03.05>

<유권해석>

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 택지개발사업 지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위계획으로 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 지구단위계획구역을 변경할 수 있을 것이나, 구체적인 사항은 지구단위계획 입안 및 결정권자가 주변여건 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-982, 2008.11.03>

<유권해석>

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 지구단위계획구역을 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·유통개발진흥지구 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 지구단위계획수립에 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, 「산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률」상의 공장과 근로자주택, 「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>

<유권해석>

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 도로 부지로 제공하여 용적률 등의 인센티브를 받고자 한다면 지구단위계획 수립 시 반영되어야 함을 알려드립니다.

<도시정책과-5650, 2011.09.05>

<유권해석>

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 하

고 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>

① 질의요지

- 국토계획법 시행령 제46조제1항제2호에서 ‘공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용’이란 공사비뿐만 아니라 공공시설등의 설치를 위해 토지를 사용함에 따른 보상비와 관련 법령 등에 의해 부담하는 각종 비용 등 공공시설등의 설치에 소요되는 모든 비용을 포함하는 것인지 여부

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제1항에 따르면 제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 용적률 등을 완화하여 적용할 수 있도록 정하고 있습니다.
- 따라서, 같은 항 제2호에서 정하고 있는 ‘공공시설등을 설치하는데 드는 비용’이란 같은 항 제1호에서 정하고 있는 공공시설등의 부지제공에 따른 비용을 제외한 공공시설등을 설치하는데 드는 공사비와 그에 부수되는 비용을 포함하는 것이 타당할 것으로 판단되니,
- 공공시설등의 설치비용 산정 등에 대한 구체적인 사항은 귀 시의 도시계획조례에서 정하여 운영할 사항임을 알려드립니다.

<도시정책과-2335, 2011.04.13>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “법”) 시행령(이하 “영)」 제46조제1항에 따르면 지구단위 계획구역에서 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>

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>

① 질의요지

- 최고고도지구(7층이하)로 지정된 제2종일반주거지역에서 아파트를 건설하고자 할 때 사업승인시 의 제되는 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>

① 질의요지

- 「행복도시 도시계획기준」(지자체 조례에 해당)에서 근린상업지역 내에서는 용적률 500%이하로 건축하도록 규정하고 있으나, 해당 지구단위계획에서 공개공지를 법정 의무면적(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 : $\{1 + (\text{제공면적} - \text{법정 의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \text{당해 필지의 지정용적률} \times 1.2 \times \text{당해 필지의 지정용적률}$

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>

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>

<유권해석>

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>

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>

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>

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>

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조에 따라 개발행위허가를 받은 후 허가 받은 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>

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>

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>

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>

① 질의요지

- 가) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안에서 관계법령에 따른 허가·인가를 받아서 토지를 분할하려는 경우 분할 후 잔여토지의 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 보다 작을 경우 개발행위허가 대상인지 여부?

나) 산지전용허가를 의제한 건축허가를 받아 등록전환 및 토지분할을 하고자 하였으나, 등록전환과정에서 토지면적이 감소되어 분할 후 잔여토지의 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적미만으로 분할되는 경우 개발행위허가 대상인지 여부?

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 시행령 제51조제5호의 규정에 의하면 가. 토지분할은 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허

가·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>

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>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 국토계획법 제56조제1항제1호에 따라 건축물의 건축 그 자체도 개발행위허가대상이고(건축법령에 의한 허가 등 신청서류로 갈음되고 협의 또는 건축복합민원일괄협의회의로 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)신청서 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>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호 및 제2호에 따르면 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경은 개발행위허가를 받도록 정하고 있습니다.

따라서, 단순 지목변경 및 합병은 개발행위허가대상은 아니라 할 것이나 기존 사업부지와 인접한 토지를 사업부지에 편입하고자 하는 경우 편입되는 토지(이하‘편입부지’)에 실질적으로 건축행위 및 토지형질변경 행위가 이루어지지 않는다 하더라도 추가된 편입부지로 인해 총 사업부지(대지)의 변경이 수반되는 경우라면 이는 새로운 개발행위(건축 부지조성을 위한 개발행위)로 보아 개발행위허가를 받는 것이 타당할 것입니다.

다만, 별도의 개발행위는 이루어지지 않으므로 개발행위허가 신청(기존 건축부지확장을 위한 토지의 형질변경)이 될 경우 허가권자가 허가내용을 검토하여 동 법률에서 정한 개발행위허가기준 등에 적합한 경우라면 개발행위 준공검사를 진행하는 것이 타당할 것으로 판단되오니 해당 허가권자에게

문의하여 주시기 바랍니다.

<도시정책과- 8470, 2012.12.26>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제5호가목에 따라 「사도법」에 의한 사도개설 허가를 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>

<유권해석>

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>

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 용

지의 확보계획이 없을 경우에는 허가할 수 있는지 여부?

② 절의회신

- 국토계획법 제58조제1항제5호의 기반시설 확보의 내용은 건축물의 건축 등 개발행위에 따른 기반시설에 대한 규정으로 보아야 할 것으로 단순 매매를 목적으로 하는 토지분할의 경우까지 적용하는 것은 타당하지 않다고 판단되나,

개발행위허가시에는 국토계획법 시행령 별표1의2에 따라 허가기준(분야별, 개발행위별 검토사항)을 검토 하여야 하며, 동 별표 제2호라목(1)(다)의 규정에 따라 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 관련 법령에 부합하는지 여부를 종합적으로 검토하여야 할 것으로

개발행위허가신청서에 작성하는 토지분할의 목적이 단순 매매라 하더라도, 분할의 내용으로 보아 건축물의 건축이 수반되는 형태인 바둑판식 및 택지식 분할의 경우에는 건축물의 건축이 가능한지 여부(기반시설확보 및 허가기준 적합여부 등)에 대해서도 검토해야 하는 것이며, 허가기준에 맞지 아니하여 건축물의 건축이 곤란한 토지를 바둑판식 또는 택지식 형태로 분할하고자 하는 경우에는 불허가 처분하는 것이 타당할 것입니다.

<도시정책과-5686 , 2012.09.04 >

<유권해석>

① 절의요지

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

② 회신내용

- 개발행위허가시 진입도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2(개발행위허가기준) 제1호마목에서 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고 대지와 도로와의 관계는 「건축법」에 적합하도록 정하고 있고, 「개발행위허가운영지침」 3-1-5에서도 「건축법」에 적합하도록 확보하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하도록 정하고 있으므로, 지구단위계획 등을 수립하는 경우 외에는 진입도로를 반드시 도시계획도로로 개설해야 하는 것은 아닙니다.

다만, 15호 정도의 단독주택부지를 조성하는 경우라면 사후적으로 진입도로에 대한 소유권이 변경되어 분쟁이 생길 소지가 많으므로 도시계획도로로 개설하여 해당 지방자치단체에 무상귀속하거나 「사도법」에 의한 사도 또는 사설도로로 개설하여 해당 지방자치단체에 기부채납하는 것이 바람직할 것입니다.

<도시정책과-2259, 2010.04.01>

<유권해석>

① 질의요지

- 2009.11.11. 농림지역 및 계획관리지역에서 개발행위허가(농지개량) 후 2010.06.29. 준공검사(농사 목적으로 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>

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>

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 경우에

도 적용된다 할 것입니다.

따라서, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의 대상은 시행령 제55조제3항각호에 해당하는 경우와 다른 법률에서 개발행위허가 규모 이상으로 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에도 적용된다고 보아야 할 것입니다.

참고로 국토계획법 제59조 및 시행령 제57조제1항제1호의 규정에 대해서 개발행위허가시 개발행위허가규모를 초과하더라도 도시계획위원회 심의를 거치면 국토계획법상 개발행위허가가 가능한 것으로 오해 할 수 있으나, 국토계획법상 개발행위허가규모를 초과할 수 있는 개발행위는 시행령 제55조제3항각호 어느 하나에 해당하는 경우에만 가능하다 할 것입니다.

<도시정책과- 5400, 2012.08.22>

<유권해석>

① 질의요지

- 제2종일반주거지역에서 공동주택(아파트) 신축을 위해 「주택법」에 따라 지구단위계획 결정을 의제하는 경우 해당지역 면적이 개발행위허가규모(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 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있습니다.

귀 질의의 경우 「주택법」 제17조에 따라 지구단위계획을 의제하는 경우에는 국토계획법 제59조제2항제2호의 “지구단위계획을 수립한 지역에서 하는 개발행위”로는 볼 수 없다 할 것으로 국토계획법 제56조제1항제1호 내지 제3호에 해당하는 행위로서 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호에 해당하는 경우에는 동조 제4항의 규정에 의한 형질변경면적에 따라 해당 도시계획위원회의 심의를 받아야 한다고 판단됩니다.

<도시정책과-2199, 2012.4.8>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 국토계획법 제58조제1항 및 같은 법 시행령 제55조제1항의 규정에 따라 개발행위허가는 용도지역별 개발행위허가 규모에 적합하여야 하며, 위 규정은 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우에도 적용된다고 보아야 할 것입니다.

다만, 같은 법 시행령 제55조제3항 각호에 해당하는 경우에는 허가 규모를 초과하더라도 개발행위허가가 가능하도록 규정되어 있고, 이중 같은 조 제3항제3호의2 각목에 해당하는 경우에는 시·도(대도시인 경우에는 대도시) 도시계획위원회 심의를 거치는 경우에는 개발행위허가 규모 제한을 적용하지 아니하도록 규정되어 있는 바,

귀 질의의 경우와 같이 개발행위허가 규모를 초과하는 공장설립과 관련하여 산집법 제13조의2제1항의 규정에 따라 국토계획법 제56조제1항제2호(토지의 형질변경)의 개발행위허가를 의제하고자 하는 경우에는 시·도(대도시인 경우에는 대도시) 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1591, 2012.3.8>

<유권해석>

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(붙임 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. 미

관 훼손방지 등을 위해 필요한 사항이 있으면 이에 대하여는 적절한 조치를 취할 수 있다고 판단됩니다.

<도시정책과-2448, 2011.04.19>

<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>

<유권해석>

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>

① 질의요지

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

② 회신내용

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

<도시정책과-383, 2013.1.16>

<유권해석>

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 장애의 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 장애의 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>

① 질의요지

○ 가. 도시계획시설(유원지)로 결정되고, 현재 실시계획인가를 받았으나 아직까지 사업을 착수하지 못하고 있는 경우 동 유원지 부지 내 가설건축물 허가 가능여부?

나. 도시계획시설(유원지)로 결정되고, 현재 실시계획인가를 받았으나 10년 이상 사업이 시행되지 않고 남은 사업기간에도 착수하지 못하는 경우 실시계획인가의 연장 가능여부

② 회신내용

○ 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제88조 및 같은 법 제97조에 따라 실시계획인가를 받기 위해서는 설계도서, 자금계획서, 사업기간(착수예정일 및 준공예정일), 감정평가서 등을 제출하고, 이행보증금 및 각종 부담금을 납부하여야 하므로 실질적으로 공사가 시행될 때 실시계획인가를 받는 것이 바람직하다 할 것입니다.

따라서, 원활한 도시계획시설 사업을 위해 우리부에서는 실시계획인가가 되었다면 착공 여부(지역 여건에 따라 실시계획인가 고시된 착수예정일과 실질적인 착수일은 다를 수 있음)와 관계없이 해당 도시계획시설 사업이 시행중인 것으로 운영하고 있으므로 실시계획인가 받은 사업부지에 가설건축물 허가는 타당하지 않습니다.

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

<도시정책과-3837, 2012.6.18>

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제64조제1항에 따르면 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중·지하에는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 개발행위허가를 할 수 없으나,

국토계획법 시행령 제61조제3항에 따라 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우에는 개발행위허가가 가능합니다.

따라서, 「도로법」에서 해당 도시·군계획시설인 교통광장의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 경우라면 「도로법」에 따른 점용허가를 받아 개발행위허가가 가능한 것으로 판단되며, 이 경우 별도의 도시·군계획시설 변경결정 절차는 거칠 필요가 없음을 알려드립니다.

다만, 「도로법」에서 교통광장의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는지 여부에 대하여는 「도로법」 등 관련 법령을 종합적으로 검토하여 판단할 사항입니다.

<도시정책과-2939호, 2013.7.17>

<유권해석>

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 국

가 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>

① 질의요지

- 「2012여수세계박람회 지원특별법」(이하 박람회지원법) 제29조에 의한 실시계획 승인시 제30조제1항제9호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조에 따른 개발행위허가, 제86조에 따른 도시계획시설사업 시행자 지정 및 제88조에 따른 도시계획시설사업 실시계획 인가 등이 의제처리되는 바,

이 경우 박람회지원법에서 지구내 공공시설 무상귀속과 관련하여 따로 규정하지 아니한 경우 국토계획법 제65조 및 제99조에 따라 공공시설의 무상귀속처리할 수 있는지

② 회신내용

- 박람회지원법 제29조에 따라 실시계획 승인을 받아서 설치하는 공공시설에 대하여는 국토계획법 제65조 및 제99조에 따라 처리하는 것이 타당하고 실시계획의 승인을 받은 시행자는 제65조 등의 개발행위허가를 받은 자 또는 시행자로 인정하는 것이 타당하다고 판단됩니다. 다만, 법제처에서 유사건에 대해 다르게 법령해석한 사례(안건번호 08-0221, 경기도용인교육청 2008.10.15)도 있으니 참고하시기 바랍니다.

국토계획법 제65조 등을 적용하는 사유는 공공시설은 기반시설이고 대부분은 도시계획시설인 바(일부 도시계획시설도 아닌 시설도 있음), 국토계획법은 기반시설 또는 도시계획시설의 설치 등에 대하여 다른 법률에 따로 정한 것이 없으면 일반적으로 적용되는 법률이고, 의제처리는 절차 간소화를 위한 취지가 강하므로 다른 법률에서 정한 것이 없다면 국토계획법을 적용하는 것이 타당하다할 것입니다.

또한, 제도의 운영측면에서 보면 현 국토계획법상 공공시설 무상귀속제도는 1971.1.19. 구)도시계획법(법률 제2291호, 법률 제5898호, 1999.2.8 기능대체요건만 삭제)에서 도입되어 운영되고 있는 제도로써 국토계획법상 개발행위허가나 도시계획시설사업의 실시계획인가에 대하여 대부분의 인·허가 관련 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 없다할 것이므로 시행자가 당해 사업추진과정에서 많은 사업비를 들여 공공시설을 설치하여 동 제65조 등에 따라 무상귀속하고자 하는데 위 제65조 등을 적용할 없다는 것은 사회적 통념에도 맞지 아닐 뿐만 아니라 새로운 공공시설은 동 제65조 등에 따라 무상귀속처리하고 기존의 폐지되는 공공시설은 무상으로 양도하지 아닐 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 >

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

- 질의 가)에 대하여

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

질의 나)에 대하여

국토계획법 제65조의 공공시설 무상귀속 규정은 각종 개발사업을 신속·원활하게 시행할 수 있도록 국·공유지 중 공공시설의 취득절차를 간소화하고 새로 설치하는 공공시설을 행정청에 무상귀속함에 따라 금전적 보상 차원에서 「국유재산법」 등에 대한 특례규정을 둔 것으로, 같은 조 제1항의 규정에 의하면 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설을 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속되도록 규정되어 있으므로, 귀 질의의 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발사업에 따른 토지이용에 관계없이 종래의 공공시설에 해당되는 경우라면 무상귀속되는 것이 타당할 것입니다.

다만, 귀 질의사항은 「택지개발촉진법」에 따른 무상귀속 여부에 대한 내용으로 개별법에서 별도로 정한 경우에는 그 법률에서 정한 바에 따라 처리하여야 할 것입니다.

<도시정책과-5526, 2012.08.28 >

<유권해석>

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)제65조 제1항에 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 공공시설

에 대해서는 행정청에게 무상으로 귀속된다 할 것으로 종래의 공공시설에 대해서는 무상귀속 되는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

<도시정책과-5165 , 2012.08.09 >

<유권해석>

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 >

<유권해석>

① 질의요지

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

② 회신내용

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

<도시정책과-2790, 2012.05.01.>

<유권해석>

① 질의요지

계획관리지역에 「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종 근린생활시설 중 제조업소(이하 “제조업소”라 함)를 신청할 때, 보전관리지역에 진입도로 개설이 가능한지 여부.

② 회신내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제76조 내지 제78조 및 도시·군계획조례에 따라 용도지역·용도지구 안에서의 건축제한규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 입지가 가능하며,

나. 국토계획법 시행령 제83조제4항에 따라 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 별표 2 내지 별표 27, 제72조 내지 제77조 및 제79조 내지 제82조의 규정에 의한 건축물에 관한 사항을 적용합니다.

다. 다만, 질의의 경우처럼 용도지역에서 건축 제한 중 진입도로에 대하여는 국토계획법령에서 별도로 규정하고 있지 않으므로 해당 개발행위허가권자가 개발행위 규모, 기반시설 설치, 기반시설 용지확보계획 등의 적절 여부 및 주변지역과의 관계 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

<도시정책과-5816, 2013.10.31.>

<유권해석>

① 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함.) 별표4 제2호 사목의 규정 중 ‘유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15미터 이상의 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다’에서 도로의 의미가 개설 완료된 도로인지 아니면 도시계획 예정도로 중 일부(너비 4미터)만 개설되어 있어도 가능한지 여부.

② 회신내용

- 국토계획법 시행령 별표4 제2호 사목에서 제1종일반주거지역 안에서 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설에서 “너비 15미터 이상의 도로”란 인구가 밀집되어 있는 주거지역의 원활한 교통소통 등을 위한 최소한의 너비 규정임을 감안할 때
- 질의의 경우 중 15미터 이상의 도로가 개설되어 있어야 가능할 것으로 자세한 사항은 관련 자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-462, 2013.01.18.>

<유권해석>

① 질의요지

계획관리지역내 화학제품제조시설 중 공장의 업종코드 20302(합성수지 및 기타 플라스틱 물질제조업)로 건축용 바닥재[반고상(반액상)] 생산업체 입지가 가능한지 여부.

② 회신내용

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 20(계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물)에서 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다)은 입지를 제한하고 있으나, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하고 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설을 제외하도록 규정하고 있습니다.

나. 질의의 경우처럼 원재료인 에폭시수지[반고상(반액상)]에 부원료인 탄산칼슘(고체)을 혼합(물, 용제류 미사용)하여 건축용 바닥재[반고상(반액상)]를 생산하는 것은 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설로 보기 어려울 것으로 보이나, 구체적인 사항은 당해 공장의 원료, 제조공정 및 생산물의 종류 등을 잘 알고 있는 해당 지자체 담당자가 판단하여야 할 것입니다.

<도시정책과-1595, 2013.05.22.>

<유권해석>

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)제 93조(기존의 건축물에 대한 특례)의 적용대상이 되지 않고, 지적 분할 및 합병 후 종전의 용도로 계속 사용하기 위해서는 해당 건축물이 현행 용도지역에서의 건축제한 규정(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등)에 적합하여야 할 것입니다.

질의 “나”와 관련하여

- 국토계획법 제31조제2항의 규정은 도시·군관리계획 결정으로 당초보다 행위제한이 강화되어 이미 추진하고 있는 사업이나 공사를 계속할 수 없는 경우 현행 기준에 맞지 않아도 이를 인정해 주는 것으로서, 사업이나 공사 중 발생한 부득이한 변경에 대해서도 기 허가받은 범위 내에서 동 규정을 적용할 수 있을 것으로 판단되으나 기 허가받은 기존 부지를 분할하거나 인근 부지와 합병하는 것 까지 포함하는 것은 타당하지 않으며 이는 「건축법」 등 관련 법령에도 적합하여야 함을 알려드립니다.

<도시정책과-4665, 2012.07.20.>

<유권해석>

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 대상 인지 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.>

<유권해석>

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 해야하는지 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>

① 질의요지

둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 걸쳐 있는 A, B대지를 각각 용적률 800%

를 적용받아 건축허가를 득하였으나, A, B대지를 합병(일반상업지역 465㎡, 제3종일반주거지역 409㎡)시 A대지와 B대지 기존 부지는 변동없이 A대지와 B대지 양지상에 한동의 건물을 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 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하여야 하며, 대통령령으로 정하는 규모 이상일 경우에는 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하여야 합니다.

나. 아울러, 국토계획법 부칙 <법률 제11292호, 2012.02.01.> 제6조(둘 이상의 용도지역등에 걸치는 대지에 대한 적용 기준에 관한 경과조치)에는 이 법 시행(2012.08.02.) 당시 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우에 있어서 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준은 제84조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용하나, 이 법 시행 이후 건축허가사항 변경(설계변경) 할 경우 현재 법률을 적용하여야 할 것으로 자세한 사항은 관련자료를 갖추어 종합행정업무를 하고 있는 해당 지자체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-635, 2013.01.25.>

<유권해석>

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 “용도지역 등”)에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(같은 법 시행령 제94조에 의거 330제곱미터, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 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.

<유권해석>

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 건축없이 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.>

<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>

<유권해석>

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, 이

는 공공목적의 사업을 원활하게 추진하기 위함이라 할 것입니다. 이에 따라 같은 법 시행령 제96조 제4항제3호에서는 “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 문제되는데,
- 도로, 철도, 공원, 녹지 등 대부분의 공공시설은 도시계획시설사업으로만 설치할 수 있고, 민간사업자가 개발행위허가를 받아 공공시설을 설치할 수 있는 경우는 공공공지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비 등 전체 공공시설 26개 중 6개에 불과한데, 이마저도 대부분은 도시계획시설사업으로 설치가 이루어지고 있습니다. 도시계획시설사업의 경우에는 주민의견 청취 · 도시계획위원회 심의를 거쳐 도시관리계획결정을 받아 설치하도록 규정하고 있기 때문에, 개발행위 허가를 받은 경우보다 다양한 절차를 통해 공공성을 담보하고 있다고 볼 수 있습니다.
- 또한, 국토계획법 제99조에서는 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하는 경우에는 같은 법 제65조를 준용하여 무상귀속 되도록 규정하고 있어, 도시계획시설사업도 무상귀속의 근거는 법 제65조라고 할 것입니다. 따라서 시행령 제96조제4항제3호에서 “법 제65조에 의해 무상귀속 되는 공공시설을 설치하고자 하는 자”의 범위에는 법 제99조의 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하고자 하는 자도 포함된다고 보는 것이 타당합니다.
- 이러한 점을 고려해 볼 때, 민간사업자가 도시계획시설사업으로 공공시설을 설치하여 무상귀속 하는 경우에는 시행령 제96조제2항에 따른 사업시행자 지정 요건을 갖추지 않아도 사업시행자로 지정할 수 있다고 판단됩니다.

<도시정책과-3864, 2012.06.19>

<유권해석>

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 도시계획시설사업을 분리하여 대지조성부분(무상귀속 및 양여토지의 등기이전)을 우선 준공하고, 그 외 부분은 별도 실시계획에 의해 사업 추진 후 준공할 수 있는지 ?

② 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제87조 규정에 따라 필요한 경우 사업시행 대상지역을 둘 이상으로 분할하여 시행할 수 있는 것이며, 도시계획시설사업의 준공은 인가받은 내용대로 준공검사를 받아야 하는 것이므로 필요하다면 변경인가를 거쳐야 할 것입니다. 이 경우 실시계획인가권자가

인가받은 내용을 변경하여 분할시행을 인정해 줄 것인지 등은 현지여건에 따라 판단하여야 할 것이니 당해 시설의 실시계획인가권자와 다시 상의하시기 바랍니다.

<도시정책과-5277, 2012.08.11>

<유권해석>

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 위치 변경이 없고, 개별 연면적 10% 미만의 변경을 의미합니다. 따라서 귀 질의는 위 규정의 경미한 변경에 포함된다고 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

<도시정책과-1880, 2010.03.18>

<유권해석>

① 질의요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제113조의3 제1항에서 “심의 종결 후”에 대한 회의록 공개를 위원회 개최 후를 심의종료로 보는지, 아니면 해당 안건의 최종처리시점을 심의종료로 보는지 여부.

② 회신내용

- 회의록의 공개에 관해 동 법령에서는 심의·의결의 객관성과 공정성을 최대한 확보할 수 있도록 심의 종결 후 일정기간(최대 1년)의 범위내에서 비공개기간을 설정할 수 있도록 규정하고 있고, 공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해칠 우려가 있다고 인정하는 경우나 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 개인 식별 정보(이름·주민등록번호 등)에 관하여는 비공개할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려할 때 이건 회의록 공개 시점 관련 “심의 종결 후”는 해당 안건의 최종 처리시점이 아닌 “각각의 위원회 개최 후”로 보아야 할 것입니다.

<도시정책과-3981, 2012.06.22.>

<유권해석>

① 질의요지

- 도시계획위원회 심의자료(심의조서, 파워포인트 설명자료, 결과통보 공문)를 전자파일 형태로 정보 공개 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.>

<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>

<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 예정 도로 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.>

<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.>

<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·판매 시설 또는 공장으로 분류되는 것은 포함되지 않습니다. 끝.

<도시정책과-7495, 2012.11.19.>

<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 배출 규모 범위 내에서 폐수배출량만 증가시키는 것도 종전의 용도로 사용하는 것으로 볼 수 있습니다.(법제처 법령해석 안전번호 2010-0211 참고)
- 다. 다만, 수질보전법 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 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.>