

목 차

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 질의·회신 사례집

2009

국 토 해 양 부
도 시 정 책 관

제1장. 총칙

1. 용어의 정의(법 제2조)

제2장. 도시기본계획

1. 도시기본계획일반

제3장. 도시관리계획

제1절. 도시관리계획의 수립절차

1. 도시관리계획 입안의 제안(법 제26조)
 - 1.1. 도시계획시설의 주민제안
 - 1.2. 지구단위계획의 주민제안
2. 주민 및 지방의회 의견청취(법 제29조)
3. 도시관리계획의 결정(법 제30조)
4. 도시관리계획결정의 효력(법 제31조)
5. 도시관리계획 일반

제2절 도시계획시설

1. 도시계획시설의 설치·관리(법 제43조)
 - 1.1. 교통시설
 - 1.1.1. 도로
 - 1.1.2. 자동차정류장
 - 1.2. 공간시설
 - 1.2.1. 기타 공간시설
 - 1.3. 유통·공급시설
 - 1.3.1. 수도·전기·가스·열공급설비
 - 1.4. 공공·문화체육시설
 - 1.4.1. 학교
 - 1.4.2. 체육시설
 - 1.4.3. 기타 공공·문화체육시설
 - 1.5. 방재시설
 - 1.6. 보건위생시설
 - 1.6.1. 종합의료시설
 - 1.7. 환경기초시설
 - 1.7.1. 폐기물처리시설

1.8. 지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

2. 도시계획시설부지의 매수청구(법 제47조)
3. 도시계획시설 일반

제3절. 지구단위계획

1. 지구단위계획구역의 지정 등(법 제51조)
2. 지구단위계획의 내용(법 제52조)
 - 2.1. 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용(법 제52조제3항·영 제46조)
3. 지구단위계획 일반

제4장 개발행위의 허가 등

제1절. 개발행위의 허가

1. 개발행위의 허가(법 제56조)
 - 1.1. 개발행위허가의 대상(법 제56조제1항·영 제51조)
 - 1.2. 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위(법 제56조제4항·영 제53조)
2. 개발행위허가의 기준(법 제58조)
 - 2.1. 개발행위허가의 규모(법 제58조·영 제55조)
 - 2.1.1. 개발행위허가의 규모(영 제55조제1항)
 - 2.1.2. 연결개발
 - 2.1.3. 연결개발의 예외
 - 2.2. 개발행위허가의 기준(법 제58조·영 제56조)
3. 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의(법 제59조)
4. 도시계획시설부지에서의 개발행위(법 제64조)
5. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속
6. 개발행위허가 일반

제5장. 도시계획시설사업의 시행

1. 도시계획시설사업의 시행자(법 제86조)
2. 실시계획의 작성 및 인가 등(법 제88조)
3. 공공시설 등의 귀속(법 제99조)
4. 도시계획시설사업의 시행 일반

제6장. 보칙·벌칙

1. 보칙 일반
2. 벌칙 일반

제7장. 법제처 법령해석사례

제1장. 총칙

1. 용어의 정의(법 제2조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제119조제2호가목중 “도시계획”은 동법률 제2조의 정의에서 말하는 도시기본계획과 도시관리계획을 지칭하는지 여부

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에서 “도시계획이라 함은 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분한다”라고 규정하고 있으므로 질의의 도시계획은 도시기본계획과 도시관리계획을 말하는 것입니다.

(도시정책팀-639, '04.02.12)

○ CASE 2.

<질의 요지>

도시계획시설(공동묘지)을 설치하는 자가 도시계획시설사업의 시행자인지 아니면 도시계획사업의 시행자인지 여부

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에서 도시계획사업이라 함은 “도시관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 말한다”라고 규정하고 있고, 동조제12호에서 도시계획사업시행자라 함은 “이 법 또는 다른 법률의 규정에 의하여 도시계획사업을 시행하는 자를 말한다”라고 규정하고 있으므로

- 동조제4호의 기반시설 중 동법 제30조의 규정에 의하여 결정된 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업은 동법 제2조제10호의 도시계획시설사업에 해당하고, 동 사업의 시행자는 도시계획시설사업의 시행자가 됩니다.

- 따라서 도시계획사업시행자는 동조제11호의 도시계획사업을 시행하기 위한 자를 말하나 민간이 도시계획시설사업을 시행하기 위하여는 동법 제86조제5항의 규정에 의하여 시장·군수로부터 시행자 지정을 받아야 합니다.

(도시정책팀-2612, '04.05.18)

○ CASE 3.

<질의 요지>
 도시계획시설로 결정된 폐기물처리시설에 대하여 폐기물처리업을 하고자 할 때 도시계획시설사업 시행자지정 및 실시계획인가를 받아야 하는지 여부

□ 회신 내용

- 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 규정에 의하여 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하며, 도시계획시설사업은 동조제10호 규정에 의하여 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업

을 말합니다.

- 위 규정의 도시계획시설사업을 시행하고자할 때에는 동법 제86조, 제88조 규정에 의거 도시계획시설사업의 시행자지정 및 실시계획인가를 득 하여야 합니다. 영업허가 관련 사항은 폐기물처리시설업 허가 담당 부서에 문의하시기 바라며, 기타 자세한 사항은 현지상황을 잘 알고 있는 해당 도시계획시설사업 인가권자의 안내를 받으시기 바랍니다.

(도시환경팀-1404, '05.11.25)

제2장. 도시기본계획

1. 도시기본계획일반

○ CASE 1.

<질의 요지>
 도시기본계획이 수립되어 있는 지역에서 골프장을 설치하고자 할 때 도시기본계획에 반영되어야 하는지 여부

□ 회신 내용

- 체육시설(골프장)의 경우 도시기본구상도 표시기준에서 표시하지 않아도 되는 시설이므로 관계법령의 기준에 적합하다면 도시기본계획 변경 없이 시설의 설치가 가능할 것으로 판단되니 참고하시기 바랍니다.

(도시정책팀-6913, '04.12.10)

○ CASE 2.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

- 「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, '05.03.16)

제3장. 도시관리계획

제1절. 도시관리계획의 수립절차

1. 도시관리계획 입안의 제안(법 제26조)

1.1. 도시계획시설의 주민제안

○ CASE 1.

<질의 요지>

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 ?

□ 회신 내용

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, '09.08.03)

○ CASE 2.

<질의 요지>

주민의 도시계획시설에 대한 입안제안이 타당한 경우 5년 이내에 도시관리계획 변경이 가능한지

□ 회신 내용

- 도시관리계획수립지침 1-7-1-2에 의거 도시관리계획은 원칙적으로 5년 이내에는 변경할 수 없으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제26조제1항 및 도시관리계획수립지침 1-7-2-2-(6)에 따라 주민의 도시계획시설에 대한 입안제안이 타당할 경우에는 5년 이내에 변경이 가능하도록 규정하고 있는 바, 입안제안이 타당하다고 판단되어 질 경우
- 동지침 8-1-2-1-(1)에 의거 주민(행정청이 아닌 법인체 또는 개인)이 도시계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우에
- ①광역도시계획·도시기본계획 및 다른 도시관리계획 등과의 내용의 적합성, ②도시계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획수립의 필요성, ③기반시설의 공급 및 지원 가능성, ④시군의 재정여건 및 주민의 사업시행능력등의 기준을 충족시키는 가의 여부를 고려하여 도시계획시설 입안권자인 당해 지자체의 장이 판단할 수 있을 것입니다.

(도시정책팀-2077, '05.12.26)

○ CASE 3.

<질의 요지>

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.

□ 회신 내용

- 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, '04.03.11)

○ CASE 4.

<질의 요지>

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.

위 내용이 제2종지구단위계획인 경우에도 적용되는지 여부.

□ 회신 내용

○ 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.

(도시정책팀-3503, '04.06.29)

○ CASE 5.

<질의 요지>

도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민의 범위에 국가, 교육청, 공사등도 포함되는지 여부

도시계획시설의 설치제안시 시설결정대상토지의 80%이상을 확보하지 않아도 되는 사유인 “재원의 부족이 아닌 다른 사유로 부득이하다고 인정되는 경우”의 의미는

□ 회신 내용

○ 「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, '04.07.05)

○ CASE 6

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 및 동법시행령 제20조 제1항의 규정에서 도시관리계획입안의 제안을 받은 입안권자는 제안

일로부터 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 것이지 여부를 조속히 처리토록 하기 위한 것입니다.

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

(도시정책팀-4898, '04.08.27)

○ CASE 7.

<질의 요지>
 주민제안에 의하여 도시계획시설을 입안할 때 대상토지의 80%(동의 포함) 확보여부를 판단함에 있어 토지매매계약서와 잔금처리영수증으로 판단할 수 있는지 여부

동의기간을 명시한 동의서의 경우 그 기간이 경과한 동의서는 효력이 있는지 여부.

토지 매매계약을 체결하고 잔금까지 지급하였으나, 등기이전을 거부하여 소유권이전이 되지 않는 경우 도시관리계획수립지침 8-1-2-3.(2)의 단서 규정인 “채원부족이 아닌 다른 사유로 인하여 부득이하다고 인정되는 경우”에 해당하는지 여부

□ 회신 내용

- 대상토지의 확보란 제안자가 대상토지를 소유하거나 제안자가 아닌 토지의 소유자로부터 동의를 얻은 경우이므로 토지 매매계약을 체결하고 잔금까지 지급하였다 하더라도 토지등기부에 제안자 명의로 등기되지 않은 경우라면 토지등기부등본상의 토지소유자로부터 동의를 받아야 대상토지를 확보하였다 할 수 있습니다.
- 동의기간을 명시한 동의서는 그 기간이 경과한 경우 동의효력이 없다고 할 것입니다. 질의의 경우는 대상토지를 확보하지 않아도 되는 부득이한 사유에 해당되지 않습니다.

(도시정책팀-3715, '04.07.07)

○ CASE 8.

<질의 요지>
 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

□ 회신 내용

- 도시관리계획수립지침 8-1-2-3(2) 규정에 의거 도시계획시설의 설치 제안시에는 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, '05.09.06)

○ CASE 9.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

- 「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, '05.09.09)

1.2. 지구단위계획의 주민제안

○ CASE 1.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

- 제1종지구단위계획수립지침 2-6-5에 따르면 기존 지구단위계획구역의 지정목적에 적합하고 기반시설에 관한 변경이 없는 경우 등 지침

에서 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, '09.10.13)

○ CASE 2.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

- 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 실제적 요건이 아닌 절차상 요건으로 보아야 할 것이므로 「주택법」과 같이 다른 법률의 규정에 따라 지구단위계획이 의제되는 경우에는 적용되지 않는 규정

으로 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, '09.10.13)

○ CASE 3.

<질의 요지>
 주민제안 방식에 의거 지구단위계획을 입안제안하고자 하나, 토지소유자 동의요건을 갖추지 못한 경우 지구단위계획 수립 가능 여부

□ 회신 내용

- 지구단위계획은 도시관리계획의 범주로서 입안권자인 시장·군수등이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의거 직접 입안하거나, 동법 제26조의 규정에 의거 주민 또는 이해관계자가 토지소유자 동의 요건등 주민제안 요건을 갖추어서 입안권자인 해당 시장·군수에게 입안을 제안할 수 있는 것임을 알려드리니, 질의의 지구단위계획 입안 가능여부 등 구체적인 사항은 해당 지자체에 문의하여 주시기 바랍니다.

(도시정책팀-1983, '05.12.21)

2. 주민 및 지방의회 의견청취(법 제28조)

○ CASE 1.

<질의 요지>
 시장·군수등이 지구단위계획 입안 내용에 대하여 주민의견 청취를 하는 경우 주민이 의견을 제출할 수 있는 기간은

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조의 규정에 의하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정하며, 도시관리계획 입안권자가 도시관리계획을 입안하는 때에는 동법 제28조의 규정에 의거 주민의 의견을 들어야 합니다.
- 이 경우 동법시행령 제22조의 규정에 의하여 그 주요내용을 당해 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고하고 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 공고된 입안내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 그 도시관리계획 입안권자에게 의견서를 제출할 수 있도록 하고 있음을 알려드리니, 구체적인 사항은 해당 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(도시정책팀-628, '04.02.12)

○ CASE 2.

<질의 요지>
 국토의계획및이용에관한법률시행령 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

□ 회신 내용

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획안에 대한 주민열람기간 중 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 기간 말일의 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. 참고로 대법원 판례(1982.2.23, 81 누 204)에 의하면 기간의 초일이 공휴일이라 하더라도 기간은 초일부터 산입한다라고 판시한 바 있습니다.

(도시정책팀-596, '04.02.10)

○ CASE 3.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제1항제2호의 규정에 의거 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경은 경미한 도시관리계획변경사항으로 보고 있는데 여기서 도시계획시설의 범위에는 전체 도시계획시설을 말하는 지 아니면 일부 도시계획시설이 별도 있는 지

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제1항제2호의 규정에 의거 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경은 경미한 도시관리계획변경사항으로 보고 있으며, 여기서 도시계획시설의 범위에는 기반시설중 도시관리계획으로 결정된 시설 모두를 말합니다.

(도시정책팀-236, '05.09.12)

○ CASE 4.

<질의 요지>

공람공고시 위치를 “A번지일대”로 공고할 경우 A번지가 당해 도시관리계획에 포함되는지, 또한 당해 도시관리계획에 포함된 B번지의 토지 소유자에게 통보하는지 여부

토지조서에 A토지의 소유자 및 주소를 중전 토지의 소유자 및 주소로 기록한 경우 공람공고가 적법한지 여부

도시관리계획 입안을 위한 공람공고 후 입안을 하지 않으면 언제까지 효력이 있는지 여부

□ 회신 내용

- “A번지일대”라 함은 당해 도시관리계획 지역의 A번지를 포함한 당해 도시관리계획에 포함된 토지 전부를 말하는 것이며, 공람공고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제2항의 규정에 의하여 당해 지역을 후보급지로 하는 2이상의 일간지 신문 등에 게재하도록 하고 있으므로 특별한 경우를 제외하고는 토지소유자에게 개별통보는 하지 않습니다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제2항의 규정에서 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의견을 청취하고자 하는 때에는 도시관리계획안의 주요내용을 공고하도록 하고 있고, 도시관리계획입안을 위한 공람공고에 대한 주민의견은 토지소유자 뿐만 아니라 이에 대한 의견이 있는 자는 누구나 의견서를 제출할 수 있으므로 토지조서에 등재되지 않거나 오기(誤記) 되었다하여 공람공고를 무효라 볼 수 없습니다.
- 도시관리계획의 입안에 대한 유효기간은 별도로 규정하고있지 않으나, 도시관리계획의 입안은 도시관리계획을 결정하기 위한 절차(과정)에 불과하므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 관련법령에 의하여 개발행위를 제한하는 경우를 제외하고 도시관리계획입안내용이 도시관리계획결정되기 전까지 당해 토지에 대하여 법적으로 개발행위를 제한할 수 없을 것으로 생각되며, 이에 관한 구체적인 사항은 당해 개발행위허가권자인 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

(도시정책팀-1535, '04.03.24)

3. 도시관리계획의 결정(법 제30조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

- 「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, '08.06.24)

○ CASE 2.

<질의 요지>

가. 도시관리계획(제2종지구단위계획) 변경 결정시 '환경성검토'에 대하여 반드시 한강유역환경청과 협의하여야 하는지 여부

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하도록 되어 있는데, 관계 행정기관의 장에 반드시 한강유역환경청장을 포함하여야 하는지 여부

□ 회신 내용

- 질의 '가'에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 '환경성검토'란 도시관리계획 입안과정에서 도시관리계획이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경 부하요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위해 실시하는 계획환경성검토로서 도시관

리계획 입안의 필수절차인 기초조사에 포함하여야 하는 사항으로 환경정책기본법상 '사전환경성검토'와는 다른 절차이므로 도시관리계획의 결정권자인 해당 지자체에서 도시관리계획 변경과 관련하여 '환경성검토'에 대하여 지방환경청(예:한강유역환경청)과 반드시 협의하여야 하는 것은 아닙니다.

- 질의 '나'에 대하여, 같은 법 제30조에 따른 도시관리계획 결정시 관계 행정기관의 장과 미리 협의하도록 한 것은 군부대·교정시설·도로·국립공원 등의 배치와 같이 당해 토지이용계획의 내용상 다른 행정기관과 직·간접적으로 관련이 있는 경우 해당 행정기관과 협의하여야 함을 명시한 것으로, 구체적인 관계 행정기관의 범위에 대하여는 도시관리계획을 결정하는 해당 지자체가 도시관리계획의 내용을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-1428, '08.12.10)

○ CASE 3.

<질의 요지>
 가. 「산업입지 및 개발에 관한 법률 제23조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등의 적용특례)」에 따라 준산업단지의 용도지역(공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구)이 공업지역으로 용도가 변경되는지 여부

 나. 같은 법률 제21조(다른 법령에 의한 인·허가의 의제 등)에 따라 제2종지구단위계획수립지침에 적합하게 준산업단지정비계획을 수립할 경우 건폐율, 용적률을 완화하여 계획을 수립할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

- 질의 '가'에 대하여, 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제10조

의 3에 준산업단지는 공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구로 지정하도록 되어 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조에 다른 법률에 의하여 지정된 지역의 용도지역지정 등의 의제 규정을 두고 있습니다. 준산업단지의 경우 동 조항에 해당되지 않음을 알려드립니다.

- 질의 '나'에 대하여, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제21조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(제2종지구단위계획) 결정을 의제받고자 하는 경우 제2종지구단위계획수립지침을 따라야 하며, 제2종지구단위계획으로 건폐율, 용적률을 완화하여 수립할 수는 있을 것이나 완화 여부는 지구단위계획 수립권자인 해당 지자체에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-1454, '08.12.11)

○ CASE 4.

<질의 요지>
 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

□ 회신 내용

- 「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, '09.04.17)

○ CASE 5.

<질의 요지>

도시관리계획을 재정비할 경우 도시지역과 비도시지역을 각각 분리하여 입안·결정할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조에 의하면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하도록 되어 있으며, 동법 시행령 제19조제3호에 의하면 도시관리계획의 효율적인 운영 등을 위하여 필요한 경우에는 특정지역 또는 특정부문에 한정하여 정비할 수 있도록 되어 있으니 이에 대한 구체적인 사항은 귀도에서 판단하시기 바랍니다.

(도시정책과-2971, '09.06.04)

○ CASE 6.

<질의 요지>

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

□ 회신 내용

○ 「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, '09.06.11)

○ CASE 7.

<질의 요지>

지구단위계획에서 하나의 획지로 계획된 토지를 새로운 획지로 만들지 않고 일부 제척할 경우 일부 제척하는 토지에 대해서도 ‘획지면적의 30% 이내의 변경’에 따른 경미한 변경을 적용해야 하는지 여부

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제3호에서 정하고 있는 “계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획”은 ‘획지’만을 의미하는 것이 아니라 ‘공동개발’ 등을 포함하는 포괄적인 의미로 보아야 할 것이므로,

○ 지구단위계획의 입안·결정권자는 기존시가지의 정비 등과 같이 지구단위계획구역 전체에 대하여 ‘획지’를 계획할 경우 지구단위계획에 맞게 개발이 이루어질 수 없을 것이라고 인정되는 때에는 그 일부에 대하여 ‘공동개발’ 등으로 계획할 수 있을 것입니다.

○ 따라서, 귀 시에서 질의한 바와 같이 하나의 획지로 계획된 토지(A)를 새로운 획지로 분할하지 않고 일부 제척하면서 그 토지(B)를 ‘공동개발’ 등으로 계획된다면 ‘획지면적의 30% 이내의 변경’은 기존 토지(A)에 대해서만 적용해야 할 것으로 판단되오니 이에 대한 구체적인 사항에 대해서는 귀 시에서 해당 계획과 지역실정 등을 종합 검토하

여 판단하시기 바랍니다.

(도시정책과-5866, '09.10.22)

○ CASE 8.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조제3항제1호나목 2)의 “최초 도시계획시설 결정”규정과 관련하여‘76년에 근린공원을 383,000㎡로 결정한 후‘07년 도시관리계획 재정비시 360,000㎡로 변경결정 한 경우 언제 결정한 것을 위 규정에 의한 최초 도시계획시설 결정으로 보는지 ?

□ 회신 내용

○ 동 제25조의 규정은 경미한 변경사항은 관계기관 협의 및 도시계획 위원회 심의를 거치지 아니하고 변경 결정할 수 있도록 한 규정임으로 위 규정에서 말하는“최초 도시계획시설 결정”은 관계기관 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정한 가장 최근의 도시계획시설을 말하는 것으로 보아야 할 것입니다.

○ 그러하지 아니할 경우에는 질의와 같이 1만㎡ 이상이 감소되었으므로 향후 단 1㎡가 감소되는 경우에도 경미한 변경에 해당되지 아니하게 되며 이는 동 규정의 개정취지가 아니라 할 것입니다.

(도시정책과-5019, '09.09.14)

○ CASE 9.

<질의 요지>

「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 ?

□ 회신 내용

○ 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 지방자치 단체의 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, '09.11.02)

4. 도시관리계획 결정의 효력(법 제31조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조제2항의 ‘도시관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자’에 대한 귀부의 유권해석(착공계 등을 제출하고 물리적으로 착공한 자 뿐만 아니라 당해 사업을 추진하기 위하여 객관적으로 필요하다고 인정할 수 있는 행위를 개시한 자)을 이 법 또는 다른 법률에 따른 허가 등을 받지 않은 경우도 적용할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조제2항에 따르면 ‘도시관리계획 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 도시관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다’고 규정하고 있습니다.

○ 따라서, ‘도시관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자’에 대한 유권해석 또한 동 법령의 범위 안에서 해석되어야 할 것이므로 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가 등을 받은 경우에 적용해야 할 것입니다.

(도시정책과-3392, '09.06.23)

○ CASE 2.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 규정에 의한 개발행위허가를 득하여 이를 이행하던 중 당해 용도지역이 변경(계획관리지역→보전관리지역)되어 당초 허가된 목적물(건축물 등)의 설치가 허용되지 아니하는 경우

가. 이를 국토계획법 제31조제2항에 의한 “사업 또는 공사에 착수한 자”에 포함되는 것으로 보아 당초 개발행위허가 목적물에 대한 인·허가가 가능한지 여부

나. 당초 개발행위허가의 목적물이 허용되지 아니한 경우라면 개발행위허가를 취소하여야 하는지 여부

□ 회신 내용

○ 질의 ‘가’에 대하여, 국토계획법 제31조제2항에 의하면 도시관리계획

결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 등을 얻어야 하는 경우에는 당해 허가·인가·승인 등을 얻어 사업 또는 공사에 착수한 자를 말한다)는 당해 도시관리계획결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 계속할 수 있도록 하고 있습니다. 그러나 동 규정이 개발행위에 대한 준공검사 후 당해 목적물(건축물 등)의 설치를 위하여 적용되어야 하는 「건축법」 등에 의한 인·허가시 종전 용도지역내 건축행위제한규정을 소급적용할 수 있다는 것은 아닙니다.

○ 질의 ‘나’에 대하여, 이러한 경우에 대하여 개발행위허가권자는 미리 도시관리계획의 입안내용을 안내하거나 그 허가내용을 변경하도록 하는 등 필요한 조치를 하는 것이 바람직할 것입니다.

(도시정책팀-136, '09.02.20)

○ CASE 3.

<질의 요지>

준농림지역에 창고용도로 산지전용허가와 건축허가를 받아 공사 착수 중 도시관리계획이 변경 [준농림지역→자연녹지지역(경관지구)] 되어 창고용도가 현행 도시관리계획에 의한 용도지역·용도지구에 적합하지 않게 된 경우 기 허가받은 건폐율과 용적률 증가 없이 지하층만 증가하는 주차장 계획에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제31조 규정에 의거 당해 도시관리계획결정 이전의 사업 또는 공사로서 설계변경의 가능 여부

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조 제2항에 따라 도시관리계획결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 등을 얻어야 하는 경우에는 당해 허가·인가·승인 등을 얻어 사업 또는 공사에 착수한 자를 말한다)는 당해 도시관리계획결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 계속할 수

있도록 하고 있습니다.

- 도시관리계획결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자로서 기허가받은 건폐율, 용적률, 높이 등에 변경이 없이 지하층만 증가하는 설계변경은 가능할 것으로 판단되나, 질의의 경우가 이에 해당하는지 여부는 구체적인 사실관계의 확인이 가능한 해당 건축허가권자인 지자체에 문의하시기 바랍니다.

(도시정책팀-507, '08.07.23)

5. 도시관리계획 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

도시계획결정도면과 실시계획인가 도면 및 실시계획변경인가 도면이 상이한 경우 어느 것이 우선하는 지 및 적법성 등

□ 회신 내용

- 도시계획시설사업을 시행함에 있어 도시계획시설 결정시와 사업시행을 위한 실시계획 수립시 측량오차 등은 발생할 수 있는 것이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제1항제3호에서 면적산정 착오 등은 경미한 도시관리계획변경으로 처리할 수 있도록 정하고 있습니다.
- 따라서, 최종 실시계획변경인가 도면을 작성하기 위한 측량이 적정하게 이루어졌다면 당해 도시계획시설결정권자가 최종 실시계획변경인가 도면에 맞게 도시계획시설 변경결정 및 변경된 지형도면고시 등으로 처리하면 되는 것이니 구체적인 것은 당해 도시계획결정권자에게 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-2842, '09.05.27)

○ CASE 2.

<질의 요지>

도시개발법에 의한 도시개발사업으로 지구단위계획을 변경하고자 하는 경우 도시관리계획 결정일로부터 5년 이내에 변경이 가능한지 여부.

□ 회신 내용

- 도시관리계획의 정비(변경)는 국토의계획및이용에관한법률 제34조의 규정에 의하여 원칙적으로 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 정비(변경)하여야 하나, 필요한 경우 도시관리계획 수립지침 제1편제7장제2절에서 규정하고 있는 도시관리계획의 변경제한의 예외에 해당하는 경우에는 5년 이내라도 변경이 가능합니다.
- 질의의 경우와 같은 도시개발법에 의한 도시개발사업은 국토의계획및이용에관한법률 제2조제11호에 의한 도시계획사업이므로 도시관리계획의 변경제한 예외요건<도시관리계획수립지침 1-7-2-1-(7)>에 해당되어 5년 이내라도 변경이 가능합니다.

(도시정책팀-5992, '04.10.26)

○ CASE 3.

<질의 요지>

도시계획시설(학교)의 결정권자는 시·도지사이고, 도시계획시설(사회복지시설)의 결정권자는 시장·군수·구청장에게 위임된 경우, 기존 도시계획시설인 학교를 폐지하고 사회복지시설로 도시계획시설변경결정하고자 하는 경우 도시계획시설의 결정권자와 그 처리절차는

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조 및 제139조제2항의 규정에 의거 도시관리계획결정권자는 시·도지사이고, 시·도지사의 권한은 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있도록 되어 있으므로, 귀 질의의 경우에는 시·도의 조례가 정하는 바에 따라야 할 것으로 사료되니 구체적인 사항은 당해 지자체로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책팀-3659, '05.07.22)

○ CASE 4.

<질의 요지>

현재 도시기본계획이 진행중에 있고 진행중인 도시기본계획에 부합되지 체육시설에 대한 도시관리계획 변경을 동시에 입안하고자 하는 경우 가능한지

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제35조의 규정에 의하여 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되는 때에는 도시기본계획을 수립하는 때에 도시관리계획을 함께 입안할 수 있도록 규정하고 있으므로, 귀 질의의 경우가 이에 해당하는지에 대하여는 당해 지역 도시계획 입안권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(도시정책팀-1007, '05.10.25)

○ CASE 5.

<질의 요지>

가. 도시관리계획을 입안하려면 의견 제시기한을 밝혀 지방의회의 의견을 들도록 되어 있는데, 이 경우 의견 제시기한을 몇 일 정도로 잡아야 적정한지 여부 및 의견 제시기한을 도과한 경우 이의가 없는 것으로 보아도 되는지 여부

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에 의한 용도지역 등에서 건축행위제한 규정 중 '해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계'의 범위에 지하주차장 면적도 이에 포함되는지 여부

□ 회신 내용

○ 질의 '가'에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제7항에 따르면 도시관리계획의 입안권자가 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시기한을 밝혀 도시관리계획안을 송부하도록 되어 있습니다. 따라서 법령에서 정하는 바와 같이 '의견 제시기한'은 도시관리계획의 입안권자가 결정하도록 되어 있으니 이와 관련 구체적인 사항에 대해서는 귀 시에서 판단하시기 바랍니다.(도시계획담당)

○ 질의 '나'에 대하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 관련 별표 중 '해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계'는 해당 용도로 사용되고 있는 전용부분과 이에 부속되는 공용부분(복도, 계단, 화장실, 기계실 등)의 면적도 포함하되 지하주차장의 면적은 포함되지 않음을 알려드립니다.(용도지역 담당).

(도시정책과-5492, '09.10.05)

제2절. 도시계획시설

1. 도시계획시설의 설치·관리(법 제43조)

1.1. 교통시설

1.1.1. 도로

○ CASE 1.

<질의 요지>

개설된 지방도인 도시계획도로의 법면부지(시 소유, 지목 도로)가 도시계획도로 노선결정선의 밖에 있는 경우 도시계획도로에 해당되는지 ?

□ 회신 내용

- 당해 도로 개설을 위한 실시계획에 포함된 법면부지는 도시계획도로 노선과 관계없이 도시계획시설인 도로에 해당되고 도시계획시설에 따른 여러 제한을 받는 것입니다.

(도시정책과-3133, '09.06.10)

○ CASE 2.

<질의 요지>

공동주택 건설에 따른 도시계획도로를 개설함에 있어 평지와 산지에 적용되는 도로설계기준에 대한 질의

□ 회신 내용

- 도시계획도로의 구조 및 설치기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정하고 동 규칙에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 동 규칙 제12조제2항에서 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 따르도록 정하고 있는 바, 질의사항에 대하여는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정한 바 없으므로 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 및 그 관련규

정에 따라 설치하면 됩니다.

- 다만, 집산도로·국지도로 및 특수도로의 경우에는 지형여건상 불가피한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 도로교통 안전에 지정이 없는 범위내에서 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에서 정하는 기준을 완화하여 설치할 수 있습니다.

(도시정책과-6692, '09.11.30)

○ CASE 3.

<질의 요지>

도시계획도로 횡단면의 흙쌓기면과 흙깎기면의 수평투영폭이 도시계획도로 폭에 포함되는지 여부

□ 회신 내용

- 도시계획도로의 계획은 지형을 평면으로 보고 계획하는 평면계획이며, 도로상단면을 그 폭으로 하여 결정합니다.
- 도로개설 때 흙쌓기면과 흙깎기면이 발생하면 도시계획시설부지의 확장으로 도로면적은 변경되나 도로의 폭은 바뀌지 않으므로 도로의 폭에 흙쌓기면과 흙깎기면에 대한 수평폭은 포함되지 않다고 보아야 합니다.

(도시정책팀-1147, '05.03.15)

1.1.2. 자동차정류장

○ CASE 1.

<질의 요지>

도시계획시설인 여객자동차터미널중 2층 전체가 임대가 되지 않고 공실되어 터미널 운영에 지장이 있는 실정인 바, 2층 근린생활시설(1,225.45㎡) 및 관람집회시설(724.23㎡, 음식점)을 판매시설로 용도변경할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제33조제2호의 규정에 따라 도시계획시설인 자동차정류장(여객자동차터미널)에는 편의시설로서 판매시설은 도시계획시설로는 설치할 수 없으므로,
- 용도지역상 판매시설의 설치에 제한이 없다면 당해 시설의 도시관리계획결정권자가 위 시설의 2층에 대해 현지역건상 판매시설로 변경하는 것이 타당하다고 인정하여 동 규칙 제4조의 규정에 의하여 입체적 도시계획시설결정(도시계획시설인 자동차정류장과 도시계획시설이 아닌 판매시설)을 하면 판매시설을 설치할 수 있을 것입니다.
- 이 경우 도시관리계획이 변경된 후에 용도변경을 위한 실시계획인가 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 거치거나 「건축법」(제19조제7항)에 의하여 의제처리의 방법으로 처리할 수 있습니다.

(도시정책과-2044, '09.04.16)

1.2. 공간시설

1.2.1. 기타 공간시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

사업시행이 되지 않은 유원지시설 부지내 있는 기존 건축물을 용도변경할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항에서 도시계획시설 부지에서의 개발행위는 건축물의 건축이나 공작물의 설치에 제한하고 있으나 기존 건축물의 용도변경까지 제한하는 것은 아니므로, 증축이나 토지의 형질변경 등이 없는 경우로서 도시계획시설의 결정당시에 이미 있었던 기존 건축물은 당해 용도지역에 적합하게 「건축법」에 따라 용도변경할 수 있다고 보아야 할 것입니다.
- 참고로, 동법 제47조제7항에 따라 건축된 건축물은 동법 시행령 제41조제5항 및 도시계획조례로 정하는 범위내에서만 용도변경할 수 있을 것입니다.

(도시정책과-3288, '09.06.17)

1.3. 유통·공급시설

1.3.1. 수도·전기·가스·열공급설비

○ CASE 1.

<질의 요지>

도시계획시설인 가스공급설비부지(가스저장소 기 설치)에 가스 제조시설(공장)의 설치가능여부 및 절차는 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항 단서 및 동법 시행령 제61조제1호에 따라 도시계획시설부지에는 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있는 경우에 도시계획시설이 아닌 시설(가스제조시설)을 설치할 수 있는 바,
- 이미 설치된 도시계획시설인 가스공급설비부지에 가스제조시설을 설치하고자 한다면 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에서 정한 바에 따라 도시계획시설에 대한 입체적 도시계획시설결정(도시계획시설의 공간적 범위를 정하는 것을 말함, 수평·수직 모두 가능)을 해야 위 제61조제1호에 따라 가스제조시설을 설치할 수 있습니다. 당해 도시계획시설 및 그 부지소유자와 설치하고자 하는 가스제조시설의 설치자가 동일인인 경우에는 지상권 설정 등은 불필요합니다.

(도시정책과-5087, '09.09.16)

○ CASE 2.

<질의 요지>

가. 34만 5천볼트 지상에 설치하는 송전철탑의 설치시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제6조제5호와 관련하여 도시관리계획으로 결정해야 하는지 ?

나. 상기 송전철탑을 지상으로 이설하고자 할 때 도시관리계획 결정여부와 지중으로 개량하여 3기를 지중화할 시 도시관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 지, 아울러 주택사업시행자가 지방자치단체에게 행해야 하는 절차는?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제43조제1항,

동법 시행령 제35조, 동법 시행규칙 제6조제5호 규정에 따라 15만 4천볼트 이상인 송전선로로서 도시지역 및 지구단위계획구역 안에서 지상에 설치하는 것은 도시계획시설로 설치해야 하며,

- 지하에 설치하는 송전선로는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(건설교통부령 제601호, 2008.1.14 시행) 제67조제3호에 따라 2008.1.14부터 도시계획시설에 포함되었고, 동법 시행규칙(국토해양부령 제56호, 2008.9.29 시행) 제6조제5호에 따라 2008.9.29부터 도시계획시설로 설치하도록 정하고 있었으나 이 번에 동법 시행규칙 개정(국토해양부령 제160호, 2009.8.19 시행)으로 2009.8.19부터 임의시설(도시계획시설 또는 도시계획시설이 아닌 시설로 설치가능하다는 뜻임)로 변경되었습니다.(지하는 2008.9.29부터 2009.8.18까지 의무적으로 도시계획시설로 설치)
- 전기공급설비의 도시관리계획 결정은 국토계획법 제26조(주민제안), 제28조(주민의견청취), 제30조(관련부서 협의, 도시계획위원회 심의, 도시관리계획 결정) 등의 절차를 통하여 결정되므로 절차에 대한 구체적인 내용에 대해서는 당해 도시관리계획 입안권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5676, '09.10.14)

1.4. 공공·문화체육시설

1.4.1. 학교

○ CASE 1.

<질의 요지>

대학을 소유·운영하는 법인이 기존 대학교부지와 너비 20m도로 맞은 편에 교육연구시설을 건축하는 경우 도시계획시설로 설치여부?

당 관서로 확인하시기 바랍니다.

(도시정책과-3773, '09.07.13)

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조제3호의 규정에 따라 「고등교육법」 제2조제1호 내지 제5호의 규정에 의한 대학교는 도시계획시설로 설치하여야 하는 바, 「고등교육법」의 하위법령인 「대학설립·운영규정」 별표2의 규정에 의하면 대학부설 연구소 등 연구시설은 교사시설로 규정하고 있으므로 대학부설 연구시설인 경우 대학교시설로서 도시계획시설로 설치해야 할 것으로 보여지나, 귀 질의의 시설이 대학교시설에 해당여부에 대한 구체적인 것은 「고등교육법」을 담당하는 교육과학기술부에서 판단할 사항입니다.

(도시정책과-1839, '09.04.08)

○ CASE 2.

<질의 요지>

기존 대학시설과 접한 부지에 구)도시계획법에 따라 체육시설(축구장)로 설치된 시설을 대학교로 도시계획시설의 변경결정을 할 수 있는지(개발제한구역, 대학교가 소유, 학교부지 확충계획에 운동장으로 포함된 시설임) ?

□ 회신 내용

- 질의의 체육시설이 대학교 시설인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조(구 도시계획법도 동일함)에서 대학교의 시설을 설치하고자 할 때에는 학교로 도시관리계획의 결정을 거쳐서 설치해야 하므로 당초부터 학교로 도시관리계획 결정을 하여 설치해야 할 시설로서 현재라도 대학교로 변경결정을 하는 것이 타당하다고 판단됩니다.
- 아울러, 질의의 체육시설은 대학교 시설로 보이나 구체적인 것은 대학업무를 담당하는 교육과학기술부에서 판단할 사항이므로, 대학교시설에 해당여부와 개발제한구역과 관련한 사항은 각각 관련 법령을 담

○ CASE 3.

<질의 요지>

도시계획시설인 학교(중·고등학교)로 결정되어 있는 시설부지 일부에 사이버대학교를 건축하고자 할 경우 가능여부 및 행정절차는?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항단서, 동법 시행령 제61조제1호 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에 따라 도시계획시설부지에 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하고자 할 경우 입체적 도시계획시설결정을 통하여 설치할 수 있으니 자세한 것은 당해 시설결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5865, '09.10.22)

○ CASE 4.

<질의 요지>

도시계획시설 기존 학교부지에 인접한 공원부지 지하에 학교시설을 중복결정할 경우 중복결정된 학교시설 부분의 면적을 학교시설 면적에 포함되는지 ?

□ 회신 내용

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에서 도시계획시설의 중복결정이란 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 당해 도시계획시설의 결정권자가 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없고, 장래의 확장가능성을 고려하여 그 필요성, 현지어건,

이용에 지장여부 등을 종합적으로 고려하여 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 결정할 수 있도록 하는 것으로,

- 학교시설과 공원이 중복되는 부분은 학교시설 부지도 해당되고, 공원 시설 부지에도 해당된다고 봅니다. 참고로, 중복결정하고자 할 경우에는 관련 개별법에 적합해야 합니다.

(도시정책과-6493, '09.11.20)

1.4.2. 체육시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

농림지역에 골프장 설치여부

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 골프장인 체육시설(도시계획시설)은 농림지역에 설치할 수 있는 시설이 아니며, '08.9월에 체육시설의 경우 전체면적의 50%이상이 계획관리지역인 경우 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하더라도 설치를 허용하도록 완화하여 시행하고 있습니다.
- 또한, 주민제안과 관련하여 체육시설은 기반시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따라 도시관리계획 입안을 위한 주민제안이 가능하나 용도지역의 변경은 주민제안을 할 수 있는 사항에 포함되지 않습니다.
- 즉, 농림지역의 경우 용도지역을 당해 지방자치단체(도시관리계획입안권자)가 필요하다고 인정하여 계획관리지역 등 체육시설을 설치할 수 있는 용도지역으로 변경하는 경우에 체육시설을 설치할 수 있는

것임을 양지하여 주시기 바랍니다.

(도시정책과-1510, '09.03.24)

○ CASE 2.

<질의 요지>

가. 체육시설 부지내(골프장 27홀, 콘도 50실 운영중)에 연수시설을 설치할 수 있는지 ?

나. 연수시설 설치시 필수부대시설 및 연수시설 설치에 따른 허가조건 여부 및 별도 등록이 필요한지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 도시계획시설규칙) 제101조제2항에서 체육시설에는 이용자의 편의를 위한 시설은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 설치할 수 있는 바, 질의의 연수시설이 당해 골프장의 이용자 편의를 위한 시설(골프관련 연수 시설)인 경우라면 위 규정에 따라 설치할 수 있을 것이고,

일반적인 연수시설인 경우라면 이용자의 편의를 위한 시설로 인정하기 어려울 것이고 연수시설은 도시계획시설도 아니므로 도시계획시설규칙 제4조에 따라 입체적 도시계획시설 결정을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제61조제1호에 따라 설치할 수 있으나

위 도시계획위원회 심의요청이나 입체적 도시계획시설 결정여부 등에 대하여는 당해 도시관리계획 결정권자가 타당성 등을 검토하여 판단할 사항이며, 체육시설은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에도 적합해야 할 것입니다.

나. 질의“나”에 대하여

질의사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 그 하

위법령에서 정한 바 없습니다.

(도시정책과-6083, '09.11.03)

1.4.3. 기타 공공문화체육시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

분양을 목적으로 한 연구시설의 도시계획시설 결정 가능여부?

□ 회신 내용

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 분양을 목적으로 하는 연구시설의 도시계획시설 결정에 대해 따로 제한하는 사항은 없으나 당해 시설에 대한 입안권자나 결정권자는 시설결정시 당해 시설이 목적대로 사용될 수 있는지 등을 고려해서 결정해야 할 것입니다.

(도시정책과-3443, '09.06.25)

1.5. 방재시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

하천을 반드시 도시계획시설로 결정하여야 하는지 여부.

하천정비기본계획이 수립되지 않은 경우 하천의 폭을 어떻게 결정하여야 하는지 여부

□ 회신 내용

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제115조 각호에 규정에 해당하는 하천은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항의 규정에 의하여 반드시 도시계획시설로 결정하여야 합니다.
- 하천정비기본계획이 수립되지 않았다면 도시관리계획 입안시 기초조사 등을 통하여 하천 폭을 정하여야 할 것입니다.

(도시정책팀-6740, '04.12.01)

1.6. 보건위생시설

1.6.1 종합의료시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

종합의료시설에 간호사 숙소의 설치가 가능한 지

□ 회신 내용

- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제151조 및 제153조의 규정에 의거 종합의료시설이라 함은 「의료법」 제3조 제3항의 규정에 의한 종합병원을 말하며, 종합의료시설의 구조 및 설치기준에 관하여는 「의료법」이 정하는 바에 의하도록 규정하고 있으므로, 귀 질의 간호사 숙소가 종합의료시설에 해당되는 지 여부는 「의료법」을 담당하고 있는 보건복지부장관에게 문의하시기 바랍니다.

(도시정책팀-2872, '05.06.15)

1.7. 환경기초시설

1.7.1. 폐기물처리시설

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제6조제1항제11호와 관련하여 재활용 의료폐기물 소각장을 도시계획시설 결정 없이 설치할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 위 규정에 따라 폐기물처리시설중 재활용시설은 도시계획시설의 결정없이 설치할 수 있습니다. 설치하고자 하는 시설이 재활용시설에 해당하는지 여부는 「폐기물관리법」 등을 담당하는 행정관서에서 판단할 사항입니다.

(도시정책과-3724, '09.07.09)

○ CASE 2.

<질의 요지>

「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제21조제4항의 규정에 의한 건설폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 제21조제3항의 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자가 설치하는 시설이 도시계획시설 결정대상인지?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항에 의해 기반시설은 도시관리계획으로 결정해야 하나, 동법 시행령 제35조 및 시행규칙

제6조제11호에 따라 폐기물처리시설중 재활용시설은 도시관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 기반시설에 해당합니다.

- 따라서 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제156조제4호의 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제21조제4항의 규정에 의한 건설폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 제21조제3항의 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자가 설치하는 시설은 소관부처인 환경부에서 재활용시설로 인정하는 경우에는 재활용시설에 해당되어 반드시 도시계획시설로 결정할 필요는 없습니다.

(도시정책과-5541, '09.10.06)

1.8. 지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙

○ CASE 1.

<질의 요지>

「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5조제3항 및 제5항에 따라 지하보행로는 단층구조이어야 하는 데 지하공공보도시설은 단층으로 설치하고 양측 상가시설은 복층구조(보도시설의 천장을 높게 하여 양측에 상가를 복층으로 설치)로 설치할 수 있는지?

□ 회신 내용

- 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5조제5항에서 지하보행로는 단층구조로 설치하도록 정한 것은 화재 등 긴급한 상황이 발생한 경우 피난이 쉽고 장애인·임산부 등 이용에 지장이 없도록 한 것으로 보아야 할 것이므로,
- 지하보행로가 단층구조로서 위 제5조 각 항에 적합하면 양측면에 설치하는 지하도상가는 복층으로 설치할 수 있다고 판단되니, 당해 시설이용에 지장여부, 피난의 용이성 등 구체적인 것은 현지여건을 잘 아는 당해 도시계획시설 입안·결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5691, '09.10.14)

2. 도시계획시설부지의 매수청구(법 제47조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

도시계획시설 매수청구시 이주대책비 등 지급에 대하여

□ 회신 내용

- 귀 질의에 대해서는 2009.8.19 개정·시행되고 있는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 서식3(도시계획시설부지매수청구서) 비고란에 규정하고 있으니 참고하시기 바랍니다.

(도시정책과-5053, '09.09.15)

3. 도시계획시설 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

기존 도시계획시설(유통업무설비) 부지에 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제105조의 규정에 의한 연구시설을 중복결정 할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 도시계획시설은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조의 규정에 따라 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없고, 장래의 확장가능성을 고려하여 같은 토지에 중복결정할 수 있으나 중복결정 여부는 당해 도시계획시설의 결정권자가 그 필요성, 현지역건,

이용에 지장여부 및 연구시설의 결정기준에 적합여부 등을 종합적으로 고려하여 정할 사항이니 구체적인 것은 당해 도시계획시설의 결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-840, '09.02.17)

○ CASE 2.

<질의 요지>

기존 도시계획시설을 입체적 도시계획시설 결정을 통하여 필요한 부분만큼 도시계획시설이 아닌 시설을 설치할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 기존 도시계획시설도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따른 도시관리계획 입안의 주민제안 등 동법에서 정한 입안절차를 거쳐, 동법 제30조제5항 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조의 규정에 따라 도시계획시설과 도시계획시설이 아닌 시설을 함께 설치하는 내용으로 입체적 도시계획시설 결정을 하면 동법 제64조제1항 단서 및 동법 시행령 제61조제1호의 규정에 따라 도시계획시설이 아닌 시설을 설치할 수 있습니다.

- 이 경우 당해 도시계획시설 입안권자가 주민제안의 타당성여부, 당해 도시계획시설의 보전, 장래의 확장가능성, 주변의 도시계획시설 등을 고려하여 구체적으로 검토·판단하여 입안하는 것이며, 도시계획시설이 아닌 시설은 당해 용도지역에 설치할 수 있는 시설만 설치할 수 있습니다.

(도시정책과-2895, '09.05.29)

○ CASE 3.

<질의 요지>

가. 골프연습장이 도시기본계획이나 관리계획에서 정의하는 도시기반시설(체육시설)에 해당되는지 여부 ?

나. 도시관리계획이 확정(도지사)된 후에도 도시기반시설 해당여부에 관계없이 기초자치단체장이 다시 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조를 적용 중복결정(시장 +체육시설)의 절차를 거쳐야 건축허가를 할 수 있는지 여부?

다. 국토계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 8호 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물중에서 건축법에 위반만 안되면 건축허가를 할 수 있는지 여부?

□ 회신 내용

가. 질의 “가”및 “나”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)제2조, 동법 시행령 제2조 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에 따라 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에서 정하는 체육시설(실내골프연습장 제외)은 기반시설에 해당합니다.

다만, 국토계획법 제43조 및 동법 시행령 제35조에 따라 체육시설은 반드시 도시계획시설로 설치하지 아니하여도 되는 시설이므로 귀 질의처럼 기 결정된 도시계획시설(시장)의 상부에 골프연습장 설치를 위해서는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조 규정에 따라 입체적 도시계획시설 결정이 필요할 것으로 보이는 바 이에 해당되는지 여부는 당해 도시관리계획 입안권자가 판단할 사항입니다.

나. 질의 “다”에 대하여

국토계획법 시행령 제71조제1항제8호 규정에 의한 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 문의에 대해서는 당해 시·군·구 도시계획조례에서 정하는 바 당해 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3458, '09.06.26)

○ CASE 4.

<질의 요지>

국도우회도로 구간의 노면에 관로를 부설하는 사업으로 기 도로구역으로 결정된 부지에 수도공급설비의 도시계획시설 중복결정 여부?

□ 회신 내용

○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제65조에서 수도공급설비중 도수시설 및 송수시설은 전용관로부지상에 설치하는 시설로 정하고 있으므로, 도시계획시설로 결정할 사항은 아닌 것으로 보며, 도로법에 의한 점용 등 관련법에 따라 설치할 수 있을 것입니다.

(도시정책과-5363, '09.09.28)

제3절. 지구단위계획

1. 지구단위계획구역의 지정 등(법 제51조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

택지개발촉진법에 의하여 '89.12 택지개발예정지구로 지정되어 '92.12 실시계획 승인, '96.12.31 사업이 준공되어 10년이상 경과한 제1종지구단위계획이 수립된 지구인데, 당초 지구단위계획구역의 변경(일부 필지제적) 가능 여부

□ 회신 내용

○ 「택지개발촉진법」에 의해 개발·공급된 택지를 공급받은 자는 같은 법 제19조에 따라 승인된 용도에 따라 주택 등을 건설하여야 하며, 「택지개발업무처리지침」 제29조에 따라 준공된 택지개발사업지구는 계속하여 도시의 기능을 극대화하고 도시의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 지구단위계획으로 관리하여야 하며, 준공일로부터 10년(330만 제곱미터 이상 택지개발사업지구로서 자족기능 등을 확보하기 위해 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, '08.11.03)

2. 지구단위계획구역의 내용(법 제52조)

2.1. 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용(법 제52조제3항·영 제46조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

지구단위계획구역내 건축법에 의한 리모델링이 용이한 구조 도입시 국토계획법에 의한 용적률 완화 규정 적용이 가능한지 여부

□ 회신 내용

○ 「건축법」 제5조의4에 의하면 리모델링이 용이한 구조의 공동주택의 건축허가를 신청하는 경우에는 용적률을 완화할 수 있도록 하고 있습니다. 따라서, 당해 지구단위계획에 리모델링이 용이한 구조 도입에 따른 용적률 완화의 내용을 반영한 경우 용적률 완화가 가능할 것이나, 당해 지구단위계획구역내 용적률 완화 적용은 당해구역 및 주변지역의 여건 등을 종합적으로 감안하여 당해 지구단위계획 입안·결정권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책팀-18, '08.01.09)

○ CASE 2.

<질의 요지>

이미 공공관리청에 귀속된 토지도 새로이 지구단위계획구역에 포함되면 공공시설 부지로 제공되는 대지의 일부로 보아 용적률 완화규정을 적용받을 수 있는지 여부

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 의하면 제1종 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를

공공시설등의 부지로 제공하는 경우에는 그 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 건폐율·용적률·높이를 각각 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있으므로, 질의와 같이 지구단위계획구역 지정 전 이미 공공시설 등의 부지로 제공되었다면 용적률 등의 완화적용 대상이 아님을 알려드립니다.

(도시정책팀-64, '08.01.22)

3. 지구단위계획의 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

자연녹지지역(시가화예정용지:주거용지)에 제1종지구단위계획으로 의료시설(대구재활전문산재병원)의 설치할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

- 자연녹지지역은 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 장래 시가화용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 제한적인 개발이 허용되는 지역이므로, 질의의 경우는 도시기본계획 등 상위계획에 부합하며 개발의 타당성이 인정되는 경우로서 계획적인 개발을 위하여 필요한 경우에는 제1종지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립이 가능할 것인 바, 구체적인 것은 당해 지역현황 및 개발계획 등을 종합적으로 검토하여 지구단위계획의 입안·결정권자가 판단하는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책팀-376, '08.06.23)

○ CASE 2.

<질의 요지>

지구단위계획수립지침상의 '보차혼용통로'를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 도로로 볼 수 있는지 여부 및 이를 훼손했을 경우 처벌 또는 제한할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

- 지구단위계획수립지침상의 '보차혼용통로'는 대지내 공지를 확보하고자 할 경우 고려해야 하는 사항으로 명시(제1종지구단위계획수립지침 3-13-2)하고 있으므로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 도로의 개념과는 다르게 해석되어야 할 것입니다.

(도시정책과-5857, '09.10.22)

○ CASE 3.

<질의 요지>

제2종지구단위계획 결정·고시할 때 도면에 건축물의 배치 및 형태 등이 포함되어 있지 않았다면 이에 대한 변경을 지구단위계획의 변경으로 봐야 하는지 여부?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따르면 지구단위계획구역의 지정목적은 이루기 위해서 '건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획'을 지구단위계획의 내용에 포함할 수 있도록 정하고 있습니다.
- 따라서, 해당 지구단위계획의 내용에 '건축물의 배치 및 형태 등'이 포함되어 있지 않다면 이에 대한 변경은 지구단위계획의 변경으로 볼 수는 없으므로 판단되니 이에 대한 구체적인 사항에 대해서는 지구단위계획의 입안·결정권자인 해당 지자체의 의견을 들으시기 바랍니다.

니다.

(도시정책과-6119, '09.11.04)

○ CASE 4.

<질의 요지>

지구단위계획 결정시 개발행위허가를 의제할 수 있는지, 지구단위계획이 수립된 지역에 별도의 개발행위허가가 필요한지, 개발행위허가(준공 포함)는 지구단위계획구역 전체를 대상으로 해야 하는지 아니면 각 사업별로 해야 하는지, 목적사업(건축물 등)을 위해 개발행위허가를 받은 경우 목적사업 없이 형질변경 등을 완료하는 경우에도 준공이 가능한지, 준공 의제 처리시 관련법 협의(산지, 농지)을 반드시 거쳐야 하는지, 개발행위허가 준공 후 추가 형질변경 등에 대하여 새로운 개발행위로 처리해야 하는지 여부

□ 회신 내용

- 귀 질의내용으로는 무슨 사업을 어떤 법률에 따라 하는 것인지 알 수 없어 명확한 회신은 곤란하나
- 국토계획법상으로는 지구단위계획 결정시 개발행위허가는 의제할 수 없으므로 지구단위계획구역에서 개발행위를 할 경우 별도로 개발행위허가를 받아야 하며, 이때 개발행위허가(도시계획시설사업은 시행자 지정, 실시계획인가)는 각 사업별로 받아야 합니다.
- 또한, 개발행위허가 준공은 허가받은 내용대로 공사를 완료하면 받을 수 있는 것이며(토지형질변경에 대한 허가를 받았으면 토지형질변경이 완료되면 준공할 수 있고, 건축허가와 토지형질변경을 동시 받았으면 건축물이 준공되면 준공할 수 있다는 뜻임)
- 국토계획법 제62조에서는 개발행위허가에 대한 준공처리시 인허가를

의제처리받은 사항(산지전용, 도로점용, 농지전용 등)에 대하여 준공처리도 의제처리 받기 위해서는 관계 행정기관과 준공전에 협의해야 하고 해당서류도 제출하도록 정하고 있습니다.

- 준공후 추가로 토지의 형질변경은 당연히 새로운 개발행위이므로 국토계획법에서 정한 바에 따라 경미한 사항이 아니면 개발행위허가를 받아야 합니다.
- 아울러, 주택법 등 대부분의 개별사업법에서는 그 법률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 따른 개발행위허가, 도시계획시설사업 시행자 지정, 실시계획인가, 준공 등에 대한 의제처리 규정이 있어 그 법률에서 정한 바에 따르면 되는 것임을 알려드리니, 기타 자세한 사항은 인허가권자인 해당 지방자치단체로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5995, '09.10.29)

○ CASE 5.

<질의 요지>

제2종지구단위계획구역 내에서 건축행위 없이 부지조성을 위한 개발행위허가 및 기반시설 설치를 할 수 있는지 여부

□ 회신 내용

- 지구단위계획에서 건축행위 없이 이루어지는 부지조성을 위한 개발행위허가 및 기반시설의 설치를 별도로 제한하고 있지는 않으나 이에 대한 개발 가능 여부에 대해서는 도시관리계획의 입안·결정권자 및 건축허가권자의 의견을 들으시기 바랍니다.

(도시정책과-6444, '09.11.18)

제4장 개발행위의 허가 등

제1절 개발행위의 허가

1. 개발행위의 허가(법 제56조)

1.1. 개발행위허가의 대상(법 제56조제1항·영 제51조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

A회사에서 2000년도에 공장부지로 9,000㎡를 개발 완료, B회사에서 2005년도에 인접하여 공장부지로 16,000㎡를 개발 완료한 상태로(대상지 주변에는 A회사 및 B회사 이외에는 개발행위가 없음) 금회 A회사 및 B회사에서 각각 5,000㎡를 공장증설하고자 하는 경우 개발행위허가 가능 여부 ?

□ 회신 내용

- 질의의 용도지역이 계획관리지역인 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항제5호에 따라 2003.1.1전 개발행위가 완료된 A회사 공장부지 9,000㎡은 연접개발면적 산정시에는 제외되며,
- 동 시행령 제55조제1항 및 개발행위허가운영지침 3-2-1 (1)에 따라 2003.1.1전에 개발행위를 한 대지를 확장하는 경우에 기존대지를 포함하여 각각의 공장부지면적 및 2003년 이후 허가받았거나 허가받을 예정인 2개 공장의 부지면적을 합산한 면적이 개발행위허가규모(3만㎡)를 초과하지 아니하므로(지자체가 조례로 계획관리지역에서 개발행위허가규모를 따로 정한 경우에는 다를 수 있음)

- 연접제한대상지 주변에 2003년 이후 다른 개발면적이 없다면 A회사 및 B회사에서 각각 5,000㎡의 공장증설은 가능할 것으로 판단되니 자세한 것은 해당 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-6255, '09.11.10)

○ CASE 2.

<질의 요지>

보전관리지역에서 1999년 청소년수련시설(관리본동 및 부대시설)로 인·허가를 받아 건축물이 준공된 대지(지목은 체육용지)에 절토 및 성토행위는 없이 공작물(옹벽높이 : 0.5~1.5m, 수평투영면적 :187㎡)을 설치하는 경우 경미한 행위인지 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는지 ?

□ 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항제1호에 따라 공작물의 설치에 개발행위허가 대상이고, 면적이 동 법 시행령 제53조제2호나목에서 정하는 면적을 넘어 경미한 행위에도 해당되지 아니하므로 공작물의 설치를 위한 개발행위허가를 받아야 합니다.
- 이 경우 설치하고자 하는 공작물이 건축법에 의한 신고대상인 경우에는 건축법령에서 정하는 서류외 다른 서류는 필요 없으며, 건축부서에서 복합민원으로 의제처리하거나 도시관련부서와 협의하거 의제처리하는 방법으로 개발행위허가를 받을 수 있습니다.
- 다만, 공작물 축조(옹벽설치)로 인하여 지반고의 변경이 수반되는 경우에는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가도 받아야 하는 것이니(건축법령에 의한 축조신고시 국토계획법령에서 정하는 토지형질변경에 필요한 서류만 제출하면 의제처리가능) 구체적인 것은 현지여건을

잘 알고 있는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-6259, '09.11.10)

○ CASE 3.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목(기존 대지)과 관련하여 주차장을 설치하기 위해 기존 대지가 경사진 도로에 접하여 50센티미터 이상의 절토를 하여 도로면과 지반고를 일치시키고자 할 경우 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아야 하는지 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목에서 절토나 성토는 제외하도록 정하고 있으므로 지반고의 변경이 수반되는 절토행위가 있는 경우에는 위 규정에 해당되지 아니합니다.

(도시정책과-5997, '09.10.29)

○ CASE 4.

<질의 요지>

지역특화발전특구로서 「산업입지 및 개발에 관한 법률」(이하 산업법)에 따라 일반산업단지를 개발하고자 할 경우 산업단지에 포함되는 토지중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 따라 기 개발행위허가를 받은 토지에 대하여 산업법 제21조에 따라 다시 개발행위허가를 의제처리 받아야 하는지 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호 및 제56조제1항에 따라 「도시개발법」 등에 의한 도시계획사업은 개발행위허가대상이 아니며, 이와 관련하여 「개발행위허가운영지침」(1-5-1)에서 산업단지개발사업 등 다른 법률에 따라 「도시개발법」에 의한 사업시행자 지정 및 실시계획 인가를 의제처리하는 경우에도 도시계획사업으로 보아 개발행위허가대상에서 제외하도록 정하고 있고, 산업법에 따라 산업단지 지정되면 산업단지안에서 개발행위에 대하여는 산업법 제12조의 규정이 적용되며 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가를 받아야 하는 것은 아닙니다(산업법 제12조제6항 참조).

○ 물론, 산업단지 개발을 위하여 산업단지 외부에 가설건축물 축조 등 개발행위를 하거나 산업법에 따라 개발계획 및 실시계획이 완료되어 그에 따라 개발필지를 공급받아 건축 등을 하는 경우에는 다시 국토계획법 제56조에 의한 개발행위허가대상이 되는 것으로 보아야 할 것입니다.

(도시정책과-5998, '09.10.29)

○ CASE 5.

<질의 요지>

자연녹지지역인 산지에서 토석채취 허가시 국토계획법에 의한 개발행위대상인지

□ 회신 내용

○ 자연녹지지역인 산지에서 토석채취는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』(이하 국토계획법) 제56조제1항제3호에 따라 개발행위허가대상이며, 산지인 경우에는 용도지역에 관계없이 『산지관리법』이 적용되는 것으로 보아야 할 것이므로 『산지관리법』에 의한 허가 등 필요한 절차도 거쳐야 하는 것입니다.

○ 국토계획법 제61조제1항제10호의 규정에서 개발행위허가시에는 『산지관리법』에 의한 토석채취허가를 의제처리(개발행위허가 신청시 산

지관리법에 의한 허가관련서류를 첨부하여 관계부서 등과 협의하여야 의제처리됨)할 수 있도록 정하고 있습니다.

- 참고로, 국토계획법 제56조제3항의 규정은 그 규정에서 열거한 용도지역이 산지인 경우에는 국토계획법에 의한 개발행위 허가를 받지 아니하여도 된다는 의미입니다.

(도시정책과-2576, '09.05.14)

○ CASE 6.

<질의 요지>
 사유지인 입야에 철책울타리 등 공작물설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항의 개발행위허가대상인지 여부 ?

□ 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제51조제2호에서“인공을 가하여 제작한 시설물”은 개발행위허가대상으로 정하고 있으며, 동 시행령 제53조제2호가목에서“도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치”는 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위로 정하고 있습니다. 질의의 공작물이 경미한 행위에 해당여부는 당해 개발행위허가권자가 공작물의 규모 등을 확인하여 구체적으로 판단할 사항이니 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-2985, '09.06.03)

○ CASE 7.

<질의 요지>
 1952년 이전부터 현재까지 과수원으로 경작되어 온 토지에 대하여 지적공부상 지목이 임야로 되어 있는 토지를 실제현황인 과수원으로 지목변경 신청함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 개발행위허가를 받아야 하는지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항 따라 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건적치를 하고자 하는 경우에는 개발행위허가를 받아야 하며, 귀질의 경우 단순히 실제 이용하고 있는 토지의 현황에 일치하도록 지목변경을 하고자 하는 경우에는 국토계획법에 의한 개발행위허가는 필요 없음을 알려드리니, 지적관련 사항에 대하여는 당해 지역 지방자치단체 지적업무 담당자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4129, '09.07.28)

○ CASE 8.

<질의 요지>
 2009.5월 당시 자연녹지지역에서 잡종지(2003.4월 택시차고지로 개발행위허가, 비포장)에 자동차 폐차장(건축물 건축, 추후 작업장 200㎡이상 포장, 높이 2m이상 차단벽설치 등을 설치)의 설치를 위한 건축허가시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 의한 개발행위허가를 받아야 하는 것인지 ?

□ 회신 내용

- 국토계획법 제56조제1항제1호 및 제2호에 따라 건축물의 건축, 공작물의 설치는 개발행위허가대상이고, 건축물 또는 공작물의 설치를 위하여 부지의 포장·정지 등 토지의 형질변경이 수반되면 토지의 형질변경에 대해서도 개발행위허가를 받아야 하는 것입니다(모두 건축법으로 의제처리 가능). 다만, 동법 시행령 제53조의 경미한 행위에 해당는 경우에는 개발행위허가대상이 아닙니다.

- 아울러, 동법 시행령 제53조제3호나목의 규정과 관련하여 조성이 완료

된 기존 대지는 종전(동법 시행령 개정전, 2009.7.7 개정전)에는 동법 시행령 제53조제3호나목에 따라 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착만 경미한 사항에 해당하였으나

○ 동 법 시행령 및 개발행위허가운영지침 개정(2009.7.6개정, 7,7 시행)으로 잡종지의 경우 건축물이 있거나 멸실된 토지로서 절토나 성토행위가 없이 포장·정지·굴착 등의 형질변경은 경미한 사항으로 인정하도록 운영하고 있습니다.

○ 다만, 동 시행령 개정전에도 일부 지방자치단체는 현지실정에 따라 절토나 성토가 없는 경우 일부 포장 등이 수반됨에도 경미한 사항으로 운영한 경우도 있으니 자세한 것은 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4266, '09.08.04)

○ CASE 9.

<질의 요지>

「개발행위허가운영지침」 1-4-2(2)에 따라 경작의 범위를 “조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업”이라고 규정하고 있는데, 다년생 식물의 경작 또는 재배가 가능한 토지이나 토질이 모래나 자갈이 많아 이 토질을 제거하고 식물재배에 적합한 토질로 교체하는 것이 위 지침에서 말하는 객토에 해당되는지 ?

□ 회신 내용

○ 「개발행위허가운영지침」 1-4-2(2)에서 경작의 범위 내용 중 객토의 정의에 대하여는 동 지침에서 따로 정하고 있지 아니하므로 「농지법 시행규칙」 별표1에 제시된 객토의 기준에 적합해야 할 것이고, 하고자 하는 행위가 경작이나 객토로 인정할 것인지 여부는

당해 허가권자가 행위내용 및 현지실정을 고려하여 구체적으로 판단할 사항이니 자세한 것은 당해 개발행위허가 담당자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5605, '09.10.09)

○ CASE 10.

<질의 요지>

관리지역으로서 농림어업용 비닐하우스 설치가 가능한 폐교된 학교용지 안에서 이동식 버섯재배사(비닐하우스 4동) 설치를 위한 부지조성과정에서 1.5m ~ 3m의 절토와 성토행위가 이루어지는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제2호다목에 의한 경미한 행위(공작물 설치)에 해당되는지 또는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아야 하는지 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제2호다목에 따라 관리지역안에서의 농림어업용 비닐하우스 설치는 경미한 행위로 개발행위허가대상은 아니며, 이 경우 공작물(비닐하우스)의 설치에 필요한 최소한의 터파기, 굴착, 부지정지 등의 행위도 공작물의 설치행위로 보아야 할 것이나

○ 공작물의 설치에 필요한 범위를 넘어서 토지의 형질변경행위를 하는 경우에는 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가를 받아야 할 것인 바, 공작물의 설치의 범위를 넘어서는 행위에 대한 사실판단은 당해 허가권자가 행위내용에 따라 구체적으로 판단할 사항이니 자세한 것은 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5526, '09.10.06)

○ CASE 11.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제63조에 따라 지자체가 개발행위허가 제한지역으로 고시한 지역(현재 경제자유구역)에서 국토계획법상 토지분할을 위한 개발행위허가가 가능한지 ?

□ 회신 내용

○ 국토계획법 제63조에 의한 개발행위허가 제한지역으로 고시된 지역은 동법 제56조제1항의 개발행위허가를 받아야 하는 행위중 고시한 제한대상행위는 제한기간 동안은 허가할 수 없습니다. 개발행위허가 제한의 목적이 달성되어 계속 존치할 이유가 없다면 제한의 해제에 대해서는 당해 지자체와 상의하여 처리할 사항입니다.

(도시정책과-5528, '09.10.06)

○ CASE 12.

<질의 요지>

일단의 주택지조성사업을 하여 지목이 “대”인 토지에 경사도 및 입목도는 개발행위허가기준을 초과하는 경우로서 건축물을 건축하면서 건축물 부분은 터파기 공사 후 원상복구 하고, 건축물이 없는 부분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호가목에 따라 50센티미터 이하의 절토, 성토만 하는 경우 개발행위허가대상인지 여부 ?

□ 회신 내용

○ 도시지역에서 토지의 형질변경행위로서 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호중 가목에 해당하거나 다목에 해당되어야 경미한 행위에 해당되는 것이며 일부행위내용은 가목에 일부행위내용은 다목에 해당되어서는 경미한 행위로 인정되는 것이 아닙니다.

○ 즉, 가목에 해당되기 위해서는 포장 등이 수반되어서는 아니되며, 다목에 해당되기 위해서는 건축물의 건축을 위한 굴착(터파기), 정지, 포장외 일체의 절토나 성토 [상세한 내용은 개발행위허가운영지침 1-5-4(3)③] 가 없어야 하는 것입니다.

○ 아울러, 토지의 형질변경이 경미한 사항에 해당되면 동 시행령 별표1의2제1호가목(3) 및 이에 위임받아 정한 조례내용은 적용되지 아니하나 동 제53조 단서에서 경미한 행위의 범위를 조례로 따로 정할 수 있으므로 조례내용 및 하시고자 하는 내용에 대한 자세한 것은 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5063, '09.09.15)

○ CASE 13.

<질의 요지>

지목이 “담”인 제2종일반주거지역에서 부지면적 2만㎡(약 350세대)의 공동주택을 건설하고자 하는 경우 개발행위허가관련 문의 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항에 따라 주거지역에서 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가규모는 1만㎡미만으로 정하고 있고, 동 조 제3항에서 지구단위계획을 수립하여 기반시설을 함께 설치하는 경우에는 면적제한을 받지 아니하도록 정하고 있습니다.

○ 질의의 같이 주거지역에서 부지면적이 1만㎡ 이상인 경우 지구단위계획의 수립 없이는 공동주택을 건설할 수 없습니다(개발행위허가를 받을 수 없다는 뜻임). 아울러, 동 법 제56조제1항에 따라 공동주택(건축물) 그 자체도 개발행위허가대상이고 이를 건설하기 위한 부지조성

작업도 토지의 형질변경으로서 개발행위허가대상입니다.

- 위 규정에 의한 개발행위허가나 지구단위계획 수립 등은 주택법에 따라 사업계획승인시 의제처리받을 수 있으니 자세한 것은 주택사업 계획 승인권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5804, '09.10.21)

○ CASE 14.

<질의 요지>

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항제2호에 따라 경작을 위한 토지의 형질변경은 허가대상에서 제외되는 바, 경작을 위한 형질변경을 「농지법」의 농지개량과 동일한 의미로 볼 수 있는지 ?

나. 50센티미터 이상의 절토 · 성토를 통한 농지개량의 경우에도 경작을 위한 형질변경으로 볼 수 있는지 ?

다. 「개발행위허가운영지침」에서 정의한 경작의 범위인“조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업”의 의미가 허가권자의 재량에 따라 판단여지가 있으므로, 허가권자가 단순한 형질변경이 아닌 과도한 형질변경으로 판단한 경우 그 형질변경의 목적자체가 순수한 농지개량임이 분명한 경우라도 개발행위허가 대상인지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

국토계획법과 「농지법」은 입법목적이 다르므로 농지법령에 의한 토지의 개량행위가 국토계획법 제56조제1항제2호의 규정에 의한 경작에 모두 해당되는 것은 아닙니다. 개발행위허가와 관련한 경작은 개발행위허가운영지침 1-4-1(2) 경작의 범위에 대하여 정하고 있으며, 농지법령에 의한 농지개량중 객토나 바위 · 암석 제거 등은 경작

행위로 볼 수 있을 것입니다.

나. 질의“나”및“다”에 대하여

「개발행위허가운영지침」에서 정하는 경작의 범위를 벗어난 행위는 경작이 아니므로 국토계획법 시행령 제53조에서 정하는 경미한 행위를 벗어난 행위는 개발행위허가대상으로 보아야 할 것이며, 개별사안은 허가권자가 행위내용에 따라 구체적으로 판단해야 할 것입니다. 참고로, 경작의 범위에 대하여 대통령령(시행령)으로 정하도록 현재 국토계획법 개정법률안이 국회에 제출(9.29)되어 있습니다.

(도시정책과-5515, '09.10.06)

○ CASE 15.

<질의 요지>

자연녹지지역에서 농지와 준보전 산지인 임야를 각각 통과하는 진입도로 개설을 위해 위 필지 토지소유자로부터 토지사용승낙을 받은 경우 허가 없이 바로 진입도로 개설이 가능한지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조 및 같은 법 시행령 제51조에 따라 진입도로 개설 등 토지의 형질변경을 수반하는 행위를 하고자 할 경우에는 위 규정에 따라 개발행위허가를 받아야 합니다. 다만, 동 시행령 제53조제3호에 해당하는 경미한 사항인 경우에는 개발행위허가를 받지 아니하여도 할 수 있음을 알려드리니 자세한 것은 개발행위허가권자인 관할 지방자치단체의 담당자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5806, '09.10.21)

○ CASE 16.

<질의 요지>

가. 계획관리지역인 산지에서 고령토 장식 광물을 채광하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 의한 개발행위허가신청 및 산지관리법에 의한 산지전용허가를 같이 신청하였는데, 복구설계 검토를 당해지역 도시계획조례에 따라야 하는지 아니면 산지관리법 시행규칙에 따라야 하는지 ?

나. 본 지역에 매장된 고령토 장식 광물은 특성상 토사석과 혼재되어 있어 토사석과 광물채광 과정에서 부수적으로 생산된 토사석을 건설용 기초재료로 사용하려면 어떠한 법 절차를 받고 처리할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

계획관리지역인 산지에서의 토석채취는 국토계획법 제56조제1항제3호에 따른 개발행위허가대상이면서 산지는 「산지관리법」도 적용되는 것으로 국토계획법이나 산지관리법은 특히 그 법률에서 따로 정한 사항외에는 각각 적용되는 것이므로

복구와 관련하여 「산지관리법」에서 정한 사항이 있으면 그 규정이 적용되고 동시에 국토계획법시행령 별표1의2제2호다목(토석채취)에 따라 도시계획조례로 정한 사항이 있으면 그 조례로 정한 사항도 적용되는 것이므로 양 법령을 충족해야 되는 것입니다.

나. 질의“나”에 대하여

국토계획법 제56조제1항제3호에 따른 토석채취를 위한 개발행위허가는 토석의 반출을 전제로 하는 것으로 광물채취와 일반토석 채취에 따라 구분되는 것은 아니며, 광물채취를 위한 개발행위허가를 받을 때 개발행위허가신청서에 첨부되는 사업관련도서에 전체 토석채

취면적과 고령토 등 광물 채취량과 일반 토석 채취량을 확인할 수 있으면 일반토사의 반출에 대해 국토계획법령에 따른 허가를 따로 받아야 되는 것은 아님을 알려드리니 위 질의와 관련하여 「산지관리법」에 대해서는 산림청으로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5023, '09.09.14)

○ CASE 17.

<질의 요지>

입목도 및 경사도는 개발행위허가기준을 초과하나 이미 형질변경되어 지목이“대”인 토지에 건축물을 건축하면서 터파기 공사후 건축물이 없는 부분은 원상복구(되메우기)하는 경우 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받아야 하는지(부지내 도로는 개설하지 않음) ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목 및 개발행위허가운영지침 [1-5-4.(3)③]의 규정에 적합한 경우 토지형질변경을 위한 개발행위허가는 불필요하며(건축물 건축을 위한 터파기 공사후 되메우기, 절토·성토를 수반하지 아니하는 정지·포장은 경미한 행위에 해당됨),

○ 토지형질변경을 위한 개발행위허가대상이 아닌 경우에는 동 시행령 별표1의2 제1호가목(3)의 규정 및 이에 따라 조례규정도 적용되지 않습니다. 다만, 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받지 아니하는 경우에도 건축물의 건축에 따른 동 시행령 별표1의2제1호가목(3)의 분야별 검토사항과 제2호가목은 적용되는 것이니 하고자 하는 행위가 위 경미한 사항에 해당여부 및 별표1의2의 개발행위허가기준에 적합여부 등 구체적인 사실관계는 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4798, '09.09.02)

○ CASE 18.

<질의 요지>

가. 한 필지의 토지(567㎡)가 지목은“전”이고 자연녹지지역으로서 개발제한구역이 60㎡ 포함되어 있는 경우 개발행위(콘크리트 포장, 물건적치, 가설건축물 건축)를 하기 위해 개발제한구역 부분을 토지분할이 가능한지 ?

나. 개발제한구역을 분할하지 않을 경우 개발제한구역이 아닌 부분 507㎡의 개발행위를 할 수 있는지 ?

다. 60㎡의 분할이 불가능시 전체면적 567㎡을 개발행위 할 수 있는지 ?

지가 자역녹지지역과 개발제한구역으로 걸쳐있는 경우 각각의 용도지역 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하므로 개발제한구역 면적(60㎡)을 제외한 자연녹지지역(507㎡)에 대하여는 동 법 제56조에 의한 개발행위허가를 받아 가능하다고 봅니다.

이 경우 건축물의 용도·종류 및 규모 등은 동법 제71조에 의한 용도지역에서의 건축물의 건축제한에 적합해야 되는 것임을 알려드리니 하고자 하는 행위가 위 제71조에 적합한지여부 등 자세한 것은 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4800, '09.09.02)

○ CASE 19.

<질의 요지>

농지에 대하여 현재까지 자경하고 있으나 자연현상에 따른 농작물피해로 농지 바닥면에 성토를 할 수 있는지 및 성토가 가능하다면 토사를 농지바닥에서 얼마의 성토를 해야 하는지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 제2호라목(토지분할) (2)중 (가) 내지 (마)항목의 어느 하나에 해당하지 아니하므로 분할제한면적(자연녹지지역 200㎡, 구체적인 것은 건축조례로 정함) 미만으로 분할할 수 없음을 알려드립니다.

나.“나”및 “다”에 대하여

개발제한구역내 물건의 적치 등을 위한 토지형질변경은 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표2 제3호아목에 따라 대지화되어있는 토지(관계법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대·공장용지·철도용지·학교용지·수도용지·잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 아니한 나무가 없는 토지)에만 할 수 있으므로 지목이 “전”인 개발제한구역에서 물건적치 등을 위한 토지형질변경은 허용되지 아니하며,

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제3항에 따라 하나의 대

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제2호의 단서의 규정에 의하여 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가대상에서 제외되나, 이 경우 경작을 위한 토지의 형질변경이라 함은 개발행위허가운영지침 1-4-1 (2)의 기준에 따라 경작의 범위는 조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업을 말하며, 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로서 인근농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 아니한 경우를 말하는 것으로 행위내용이 이에 해당하는 경우와

- 동법 시행령 제53조제3호 가목(지목변경이 수반되지 아니하는 50센티미터 이내 성토) 또는 나목(도시지역 등이 아닌 지역에서 전체 필지면적 660제곱미터 이내 성토)에 해당하는 경우가 아니면 농지에 성토를 하고자 할 경우 개발행위허가를 받아야 하며,
- 개발행위허가를 받을 경우에는 성토높이의 제한이 있는 것은 아님을 알려드리니 하고자 하는 행위가 위 내용에 해당하는지에 대한 구체적인 사실여부는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4791, '09.09.02)

1.2. 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위(법 제56조제4항·영 제53조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제2호나목과 관련하여 300톤 규모의 공작물을 150톤 2기로 설치하는 경우 경미한 행위로 볼 수 있는 지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제2호나목에 따라 열거된 무게, 부피, 면적을 모두 충족해야 경미한 행위에 해당되는 것으로, 동일 필지에 질의와 같이 공작물을 설치하는 경우라면 경미한 행위로 보기는 어려울 것인 바, 구체적인 것은 허가권자가 공작물의 종류·구조 등에 따라 무게, 부피, 수평투영면적을 고려하여 경미한 행위에 해당하는지 여부를 판단하여야 할 것이니 당해지역 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3677, '09.07.07)

2. 개발행위의 기준(법 제58조)

2.1. 개발행위허가의 규모(법 제58조·영 제55조)

2.1.1. 개발행위허가의 규모

○ CASE 1.

<질의 요지>

석산개발후 나대지에 토지의 형질변경은 없이 물건적치(암, 잡석 등)시 개발행위허가규모의 제한이 있는지 ?

□ 회신 내용

- 토지의 형질변경이 수반되는지 및 토석채취 후 복구내용 등 질의의 토지에 물건적치를 허용할 것인지 여부는 당해 개발행위허가권자가 현지실정에 따라 구체적으로 판단할 사항이나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조의 개발행위허가의 규모는 토지의 형질변경이 수반되는 경우에 적용되는 규정임을 알려드립니다.

(도시정책과-4364, '09.08.11)

○ CASE 2.

<질의 요지>

당초 A가 제1종근린생활시설의 건축을 위하여 개발행위허가시 진입도로(건축법령에 따라 지정된 도로)에 대하여 개발행위허가를 받아 개발행위중에 B가 다른 제1종근린생활시설을 건축하면서 A가 개발행위허가를 받은 진입도로를 사용승낙 또는 공동명의로 변경하는 것을 내용으로 개발행위변경허가를 신청하여 개발하는 경우 진입도로부분이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조의 개발행위규모 산정시 면적을 합산되는지 ?

□ 회신 내용

- 진입도로를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제3호에 따라 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받아 개설하는 경우에 개발행위면적에 포함됩니다[개발행위허가운영지침 3-2-1.(6)에 따라 개발행위허가규모 초과여부를 판단함에 있어 행정청에 무상귀속되는 도로는 제외, 각종 부담금 산정을 위한 면적산정시는 다를 수 있음].
- 이 경우 위 법령에서 따로 정한 바는 없으나 진입도로부분에 대하여 공동으로 개발행위허가(변경)를 받았다면 지분에 따라, 지분이 정해지지 아니하였다면 균분하여 각각의 개발면적에 포함하는 것이 타당할 것입니다. 다만, 질의의 B가 진입도로에 대하여 A로부터 사용동의 또는 지분권만 확보하여 공동으로 사용하기로 하고 개발행위허가(변경)를 받지 아니한 경우에는 진입도로부분에 대하여 B의 개발행위허가규모 산정에는 포함되지 아니하는 것으로 보아야 할 것입니다.

(도시정책과-5539, '09.10.06)

2.1.2. 연접개발

○ CASE 1.

<질의 요지>

자연녹지지역에 토석채취허가를 받아 개발행위가 완료되어 사실상 대지로 조성되어 있는 토지에 대하여 별도의 토지형질변경이 필요 없는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조에 의한 개발행위허가의 규모 및 연접제한의 적용을 받는지 여부 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제3호에 따라 개발행위허가대상인 토지의 형질변경은 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위로 정하고 있는 바,
- 토석채취를 위한 개발행위허가는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가와 다른 것으로, 동 시행령 제53조제3호다목의 규정에 의한 건축물의 건축 등을 위해 조성이 완료된 기존대지에 해당된다고 볼 수 없습니다.
- 따라서, 제53조제3호가목·나목에 해당되는 경우외에는 절토나 성토가 없더라도 포장·정지 등 토지의 형질변경행위가 이루어진다면 이는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가대상으로 보아야 할 것이며 이 경우 개발행위허가규모·연접개발제한 등 규정이 적용되는 것이니 구체적인 내용은 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3002, '09.06.03)

○ CASE 2.

<질의 요지>

제1종근린생활시설의 개발행위허가를 받고자 하는 A,B,C,D가 진입도로를 공동으로 개설하는 경우 진입도로가 개발행위면적 및 연접제한면적에 해당하는지 여부

□ 회신 내용

- 귀 질의내용으로는 동일 필지에 여러 건축물을 건축하는 것인지 각각 다른 필지에 건축하는 것인지, 진입도로부분에 대해 A가 먼저 개발행위허가를 받았다는 것인지 불분명하여 명확한 회신은 어렵습니다.

○ 진입도로를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제3호의 규정에 따라 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아 개설하는 경우에 진입도로도 개발행위면적에 포함(행정청에 무상귀속되는 도시계획도로 제외)되고, 동 시행령 제55조제4항에 의한 연접제한면적에도 포함됩니다.

○ 다만, 이미 개발행위허가를 받은 진입도로를 다른 자가 지분권 등을 확보하여 공동사용하는 경우로서 진입도로와 개발행위허가대상지가 다른 필지인 경우에는 진입도로 부분에 대해 이중으로 개발행위면적에는 포함되는 것은 아님을 알려드리니 자세한 내용은 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3531, '09.06.30)

○ CASE 3.

<질의 요지>
 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조의 연접개발제한과 관련하여 지방자치단체별로 조례 및 지침 내용이 다르게 적용되고 있는데 이에 대한 국토해양부의 정확한 판단을 요청

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제58조제3항 및 개발행위허가운영지침 1-2-2에 따라 개발행위허가권자는 국토계획법 시행령 및 지침에서 위입하거나 정한 범위안에서 도시계획조례 또는 별도의 지침을 마련할 수 있다고 정하고 있으며, 이는 해당 지방자치단체별 지역특성 등에 따라 개발행위허가기준을 탄력적으로 운영하기 위한 것으로 도시계획조례 등으로 따로 정하는 사항에 대하여는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-5397, '09.09.29)

○ CASE 4.

<질의 요지>
 개발행위허가를 받아 공사중인 사도법에 의한 사도가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호가목에 의한 지형지물로 인정되는지 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호가목의 지형지물에는 「개발행위허가운영지침」(2009.7.6 개정, 7.7 시행지침) 3-2-2.(2)①가목에 따라 사도법에 의한 사도는 지형지물로 인정되지 아니합니다.

○ 다만, 동 개정지침 부칙 1-3에 따라 동 개정지침 시행당시 이미 개발행위허가를 신청한 경우(건축물 등 개발행위허가 신청을 말함)에는 종전 지침에 의하도록 정하고 있어 동 지침 시행전에 당해 지방자치단체에서 지형지물로 인정하는 사도는 지형지물로 인정받을 수 있으니 자세한 내용은 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3771, '09.07.13)

2.1.3. 연접개발의 예외

○ CASE 1.

<질의 요지>
 계획관리지역내 2008년 기 허가를 받아 공장을 신축(약 27,000㎡)중인 지역에서 50m 정도 떨어진 인접지역에 15,000㎡의 면적으로 공장건축을 위한 개발행위허가를 받으려 했으나 연접규정에 위반되어 공장설립이 불가하다고 하는데, 도로 · 하천 등 지형지물에 의하여 분리되지 않은 평야지역은 무조건 연접적용을 받아야 하는지 및 거리제한을 두는 연접적용 제외규정은 없는지 여부 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호에 따라 가목과 나목의 요건을 모두 갖춘 경우에는 연접규정에서 제외되며, 가목 과 나목의 요건을 적용하는 것이 불합리 하다고 인정하는 경우에는 당해 도시계획위원회 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있으며, 개발행위가운영지침 1-2-2 에 따라 국토계획법령에서 위임하거나, 정한 범위안에서 당해 도시계획조례 또는 별도의 지침을 마련할 수 있으므로 거리제한을 두는 연접규정에 대하여는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

○ 또한, 도로 · 하천 · 공원 등 지형지물에 의하여 분리되어 연접적용제외대상여부에 대하여는 단순히 물리적으로 연접되어 있지 않더라도 기존부지와외의 관계에 있어서 설치하고자 하는 시설의 종류, 토지이용상 일단의 부지로 볼 수 있는지 여부 및 지형적 여건 등을 허가권자가 종합적으로 판단하여 결정할 사항임을 알려드립니다.

(도시정책과-4596, '09.08.21)

○ CASE 2.

<질의 요지>
가. 자연녹지지역에서 토석채취를 목적으로 개발행위허가를 받아 토석채취를 완료하고 사실상 대지화된 부지에 추가 형질변경없이 개발행위허가 허가 규모 및 연접개발제한을 받는지 ?
나. 위 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 가목 및 나목을 모두 충족하는 지역인 경우 연접적용이 제외되는지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제4호에 따라 토석채취를 위하여 개발행위허가를 받은 경우에는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가를 받은 사항이 아니므로 토석채취가 완료된 지역에 개발행위를 하고자 하는 경우에는 동 시행령 제51조제3호에 따라 허가를 받아야 하며, 동 시행령 제55조제1항 및 제4항에 따른 허가규모제한 및 연접개발제한도 적용됩니다. 다만, 당초 개발행위허가가 토지의 형질변경에 대해서도 허가를 한 것인지 여부는 당해 허가권자에게 문의하시기 바랍니다.

나. 질의“나”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 가목 및 나목의 요건을 갖춘 경우에는 연접제한 적용이 제외되는 것으로 위 요건에 적합한지 여부에 대한 구체적인 것은 당해 허가권자가 현지여건에 따라 판단할 사항이니 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3770, '09.07.13)

○ CASE 3.

<질의 요지>
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조제3호다목 및 「개발행위허가운영지침_ 1-5-4.(3)③의 규정에 적합한 조성이 완료된 기존 대지에 절토나 성토가 없이 건축물을 건축시 연접개발제한을 받는지 ?

□ 회신 내용

○ 개발행위허가규모나 연접개발제한을 정하는 동 시행령 제55조의 규정은 토지의 형질변경을 위한 개발행위 허가대상인 경우에 적용되는 규정이므로,

○ 동 시행령 제53조제3호다목 및 「개발행위허가운영지침_ 1-5-4.(3)③

에 따라 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가대상이 아닌 경우에는 동 시행령 제55조의 규정은 적용되지 아니합니다.

(도시정책과-4055, '09.07.24)

○ CASE 4.

<질의 요지>

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 가목 및 나목을 동시에 충족해야 연접개발제한을 받지 아니하는지 ?

나. 개발대상지가 일반국도 또는 너비 20m 이상인 도로·하천 등으로 분리되고 진입도로의 너비 8m 이상인 진입도로가 시·군도에 연결된 경우 위 제55조제5항제1호에 해당되는지 ?

다. 동 제55조제5항제2호의 개발진흥지구의 경우에는 수차에 걸쳐 개발하는 경우에도 그 면적을 합산하지 아니하는데 제55조제5항제1호의 경우에는 개발면적을 합산하는 것이 불합리한 것은 아닌지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

동 시행령 제55조제5항제1호의 경우에는 가목 및 나목을 동시에 충족되어야 연접개발제한을 받지 아니하는 것이며, 이에 대해서는 법 제처에서도 유사한 법령해석이 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

나. 질의“나”에 대하여

개발하고자 하는 부지가 위 제55조제5항제1호 가목에 해당되고 나목의 진입도로의 요건을 충족할 경우 연접개발제한을 받지 아니하고 개발행위허가를 받을 수 있는 바, 개별허가권에 대해서는 당해

허가권자가 현지 지형 등을 검토하여 판단하는 것이니 자세한 것은 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

다. 질의“다”에 대하여

위 제55조제5항제2호에서 개발진흥지구 또는 공장입지유도지구 등에서 개발행위를 하는 경우에는 연접개발제한과 관계없이 허가를 받을 수 있도록 한 것은 개발진흥지구 등은 지구지정시 기반시설의 설치를 계획하게 되며 공장 등의 입지를 일정한 지역으로 유도하기 위하여 예외를 둔 것이므로 위 제55조제5항제1호와 그 취지가 다른 것이며, 제1호의 경우에도 건별로 요건만 갖추면 연접개발제한이 배제되는 것입니다.

(도시정책과-4896, '09.09.08)

○ CASE 5.

<질의 요지>

'91년도에 주유소 설치 관련 인허가를 득하여(대지면적:1,052㎡, 지목:잡종지) 2008년까지 운영하였고 동 년에 건축물 멸실신고를 하였으며, 2009년도에 개발행위허가를 득하여 주유소 부지를 확장(총면적:1,336㎡,증284㎡)하여 운영중에 있는데, 2003.1.1전 개발행위가 완료된 기존대지(1,052㎡)가 연접개발제한면적 산정에 포함되는지 여부 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항제5호에 따라 2003.1.1전 개발행위가 완료된 경우에는 연접개발제한면적 산정에 포함하지 아니하므로 귀 질의경우 기존 주유소부지(1,052㎡)는 2003.1.1전 개발이 완료된 부지이므로 연접개발제한면적 산정에 포함되지 않습니다.

(도시정책과-6673, '09.11.27)

2.2. 개발행위허가의 기준(법 제58조·영 제56조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

집단화 되어 있는 기존 마을지역에 용도지역이 계획관리지역으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가를 신청하고자 하는 바, 동 지역의 개발가능한 표고기준이 산지관리법에서는 허용되나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 불가한 사유는 무엇인지 ?

□ 회신 내용

- 「산지관리법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 다른 법률이며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2(개발행위허가기준)에 따라 산지의 표고·경사도 등 개발행위허가기준은 지방자치단체의 조례로 정하는 사항이므로 구체적인 것은 지자체 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-3676, '09.07.07)

○ CASE 2.

<질의 요지>

기반시설이 설치되지 아니한 지역에서 건축물 건축을 위한 개발행위허가를 받을 수 있는지 여부 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 제2호 가목 (2)

에 따라 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축을 허가하지 아니 하도록 하고 있고, 다만 도시계획조례가 정하는 경우에는 조례에 따르도록 되어 있는 있으므로 당해지역 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4128, '09.07.28)

○ CASE 3.

<질의 요지>

개발행위허가와 관련하여 시·군 담당자가 도시계획조례 또는 지침에 근거하지 않고 자의적 판단에 의하여 거리를 적용할 경우 이에 대한 법률적 근거는 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조의 개발행위허가제도는 건축물 등을 도시계획에 적합하게 건축하고 국토의 난개발과 무분별한 자연환경훼손을 방지하기 위한 허가제도로써 국토계획법령이나 조례 또는 지침에 적합하지 아니하게 허가해서는 아니되며, 국토계획법령 등에 의한 요건을 갖춘 경우라도 환경오염·생태계 파괴·위해발생 등이나 난개발의 우려가 있는 경우 허가권자는 불허처분을 할 수 있습니다.

- 또한, 「개발행위허가운영지침」에서 개발행위허가권자는 해당 지방자치단체별 지역실정 등에 따라 개발행위허가기준을 도시계획조례 또는 지침을 마련하여 운영할 수 있도록 하고 있으며, 조례 또는 지침 등에 따로 정하지 않은 사항에 관하여는 허가권자가 개발행위허가내용이나 현지역건 등을 종합적으로 고려하여 허가 또는 불허가 처분을 할 수 있다고 봅니다.

- 다만, 개발행위허가기준으로서 거리에 대하여는 국토계획법령이나 우리부에서 제정한 「개발행위허가운영지침」에서는 정한 바는 없고 사안

별 지형여건이 다름에도 거리에 따라 획일적으로 운영하는 것은 바람직한 것은 아니라고 판단되나 해당 지방자치단체가 굳이 거리기준이 필요하다고 한다면 주민들이 알 수 있도록 지침 등으로 정하여 운영하는 것이 바람직하다고 보며 이에 대하여는 해당 지방자치단체가 검토·판단할 사항입니다.

(도시정책과-5604, '09.10.09)

○ CASE 4.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 제1호가목(3)의 규정에 따라 투수율제고 및 녹지공간 확보를 위해 개발행위허가기준으로 생태면적률을 도시계획조례로 정하여 운영할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

○ 위 별표1의2제1호가목(3)의 규정에서“토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것”으로 정하고 그 항목을 한정하지 아니하였으므로 지방자치단체는 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 필요한 항목을 개발행위허가기준으로 도시계획조례로 정할 수 있다고 판단됩니다.

○ 참고로, 별표의 공통분야는 개발행위의 종류에 관계없이 적용되는 것이므로, 토지형질변경이 수반되는 건축물의 건축시 생태면적률 등을 규정하고자 한다면 시행령 별표1의2 체계에 맞게 개별행위별 검토사항(건축물의 건축)에 규정하는 것보다 귀시 조례 별표1제1호가목(3)에서 토지형질변경에 한하여 정하는 것이 타당하다고 생각합니다.

(도시정책과-5568, '09.10.07)

3. 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의(법 제59조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

지방자치단체가 보전녹지지역인 농경지 등에 전체 사업면적 31,877㎡ 중 4,000㎡에 대하여 생태복원 및 체험장을 조성하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 의한 토지형질변경 등 개발행위허가 및 도시계획위원회 심의대상인지 ?

□ 회신 내용

- 국토계획법 시행령 제53조제3호라목에 따라 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업(시행자 또는 시행청이 지자체인 것을 말함)을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가대상이 아니며 건축물 또는 공작물의 설치는 동조 제1호 또는 제2호가목에 해당하지 아니할 경우 개발행위대상이고,
- 도시계획위원회 심의는 동법 제59조제2항에 해당하거나 건축물 또는 공작물을 설치하고자 하는 필지의 합계가 5천㎡미만(조례로 정한 경우 그 면적)이면 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 것은 아닙니다. 자연환경보전법에 대해서는 담당부처로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4884, '09.09.07)

4. 도시계획시설부지에서의 개발행위(법 제64조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

사용승인을 득한 공장부지에 대해 사용승인 이후 도시계획도로가 결정되었을 시 창고로 용도변경 할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항에서 도시계획시설 부지에서의 개발행위는 건축물의 건축이나 공작물의 설치에 제한하고 있으나 기존 건축물의 용도변경까지 제한하는 것은 아니므로, 증축이나 토지의 형질변경 등이 없는 경우로서 도시계획시설의 결정당시에 이미 있었던 기존 건축물은 당해 용도지역에 적합하게 「건축법」에 따라 용도변경할 수 있다고 보아야 할 것입니다. 참고로, 동법 제47조제7항에 따라 건축된 건축물은 동법 시행령 제41조제5항 및 도시계획조례로 정하는 범위내에서만 용도변경할 수 있을 것입니다.

(도시정책과-4705, '09.08.27)

○ CASE 2.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조와 관련하여 도시계획시설인 도로사업부지에 대해 도로공사로 인하여 발생하는 토석 등 골재처리를 위한 파쇄기 등 시설을 당해 도로부지가 포함된 장소에 설치할 수 있는지(「골재채취법」에 의한 절차는 이행) ?

□ 회신 내용

- 위 제64조의 규정은 도시계획시설사업을 원활히 시행하기 위하여 당해 사업에 지장을 초래할 수 있는 개발행위를 제한하는 규정으로서 당해 도시계획시설사업에 직접 필요한 가설건축물이나 공사용 공작물

의 설치행위까지 적용된다고 볼 수 없으며, 당해 도시계획시설의 공사를 위한 자재적치나 임시시설물은 그 시설부지에 설치하는 것이 오히려 바람직하다 할 것이므로,

- 설치하고자 하는 공작물 등이 당해 개발행위허가권자가 판단하여 당해 시설공사용 임시시설로 인정할 수 있는 시설에 해당하고 그 설치에 대하여 환경 등 관련법령에 제한이 없다면 당해 공사에 지장이 없는 부분으로서 당해 도시계획시설부지 등에 공사관련 기관 및 시공사 등의 협의를 거쳐 동법 시행령 제83조제7항에 따라 설치를 허가할 수 있다고 판단됩니다.

(도시정책과-4925, '09.09.10)

5. 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속(법 제65조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

미개설 도시계획도로를 건축물의 건축에 따른 진출입로로 개발행위를 받아 개설하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조에 의한 무상귀속 대상인지

□ 회신 내용

- 국토계획법 제64조제2항의 규정에 따라 미개설 도시계획도로부지를 개발행위허가를 받아 건축물의 진출입로를 개설할 수 있으며, 건축물의 건축 등 개발행위허가를 하는 경우에는 동 법 제57조제4항의 규정에 따라 기반시설인 진입로 부분에 대해 무상귀속 또는 기부채납 등 조건을 부과할 수 있고, 이 때 조건부과는 건축법 등 관계법령 또

는 민원 등 현지어건에 따라 필요 최소한의 조건만 부과하도록 우리 부에서“개발사업 인 · 허가시 공공시설 귀속 등 협의지침”[도시정책과-1752(2009.4.3)호]으로 통보한 바 있습니다.

- 국토계획법 제65조의 공공시설 무상귀속과 관련해서 공공시설은 동 법 제2조 제13호에서“공공용시설”로 정의하고, 제65조에서“새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무속으로 귀속되고”로 규정하고 있는바, 무상귀속 대상인 공공시설은 우리부에서 수차례 회신한 것과 같이 “누구나가 타인의 제한없이 자유롭게 이용할 수 있는 시설임과 아울러 유지 · 관리를 시장 · 군수 등 행정청이 하여야 할 필요가 있는 시설로 한하도록”한정할 수 있다 할 것이고,
- 또한, 도시계획도로의 개설의무는 지방자치단체 등에 있는 것을 감안하면 미개설 도시계획도로 부분을 건축물의 건축을 위한 진출입로를 개설한다하여 반드시 제65조에 따라 행정청으로 무상귀속대상이 되는 것은 아니라고 할 것입니다. 따라서, 무상귀속등 조건부과 등은 허가권자가 개별사안에 따라 구체적으로 판단해야 할 것입니다.

(도시정책과-2591, '09.05.14)

○ CASE 2.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제3항과 관련하여 공공시설의 귀속에 관한 개발행위허가를 개발행위변경허가 전에 해당 관리청과 협의하는 경우에도 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들은 것에 해당되는지 ?

□ 회신 내용

- 동 법 제65조제3항의 규정은 무상양도대상인 공공시설이 있는 부지에 개발행위허가를 함에 있어 개발대상지에 공공시설의 포함여부, 대체시설의 설치와 무상양도에 대하여 관리청의 의사와 다르게 개발행위허가를 할 수 없도록 사전 협의규정을 둔 것으로 보아야 할 것이므로
- 당초 개발행위허가시 누락 등으로 협의되지 아니한 경우라도 개발행위변경허가전에 해당 관리청에서 개발대상지에 공공시설이 포함되는 것에 대해 다른 의견이 없고 무상양도에 대해 협의가 완료되면 위 규정에 의한 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들은 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되니 자세한 것은 해당 개발행위허가권자 및 공공시설의 관리청과 상의하여 처리하시기 바랍니다.

(도시정책과-4869, '09.09.07)

6. 개발행위허가 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 따라 개발행위허가를 받아 기반시설 설치 등 일단의 부지조성을 거의 완료된 상태(일부 공사가 남아 미준공)에서 건축이 가능한 필지에 대해 다른 업체가 건축물을 건축할 수 있는지 또는 부지조성을 위한 개발행위허가를 받은 자와 건축주가 동일해야 하는지 ?

□ 회신 내용

- 국토계획법 제56조의 규정에 따라 일단의 부지조성을 위한 형질변경에 대한 개발행위허가를 받은 자와 조성되는 부지에 건축물을 건축하는 자가 동일해야 하는 것은 아닙니다. 이 경우 건축주는 동 법률 시

행규칙 제9조제1호의 규정에 의한 서류를 첨부해야 할 것이며, 부지조성을 위한 개발행위가 건축물의 준공보다는 먼저 준공되거나 같이 준공되어야 할 것입니다.

(도시정책과-4867, '09.09.07)

(도시정책과-2698, '09.05.20)

○ CASE 2.

<질의 요지>

2004.10월경 건축허가(개발행위 의제처리)를 받아 토지(전)를 평탄작업중절·성토(2~3m) 작업으로 형질변경이 이루어졌으며, 2007.6월 개인사정으로 건축주가 건축허가 취하원을 제출하여 현재 “전”으로 이용중인 토지에 대하여 건축허가 당시 의제처리받은 개발행위허가의 효력이 유효한지 여부 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조에 의한 개발행위허가는 건축법에 따라 의제처리가 가능하나 국토계획법 제62조 또는 건축법에 따라 준공검사를 받지 아니한 경우라면 개발행위가 완료된 것으로 보기는 어려울 것이며, 건축허가 신청자가 취하원을 제출하여 처리된 경우 의제처리된 개발행위허가도 효력이 상실된 것으로 보아야 할 것입니다.

○ 또한, 건축허가 신청자가 건축허가 취하원 제출시 토지형질변경이 발생된 경우 주변여건 피해여부 등을 고려하여 필요한 경우 원상복구를 명하는 것이 타당할 것이며, 취하원이 처리된 후 다시 건축물의 건축 등을 위해서는 토지형질변경에 대한 개발행위허가를 다시 받아야 할 것으로 봅니다.

○ CASE 3.

<질의 요지>

자연녹지지역에 제1종근린생활시설(소매점) 설치를 위하여 개발행위허가를 득하는 과정에서 기존 통행도로에서 개발행위 대상토지까지 도로(폭:6m, 연장:약100m)를 건축법상 6m 도로로 지정 공고와 관련 6m 도로개설이 인근주변 난개발로 볼 수 있는지 여부 ?

□ 회신 내용

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2(개발행위허가 기준) 제1호마목에서 기반시설(진입도로 등)은 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고, 대지와 도로의 관계는 건축법에 적합하도록 규정하고 있음을 알려드리며,

○ 건축법 제2조제11호나목에 해당하는 도로개설이 인근주변의 난개발 원인으로 작용하는지 여부는 개발행위 대상토지 주변의 토지이용계획 및 현황을 고려하여 허가권자가 판단할 사항이므로 이에 대하여는 현지사항을 잘 알고 있는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다. 감사합니다. 끝.

(도시정책과-6674, '09.11.27)

제5장. 도시계획시설사업의 시행

1. 도시계획시설사업의 시행자(법 제86조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제86조제7항 및 동법 시행령 제96조제2항의 사업시행자 지정시 1/2 이상의 동의를 받도록 한 토지소유자 총수는 도시계획시설 결정·고시 당시 또는 시행자 지정 당시의 토지소유자 총수인지 ?

□ 회신 내용

○ 위 규정과 관련하여 토지소유자 총수의 산정기준 시점은 도시계획시설사업의 시행자 지정 당시를 기준으로 하는 것이 원칙입니다.

○ 다만, 도시계획시설 결정 이후 고의적인 지분 나누기 등으로 인한 부지확보 곤란에 따른 사업지연 등을 예방하고 원활한 도시기반시설의 설치를 위해서 도시계획시설 결정·고시 당시의 토지소유자 총수를 기준으로 1/2 이상의 동의를 얻은 경우에도 사업시행자 지정을 받을 수 있도록 운영하고 있습니다. 이 경우에는 도시계획시설 결정 이후 분할 또는 지분으로 매매된 필지에 대해서는 당해 필지 소유자 전원을 1인으로 보도록 운영하고 있습니다.

(도시정책과-4912, '09.09.08)

○ CASE 1.

<질의 요지>

「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」(이하 물류시설법) 제9조 등에 따라 공사시행인가 등을 받아 일반물류터미널을 설치하고자 할 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제3항과 관련하여 시행자 지정을 위해 시설사업 대상토지의 2/3 이상을 사업시행자가 등기를 완료하여야 하는지?

나. 사업구역내 토지소유자가 조합을 구성하여 사업자에게 토지를 제공하고 사업자는 사업자금을 제공하는 조건으로 공동사업을 추진시 조합설립등기가 되지 아니할 경우 토지를 사업자 소유의 토지로 보아도 되는지 여부?

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제88조제3항의 조건을 동법 제86조의 도시계획시설사업자로 지정을 받지 아니한 사업자에게 적용하여도 가능한지 여부?

□ 회신 내용

○ 물류시설법에 따라 공사시행인가를 받으면 동 법 제10조에 따라 시행자에게 토지 등의 수용권이 부여되는 바, 물류시설법에 의한 공사시행인가 등 그 법률에서 정한 절차에 따라 물류터미널을 설치하는 경우로서 물류시설법 제21조에 따라 국토계획법에 의한 사업시행자 지정 등을 의제처리하는 경우에는 국토계획법 제86조제7항(전단) 및 국토계획법시행령 제96조제2항제2호에 따라 토지소유 요건 등을 정한 국토계획법시행령 제96조제3항의 규정은 적용되지 아니하며,

○ 물류시설법 제21조에 따라 국토계획법에 의한 실시계획인가에 대한 의제처리협의를 국토계획법 제88조제3항에 따라 필요한 조건을 부과할 수 있다고 봅니다.

(도시정책과-3774, '09.07.13)

2. 실시계획의 작성 및 인가 등(법 제88조)

○ CASE 1.

<질의 요지>

‘00.00월 도시계획시설인 유통업무설비로 결정되고‘00.00월 실시계획인가 및‘00.00월 별도로 건축허가를 받아 공사를 완료하고 임시사용승인을 받고 사용중 도시계획시설을 변경결정(폐지)한 경우 실시계획인가의 효력 및 취소여부는 ?

□ 회신 내용

- 질의사항에 대해서 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 정한 바는 없으며, 도시계획시설의 결정변경(폐지)이 된 경우 그 효력 발생일부터 해당 시설은 도시계획시설로 관리할 대상은 아니나 실시계획인가에 따라 시행중인 공사는 그 인가에 따라 공사를 완료하도록 하는 것이 타당할 것이고,
- 공사를 착공하지 아니한 경우 등 실시계획인가를 취소할 필요가 있는 경우에는 이미 도시계획시설은 아니므로 동 법 제136조에 따라 청문 등을 거쳐 인가권자가 직권 또는 시행자의 신청에 따라 실시계획인가를 취소할 수 있다고 판단됩니다.

(도시정책과-3723, '09.07.09)

○ CASE 2.

<질의 요지>

골프장(도시계획시설사업)의 준공전에 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록 요건을 갖추고 영업행위를 하는 중인 경우로서 일부 실시계획 변경사항이 발생한 경우 이행보증금 예치 및 산정 여부

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제89조의 도시계획시설의 이행담보는 임의규정으로서 당해 사업의 이행인 준공과 기반시설 용지확보, 위해방지, 환경오염 방지 등에 해당 이행을 담보하는 제도이고 이행보증금은 준공시 반환하도록 정하고 있으므로,
- 동 법에 따라 당해 도시계획시설사업이 준공되지 아니한 경우에는 사업전체에 대하여 이행보증금을 예치하게 할 수 있으나 이미 영업중인 경우로서 사실상 공사가 완료되고 일부 공사가 완료되지 아니하여 실시계획을 변경하는 경우라면 인가권자가 판단하여 사실상 공사가 완료되지 아니한 부분에 대하여 이행보증금을 예치하게 하더라도 위 규정의 취지에는 부합한다고 판단됩니다.

(도시정책과-5868, '09.10.22)

○ CASE 3.

<질의 요지>

화물자동차정류장으로‘79.11월 도시관리계획 결정 및‘84.6월 실시계획인가를 받아 현재 운영중이나 미준공 상태로서 미확보 토지에 대해 토지수용 재결절차 진행중이며 실시계획 인가시 부지는 모두 매입토록 조건부과되어 있음.

가. 도시계획시설사업을 함에 있어 시행자가 대상부지를 모두 취득해야 준공할 수 있는지 ?

나. 실시계획인가시 대상부지내 토지를 전부 매입토록 조건을 부과한 경우 그 후 일부 토지는 사용하는 내용을 조건을 변경(실시계획변경)하고 준공할 수 있는지 ?

다. 질의“나”와 관련 국공유지의 경우에는 사용으로 준공할 수 있는지 ?

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

도시계획시설중 관리청에 귀속될 공공시설이나 분양하는 도시계획시설인 건축물의 경우에는 시행자가 당해 부지를 전부 취득하는 것이 타당할 것이고.

위의 경우가 아닌 도시계획시설이라면 도시계획시설사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제7항 및 동법 시행령 제96조제2항에 적합하여 시행자로 지정된 경우 동 법 제88조에 따라 실시계획을 인가 할 수 있고

동법 시행규칙 제15조제3호에서 실시계획인가 신청서류에는 수용 또는 사용할 토지의 세목을 첨부하도록 하고 있으며, 동법 제98조에 따라 실시계획대로 공사를 완료한 경우 준공처리할 수 있고, 동법 제95조제1항 및 제96조에서 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 사용할 수 있도록 정하고 있으므로,

시행자 지정요건에 적합한 경우 잔여토지에 대하여 당사자 간에 사용하기로 약정을 하여 당해 토지를 계속해서 사용할 수 있는 권원을 취득하고 이에 따른 민원 등이 예상되지 아니할 경우 그 잔여토지를 전부 취득해야 준공처리할 수 있는 것은 아니라고 봅니다.

나. 질의“나”에 대하여

실시계획인가시 대상부지를 전부 취득할 것을 조건으로 부과한 경우 도시계획시설사업은 필요한 토지 등에 대하여 수용권을 부여하고 있으므로 조건대로 이행하는 것이 바람직하다 할 것이고, 그 조건의 변경(실시계획 변경)여부에 대하여는 실시계획인가권자가 예상되는 민원 및 현지상황 등을 종합적인 고려하여 판단할 사항입니다.

다. 질의“다”에 대하여

공유지는 「국유재산법」이나 「공유재산 및 물품 관리법」에서 영구시

설물 등은 축조가 제한되어 있으므로 위 법률에 적합해야 사용할 수 있을 것입니다.

(도시정책과-5999, '09.10.29)

3. 공공시설 등의 귀속(법 제99조)

○ CASE 1.

<질의 요지>
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조와 관련하여 종래의 공공시설에 대하여 해당 관리청과 무상귀속 협의를 완료한 경우 소유권 이전을 위한 등기서류는 ?

□ 회신 내용

○ 시·도지사인 행정청이 도시계획시설사업을 함에 있어 종래의 공공시설 관리청과 종래의 공공시설에 대한 무상귀속 협의를 완료하였다면 종래의 공공시설은 국토계획법 제65조 및 제99조의 규정에 따라 공사완료공고를 한 때에 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류 및 토지의 세목을 통지하면 통지한 날에 그 소유권이 사업시행자(질의의 경우 시행자와 새로이 설치한 공공시설 관리청이 동일함)에게 귀속되며, 등기원인을 증명하는 서면은 공사완료공고를 하였음을 증명하는 서면으로 같음하도록 정하고 있습니다.

(도시정책과-2056, '09.01.17)

○ CASE 2.

<질의 요지>

주택건설사업 승인으로 사업주체가 기존 도시계획도로(중로)를 확장하는 경우 종전 도 소유인 행정재산(기존 도시계획도로이나 포장 등은 없이 보행로로 활용, 지목은 도로)이 편입되는 경우 사업주체에게 무상양도 대상인지?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조와 관련해서는 질의의 도로가 주택건설사업지에 포함되지 아니할 경우, 질의의 도로 부분은 포장·구조 등이 변경되거나 기존 도로(보행로)를 계속해서 도로로 사용하는 것으로 용도가 폐지되거나 새로이 도로를 설치한 것으로 보기 어려우므로, 위 규정에 의한 무상양도나 관리청으로 무상귀속할 대상은 아닌 것으로 판단되며 종전 소유(도)대로 두는 것이 타당할 것입니다(다른 법률에 따라 도로의 관리권의 이관에 따른 소유권이전은 별개임)
- 다만, 주택건설사업승인에 따른 공공시설의 확보등에 대해서는 주택건설사업계획 승인시 조건 등을 부과하는 경우가 많으므로 당해 주택건설사업계획 승인권자가 구체적으로 판단할 사항입니다.

(도시정책과-2583, '09.05.14)

○ CASE 3.

<질의 요지>

「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 도시계획시설(도로 : 지하공공보도시설)을 결정하고 도시계획시설사업을 시행할 경우 지하도상가 부분이 무상귀속 대상인지 기부채납 대상인지?

□ 회신 내용

- 지하도로인 지하공공보도시설은 도로로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호의 규정에 의한 공공시설에 해당하고, 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1호의 규정에서 지하공공보도시설에는 지하도상가까지 포함하고 있으므로, 도시계획시설결정시 특별히 정한 경우외에는 지하도상가도 도로에 해당하여 동 법 제65조 및 제99조에 따라 무상귀속되어야 할 시설로 판단합니다.

(도시정책과-2592, '09.05.14)

○ CASE 4.

<질의 요지>

사업부지 서측에 위치한 도시계획예정도로에 대해 공공시설 무상귀속토록 주택건설사업계획이 조건부 승인되었지만 도시계획예정도로에 편입된 사유지(지목:전)를 유상으로 매입해야 하는지 ?

□ 회신 내용

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용함에 있어 동 제65조제2항에서 용도폐지가 되는 공공시설에 대하여 시행자에게 무상으로 양도할 수 있도록 정하고 있는 바,
- 개설되지 아니한 도시계획도로는 용도폐지가 되는 공공시설에 해당하지 아니하는 것이므로 유상으로 취득해야 하는 것임을 알려드리니, 개설된 도로인지 등 사실관계는 당해 토지를 관리하는 해당 지방자치단체로 문의하시기 바랍니다.

(도시정책과-4760, '09.08.31)

4. 도시계획시설사업의 시행 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

가. 도시계획시설 실시계획인가시 토지수용 여부와 토지관계인 공람여부
나. 실시계획인가 고시후 공사중 도시계획시설변경에 따른 주민공람여부

□ 회신 내용

가. 질의“가”에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제88조(실시계획의 작성 및 인가) 및 제91조(실시계획의 고시)등 동 법률에서 정하는 절차를 거쳐 도로를 도시계획시설사업으로 추진하는 경우에는 동법 제95조 및 제96조의 규정에 따라 도시계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있으며, 동법 제90조제1항의 규정에 실시계획을 인가하려면 미리 그 사실을 공고하고 관계서류의 사본을 20일이상 일반이 열람할 수 있도록 하고 있습니다.

나. 질의 “나”에 대하여

실시계획인가되어 공사도중 도로 선형변경 등 변경사항이 발생되었을 경우는 국토계획법시행령 제25조제3항 규정에 의한 경미한 사항이 아닐 경우 국토계획법 제28조 및 동법시행령 제22조 규정에 따라 도시관리계획안을 14일이상 일반이 열람할 수 있도록 하고 있으며, 동법시행령 제99조제2항의 규정에 실시계획인가에 따른 경미한 사항의 변경이 아닌 경우 동법 제90조 규정에 실시계획인가사항에 대하여 20일이상 일반이 열람할 수 있도록 하고 있습니다.

(도시정책과-1131, '09.03.04)

제6장. 보칙·벌칙

1. 보칙 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

오래전에 개설하여 사용중인 도시계획도로에 편입된 사유지에 대해 보상 및 사용료 청구, 권리 승계여부 등

□ 회신 내용

- 도시계획과 관련한 권리·의무는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제135조에서 승계하도록 정하고 있으며, 기타 질의사항에 대해서는 동 법률에서 정하는 사항은 없습니다. 다만, 기 개설하여 사용중인 도시계획도로 부지에 사유지가 있는 경우 당해 도로 관리청인 지방자치단체가 보상을 하는 것이 타당할 것입니다.

(도시정책과-3701, '09.07.08)

2. 벌칙 일반

○ CASE 1.

<질의 요지>

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 위반한 건축물을 양수한 자에 대하여 동법 제135조제2항의 권리·의무의 승계 규정에 따라 동법 제133조제1항제4호에 따른 법률 등의 위반자에 대한 처분을 할 수 있는지 여부

□ **회신 내용**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제4호에 따르면 ‘법 제54조에 따른 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 자’에 대하여 이법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있도록 하고 있으며,
- 동법 제135조제2항에 따르면 ‘이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의한 처분, 그 절차 및 그 밖의 행위’는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대한 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다 라고 되어 있습니다.
- 따라서, 지구단위계획에 맞지 않게 건축물을 건축한 자에게 동법 제133조에 따라 법률 등의 위반자에 대한 처분을 하지 않은 상태에서 동 건축물이 양도되었다면 그 양수인(승계인)에 대하여 동법 제135조제2항의 권리·의무의 승계 규정을 적용하여 동법 제133조제1항제4호에 따른 법률 등의 위반자에 대한 처분을 할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

(도시정책과-3837, '09.07.14)

제7장. 법제처 법령해석사례

○ **CASE 1.**

《안전번호 09-0347, 2009.11.27》

보전녹지지역 내 5천 제곱미터 이상의 1필지에 여러 건의 주택 건축허가를 동시에 신청할 경우 개발행위규모의 산정방법(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 및 같은 법 시행령 제55조 등 관련)

1. 질의요지

보전녹지지역 내 5천 제곱미터 이상의 한 필지를 토지소유자가 임의로 여러 개의 획지로 구분하여 1획지당 규모는 5천 제곱미터 미만이나 그 필지 내에 각 건축허가신청에 따른 개발행위 면적의 합은 5천 제곱미터 이상인 여러 건의 주택 건축허가를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 개발행위허가로서 동시에 신청한 경우에, 같은 법 시행령 제55조에 따른 개발행위허가의 규모 산정은 해당 필지 내 각 주택 건축허가신청에 따른 개발행위 면적을 합산하여 산정하는지, 각 주택 건축허가신청 건별로 각각 산정하는지?

2. 회답

보전녹지지역 내 5천 제곱미터 이상의 한 필지를 토지소유자가 임의로 여러 개의 획지로 구분하여 그 필지 내에 각 건축허가신청에 따른 개발행위 면적의 합이 5천 제곱미터 이상인 여러 건의 주택 건축허가를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 개발행위허가로서 동시에 신청한 경우 같은 법 시행령 제55조에 따른 개발행위허가의 규모 산정은 해당 필지 내 각 주택의 건축허가 신청에 따른 총면적을 합산하여 산정해야 합니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제 56조제1항제1호에 따르면 건축물의 건축으로서 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 개발행위허가를 받아야 하고, 같은 법 제58조제1항제1호에 따르면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합한 경우에만 개발행위허가를 하도록 되어 있습니다.

그리고, 국토계획법 시행령 제55조제1항제1호다목에 따르면, 국토계획법 제 58조제1항제1호의 개발행위허가의 규모로서 도시지역 중 보전녹지지역은 5천제곱미터 미만의 토지의 형질변경면적을 말한다고 되어 있는데, 같은 조 제4항에 따르면, 제1항을 적용할 때 녹지지역에서 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정하도록 하면서, 같은 조 제5항제3호에 따르면 개발행위허가의 대상인 토지에 제1종근린생활시설 또는 주택(「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 받아야 하는 주택을 제외한다)을 건축하고자 하는 경우에는 제4항을 적용하지 아니한다고 되어 있습니다.

먼저, 국토계획법 시행령 제55조제5항제3호에 따라 개발행위허가 대상인 토지에 주택을 건축하고자 하는 경우에는 연접개발제한 규정인 같은 조 제4항이 적용되지 않습니다. 그러나 같은 조 제1항의 면적제한의 적용을 배제하는 규정인 같은 조 제3항에는 주택 건축이 포함되어 있지 않으므로, 개발행위로서 주택을 건축하려는 경우에는 같은 조 제1항의 면적제한 규정이 적용되고, 그 대상지역이 보전녹지지역의 경우에는 5천 제곱미터 미만에 해당하는 토지의 형질변경면적에 대해서만 같은 법 제56조 및 제58조에 따른 개발행위허가가 가능할 것입니다.

그런데 국토계획법 시행령 제55조제1항 각 호 외의 부분에서 개발행위의 규모는 토지의 형질변경면적을 기준으로 산정하도록 하고 있으므로, 개발행위로서 건축물을 건축하려는 경우에도 그 개발행위의 규모는 건축물의 건축에 따르는 토지의 형질변경면적을 기준으로 해야 할 것인데, 같은 법 시행령 제53조제3호나목에 따르면 “(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루

어지는 당해 필지의 총면적을 말한다. 이하 같다)”고 되어 있으므로, 개발행위 허가를 위한 건축물의 건축에 따르는 토지의 형질변경면적은 각 필지를 기준으로 산정해야 할 것입니다.

그렇다면, 보전녹지지역 내 5천 제곱미터 이상의 면적의 토지에 대하여 1명의 소유자가 여러 건의 건축허가를 동시에 신청한 경우, 해당 토지가 각각 분할되어 있는 별개의 필지인 경우에는 각 필지별로 개발행위의 규모를 산정해야 할 것이나, 분할되지 않은 하나의 필지를 임의로 여러 개의 획지로 구분하여 각 건축허가신청에 따른 개발행위 면적의 합이 5천 제곱미터 이상인 여러 건의 주택 건축허가를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 56조의 개발행위허가로서 신청한 경우라면 같은 법 시행령 제55조에 따른 개발행위의 규모 산정은 해당 필지 내 각 주택의 건축허가신청에 따른 개발행위의 총면적을 합산하여 산정해야 할 것입니다.

○ CASE 2.

《안전번호 09-0351, 2009.11.20》

「건축법」에 따라 건축물의 건축을 허가함에 있어 개발행위허가를 위한 협의가 필요한지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항제1호 등 관련)

1. 질의요지

토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할 등이 수반되지 아니하는 건축물의 건축을 허가함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항에 따른 개발행위허가로 의제하기 위하여 관련 행정기관과 협의가 필요한지?

2. 회답

토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할 등이 수반되지 아니하는 건축물의 건축을 허가함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항에 따른 개발행위허가로 의제하기 위해서는 관련 행정기관과의 협의가 필요합니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제56조 제1항제1호, 제57조 및 같은 법 시행령 제51조제1호에 따르면, 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축을 하려는 자는 그 행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 “개발행위허가권자”라 함)에게 제출하여야 하고, 개발행위허가권자는 같은 법 제58조에 따른 개발행위허가 기준에 맞을 경우 개발행위허가를 하여야 합니다.

또한, 국토계획법 제58조제3항 및 같은 법 시행령 별표 1의2(개발행위허가 기준) 제2호가목(1)에 따르면, 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 국토계획법 및 국토계획법 시행령이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 따르도록 하고 있으며, 「건축법」 제11조제5항제3호에 따르면, 건축물의 건축 허가를 받으면 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가를 받은 것으로 보도록 하고 있고, 「건축법」 제11조제6항에 따르면, 건축물 건축의 허가권자는 의제 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하도록 하고 있습니다.

그리고, 「건축법」 제12조제1항에 따르면, 허가권자는 같은 법 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 국토계획법 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지 여부를 확인하고, 건축 관련 규모와 입지에 관한 사전결정사항과 건축허가 시 의제사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복

합민원 일괄협의회를 개최하여야 하며, 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장과 건축 관련 입지와 규모의 사전결정의 협의요청을 받거나 건축허가 시 의제사항 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 합니다.

위에서 「건축법」에 따른 건축허가를 국토계획법에 따른 개발행위허가로 보고, 이 경우 관계 행정기관과 협의하도록 규정한 「건축법」 제11조제5항·제6항 및 제12조의 규정을 종합하면, 「건축법」상 건축물의 건축허가를 위한 관계 행정기관과의 협의 과정에서 국토계획법 제56조제1항제1호에 따른 건축물 건축의 개발행위허가에 관한 실체적 요건을 갖추었는지 여부도 검토되어야 할 것이므로, 건축물의 건축 허가를 하기 위해서 다른 의제사항의 협의와 마찬가지로 사전에 국토계획법 제56조제1항에 따른 개발행위허가권자와의 협의도 필요하다 할 것입니다.

즉, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(1)에서도 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축에 해당하는 경우 “그 건축 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고”라고 규정하여 「건축법」에 따른 기준 뿐만 아니라 국토계획법 및 국토계획법 시행령이 정하는 기준에 따르도록 하고 있으므로, 건축물 건축의 허가를 위해서는 국토계획법 제58조제1항 및 제2항에 따른 기준, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제1호의 분야별 검토사항 등이 정하는 기준에 맞는지 여부도 개발행위허가권자와 협의하여야 할 것입니다.

또한, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(1)에서 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축에 해당하는 경우 “그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것”이라고 규정하고 있기 때문에 「건축법」에 따라 건축물의 건축허가신청을 하면 「건축법」 제11조제5항제3호의 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가의 신청을 한 것으로 보아야 하고, 「건축법」 제11조제6항의 협의 규정 또는 제12조의 건축복합민원 일괄협의회 규정에 따라 협의과정을 거침으로써 「건축법」에 따른 건축물 건축허가 시 국토계획법에 따른 건축물 건축 개발행위허가가 의제되는 것으로 보아야 할 것입니다.

따라서, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할 등이 수반되지 아니하는 「건축법」에 따른 건축물의 건축을 허가함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에 따른 개발행위허가를 의제하기 위해서는 관련 행정기관과의 협의가 필요합니다.

○ CASE 3.

《안전번호 09-0312, 2009.11.03》
 연접개발제한지역에서 제1종근린생활시설 또는 주택의 용도변경을 위한 개발행위허가면적 산정시 합산면적의 대상 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항 및 제5항 관련)

1. 질의요지

연접개발제한지역(자연녹지지역)에서 제1종근린생활시설(또는 주택)의 제2종근린생활시설로의 용도변경을 위한 개발행위허가면적 산정시 이미 개발행위허가를 받은 다른 제1종근린생활시설(또는 주택)의 면적이 연접개발합산면적의 대상에 포함되는지?

2. 회답

연접개발제한지역(자연녹지지역)에서 제1종근린생활시설(또는 주택)의 제2종근린생활시설로의 용도변경을 위한 개발행위허가면적 산정시 이미 개발행위허가를 받은 다른 제1종근린생활시설(또는 주택)의 부지도 합산면적의 대상에 포함됩니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조제1항제1호에서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청내용이 대통령령으로

정하는 개발행위의 규모에 적합한 경우에 개발행위허가를 하도록 되어 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 한다) 제55조제1항제1호가목에서는 자연녹지지역에서의 개발행위 규모는 1만 제곱미터 미만의 토지형질변경면적을 말한다라고 되어 있으며, 같은 조 제4항에서는 제1항을 적용할 때 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정하도록 하되, 지구단위계획이 수립된 지역이나 2003년 1월 1일 전에 개발행위가 완료된 경우 등에 대해서는 면적산정에서 제외하도록 되어 있고, 제55조제5항제3호에서는 제1종근린생활시설 또는 주택을 건축하고자 하는 경우에는 같은 조 제4항을 적용하지 아니하도록 되어 있습니다.

즉, 국토계획법 시행령에서는 자연녹지지역에서의 개발행위에 대하여 1만 제곱미터 미만에 대해서만 허가하도록 하면서, 해당 지역에서의 연접개발행위에 대해서는 하나의 개발행위로 보아 개발행위허가에 대한 엄격한 제한을 가하는 한편, 제1종근린생활시설이나 주택을 건축하는 경우에는 이를 하나의 연접개발행위에서 제외하는 특례를 인정하고 있는데, 이 사안에서는 연접개발제한지역(자연녹지지역)에서 2003년 1월 1일 이후에 제1종근린생활시설(또는 주택) 및 제2종근린생활시설에 대한 개발행위허가를 받은 경우에 있어서, 위 제1종근린생활시설(또는 주택)의 제2종근린생활시설로의 용도변경 신청을 받은 경우 이미 개발행위허가를 받은 다른 제1종근린생활시설(또는 주택)의 면적이 국토계획법 시행령 제55조제4항에 따라 합산면적의 대상에 포함되는지의 여부가 문제된다고 할 것입니다.

먼저, 국토계획법 시행령 제55조제5항에서 제55조제4항의 적용을 배제한다는 것은 국민의 주거생활불편 해소를 위하여 필요한 제1종근린생활시설이나 주택을 건축하는 경우에는 이미 이루어진 다른 개발행위허가면적과 합산하여 개발행위허가면적을 산정하지 않고 별개의 독립적인 개발행위로 보아 제1항에 따른 규모까지 허가를 받을 수 있다는 것으로서, 연접개발행위의 지나친 제한에 따라 국민의 주거생활불편이 가중되는 것을 방지해 보고자 하는 취지에 의한 것이라고 할 것입니다.

그런데, 이 경우 연접개발의 합산대상에서 제외되는 경우는 제1종근린생활 시설이나 주택을 건축하기 위한 개발행위허가시에 한정되는 것일 뿐, 일단 개발된 이후에는 해당시설의 부지가 제55조제4항 단서에 해당하는 경우를 제외하고는 당초 합산대상에 포함되는 시설이나 건축시 합산대상에서 제외되었던 제1종근린생활시설(또는 주택)을 가리지 않고 전체 개발행위 규모를 산정하는데 포함된다고 할 것입니다.

이렇게 보는 것이 주택 등 국민의 주거불편해소를 위하여 필요한 시설은 연접개발과 관계없이 허용하되, 용도지역별 개발행위허가 규모의 제한을 두고 무분별한 개발행위를 막기 위해 연접개발 제한규정을 둔 취지에 부합한다고 할 것입니다.

한편, 국토계획법 시행령 제55조제5항에 따라 건축된 제1종근린생활시설(또는 주택)을 제55조제4항의 적용을 받는 제2종근린생활시설로 용도변경한다는 것은 같은 지역에 제2종근린생활시설을 새로이 설치하는 것으로 볼 수 있을 것입니다. 따라서 이와 같은 연접개발제한의 범리는 새로운 개발행위 허가시 뿐만 아니라 이미 개발된 시설을 용도변경하려는 경우에도 마찬가지로 적용될 수 있다고 할 것입니다.

즉, 제1종근린생활시설(또는 주택)을 제2종근린생활시설로 용도변경하려는 경우 이미 개발행위허가를 받아 건축된 다른 제1종근린생활시설(또는 주택)도 연접개발의 합산면적에 포함된다고 할 것입니다.

따라서, 연접개발제한지역(자연녹지지역)에서 제1종근린생활시설(또는 주택)의 제2종근린생활시설로의 용도변경을 위한 개발행위허가면적 산정시 이미 개발행위허가를 받은 다른 제1종근린생활시설(주택)의 부지도 합산면적의 대상에 포함됩니다.

○ CASE 4.

《안전번호 09-0178, 2009.07.20》

개인이 건축물의 건축허가를 받기 위하여 도로를 개설하는 경우 무상귀속 대상인지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조제2항 관련)

1. 질의요지

개인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위 허가를 받아 건축물을 건축하기 위하여 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진·출입로를 개설하는 경우 해당 개설부분이 같은 법 제65조제2항의 무상귀속 대상인지?

2. 회답

개인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위 허가를 받아 건축물을 건축하기 위하여 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진·출입로를 개설하는 경우, 해당 개설부분이 도로로서의 형태와 실질에 부합하지 않는 것이라면 해당 개설부분은 같은 법 제65조제2항에 따른 무상귀속 대상이 아닙니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에서는 건축물을 건축하는 행위를 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 개발행위허가를 받아야 하는 행위로 규정하고 있고, 같은 법 제57조제4항에서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 이와 같은 개발행위허가를 하는 경우에 그 개발행위에 따른 도로 등 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다고 규정되어 있으며, 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목에서는 건축물의 건축에 대한 개발행위허가의 기준으로 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축을 허가하지 아니하되, 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례가 정하

는 경우에는 예외적으로 허가를 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

같은 법 제65조제2항에서는 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 것으로 규정하고 있고, 같은 법 제99조에서는 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치하는 경우에도 같은 법 제65조를 준용하도록 하여 공공시설의 무상귀속을 규정하고 있습니다.

이와 같은 공공시설 무상귀속의 규정취지는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 등 개발행위과정에서 필수적으로 요구되는 도로 등 공공시설을 원활하게 확보하고 관리청이 그 시설을 효율적으로 유지 및 관리를 하려는 데에 있습니다. 나아가, 이러한 공공시설의 무상귀속은 개발행위자에게 부과된 원인자 또는 수익자 부담금의 성격을 지니고 있는 것이라 할 것입니다.

무상귀속되는 공공시설의 범위를 살펴보면, 같은 법 제2조제13호에서는 공공시설이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다고 규정하고 있고, 해당 위임에 따라 같은 법 시행령 제4조에서는 공공용 시설로서 항만·공항·운하·광장·녹지·공공공지·공동구·하천·유수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·하수도·구거·행정청이 설치하는 주차장·운동장·저수지·화장장·공동묘지·납골시설을 규정하고 있는바, 무상귀속되는 공공시설의 범위는 같은 법 제2조제13호 및 같은 법 시행령 제4조에 열거된 시설에 한정된다고 할 것입니다.

이 사안에서는, 행정청이 아닌 자가 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진·출입로를 개설하는 경우 해당 개설부분이 같은 법 제65조제2항에 따라 무상귀속되는 공공시설에 해당하는지 여부가 문제됩니다.

위에서 살펴본 같은 법 제2조제13호에 따른 공공시설의 범위와 제65조제2항의 규정 및 취지 등을 종합하여 살펴보면, 같은 법 제65조제2항에 따라 무상귀속되는 공공시설은 공공용 시설의 의미를 지닌 것으로서 주민들이 사회적 공동생활을 영위하는데 필요한 서비스에 제공되는 시설을 의미하는 것으로서 사적인 시설과는 구별된다고 할 수 있습니다.

따라서, 무상귀속되는 공공시설은 누구나 타인의 제한없이 자유롭게 이용할 수 있는 시설일 뿐만 아니라 그 시설이 공공의 목적에 이용될 수 있도록 관리청이 시설을 설치한 자의 사적 재산과 구분하여 유지 및 관리를 하여야 할 필요가 있을 정도의 실질과 형태를 갖추고 있어야 할 것입니다.

그렇다면 이 사안과 같이 당초 결정된 도시관리계획에 따른 도로예정지 중 일부부분만을 개인이 단순히 건축물에 출입하기 위한 진·출입로를 개설한 것에 불과하다면 이는 같은 법 제65조제2항에 따라 무상귀속되는 공공시설로서의 도로로 볼 수 없다고 할 것입니다.

아울러, 같은 법 제65조제2항에 따른 공공시설의 무상귀속은 공공시설의 설치 경위 등을 불문하고 개발행위자가 새로이 공공시설을 설치하기만 하면 그 공공시설을 아무런 보상없이 바로 관리청에 귀속하도록 하는 것이어서 국민의 기본권인 재산권에 제약을 가져오는 것이므로 해당 규정에 따른 무상귀속은 행정목적 달성을 위한 필요최소한의 범위 내에서만 이루어지도록 해석해야 할 것입니다.

따라서, 개인이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받아 건축물을 건축하기 위하여 도시관리계획에 따른 도로예정지의 일부에 진·출입로를 개설하는 경우, 해당 개설부분이 도로로서의 형태와 실질에 부합하지 않는 것이라면 해당 개설부분은 제65조제2항에 따라 무상귀속 대상이 되는 것은 아닙니다.

○ CASE 5.

《안전번호 09-0064, 2009.04.21》

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조(도시계획시설부지의 소유자가 개발행위허가를 받은 후 토지가 분할된 경우, 분할토지의 소유자가 분할토지에 대하여 매수청구 등을 할 수 있는지 여부) 관련

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제47조제7항제2호 및 제56조제1항제1호에 따라 매수의무자가 주거지역 안 지목이 대(垔)인 도시계획시설부지를 매수하기로 한 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하여 그 토지의 소유자가 그 토지에 대한 개발행위(건축물의 건축)의 허가를 받은 후 그 토지가 분할된 경우, 분할된 토지의 소유자가 그 분할된 토지에 대하여 매수청구 및 개발행위허가 신청을 할 수 있는지?

2. 회답

국토계획법 제47조제7항제2호 및 제56조제1항제1호에 따라 매수의무자가 주거지역 안 지목이 대(垔)인 도시계획시설부지를 매수하기로 한 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하여 그 토지의 소유자가 그 토지에 대한 개발행위(건축물의 건축)의 허가를 받은 후 그 토지가 분할된 경우, 분할된 토지의 소유자는 다시 매수청구를 하거나 개발행위허가를 신청할 수 있습니다.

3. 이유

○ 국토계획법 제47조제1항에 따르면 도시계획시설에 대한 도시관리계획의 결정(이하 “도시계획시설결정”이라 함)의 고시일부터 10년 이내에 그 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 경우(같은 법 제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외함) 그 도시계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목이 대(垔)인 토지의 소유자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수 등 매수의무자에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있고, 같은 법 제47조제7항제2호에 따르면 매수의무자가 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 매수의무자가 그 토지를 매수하지 아니한 경우에는 같은 법 제56조(개발행위의 허가)에 따라 허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있고, 이 경우 같은 법 제58조(개발행위의 기준) 및 제64조(도시계획시설부지에서의 개발행위)는 적용하지 아

니합니다.

○ 이러한 국토계획법 제47조는 도시계획시설결정으로 도시계획시설부지를 원래의 토지 용도로 사용하지 못하게 됨으로써 토지소유자의 재산권에 대하여 부과되는 제한을 적절하게 보상하려는 취지라고 할 것입니다.

○ 그런데 이 사안에서는 도시계획시설부지에 대하여 국토계획법 제47조에 따라 매수청구를 하고, 개발행위허가까지 받은 뒤 그 토지가 분할된 경우 분할된 토지의 새로운 소유자가 다시 국토계획법 제47조에 따라 매수청구와 개발행위허가를 신청할 수 있는지가 문제됩니다.

○ 국토계획법 제47조제1항 및 제7항은 그 규정의 취지에 따라 토지소유자의 사유재산권 행사의 제약이 적절하게 보상받을 수 있는 방향으로 해석해야 할 것인데, 먼저 같은 법 제47조제1항의 매수청구와 관련하여 매수청구의 횟수가 1회로 한정되는지가 문제됩니다. 그런데 매수청구를 1회로 한정한다면 매수청구 후 개발행위허가를 신청할 수 있는 사유가 지속되는 동안 해당 도시계획시설부지에 대하여 최초로 매수청구권을 행사한 토지소유자로부터 소유권을 이전받아 새로이 토지소유자가 된 자는 원칙적으로 매수청구를 할 수 없게 됩니다. 이는 도시계획시설부지 지정에 따른 소유권에 대한 제한을 보상받기 위하여 행사할 수 있는 권리 하나를 잃게 되는 것으로서 도시계획시설부지에 대하여 매수청구권을 행사한 토지소유자와 해당 토지의 새로운 소유자 사이에 형평성이 문제될 수 있으므로 해당 토지의 새로운 소유자는 그 판단에 따라 새로이 매수청구권을 행사할 수 있다고 보는 것이 합리적이라 할 것입니다.

○ 다음으로, 새로운 토지소유자가 개발행위허가 신청을 할 수 있는지 여부에 대하여 살펴보면, 개발행위허가 신청을 규정한 국토계획법 제47조제7항에서는 개발행위허가 신청을 반드시 1회에 한하여만 허용한다는 명시적 규정이 없고, 현실적으로 토지 전체에 대하여 일부분에만 건축허가 등 개발행위허가가 있는 후에는 해당 토지가 분할되더라도 분할된 토지에 대하여 개발행위허가 신청 및 허가를 할 수 없다면 도시계획시설부지가 원래 분할되어 있던 경우로서 그 토지소유자들이 개별적으로 개발행위허가 신청을 할

수 있는 것에 비해 형평성에 어긋나게 되는 점, 규모가 큰 도시계획시설부지나 규모가 작은 도시계획시설부지나 동일하게 1회에 한하여 개발행위를 할 수 있다면 규모가 큰 도시계획시설부지의 소유자는 규모가 작은 도시계획시설부지의 소유자보다 재산권 행사의 제약을 더욱 과도하게 받게 되어 형평성에 어긋난 결과를 초래하게 됩니다. 따라서 도시계획시설부지가 토지분할이 된 경우에는 새로운 토지에 대하여 국토계획법과 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 허용하는 범위 내의 개발행위허가가 가능하다고 보아야 할 것이므로, 토지분할로 새로운 토지소유자가 된 자는 개발행위허가를 신청할 수 있다고 할 것입니다.

○ 이 경우 개발행위허가 신청에 앞서 국토계획법 제47조제1항에 따라 반드시 매수청구를 한 뒤에 개발행위허가 신청을 해야 하는지가 문제될 수 있으나, 국토계획법 제135조제1항제1호에 따라 분할 전의 토지에 관한 권리는 분할 후의 토지에도 그대로 승계된다 할 것이므로 분할 전에 전체 토지에 대하여 매수청구 및 매수결정이 완료되었다면 해당 토지가 분할된 이후 각 분할 토지에도 분할 전의 토지에 대한 매수청구의 효과가 그대로 승계된다고 볼 것입니다. 만일 도시계획시설부지의 분할로 새로운 토지소유자가 된 자에게 반드시 매수청구를 한 뒤에만 개발행위허가를 신청할 수 있다고 본다면, 무익한 행정절차를 반복하여 강제하는 불합리한 결과를 초래하게 될 것이기 때문입니다. 따라서 분할된 토지의 새로운 소유자는 위의 경우처럼 새로운 매수청구를 하는 것은 별개의 논의로 하고 종전의 매수청구 효과를 그대로 승계하여 직접 개발행위허가를 신청할 수 있다고 보는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

○ 그렇다면 국토계획법 제47조제7항제2호 및 제56조제1항제1호에 따라 매수의무자가 주거지역 안 지목이 대(垓)인 도시계획시설부지를 매수하기로 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하여 그 토지의 소유자가 그 토지에 대한 개발행위(건축물의 건축)의 허가를 받은 후 그 토지가 분할된 경우, 분할된 토지의 소유자는 다시 매수청구를 하거나 개발행위허가를 신청할 수 있습니다.

○ CASE 6.

《안건번호 09-0061, 2009.04.02》

서울특별시 관악구 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항 및 별표 1의2 제2호라목(1)(다)(토지분할의 목적이 토지의 형질변경인 경우 그 형질변경면적) 관련

1. 질의요지

자연녹지지역에 위치하고 있는 1필지인 토지의 일부에 대한 형질변경을 목적으로 토지분할허가와 형질변경허가를 신청한 경우, 그 형질변경이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항의 형질변경면적 제한 규정에 저촉되는지 여부는 토지분할 전의 해당 필지의 면적을 기준으로 판단해야 하는지, 아니면 토지분할을 전제로 실제로 형질변경하려는 그 분할될 필지의 면적을 기준으로 판단해야 하는지?

2. 회답

자연녹지지역에 위치하고 있는 1필지인 토지의 일부에 대한 형질변경을 목적으로 토지분할허가와 형질변경허가를 신청한 경우, 그 형질변경이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항의 형질변경면적 제한 규정에 저촉되는지 여부는 토지분할을 전제로 실제로 형질변경하려는 그 분할될 필지의 면적을 기준으로 판단해야 합니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제56조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 제51조에서는 개발행위의 유형으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 열거하고 있고, 이러한 개발행위를 하려는 자는 허가권자의 허가를 받도록 규

정하고 있습니다.

○ 그리고, 국토계획법 시행령 제53조제3호나목에서는 토지의 형질변경면적은 형질변경이 이루어지는 해당 필지의 총면적을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제58조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제55조제1항에서는 자연녹지지역에서의 형질변경면적을 1만제곱미터 미만으로 제한하고 있습니다.

○ 한편, 국토계획법 시행령 제51조제5호가목에서는 녹지지역 안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 허가를 받도록 하고 있고, 토지분할에 대한 허가기준을 제시하고 있는 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호라목(1)(다)에서는 “토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 개발행위가 관계 법령에 따라 제한되지 아니할 것”이라는 요건을 충족하도록 하고 있습니다.

○ 이 사안에서는 자연녹지지역에 위치하고 있는 1필지인 토지의 일부에 대한 형질변경을 목적으로 토지분할허가와 형질변경허가를 신청한 경우, 그 형질변경이 국토계획법 시행령 제55조제1항의 형질변경면적 제한 규정에 저촉되는지 여부는 토지분할 전의 해당 필지의 면적을 기준으로 판단해야 하는지 아니면 토지분할을 전제로 하여 실제로 형질변경하려는 그 분할될 필지의 면적을 기준으로 판단해야 하는지가 문제됩니다.

○ 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호라목(1)(다)에서는 “토지분할의 목적이 토지의 형질변경인 경우” 라고 규정하여 토지의 형질변경을 목적으로 하는 토지분할을 예정하고 있고, 이러한 전제하에서 “그 형질변경이 관계 법령에 따라 제한되는지 여부”는 토지분할을 전제로 하여 실제로 형질변경하려는 실질적인 내용을 기준으로 판단하여야 하며, 이에 따라 이 사안의 형질변경이 같은 법 시행령 제55조제1항의 형질변경면적 제한규정에 저촉되는지의 여부도 토지분할을 전제로 하여 실제로 형질변경하려는 그 분할될 필지의 면적을 기준으로 판단해야 할 것입니다.

○ 그리고, 국토계획법 시행령 제55조제1항제1호가목이 개발행위가 허용되는 토지의 형질변경 면적을 1만제곱미터 미만으로 엄격하게 제한하고 있는

취지는 개발행위를 제한하여 자연환경이나 농지 및 산림을 보전하고 무분별한 난개발을 방지하며 국토를 효율적으로 이용·개발·보전하기 위해서는 형질변경이 이루어지는 면적을 일정 범위 이내로 제한할 필요가 있다는 데서 비롯된 것이지(대법원 2006. 11. 23. 선고, 2006두13954 판결), 면적이 1만제곱미터 이상인 토지에 대해서는 토지분할을 통한 토지의 일부(1만제곱미터 미만)에 대한 형질변경도 허용하지 않겠다는 취지는 아니라고 할 것입니다.

○ 따라서 자연녹지지역에 위치하고 있는 1필지인 토지의 일부에 대한 형질변경을 목적으로 토지분할허가와 형질변경허가를 신청한 경우, 그 형질변경이 국토계획법 시행령 제55조제1항의 형질변경면적 제한 규정에 저촉되는지 여부는 토지분할을 전제로 실제로 형질변경하려는 그 분할될 필지의 면적을 기준으로 판단해야 합니다.

○ CASE 7.

《안건번호 08-0377, 2009.01.16》

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호(지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 연접개발 제한 규정을 완화할 수 있는 요건) 관련

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 본문에서 각 목의 요건을 갖춘 경우 같은 조 제4항의 연접개발 제한 규정을 적용하지 아니하도록 하고 있고, 같은 조 제5항제1호 각 목 외의 부분 단서에서는 “특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지역여건상 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다”고 되어 있는바, 이와 같이 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화하는 경우 같은 조 제5항제

1호 각 목의 어느 하나만을 적용하는 것으로 완화할 수 있는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 단서에 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지역여건상 같은 호 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화하는 경우, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 같은 호 각 목의 어느 하나만을 적용하는 것으로 완화할 수 없습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조제1항제1호에서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청내용이 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령이 정하는 개발행위의 규모에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 해야 한다고 하고 있고, 같은 법 시행령 제55조제1항 각 호에서는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 등 용도지역별로 개발행위가 허용되는 토지의 형질변경 면적을 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제55조제4항 본문에서는 위와 같은 면적 규정을 적용함에 있어서 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정한다고 규정하고 있습니다.

○ 그리고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 본문에서는 각 목의 요건을 갖춘 경우에는 같은 조 제4항의 연접개발 제한 규정(이하 “연접개발제한규정”이라 함)을 적용하지 않는다고 되어 있고, 같은 조 제5항제1호가목에서는 개발행위허가의 대상인 토지가 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행중이거나 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 것을, 같은 조 제5항제1호나목에서는 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고

주간선도로, 「도로법」 제8조에 따른 도로(고속국도는 제외함) 또는 「농어촌정비법」 제2조에 따른 농어촌도로 중 너비 6미터 이상인 도로에 직접 연결될 것을 각각 규정하고 있으며, 같은 조 제5항제1호 각 목 외의 부분 단서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지역여건상 위 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다고 규정하고 있습니다.

○ 위와 같이, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항에서는 용도지역별로 개발행위가 허용되는 토지의 형질변경 면적을 일정 면적으로 제한하고 있고, 같은 조 제4항에서는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연접하여 개발하는 것을 제한하고 있는데, 같은 조 제1항에서 개발행위가 허용되는 토지의 형질변경 면적을 엄격하게 제한하고 있는 것은 개발행위를 제한하여 자연환경이나 농지 및 산림을 보전하고 무분별한 난개발을 방지하여 국토를 효율적으로 이용·개발·보전하기 위해서는 형질변경이 이루어지는 면적을 일정 범위 이내로 제한할 필요에 따른 것이고, 같은 조 제4항에서 연접개발을 제한하는 것은 이러한 취지를 보다 구체화하는 한편 토지의 형질변경 면적제한 규정을 잠탈하는 수법의 편법적인 개발을 방지하고자 함에 그 주된 취지가 있다고 할 수 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 본문에서는 같은 호 각 목의 요건을 갖춘 경우에 연접개발제한규정을 적용하지 아니하는 것으로 되어 있는데, 현행 입법례에 따르면 “다음 각 호에 해당하는 경우”와 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우”를 구별하여 “다음 각 호에 해당하는 경우”는 다음 각 호의 모든 요건을 갖추어야 할 경우에 사용하고, “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우”는 다음 각 호 중 어느 하나의 요건만을 갖추면 되는 경우에 사용하고 있으므로(법제처 2007. 10. 12. 회신 07-0335 해석례), 같은 법 시행령 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 본문에 따라 연접개발제한규정을 적용받지 않기 위해서는 같은 호 가목 및 나목의 요건 모두를 충족해야 하는 것으로 보는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

○ 또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 단서에서 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 같은 호 각 목에 규정된 연접개발제한규정의 적용 제외 요건을 완화하여 운용할 수 있도록 하는 것은, 해당 지역여건상 같은 호 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리한 경우에 공정한 지역여론의 수렴이 가능하고 전문성이 확보되는 지방도시계획위원회의 심의를 통하여 해당 지역의 구체적인 여건을 고려하여 같은 호 각 목의 요건을 완화하여 연접개발을 허용할 수 있도록 함으로써 연접개발제한규정의 일률적인 적용으로 인한 불합리한 결과를 피하기 위한 것입니다.

○ 위에서 살펴본 바와 같이, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항의 연접개발제한규정의 취지가 같은 조 제1항에서 정하고 있는 토지의 형질변경 면적제한 규정을 잠탈하는 수법의 편법적인 개발을 방지하고자 함에 그 주된 취지가 있다고 할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 같은 조 제5항제1호 각 목 외의 부분 본문이 연접개발제한규정의 적용으로 인한 불합리한 결과를 피하기 위하여 같은 호 각 목의 규정으로서 그 적용 제외 사유를 예외적으로 명시하고 있는 이상, 그 외의 적용 제외사유를 임의로 확대해석하여 인정할 수는 없다고 할 것입니다.

○ 그렇다면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 단서에서 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다는 것은, 그 법문 상 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 각 목의 어느 하나만을 적용할 수 있다든지, 각 목을 적용하지 아니할 수 있다고 규정되어 있지 않은 이상, 같은 호 각 목의 요건 중 도로의 종류 또는 도로의 너비 등 해당 지역의 구체적인 여건을 고려하여 법문 상 규정된 요건보다 완화하여 적용하는 것이 타당하다고 판단되는 요건에 대하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다는 것으로서, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳤다는 이유로 각 목의 어느 하나만을 적용할 수 있도록 한다면, 같은 조 제1항에서 정하고 있는 토지의 형질변경 면적제한 규정을 잠탈하는 수법의 편법적인 개발을 방지하려고 같은 조 제4항에서 연접개발제한규정을 둔 취지가 무색해진다고 할 수 있습니다.

○ 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 각 목 외의 부분 단서에 따라 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 지역여건상 같은 호 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다는 것은, 같은 호 각 목의 요건 중 도로의 종류 또는 도로의 너비 등 해당 지역의 구체적인 여건을 고려하여 법문 상 규정된 요건보다 완화하여 적용하는 것이 타당하다고 판단되는 요건에 대하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다는 것으로서, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳤다는 이유로 같은 호 각 목의 어느 하나만을 적용하는 것으로 완화하여 적용할 수는 없습니다.

○ CASE 8.

〈안전번호 08-0159, 2008.07.17〉

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조(차량 진·출입로의 무상 귀속 여부) 관련

1. 질의요지

「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」(이하 “특별조치법”이라 함) 제19조제1항에서는 국민임대주택사업시행자(이하 “주택사업시행자”라 함)를 포함한 단지조성사업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제2조제13호의 공공시설(주차장과 운동장을 제외)을 새로이 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 국토계획법 제65조제1항을 적용하되 이 경우 “행정청”은 특별조치법에 의한 “단지조성사업자”로 보도록 되어 있고, 국토계획법 제65조제1항에서는 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 규정에 불구하고 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무

상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다고 되어 있는 것과 관련하여, 종전에 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)로 사용되고 있던 도로(지목: 도로, 면적 : 751.29㎡, 이하 “기존도로”라 함)가 특별조치법 제2조제2호에 따른 국민임대주택단지 내에 편입되어 주택사업시행자가 국민임대주택단지 입주민의 단지에의 차량 진·출입에 이용되는 도로(「도로법」상 구도, 면적 : 389.10㎡, 이하 “신설도로”라 함)를 설치한 경우 그 신설도로가 국토계획법 제65조제1항에 따른 “기존의 공공시설에 대체되는 공공시설”에 해당되는지?

2. 회답

기존도로가 특별조치법 제2조제2호에 따른 국민임대주택단지 내에 편입되어 주택사업시행자가 그 기존도로를 폐지하게 되어 국민임대주택단지 입주민의 단지에의 차량 진·출입에 이용되는 신설도로를 설치하였다면 그 신설도로는 국토계획법 제65조제1항에 따른 “기존의 공공시설에 대체되는 공공시설”에 해당됩니다.

3. 이유

○ 국토계획법 제65조제1항에 따르면, 개발행위허가를 받은 행정청이 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」의 규정에 불구하고 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다고 규정되어 있습니다.

○ 한편 특별조치법 제19조제1항에서는 단지조성사업자(주택사업시행자를 포함)가 국토계획법 제2조제13호의 규정에 의한 공공시설(주차장·운동장을 제외)을 새로 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 귀속에 관하여는 국토계획법 제65조의 규정을 적용한다고 되어 있고, 이 경우 “행정청”은 특별조치법에 의한 “단지조성사업자”로 본다고 되어 있는데, 이 사안에서는 단지조성사업자인 주택사업시행자가 기존도로를 폐지하

게 되어 국토계획법 제2조제13호에 따른 공공시설인 신설도로를 설치한 경우 당해 신설도로가 국민임대주택단지에 편입되는 기존도로에 대체되는 공공시설로 볼 수 있을지가 문제됩니다.

○ 특별조치법 제19조와 국토계획법 제65조는 국민임대주택건설사업과 관련된 공공시설의 설치과정에서 주택사업시행자에게 행정청의 지위를 부여함으로써 국·공유재산의 귀속관계를 간명하게 처리하기 위하여 국·공유재산 관계법령에 대한 특례를 규정한 것으로서, 종래의 공공시설과 새로운 공공시설 간에 기능의 대체성이 인정된다면, 즉 새로이 설치되는 공공시설의 기능이 종래의 공공시설의 기능에 갈음할 수 있다면 종래의 공공시설과 새로이 설치되는 공공시설간의 구조·규모·설치비용 등의 차이를 불문하고 종래의 국유나 공유인 공공시설은 「국유재산법」이나 「공유재산 및 물품 관리법」에 불구하고 사업시행자에게 귀속되도록 한 것입니다.

○ 이 사안에서는 국민임대주택단지 내에 편입되는 기존도로가 「도로법」상 구도에 해당되고, 신설도로 역시 「도로법」상 구도에 해당되어 모두 일반인의 통행에도 제공되었거나 제공될 예정이고, 신설도로는 국민임대주택단지 조성에 따라 기존도로가 폐지되는 등 변화된 주거환경에 따라 국민임대주택단지 입주민의 단지에의 차량 진·출입에 이용되는 것을 목적으로 설치되는 것이라고 하더라도 종전에 있던 국민임대주택단지 앞 도로와 바로 연결하여 설치된다면 국민임대주택단지 내의 주민 뿐 아니라 누구든지 자유롭게 이용할 수 있는 점, 기존도로의 관리청과 신설도로의 관리청이 동일한 점 등을 종합적으로 고려할 때, 신설도로가 국민임대주택건설 후 그 입주민들의 통행을 위한 용도로 주로 이용된다고 하더라도 그 신설도로는 국민임대주택건설사업으로 인하여 없어지는 기존도로에 대체되는 도로로 인정할 수 있다고 할 것입니다.

○ 따라서, 기존도로가 특별조치법 제2조제2호에 따른 국민임대주택단지 내에 편입되어 주택사업시행자가 그 기존도로를 폐지하게 되어 국민임대주택단지 입주민의 단지에의 차량 진·출입에 이용되는 신설도로를 설치하였다면 그 신설도로는 국토계획법 제65조제1항에 따른 “기존의 공공시설에 대체되는 공공시설”에 해당됩니다.

○ CASE 9.

〈안건번호 08-0122, 2008.05.30〉
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항에 따른 면적의 산정방법

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조제1항제1호에서 개발행위허가기준 중 하나인 개발행위의 규모를 대통령령으로 정하도록 위임함에 따라, 같은 법 시행령 제55조제1항은 용도지역별로 토지의 형질변경면적을 정하고, 같은 법 시행령 제55조제4항에서는 제1항에 따라 개발행위의 규모를 적용함에 있어서 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연결하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정하도록 규정하고 있는데, 같은 법 시행령 제55조제4항은 사업주체나 사업시기를 달리하거나 개발행위의 대상 토지가 직접 연결되지 않는 경우에도 적용되는지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항은 사업주체나 사업시기를 달리하는 경우에도 적용되고, 개발행위 대상 토지가 직접 연결되어 있지 않더라도 설치하고자 하는 시설의 종류, 지형적 여건 등을 종합적으로 고려하여 사회통념상 하나의 토지이용이라고 볼 수 있는 경우에도 적용된다고 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에서 ①건축물의 건축 또는 공작물의 설치, ②토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경을

제외함), ③토석의 채취, ④토지분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지를 제외함), ⑤녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위에 해당하는 행위로서 대통령령이 정하는 행위(이하 “개발행위”라 함)를 하고자 하는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 함)를 받아야 한다고 규정하고, 같은 법 제58조제1항제1호에서 개발행위허가기준의 하나로 개발행위의 규모를 대통령령으로 정하도록 위임함에 따라 같은 법 시행령 제55조제1항은 같은 법 제36조에 따른 용도지역별로 토지의 형질변경면적을 정하고, 같은 법 시행령 제55조제2항에서는 제1항을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용하되, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 해당 토지가 걸쳐 있는 용도지역 중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 안된다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제55조제4항에서는 제1항 및 제2항에 따라 개발행위의 규모를 적용함에 있어서 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서 연결하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정하도록 하고, 같은 법 시행령 제55조제5항에서는 제4항을 적용하지 아니하는 예외 사유를 규정하고 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조제3항 및 같은 법 시행령 제56조제2항에서 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 국토해양부장관이 정하도록 위임함에 따라 마련된 「개발행위허가운영지침」(국토해양부 지침으로서 2005. 5. 6. 개정된 것을 말함) 3-2-2.의 (3)에서는 연결개발은 사업주체나 사업시기를 달리하는 경우에도 적용되며, 단순히 물리적으로 연결되어 있지 않더라도 기존 부지와와 관계에 있어서 설치하고자 하는 시설의 종류, 토지이용상 일단의 부지로 볼 수 있는지 여부, 지형적 여건 등을 허가권자가 종합적으로 판단하여 결정한다고 규정하고 있습니다.

○ 위와 같이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항 및 제2항에서 개발행위가 허용되는 토지의 형질변경면적을 정한 것은 개발행위를 제한하여 자연환경이나 농지 및 산림을 보전하고 무분별한 난개발

을 방지하며 국토를 효율적으로 이용·개발·보전하기 위하여 형질변경이 이루어지는 면적을 일정 범위로 제한할 필요가 있다는 취지에서 비롯되었고, 같은 조 제4항은 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 같은 조 제1항 및 제2항을 적용함에 있어서 구체적으로 엄격하게 개발행위를 제한함으로써 위 지역에서 편법적인 개발을 방지하고자 함에 그 주된 취지가 있다 할 것이므로 사업주체가 동일한 경우는 물론 사업주체나 사업시기를 달리하는 경우에도 적용된다고 할 것입니다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2006두13954 판결).

○ 그리고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항제1호 가목 및 나목에서는 “개발행위가 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 것” 또는 “개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로 또는 「도로법」 제11조에 의한 도로(고속국도를 제외함)에 직접 연결될 것” 등에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항을 적용하지 아니한다고 규정하여 연결개발 규정의 적용으로 인한 불합리한 결과를 피하기 위하여 그 적용예외사유를 정하고 있는바, 개발행위의 대상이 되는 토지가 물리적으로 인접되어 있지 않더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제5항에서 규정하고 있는 적용예외사유에 해당하지 아니하고, 설치하고자 하는 시설의 규모, 용도 및 지형적 여건 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 사회통념상 하나의 토지이용이라고 볼 수 있는 경우도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항의 연결개발행위에 포함된다고 할 것입니다(대법원 2000. 7. 6. 선고 97누14521 판결, 대법원 2008. 3. 14. 선고 2006두9344 판결).

○ 그렇다면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제4항은 사업주체나 사업시기를 달리하는 경우에도 적용되고, 개발행위 대상 토지가 직접 연결되어 있지 않더라도 설치하고자 하는 시설의 종류, 지형적 여건 등을 종합적으로 고려하여 사회통념상 하나의 토지이용이라고 볼 수 있는 경우에도 적용된다고 할 것입니다.

○ CASE 10.

《안건번호 08-0060, 2008.04.22》

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제2항(개발행위허가의 조건 변경 가능 여부) 관련

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 등 각 호에 해당하는 행위로서 대통령령이 정하는 행위(이하 “개발행위”라 함)를 하고자 하는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 함)를 받도록 하고, 같은 조 제2항에서 제1항의 규정은 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에 이를 준용한다고 규정하고 있는데, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 같은 법 제57조제4항에 따라 해당 개발행위에 따른 기반시설을 설치하여 기부채납할 것을 조건으로 개발행위허가를 한 경우 같은 법 제56조제2항에 따른 개발행위허가의 변경허가로 개발행위허가에 붙인 조건만을 변경할 수 있는 지?

2. 회답

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제4항에 따라 해당 개발행위에 따른 기반시설을 설치하여 기부채납할 것을 조건으로 개발행위허가를 받았으나 그 조건을 그대로 존속시킬 필요가 없을 정도의 특별한 사정변경이 생긴 경우, 같은 법 제56조제2항에 따라 개발행위 허가의 조건을 변경하는 내용으로 개발행위허가의 변경허가신청을 할 수 있습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 등 각 호에 해당하는 행위로서 개발행위를 하고자 하

는 자는 개발행위허가를 받도록 하고, 같은 조 제2항에서는 제1항의 규정은 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에 이를 준용한다고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제51조에서 같은 법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 대상으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 규정하고 있습니다.

○ 한편, 같은 법 제57조제1항에서 개발행위를 하고자 하는 자는 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하도록 하고 있고, 같은 조 제4항에서는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에 대통령령이 정하는 바에 따라 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 되어 있으며, 같은 법 제65조제2항 및 제6항에서는 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 해당 공공시설은 준공검사를 받음으로써 해당 시설을 관리할 관리청에 귀속된 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

○ 그런데 행정행위의 부관은 행정행위의 일반적인 효력이나 효과를 제한하기 위하여 의사표시의 주된 내용에 부가되는 종된 의사표시이지 그 자체로서 직접 법적 효과를 발생하는 독립된 처분이 아니므로 현행 행정쟁송제도 아래서는 부관 그 자체만을 독립된 쟁송의 대상으로 할 수 없는 것이 원칙이나 행정행위의 부관 중에서도 행정행위에 부수하여 그 행정행위의 상대방에게 일정한 의무를 부과하는 행정청의 의사표시인 부담의 경우에는 다른 부관과는 달리 행정행위의 불가분적인 요소가 아니고 그 존속이 본체인 행정행위의 존재를 전제로 하는 것일 뿐이므로 부담 그 자체로서 행정쟁송의 대상이 될 수 있다고 할 것입니다(대법원 1992. 1. 21. 선고, 91누1264 판결 참조).

○ 그러므로 같은 법 제57조제1항에 따른 개발행위허가 신청 당시에는 무상귀속의 대상이 된 토지에 공공시설을 설치할 필요가 있고, 그 기부채납

조건의 정도가 공익상 불가피한 범위와 개발행위의 이익 범위 내에서 이루어졌으나 개발행위허가 후에 그 조건을 그대로 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼거나 증대한 공익상의 필요가 발생한 경우에는 같은 법 제56조제2항에 따른 개발행위허가의 변경허가의 신청이 없다고 하더라도 개발행위허가 행정청이 별개의 행정행위로 그 조건을 철회·변경할 수 있다고 할 것입니다.

○ 또한, 같은 법 제56조제2항에서 개발행위허가의 변경허가에 관하여 같은 조 제1항을 준용하도록 하여 개발행위허가의 변경허가에 관한 절차를 규정하고 있으므로 같은 법 제57조제4항에 따라 해당 개발행위에 따른 기반시설을 설치하여 기부채납할 것을 조건으로 개발행위허가를 한 경우에 개발행위허가에 붙인 조건을 변경하여 달라는 내용으로 개발행위허가의 변경허가를 신청할 수 있다고 할 것입니다.

○ 그렇다면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조제4항에 따라 해당 개발행위에 따른 기반시설을 설치하여 기부채납할 것을 조건으로 개발행위허가를 한 후에 그 조건을 그대로 존속시킬 필요가 없게 된 특별한 사정변경이 생긴 경우에는 같은 법 제56조제2항에 따라 개발행위 허가의 조건을 변경하는 내용으로 개발행위허가의 변경허가신청을 할 수 있습니다.

○ CASE 11.

《안건번호 09-0353, 2009.11.27》

다른 법률에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 있는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제89조 관련)

1. 질의요지

다른 법률에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 도시

계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 있는지?

2. 회답

다른 법률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 없습니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제88조에 따르면, 도시계획시설사업의 시행자는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 도시계획시설사업에 관한 실시계획(이하 “실시계획”이라 한다)을 작성하여야 하고(제1항), 도시계획시설사업의 시행자(국토해양부장관, 시·도지사 및 대도시 시장은 제외한다)는 제1항에 따라 실시계획을 작성하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 하며(제2항), 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획이 제43조제2항에 따른 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 맞다고 인정하는 경우에는 실시계획을 인가하도록 하고 있습니다(제3항).

또한, 국토계획법 제89조제1항에 따르면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우(도시계획시설사업으로 인하여 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우 등)에는 그 이행을 담보하기 위하여 도시계획시설사업의 시행자에게 이행보증금을 예치하게 할 수 있다고 되어 있습니다.

우선, 인·허가 의제제도는 하나의 목적사업을 수행하기 위하여 여러 법률에서 규정된 인·허가 등을 받아야 하는 경우 이를 종합적 관점에서 검토

하여 해당 사업을 효율적으로 수행할 수 있도록 관할 행정관청과 관련 행정절차를 일원화하는 특별한 행정제도를 의미하는 것으로서, 일반적으로 주된 인·허가를 규정한 법률에서 다른 법률에 의한 인·허가 의제규정을 둔 경우에 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 따른 인·허가가 있는 것으로 보도록 의제함으로써 대규모 개발사업이나 다양한 복합민원의 신속한 업무처리를 보장하고, 이를 통하여 행정의 효율성과 국민의 편의를 도모하기 위한 취지에서 도입된 제도라고 할 것입니다.

그런데, 주된 인·허가를 규정한 법률에서 다른 법률에 의한 인·허가 의제규정을 둔 경우에 그 의제되는 인·허가는 통상 주된 인·허가의 사업수행을 위하여 필요한 보조적이고 보충적인 인·허가로서의 성격을 가지고 있고, 또한 대외적으로도 유효하게 표시되는 행정처분도 주된 인·허가이지 의제되는 인·허가는 아닌 점에 비추어 볼 때, 이러한 주된 인·허가가 있는 경우에도 다른 법률에 의하여 의제되는 인·허가는 법률의 규정에 따라 그 의제적인 법적 효과가 발생하는 것에 불과한 것이지 의제되는 인·허가를 받았음을 전제로 한 다른 법률의 모든 규정까지 적용되는 것은 아니라고 할 것입니다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다19175 판결례 및 법제처 08-0221 해석례 참조).

특히, 이행보증금의 예치는 납부 의무자에게 금전 급부의무를 부담하게 하는 침익적 행정행위로서 납부 의무자의 재산권을 제한하므로 그 부과여부에 대하여 명시적인 규정을 두거나 적어도 준용규정을 두어야 할 것입니다.

이 사안의 경우와 같이 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제21조에서 주된 인·허가를 받은 경우에 국토계획법 제88조의 도시계획시설사업의 실시계획인가를 받은 것으로 본다고 의제하는 것은 국토계획법에 따른 별도의 행정절차를 거치지 아니하고도 국토계획법에 따른 도시계획시설사업의 실시계획인가의 효과가 발생한다는 것을 확인한 것에 불과하고, 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 전제로 하여 명시적인 적용 또는 준용규정 없이 침익적 행정행위를 포함한 국토계획법의 규정이 모두 적용되는 것은 아니라고 할 것입니다.

그렇다면, 다른 법률에서 국토계획법 제88조의 도시계획시설사업 실시계획의 인가를 의제하는 경우에 해당 법률에 명시적인 적용 또는 준용규정이 없는 이상 같은 법 제89조에 따른 이행보증금을 예치하게 할 수 없습니다.

○ CASE 12.

《안건번호 09-0173, 2009.06.26》
주택건설사업계획의 승인에 있어서 협의를 요청받은 관계 행정기관의 협의내용의 범위(「주택법」 제17조제3항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조 및 제90조 관련)

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」 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 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 협

의에 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 협의요청받은 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 실제적 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·허가등의 의제와 관련한 국토계획법 상의 관련 규정을 살펴봐도, 예컨대 국토계획법 제30조에서는 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장으로 하여금 도시관리계획을 결정하기 전에 중앙도시계획위원회 또는 지

방도시계획위원회의 심의를 거치도록 하고 있는데, 이 규정과는 별도로 같은 법 제90조에서는 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 협의요청받은 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, 협의요청받은 관계 행정기관의 장은 협의에 응함에 있어서 국토계획법 제90조에 따른 서류의 열람 등의 절차를 필요적으로 거쳐야 하는 것은 아닙니다.

○ CASE 13.

《안건번호09-0077, 2009.04.28》

도시계획시설사업의 비용부담(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조 관련)

1. 질의요지

국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 설치하는 경우, 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받았을 때, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에 따라 도시계획시설사업에 든 비용 중 공공하수도 설치비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있는지?

2. 회답

국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 설치하는 경우에 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받은 때는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에 따라 도시계획시설사업에 든 비용 중 공공하수도 설치비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있습니다.

3. 이유

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제101조에서는 광역도시계획 및 도시계획의 수립과 도시계획시설사업에 관한 비용에 관하여 같은 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 국가가 하는 때는 국가예산에서, 지방자치단체가 하는 때는 해당 지방자치단체가, 행정청이 아닌 자가 하는 때는 그 자가 부담함을 원칙으로 한다고 규정하고 있습니다.

그런데 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에서는 행정청인 도시계획시설사업의 시행자는 그 시행자 외의 자가 설치·관리하는 공공시설의 관리자가 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받았을 때에는 대통령령

으로 정하는 바에 따라 그 공공시설의 관리자와 협의하여 그 도시계획시설사업에 든 비용 일부를 그에게 부담시킬 수 있는데, 이 경우 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 국토해양부장관이 그 공공시설에 관한 중앙행정기관의 장의 의견을 들어 결정한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제105조제1항에서는, 같은 법 제103조에 따라 부담하는 비용의 총액은 해당 도시계획시설사업에 소요된 비용의 3분의 1을 넘지 못하되, 다만, 다른 공공시설의 정비에 그 도시계획시설사업의 주된 내용인 경우에는 그 부담비용의 총액을 해당 도시계획시설사업에 소요된 비용의 전부 또는 2분의 1까지로 할 수 있다고 규정하고 있습니다.

한편, 「하수도법」 제57조에서는 공공하수도에 관한 비용에 관하여 같은 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 해당 공공하수도관리청이 속하는 지방자치단체의 부담으로 한다고 규정하면서, 같은 법 제61조제2항에서 공공하수도관리청은 대통령령이 정하는 타공사 또는 공공하수도에 영향을 미치는 공사 외의 행위(이하 “타행위”라 함)로 인하여 필요하게 된 공공하수도에 관한 공사에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 타공사 또는 타행위의 비용을 부담하여야 할 자에게 부담시키거나 필요한 공사를 시행하게 할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제35조제2항제2호가목은 같은 법 제61조제2항의 “대통령령이 정하는 타공사 또는 공공하수도에 영향을 미치는 공사 외의 행위” 중 하나로 도시개발사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「택지개발촉진법」 및 「도시개발법」 등에 따른 개발사업 등)의 수행에 해당하는 행위를 규정하고 있습니다.

그런데 국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 설치하는 경우에 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받은 때에, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조를 적용하여야 하는지, 또는 「하수도법」 제61조제2항을 적용하여야 하는지가 문제된다고 할 것입니다.

「하수도법」에서 공공하수도의 비용은 원칙적으로 해당 공공하수도관리청이 속하는 지방자치단체가 부담하되(제57조), 예외적으로 도시계획시설사업

과 같은 타행위로 인한 하수도공사의 비용은 원인자 부담으로 한다고 규정하고 있고(제62조제2항), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조는 도시계획시설사업의 수행으로 공공시설인 공공하수도의 관리자인 지방자치단체가 현저한 이익을 받았을 때에는 그 비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있다고 규정하고 있습니다.

위와 같은 「하수도법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 관련 규정들을 종합하여 보면, 행정청이 도시계획시설사업의 수행으로 공공하수도를 설치하게 되는 경우, 그 비용은 시행자가 부담함을 원칙으로 하되, 예외적으로 “공공하수도의 관리자가 도시계획시설사업의 수행으로 현저한 이익을 받을 것”이라는 요건이 충족될 때에는 그 비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있다고 규정한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조가 「하수도법」 제61조제2항에 우선하여 적용되어야 할 것입니다.

그렇다면, 국가가 도시계획시설사업으로 도시계획시설인 문화시설과 함께 공공하수도를 설치하는 경우에 공공하수도의 관리자가 해당 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받은 때는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제103조에 따라 도시계획시설사업에 든 비용 중 공공하수도 설치비용의 일부를 공공하수도의 관리자에게 부담시킬 수 있다고 할 것입니다.

○ CASE 14.

《안전번호 09-0021, 2009.02.18》
 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제1항(제1종지구단위계획구역의 지정 범위) 관련

1. 질의요지

「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 “개발제한법”

이라 함) 제3조 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」(이하 “개발제한법 시행령”이라 함) 제2조제3항에 따라 집단취락지구로 정비하기 위하여 개발제한구역을 해제한 지역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제51조제1항에 따른 제1종지구단위계획구역을 지정하면서, 해제한 개발제한구역과 연결한 개발제한구역(이하 “연접개발제한구역”이라 함)을 도시계획시설인 공원을 조성하기 위한 목적으로 제1종지구단위계획구역에 포함하여 지정할 수 있는지?

2. 회답

개발제한법 제3조 및 개발제한법 시행령 제2조제3항에 따라 집단취락지구로 정비하기 위하여 개발제한구역을 해제한 지역에 대하여 국토계획법 제51조제1항에 따른 제1종지구단위계획구역을 지정하는 경우, 연접개발제한구역을 도시계획시설인 공원을 조성하기 위한 목적으로 제1종지구단위계획구역에 포함하여 지정할 수는 없습니다.

3. 이유

○ 개발제한법 제3조 및 개발제한법 시행령 제2조제3항에 따르면 도시의 무질서한 확산의 방지, 도시주변의 자연환경 및 생태계의 보존, 국가보안상 등으로 개발을 제한할 필요가 있는 지역에 대하여 개발제한구역을 지정할 수 있고, 지정된 개발제한구역 중 도시용지의 적절한 공급이 필요하거나 집단취락지구로서 주거환경정비 및 취락정비가 필요한 지역 등은 개발제한구역을 해제할 수 있도록 되어 있으며, 같은 법 제12조제1항에 따르면 개발제한구역에서 원칙적으로 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치 또는 도시계획사업의 시행 등을 할 수 없고, 제한적으로 도로·철도 및 상·하수도 등 공공용시설 등의 설치 또는 일정한 건축물의 건축과 이에 따르는 토지의 형질변경 등의 행위를 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 함)의 허가를 받아 할 수 있도록 되어 있습니다.

○ 한편, 국토계획법 제49조·제51조 및 같은 법 시행령 제43조제1항제7호에 따르면 제1종지구단위계획은 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농

· 산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위하여 수립하는 계획으로, 제1종지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역은 같은 법 제37조에 따라 지정된 용도지구, 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역, 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역 등 중에서 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역, 그 밖에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로 제1종지구단위계획구역으로 지정하려는 토지와 접하여 공공시설을 설치하려는 자연녹지지역 등을 규정하고 있습니다.

○ 그리고 개발제한구역의 지정 및 해제에 대한 기준 및 절차 등을 정하고 있는 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침」(국토해양부 업무지침)에 따르면 개발제한구역에서 해제할 수 있는 면적은 사업추진에 필요한 최소의 면적으로 하고, 개발제한구역 해제의 경계선은 지구단위계획구역의 경계선으로 하며, 개발제한구역에서 해제되는 지역에 대한 지구단위계획은 친환경적으로 수립하도록 규정하고 있습니다.

○ 그런데 개발제한법 제3조에 따른 개발제한구역으로 지정된 지역 중 일부 지역을 집단취락지구로 정비하기 위하여 개발제한구역을 해제한 지역을 국토계획법 제51조제1항에 따른 제1종지구단위계획구역으로 지정하면서, 연접개발제한구역을 도시계획시설인 공원으로 조성하기 위한 목적으로 제1종지구단위계획구역에 포함하여 지정할 수 있는지가 문제된다고 할 것입니다.

○ 먼저, 개발제한구역과 지구단위계획구역을 지정하는 취지를 살펴보면, 개발제한법은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시개발을 제한하는 개발제한구역을 지정하고, 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 도시계획사업의 시행 등을 할 수 없도록 규정하고 있는 반면, 국토계획법에서는 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시 또는 농·산·어촌의 기능의 증진, 미관의 개선 및 양호한 환경을 확보하기 위한 사업을 광역적으로 계획하고, 해당 사업을 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 지구단위계획구역을 지정하는데, 제1종지구단위계획구역에서는 국토계

획법 제37조에 따라 지정된 용도지구에 따라 허용되는 개발행위는 물론, 「도시개발법」에 따른 도시계획사업 등 체계적이고 계획적인 개발사업 등을 수행할 수 있는바, 이러한 개발행위 등은 모두 개발제한구역에서 원칙적으로 허용되지 않는 행위라고 할 것입니다.

○ 또한, 개발제한법과 국토계획법은 특별법과 일반법의 관계에 있고, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령 상의 개발제한구역은 개발행위의 금지율, 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 상의 제1종지구단위계획구역은 개발행위의 허용을 전제로 하고 있는 점에 비추어 볼 때, 특별법인 개발제한법에 따라 개발제한구역으로 지정된 지역에서 일반법인 국토계획법에 따라 제1종지구단위계획에 따른 개발행위 등을 하려면, 먼저, 개발제한법 제3조 및 개발제한법 시행령 제2조제3항의 요건을 갖추어 개발제한구역을 해제해야 할 것인바, 개발제한구역의 해제절차를 거치지 아니하고 개발제한구역으로 지정된 지역에 대하여 제1종지구단위계획구역을 지정할 수 있다고 하는 것은 특별법 우선의 원칙에도 반한다고 할 것입니다.

○ 한편, 개발제한법 제12조제1항제4호 및 개발제한법 시행령 제14조에 따르면 개발제한구역에서 건축물이 철거된 토지 및 그 인접 토지를 녹지 등으로 조성하기 위한 토지의 형질변경 등에 대하여는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 할 수 있도록 규정하고 있는바, 집단취락지구 정비사업을 시행하는 과정에서 연접개발제한구역을 도시계획시설인 공원으로 조성하는 것은 연접개발제한구역을 제1종지구단위계획구역으로 지정하지 않더라도 개발제한법 제12조제1항 단서에 따라 개발제한구역을 유지하면서 시장·군수·구청장의 허가를 받아 할 수 있음에도 불구하고, 개발제한구역이 해제되지 않은 지역을 제1종지구단위계획구역에 포함하여 지정하면, 개발제한법령에서 정한 개발제한구역의 해제절차에 따르지 아니하고도 개발제한구역에서 개발제한법에서 금지하고 있는 행위를 모두 할 수 있게 되는 결과가 발생되므로 이는 개발제한구역의 지정목적과 관련 규정에 위반된다고 할 것입니다.

○ 그렇다면, 개발제한법 제3조 및 개발제한법 시행령 제2조제3항에 따라 집단취락지구로 정비하기 위하여 개발제한구역을 해제한 지역에 대하여 국토계획법 제51조제1항에 따른 제1종지구단위계획구역을 지정하는 경우, 연

접개발제한구역을 도시계획시설인 공원을 조성하기 위한 목적으로 제1종지구단위계획구역에 포함하여 지정할 수는 없다고 할 것입니다.

○ CASE 15.

《안전번호 08-0188, 2008.07.30》
「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제33조 등(부대시설로 설치된 가스충전소에서 영업행위를 할 수 있는지 여부) 관련

1. 질의요지

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 및 「부천시 도시계획 조례」에 따라 제3종일반주거지역 내에서 설치가 불가능한 가스충전소[고압가스(압축천연가스)충전소]를 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제32조제1호마목 및 제33조제1항제1호에 따라 도시계획시설인 자동차정류장(여객자동차터미널)의 부대시설로서 설치한 경우, 해당 여객자동차터미널을 이용하는 차량에 한해서만 가스충전이 가능한지 아니면, 해당 여객자동차터미널을 이용하지 않는 차량에 대하여도 가스충전 영업행위가 가능한지?

2. 회답

제3종일반주거지역 내에서 설치할 수 없는 고압가스충전소를 도시계획시설인 자동차정류장(여객자동차터미널)의 부대시설로서 설치한 경우, 해당 고압가스충전소에서는 여객자동차터미널을 이용하는 차량 외의 차량에 대하여 가스충전 영업행위를 할 수는 없다고 할 것이며, 고압가스충전소에서 해당 여객자동차터미널을 이용하는 차량 외의 차량에 대하여 가스충전 영업행위를 한다면 해당 고압가스충전소는 여객자동차터미널의 부대시설로서의 범위를 초과하는 것으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령 및 「부천시 도시계획 조례」에 따라 설치에 제한을 받는 시설

로 보아야 할 것입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제76조제1항에 의하면 용도지역 안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정하도록 하고 있으며, 이에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “국토계획법 시행령”이라 함) 제71조, 별표 6 제2호카목에서는 용도지역 중 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물로 “「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 무공해·저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스판매소 및 고압가스충전·저장소”를 규정하고 있으며, 「부천시 도시계획 조례」 제34조제2항제11호에 의하면 제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로서 “「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소·석유판매소에 한한다)”로 규정되어 있을 뿐, 고압가스충전소를 제3종일반주거지역 안에서 설치가 가능한 시설로 규정하고 있지 아니합니다.

○ 한편, 국토계획법 제2조제6호 및 국토계획법 시행령 제2조제2항제2호에 의하면 기반시설 중 자동차정류장은 여객자동차터미널, 화물터미널, 공영차고지 등으로 세분하고 있으며, 국토계획법 제2조제7호에서는 “도시계획시설”을 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설로 정의하고 있으며, 국토계획법 시행령 제83조제1항에 의하면 용도지역·용도지구 안에서의 도시계획시설에 대하여는 국토계획법 시행령 제71조 등을 적용하지 않는다고 규정하여 도시계획시설에 대하여는 국토계획법 시행령 제71조 등 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모의 제한을 받지 않도록 하고 있습니다.

○ 한편, 국토계획법 제43조제2항의 위임을 받아 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 사항을 정하고 있는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설

치기준에 관한 규칙」(이하 “도시계획시설규칙”이라 함) 제31조제1호에 의하면 여객자동차터미널은 “「여객자동차 운수사업법」 제2조제5호에 의한 여객자동차터미널로서 여객자동차터미널사업자가 시내버스운송사업·농어촌버스운송사업·시외버스운송사업 또는 전세버스운송사업에 제공하기 위하여 설치하는 터미널”로 규정하고 있고, 도시계획시설규칙 제32조제1호마목에 의하면 여객자동차터미널은 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역·준공업지역 및 계획관리지역에 한하여 설치하도록 하면서 “시내버스운송사업용 여객자동차터미널”의 경우 제3종일반주거지역 등에도 설치할 수 있도록 하고 있으며, 도시계획시설규칙 제33조제1항에 의하면 자동차정류장에 설치할 수 있는 시설 중 “부대시설”로서 “주유소·자동차용 가스충전소·변전실·보일러실·공해방지시설·자동차정비시설·방송실·배차실·안내실·차고·세차장·종업원용 휴게실·종업원용 목욕실·종업원용 기숙사·승무원 대기실”을 규정하고 있습니다.

○ 국토계획법 시행령 제2조제1항 각 호 외의 부분에서 기반시설에 관하여 규정하면서 “부대시설”을 “해당 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 시설”로 표현하고 있고, 도시계획시설규칙 제33조에서 자동차정류장에 설치할 수 있는 부대시설로 자동차용 가스충전소 외에 변전실, 보일러, 공해방지시설, 방송실, 배차실, 안내실, 종업원용 휴게실·목욕실·기숙사 등 해당 여객자동차터미널 자체의 기능증진을 위하여 부속된 시설들을 규정하고 있는 바, 여객자동차터미널의 부대시설이라고 하기 위해서는 그 목적과 기능, 규모에 있어 여객자동차터미널 자체의 용도 및 기능을 보조하기 위한 것이어야 할 것이며, 자동차용 가스충전소 또한 이러한 범위 내에서 부대시설이 된다고 할 것입니다.

○ 이 사안의 경우 여객자동차터미널의 부대시설로 설치된 고압가스충전소에서 해당 여객자동차터미널을 이용하는 차량 외의 차량에 대하여 영업행위를 한다면, 이는 여객자동차터미널 자체의 용도 및 기능 보조의 범위를 넘어서는 즉, 부대시설의 범위를 초과하는 것으로서, 여객자동차터미널의 부대시설이 아닌 고압가스충전소와 다를 바가 없다고 할 것입니다.

○ 국토계획법 제76조제1항, 국토계획법 시행령 제71조, 별표 6 및 「부천

시 도시계획 조례」에 따라 제3종일반주거지역에서 건축할 수 없는 고압가스충전소를 국토계획법 시행령 제83조제1항 및 도시계획시설규칙 제33조에 따라 여객자동차터미널의 부대시설로서 예외적으로 설치할 수 있도록 함에 있어, 해당 고압가스충전소가 일반적인 고압가스충전소와 다를 바 없이 일반 차량에 대하여도 영업행위를 할 수 있는 것으로 해석하는 것은 해당 지역을 제3종일반주거지역으로 지정하고, 해당 용도지역 안에서 고압가스충전소 등을 건축할 수 없도록 용도를 제한하고 있는 국토계획법령 및 「부천시 도시계획 조례」의 입법취지를 몰각시키는 결과가 되어 부당하다고 할 것입니다.

○ 따라서 제3종일반주거지역 내에서 설치할 수 없는 고압가스충전소를 도시계획시설인 자동차정류장(여객자동차터미널)의 부대시설로서 설치한 경우, 해당 고압가스충전소에서는 여객자동차터미널을 이용하는 차량 외의 차량에 대하여 가스충전 영업행위를 할 수는 없다고 할 것이며, 고압가스충전소에서 해당 여객자동차터미널을 이용하는 차량 외의 차량에 대하여 가스충전 영업행위를 한다면 이는 여객자동차터미널의 부대시설로서의 범위를 초과하는 것으로서 해당 고압가스충전소는 국토계획법령 및 「부천시 도시계획 조례」에 따라 제3종일반주거지역 내의 설치에 제한을 받는 시설로 보아야 할 것입니다.

○ CASE 16.

〈안전번호 08-0083, 2008.06.05〉

부산광역시북부교육청 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조 및 제65조(학교진입도로의 무상귀속 여부) 관련안전번호

1. 결의요지

「지방교육자치에 관한 법률」 제34조제3항에 따른 지역교육청의 교육장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 자치구청장(「국

토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제139조제2항에 따라 권한을 위임받은 자치구청장을 말함)으로부터 도시계획시설사업 사업자로 지정을 받고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획 인가를 받아 설치한 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)인 학교진입도로가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(제65조 준용)에 따른 무상귀속의 대상인지?

2. 회답

「지방교육자치에 관한 법률」 제34조제3항에 따른 지역교육청의 교육장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 자치구청장으로부터 도시계획시설사업 사업자로 지정을 받고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획 인가를 받아 설치한 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)인 학교진입도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(제65조 준용)에 따른 무상귀속의 대상입니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제99조 및 같은 조에서 준용하는 제65조에 따르면, 행정청인 도시계획시설사업의 시행자(이하 “시행자”라 함)가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품관리법」의 규정에 불구하고 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 시행자에게 무상으로 귀속된다고 되어 있습니다.

○ 국토계획법에서 행정청의 의미를 명시적으로 규정하고 있지 않으나, 같은 법 제101조에서 비용부담 주체를 국가 및 지방자치단체, 행정청이 아닌 자로 구분하고 있는 점, 같은 법 제130조제4항에서 타인토지의 출입권한에 대하여 행정청에게 일정한 특례를 부여하고 있는 점 등을 고려하면, 국토계획법에서 규정하는 행정청은 국가 또는 지방자치단체를 지칭하거나 국가 또는 지방자치단체의 기관(「교육자치에 관한 법률」에 따른 지방자치단체

의 교육·학예에 관한 사무를 관장하는 기관 및 그 장을 포함)을 의미한다고 할 것입니다.

○ 그런데, 지역교육청의 교육장은 「지방교육자치에 관한 법률」 제34조에 따라 시·군 및 자치구를 관할구역으로 하는 하급교육행정기관의 장으로써 국토계획법에 따른 행정청에 해당되므로 이 사안에서는 국토계획법 제99조에 의해 같은 법 제65조제1항이 준용된다고 할 것입니다.

○ 「도로법」상 도로는 국토계획법 제2조제13호에 해당하는 공공시설에 해당되므로 행정청인 시행자가 도로를 설치한 경우 해당 도로는 국토계획법 제99조가 준용하는 제65조제1항에 따라 해당 도로를 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다고 할 것인데, 위 규정에서 새로이 설치되는 공공시설의 경우 반드시 대체대상이 되는 기존의 공공시설이 있어야만 무상으로 귀속된다고 규정하고 있지 않으므로 시행자가 새로이 설치한 도로의 대체대상이 되는 기존의 공공시설이 없더라도 그 도로는 무상귀속의 대상이 된다고 할 것입니다.

○ 무상귀속의 시기에 대해서 국토계획법 제99조와 제65조제5항에는 행정청인 시행자가 준공검사를 마치고 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목을 통지한 날에 그 공공시설의 관리청에 귀속된 것으로 보도록 규정하고 있는데, 이 사안에서는 도로공사를 완료하여 준공검사를 마친 후 해당 진입도로의 관리청(「도로법」에 따른 구도의 관리청인 관할 자치구청장)에 도로의 종류와 토지의 세목을 통지하면 해당 통지하는 날에 도로관리청(관할 자치구청장)에 무상으로 귀속된다고 할 것입니다.

○ 그런데, 국토계획법 제103조에서는 행정청인 시행자는 해당 시행자 외의 자가 설치·관리하는 공공시설의 관리자가 도시계획시설사업으로 현저한 이익을 받은 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 공공시설의 관리자와 협의하여 해당 도시계획시설사업에 소요된 비용의 일부를 그에게 부담시킬 수 있다고 되어 있습니다.

○ 따라서, 도로건설사업에 소요된 비용의 일부를 협의하여 관리청에게 부

담시킬 수 있는 것은 별개의 논의로 하더라도, 지역교육청 교육장이 시행자가 되어 「도로법」 제15조에 따른 구도인 학교진입도로를 설치하면 해당 진입도로는 국토계획법 제99조에서 준용하는 국토계획법 제65조제1항에 따라 그 도로를 관리할 관할 자치구청장에 무상으로 귀속됩니다.

○ CASE 17.

《안건번호 08-0109, 2008.05.22》
「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제2항(조성계획에 포함되지 않은 건축물을 「건축법」에 따라 설치할 수 있는지 여부) 관련

1. 질의요지

「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제2항에서 유원지에 대하여 도시계획시설을 결정하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하도록 하고 있는바, 도시계획시설로 결정된 유원지의 세부시설에 대한 조성계획에는 숙영시설물을 설치하지 않는 것으로 되어 있는 가족야영장에 「건축법」에 따라 숙영시설물을 설치할 수 있는지?

2. 회답

도시계획시설로 결정된 유원지의 세부시설에 대한 조성계획에서 가족야영장에는 숙영시설물을 설치하지 않는 것으로 되어 있었다면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항에 의한 도시관리계획을 변경하지 않고는 가족야영장에 「건축법」에 따라 숙영시설물을 설치할 수는 없습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호나목, 제7호 및 같은 법 시행령 제2조제1항제2호에 따르면, 도시계획시설은 기반시설 중 같은 법 제30조에 따른 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하고, 유원지는 기반시설 중 광장·공원·녹지 등 공간시설 중 하나로 규정하고 있습니다.

○ 그리고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항은 기반시설을 설치하려는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하도록 하고, 같은 조 제2항에서 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정하도록 함에 따라 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제2항에서 유원지에 대하여 도시계획시설 결정을 하는 경우에는 그 시설의 기능발휘를 위하여 설치하는 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정하도록 하고 있으며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조에서 건축물인 도시계획시설은 그 구조 및 설비가 「건축법」에 적합해야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항제3호에 따르면, 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설을 변경하는 경우에는 도시관리계획을 변경해야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 따라서 도시계획시설로 결정된 유원지의 세부시설에 대한 조성계획에서 가족야영장에는 숙영시설물을 설치하지 않는 것으로 되어 있었다면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항에 따라 도시관리계획을 변경하지 않고 가족야영장에 「건축법」에 따라 숙영시설물을 설치할 수는 없다고 할 것입니다.

○ CASE 18.

《안건번호 08-0073, 2008.05.09》
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조(실시계획 고시의 효력) 관련

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. 회답

「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.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호라목, 제7호 및 같은 법 시행령 제2조제1항제4호에 따르면, 도시계획시설은 기반시설 중 같은 법 제30조에 따른 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하고, 기반시설의 하나인 공공·문화체육시설은 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설을 말하며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제99조에서는 체육시설은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에서 정하는 체육시설 중 일반인의 이용에 제공하기 위하여 설치하는 시설이라고 하고, 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 관련 별표 1에서 “골프장”을 체육시설의 종류로 규정하고 있습니다.

○ 그리고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항에서 기반시설을 설치하고자 하는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하도록 하고, 같은 법 제86조제5항·제7항, 같은 법 시행령 제96조제3항에 따르면, 도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외함)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시계획시설사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있습니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에서 도시계획시설사업의 시행자는 대통령령이 정하는 바에 따라 해당 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 작성하여 국토해양부장관 또는 시·도지사의 인가를 받도록 하고, 같은 법 제91조는 국토해양부장관 또는 시·도지사가 같은 법 제88조에 따라 실시계획을 인가한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 내용을 고시하도록 하며, 같은 법 제95조에서 도시계획시설사업의 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 토지·건축물 등을 수용 또는 사용할 수 있도록 하고, 같은 법 제96조에서는 같은 법 제95조에 따른 수용 및 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하도록 하되, 같은 법을 준용함에 있어서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제91조에 의한 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 있습니다.

○ 또한, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제8호에 따르면, 그 밖에 다른 법률에 의하여 토지등을 수용 또는 사용할 수 있는 사업은 이 법에 의하여 토지등을 취득 또는 사용할 수 있는 사업에 해당된다고 규정하고, 같은 법 제19조제1항에서 사업시행자는 공익사업의 수행을 위하여 필요한 때에는 이 법이 정하는 바에 따라 토지등을 수용 또는 사용할 수 있으며, 같은 법 제20조제1항에서 사업시행자는 같은 법 제19조에 따라 토지등을 수용 또는 사용하고자 하는 때에는 대통령령이 정하

는 바에 따라 국토해양부장관의 사업인정을 받아야 하며, 같은 법 제22조제1항에서 국토해양부장관은 같은 법 제20조에 따른 사업인정을 한 때에는 지체 없이 그 뜻을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인, 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명 또는 명칭·사업의 종류·사업지역 및 수용 또는 사용할 토지의 세목을 관보에 고시해야 한다고 규정하고 있습니다.

○ 위와 같이 「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 본다 고 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 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있다고 할 것입니다.

○ 그렇다면, 「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.

○ CASE 19.

《안건번호 07-0286, 2007.11.16》
국토의 계획 및 이용에 관한 법률? 제130조제8항(증표 발급 없는 토지출입허가가 무효인지 여부 등) 관련

1. 질의요지

도시계획시설(골프장)사업 편입 예정부지의 현황측량 작업과 관련하여 사업시행자가 토지출입 허가증만 발급받고 증표를 발급받지 아니한 경우 토지출입 허가가 유효한 것인지 및 위 경우 시행자에게 과태료를 부과할 수 있는지?

2. 회답

도시계획시설사업의 시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항에 따라 타인의 토지출입 허가를 받은 경우 증표를 발급받지 아니하였다 하더라도 토지출입 허가의 효력에는 영향을 미치지 않으며, 토지출입을 하는 자가 관계인에게 증표를 내보이지 않은 경우에는 별도의 과태료부과 규정이 없으므로 과태료를 부과할 수 없습니다.

3. 이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제1항 및 제2항에 따르면, 행정청이 아닌 도시계획시설사업의 시행자(이하 “시행자”라 함)가 도시계획시설사업에 관한 조사·측량 또는 시행을 위하여 필요한 때에는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(이하 “행정관청”이라 함)의 허가를 받아 타인의 토지에 출입 등을 할 수 있되, 출입하고자 하는 날의 3일전까지 해당 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 그 일시와 장소를 통지하도록 하고 있고, 같은 조 제7항은 토지의 점유자는 정당한 사유없이 제1항에 따른 행위를 방해하거나 거부하지 못한다고 되어 있으며, 같은 조 제8항에는 타인의 토지에 출입 등을 하고자 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표와 허가증을 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다고 되어 있습니다.

○ 이 사안에서 증표발급과 토지출입 허가의 효력과의 관련성이 인정되려면 증표발급이 토지출입 허가의 중대한 요건이 된다거나 증표발급행위가 허가와의 필수적으로 연계된 절차적인 행위가 되어야 할 것인데, 「국토의 계

획 및 이용에 관한 법률」에는 시행자가 토지출입 허가를 받고자 하는 경우 행정관청의 허가를 받아야 한다고 되어 있을 뿐 토지출입 허가의 요건에 대해서는 별도로 규정하고 있지 아니하고, 토지출입 허가 와 동시에 토지출입을 하는 자가 사용할 증표의 발급을 강제하고 있지 아니하고 있으며, 증표 발급시기에 대한 제한을 두지 아니함으로써 토지출입 허가를 받은 후에도 발급이 가능한 것으로 보이므로, 이 사안에서 행정관청이 토지출입 허가 당시 증표를 발급하지 않았다 하더라도 토지출입 허가 자체의 효력에는 영향을 미치지 않는다고 할 것입니다.

○ 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제144조제2항제3호의 규정에는 행정관청의 허가를 받지 아니하고 타인의 토지에 출입한 자에 대해서는 1천만원 이하의 과태료에 처한다고 규정하고 있는 반면, 타인의 토지출입시 증표를 관계인에게 내보이지 아니한 자에 대하여는 과태료를 부과할 수 있다는 근거규정을 두고 있지 않고 있으므로, 증표를 제시하지 않고 토지출입을 행한 자에 대해서는 별도의 과태료를 부과할 수는 없다고 할 것입니다.

○ 따라서, 도시계획시설사업의 시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제130조제2항에 따라 타인의 토지출입 허가를 받은 경우 증표를 발급받지 아니하였다 하더라도 토지출입 허가의 효력에는 영향을 미치지 않으며, 토지출입을 하는 자가 관계인에게 증표를 내보이지 않은 경우에도 별도의 벌칙 규정이 없으므로 과태료를 부과할 수 없습니다.