2016년 12월 발간

생명과 충북 태양의 땅

개발사업 제도 이해를 돕기 위한 업무편람

- 국토 및 지역계획
- 도시계획
- 도시개발사업
- 토지수용
- 지역균형발전사업

충청북도

업무편람을 발간하면서

현대 행정은 분화에 의한 전문화와 함께 조정과 통합이 동시에 요구되고 있습니다.

아울러 날로 급변하는 행정환경과 주민의 다양한 행정수요에 최적으로 대응하기 위해서는 행정집행에 있어 기본이 되는 법규와 각종 계획 등에 대해 우리 공무원부터 정확하고 심도 있는 이해가 무엇보다 필요할 것입니다.

국토 공간을 효율적으로 활용하는 일 또한 매우 중요합니다. 지속 가능한 개발을 위해서도 현실에 대한 정확한 상황 인식과 미래를 내다보는 선제행정을 펼쳐 나감으로써 경쟁력을 강화해 나가야 하겠습니다.

이에 우리 부서는 헌법을 기본으로 도시계획, 택지·도시개발, 지역개발, 토지수용 등의 관련법규와 계획의 주요내용을 발췌하여 알기 쉽게 정리한 업무편람을 제작하였습니다.

아무쪼록 본 지침서가 유용하게 활용되어 공직내부의 역량 강화, 미래를 대비하는 종합·체계적인 개발은 물론 편안하고 쾌적한 삶의 공간을 만들어 나가는데 보탬이 되길 바랍니다.

2016년 12월

충청북도 균형발전과 직원 일동

목 차

Ⅰ. 국토 및 지역계획

1. 계획체계 ····· 1

2. 기본개념 ····· 2

3. 계획종류 ····· 3

1) 국토종합계획 수정계획 (2011~2020) ····· 3
2) 충청북도 종합계획 (2011~2020) ····· 5
3) 지역개발계획 ····· 7

Ⅱ. 도시계획

1. 도시계획 ····· 15

1) 개념 ····· 15
2) 용어정의 ····· 15
3) 도시계획체계 ····· 16
4) 관련규정 ····· 18

2. 계획종류 ····· 19

1) 광역도시계획 ····· 19
2) 도시 · 군기본계획 ····· 24
3) 도시 · 군관리계획 ····· 29
4) 지구단위계획 ····· 34

3. 제도적 수단 ····· 44

1) 용도지역 · 지구 · 구역 ····· 44
2) 성장관리제도(성장관리방안) ····· 53
3) 토지적성평가 ····· 54
4) 개발행위허가 ····· 55
5) 개발제한구역 ····· 88

4. 시설관리 ····· 100

1) 도시 · 군계획시설 ····· 100
2) 장기미집행 도시 · 군계획시설 ····· 104
3) 도시공원 및 녹지 ····· 111

5. 도시계획위원회 ····· 117

1) 충청북도 도시계획위원회 구성현황 ····· 117
2) 중앙 및 지방도시계획위원회 비교 ····· 117

Ⅲ. 도시개발사업 ····· 123

1. 도시개발사업 ····· 123

1) 개념 ····· 123
2) 다른 계획과의 관계 ····· 123
3) 수립절차 ····· 124
4) 구역지정 및 규모 ····· 126
5) 주민 등의 의견청취 ····· 128
6) 관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의 ····· 129
7) 계획단계 ····· 129
8) 시행단계 ····· 129

2. 택지개발사업 ····· 144

1) 택지개발촉진 법령의 개요 ····· 144
2) 용어정의 ····· 145
3) 관련규정 ····· 146
4) 택지개발촉진법령 주요내용 ····· 147
5) 택지개발지구 지정 및 개발계획수립 절차 ····· 153
6) 택지개발지구 실시계획 승인 절차 ····· 154

3. 지역개발사업 ····· 155

1) 용어정리 ····· 155
2) 지역개발사업구역지정 ····· 156
3) 사업시행자 ····· 160
4) 실시계획 승인・변경 ····· 162
5) 인허가 의제 협의회 ····· 162
6) 지역개발사업구역 등 일괄 지정·승인 ····· 163
7) 지자체 추진기구 ····· 163
8) 세제·부담금 등 지원사항 ····· 164
9) 지역활성화지역 ····· 168
10) 투자선도지구 ····· 170
11) 지역수요맞춤지원사업 ····· 174

Ⅳ. 토지수용 ····· 181

1. 개념 ····· 181

2. 용어정의 ····· 183

3. 토지 취득 및 보상흐름 ····· 184

4. 수용재결 절차 ····· 184

5. 재결사례 ····· 186

6. 재결의 단계별 절차 ····· 190

Ⅴ. 지역균형발전사업 ····· 223

1. 개념 ····· 223

1) 지역균형발전의 개념 및 제도 ····· 223
2) 지역균형발전도 조사 지표 ····· 224
3) 지역균형발전 전략사업 현황 ····· 225

2. 기본계획 및 시행계획 수립 ····· 227

1) 기본계획 수립 ····· 227
2) 시행계획 수립 ····· 227

3. 사업계획 변경지침 ····· 229

1) 개요 ····· 229
2) 균형발전위원회 승인 ····· 229
3) 시·군 자치단체장 결정 후 도 승인 ····· 231
4) 시·군 자치단체장 결정 후 도 보고 ····· 232

4. 평가 및 사후관리 ····· 234

1) 사업평가 ····· 234
2) 컨설팅강화 ····· 234
3) 사후관리 ····· 234

※ 부록

1. 헌법 중 지역개발사업 관련내용(발췌) ····· 237

2. 행정주체, 객체, 법인 관련내용(발췌) ····· 238

3. 수도권정비계획법 ····· 246

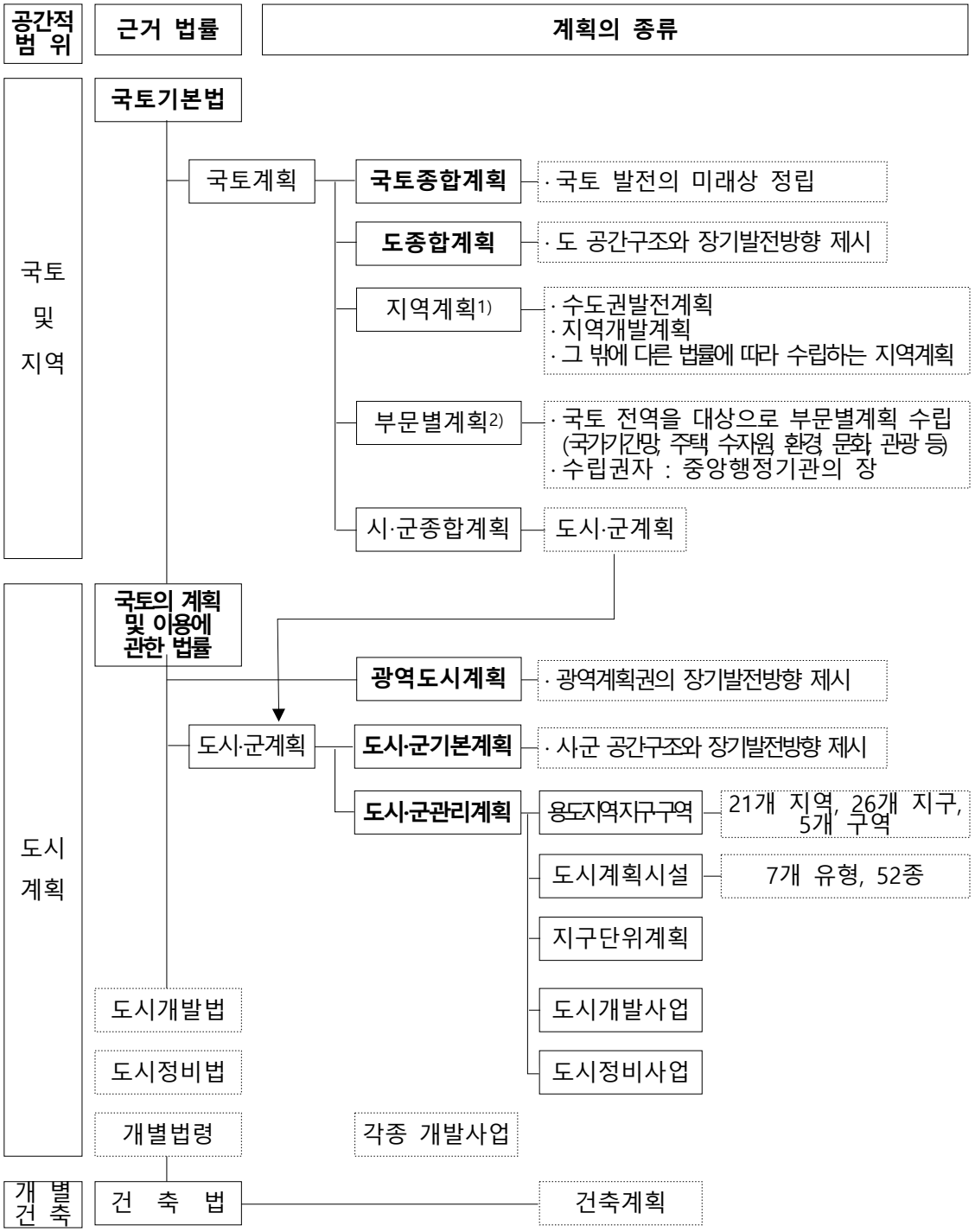
4. 공여구역주변지역 등 지원특별법 ····· 251

5. 충청북도 균형발전과 조직도 ····· 259

국토 및 지역계획

Ⅰ. 국토 및 지역계획

1. 계획체계



1) 지 역 계 획 : 「수도권정비계획법」상 '수도권발전(정비)계획', 「지역개발 및 지원에 관한 법률」상 '지역개발계획' 등
2) 부문별계획 : 「도로법」상 '국가도로망종합계획', 「철도건설법」상 '국가철도망구축계획', 「물류정책기본법」상 '국가물류기본계획', 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」상 '대도시권 광역교통기본계획', 「항공법」상 '공항개발 중장기 종합계획' 등

2. 기본개념

<table>
<tr><td>목 적
(법 제1조)</td><td colspan="2">• 국토에 관한 계획 및 정책의 수립·시행에 관한 기본적인 사항을 정함으로써 국토의 건전한 발전과 국민의 복리향상에 이바지함을 목적으로 함</td></tr>
<tr><td>국토관리의 기 본 이 념
(법 제2조)</td><td colspan="2">• 국토는 모든 국민의 삶의 터전이며 후세에 물려줄 민족의 자신이므로, 국토에 관한 계획 및 정책은 개발과 환경의 조화를 바탕으로 국토를 균형있게 발전시키고 국가의 경쟁력을 높이며, 국민의 삶의 질을 개선함으로써 국토의 지속 가능한 발전을 도모할 수 있도록 이를 수립·집행</td></tr>
<tr><td rowspan="5">국토계획의 구 분
(법 제6조)</td><td>국토종합계획</td><td>• 국토전역을 대상으로 하여 국토의 장기적인 발전방향을 제시하는 종합계획</td></tr>
<tr><td>도 종 합 계 획</td><td>• 도의 관할구역을 대상으로 하여 당해 지역의 장기적인 발전방향을 제시하는 종합계획</td></tr>
<tr><td>시군종합계획</td><td>• 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 군 제외)의 관할구역을 대상으로 하여 해당 지역의 기본적인 공간구조와 장기 발전방향을 제시하고, 토지이용·교통·환경·안전·산업·정보통신·보건·후생·문화 등에 관하여 수립하는 계획으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되는 도시·군계획</td></tr>
<tr><td>지 역 계 획</td><td>• 특정지역을 대상으로 특별한 정책목적을 달성하기 위하여 수립하는 계획</td></tr>
<tr><td>부 문 별 계 획</td><td>• 국토전역을 대상으로 하여 특정부문에 대한 장기적인 발전 방향을 제시하는 계획</td></tr>
<tr><td>국토계획의 상 호 관 계
(법 제7조)</td><td colspan="2">• 국토종합계획은 도종합계획 및 시군종합계획의 기본이 되며, 부문별계획과 지역계획은 국토종합계획과 조화를 이루어야 함
• 도종합계획은 당해 도의 관할구역안에서 수립되는 시군종합계획의 기본이 됨
• 국토종합계획은 20년을 단위로 하여 수립하며, 도종합계획, 시군종합계획, 지역계획 및 부문별계획의 수립권자는 국토종합계획의 수립 주기를 고려하여 그 수립 주기를 정하여야 함</td></tr>
<tr><td>국토계획의 수 립
(법 제11조 내지 제17조)</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구 분</th><th>수립권자</th><th>승인(심의)권자</th><th>행정절차</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>국토종합계획</td><td>국토교통부장관</td><td>국토정책위원회 심의</td><td>공청회 개최
전문가 의견청취</td><td>관보공고</td></tr>
<tr><td>도종합계획</td><td>도 지 사
도시계획위원회 심의</td><td>중앙행정기관의 장 협의
국토정책위원회 심의
국토교통부장관 승인</td><td>공청회 개최
전문가 의견청취</td><td>공보공고
시군송부</td></tr>
<tr><td>지 역 계 획</td><td>중앙행정기관의 장
지방자치단체의 장</td><td colspan="3">- 수도권발전계획 - 지역개발계획
- 그 밖에 다른 법률에 따라 수립하는 지역계획</td></tr>
<tr><td>부문별계획</td><td>중앙행정기관의 장</td><td colspan="3">-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>다른 법령에 의한 계획과의 관계
(법 제8조)</td><td colspan="2">• 국토종합계획은 다른 법령에 의하여 수립되는 국토에 관한 계획에 우선하며 그 기본이 됨(단, 군사에 관한 계획은 예외)</td></tr>
<tr><td>국토종합계획의 정 비
(법 제19조)</td><td colspan="2">• 국토교통부장관은 실천계획의 수립 및 평가에 의한 평가결과와 사회적·경제적 여건변화를 고려해 5년마다 국토종합계획을 전반적으로 재검토하고 필요한 경우 이를 정비</td></tr>
</table>

3. 계획종류

1) 국토종합계획 수정계획 (2011~2020)

(1) 개요

가. 계획 수립의 배경

- ○ 기후변화 대응 및 저탄소 녹색성장을 위한 새로운 국토발전 전략을 국토계획에 반영
- ○ 글로벌 경쟁체계의 심화에 대응한 개방적 국토기반 형성전략을 국토계획에 반영
- ○ 출산 고령화 등 다양한 사회적·경제적 환경 변화에 부합하는 새로운 국토전략을 국토계획에 반영

(2) 계획의 법적근거와 범위

가. 법적근거

- ○ 국토종합계획은 국토기본법에 의거하여 수립되는 국토의 이용 개발 및 보전에 관한 최상위 계획으로서 군사에 관한 계획을 제외하고 다른 법령에 의해 수립되는 국토에 관한 계획에 우선하며 그 기본이 됨

나. 계획의 범위

- ○ 시간적 범위 : 2011~2020
- ○ 공간적 범위 : 대한민국의 주권이 실질적으로 미치는 국토 전역을 대상으로 하며 필요시 한반도와 동아시아로 확대

< 국토종합계획의 법적 근거(국토기본법) >

제6조 "국토계획"이란 국토를 이용·개발 및 보전할 때 미래의 경제적·사회적 변동에 대응하여 국토가 지향하여야 할 발전 방향을 설정하고 이를 달성하기 위한 계획을 말한다.

다. 계획의 성격

- ○ 제4차 국토종합계획 수정계획(2006~2020)에서 표방하고 있는 약동하는 통합 국토 실현을 기반으로 대내외적인 여건 변화를 반영하여 새로운 국토전략을 제시하는 최상위 공간계획으로서 성격
- ○ 향후 수립될 각종 공간계획의 기본이 되며 각 부문별 계획과 지역계획 광역경제권 계획 등은 본 계획에서 제시하는 방향과 조화를 이루어야 함

(3) 계획의 목표와 6대 추진전략

가. 계획의 목표

- ○ 동북아시아 중심에 위치한 한반도의 장점을 최대한 활용하고 FTA시대의 글로벌 트렌드를 수용하여 유라시아-태평양 지역을 선도하는 글로벌 국토실현
- ○ 정주환경 인프라 산업 문화 복지등 전분야에 걸쳐 국민의 꿈을 담을 수 있는 국토공간을 조성하고 저탄소 녹색성장의 기반을 마련하는 녹색국토 실현

나. 6대 추진전략

- ○ 국토경쟁력 제고를 위한 지역특화 및 광역적 협력 강화
- ○ 자연친화적이고 안전한 국토공간 조성
- ○ 쾌적하고 문화적인 도시·주거환경 조성
- ○ 녹색교통·국토정보 통합네트워크 구축
- ○ 세계로 열린 신성장 해양국토 기반 구축
- ○ 초국경적 국토경영 기반 구축

(4) 충북의 주요내용

- ○ 충청권내 지역발전거점 도시네트워크 구축과 연계 강화(KTX역세권을 지역성장 핵심거점으로 육성)
- ○ 충청내륙 고속화도로 건설, 청주공항을 중부권 거점공항으로 육성하고 항공정비업 활성화를 위한 항공복합단지 조성을 통해 항공 관련 산업 육성
- ○ 오송 첨복단지를 바이오의료산업의 허브로 육성
- ○ 경제자유구역을 중심으로 산업클러스터 기반(자동차, IT, 철강, 석유화학,항공산업)을 확충

< 국토종합계획의 연혁 >

- ▮ 제1차 국토종합개발계획 (1972 ~ 1981)
- ▮ 제2차 국토종합개발계획 (1982 ~ 1991)
- ▮ 제2차 국토종합개발계획 수정계획 (1987 ~ 1991)
- ▮ 제3차 국토종합개발계획 (1992 ~ 2001)
- ▮ 제4차 국토종합계획 (2000 ~ 2020)
- ▮ 제4차 국토종합계획 수정계획 (2006 ~ 2020)
- ▮ 제4차 국토종합계획 수정계획 (2011 ~ 2020)

2) 충청북도 종합계획 (2011~2020)

(1) 개요

가. 계획 수립의 배경

- ○ 기후변화에 따른 자원문제의 심화와 온실가스 감축 등 저탄소 녹색에너지 사회의 도래에 대응한 지역공간 구조 개편 전략 수립 필요
- ○ 초광역개발권으로 육성중인 내륙첨단산업벨트 백두대간 벨트 등과 5+2광역 경제권의 틀 속에서 충북 발전의 특화된 발전 전력 전개 필요
- ○ 저탄소 에너지 저감시대 국가발전을 선도할 신·재생에너지 산업 육성 필요
- ○ 저출산 고령화 등 인구 감소 시대에 대비 특화된 발전 모델 구축 필요
- ○ 민선5기 도정의 비전인 "생명과 태양의 땅 충북"이라는 도정이념과 운영전략을 수용하여 미래 충북의 발전 모델 구축 필요

(2) 계획의 법적근거와 범위

가. 법적근거

- ○ 충청북도 종합계획은 국토기본법에 의거하여 수립되는 지역주민의 복리향상과 지역발전에 관한 장단기 정책방향을 제시하는 계획

나. 계획의 범위

- ○ 시간적 범위 : 2011~2020
- ○ 공간적 범위 : 충청북도 관할 행정구역(3개시 9개군)을 기준으로 하며, 경계를 이루고 있는 강원도, 경기도 대전광역시, 경상북도, 충청남도, 전라북도 등을 계획 검토 대상지역으로 설정

< 국토종합계획의 법적 근거(국토기본법) >

제13조(도종합계획의 수립) ① 도지사(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 사항에 대한 도종합계획을 수립하여야 한다. 다만, 다른 법률에 따라 따로 계획이 수립된 도로서 대통령령으로 정하는 도는 도종합계획을 수립하지 아니할 수 있다.

1. 지역 현황·특성의 분석 및 대내외적 여건 변화의 전망에 관한 사항
2. 지역발전의 목표와 전략에 관한 사항
3. 지역 공간구조의 정비 및 지역 내 기능 분담 방향에 관한 사항
4. 교통, 물류, 정보통신망 등 기반시설의 구축에 관한 사항
5. 지역의 자원 및 환경 개발과 보전·관리에 관한 사항
6. 토지의 용도별 이용 및 계획적 관리에 관한 사항
7. 그 밖에 도의 지속가능한 발전에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

다. 계획의 성격

○ 충청북도의 중장기적인 방향을 설정하고 21세기 충북의 미래상 제시하며, 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)을 반영한 충청북도의 경제·사회·문화 등 각 부문을 총괄 조정하는 충청북도 최상위 공간계획으로서 성격

○ 시·군 종합계획, 도시기본계획 및 민간부문을 포함하는 하위 법정계획에 대한 개발방향을 제시하고 유도하여야 함

(3) 계획의 비전 및 목표

가. 계획의 비전

○ 대내외적인 환경의 변화와 경쟁형 전략인 개방형 국토를 견인하기 위한 생명 첨단산업의 거점으로의 내륙발전 실현

○ 녹색성장시대 신 여가문화 및 정주패턴에 기반한 웰빙국토중심지대로 육성

○ 2018년 인구감소시대를 맞아 저출산 고령화사회를 대비한 부분별 연계발전전략을 강구함으로써 웰빙국토중심 실현

나. 계획의 목표

○ 권역별 전략산업과 지연산업 육성을 통하여 모든 지역이 골고루 잘 살 수 있는 특화된 균형발전기반 구축하고, 혁신주도형 경제발전기반을 확립하여 다이나믹한 산업경제 선도지역 충북 달성

○ 새로운 관광 트랜드에 따라 지역특성을 살린 관광명품 개발 추진과 충북을 선도할 창의적인 명품관광 프로젝트 개발하여 지역간 고유의 역사문화적 맥락을 연계하여 충북의 역사문화 정체성 확보

○ 고품질의 농산물로 개방화시대에 농업의 경쟁력을 제고하고 농촌어메니티를 증진하여 농촌도시 균형발전 실현

○ 저출산, 고령화로 인한 양극화로 양산된 취약계층의 사회적 소외를 해소하고, 사회적자본을 확충하여 공동이익이 균형 있게 배분되어 함께 만족하는 성숙한 사회 구현

< 충청북도 종합계획의 연혁 >

▮ 제1차 충청북도 종합계획 (1982 ~ 1991)

▮ 제2차 충청북도 종합계획 (1992 ~ 2001)

▮ 제3차 충청북도 종합계획 (2000 ~ 2020)

▮ 제3차 충청북도 종합계획 수정계획 (2008 ~ 2020)

▮ 제3차 충청북도 종합계획 수정계획 (2011 ~ 2020)

3) 지역개발계획

(1) 개요

○ ‘지역개발계획’ 이란?

- 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」(이하 ‘지역개발 지원법’)에 근거하여 시행되며, 제1조에서는 ‘지역의 성장 잠재력을 개발하고 공공과 민간의 투자를 촉진하여 지역개발사업이 효율적으로 시행될 수 있도록 종합적·체계적으로 지원함으로써 지역경제를 활성화하고 국토의 균형 있는 발전에 이바지함’을 목적으로 함
- 법률상 정의(지역개발 지원법 제2조) : 성장잠재력을 보유한 낙후지역 또는 거점지역 등과 그 인근 지역을 종합적·체계적으로 발전시키기 위하여 제7조에 따라 수립하는 계획

○ 수립권자 : 시·도지사 (국토부장관)

※ (종전 법률) 개발촉진지구, 지역종합개발지구 : 시장·군수·구청장
특정지역, 신발전지역 : 시·도지사

○ 계획기간 : 2017 ~ 2026(10년)

○ 승인권자 : 국토부장관

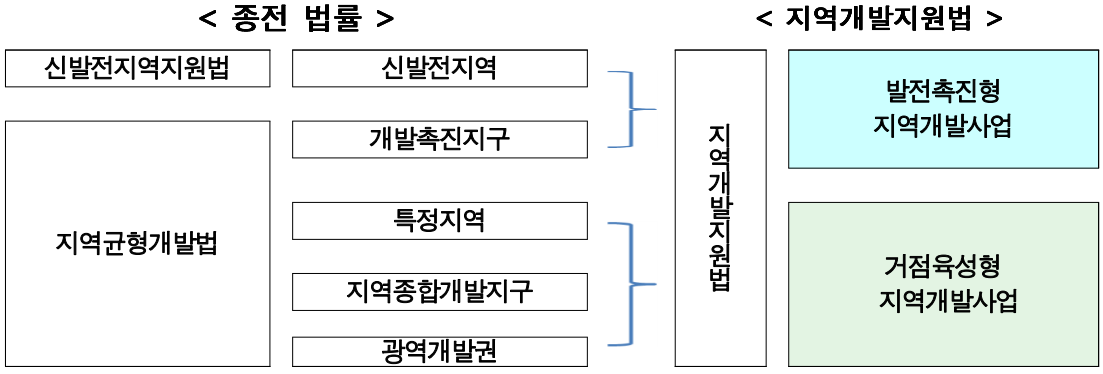
○ 적용범위 : 수도권, 제주도 외 지역

※ 단, 수도권의 경우 특수상황지역은 적용 가능

○ 종류

- 발전촉진형 : 낙후지역 또는 낙후지역과 그 인근지역을 연계하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업
- 거점지역형 : 거점지역과 그 인근지역을 연계하여 지역발전의 전략적 거점으로 육성하거나 특화산업을 발전시키기 위하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업
- 기타 : 국가의 특별한 사회적·경제적 목적을 위하여 집중적으로 연계·개발하기 위한 지역개발사업

※ ① 고속철도와 그 주변지역 ② 국방·군사시설이 설치된 또는 설치될 지역의 주변지역



○ 관련규정

- 지역개발 및 지원에 관한 법률・시행령・시행규칙, 업무처리지침

(2) 지역개발계획의 구성

계획 개요	수립배경 및 목적	• 수립배경 및 목적
	명칭 및 수립범위	• 명칭, 대상지역, 계획기간
여건 분석	지역의 특성과 현황	• 인구·경제 등 각 분야별 현황, 세력권(경제권 등)
	관련계획 및 법률 검토	• 국가계획·지역계획·관련 개발계획
	종합분석	• SWOT분석, 대응전략
기본 구상	계획의 목적 및 기본시책	• 비전과 목표, 추진전략 및 세부실천과제 • 국가 및 지자체의 지원방안
	개발방향	• 공간구성의 기본골격 • 지역개발사업의 유형 발굴
	개발전략	• 관련 지방자치단체 간 연계발전 방향 및 전략 • 기존 계획(타 법령)과의 연계 및 차별화 전략
부문별 계획	지역개발사업구역 지정 및 운영 방향	• 지역개발사업구역의 지정방향 및 지원방안 • 투자선도지구의 지정방향 및 지원방안 • 관리·운영 계획
	지역개발사업 추진계획	• 각 지역개발사업의 개요 • 집중 개발 필요 지역과 그 개발방법 < '지역개발사업 추진계획' 작성 예시 > 0. [총 괄 표] 1. 기존 지역개발사업 추진계획 ① (☆☆ 개촉지구) △△△△△△ 사업 : 유지 ② (♧♧ 개촉지구) ○○○○○○ 사업 : 제척 ③ (◇◇ 신발전지역) □□□□□□ 사업 : 변경 ⋮ 2. 신규 지역개발사업 추진계획 ① ⋮
	기업유치 및 투자촉진계획	• 시·군·구의 투자유치여건 • 지역개발사업구역별 기업유치 및 투자촉진계획 • 민간자본을 유치할 필요 대상사업 및 유치방법
	<해당시 작성>	• 사회간접자본시설의 정비·확충계획 • 생산기반시설 확충 및 지역특화산업 육성계획 • 역사·문화·관광자원의 개발계획 • 환경보전·고용·교육·정주환경의 개선계획
	소요재원 및 파급효과	• 재원 및 조달계획 • 파급효과 분석
	기타	• 인구 및 산업구조의 조정 • 자원의 분포·이용 및 관리 • 기타 지역발전을 위해 필요한 사항
의견 수렴	의견청취 및 반영	• 시·군·구·전문가·주민의 의견 및 조치사항

(3) 계획수립·변경 절차

[신규/변경 계획]	[주 체]	
의견수렴 (§7③) (시장·군수·구청장)	: **시·도지사** (국토부 장관)	* 시·군·구청장은 시·도지사에게 의견서 제출
↓		
지역개발계획(안) 작성 (§7①)	: **시·도지사** (국토부 장관)	
↓		
의견수렴 (§7③) (지역주민, 전문가)	: **시·도지사** (국토부 장관)	* 의견수렴(14일) - 시·군·구에 의견서를 제출하고, 시·군·구는 검토 의견서 제출 * 공청회(필요시 개최)
↓		
신청 (§8①②) (검증보고서 제출)	: **시·도지사**	* 검증보고서는 지역개발계획에 포함하여 제출 * 제출된 검증보고서는 전문 평가 기관에서 검토 대행
↓		
중앙 행정기관 협의 (§8③) * 실현가능성 검증 병행	: 국토부 장관	* 20일 이내 의견 제출 - 未 제출시 협의가 이루어진 것으로 봄
↓		
국토정책위원회 심의* (§8③)	: 국토부 장관	* 신규 전체회의 변경 지역발전분과위원회
↓		
승인 (§8①)	: 국토부 장관	
↓		
고시 (규칙§3)	: **시·도지사** (국토부장관)	* 시·도 공보에 고시 * 시·군·구에 송부하여 일반인 열람(14일)

* (**국토정책위원회 심의**) **신규계획** 심의는 **전체회의**(위원장 : 국무총리), **변경계획** 심의는 지역발전**분과위원회**(위원장 : 국토부장관)
  - 지역개발계획 승인 시에는 개발촉진지구, 특정지역, 지종지구, 신발전지역 지정 시 거치던 중앙도시계획위원회 심의를 거치지 않음

(4) 지역개발계획 변경

◦ 경미한 변경에 해당할 경우 국토부 승인 없이 변경 가능*

* 변경고시(시·도지사) 및 국토부 장관 및 시·군·구 통보는 하여야 함

국가 재정지원사업의 경우에는 지역개발사업구역 지정·변경시 국토부장관협의 필요 (경미한 변경도 협의 필요)

○ 경미한 변경에 해당하지 않을 경우, 국토부 승인(관계기관 협의와 국토정책위원회 심의 후)을 받고 변경(매년 2회(6월, 12월) 국토부로 신청*)

* 다만, 긴급한 변경이 필요한 경우 등은 수시로 변경하는 등 유연하게 운영

(예를 들어 2017년 1, 2월에는 전년 하반기에 신법 시행으로 신청하지 못한 사업 신청)

< 지역개발계획의 경미한 변경 >

제4조 (지역개발계획의 경미한 변경) 법 제8조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 지역개발계획에 반영된 각 지역개발사업(도로의 건설은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 면적 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
   가. 각 지역개발사업의 면적이 100만제곱미터 이상인 경우에는 10만제곱미터 미만의 면적 증감
   나. 각 지역개발사업의 면적이 100만제곱미터 미만인 경우에는 100분의 10범위에서의 면적 증감
2. 법 제11조에 따른 지역개발사업구역 지정 또는 법 제23조에 따른 실시계획 승인을 위한 관계 행정기관 협의 결과를 반영하는 경우
3. 법 제11조제6항 각 호 외의 부분 본문에 따른 지역개발사업구역의 경미한 변경 사항을 반영하는 경우
4. 다른 법률의 규정에 따라 확정되거나 변경된 사항을 반영하는 경우
5. 측량착오, 도서상의 기재착오, 그 밖에 이와 유사한 사항을 정정하는 경우

(5) 발전촉진형 지역개발계획

○ 낙후지역 또는 낙후지역과 그 인근지역을 연계하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업을 위한 계획

○ 대상지역 : 낙후지역(성장촉진지역 + 특수상황지역)

※ 인접지역 포함 가능 여부 : 낙후지역 성장잠재력을 보완강화할 수 있는 인접 사군구 포함 가능

< 도별 낙후지역 현황 >

	계 수도권 광역시 제외	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	경기	인천
성장촉진지역	70 (58%)	7 (39%)	5 (45%)	6 (40%)	10 (71%)	16 (73%)	16 (70%)	10 (56%)	-	-
특수상황지역	6 (5%)	6 (33%)	-	-	-	-	-	-	7 (23%)	2 (20%)
전체 시·군 (특광역시 제외)	121	18	11	15	14	22	23	18	31	10
낙후지역 외 지역 (특광역시 제외)	45	5	6	9	4	6	7	8	-	-

다. 국비지원 사업에 관한 사항

○ 지원예산 : 성장촉진지역(국토부), 특수상황지역*(행자부) 예산으로 실현가능성 검증결과 타당성이 있는 사업을 지원

* 지역발전특별회계 시·군 자율편성(국비 보조율 100%) 한도 외 예산 지원

* 특수상황지역 지역개발계획에 대한 국비지원 여부는 행자부 협의 필요

○ 신규계획 수립 가능 지역 : 낙후지역 모든 시·군은 신규 지역개발계획* 수립 시 2017년 이후 신규 국비지원 사업 신청 가능

* 신규 지역개발계획에 포함된 기존 사업(개발촉진지구, 신발전지역에서 전환), 신규사업의 추진에 필요한 기반시설에 대해 국비지원 신청 가능

○ 지원대상 : 기반시설*

* '국토계획법' 제2조제6호에 따른 기반시설

(예시) 진입도로, 연결도로, 주차장, 공원, 상하수도시설 등

- '균특법', '보조금법' 등에 따른 지원불가 사업, 타 국비지원사업 중복 사업 제외

(6) 거점육성형 지역개발계획

○ 거점지역과 그 인근지역을 연계하여 지역발전의 전략적 거점으로 육성하거나 특화산업을 발전시키기 위하여 종합적·체계적으로 개발하기 위한 지역개발사업을

위한 계획

- 대상지역 : 산업·문화·관광·교통·물류 등의 기능 수행에 필요한 인적·물적 기반을 갖춘 중심 지역과 그 인근지역

< 현행 지역·지구 현황 (비수도권) >

수도권, 광역시 제외	계	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남
특정지역 [대상 시·군(낙후지역)]	7 [37*(24)]	1 [5(3)]	1* [3(1)]	1 [8(3)]	1 [4(4)]	1 [8(6)]	0 [2(2)]	2** [7(5)]
지종지구 [대상 시·군]	1 [1]	–	–	–	–	–	1 [1]	–
기존 계획 상 비낙후지역	12	2	2	5	0	2	1	2
전체 비 낙후지역	45	5	6	9	4	6	7	8
전체 시·군	121	18	11	15	14	22	23	18

* 중원문화권(충주, 제천, 단양)

** 동남내륙문화권(경남 2개 시(양산·밀양) 외 울산 울주군 포함), 가야문화권(경남5개 군(거창·합천·의령·창녕·함안) 외 대구 달성군, 경북 고령·성주 포함)

※ 밑줄은 낙후지역(성장촉진지역)

※ 경기도 임진강 평화문화권(김포, 파주, 연천, 포천, 동두천)은 특수상황지역 대상으로 수립

나. 국비지원 사업에 관한 사항

○ 지원예산 : 실현가능성 검증결과 타당성이 있는 사업에 대해 지특회계 시·도 자율 편성(특정지역 도로건설 지원*, 보조율 90%) 예산 지원

* (명칭변경) 거점지역 기반시설 지원

◦ 지원대상 : 기반시설*

* ‘국토계획법’ 제2조제6호에 따른 기반시설

(예시) 진입도로, 연결도로, 주차장, 공원, 상하수도시설 등

- ‘균특법’, ‘보조금법’ 등에 따른 지원불가 사업, 타 국비지원사업 중복 사업 제외

도시계획

Ⅱ. 도시계획

1. 도시계획

1) 개념

○ 도시의 장래 발전 수준을 예측하여 사전에 바람직한 형태를 미리 상정해두고 이에 필요한 규제나 유도정책, 혹은 정비수단 등을 통하여 도시를 건전하고 적정하게 관리해 나가는 도구

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국토계획법')에 근거하여 시행되며, 국토계획법 제1조에서는 '공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질 향상'을 도시계획의 목적으로 함

○ 법률상 정의(국토계획법 제2조) : 시 또는 군의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분

2) 용어정의

구 분		정 의
광역도시계획		• 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획
도시·군계획		• 시 또는 군의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분
	도시·군 기본계획	• 시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획
	도시·군 관리계획	• 시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획 – 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 – 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 – 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 – 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 – 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 – 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획
지구단위계획		• 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획
입지규제최소구역계획		• 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

구 분	정 의
기반시설	• 7개 유형 52종으로 분류 – 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 – 광장·공원·녹지 등 공간시설 – 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 – 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 – 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 – 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설 – 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설
도시·군계획시설	• 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설
광역시설	• 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음 각 목의 시설 – 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설 – 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설
공공시설	• 도로·공원·철도·수도, 항만・공항・운하・광장・녹지・공공공지・공동구・하천・유수지・방화설비・방풍설비・방수설비・사방설비・방조설비・하수도・구거 • 행정청이 설치하는 주차장・운동장・저수지・화장장・공동묘지・봉안시설 • 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조제3호 다목에 따른 시설
공동구	• 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물
도시·군계획시설사업	• 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업
도시·군계획사업	• 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업 – 도시·군계획시설사업 – 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 – 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
도시·군계획사업시행자	• 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 하는 자
국가계획	• 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획

3) 도시계획체계

○ “국토 및 지역계획 — 도시계획 — 개별건축”의 3단계로 나뉘며 도시계획은 상위계획인 ‘국토 및 지역계획’과 하위계획인 ‘개별건축’을 연결하는 중간단계에 해당

○ 즉, 도시계획은 상위계획인 국토계획 또는 지역계획에서 정하는 방침을 수용하고 하위계획인 개별건축의 지침을 제시하는 계획

○ 도시계획은 적용대상 범위와 성격에 따라 광역도시계획과 도시・군기본계획, 도시・군관리계획 등으로 구분

참고 주요 국토·도시계획간 비교

구 분	국토종합 계 획	도 종합계획	광 역 도시계획	도시·군 기본계획	도시·군 관리계획	지 구 단위계획
법 적 근 거	국토기본법 (제9조-제12조)	국토기본법 (제13조-제15조)	국토계획법 (제10조-제17조)	국토계획법 (제18조-제23조)	국토계획법 (제24조-제48조)	국토계획법 (제49조-제55조)
계 획 범 위	전 국토	도 관할구역	광역계획권 (2개 이상 시·군 또는 시·도)	시·군 관할구역 전체	시·군 관할구역 전체 또는 일부	시·군 관할구역 일부
구속력	내부적구속 (행정기관)	내부적구속 (행정기관)	내부적구속 (행정기관)	내부적구속 (행정기관)	구속력 有 (주민)	구속력 有 (주민)
목 표 년 도	20년	20년	20년 내외	20년	10년	10년
재정비	5년마다	별도규정없음	원칙적 재검토 불가 ※ 급격한 여건변화가 있는 경우 예외	5년마다	5년마다	별도규정없음
입 안 (수립) 권 자	국토교통부장관	도지사	시장·군수 도지사 장 관	시장·군수	시장·군수	시장·군수
승 인 (결정) 권 자	대통령	국토교통부장관	도지사 장 관	도지사	도지사 시장·군수	시장·군수
심 의 위원회	국토정책 위원회 및 국무회의	국토정책 위원회	중앙 또는 도 도시계획 위원회 ※ 행복도시 : 행복도시건설 추진위원회 (특별법 제17조)	도 도시계획 위원회	도 또는 시·군 도시계획 위원회	시·군 도시계획·건축 공동위원회
주 요 내 용	국토발전의 기본이념 및 바람직한 국토 미래상 정립	지역발전의 목표와 전략에 관한 사항	광역계획권의 공간구조 및 기능분담	시·군의 공간구조, 생활권설정, 인구배분, 토지이용 등	용도지역·지구·구역, 도시·군계획 시설의 결정 및 변경 등	용도지역의 세분, 기반시설의 배치와 규모, 건폐율, 용적률, 층수, 허용용도 등

4) 관련규정

(1) 국토기본법・시행령

- ○ 국토계획의 수립(국토종합계획, 도종합계획, 지역계획, 부문별계획)
- ○ 국토계획의 효율적 추진(국토종합계획 정비, 국토계획평가 대상・기준・절차 등)

(2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률・시행령・시행규칙

- ○ 광역도시계획, 도시・군기본계획, 도시・군관리계획의 수립
- ○ 도시・군계획시설의 설치・관리, 지구단위계획의 수립
- ○ 개발행위허가, 도시・군계획시설사업의 시행

(3) 도시・군계획시설의 결정・구조 및 설치기준에 관한 규칙

- ○ 7개 유형, 52종의 도시・군계획시설에 대한 결정・구조 및 설치기준

(4) 도시계획 관련 행정규칙

- ○ 광역도시계획수립지침(국토교통부 훈령)
- ○ 도시・군기본계획수립지침(국토교통부 훈령)
- ○ 도시・군관리계획수립지침(국토교통부 훈령)
- ○ 지구단위계획수립지침(국토교통부 훈령)
- ○ 입지규제최소구역 지정 등에 관한 지침(국토교통부 훈령)
- ○ 개발행위허가운영지침(국토교통부 훈령)
- ○ 성장관리방안수립지침(국토교통부 훈령)
- ○ 토지의 적성평가에 관한 지침(국토교통부 훈령)

(5) 관계법령

- ○ 환경정책기본법(전략환경영향평가), 자연재해대책법(사전재해), 농지법, 산지관리법 등

2. 계획종류

1) 광역도시계획

(1) 개요

근거	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제10조 내지 제17조의2
의의	• 광역계획권(2 이상의 광역시·시 또는 군)에 대한 장기적인 발전방향 제시 • 외연적인 확산과 연담화에 따른 무질서한 확산 방지 • 지자체간 광역시설의 합리적 배치 및 효율성 제고, 중복투자 방지
지위	• 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 상위계획, 지침적 계획 ※ 국토종합계획>광역권개발계획·수도권정비계획>광역도시계획
광역 계획권 지정	• 2 이상의 광역시·도에 걸쳐 있는 경우 : 국토교통부장관이 지정 • 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 : 도지사가 지정 ※ 지정 및 변경시 중앙도시계획위원회 또는 도 도시계획위원회 심의 필요 (단, 행복도시 광역계획권은 행복도시건설 추진위원회 심의)
수립권자	• 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우 : 관할 도지사 • 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 : 관할 시장 또는 군수가 공동으로 수립 • 2 이상의 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 : 관할 시·도지사가 공동으로 수립 • 국가계획과 관련된 경우 : 국토교통부장관 • 행정중심복합도시 광역도시계획 : 국토교통부장관 (행복도시특별법 제17조) ※ 광역도시계획협의회 구성·운영(협의·조정·자문 등 역할)
승인권자	• 도지사가 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획 수립하거나 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우 승인권자 : 도지사 승인 • 그 외 국토교통부장관 승인
목표년도	• 20년 내외
재검토 기준	• 재검토 불가 (광역도시계획수립지침 1-5-2) (단, 광역계획권의 급격한 여건변화로 인하여 전반적으로 다시 검토할 필요가 있는 경우 예외)
내용	• 계획의 목표와 전략 • 광역계획권의 현황 및 특성 • 공간구조 구상 • 부문별 계획(토지이용계획, 광역시설계획 등) • 개발제한구역의 조정(시·도별 해제가능총량 배분·제시) • 집행 및 관리계획

(2) 수립절차

가. 도지사 승인

기초조사	• 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용, 자연적여건등
⬇	
광역도시계획(안) 작성	• 광역도시계획수립지침에서 정한 계획내용을 포함하여 수립
⬇	
광역도시계획협의회 자문	• 광역도시계획 공동수립 시
⬇	
공청회 개최	• 주민 및 관계 전문가 의견 청취 • 일간신문 공고(공청회 개최예정일 14일 전)
⬇	
도 및 시·군 의회, 시장·군수 의견청취	• 30일 이내에 의견제시
⬇	
관련 기관(부서) 협의	• 관계 행정기관의 장과 협의
⬇	
도 도시계획위원회 심의 및 승인	• 도 도시계획위원회 개최
⬇	
열람 및 공고	• 30일 이상 시・군의 공보에 게재

나. 국토교통부 승인

기초조사	• 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용, 자연적여건 등
⬇	
광역도시계획(안) 작성	• 광역도시계획수립지침에서 정한 계획내용을 포함하여 수립
⬇	
광역도시계획협의회 자문	• 광역도시계획 공동수립 시
⬇	
공청회 개최	• 주민 및 관계 전문가 의견 청취 • 일간신문 공고(공청회 개최예정일 14일 전)
⬇	
시·도 및 시·군 의회, 시장·군수 의견청취	• 30일 이내에 의견제시
⬇	
도 도시계획위원회 자문 ※ 행복도시광역도시계획은 생략	• 도 도시계획위원회 개최
⬇	
관련 중앙 행정기관(부서) 협의	• 관계 행정기관의 장과 협의
⬇	
중앙도시계획위원회 심의 및 승인 ※ 단, 행복도시광역도시계획은 '행복도시건설 추진위원회' 심의(특별법 제17조))	• 국토교통부 중앙도시계획위원회 개최
⬇	
열람 및 공고	• 30일 이상 시・군의 공보에 게재

(3) 주요내용

가. 2030년 행복도시(세종시) 광역도시계획

가) 계획개요

○ 근거 : 「행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」제17조

○ 시간적 범위 : 2005년 ~ 2030년

○ 공간적 범위 : 3,597㎢

- 충북도 : 1,456㎢ / 청주시, 진천군, 증평군 전역

- 대전시 : 540㎢, 충남도 1,601㎢ / 연기군, 공주시, 계룡시, 천안시(5면)

나) 주요내용

○ 중심도시 및 거점지역을 연계한 도시네트워크 형성, 산업구조 및 경제기반 개편을 위한 혁신 거점 육성

○ 행정도시 관문 간선교통체계 구축(행정도시~오송역~청주공항~혁신도시)

○ 계획적 개발축/고속순환 및 연결교통축/생태계 연계 보전축 설정

다) 목표인구 : 상한 4,000천명, 하한 3,700천명

○ 대전 1,750~1,850, 충청북도 1,070~1,220, 충청남도 380~430, 행복도시 500~500

라) 추진경위

○ 2006.01.02. : 행복도시 광역계획권 지정

○ 2007.06.29. : 2030년 행복도시 광역도시계획 승인(국토부)

나. 2020년 청주권 광역도시계획

가) 계획개요

○ 시간적 범위 : 2008년 ~ 2020년

○ 공간적 범위 : 1시 6군(3,403.3㎢)

○ 청주시, 청원·보은·증평·진천·괴산·음성군

※ 승인일(2010.12.24.) 기준 (2014.7. 청주·청원 통합)

나) 주요내용

○ 오송 바이오밸리(Bio Valley) 조성(오송첨복단지, KTX역세권, 오송 1·2산단)

○ 대전~세종시~오송역~청주공항간 BRT 구축

○ 중부권 광역철도망체계의 구축(대전~세종시~오송~청주공항간 도시철도 건설)

○ 광역복합환승체계 구축(청주공항 및 오송역 중심) 및 광역도로망체계의 개선

다) 목표인구 : 1,425천명

○ 청주 798, 청원 238, 보은 55, 증평 44, 진천 101, 괴산 46, 음성 143

라) 추진경위

○ 2000.10.09. : 청주광역계획권 지정(건설교통부)

○ 2001.12.10. : 2020년 청주권 광역도시계획 승인

○ 2008.06.23. : 2020년 청주권 광역도시계획 변경 용역 착수(충북개발연구원)

○ 2010.12.24. : 2020년 청주권 광역도시계획 변경 승인(도)

다. 2020년 대전권 광역도시계획

가) 계획의 개요

○ 시간적 범위 : 2001년 ~ 2020년

○ 공간적 범위 : 4,633.87㎢

○ 대전광역시, 충청남도 3시 2군, 충청북도 2군 4면

○ 옥천군, 영동군, 청주시(문의면, 현도면, 부용면), 보은군(회남면) 편입

나) 주요내용

○ 대덕연구단지・대덕테크노밸리・연기첨단산업단지・오송생명과학산업단지・오창과학산업단지를 연계하는 교육·연구·산업 주거단지 중심의 대규모 첨단산업단지를 조성하여 경쟁력 있는 산업기반을 마련

○ 개발제한구역 조정 등

다) 목표인구

○ 274.6만명(대전광역시 210.1, 충청남도 49.0, 충청북도 15.5)

라) 추진경위

○ 2000.07.12. : 광역계획권 최초 지정(5,122.94㎢)

※ 청주시, 옥천군, 청원군, 보은군 편입

○ 2000.10.06. : 광역계획권 변경 지정(4,633.87㎢)

※ 옥천군, 영동군, 청주시(문의・현도면), 보은군(회남면) 편입

○ 2005.01.13. : 2020년 대전권 광역도시계획 승인(국토부)

○ 2010.01.08. : 2020년 대전권 광역도시계획 변경 승인(국토부)

참고 개발제한구역 현황

구 분	지 역	인 구 (가 구)	면 적	해제가능총량	
				면 적	가능률
계	21개리	302명 (109가구)	53.99㎢ (1,633만평)	2.77㎢ (84만평)	5.2%
청주시	서원구 현도면 14개리 중 10개리	228명 (87가구)	24.91㎢ (753만평)	1.43㎢ (43만평)	5.6%
옥천군	군북·군서면 31개리 중 11개리	74명 (22가구)	29.08㎢ (880만평)	1.34㎢ (41만평)	4.8%

참고 광역권 현황(11개 시·군)

구 분	공간적 범위		계획기간	근거법률
	면적(㎢) (충북도)	도내 시·군		
행복도시권	3,597.00 (1,456.00)	청주시, 진천군, 증평군	2005년~2030년	행정중심복합도시 건설을 위한 특별법
청주권	3,403.30 (3,403.30)	청주시, 청원군, 보은군, 증평군, 진천군, 괴산군, 음성군	2008년~2020년	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
대전권	4,633.87 (1,600.73)	옥천군, 영동군, 청원군(문의면, 현도면, 부용면), 보은군(회남면)	2001년~2020년	국토의 계획 및 이용에 관한 법률
중부내륙권*	8,641.03 (3,167.44)	충주시, 제천시, 단양군, 음성군	2000년~2020년	지역개발 및 지원에 관한 법률

* ‘중부내륙광역권 개발계획’은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 ‘광역계획권’으로 지정된 ‘광역도시계획’은 아니며, 종전 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」상 ‘광역개발사업계획’에 근거하여 수립된 계획임

「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」이 개정(2014.6.3.)되고 「지역개발 및 지원에 관한 법률」이 제정(2014.6.3.)되면서 ‘광역개발사업계획’은 삭제되고 ‘지역개발계획’으로 경과조치 됨

‘광역개발사업계획’에 따른 사업은 해당 사업과 관련된 각각의 법률에서 정하는 절차에 따라 시행(「지역개발 및 지원에 관한 법률」 부칙 제4조)

2) 도시 · 군기본계획

(1) 개요

근거	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제18조 내지 제23조
효과	• 일반국민에 대한 비구속적 행정계획 (행정기관의 내부적 구속을 갖음) • 정책계획과 전략계획이며 이를 실현할 수 있는 도시·군관리계획의 지침적 계획
수립 및 입안권자	• 시장 또는 군수 수립 * 단, 광역시 인접 시·군, 인구 10만명 이상 시·군은 의무 수립 대상임 • 의무대상 : 5개 시·군(청주, 충주, 제천, 보은, 옥천) • 임의대상 : 6개 군(영동, 증평, 진천, 괴산, 음성, 단양)
대상지역	• 시·군의 관할 구역
승인 및 결정권자	• 도지사 승인 • 방법 : 승인 통보(도→시·군) ※ 시·군 : 30일 이상 열람공고
목표년도	• 20년 단위 (5년마다 재검토 후 정비) ※ 일부 조정이 필요한 경우 변경 가능
내용	• 계획의 목표와 지표의 설정(계획의 방향·목표, 지표 설정) • 공간구조의 설정(개발축 및 녹지축의 설정, 생활권 설정 및 인구배분) • 토지이용계획(토지의 수요예측 및 용도배분, 용도지역 관리방안 및 비도시지역 성장관리방안) • 기반시설(교통, 물류체계, 정보통신, 기타 기반시설계획 등) ※ 주요기반시설(공원, 유원지, 운동장, 대학 등)에 대한 계획 • 도심 및 주거환경 계획 등

(2) 수립절차

기초조사	• 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용 등 • 토지적성평가, 기후변화 재해취약성분석 포함
⬇	
도시·군기본계획(안) 작성	• 도시・군기본계획수립지침에서 정한 계획내용을 포함하여 수립
⬇	
공청회 개최	• 주민 및 관계 전문가 의견 청취 • 일간신문 공고(공청회 개최예정일 14일 전)
⬇	
시·군 의회 의견청취	• 30일 이내에 의견제시
⬇	
시·군 도시계획위원회 자문	• 시・군 도시계획위원회 자문
⬇	
도시·군기본계획 승인 요청 (시·군→도)	• 도시・군기본계획(안) 및 기초조사 결과 • 공청회개최 결과 및 시・군의회 의견청취 결과 • 시・군 도시계획위원회 자문 결과 등 첨부
⬇	
관계 기관(부서) 협의	• 30일 이내에 의견제시 • 국토계획평가 협의요청(시・군→국토교통부)
⬇	
도 도시계획위원회 심의 및 승인	• 도 도시계획위원회 개최
⬇	
열람 및 공고	• 30일 이상 시・군의 공보에 게재

(3) 도시・군기본계획 수립현황

시·군별	면적(㎢)	목표연도	인구수 (천명)	시가화 예정용지 (㎢)	승인(변경)일	비 고 (최초 수립)
계	7,403.676	-	2,153	118.12	-	-
청 주 시	940.349	2030	1,050	33.68	2016.08.30.	(2015.03.30.)
충 주 시	983.894	2020	330	23.60	2014.02.18.	용역중('15) (1983.11.15.)
제 천 시	882.470	2020	170	3.35	2015.06.23.	용역중('16) (1983.11.15.)
보 은 군	584.480	2020	55	6.35	2008.12.02.	(최초)
옥 천 군	537.090	2030	56	1.73	2016.08.04.	(최초)
영 동 군	844.980	2020	56	2.12	2009.06.02.	(최초)
증 평 군	81.842	2020	44	0.33	2011.02.15.	용역중('14) (2008.09.16.)
진 천 군	406.232	2025	121	8.69	2010.12.24.	용역중('14) (2010.12.24.)
괴 산 군	841.929	2025	50	3.50	2009.05.14.	용역중('16) (최초)
음 성 군	520.300	2030	179	22.16	2016.03.10.	(최초)
단 양 군	780.110	2020	42	12.61	2014.11.10.	(2009.02.20.)

※ 시가화예정용지는 '비도시지역 지구단위계획' 제외 면적임

(4) 중점 검토사항

구 분	검 토 기 준
절차이행 적법성	• 공청회·주민의견 수렴, 시·군 의회 의견청취, 시·군 도시·군계획위원회 자문 등
기초조사	• 토지의 적성에 대한 평가 첨부 • 기후변화 재해취약성 분석 첨부
수립범위 및 계획내용	• 수립권자 : 시장 또는 군수는 관할구역에 대하여 도시·군기본계획을 수립 • 목표년도 : 계획수립시점으로부터 20년을 기준(연도의 끝자리는 0 또는 5년) • 계획구역 : 시·군 관할구역 단위로 계획수립이 원칙 • 계획내용 - 지역적 특성 및 계획의 방향·목표에 관한 사항 - 공간구조, 생활권의 설정 및 인구의 배분에 관한 사항 - 토지의 이용 및 개발에 관한 사항 - 토지의 용도별 수요 및 공급에 관한 사항 - 환경의 보전 및 관리에 관한 사항 - 기반시설에 관한 사항, 공원·녹지에 관한 사항, 경관에 관한 사항 - 도심 및 주거환경의 정비·보전에 관한 사항 - 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥에 관한 사항 - 교통·물류체계의 개선과 정보통신의 발전에 관한 사항 - 방재·안전 및 범죄예방 관한 사항 - 재정확충 및 도시·군기본계획의 시행을 위하여 필요한 재원조달에 관한 사항 - 단계별 추진에 관한 사항
상위계획 등 관련계획과의 관계	• 국토종합계획, 광역도시계획 등 상위계획의 내용을 수용하고, 도시·군관리계획·지구단위계획 등 하위계획의 수립을 고려 • 도시·군관리계획을 수립할 때 토지용도 분류의 지침이 되도록 용도지역의 지정에 필요한 기준을 제시 • 다른 법령에 의한 계획이 있는 경우에는 이를 반영할 수 있음
계획의 목표와 지표설정	• 인구설정 - 최근 10년간의 인구 추세, 상위계획상의 지표, 가용토지자원과 인구수용능력, 환경용량 등을 고려하여 목표 연도 및 단계별 최종연도의 인구지표 설정 - 모형에 의한 방법 또는 자연증가분과 사회적증가분의 구분에 의한 추정방법 중 선택하여 상주인구 결정 • 사회적 증가인구 설정 - 사회적 증가에 반영할 토지개발사업은 도시·군기본계획의 도시계획위원회 심의 상정 전에 그 사업이 실시계획인가·승인(또는 그에 준하는 승인이나 인가를 얻은 경우를 포함)를 얻은 경우와 지구단위계획 결정 후 개별법에 의한 승인, 허가를 얻은 경우만 반영, 단 도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 개발사업의 경우에는 실시계획인가, 승인 이전 단계이더라도 해당 사업을 포함할 수 있음

구 분	검 토 기 준
	- 인구의 유입량을 결정함에 있어 순유입률(전입-전출)을 적용하여 객관적인 외부유입률 추이를 반영하되 최근 5년간 준공된 해당 시·군의 각종 개발사업 유형별 유사 사례지역의 주민등록현황을 토대로 실제 외부유입률을 조사·산정하여야 하며 또한 그 근거로는 어디에서 인구가 유입될 것인지에 대하여 유출지역별로 해당 유출지역의 인구변화추세에 비추어 타당성있는 수치를 제시하도록 함 - 이상과 같이 결정된 인구예측은 불완전성을 감안하여, 각 부문계획 수립시 ±10퍼센트내에서 해당 계획의 성격에 따라 탄력성을 줄 수 있도록 함
토지이용계획	• 용도별 수요량 산출 - 주거용지 : 계획인구를 기준으로 토지수요 산정 - 상업용지 : 인구규모 및 도시특성에 따라 적정 수요 예측 - 공업용지 : 시·군 및 상위계획의 산업정책에 따라 공업용지 수요 예측 • 시가화예정용지 - 목표연도 및 단계별 총량과 주 용도로 계획, 그 위치는 표시하지 않음 - 주변지역의 개발상황, 도시기반시설의 현황, 수용인구 및 수요, 적정 밀도 등을 고려하여 지역별 또는 생활권별로 배분
기타	• 관련법령 및 지침(도시·군기본계획수립지침 등)의 준수 여부 검토

(5) 질의회신 사례

〈도시기본계획 용도별 소요면적 30% 조정 의미〉

▮ 질의요지

◦ 「도시관리계획수립지침」1-5-3-2.(1)①에서“용도별 소요면적”에 대한 지침 취지와 적용범위 등에 대한 명확한 해석 요청

▮ 회신내용

◦ 도시기본계획 상 용도별 소요면적은 인구지표 등에 의하여 개략적으로 산출한 면적이나,「도시기본계획 수립지침」5-4-2.에서는 용도별(주거·상업·공업) 소요량을 각각 산출하도록 하고 있고, 다른 용도까지 상호조정 할 경우 시·군의 공간적 발전 방향(생활권별 단계별 인구규모 등)에 불부합 문제 등이 제기될 수 있는바,「도시관리계획 수립지침」1-5-3-2.(1)①에서의 “용도별 소요면적”은 시가화예정용지의 주거·상업·공업용지 간의 상호조정이 아닌 동일용도 간 단계별 30% 범위 내 조정임을 알려드립니다. (도시정책과-462, 2012.01.13.)

3) 도시 · 군관리계획

(1) 개요

근거	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제24조 내지 제35조
효과	• 일반국민에 대한 **구속적 행정계획**
수립 및 입안권자	• 시장 또는 군수 **입안** (예외적으로 도지사 및 국토부장관 입안)
대상지역	• 시·군의 관할 구역
승인 및 결정권자	• 도지사, 50만 이상 대도시시장(청주) **결정** ※ 일부 위임 사무 시장·군수 결정 • 방법 : 결정내용 공보에 **고시**
목표년도	• **10년 단위** (**5년마다 재검토 후 정비**) ※ 일부 조정이 필요한 경우 수시 변경 가능
내용	• **용도지역·용도지구**의 지정 또는 변경에 관한 계획 • **용도구역**(개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역)의 지정 또는 변경에 관한 계획 • 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획(**도시·군계획시설 결정**) • 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 • **지구단위계획구역**의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 • **입지규제최소구역**의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

(2) 수립절차

기초조사	• 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통 등 • 환경성 검토 및 토지적성평가, 재해취약성 분석 ※ 시행령 제25조제3항·제4항에 해당하는 경우 기초조사 등 제외
⬇	
도시·군관리계획(안) 작성	• 도시·군관리계획수립지침에서 정한 계획내용을 포함하여 수립
⬇	
주민의견 청취	• 2이상 일간지·홈페이지 게재, 14일 이상 • 제출의견 반영여부 검토 후 60일 이내 통보 • 반영 의견이 조례에서 정한 중요한 사항인 경우 제공함
⬇	
시·군 의회 의견청취	• 용도지역·용도지구·용도구역의 지정(변경) 주간선도로, 공원(소공원·어린이공원 제외) 등
⬇	
시·군 도시계획위원회 자문	• 시·군 도시계획위원회 자문
⬇	
도시·군관리계획 결정(변경) 신청 (시·군→도)	• 도시·군관리계획(안) 및 기초조사 결과 • 주민 및 의회 의견청취 결과, 자문결과 등 첨부
⬇	
관계 기관(부서) 협의	• 30일 이내에 의견제시 • 전략환경영향평가, 사전재해영향성검토 등 협의
⬇	
도 도시계획위원회 심의	• 도 도시계획위원회 개최
⬇	
도시·군관리계획 결정 및 고시	• 도보에 고시

※ 청주시 : 직접 결정(인구 50만이상 대도시)

(3) 계획의 개요

○ 기준년도 : 계획수립 착수년도(토지이용현황 등 기초조사)

○ 목표년도 : 10년 기준(5년마다 타당성 재검토 정비)

○ 대상지역 : 11개 시·군

* 청주시는 인구 50만 이상 대도시에 해당되어 직접 결정

○ 수립내용

- 계획의 배경, 장기발전구상(기본목표, 주요지표, 공간구조 등)
- 용도지역·용도지구·용도구역
- 도시계획시설, 지구단위계획, 단계별 집행계획 등

(4) 도시・군관리계획(재정비) 수립현황

시·군별	면 적(㎢)	목표연도	결정(변경)일	비 고
계	7,403.807	-	-	-
청 주 시	940.300	2020	2016.09.02.	-
충 주 시	983.894	2015	2011.09.09.	용역중('15)
제 천 시	882.470	2020	2015.07.03.	용역중('16)
보 은 군	584.480	2015	2013.06.14.	-
옥 천 군	537.080	2015	2009.12.11.	용역중('14)
영 동 군	844.980	2015	2010.12.31.	용역중('15)
증 평 군	81.842	2015	2009.09.18.	용역중('14)
진 천 군	406.232	2015	2011.02.11.	용역중('15)
괴 산 군	841.929	2020	2016.06.17.	-
음 성 군	520.490	2015	2010.11.05.	용역중('14)
단 양 군	780.110	2015	2010.10.29.	용역중('15)

(5) 중점 검토사항

구 분	검 토 기 준
절차이행 적법성	• 주민의견 수렴, 시·군 의회 의견청취, 시·군 도시·군계획위원회 자문 등
기초조사	• 기초조사, 환경성검토, 교통성검토서, 토지적성평가서, 기후변화 재해 취약성분석 등 관련자료 제출
용도지역	• 시가화지역(주거·상업·공업지역)으로 용도지역 변경 시 도시·군기본계획상 시가화예정용지의 생활권 및 단계별 총량 범위 내인지 검토 • 녹지지역은 도시·군계획사업에 의하여 개발유도 • 상업지역, 주거지역, 공업지역간의 경계부 완충 공간 설정 준수 여부 • 용도지역 지정·변경에 대하여는 목적, 필요성, 타당성을 상세히 제시·검토
도시·군계획시설 (계획의 적합성)	• 수요 추정에 따른 시설의 필요성 여부 검토 • 관련시설과 연계체계의 정합성(도로체계, 공원·녹지체계 등) 검토 • 군사시설, 환경1등급, 임상도 5영급, 상수원보호구역, 문화재보호구역 등 포함 여부 검토 • 관련법령 및 지침(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙, 도시·군관리계획 수립지침 및 관계법령 등)과의 준수 여부 검토 • 시설분류에 따라 기능 및 유형에 맞는 시설규모의 적정성 검토 • 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 개별사업계획 등 상위 및 관련계획과의 연계성 검토 특히, 주요 기반시설(철도, 간선도로, 공원, 유원지, 대학교, 운동장 등)은 도시·군기본계획 반영여부 검토 • 주변지역 개발밀도상승 영향, 인접한 지역에 미치는 소음, 경관, 생태계 단절 및 주거환경 영향 등과 시설결정에 따른 합리적 민원발생 여부 등 검토 • 교통처리, 상·하수도 등 기반시설 확보여부 검토 • 자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통처리, 인구유입), 대상지 현황 검토 및 주변지역에 미치는 영향 등
도시·군계획시설 (운영의 적정성)	• 재원조달계획 수립의 실현 가능성 검토 • 공사시 예상 지형변화(절토고, 성토고, 사면고 등) 및 지장물 분포(건축물 철거 정도 등) 검토 • 부지 조성에 따른 재해위험성(옹벽, 사면붕괴, 산사태 및 홍수 등) 검토 • 시설 설치에 따른 대상지 및 인근 주민의 이용성 및 공익성 실현 여부 • 교통약자를 배려한 보행 등 녹색공간 확충 여부 및 이용계층을 고려한 시설기능부여, 주변 지역주민과의 커뮤니티 공간 활용이 가능한 복합용도 검토 • 다른 환승교통과의 연계성 검토 • 장래 확장 가능성, 주민재산권 제약 정도 검토

(6) 질의회신 사례

〈도시관리계획 의제 처리시 토지적성평가 실시여부〉

▮ 질의요지

◦ 관광사업 여건변화에 적극적으로 대처하고자 관광진흥법에 의한 관광단지 조성사업이 완료된 지역에서 인근 부지를 추가로 편입하여 관광진흥법에 의한 관광단지 지정 변경 및 관광단지 조성계획 변경승인(도시관리계획 변경결정 의제처리)을 받아 확장 사업을 추진하는 경우 토지적성평가지침 1-3-4(3)에 의거 토지적성평가를 실시하지 않아도 되는지?

▮ 회신내용

◦ 「관광진흥법 관련 규정에 의거 관광단지는 관광단지 지정과 관광단지 조성계획승인을 동시에 추진할 수 있으며, 관광단지조성계획 승인을 얻은 경우 국토계획법에 의한 도시관리계획 결정을 받은 것(의제처리)으로 보고 있습니다. 토지적성평가는 국토계획법에 의한 도시관리계획 입안 시행하는 기초조사로서, 토지적성평가지침 1-3-4(3)에서는"당해 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우"는 토지적성평가를 실시하지 아니한다고 규정하고 있습니다. (도시정책과, 2010.01.14.)

〈농림지역에 '준보전산지' 포함가능 여부〉

▮ 질의요지

◦ 농림지역에 준보전산지 포함여부「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조 등 관련「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제3호에 따른 농림지역에「산지관리법」제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있는지?

▮ 회신내용

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제6조제3호에 따른 농림지역에「산지관리법」제4조제1항제2호에 따른 준보전산지도 포함될 수 있습니다. (법제처 법령해석, 안건번호: 13-0115, 회신일자: 2013.5.7.)

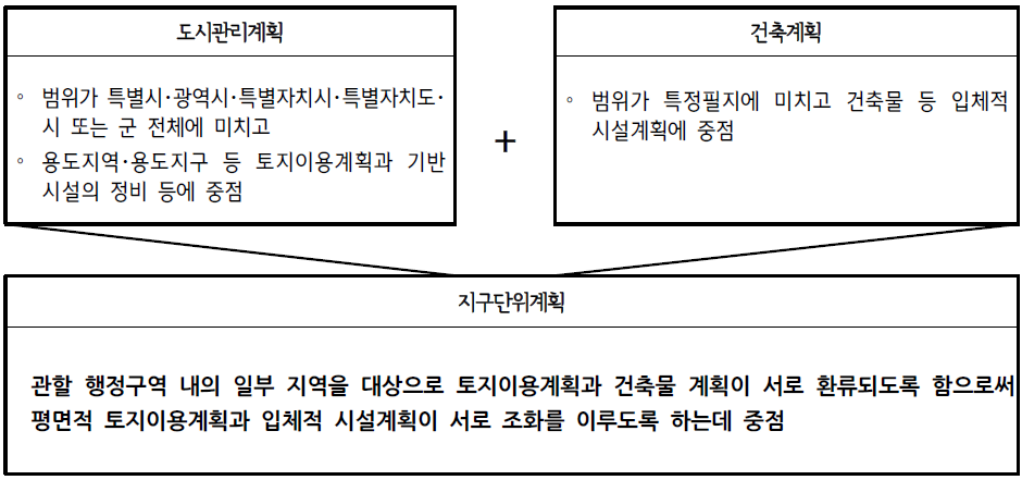
4) 지구단위계획

(1) 개요

○ 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시・군관리계획

○ 지구단위계획은 유사한 제도의 중복운영에 대한 혼선과 불편을 해소하기 위하여 종전의 「도시계획법」에 의한 상세계획과 「건축법」에 의한 도시설계제도를 도시계획체계로 흡수·통합하면서 생긴 제도

[지구단위계획 개념도]



(2) 수립절차

○ 도시・군관리계획 수립절차와 같음.

※ 단, 도시계획위원회 대신 도시계획・건축공동위원회 심의를 거쳐야 함

○ 결정권한 : 시장・군수 (도에서 수립하는 경우 도지사)

(3) 주요내용

○ 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항(ex 제1종일반주거지역→제3종일반주거지역, 일반상업지역→중심상업지역 등)

○ 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도(필수 포함 사항)

○ 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모(필수 포함 사항)

○ 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

○ 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
○ 환경관리계획 또는 경관계획 · 교통처리계획
○ 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
○ 그 밖에 토지이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능증진 등에 필요한 다음 사항
- 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물 높이·깊이·배치 또는 규모
- 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
- 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
- 장애인·노약자 등의 편의시설 계획
- 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
- 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획

(4) 지구단위계획구역 지정 대상

구 분	지정 대상
도시지역	• 용도지구, 도시개발구역, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 • 택지개발지구, 대지조성사업지구 • 산업단지와 준산업단지, 관광단지와 관광특구 • 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 • 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 • 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 철도, 항만, 공항, 공장, 병원, 학교, 공공청사, 공공기관, 시장, 운동장 및 터미널 등을 이전 또는 재배치하여 토지이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역(1만㎡ 이상) • 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역 • 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로 대통령령으로 정하는 지역
도시지역 (의무 지정대상)	•「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정된 정비구역, 「택지개발촉진법」에 의해 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역 • 지구단위계획구역의 지정 대상지역으로 체계적 계획적 개발 또는 관리가 필요한 다음의 지역으로 면적이 30만㎡ 이상인 지역 – 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외 – 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">지정 대상</th></tr>
<tr><td rowspan="6">비도시지역</td><td colspan="2">• 지정하려는 구역 면적의 100분의 50이상이 계획관리지역으로 다음의 요건에 해당하는 지역
– 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역일 것
– 보전관리지역 편입 비율
· 전체 구역면적 10만㎡ 이하 : 20% 이내
· 전체 구역면적 10만㎡ 이상 : 10% 이내
– 3만㎡ 이상일 것
– 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우에는 30만㎡ 이상일 것(교육청의 동의를 얻은 경우 10만㎡ 이상일 것)
• 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
• 용도지구를 폐지 그 용도지구에서의 행위제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

<비도시지역 지구단위계획구역 유형></td></tr>
<tr><td>① 주거형</td><td>• 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역으로서 계획적인 개발이 필요한 경우</td></tr>
<tr><td>② 산업
유통형</td><td>• 농공단지, 공장과 이에 부수되는 근로자 주택
• 물류시설, 물류단지, 공동집배송단지 및 집배송센터
• 대규모점포
• 기타 농어촌관련시설(도시계획시설로 설치가 가능한 것 제외) 등의 설치를 위해 계획적인 개발이 필요한 경우</td></tr>
<tr><td>③ 관광
휴양형</td><td>• 「관광진흥법」에 의한 관광사업(여행업 제외) 영위하기 위하여 설치하는 시설
• 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 체육시설(관광사업 영위을 위하여 설치하는 시설과 함께 설치하는 것에 한함)
• 농어촌정비법 농어촌관광휴양단지사업, 관광농원사업을 영위하기 위한 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우</td></tr>
<tr><td>④ 특정형</td><td>• 종전의 국토이용관리법에 의해 지정된 준도시지역안의 시설용지지구(법 부칙에 의해 도시계획시설로 보는 시설용지지구 제외)안에 설치하는 시설로서 주거, 산업유통, 관광휴양형에 해당하지 아니하는 것
• 도시계획시설로 설치할 수 없는 시설로서 시장·군수가 당해 지역의 발전 등을 위하여 필요하다고 인정하는 것 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우</td></tr>
<tr><td>⑤ 복합형</td><td>• 주거, 산업유통, 관광휴양, 특정형의 지구단위계획 중 2 이상을 동시에 지정하는 경우 수립</td></tr>
</table>

(5) 행위제한의 완화

가. 건폐율·용적률 및 높이제한, 허용용도 완화

가) 도시지역

○ 대지의 일부를 공공시설 또는 학교의 부지로 제공하거나 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 제공면적 및 설치 비용에 따라 건폐율·용적률·높이 완화 가능

○ 공개공지 또는 공개공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우 용적률·높이 완화 가능

○ 도시계획조례에서 규정한 건폐율에도 불구하고 법에서 규정된 범위 안에서 완화 가능

○ 영 제30조 각호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 허용용도 등 완화 가능(ex 일반상업지역이라도 중심상업지역에서 허용되는 건축물 허용 가능)

○ 개발진흥지구를 지정하는 경우, 합벽건축 등 공동개발하는 경우 : 용적률 120% 이내에서 완화 가능

○ 개발진흥지구를 지정하는 경우 : 건축물 높이를 120% 이내에서 완화 가능

○ 상기 사항에 따른 완화는 해당 지역에서 허용되는 건폐율의 150%, 용적률의 200%를 초과할 수 없음

나) 비도시지역

○ 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150% 및 용적률의 200% 이내에서 완화 가능(공공시설 제공 여부와 관계없음)

○ 건축물 허용용도 완화 가능(지구단위계획수립지침 3-2-9. 참고)

나. 주차장 설치기준 완화(도시지역)

○ 한옥마을을 보전하고자 하는 경우, 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우, 차량진입금지구간을 지정하는 경우 : 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화 적용 가능

(6) 중점 검토사항(비도시지역 지구단위계획구역 유형별)

구 분	검 토 기 준
① 주거형	
입안기준	• 아파트 또는 연립주택 포함시 토지면적이 30만㎡ 이상일 것. 다만, 다음의 경우 예외 - 일단의 토지면적이 각각 10만㎡이상이고 각 구역 면적중심간 최장거리가 1.5㎞이내인 경우로서 그 총면적이 30만㎡ 이상이며 각 구역이 15m 이상의 도로로 연결된 경우 - 종전 국토이용관리법 취락지구(10만㎡이하인 경우에 한한다)와 연접하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지를 포한한 지구단위계획구역 면적이 30만㎡ 이상(초등학교내 예상 학생 수용 가능시) - 구역면적이 10만㎡ 이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보 또는 통학 가능거리에 초등학교 위치하여 수용가능(교육청 동의조건) • 아파트 또는 연립주택을 건설하는 경우제외하고 구역지정하고자 하는 면적이 3만㎡ 이상일 것 • 도로, 상하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것 • 자연경관, 경관, 미관등과 문화재 훼손 없을 것
토지이용계획	• 구역내 토지는 주거, 상업, 공업, 녹지, 공공시설용지로 구획 • 주거용지 양호한 주거환경과 적정한 밀도 유지 • 주거용지는 단독, 연립, 아파트, 근린용지로 구분 • 상업용지는 주거용지 5%내외에서 계획 원칙 • 단독, 연립주택 용지가 아파트 용지의 진북방향 입지시 일조권을 감안하여 충분히 이격 • 공업용지는 접근성을 고려하여 분산배치 • 녹지용지 근린·어린이공원, 완충녹지, 경관녹지, 광장, 보행자도로, 친수공간 등으로 구획 • 공업용지와 주거용지 사이에는 폭 10m이상의 완충녹지를 계획 • 녹지용지로 구획 원형보전하고 지형변화 최소화 대상지역 검토 - 도시지역 또는 도시지역 편입 예정지에서 200m이내 - 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내 - 토지적성평가 1·2등급지로 소규모로서 계획관리지역으로 편입 지역 • 주거용지와 면하는 다음 지역의 완충녹지 규모의 적정성 검토 - 철도부지변 폭 30m이상 - 폭 25m 이상의 도시계획도로변 : 폭 10m이상 - 철도역 등과 인접 : 폭 10m내외

구 분	검 토 기 준
기반시설	• 구역내 도로율 15%이상 확보하고 도시계획도로의 규모로 산정 • 진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며 진입도로의 폭은 최소 8m를 기준으로 함 • 간선도로 기준 : 폭 25m이상 또는 4차로이상 • 학교시설은 근린주구(2천~3천세대)단위로 설치 - 설치개수 및 규모 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」검토 여부 • 수도정비기본계획과 수도시설확충사업계획 검토여부 • 상수도 일반상수도설치(지하수 불가) • 하수도 하수정비계획 및 하수처리장 확충계획 고려하여 하수종말처리장 처리 원칙 • 근린공원, 어린이공원, 완충녹지, 경관녹지 등 공원 또는 녹지의 총면적은 다음과 같이 계획 - 30만㎡ 미만 : 거주인구당 3㎡이상 또는 구역 5% 이상 중 큰 면적 - 30만㎡ 이상 : 거주인구당 6㎡이상 또는 구역 9% 이상 중 큰 면적 • 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장등)의 총면적 확보기준 - 3만㎡이상 30만㎡미만 : 구역면적의 15%이상 - 30만㎡이상 : 구역면적의 20%이상 ※ 주거용지안에 조성된 녹지 미포함 • 도시공원법에 의한 공원 및 녹지계획 검토여부 • 근린공원·어린이공원은 주거용지 사이에 구획원칙 • 폐기물처리 대책 검토 여부
가구 및 획지	• 단독주택용지 - 장방형, 정방형으로 가능하면 남북방향의 긴 장방형 형태로 결정 - 10~24획지 내외로 구성하며, 장변 120m초과시 중간에 보행자도로 삽입 - 어린이 놀이터 유지거리 100~150m로 기준 • 연립주택용지 - 획지 5천㎡이상 분할을 원칙 - 국민주택용지 1만~2만㎡ 대형획지 구성 가능 - 가구분할은 개소당 소가구 1만~2만, 대가구 3만~ 5만㎡ • 아파트용지 - 분구는 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개가 모여 근린주구 형성 - 분구는 약 700세대로 설정하고 단지 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정 - 근린주구는 2천~4천세대의 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 주구 중심과의 최대거리는 300~400m로 설정 - 경사지인 경우 계단식 배치로 경관을 유지하고 조망·경관·일조권 등을 고려 • 상업용지 - 구역 중심지의 주간선도로 또는 보조간선도로 교차로 주변에 배치 여부 및 규모 검토

구 분	검 토 기 준
경관	• 15층이상 건축하는 경우 간선도로에서 시뮬레이션 실시, 시설배치 및 층수계획이 주변경관을 훼손않도록 검토 • 옥상의 창고이용규제하고 지붕형식 결정 • 저층건물은 옥상정원으로 활용 • 주변과 조화롭게 층수, 배치 등 검토
환경	• 농촌지역 주거지 계획시 진입광장조성, 필요시 공동주차장 활용 • 옹벽높이 3m이하, 옹벽간 수평거리는 10m이상, 경사도는 30%미만 • 20%이상 자연경사도지역 10층 이상 공동주택 불가 • 옹벽전면은 녹지대, 가로수 배치 의무
교통	• 도시계획도로 계획의 적정성 검토 ※ 지구단위계획수립지침 4-6-3. • 교차로는 집산도로 상호, 집산+국지도로 교차는 평면교차원칙 • 노외주차장 출입구는 교통량이 적은 도로에 설치 • 주차대수 400대 초과시 출구, 입구 별도 설치 주차대수 50대 마다 1면의 장애인 주차면 확보
② 산업유통형	
토지이용계획	• 규모의 적정성 : 지역특성, 여건, 경사, 표고 감안 • 공업, 유통(상업시설용지 포함), 녹지, 공공용지로 구획(사택, 기숙사 설치를 위한 주거용지 가능) • 공업용지는 용지면적의 30%이상 주요 유치업종으로 계획 • 녹지용지의 비율은 구역 면적의 5% 이상 15% 이하(공업용지 및 유통용지에 조성된 녹지공간은 제외)의 범위에서 도시계획위원회 심의로 결정 • 공업용지 및 유통용지와 타 용지사이 완충녹지구획
기반시설	• 도로율은 8%이상을 원칙으로 함 • 단일공장이나 단일유통시설의 경우 교통영향 검토결과를 고려하여 공동위원회 심의로 결정 • 국도·지방도·시군도, 기타 도로에 연결되는 진입도로 8m이상으로 설치 • 구역 내 도로폭은 교통성검토 결과를 고려하여 공동위원회 심의로 결정 • 상수도는 간선수도로부터 지구단위구역까지 포함 • 산정수요량의 1.3배 확보하도록 계획 • 상수도 설치 원칙으로 하되 지하수 음용기준 적합할 경우 지하수 이용가능 • 하수처리장 처리 원칙, 불가피할시 마을하수도를 통한 오수처리 가능 • 특정수질유해물질 배출사업장의 경우 폐수종말처리장 설치

구 분	검 토 기 준
건축계획	• 산지에 건축물 배치 경우 경사도 20도미만이고 입안지역의 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단부터 높이 200m 미만인 지역에 배치 • 경사도 10도 이상인 산지에서는 길이100m이내, 그밖의 지역 150m이내 • 경사도 10도 이상인 산지에 2개이상 건축물 설치시 긴 건축물 길이 1/5 이상 이격 • 층고는 5층이하, 높이는 20m이하
경관	• 건축부지와 도로가 접할시 반드시 오픈스페이스 공간 확보 • 건물 강조색은 전체 20% 이내로 하되 검정색 등 저채도 무채색은 지양 • 고지대는 위압감을 주는 시설물 입지 억제 • 공장 굴뚝은 상징성 있는 디자인 유도
환경	• 구역 경계도로 주변 폭 10m 이상 완충녹지 설치 • 대기오염 발생량 추정 폐기물 처리방안 강구 계획 제출 • 산자락 기준 8부 능선 이상 지역은 원형 보전 • 녹지, 산림연결축 단절되지 않도록 계획 • 법면 높이 16m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 2m이상) 조성
③관광휴양형	
토지이용계획	• 관광휴양시설, 공공시설, 녹지로 구획 • 규모의 적정성 : 지역특성, 여건, 경사, 표고 감안 • 녹지용지는 원형보전면적, 완충용녹지, 기타 녹지로 구역면적 30%이상 확보 • 공공시설용지는 도로, 주차장, 환경오염방지시설 등으로 구획
기반시설	• 국도·지방도·시군도, 기타 도로에 연결되는 진입도로 8m이상으로 설치 • 구역내 도로폭은 교통성검토 결과를 고려하여 공동위원회 심의로 결정 • 상수도는 간선수도로부터 지구단위구역까지 포함 • 숙박시설 1실(4인기준)에 1,200리터를 기준 • 상수도 설치 원칙으로 하되 지하수 음용기준 적합할 경우 지하수 이용가능 • 하수종말처리장 처리 원칙, 불가피할시 마을하수도와 오수처리시설을 통한 하수처리 가능 • 하수는 최소 BOD 10ppm이하로 처리할 수 있는 하수처리시설 설치
건축계획	• 산지에 건축물 배치 경우 경사도 25도 이하이고 입안지역의 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단부터 높이 250m 이하인 지역에 배치 • 경사도 15도 이상인 산지에서는 길이100m이내, 그밖의 지역 150m이내 • 경사도 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 설치시 긴 건축물 길이 1/5이상 이격 • 건축물의 높이는 10층이하, 시설물의 높이는 40m이하 • 녹지용지에는 시설물 또는 공작물 설치 불가

구 분	검 토 기 준
경관	• 건물 강조색은 원색 사용가능하나 전체 30% 이내 • 고층건물의 고지대 입지를 억제, 건축억제선을 설정하거나, 표고에 따라 건축물의 높이를 규제
환경	• 산자락 하단을 기준으로 8부능선이상 원형보전, 녹지축 또는 산림연결축 단절되지 않도록 계획 • 법면 높이 20m 이하로 하되, 5m 이하의 소단(폭은 1m이상)조성 • 구역경계도로 주변 폭 10m 이상 완충녹지 설치하되, 폭원 1/3높이로 마운딩 • 방재계획에는 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 시설의 종류가 포함 • 문화재가 있는 경우 원형보전 원칙
체육시설 포함 경우의 특례	• 체육시설의 특성 등을 감안하여 3㎢ 이내로 구역 지정 가능, 골프장 및 스키장 시설을 함께 설치시 6㎢까지 가능 • 체육시설내의 건축물의 용적률 100%이하, 건폐율 40%이하 • 건축물 층수 5층이하, 시설물 또는 공작물 높이는 20m 이하(경사도 15도 이하이고 외부 도로에서 보이지 않을 경우 30m이하)
④복합형	
용도지역·지구	• 도시기본계획 등 상위계획 제시 기본방향 고려, 주변지역 조화 되도록 계획 • 용도지역 및 용도지구(고도지구 제외)내 세분 또는 변경 가능
토지이용계획	• 건축물의 주용도와 부대용도 구분 • 복합용도개발용지, 기반시설용지, 녹지용지로 계획 • 복합용도개발용지는 주거, 상업, 산업, 업무용지로 세분하되 3개이상 용지포함 • 건축물 용도 3개 이상 중심기능 포함 • 간선도로 주변에는 공원이나 산업시설 등을 배치
기타	• 구역지정기준 및 계획기준은 개별 지구단위계획 기준 적용 • 각 지구단위계획구역의 경계를 명확히 함
⑤특정형	• ①~④중 당해 구역에 적용이 가능한 유형 적용

(7) 질의회신 사례

〈지구단위계획으로 고도지구 폐지가능 여부〉

▮ 질의요지

◦ 최고고도지구(7층이하)로 지정된 제2종일반주거지역에서 아파트를 건설하고자 할 때 사업승인시 의제되는 제1종지구단위계획으로 층수제한 변경(7층→15층) 또는 최고고도지구의 폐지가 가능한지 여부?

▮ 회신내용

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항제1호 및 동법률 시행령 제45조제1항에 의하면 지구단위계획 내용에 영 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위안에서 세분 또는 변경하는 사항을 포함할 수 있도록 하고 있으나, 도시관리계획으로 정한 고도지구의 높이제한을 지구단위계획으로 변경할 수 있도록 하고 있지는 아니합니다. (도시정책과, 2004.04.14.)

〈개발진흥지구 및 지구단위계획구역 결정 동시 이행가능 여부〉

▮ 질의요지

◦ 도시지역 외 농림지역에 산업유통형개발진흥지구 지정 및 산업유통형지구단위계획 구역 결정을 동시에 이행할 수 있는지?

▮ 회신내용

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조제3항제2호 및 시행령 제44조제2항제2호에 따르면 농림지역에 지정된 산업유통개발진흥지구에 지구단위계획구역을 지정 할 수 있습니다. 다만, 해당 용도지역·지구가 부합하지 않을 경우에는 용도지역 변경이나 지구지정이 선행되어야 하나 법에 용도지역(지구) 변경과 지구단위계획 결정의 동시 입안 및 절차 이행을 제한하지 않고 있고, 산업유통개발진흥지구 지정과 지구단위계획 결정은 개발의 규모·종류·위치·내용 등과 밀접한 연계성을 갖고 있으며 산업유통개발진흥지구 지정 시 관계기관 협의 및 심의과정에서 지정사유·개발내용·구역경계 등이 필요한 점 등을 고려할 때 절차 간소화 및 효율적인 업무처리를 위하여 도시관리계획 입안권자가 필요하다고 인정하는 경우 동시에 입안 절차를 진행할 수 있다고 판단됩니다.(도시정책과, 2013.11.26.)

3. 제도적 수단

1) 용도지역 · 지구 · 구역

(1) 정의

구 분	정 의	비고
용도지역	• 토지의 이용 및 **건축물의 용도, 건폐율**(「건축법」 제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), **용적률**(「건축법」 제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), **높이 등을 제한**함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 **서로 중복되지 아니하게** 도시·군관리계획으로 결정하는 지역	대분류 **4개** 세분류 **21개**
용도지구	• 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 **제한을 강화하거나 완화하여 적용**함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역	대분류 **10개** 세분류 **26개**
용도구역	• 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 **용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화**하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역	5개

(2) 용도지역의 구분

가. 도시지역

○ 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 당해 지역에 대하여 체계적인 개발·정비· 관리·보전 등이 필요한 지역

나. 관리지역

○ 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역

다. 농림지역

○ 도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역

라. 자연환경보전지역

○ 자연환경 · 수자원 · 해안 · 생태계 · 상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

(3) 용도지역의 세분(건폐율・용적률)

지역 (4개)	세 분 (21개)		지 정 목 적	건폐율	용적률
① 도시 지역	㉮주거지역	제1종전용주거지역	단독주택 중심의 양호한 주거환경 보호	50 이하	50-100
		제2종전용주거지역	공동주택 중심의 양호한 주거환경 보호	50 이하	100-150
		제1종일반주거지역	저층주택 중심의 주거환경 조성	60 이하	100-200
		제2종일반주거지역	중층주택 중심의 주거환경 조성	60 이하	150-250
		제3종일반주거지역	중 고층주택 중심의 주거환경 조성	50 이하	200-300
		준주거지역	주거기능에 상업 및 업무기능 보완	70 이하	200-500
	㉯상업지역	중심상업지역	도심·부도심의 상업·업무기능 확충	90 이하	400-1,500
		일반상업지역	일반적인 상업 및 업무기능 담당	80 이하	300-1,300
		근린상업지역	근린지역의 일용품 및 서비스 공급	70 이하	200-900
		유통상업지역	도시내 및 지역간 유통기능의 증진	80 이하	200-1,100
	㉰공업지역	전용공업지역	중화학공업, 공해성 공업 등을 수용	70 이하	150-300
		일반공업지역	환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치	70 이하	200-350
		준공업지역	경공업 수용 및 주·상·업무기능의 보완	70 이하	200-400
	㉱녹지지역	보전녹지지역	도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간 보전	20 이하	50-80
		생산녹지지역	농업적 생산을 위하여 개발을 유보	20 이하	50-100
		자연녹지지역	보전할 필요가 있는 지역으로 제한적 개발허용	20 이하	50-100
②관리지역		보전관리지역	보전이 필요하나 자연환경보전지역으로 지정이 곤란한 경우	40 이하	50-100
		생산관리지역	농·임·어업생산을 위해 필요, 농림지역으로 지정이 곤란한 경우	20 이하	50-80
		계획관리지역	도시지역 편입이 예상, 계획·체계적관리 필요	20 이하	50-80
③농림지역			농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요	20 이하	50-80
④자연환경보전지역			자연환경 등의 보전과 수산자원의 보호·육성	20 이하	50-80

※ 건폐율, 용적률 상한은 시・군 도시계획조례로 정함

(4) 용도지구의 세분

지구 (10개)	세 분 (26개)	지 정 목 적
(1) 경관지구	①자연경관지구	자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치 유지
	②수변경관지구	주요수계의 수변자연경관을 보호·유지
	③시가지경관지구	주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 경관보호
(2) 미관지구	①중심미관지구	토지이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리
	②역사문화미관지구	문화재와 보존가치가 큰건축물 등의 미관을 유지·관리
	③일반미관지구	중심미관 및 역사문화미관 이외의 곳의 미관을 유지
(3) 고도지구	①최고고도지구	도시환경과 경관보호, 과밀방지 위해 최고한도 정함.
	②최저고도지구	토지이용고도화, 도시경관 보호 위해 최저한도 정함
(4) 방화지구		화재의 위험을 예방
(5) 방재지구	①시가지방재지구	건축물·인구 밀집지역의 시설 개선 등을 통한 재해 예방
	②자연방재지구	하천변, 급경사지 주변 등의 건축 제한 등을 통한 재해예방
(6) 보존지구	①역사문화환경보존지구	문화재와 문화적으로 보존가치 큰 지역의 보호·보존
	②중요시설물보존지구	국방상 또는 안보상의 중요한 시설물의 보호·보존
	③생태계보존지구	동식물 서식처 등 생태적 보존가치 큰 지역의 보호·보존
(7) 시설보호 지구	①학교시설보호지구	학교의 교육환경을 보호·유지
	②공용시설보호지구	공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화
	③항만시설보호지구	항만기능을 효율화하고 항만시설의 관리·운영
	④공항시설보호지구	공항시설의 보호와 항공기의 안전운항
(8) 취락지구	①자연취락지구	녹지지역 등의 취락을 정비하기 위한 지구
	②집단취락지구	개발제한구역안의 취락을 정비하기 위한 지구
(9) 개발진흥 지구	①주거개발진흥지구	주거기능을 중심으로 개발·정비
	②산업유통개발진흥지구	공업 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비
	③관광휴양개발진흥지구	관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비
	④복합개발진흥지구	위의 2가지 이상의 기능을 중심으로 개발·정비
	⑤특정개발진흥지구	위의 기능외의 기능을 중심으로 특정 목적을 개발·정비
(10) 특정용도제한지구		주거기능, 청소년 보호 등을 목적으로 특정시설 입지를 제한

(5) 용도구역의 세분

구 역 (5개)	지 정 목 적
개발제한구역	• 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정·변경
도시자연공원구역	• 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 도시자연공원구역의 지정·변경
시가화조정구역	• 시·도지사가 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되면 시가화조정구역의 지정·변경
수산자원보호구역	• 해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정·변경
입지규제최소구역	• 국토교통부장관은 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되는 지역과 그 주변지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정

참고 **용도지역·지구·구역 지정현황('15년말 기준, 단위 : ㎢)**

○ 용도지역 지정현황

구분	합계	도시지역		관리지역		농림지역		자연환경보전지역	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
충청북도	7,404	725	9.79%	2,273	30.70%	3,571	48.23%	835	11.28%

○ 용도지구 지정현황 : 1,492개소, 215㎢

○ 용도구역 지정현황

구분	합계		개발제한구역		수산자원보호구역		도시자연공원구역	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
충청북도	30	119	2 (청주, 옥천)	54	3 (보은, 옥천, 괴산)	18	25	47

(6) 용도지역별 건축물 허용용도

건축물용도 \ 용도지역		주거지역						상업지역				공업지역			녹지지역			관리지역			농림지역	자연환경보전
		전용		일반			준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	자연*	생산*	보전*	계획*	생산*	보전*		
		1종	2종	1종*	2종	3종																
단독주택	단독주택	●	●	●	●	●	●	▲1)	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲2)	▲2)
	다중주택	●	●	●	●	●	●	▲1)	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲2)	▲2)
	다가구주택	●	●	●	●	●	●	▲1)	●	●	×	×	●	●	●	●	×	●	●	●	▲2)	▲2)
	공관	●	●	●	●	●	●	▲1)	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲2)	▲2)
공동주택	아파트	×	●	×	●	●	●	▲3)	▲3) ▲4)	▲3) ▲4)	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×
	연립주택	●	●	●	●	●	●	▲3)	▲3) ▲4)	▲3) ▲4)	×	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	×
	다세대주택	●	●	●	●	●	●	▲3)	▲3) ▲4)	▲3) ▲4)	×	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	×
	기숙사	×	●	●	●	●	●	▲3)	▲3) ▲4)	▲3) ▲4)	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	×	×
제1종근린생활시설	수퍼마켓과 일용품(식품, 잡화, 의류 등) 등의 소매점(1,000㎡미만)	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	●
	휴게음식점, 제과점(300㎡미만)	05)	05)	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	×	×	×	×
	이미용원, 일반목욕탕, 세탁소(공장 부착 제외)	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	×
	의원, 치과의원, 한의원, 접술원, 조산원, 접골원	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	×
	탁구장, 체육도장(500㎡미만)	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	×
	동사무소, 파출소, 소방서 등(1,000㎡미만)	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	●
	마을회관, 마을공동작업소, 마을골동구판장	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	●
	변전소,양수장,정수장,대피소,공중화장실	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	●
	지역아동센터	05)	05)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	06)	●	●	●	●	×
제2종근린생활시설	일반음식점 기원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲8) ▲56)	○5)	×	▲8) ▲56)	▲8)	▲8)	▲8)	×
	휴게음식점,제과점(300㎡이상)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●	●	○5)	×	●	×	×	×	×
	서점(1,000㎡이상)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	테니스장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 등 (500㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	종교집회장, 공연장, 비디오감상실(300㎡ 미만)	▲9)	▲9)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	▲9)	●	●	●	●	▲10)
	금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소,출판사(500㎡미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	제조업소,수리점,세탁소(500㎡미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	×	×	×	×
	게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소(500㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	사진관, 표구점, 학원(500㎡ 미만 자동차 무도학원 제외), 직업훈련소(500㎡ 미만, 운전·정비 관련 직업훈련소 제외), 장의사, 동물병원, 독서실, 총포판매소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	단란주점(150㎡ 미만)	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×
	자동차영업소(1,000㎡ 미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○5)	×	●	●	●	●	×
	안마시술소, 안마원, 노래연습장	×	×	▲11)	▲11)	▲11)	▲11) ▲12)	●	●	●	●	●	▲11) ▲12)	▲11) ▲12)	▲11) ▲12)	○5)	×	▲11) ▲12)	●	●	▲11)	×
문화 및 집회시설	공연장(300㎡ 이상)	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	집회장(300㎡ 이상)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	●	×	●	×	×	×	×
	관람장(1,000㎡ 이상)	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	전시장	△14)	△14)	●	●	●	●	●	●	●	●	▲15)	●	●	●	●	●	●	×	×	×	×
	동·식물원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	●	×
종교시설	종교집회장(300㎡ 이상)	○5)	○5)	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	●	●	×	●	●	▲10)
	종교집회장 안에 설치하는 봉안당	○5)	○5)	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	●	●	×	×	●	▲10)
판매시설	도매시장	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17	●	▲18)	▲18)	▲18) ▲19)	△20)	▲21)	×	△61)	▲21)	×	×	×
	소매시장	×	×	○16)	○16)	○16)	●	●	●	○17) ○17	●	▲18)	▲18)	▲18) ▲19)	△20)	▲21)	×	△61)	▲21)	×	×	×
	상점 (상점에 소재한 근린생활시설 포함)	×	×	○16)	○16)	○16)	●	●	●	○17) ○17	●	▲18)	▲18)	▲18) ▲19)	△20)	▲21)	×	△61)	▲21)	×	×	×

범례 ● : 전면허용 ○ : 일부 규모만 허용 ▲ : 일부 용도만 허용 △ : 일부용도 및 규모만 허용 × : 금지 : 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물
* : 4층 이하 건축물에 한함(다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한함)

1) 다른 용도가 복합된 것에 한함
2) 현저한 자연훼손을 가져오지 않는 범위 안에서 농어가주택을 건축하는 것에 한함
3) 복합용도 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물 포함)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계 90% 미만(다만, 90% 미만의 범위 안에서 도시계획조례가 따로 비율을 정한 경우에는 그 비율 이하인 것에 한함)
4) 3)에 해당하지 아니하는 것에 한함
5) 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것에 한함
6) 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 것에 한함
7) 경마장, 자동차경기장, 기타 이와 유사한 것 및 체육관, 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 것
8) 기원은 허용
9) 종교집회장에 한함
10) 지목이 종교용지인 토지에 건축하는 종교집회장에 한함
11) 안마시술소는 제외
12) 안마시술소
14) 전시장의 경우(박물관, 미술관, 기념관(한옥으로 건축하는 것만 해당))에 한하며, 규모는 종교집회장을 포함하여 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인 것에 한함
15) 산업전시장, 박람회장에 한함
16) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2,000㎡ 미만인 것(너비 15m 이상의 도로로서 도시계획조례가 정하는 너비 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안해 도시계획조례가 정하는 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것
17) 바닥면적 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함. 도시계획조례에 의하여 3,000㎡ 이상인 것 허용
18) 당해지역 공장제품 판매에 한함
19) 18)에 해당하지 않는 것
20) 농수산물공판장, 직판장(바닥면적의 합계가 10,000㎡ 미만), 대형할인점, 중소기업공동판매시설에 한함
21) 농업, 임업, 축산업, 수산업용에 한함
56) 일반음식점에 한함
58) 다가구주택 제외
61) 성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 판매시설(바닥면적합계가 3,000㎡ 미만인 경우)

건축물용도 \ 용도지역		주거지역						상업지역				공업지역			녹지지역			관리지역			농림지역	자연환경보전
		전용		일반			준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	자연*	생산*	보전*	계획*	생산*	보전*		
		1종	2종	1종*	2종	3종																
운수시설	여객자동차화물터미널	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	철도역사	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	공항시설	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	항만 및 종합여객시설	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	집배송시설	×	×	×	×	×	●	●	●	○17) ○17)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
의료시설	병원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	▲22) ▲22)	●	●	▲22) ▲22)	●	●	●	×
	격리병원	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×
	장례식장	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×
교육연구시설	학교	▲23)	▲23)	▲23) ▲54)	▲23) ▲54)	▲23) ▲54)	●	●	●	●	●	×	●	●	●	▲60) ▲28)	▲29) ▲55)	●	▲29) ▲28)	▲29) ▲55)	▲29)	▲29)
	교육원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×	●	●	×	×	×
	직업훈련소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲25)	●	●	●	●	×	●	×	×	×	×
	학원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲26)	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	연구소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	▲27)	●	●	●	●	×	●	×	×	×	×
	도서관	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
노유자시설	아동관련시설	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲53) ▲53)	●	●	●	●	●	●	×	×
	노인복지시설	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲53) ▲53)	●	●	●	●	●	●	×	×
	사회복지시설, 근로복지시설	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲53) ▲53)	●	●	●	●	●	●	×	×
수련시설	생활권수련시설	×	×	▲24)	▲24)	▲24)	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	자연권수련시설	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
운동시설	특구장, 체육도장, 테니스장, 체력단란장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장(제1·2종 근생이 아닌 것)	×	×	▲30)	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	●	×	●	×	×	×	×
	체육관(1,000m² 미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	●	×	●	×	×	×	×
	운동장(1,000m² 미만)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	×
업무시설	공공업무시설	×	×	×	○33)	○33)	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×
	일반업무시설	×	×	△31)	△32)	○33)	●	●	●	●	●	×	▲59)	●	×	×	×	×	×	×	×	×
숙박시설	일반숙박시설	×	×	×	×	×	▲35)	▲35)	▲35)	▲35)	▲35)	×	×	●	▲36)	×	×	○37)	×	×	×	×
	관광숙박시설	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	▲36)	×	×	○37)	×	×	×	×
	기타	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	▲36)	×	×	○37)	×	×	×	×
위락시설	단란주점(150m² 이상)	×	×	×	×	×	×	▲38)	▲38)	▲38)	▲38)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	주점영업	×	×	×	×	×	×	▲38)	▲38)	▲38)	▲38)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	유원시설업의 시설	×	×	×	×	×	×	▲38)	▲38)	▲38)	▲38)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	투전기업소 및 카지노업소	×	×	×	×	×	×	▲38)	▲38)	▲38)	▲38)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	무도장과 무도학원	×	×	×	×	×	×	▲38)	▲38)	▲38)	▲38)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
공장(처리·자동차 관련 시설 제외)		×	×	▲39)	▲39)	▲39)	▲52)	▲40)	▲52)	▲52)	×	●	●	○41) ○41)	▲42)	▲43)	×	△44) △44)	▲46)	×	×	×
창고시설	창고(냉장·냉동창고)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲21) ▲47)	▲21) ▲47)	▲21)	▲21) ▲47)	▲21)	▲21)	▲21)	×
	하역장	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲21) ▲47)	▲21) ▲47)	▲21)	▲21) ▲47)	▲21)	▲21)	▲21)	×

범례
● : 전면허용 ○ : 일부 규모만 허용 ▲ : 일부 용도만 허용 △ : 일부용도 및 규모만 허용 × : 금지 : 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물
* : 4층 이하 건축물에 한함(다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한함)

17) 바닥면적 합계가 3,000㎡ 미만인 것에 한함. 도시계획조례에 의하여 3,000㎡ 이상인 것 허용
21) 도시계획조례로 정하는 경우 농·임·축·수산업용에 한함
22) 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원은 제외(다만, 도시계획조례에서는 허용
23) 유치원·초·중·고등학교에 한함.
24) 유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15m 이상의 도로에 20m 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한하며, 그밖의 지역에서는 너비 12m 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함.
25) 직업훈련소(『근로자직업능력개발법』 제2조제3호에 따른 직업능력개발훈련시설과 그밖에 동법 제32조에 따른 직업능력개발훈련법인이 직업능력개발훈련을 실시하기 위하여 설치한 시설에 한한다)
26) 기술계 학원에 한함.
27) 공업 관련 연구소, 기술대학부설 연구소, 공장대지안 부설 연구소에 한함.
28) 농·임·축·수산업 관련 교육시설(중학교, 고등학교, 교육원)에 한함.
29) 초등학교에 한함. 30) 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외
31) 바닥면적 합계가 3,000㎡ 미만인 오피스텔에 한함.
32) 오피스텔, 금융업소, 사무소 및 공공업무시설로서 당해 용도로 쓰이는 바닥면적 합계가 3,000m² 미만인 것
33) 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이하인 것에 한함.
34) 운동시설 중 운동장에 한함(도시계획조례에서는 운동장은 제외)
35) 공원, 녹지, 지형지물에 의해 주거지역과 차단되지 않는 일반숙박시설을 도시계획조례가 정하는 거리 이내의 대지에 건축하는 것은 제외
36) 관광진흥법에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것에 한함.
37) 당해 용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 3층 이하로 건축하는 것에 한함.
38) 공원, 녹지, 지형지물에 의해 주거지역과 차단되지 않는 위락시설을 도시계획조례가 정하는 거리 이내의 대지에 건축하는 것은 제외
39) 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업 포함), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품 조립업, 두부제조업의 공장 및 아파트형 공장으로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
① 대기환경보전법 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
② 대기환경보전법 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
③ 수질환경보전법 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외
④ 수질환경보전법 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표13에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
⑤ 폐기물관리법 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
⑥ 소음·진동관리법 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상의 것
40) 출판·인쇄·기록매체복제업의 공장으로 39)의 ①~⑥에 해당하지 아니하는 것
41) 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 미만에 한함(도시계획조례에서는 5,000㎡ 이상인 것에 한함)
42) 도시계획조례로 정하는 경우 다음의 1에 해당하는 것
① 첨단업종의 공장, 아파트형공장, 도정공장, 식품공장, 읍·면지역 제재업공장, 첨단업공장으로서 39) ①~⑤에 해당하지 아니하는 것
② 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 공익사업 및 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 인하여 당해 시·군지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장
43) 도시계획조례로 정하는 경우 도정공장, 식품공장, 제1차산업생산품 가공공장, 읍·면지역 첨단업종공장으로서 39)의 ⑤, 45)의 ①~④에 해당하지 아니하는 것
44) 시행령상 조건부허용(영 참조), 조례상 허용 가능한 공장에 한함.
45) 공장 중 부지면적(2 이상의 공장을 함께 건축하거나 기존 공장부지에 접하여 건축하는 경우의 2 이상의 부지가 너비 8m 미만의 도로에 서로 접하는 경우에는 그 면적의 합계를 말함)이 1만㎡ 이상인 것과 특광역시장, 시장 또는 군수가 1만 5천㎡ 이상의 면적을 정하여 공장의 건축이 가능한 지역으로 고시한 지역안에 입지하는 것으로서 다음 사항에 해당하지 아니하는 것
① 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 것
② 대기환경보전법 제2조제11호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 령 별표1의 규정에 의한 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것
③ 수질환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 것
④ 수질환경보전법 제2조제10호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법령 별표13의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
⑤ 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함) 다만, 물·용제류 등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성화학제품제조시설을 제외한다.
⑥ 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설 중 폐기물관리법 시행령 별표1 제4호의 규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 것
⑦ 가축 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 가공하는 것
⑧ 섬유제조시설 중 감량·정련·표백 및 염색시설
46) 공장(제2종근린생활시설 중 제조업소를 포함) 중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 45)의 ①~④에 해당하지 아니하는 것
47) 농·임·축·수산업용 제외
52) 공장으로서 39)의 ①~⑥의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
53) 다만, 주택법 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택을 제외. 노인복지주택은 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있음.
54) 23)에 해당하지 아니하는 55) 교육연구시설 중 유치원·중·고등학교에 한함.
57) 공장 중 45) ①~⑧에 해당하지 아니하는 것(다음의 어느 하나에 해당하는 공장을 기존 공장부지 안에서 증축 또는 개축하거나 부지를 확장하여 증축 또는 개축하는 경우에 한한다. 이 경우 확장하려는 부지가 기존 부지와 너비 8m 미만의 도로를 사이에 두고 접하는 경우를 포함한다)
- 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장
- 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조에 따라 종전의 『국토이용관리법』·『도시계획법』 또는 『건축법』의 규정을 적용 받는 공장
59) 지식산업센터에 입주하는 지원시설에 한정 60) 유치원·초등학교에 한함

건축물용도 \ 용도지역		주거지역						상업지역				공업지역			녹지지역			관리지역			농림지역	자연환경보전
		전용		일반			준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	자연*	생산*	보전*	계획*	생산*	보전*		
		1종	2종	1종*	2종	3종																
위험물 저장 및 처리시설	주유소 및 석유판매소 (기계식세차시설 포함)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	액화석유 가스충전소 (기계식세차포함시설)	×	×	▲49)	▲49)	▲49)	▲50)	▲50)	▲50)	▲50)	▲50)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	위험물제조소	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	위험물저장소	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	위험물취급소	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	액화가스취급소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	액화가스판매소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	유독물보관저장시설	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	고압가스충전저장소	×	×	▲49)	▲49)	▲49)	▲50)	▲50)	▲50)	▲50)	▲50)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	도료류 판매소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
	기타 (주유소내지 유독물보관저장시설과 유사한시설)	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	×
자동차 관련시설 (건설기계 관련시설 포함)	주차장	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	세차장	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	폐차장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	검사장	×	×	×	×	×	●	●	●	×	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	매매장	×	×	×	×	×	●	●	●	×	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	정비공장	×	×	×	×	×	●	●	●	×	●	●	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	운전학원 정비학원	×	×	×	×	×	●	●	●	×	●	●	●	●	●	●	×	●	●	×	×	×
	차고 및 주차장	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	×	×	×
동물 및 식물 관련시설	축사	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲51)
	가축시설	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	●	×
	도축장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	도계장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	버섯재배사	×	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	종묘배양시설	×	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	화초 및 분재등의온실	×	×	●	●	●	●	×	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	버섯재배사, 화초 및 분재와 유사한 시설	×	×	×	●	●	●	×	●	●	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
자원순환 관련 시설	하수 등 처리시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	고물상	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	폐기물재활용시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	폐기물 처분시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
	폐기물감량화시설	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	×	●	×
교정 및 군사시설	교도소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	감화원	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×
	군사시설	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○62)
방송 통신시설	방송국	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×
	전신전화국	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×
	촬영소	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×
	통신용시설	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	×
발전시설	발전소 (제1종근린생활시설로 분류되지 않은 것)	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	×	●	●	●	●	●
묘지 관련시설	화장장	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●
	납골당 (종교시설제외)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●
	묘지에 부수되는 건축물	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●
관광 휴게시설	야외음악당	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	야외극장	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	어린이회관	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	관망탑	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	휴게소	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
	공원, 유원지, 관광지에 부수되는 시설	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	×	×	●	●	×	×	●	×	×	×	×
장례식장	의료시설 부수시설 제외	×	×	×	×	×	●	●	×	×	●	×	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×
야영장	관광진흥법상 야영장 (300㎡ 미만)	×	×	●	●	●	×	●	●	×	●	×	●	×	●	●	●	●	●	●	●	×

범 례

●: 전면허용 ○: 일부 규모만 허용 ▲: 일부 용도만 허용 △: 일부용도 및 규모만 허용 ×: 금지 (노란색): 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

* : 4층 이하 건축물에 한함(다만, 4층 이하의 범위 안에서 도시계획조례로 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한함)

49) 대기환경보전법에 의한 무공해· 자동차의 연료공급시설과 버스차고지 내에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소를 포함

50) 대기환경보전법에 의한 무공해· 자동차의 연료공급시설을 포함하고, 버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소는 제외

51) 양어시설(양어장포함)에 한함 62) 관할 시장·군수·구청장이 입지의 불가피성을 인정한 범위에서 건축하는 시설

(7) 용도지역 지정기준

구 분		주요 지정기준 (도시·군관리계획수립지침 3-1-1-1 ~ 3-1-9-5)
용도지역 변경		• 용도지역 지정 이후의 토지이용, 개발수요, 사회여건 등의 변화를 종합적으로 고려하여 **신중하게 결정하고 빈번하게 변경하지 않도록 함** • 이 경우, 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획을 통하여 필요한 조치를 함께 취하여야 함.(다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니함)
도시지역	주거지역	• 기 형성된 양호한 주거환경을 보전할 필요가 있는 지역 등(전용주거지역) • 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지 등(제1종일반주거지역) • 기존 시가지 및 주변 시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역 등(제2종일반주거지역) • 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역 등(제3종일반주거지역) • 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역 등(준주거지역)
	상업지역	• 당해 도시의 중심적 상권을 지닌 상업·업무기능의 중심지 또는 부도심 성격을 지니는 지역 등(중심상업지역) • 전철과 같은 대량교통수단의 환승점 또는 자체에 기종점을 둔 통행발생이 많은 지역 등(일반상업지역) • 근린생활권 구성이 가능한 개발사업지구의 중심상가 조성지 등(근린상업지역) • 모든 지역으로부터 접근이 용이하고 승·하차, 화물적재에 용이한 지역(유통상업지역)
	공업지역	• 동력 및 용수의 공급, 폐기물처리에 유리한 지역 및 중화학 공장지대(전용공업지역) • 취업자들의 통근교통수단에 대한 접근성이 양호하고 노동력의 공급이 용이한 지역 등(일반공업지역) • 취업자들의 통근편의성 및 소음·악취 등 환경오염으로 인한 주거기능의 보호를 고려하여 지정 등(준공업지역)
	녹지지역	• 도시지역내의 하천은 녹지지역 • 장기미집행된 도시자연공원 및 근린공원중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정 • 양호한 자연환경을 형성하고 있는 지역 등(보전녹지지역) • 농업진흥지역 등 도시농업의 발전과 육성을 위하여 필요한 지역 등(생산녹지지역) • 녹지공간의 확보, 무질서한 시가지 확산의 방지, 장래 시가화용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역 등(자연녹지지역)

구 분	주요 지정기준 (도시·군관리계획수립지침 3-1-1-1 ~ 3-1-9-5)
관리지역	• 기초조사와 **토지적성평가에 따라 보전·생산·계획관리지역으로 세분** • 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 등(보전관리지역) • 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역 등(생산관리지역) • 기반시설이 어느 정도 갖추어져 있어 개발의 압력을 많이 받고 있는 지역과 이로 인하여 난개발이 예상되는 지역 등(계획관리지역)
농림지역	• 도시지역에 속하지 않는 **농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지** 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정
자연환경보전지역	• 다음의 각 지역 등 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정 – 「산지관리법」에 따른 보전산지 – 「자연공원법」에 따른 자연공원 – 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물보호구역 – 「습지보전법」에 따른 습지보호지역 – 「토양환경보전법」에 따른 토양보전대책지역 – 「문화재보호법」에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역 – 「수도법」에 따른 상수원보호구역 – 「농지법」에 따른 농업진흥지역 – 자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역, 시·도 생태·경관보전지역, 생태자연도 1·2등급 권역과 별도관리지역 – 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따른 수변구역 등
용도지역간 완충공간 설정	• 상업지역·주거지역·공업지역간의 경계에는 가능한 한 아래의 완충공간을 설정 – **전용주거지역 및 제1종일반주거지역이 상업지역과 접하는 부분**은 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고, 연접부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대 조성(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외) – **제2종일반주거지역이 중심상업지역·일반상업지역·유통상업지역 등과 접하는 부분**은 연접부분에 폭 10m 이상의 녹지 또는 공공공지를 설치하여 수림대를 조성하고 아래의 완충방안중 1가지 이상을 추가 채택(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외) · 폭 15m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분 · 주거지역과 상업지역 사이에 준주거지역을 설정 – **주거지역과 일반공업지역 및 준공업지역의 연접부분**은 공업지역 안에 폭 15m 이상의 완충녹지를 설치하고 아래의 완충방안 중 1가지 이상을 추가 채택(기성 시가지 등 부득이한 경우는 제외) · 폭 20m 이상의 도로에 의하여 지역을 구분 · 주거지역과 공업지역 사이에 준공업지역을 설정 – 주거지역과 전용공업지역의 연접부분은 폭 30m 이상의 도로에 의하여 용도지역을 구분하고 도로 양편에 각각 폭 15m 이상의 완충녹지 또는 공원 설치

2) 성장관리제도(성장관리방안)

구분	주요내용
근거	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제58조제4항, 성장관리방안 수립지침
수립권자 결정권자	• 수립권자 및 결정권자 : **시장 및 군수**
목적	• 개발압력이 높은 계획관리지역, 생산관리지역, 자연녹지지역 등에 대해 **난개발 방지를 위하여 성장관리방안을 수립하여 계획적 개발유도**
대상지역	• **계획관리지역, 생산관리지역, 자연녹지지역** 중 아래와 같은 지역 (단, 기반시설의 설치·변경 등을 위하여 필요한 경우에는 전체 면적의 20퍼센트 이하의 범위에서 보전 용도지역 포함가능) - 주변의 토지이용이나 교통여건 변화등 시가화가 예상되는 지역 - 개발수요가 많고 무질서한 개발이 진행되거나 예상되는 지역 - 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역 등
설정범위	• 해당지역의 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전대비 20%이상 증가한 지역 • 해당지역의 인구증가율 및 지가변동률이 해당 시·군의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률 보다 20%이상 높은 지역
규모	• 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상 지정 (**계획관리지역이 포함되는 경우 3만㎡이상**)
성장관리방안 수립내용	• 계획수립 내용은 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상으로 수립 - 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항 - 건축물의 용도, 건축물의 건폐율 또는 용적률 - 건축물의 배치·형태·색채·높이 - 환경관리계획 및 경관계획 - 그 밖에 도시·군계획조례가 정하는 사항
행위제한 완화 (인센티브)	• **건폐율 완화**(아래의 범위에서 시·군 도시계획조례로 정함) - 계획관리지역 : 50퍼센트 이하 - 자연녹지지역 및 생산관리지역 : 30퍼센트 이하 • **용적률 완화**(아래의 범위에서 시·군 도시계획조례로 정함) - 계획관리지역 : 125퍼센트 이하
절차 (시행령 제56조의3)	기초조사 → 성장관리방안 수립(입안) → 주민 · 지방의회 의견청취 (2개 일간신문, 홈페이지 14일 이상 공고) → 관계기관 협의 → 시 · 군 도시계획위원회 심의 → 결정 및 고시 (공보 게재)

3) 토지적성평가

절 차	방 법
토지적성평가 범위 설정	• 주거지역, 상업지역, 공업지역을 제외한 모든 지역 실시
↓	
평가 지표 선정 ※ 도시계획위원회 자문 필수 (선택지표 선정시)	• 필수지표(적성별 4개)+선택지표(적성별 2개) • 선택지표는 도시계획위원회 자문을 거쳐 선정

구분	필수지표	선택지표
개발 적성	경사도, 표고, 기개발지와의 거리, 공공편익시설과의 거리	도시용지비율, 용도전용비율, 도시용지 인접비율, 지가수준, 도로와의 거리
보전 적성	경지정리면적비율, 생태·자연도 상위등급비율, 공적규제지역면적비율, 공적규제지역과의 거리	전·답·과수원면적비율, 농업진흥지역비율, 임상도 상위등급비율, 보전산지비율, 경지정리지역과의 거리, 하천.호소. 농업용 저수지와의 거리, 바닷가와의 거리

↓	
지표별 평가기준 설정 ※ 도시계획위원회 자문 필수	• 각 지표별 평가기준(측정값에 따른 점수산정 기준) 결정
↓	
지표별 평가점수 산정 [평가단위(필지)별]	• 퍼지함수에 기초하여 산정(일부 지표는 법정동・리별로 산정)
↓	
특성별 적성값 산정 [평가단위(필지)별]	• 개발적성값(개발적성지표 6개 합산)과 보전적성값(보전적성지표 6개 합산) 산정
↓	
종합적성값 산정 [평가단위(필지)별]	• 종합적성값=개발적성값-보전적성값
↓	
표준화값(Zi) 산정 [평가단위(필지)별]	• 표준화값=(평가단위별 종합적성값-시・군 평균종합적성값)/표준편차 (표준편차=$\sqrt{\Sigma(\text{필지별 종합적성값}-\text{평균종합적성값})^2 / \text{필지수}}$)
↓	
별도 분류	• 보전대상지역 별도분류(입안구역에서 제외 원칙) (생태자연도 1등급, 임상도 5영급, 상수원보호구역 1㎞ 내외 집수구역 등)
↓	
입안구역 적성등급 부여를 위한 기준표준화값 선정 ※ 도시계획위원회 자문 필수	• 입안구역 적성등급 부여를 위한 등급별(가~마등급) 기준표준화값 결정 • 시·군의 도시・군기본계획, 보전대상지역의 면적, 표준화값(Zi)에 따른 각 구간별 면적 및 필지 분포 등 고려
↓	
적성등급 적용기준 선정 ※ 도시계획위원회 심의 필수	• 입안구역 적성등급에 따른 입안가능 여부 적용기준 선정 ex) 가, 나 : '입안제한', 다 : '심의를 거쳐 입안가능', 라, 마 : '입안가능' • 용도지역별로 세분하여 정하거나, 도시・군관리계획의 유형 등에 따라 다르게 정할 수 있음.
↓ **※ 토지적성평가 결과 검증필수(검증기관 : LH)**	
입안구역 표준화값 산출 및 적성등급 부여 [입안구역]	• 평가대상토지별 표준화값(Zi)을 평가대상토지별 면적으로 가중평균하여 입안구역 표준화값 산출 Σ(평가대상토지별 표준화값(Zi) × 평가대상토지별 면적) / 입안구역 전체 면적 • 적성등급 기준표준화값에 따라 입안구역 적성등급(가~마)부여
↓	
입안가능 여부 판단 [입안구역]	• 적성등급 적용기준에 따라 입안가능 여부 최종 판단

4) 개발행위허가

(1) 개념

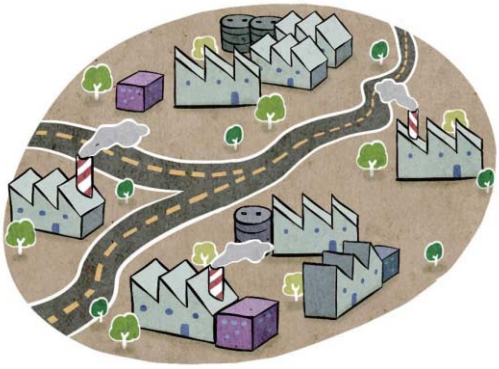
○ 지침상 정의(개발행위허가 운영지침 1-2-1) : 개발과 보전이 조화되게 유도하여 국토관리의 지속가능성을 제고시키고, 토지에 대한 정당한 재산권 행사를 보장하여 토지의 경제적 이용과 환경적 보전의 조화를 도모하며, 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하고 국토의 계획적 관리를 도모하는 제도

○ 토지를 대상으로 하는 개발행위는 한번 이루어지면 회복하기 어렵고 인구와 산업이 밀집해 있는 곳에서는 개인의 토지이용행위가 주변지역에 미치는 영향이 커 인근 토지소유자와의 이해 상충문제가 발생함에 따라 시장·군수에게 개발행위허가를 받아야 함

※ 다만 도시계획사업*에 의하는 경우에는 예외로 함(법 제56조 제1항)

*도시계획사업 : 도시계획시설사업(국토계획법), 도시개발사업(도시개발법), 정비사업(도시 및 주거환경정비법)

○ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 국토계획법령 및 개발행위허가 운영지침에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시·군계획조례 등을 마련하여 개발행위허가제도를 운영할 수 있음



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

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

(2) 용어정의

구 분		정 의
건축물의 건축		• 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
	건축물	• 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부속되는 시설물, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고, 기타 대통령령이 정하는 것
공작물의 설치		• 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외)의 설치
토지의 형질변경		• 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)
	절토	• 평지나 평면을 만들기 위하여 흙을 깎아내는 일
	성토	• 종전의 지반 위에 다시 흙을 돋구어 쌓는 것
	매립	• 연안의 옅은 수역에 토사를 운반하여 지반을 높이고 새로운 육지를 만드는 것
	정지	• 흙을 이동시켜, 수평 또는 균일경사의 지표면을 조성하는 것
	포장	• 길바닥에 아스팔트·돌·콘크리트 등을 깔아 단단하게 다져 꾸미는 일
토석의 채취		• 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위
토지분할		• 다음의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외) – 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할 – 건축법 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할 – 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5m 이하로의 토지 분할
물건을 쌓아놓는 행위		• 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역 안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

(3) 관련규정

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률・시행령・시행규칙

- ○ 개발행위의 허가, 개발행위허가의 대상, 개발행위허가의 경미한 변경
- ○ 개발행위허가의 절차, 개발행위허가의 기준 및 규모
- ○ 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의

나. 개발행위허가운영지침(국토교통부 훈령)

- ○ 개발행위허가의 의의 및 운영원칙, 기준, 대상, 절차
- ○ 개발행위허가의 제한 및 취소

다. 관계법령(인가·허가 등의 의제사항)

○ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」(공유수면의 점용 · 사용허가 등),「광업법」(채굴계획의 인가),「농어촌정비법」(농업생산기반시설의 목적 외 사용 승인),「농지법」(농지전용의 허가·협의 등)

○ 「도로법」(도로의 점용 허가 등),「장사 등에 관한 법률」(무연분묘의 개장 허가),「사도법」(사도 개설의 허가),「사방사업법」(사방지 지정의 해제 등),「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」(공장설립등의 승인)

○ 「산지관리법」 (산지전용 허가 및 신고 등),「소하천정비법」(소하천의 점용 허가 등),「수도법」(전용상수도 설치 등),「연안관리법」(연안정비사업실시계획의 승인),「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」(사업계획의 승인), 「초지법」(초지전용의 허가, 신고 또는 협의)

○ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」(지도등의 간행 심사),「하수도법」(공공하수도의 점용허가),「하천법」(하천 점용의 허가),「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」(도시공원·녹지의 점용허가 등)

(4) 수립절차

<개발행위허가 추진절차>

개발행위허가 신청	• 신청서 작성 (신청인)
⬇	
접수 및 기준 검토	• 시장・군수 (담당부서)
⬇	
협의 및 의견청취	• 관계기관・신청인
⬇	
(도시계획위원회 심의)	• 심의대상인 경우
⬇	
개발행위허가 여부 통보	
⬇	
개발행위허가 이행 담보	• 조건부 허가 내용에 포함된 경우
⬇	
개발행위 착공	• 신청인
⬇	
개발행위 준공검사	• 시장・군수

※ 허가 여부 처분 : 15일 이내 (도시계획위원회 심의, 관계기관 협의 기간 제외)

<개발행위허가 제한지역 지정절차>

○ 도지사 지정

개발행위허가 제한지역 지정(안) 작성(도)	• 제한지역, 제한사유, 제한대상 행위, 제한기간 등	국토계획법 제63조
지정(안) 송부 (도→시·군)		
시·군 및 주민의견청취(시·군)	• 14일 이상 열람 공고 • 2개이상 일간신문 게재 • 시・군 게시판, 홈페이지 게재	국토계획법 시행령 제60조 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제6조
결과 송부 (시·군→도)	※ 주민의견 반영여부 통보 (60일 이내)	
도시계획위원회 심의 (도)	• 심의요청 (도 사업부서 → 균형발전과) • 도 도시계획위원회 심의 (위원장 : 정무부지사)	국토계획법 제63조
지정 및 지형도면 고시 (도)	• 도보 및 인터넷 홈페이지 게재 • 지형도면 축척 : 1/500~1/1500 (단, 관리지역, 농림지역 등 1/3,000~1/6,000 가능) • 고시내용 사전통보(도→시・군) (관련서류 및 고시예정일, 전산자료 등)	국토계획법 제63조 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제7조
시스템 등재 요청 (도→시·군)	※ 지형도면고시로써 효력발생	
국토이용정보체계(KLIS) 등재(시·군)	• 효력 발생일부터 일반 국민이 볼 수 있도록 시스템 등재	토지이용규제기본법 제8조

○ 시장·군수 지정

개발행위허가 제한지역 지정(안) 작성(시·군)	• 제한지역, 제한사유, 제한대상 행위, 제한기간 등	국토계획법 제63조
주민의견청취(시·군)	• 14일 이상 열람 공고 • 2개이상 일간신문 게재 • 시・군 게시판, 홈페이지 게재	국토계획법 시행령 제60조 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제6조
	※ 주민의견 반영여부 통보 (60일 이내)	
도시계획위원회 심의 (시·군)	• 시・군 도시계획위원회 심의 (위원장 : 부시장・부군수)	국토계획법 제63조
지정 및 지형도면 고시, 국토이용정보체계(KLIS) 등재 (시·군)	• 도보 및 인터넷 홈페이지 게재 • 지형도면 축척 : 1/500~1/1500 (단, 관리지역, 농림지역 등 1/3,000~1/6,000 가능)	국토계획법 제63조 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제7조

(5) 주요내용

가. 개발행위허가 대상

※ 허가권자*의 허가를 요하는 경우(도시 · 군계획사업에 의한 행위는 제외)

*특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수

○ 건축물의 건축 :「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축

○ 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물은 제외)의 설치

○ 토지의 형질변경 : 절토・성토・정지・포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경은 제외)

○ 토석의 채취 : 흙・모래・자갈・바위 등의 토석을 채취하는 행위

※ 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외

○ 토지분할 : 다음의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외)

○ 녹지지역・관리지역・농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가・인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할

○ 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할

<용도지역별 분할제한면적 기준>

주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	그 외 지역
60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

- 관계 법령에 의한 허가・인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5m 이하로의 토지의 분할

○ 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역・관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

나. 다른 법령에 의하는 경우

○ 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도 설치와 사방사업은 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과「사방사업법」을 준수

○ 보전관리지역・생산관리지역・농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 농업・임업・어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경과 토석의 채취는「산지관리법」을 준수

○ 농업·어업의 범위는「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」제3조 및 동법 시행령 제2조에 의한 농업 및 어업

○ 임업의 범위는「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」제2조 제1호에 의한 임업

다. 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위

○ 도시・군계획사업에 의한 개발행위, 이 경우 택지개발사업, 산업단지개발사업 등 도시・군계획사업을 의제하는 개발행위

○ 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치(1개월 이내에 시장 또는 군수에게 신고)

○ 건축물의 건축

- 건축(가설건축물)허가, 건축(가설건축물)신고 대상에 해당하지 않는 건축

○ 공작물의 설치

- 도시지역, 지구단위계획구역

· 50톤 이하, 부피 50㎥ 이하, 수평투영면적 50㎡ 이하

- 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 외의 지역 (※ 관리지역, 농림지역)

· 150톤 이하, 부피 150㎥ 이하, 수평투영면적 150㎡ 이하

- 녹지지역, 관리지역, 농림지역 : 농림어업용 비닐하우스

○ 토지의 형질변경

- (건축법에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축, 증축, 재축에 필요한 범위 안에서의 토지의 형질변경

- 높이 50㎝ 이내, 깊이 50㎝ 이내의 절토, 성토, 정지 등

- 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 외의 지역 (※ 관리지역, 농림지역)

· 660㎡ 이하의 토지에 대한 지목 변경을 수반하지 않는 절토, 성토, 정지, 포장

- (성이 완료된 기존 대지 : 건축물, 공작물 설치를 위한 토지의 형질변경

· 도시개발사업·택지개발사업 등 관계 법률에 의하여 조성된 대지

· 지목이 대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지 인대지

· 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지(건축물이 멸실된 경우를 포함) 다만, 축사 등 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 제외

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

○ 토석 채취

- 도시지역, 지구단위계획구역

· 25㎡ 이하의 토지에서 부피 50㎥ 이하 토석채취

- 도시지역, 자연환경보전지역, 지구단위계획구역 외의 지역 (※ 관리지역, 농림지역)

· 250㎡ 이하의 토지에서 부피 500㎥ 이하 토석채취

○ 토지분할

- 사도법에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할

- 토지의 일부를 공공용지, 공용지로 하기 위한 토지의 분할

- 행정재산 중 용도폐지 부분의 분할, 일반재산 매각, 교환 또는 양여하기 위한 분할
- 토지의 일부가 도시 군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 건축법 제57조제1항의 규정 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

<용도지역별 분할제한면적 기준>

주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	그 외 지역
60㎡	150㎡	150㎡	200㎡	60㎡

○ 물건적치
- 녹지지역, 지구단위계획구역 : 25㎡ 이하 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50㎥ 이하 적치
- 관리지역 : 250㎡ 이하 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎥ 이하 적치

라) 대통령령으로 정하는 경미한 변경
○ 사업기간을 단축하는 경우
○ 부지면적 또는 건축물 연면적을 5% 범위 안에서 축소하는 경우
- 5% 범위는 축소되는 면적과 추가되는 면적 합산 값을 의미
○ 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
○ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제26조제2항 및「건축법」제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위해 변경하는 경우
○ 경미한 사항을 변경할 때에는 지체없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지

(6) 개발행위허가의 규모 및 기준

가. 용도지역별 토지형질변경 면적·규모

○ 도시지역
- 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만㎡ 미만
- 공업지역 : 3만㎡ 미만
- 보전녹지지역 : 5천㎡ 미만
○ 관리지역 : 3만㎡ 미만
- 당해 시 또는 군의 도시계획조례로 면적규모를 3만㎡ 범위에서 따로 규정 가능
○ 농림지역 : 3만㎡ 미만
- 당해 시 또는 군의 도시계획조례로 면적규모를 3만㎡ 범위에서 따로 규정 가능

○ 자연환경보전지역 : 5천㎡ 미만

개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함한다. 다만, 확장면적이 기존 대지 면적의 100분의 5 이하 이고 용도지역별 개발행위허가 규모 이하인 경우에는 그러하지 아니 하다. 이 경우 2회 이상 확장할 때에는 누적면적을 기준으로 한다.

○ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역 중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모는 초과 불가

○ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 개발행위허가 면적제한 미적용

- 지구단위계획 : 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
- 농어촌정비사업 : 해당 개발행위가「농어촌정비법」제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- 국방·군사시설사업 : 해당 개발행위가「국방・군사시설 사업에 관한 법률」제2조제2호에 따른 국방・군사시설사업으로 이루어지는 경우
- 초지조성 등 : 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- 도시계획위원회의 심의를 거친 경우 : 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시・도도시계획위원회 또는 법 제113조제2항에 따른 시・군・구 도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장·광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시·도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문 가능

· 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할(예시: 전원주택단지)하는 경우는 제외)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(예시 : 주상복합건축물, 하나의 아파트단지)

· 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 위한 토지의 형질 변경(예시 : 골프장, 스키장, 풍력 및 태양광 발전시설 등)

- 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

· 폐염전의 변경, 관리지역 내 공장(1993.12.31. 이전에 설치된 공장만 해당) 증설, 공사용 부대시설, 도시계획사업, 무상귀속 공공시설

나. 개발행위허가 기준

○ 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가(국토계획법 시행령 별표1의2 개발행위 허가기준 및 각 지자체별 조례의 세부적인 허가기준 확인 필요)

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한대상에서 제외
- 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 「도시·군계획사업」의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

※ 허가권자는 신청자로 하여금 경관에 관한 계획서 제출토록 할 수 있다

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 청취
- 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음의 구분에 따라 국토계획법 시행령 별표 1의2로 규정
- 시가화 용도 : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
- 유보 용도 : 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역으로 정하는 지역
- 보전 용도 : 개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역·생산녹지지역 및 보전녹지지역으로 정하는 지역
- 국토교통부장관은 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준 규정 가능

<분야별 검토사항>

검토분야	허가기준
공통분야	• 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것 • 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것 • 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(영제55조제3항 제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있음 · 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우 · 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우
도시·군관리계획	• 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것 • 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것
도시·군계획사업	• 도시·군계획사업 부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외) • 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것
주변 지역과의 관계	• 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야하며, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것 • 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니함 • 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것
기반시설	• 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것 • 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것 • 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것
그 밖의 사항	• 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시・군계획에 적합할 것 • 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

<개발행위별 검토사항>

검토분야	허가기준
건축물의 건축 또는 공작물의 설치	• 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있음 • 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니함
토지의 형질변경	• 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·솟아오름에 관한 시험을 실시하여 흙바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것 • 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시·군계획조례가 정하는 안전조치를 할 것
토석채취	• 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니함
토지분할	• 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖출 것 – 「건축법」제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서"분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것 – 「소득세법 시행령」제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 함 · 다른 토지와의 합병을 위하여 분할하는 토지 · 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지 · 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지 • 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 개발행위가 관계법령에 따라 제한되지 아니할 것 • 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할 에 관한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합할 것

<개발행위별 검토사항(계속)>

검토분야	허가기준
토지분할	• 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것 – 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서의 기존묘지의 분할 – 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할할 경우 제외) – 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할 – 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 함 · 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 · 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것 · 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접 토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 • 너비 5미터 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것
물건을 쌓아놓는 행위	• 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변 환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획 조례가 정하는 기준에 적합할 것

<용도지역별 검토사항>

검토분야	허가기준
시가화 용도	• 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역일 것 • 개발을 유도하는 지역으로서 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것
유보 용도	• 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 자연녹지지역일 것 • 지역 특성에 따라 개발 수요에 탄력적으로 적용할 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것
보존 용도	• 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지 지역 중 생산녹지지역 및 보전녹지지역일 것 • 개발보다 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것

다. 참고사항 : 개발행위허가 운영지침 주요 개정내용(‘13.12.23,국토교통부)

1. **건축물 건축 및 공작물의 설치시 기반시설확보 기준**(3-3-2)

ㅇ 도시계획도로, 시·군 도로 또는 농어촌 도로(농도제외)에 접속하거나 별도 확보하는 진입도로 폭은 허가규모별 차등 적용

- 허가규모가 5천㎡ 미만의 경우 4m 이상, 5천㎡ ~ 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 폭 8m 이상의 진입도로 개설 (보완 개정)

(3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.

① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농어업인 및 농어업 경영체,「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우

② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우

③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우

④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우

(4) (1)~(3)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위 내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.

(5) (2)와 (3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

2. **건축물의 건축 시 환경 및 경관 기준**(3-3-3)

ㅇ 유보·보전용도에서 사업부지가 도로(폭 4m 이상) 또는 구거와 접하는 경우 도로 또는 구거 경계로부터 2m 이상 이격하여 건축

3. **토지형질변경(부지조성) 기준**(3-4-2)

ㅇ 절토 및 성토에 따른 비탈면에 대한 수직높이를 용도지역의 특성에 따라 차등화 또는 구체화

- 시가화·유보용도(절토 15m, 성토 10m), 보전용도(절토 10m, 성토 5m) 단, 산지비율이 70% 이상 시·군은 10% 범위에서 완화 가능
- 비탈면 높이가 5m 이상인 경우 5m 마다 폭 1m 이상의 소단 설치

ㅇ 시가화·유보용도에서 2단 이상 옹벽을 설치하는 경우 옹벽간 2m 이상 이격, 보전용도에서는 2단 이상 옹벽설치 제한

4. **토석채취 기준**(3-5-1～3-5-4)

ㅇ 환경 및 경관기준

- 비탈면 수직높이에 대해 5m 마다 소단을 설치하고, 최초 소단은 수목으로 녹화
- 시·군도 이상의 도로 및 철도의 연변가시지역으로서 2km 이내 지역에서는 높이 1m 이상 수목을 2m 이내 간격으로 식재

ㅇ 입지 및 방재기준
- 상위계획과 부합하고, 생태자연도 1등급이 아니고 도시계획 조례가 정하는 기준에 적합할 것
- 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사 방지시설 설치 등

5. **물건적치**(3-7-1～3-7-3)
ㅇ 입지 및 환경·경관기준
- 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손의 우려가 없고, 산지표고 100분의 50 미만에 위치하고 입목벌채가 수반되지 아니한 지역
- 물건 적치물의 높이는 10m 이하를 원칙으로 하되, 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 완화 가능
ㅇ 방재기준 : 적치장소가 8m 이상의 도로 및 철도부지와 접하고 있는 경우에는 적치물 높이에 5m를 더한 거리를 이격

6. **개발행위허가 도서작성 및 이력관리**(5-1-1～5-3-1)
ㅇ 개발행위허가 도서작성 전문성 및 책임성 확보를 위해 도서작성 기술자가 해당 도서에 서명날인
ㅇ 개발행위허가 투명성과 효율적 사후관리를 위해 접수대장 및 관리대장 작성 표준화 등
- 개발행위허가 신청서 접수 시 신청내용, 허가내용 등을 관리할 수 있는 접수 및 허가대장 관리

7. **개발행위허가에서 제외되는 경작 및 농업 등의 범위 명확화**(1-4-1～1-4-2)
ㅇ 경작의 경우에도 2m 이상 절·성토는 개발행위허가 대상에 포함
- 경작을 위한 형질변경 기준을 충족하는 경우에도 2m 이상의 절·성토는 농지조성 행위로 간주하여 허가대상 포함
- 옹벽설치(경미한 행위제외)가 수반되는 경우에는 허가대상에 포함
ㅇ「국토계획법」제56조제3항에 따른 산지관리법만 적용 받는 농업·임업·어업의 범위 명확화
- 농업·임업·어업의 범위를「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」,「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」등 관계법령에서 분류하는 시설로 한정

8. **기타 개정사항**
ㅇ 제도운영상 나타난 미비점 보완
- 지역 실정, 당해 구역여건상 불가피한 경우 허가기준의 탄력적 운영 규정 신설, 경미한 행위에 해당되는 축사 등에 대한 기존 건축물 정의 명확화
- 개발행위허가 제한기간 이전에도 행위제한의 필요성이 소멸된 경우 즉시 행위제한을 해제할 수 있도록 규정 신설
ㅇ 법령 개정사항 반영
- 연접개발제한제도 폐지, 개발행위허가시 타 법령의 의제사항에 대해 일괄 협의제도 신설, 가설건축물의 건축 및 축조의 경우도 개발행위 허가대상 포함
- 산지에서 산지관리법 적용대상이던 개발행위도 개발행위허가로 일원화됨에 따라 산지에서의 개발행위도 이행보증예치 제도 적용 등

(7) 개발행위허가에 대한 도시계획위원회 심의

가. 도시계획위원회 심의대상

○ 개발행위허가 규모 이상 : 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 해당

- 제55조제3항제3의2에 따라 시・도도시계획위원회 또는 대도시 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우는 제외

○ 부피 3만㎥ 이상의 토석채취

○ 다음의 경우는 별도로 도시계획위원회 심의를 받음

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제3항3의2호

해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함
이때, 시장(대도시 시장 제외)·군수·구청장(자치구의 구청장)은 시·도 도시계획위원회 심의를 요청하기 전에 시·군·구 도시계획위원회에 자문할 수 있다.

- 하나의 필지에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
  - ⇨ 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우 포함
  - ⇨ 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외
- 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

○ 개발행위허가 규모 이하 : 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 영제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우

※ 개발행위허가 규모 면적합산 제외사항 확인 필요)

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조제1항

1. 도시지역
   가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만
   나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만
   다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만
2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만
3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만
4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

- 다만, 방재지구 및 건축 또는 공작물 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 아니하는 다음 항목은 제외

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조제1항1의2호

가. 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 준산업단지, 공장입지유도지구

나. 기반시설이 이미 설치되 있거나 설치에 관한 도시·군관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역

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

1) 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)

2) 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)

3) 제1종 근린생활시설

4) 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

5) 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(다목 및 라목은 제외한다) 중에서 도시·군계획조례로 정하는 시설(660 제곱미터 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다)

6) 기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물

라. 해당 토지가 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것

2) 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것

3) 2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 거리(50미터 이내로 하되, 도로의 너비는 제외한다) 이내에 건축할 것

4) 1)의 용도지역에서 2) 및 3)의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하기 위한 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함)이 자치단체의 도시·군계획조례로 정하는 규모(제55조제1항에 따른 용도지역별 개발행위허가 규모 이상으로 정하되, 난개발이 되지 아니하도록 충분히 넓게 정하여야 한다) 이상일 것

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

▶ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조제1항1의2호

마. 계획관리지역(미세분 지역인 경우 관리지역 전체) 안에서 다음의 공장 중 부지가 1만제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50% 범위 안에서 확장하려는 경우. 이 경우 확장하려는 부지가 종전 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우를 포함한다.

1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

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

3) 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한 법률」(법률 제6842호 「공업배치및공장설립에관한법률」 중 개정 법률에 따라 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 받은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호 타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 공장

※ 다목 부터 마목까지 규정에 따라 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다.(목간의 변경은 예외)

나. 도시계획위원회 심의 제외대상

○ 법 제8조(다른 법률에 따른 토지 이용에 관한 구역 등의 지정 제한), 제9조(다른 법률에 따른 용도지역 등의 변경 제한) 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위

○ 지구단위계획 수립지역에서의 개발행위

○ 주거・상업・공업지역에서 시행하는 개발행위 중 조례로 정하는 규모・위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위

○ 환경영향평가를 받은 개발행위 (「환경영향평가법」)

○ 교통영향분석・개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위 (「도시교통정비촉진법」)

○ 농어촌정비사업을 위한 개발행위 (「농어촌정비법」 제2조제4호)

○ 사방사업을 위한 개발행위 (「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」)

※ 환경영향평가를 받은 개발행위, 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위가 도시·군계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있음

다. 도시계획심의 소관위원회

○ 관계 행정기관의 장은 개발행위를 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 법 제59조제1항에 의거 다음 각 호의 구분에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의 이행 필요

○ 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

- 면적이 1㎢ 이상인 토지의 형질변경
- 부피 1백만㎥ 이상의 토석채취

○ 시·도 도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

- 면적이 30만㎡ 이상 1㎢ 미만인 토지의 형질변경
- 부피 50만㎥ 이상 1백만㎥ 미만의 토석채취

○ 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항

- 면적이 30만㎡ 미만인 토지의 형질변경
- 부피 3만㎥ 이상 50만㎥ 미만의 토석채취

구 분	인·허가 권자	소관 도시계획위원회				협의 및 승인 시기	제출서류
		개발행위허가 규모~30만㎡	30만㎡~1㎢	1㎢~5㎢	5㎢ 이상		
대규모 개발 행위 (법 제59조)	국가	중앙				허가 전	1. 목적, 필요성 등 2. 토지이용현황도 (1/25천) 3. 배치도,입면도 4. 공사계획서
	도지사	도		중앙		“	
	시장·군수	시·군	도	중앙		“	

※ 토석채취 : 중앙(100만㎡ 이상), 시도(50만㎡~100만㎡), 시·군(3만~50만㎡)

○ 중앙행정기관의 장이 토지형질변경 또는 토석채취를 이 법에 의하여 허가하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 토지형질변경 또는 토석채취를 법에 의하여 허가 하거나 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 또는 협의를 하고자 하는 경우에는 시·도 도시계획위원회의 심의 이행 필요

도시계획위원회	형질변경 규모	토석채취 규모
중앙	1㎢ 이상	100만㎡ 이상
시·도	**30만㎡~1㎢**	**50만㎡~100만㎡**
시·군·구	개발행위허가 규모~30만㎡	3만~50만㎡

○ 관계 행정기관의 장이 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각 호의 서류를 국토교통부장관 또는 당해 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출

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

○ 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장은 환경·교통·재해 관련 법률에 따라 환경·교통 및 재해 등에 관한 영향평가를 받는 개발행위가 도시계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있음. 이 경우 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청을 수용

○ 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 관계 행정기관의 장에게 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청하는 때에는 심의가 필요한 사유를 명시하여야 함

○ 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청받은 관계 행정기관의 장이 중앙행정기관의 장인 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 받아야 하며, 지방자치단체의 장인 경우에는 당해 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 받아야 함

라. 도시계획위원회 재심의 대상

○ 개발행위허가 도시계획위원회 심의 후 다음의 변경사항이 발생한 경우에는 개발행위허가 또는 변경허가 전에 재심의를 거쳐야 함

- 부지면적 또는 건축물의 연면적이 심의 받은 계획보다 10% 이상 증가되는 경우. 다만, 부지면적 또는 건축물의 연면적이 10% 이상 15% 이하로 변경되는 경우에는 기반시설, 안전, 경관, 환경 등에 문제가 없다고 허가권자가 인정하는 경우 재심의 생략 가능
- 기반시설 계획, 위해·오염 방지시설, 녹지 및 공개공지, 주민 편의시설의 면적 또는 용량이 10% 이상 감소하는 경우
- 기타 허가권자가 당초 심의내용과 당한 차이가 있어 재심의가 필요하다고 인정하는 경우

○ 법 또는 다른 법률에 따른 위원회 심의 또는 협의 의견을 반영하기 위하여 변경하는 경우는 재심의 대상에서 제외

마. 개발행위허가의 이행 보증 등

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령*으로 정하는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치도록 요청 가능

※ 대통령령으로 정하는 경우

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

○ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제외

- 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위
- 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 공기업과 위탁집행형 준정부기관이 시행하는 개발행위
- 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위

○ 개발행위에 따른 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위 안에서 산정하되 총공사비의 20% 이내가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 규정

- 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은「산지관리법」제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 않도록 조치
- 이행보증금은 현금으로 납입하되,「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조제2항 각 호 및「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조제2항 각 호의 보증서 등 또는「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」

제39조제1항제5호에 따라 한국광해관리공단이 발행하는 이행보증서 등으로 갈음 가능

- 준공검사를 받은 때에는 이행보증금을 개발행위허가를 받은 자에게 즉시 반환

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게는 그 토지의 원상회복 명령 가능

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복 가능

- 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 개발행위허가를 받은 자가 예치한 이행보증금으로 충당 가능

- 잔액이 있는 때에는 즉시 이를 이행보증금의 예치자에게 반환

(8) 관련 인·허가 등의 의제

가. 관련 인·허가 등의 의제협의

○ 개발행위허가 또는 변경허가를 할 때에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 그 개발행위에 대한 다음 각 호의 인가·허가·승인·면허·협의·해제·신고 또는 심사 등에 관하여 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 인·허가 등을 받은 것으로 간주

- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허 및 같은 법 제38조에 따른 공유수면매립실시계획의 승인

- 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가

- 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업생산기반시설의 목적 외 사용의 승인

- 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용의 허가 또는 협의

- 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조에 따른 도로와 다른 시설의 연결허가 및 같은 법 제61조에 따른 도로의 점용 허가

- 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘(無緣墳墓)의 개장(改葬) 허가

- 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道) 개설(開設)의 허가
- 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질 변경 등의 허가 및 같은 법 제20조에 따른 사방지 지정의 해제
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 공장설립등의 승인
- 「산지관리법」 제14조 · 제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시 사용허가 · 신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채취허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항 · 제4항에 따른 입목벌채(立木伐採) 등의 허가 · 신고
- 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용 허가
- 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도 설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가
- 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
- 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용 허가
- 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천점용의 허가
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가 및 같은 법 제38조에 따른 녹지의 점용허가
- 인허가 등의 의제를 받고자 하는 자는 개발행위허가의 신청을 하는 때에 해당 법률이 정하는 관련 서류를 함께 제출
- 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 간주
- 국토교통부장관은 다른 법률에 의해 의제되는 인·허가 등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시

나. 개발행위복합민원 일괄협의회

○ 허가권자는 지침 2-1-5에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 개발행위 의제협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회를 개발 행위허가 신청일 부터 10일 이내에 개최

다. 허가처분 및 통지

○ 허가권자는 허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일(도시계획위원회 심의 또는 관계 행정기관의 장과 협의기간 제외) 내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체 없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가 처분사유를 서면으로 통지

○ 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가 가능

- 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
- 당해 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
- 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
- 조경·재해예방 등 조치가 필요한 때
- 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
- 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때

(9) 준공검사

○ 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 행위에 대한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 준공검사를 이행

※ 다만,「건축법」제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 제외

○ 준공검사를 받은 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 다른 법률에 의해 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 간주

○ 준공검사·준공인가 등의 의제를 받으려는 자가 준공검사를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 준공검사를 할 때에 그 내용에 다른 법률에 의해 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의

○ 국토교통부장관은 의제되는 준공검사·준공인가 등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시

(10) 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속

○ 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설*을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속

※ 공공시설 (국토계획법 제2조제13호, 영 제4조)

– 도로, 공원, 철도, 수도, 항만, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거

– 행정청이 설치하는 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 봉안시설

– 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조제3호다목에 따른 유비쿼터스도시서비스를 제공하기 위한 분야별 정보시스템을 연계·통합하여 운영하는 유비쿼터스도시 통합운영센터와 그 밖에 이와 비슷한 시설로서 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 시설

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

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견 청취

○ 다만, 관리청이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 간주

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위 가능

※ 이 경우 해당 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 간주

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지

※ 이 경우 공공시설은 통지한 날에 해당시설 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 귀속된 것으로 간주

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보

※ 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 간주

○ 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 갈음

○ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적으로 사용 금지

○ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 그 법률을 적용

(11) 도시·군계획시설 부지에서의 개발행위

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하는 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가를 금지. 다만, 다음에 해당하는 경우에는 제외

- 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우
- 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물 안에 설치한 경우(도시계획법 개정법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우)로서 실시계획 인가를 받아 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

· 건폐율이 증가하지 않는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우

· 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우

- 「도로법」등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우

- 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」제2조제2호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 않은 도시·군계획시설 중 단계별 집행계획이 수립되지 않았거나 단계별 집행계획에서 제1단계 집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시·군계획시설의 부지에 대해 다음의 개발행위 허가 가능

- 가설건축물의 건축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경
- 도시·군계획시설의 설치에 지장이 없는 공작물의 설치와 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경
- 건축물의 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경

·「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 않고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능)은 제외

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 가설건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가한 토지에서 도시·군계획시설사업이 시행되는 경우, 그 시행예정일 3개월 전까지 가설건축물이나 공작물 소유자의 부담으로 그 가설건축물이나 공작물의 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 명령

※ 다만, 원상회복이 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 제외

○ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복 가능

(12) 개발행위허가의 제한

○ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가 제한 가능(개발행위허가를 제한하고자 하는 자가 국토교통부장관 또는 시·도지사인 경우, 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 관할하는 시장 또는 군수의 의견 청취)

- 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역

- 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
- 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 기반시설부담구역으로 지정된 지역

○ 다만, 아래에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한 연장 가능
- 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 기반시설부담구역으로 지정된 지역

○ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 개발행위허가를 제한하려면 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 시장·군수가 하는 경우에는 당해 지방자치단체의 공보에 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시

○ 개발행위허가를 제한하기 위하여 개발행위허가 제한지역 등을 고시한 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 해당 지역에서 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우에는 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제
- 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사또는 시장·군수가 하는 경우에는 당해 지방자치단체의 공보에 해제지역 및 해제 시기를 고시

(13) 개발행위허가의 취소

○ 허가권자는 다음에 해당하는 경우 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치 지시 가능
- 법 제56조에 따른 개발행위허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 자

- 법 제60조제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니하거나 같은 조 제3항에 따른 토지의 원상회복 명령에 따르지 아니한 자
- 개발행위를 끝낸 후 법 제62조에 따른 준공검사를 받지 아니한 자
- 부정한 방법으로 개발행위허가, 변경허가 또는 준공검사를 받은 자
- 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자
- 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자는 허가권자가 필요한 처분을 하거나 조치를 명한 때에는 이로 인하여 발생한 손실을 보상

○ 허가권자는 개발행위허가를 취소 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시

(14) 시·군 개발행위허가 운영지침 개정 주요내용

가. 현황

○ 신재생에너지 확대정책으로 태양광발전사업 허가건수 증가
- 수익성을 높이기 위해 농촌지역으로 태양광 발전시설 집중

○ 태양광발전시설이 주거지 인접지역으로 확산되면서 사업자와 난개발·경관저해를 주장하는 주민과의 분쟁이 급증
- 사업자 : 요건을 갖추고 결격사유가 없으면 발전사업 허가 요구
- 주 민 : 법령상 수용하기 어려운 반대 민원 제기(경관저해, 산자·농지 훼손, 전자파 위험 등)

나. 지침 개정 추진경위

○ 태양광 발전시설 관련 개발행위허가 개선방안 시·군 통보(2016.6.7.)
- 민원 예방, 난개발 방지 등을 위해 개발행위허가 운영 개정

※ 주요기준 : 도로에서 200미터 안에 입지, 주거 밀집지역으로부터 500미터 밖에 입지, 집단화된 농지 중앙부근 제외 등

다. 지침 개정 추진실적

○ 도내 시·군별 개발행위허가 운영지침 반영
- 반 영(10) : 충주, 제천, 보은, 옥천, 영동, 증평, 진천, 괴산, 음성, 단양
- 추진중(1) : 청주

라. 기대효과

○ 무분별하게 추진되는 태양광 발전시설로 인해 산림과 농지에 대한 난개발 및 주변 환경훼손 방지

○ 명확한 기준이 반영된 개발행위허가 운영지침을 통해 사업자와 주민간의 분쟁 및 갈등 해소에 기여

<시·군별 개발행위허가 운영지침 상 태양광 발전시설 검토사항>

허가기준

구분 (개정일)	청주	충주 ('16.7.27)	제천 ('16.9.23)	보은 ('16.8.5)	옥천 ('16.10.10)	영동 ('16.4.5)	증평 ('16.11.25)	진천 ('16.10.20)	괴산 ('16.11.11)	음성 ('16.10.25)	단양 ('16.10.14)
도로로부터의 이격거리	지	200m	500m	200m	200m	200m	200m	200m	200m	300m	200m
주거밀집지역으로부터의 이격거리	침	-	200m	500m	300m	500m	200m	300m	500m	200m	200m
OO호 미만의 주거지역으로부터 이격거리	제	-	-	300m (5호)	200m (5호)	200m (5호)	100m (5호)	200m (10호)	300m (5호)	-	100m (5호)
자연취락지구로부터 이격거리	정	-	200m	-	-	-	-	-	-	300m	300m
발전시설 경계로부터 OOm 이상 이격하여 완충구역 확보	중	3m	-	-	3m	-	3m	2m	2m	-	2m
경계울타리 높이	-	2m 이상	2m 이상	2m 이상	1.5m 이상	2m 이상	기준 無	기준 無	2m 이상	2m 이상	1.5m 이상

공통사항	• 우량농지, 경지정리지구 등과 같이 집단화된 농지 중앙 부근에 입지하지 아니할 것 • 국가 또는 지방자치단체 및 공공기관이 공익상의 필요에 따라 설치하는 경우나 자가소비용 및 건축물 위에 설치하는 경우와 주변 경관 등 여건을 고려하여 주민피해가 없다고 판단되는 경우에는 도시·군계획위원회의 심의를 거치거나 시장·군수가 필요하다고 인정하는 경우에 허가 가능 • 태양광 발전시설 부지의 경계에 설치하는 울타리는 주변경관과 조화되도록 하고, 차폐수 및 차폐막 설치 권고 가능
별도 규정사항	• 충주 - 관광지와 문화재 부지 경계로부터 500미터 안에 입지하지 아니할 것 - 충주호와 탄금호는 계획홍수위선으로부터 300미터 이내에 입지하지 아니할 것 • 제천 - 충주댐 및 충주댐계획홍수위선으로부터 500미터 이내에 입지하지 아니할 것 • 보은 - 마을주민이 2/3찬성으로 마을공동 재산(부지)에 설치하는 경우에는 발전시설 허가기준 미적용 • 옥천, 증평, 단양 - 자연의 보전, 문화재와 국가 중요시설의 보호, 지역의 역사성, 그 밖의 공익차원의 자연경관보존이 요구되는 지역에 대하여는 군계획위원회 심의를 거쳐 허가를 제한 • 증평 - 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」제2조제21호에 따른 하나의 필지를 둘 이상으로 나누어 설치하는 발전시설은 불허가

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>효과</td><td>• 개발행위허가시 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발 방지 및 국토의 계획적 관리 도모</td></tr>
<tr><td>신청자</td><td>• 민원인(개발행위를 하려는 자)</td></tr>
<tr><td>대상지역</td><td>• 시·군의 관할 구역</td></tr>
<tr><td>개발행위
허가권자</td><td>• 시장·군수 허가
※ 근거 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항</td></tr>
<tr><td>개발행위
허가대상
(법 제56조,
시행령
제51조)</td><td>• 건축물의 건축 및 공작물의 설치
• 토지의 형질변경
• 토석의 채취
• 토지분할(건축물이 없는 경우에 한함)
• 물건을 쌓아놓는 행위</td></tr>
<tr><td>개발행위
허가의
규모
(시행령
제55조제1
항)</td><td>< 용도지역별 토지의 형질변경 면적 규모 >
<table>
<tr><th colspan="6">도시지역</th><th colspan="3">비도시지역</th></tr>
<tr><td>주거
지역</td><td>상업
지역</td><td>자연녹지
지역</td><td>생산녹지
지역</td><td>공업지역</td><td>보전녹지
지역</td><td>관리지역</td><td>농림지역</td><td>자연환경
보전지역</td></tr>
<tr><td colspan="4">1만㎡ 미만</td><td>3만㎡
미만</td><td>5천㎡
미만</td><td>3만㎡
미만</td><td>3만㎡
미만</td><td>5천㎡
미만</td></tr>
</table>
※ 관리지역·농림지역은 시·군 도시계획조례로 면적규모를 3만㎡ 범위에서 따로 정할 수 있음</td></tr>
<tr><td>개발행위
허가의
기준
(법
제58조)</td><td>• 개발행위 규모에 적합할 것
• 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
• 도시·군계획시설의 시행에 지장이 없을 것
• 주변지역의 토지이용실태, 주변환경 등과 조화를 이룰 것
• 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지확보 계획이 적절할 것
• 기타 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것
※ 개발행위허가 세부기준은 시행령 별표1의2와 개발행위허가 운영지침 참조</td></tr>
<tr><td>절차
(법
제57조,
시행령
제54조)</td><td><개발행위허가 절차>
• 개발행위허가의 신청에 대한 특별한 사유가 없으면 15일 이내(도시·군계획위원회 심의기간 또는 관계기관·부서 협의기간 제외)에 허가 또는 불허가 처분하고 신청인에게 서면으로 공지
<도 도시계획위원회 심의대상일 경우(개발행위허가 규모 초과 단일시설물)>
<table>
<tr><td>개발행위
허가신청</td><td>→</td><td>관련부서
협의 및 검토,
도시계획위원회
자문</td><td>→</td><td>도시계획
위원회 심의</td><td>→</td><td>개발행위
허가</td><td>→</td><td>공사시행</td><td>→</td><td>준 공</td></tr>
<tr><td>(민원인)</td><td></td><td>(시장 · 군수)</td><td></td><td>(도지사,
대도시)
주택, 근생 제외</td><td></td><td>(시장 · 군수)
이행보증금
예치</td><td></td><td>(민원인)</td><td></td><td>(시장 · 군수)
보증금 반환</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>개발행위허가 면적 규모 적용 예외사항 (시행령 제55조 제3항 3의2호)</td><td>• 도 도시계획위원회의 심의를 거친 경우로서 아래의 시설
① 하나의 필지에 건축물(예: 주상복합건축물, 하나의 아파트단지)을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
② 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물(예: 골프장, 스키장, 풍력·태양광 발전시설 등)을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질 변경
• 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우</td></tr>
<tr><td>개발행위허가 도시계획위원회 심의 (법 제59조, 시행령 제57조)</td><td>【도시계획위원회 심의대상】
• 개발행위허가 규모 이상
※ 다만, 개발행위허가 규모 초과 단일시설물을 영 제55조제3항제3의2에 따라 시·도 도시계획위원회 또는 대도시 도시계획위원회의 심의를 거친 경우는 제외
<table>
<tr><th>구 분</th><th>규 모</th><th>심의권한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 형질변경</td><td>30만㎡ 미만</td><td>시·군 도시계획위원회</td></tr>
<tr><td>30만㎡ ~ 1㎢</td><td>도 도시계획위원회</td></tr>
<tr><td>1㎢ 이상</td><td>중앙 도시계획위원회</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토석채취</td><td>3만㎥~50만㎥</td><td>시·군 도시계획위원회</td></tr>
<tr><td>50만㎥~100만㎥</td><td>도 도시계획위원회</td></tr>
<tr><td>100만㎥ 이상</td><td>중앙 도시계획위원회</td></tr>
</table>
• 개발행위허가 규모 이하 : 시·군 도시계획위원회에서 심의
※ 다만, 단독주택, 제1종근린생활시설, 농업용창고 등 영 제57조제1항제1의2에 따른 시설 심의 생략

【도시계획위원회 심의 제외대상】
• 법 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위
• 지구단위계획 수립지역에서의 개발행위
• 주거·상업·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
• 환경영향평가를 받은 개발행위, 교통영향분석·개선대책 검토를 받은 개발행위
• 농어촌정비사업을 위한 개발행위, 사방사업을 위한 개발행위</td></tr>
</table>

(15) 질의회신 사례

<표고, 경사도, 임상 등 허가기준 완화 가능여부>

▮ 질의요지

◦ 토지형질변경 및 토석채취시 표고, 경사도, 임상 등 허가기준 완화 가능여부?

▮ 회신내용

◦ 국토계획법 시행령 별표 1의2 제1호가목(3) 단서 규정은 개발행위의 특성 등으로 경사도, 표고, 임상 등 도시·군계획조례에서 정한 개발행위허가기준을 그대로 적용하는 것이 매우 불합리한 경우에 이를 합리적으로 완화하기 위한 사항으로

◦ 개발행위의 특성, 지형여건 또는 사업수행상 동 기준을 그대로 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 경우, 개발행위허가권자는 해당 용도지역에 허용되는 건축물 또는 시설물에 대하여는 그 종류에 제한없이 도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위허가 기준을 완화하여 적용할 수 있음. (도시정책과-5038, 2014.6.23.)

<건축물에 공작물 설치시 개발행위허가 대상여부>

▮ 질의요지

◦ 건축물에 태양광발전시설 등 공작물을 설치할 경우 개발행위허가를 득해야 하는지?

▮ 회신내용

◦ 국토계획법 제56조제1항제1호에서 공작물의 설치를 개발행위허가 대상으로 규정하고 있는 바, 여기서 공작물이라 함은 '인공을 가하여 제작한 시설물'을 말하므로(국토계획법 시행령 제51조제1항제2호)

◦ 토지에 설치되는 공작물 뿐 아니라 기존 건축물에 설치되는 공작물(태양광발전시설 등)의 경우에도 개발행위허가 대상에 포함되며, 공작물 설치에 따른 경관·미관·안전·환경 등 주변지역과의 관계, 도시·군계획사업에 미치는 영향, 도시·군관리계획에 적합 여부 등 개발행위허가 기준을 검토하여 허가여부를 결정하여야 함. (도시정책과-5038, 2014.6.23.)

<수상 태양광 발전시설 설치시 개발행위허가 대상여부>

▮ 질의요지

◦ 수상 태양광 발전시설을 설치하는 경우 공작물의 설치로서 개발행위허가를 받아야 하는지 여부?

▮ 회신내용

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항제1호에서 공작물의 설치를 개발행위허가 대상으로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제51조제1항제2호에 따르면 여기서 공작물의 설치란 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치를 말하는 것인 바,

◦ 저수지나 호수 등 수면 위에 공작물을 설치하는 경우에도 위에 따라 개발행위허가를 받아야 할 것이나, 국토계획법 시행령 제53조제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있습니다.

◦ 아울러 공작물의 설치에 대한 개발행위허가를 받아야 하는 경우 공작물의 설치를 위한 기초공사나 부지조성 등에 따라 토지의 형질변경이 수반된다면 공작물의 설치 외에 토지의 형질변경에 대한 개발행위허가도 받아야 하나, 국토계획법 시행령 제53조제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 형질변경은 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다. (도시정책과-6007, 2016.6.3.)

<태양광 발전시설의 건축제한 규정 적용여부>

▌질의요지

◦ 공작물인 태양광 발전시설도 해당 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축제한 규정에 적합해야 입지가 가능한지 여부

▌회신내용

◦ 국토계획법 시행령 제83조제4항에 따르면 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 건축물에 관한 사항을 적용하므로, 건축물이 아닌 시설을 설치하는 경우에도 해당 용도지역 등에서의 건축제한 규정에 적합해야 입지가 가능합니다. (도시정책과-6007, 2016.6.3.)

<건축허가 취소시 개발행위허가 취소여부>

▌질의요지

◦ 「건축법」 제11조제5항제3호에 따라 건축허가를 득함으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」 제56조 개발행위허가가 의제처리되었으나, 건축허가가 취소시 개발행위허가도 취소되는지

▌회신내용

◦ 건축허가시 「건축법」에 따라 국토계획법상 개발행위허가가 의제처리된 경우 건축허가만 있을 뿐, 개발행위허가는 실체가 없으므로(붙임 법제처 법령해석 참조) 건축허가가 취소되면 당연 의제처리된 개발행위허가도 취소된다 할 것입니다.

◦ 다만, 토지의 형질변경 등 개발행위에 대하여는 적법하게 허가를 받아서한 행위이므로 건축허가가 취소된 이전에 한 행위에 대하여 원상회복의 의무는 없다고 판단됩니다. 그러나 허가권자는 건축허가가 취소됨으로 인하여 더 이상 공사를 할 수 없게 되었으므로 재해 등으로부터 위해나 경관. 미관 훼손방지 등을 위해 필요한 사항이 있으면 이에 대하여는 적절한 조치를 취할 수 있다고 판단됩니다. (도시정책과-2448, 2011.04.19.)

<개발행위허가 제한지역 지정기간 연장 가능여부>

▌질의요지

◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따라 개발행위허가의 제한지역으로 고시하여 1회 연장하여 연장기간이 완료(총 5년간 제한)된 경우, 다른 사유로 다시 신규로 허가제한을 할 수 있는지?

▌회신내용

◦ 국토계획법 제63조에 따른 개발행위허가의 제한은 국민의 재산권을 제한하는 것이므로 그 제한기간을 정한 것으로 보아야 할 것이므로 같은 사유로 다시 허가제한을 할 수 없다고 판단됩니다. 다만, 당초 제한사유와 명백히 다른 사유가 있다면 다시 신규로 허가제한을 할 수 있다고 봅니다. 이러한 경우에도 관련계획이 조속이 확정되도록 하여 재산권을 장기간 제한하지 않도록 해야 할 것입니다. (도시정책과-1278, 2011.03.04.)

5) 개발제한구역

(1) 개념

○ 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 보호하기 위해 도입

○ 1971 ~ 77년 중 전국 14개 도시권(대도시 7개, 중소도시 7개)에 5,397㎢ 지정

※ 근 거 : 도시계획법 제21조 (1971.1. 도입→2002.2. 법 폐지)

- 대 도 시 7개 : 수도권, 부산권, 대구권, **대전권**, 광주권, 울산권, 마창진권
- 중소도시 7개 : 춘천권, **청주권**, 전주권, 여수권, 진주권, 통영권, 제주권

※ 충북 : 대전권 56.6㎢(구 청원 26.9, 옥천 29.7)

청주권 180.1㎢(청주 72.37, 구 청원 107.73)

가. 근거법령

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2002.2.4. 제정)

○ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법(2000.01.28. 제정)

※ 1998.12.24. 재산권 침해에 대한 보상규정 미비로「도시계획법」제21조의에 대한 헌법재판소의 헌법불합치결정에 따라 개발제한구역의 지정절차와 구역의 종합적·체계적인 관리 및 구역 토지의 정부매수에 대한 법적 기반을 마련하기 위해 특별조치법 제정

나. 제도개선

가) 제1차 제도개선(1999년)

○ 구역의 기본골격은 유지하되,「先 환경평가 및 도시계획 後 해제」방식으로 조정

- 7개 중소도시권 전면해제 (※ 청주권 180.1㎢ 전면 해제,2002. 1월)
- 7개 대도시권은 구역을 유지하되, 광역도시계획에 따라 일부 구역 조정(해제)량 부여

※ 전국 해제총량 342.8㎢ / 충북 4.141㎢(구 청원 2,634, 옥천 1,507)

나) 제2차 제도개선(2008년)

○ 개발제한구역 해제확대

- 구역의 추가해제를 허용하되 광역도시계획에 해제가능지역 위치표시 없이 총량만 부여

※ 전국 추가해제총량 188.7㎢ / 충북 1.242㎢(구 청원 0.79, 옥천 0.452)

○ 존치지역 관리강화, 훼손지 복구제도 도입

- 보전부담금 부과대상 확대, 이행강제금 및 훼손지 복구제도 도입 등

다) 최근 주요 제도개선(2009년 이후)

○ 30만㎡이하 개발제한구역 해제권한 시도지사에 위임

- 국토부 사전협의, 필요시 중앙도시계획위원회 심의

○ 공공기여형 훼손지 정비제도 도입('17년까지 한시)

- 훼손지 내 토지소유자가 훼손지의 30%이상을 공원녹지로 조성하여 지자체에 기부 채납하는 경우, 창고 설치를 허용

○ 해제지역 환원규정 신설 : 해제 후 2년 내 공사를 착수하지 아니하거나, 개발사업을 위한 사업 구역 지정 효력이 상실되는 경우 개발제한구역으로 환원

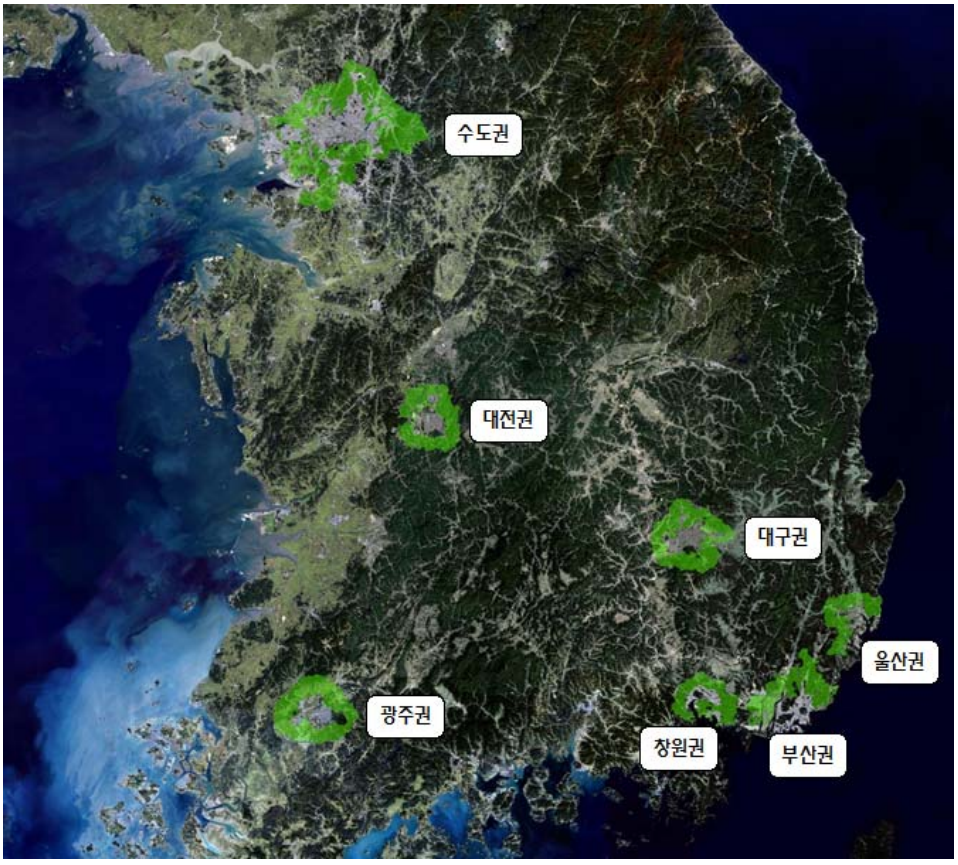
○ 기타 제도개선 내용

- 지역특산물 가공작업장 허용용도 및 설치규모(200㎡→300㎡) 확대

- 구역 내 가능시설 확대 : 유아숲체험원, 헬기장, 풍력발전시설, 박물관 등 부설 주차장 등

< 전국 개발제한구역 지정 현황 (2015.12월 기준) >

계	수도권	부산권	대구권	대전권	광주권	울산권	창원권
3,858㎢	1,414	419	516	425	517	269	298



(2) 개발제한구역의 지정 및 해제

가. 근 거

○ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제3조부터 제9조까지

○ 개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침

나. 개발제한구역 지정 (법 제3조, 시행령 제2조)

가) 지정대상지역

○ 도시가 무질서하게 확산되는 것 또는 서로 인접한 도시가 시가지로 연결되는 것을 방지

○ 도시주변 자연환경 및 생태계를 보전하고 도시민의 건전한 생활환경을 확보

○ 국가보안상 개발을 제한할 필요가 있는 지역

○ 도시의 정체성 확보 및 적정한 성장 관리를 위하여 개발을 제한할 필요가 있는 지역

나) 지정시 고려사항

○ 지정목적을 달성하기 위하여 공간적으로 연속성을 갖도록 지정하되, 도시의 자족성 확보, 합리적인 토지이용 및 적정한 성장 관리 등을 고려하여 '도시관리계획' 으로 결정

다. 개발제한구역 조정 및 해제 기준 (법 제3조, 시행령 제2조)

○ 1호 : 개발제한구역에 대한 환경평가 결과 보존가치가 낮게 나타나는 곳으로서 도시용지의 적절한 공급을 위하여 필요한 지역

○ 2호 : 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경 개선 및 취락 정비가 필요한 지역

○ 3호 : 도시의 균형적 성장을 위하여 기반시설의 설치 및 시가화면적의 조정 등 토지이용의 합리화를 위하여 필요한 지역

○ 4호 : 지정 목적이 달성되어 개발제한구역으로 유지할 필요가 없게 된 지역

○ 5호 : 도로·철도 또는 하천 개수로(開水路)로 인하여 단절된 3만제곱미터 미만의 토지

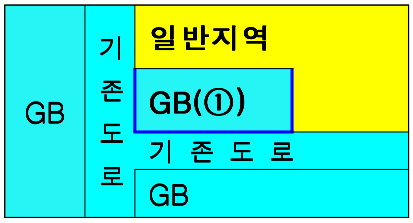
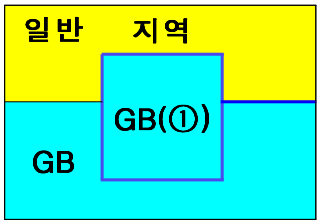
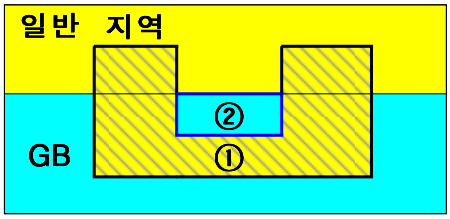
- 도로 15m이상, 지방하천 이상 (단, 8m이상 도로는 토지이용현황 등을 고려 필요성이 현저히 낮으면 해제 가능)

○ 6호 : 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지로서 다음 요건을 모두 갖춘 지역

- 지정 또는 해제 시 대지면적이 1천㎡ 이하로서 구역경계선이 그 대지를 관통
- 대지 중 개발제한구역인 부분의 면적이 기준 면적 이하일 것.(충북 1천㎡)

○ 7호 : 6호의 지역이 구역에서 해제되는 경우 **공간적 연속성이 상실되는 1천㎡ 미만의 소규모 토지**

< 소규모 해제관련 예시 >

(5호) 단절토지	(6호) 경계선 관통대지	(7호) 1천㎡ 미만 소규모토지
		
도로 등으로 단절된 3만㎡이하 GB구역(①) 해제	GB경계선 관통하는 1천㎡이하 GB(①)해제	GB경계선 관통대지(①)를 해제하면 섬처럼 남는 1천㎡이하 GB(②) 해제

라. 조정(해제)시 고려사항

○ 해제 대상지역 2호, 5호(1만㎡ 초과 시)는 지구단위계획구역으로 지정·수립

○ 단절토지 해제지역의 용도지역을 지정할 경우 녹지지역으로 지정, 단 다음 경우에는 다른 용도지역 가능

- 도시발전을 위하여 다른 용도지역으로 지정할 필요가 있고 광역도시계획 및 도시・군기본계획에 부합

- 해제된 인근의 집단 취락 또는 인근의 개발제한구역이 아닌 지역의 용도지역과 조화가 필요한 경우

- 다른 용도지역으로 지정되더라도 기반시설을 추가적으로 설치할 필요가 없을 것

○ 해제대상지역에 대한 개발계획 등 구체적인 활용방안과 해제지역이 아닌 지역으로서 개발제한구역 안의 훼손된 지역의 복구계획 등 주변 개발제한구역에 대한 관리방안을 포함

- 훼손지 복구계획 범위는 해제대상지역 면적의 10~20%에 상당하는 범위 안에서 중도위 심의를 거쳐 국토부장관이 입안권자와 협의 결정

- 중도위 심의를 거쳐 해당 또는 인접 시·군구에 훼손지가 없는 등 부득이 한 사유가 있다고 인정되는 경우에는 훼손지 복구계획 제시 및 훼손지 복구를 하지 아니할 수 있음

마. 개발제한구역 해제지침

○ 개발제한구역 해제지침은 도시용지의 적절한 공급과 관련된 해제요건으로 해제총량, 사업의 공익성, 공영개발, 환경평가등급 등을 제시

- **(해 제 총 량)** 지자체별 개발제한구역 해제총량 범위에서 해제 가능
- **(사업의 공익성)** 공공주택건설, 사회복지사업, 산업단지 조성 등 공익적 목적의 개발수요 발생 시
- **(공 영 개 발)** 난개발 방지 등을 예방하기 위해 공영개발이 원칙, 민간은 SPC에 일부(2/3미만) 출자 허용
- **(환경평가등급)** 환경평가결과 3~5등급지 선정이 원칙
- **(해제기준 면적)** 20만㎡이상의 규모가 원칙, 다만 이미 해제된 지역이나 기존 시가지 등과 결합·인접 개발 시 일부 완화
- **(공원·녹지 확보)** 사업 성격에 따라 공원 녹지 확보 의무(주택단지 20%이상, 기타 목적 15%이상)

바. 지정 및 해제 권한 (법 제3조, 제4조, 제29조)

가) 입안권자

○ 도시지역을 관할하는 특별시장・광역시장・특별자치시장・특별자치도지사・시장 또는 군수

※ 단, 국가계획일 경우 국토교통부장관, 광역도시계획과 관련된 경우에는 도지사 입안 가능

나) 지정 및 해제권자

○ 국토교통부 장관

○ 해제 권한의 위임(시도지사)

① 30만㎡이하의 개발사업

② 집단취락지구

③ 3만㎡미만 단절토지

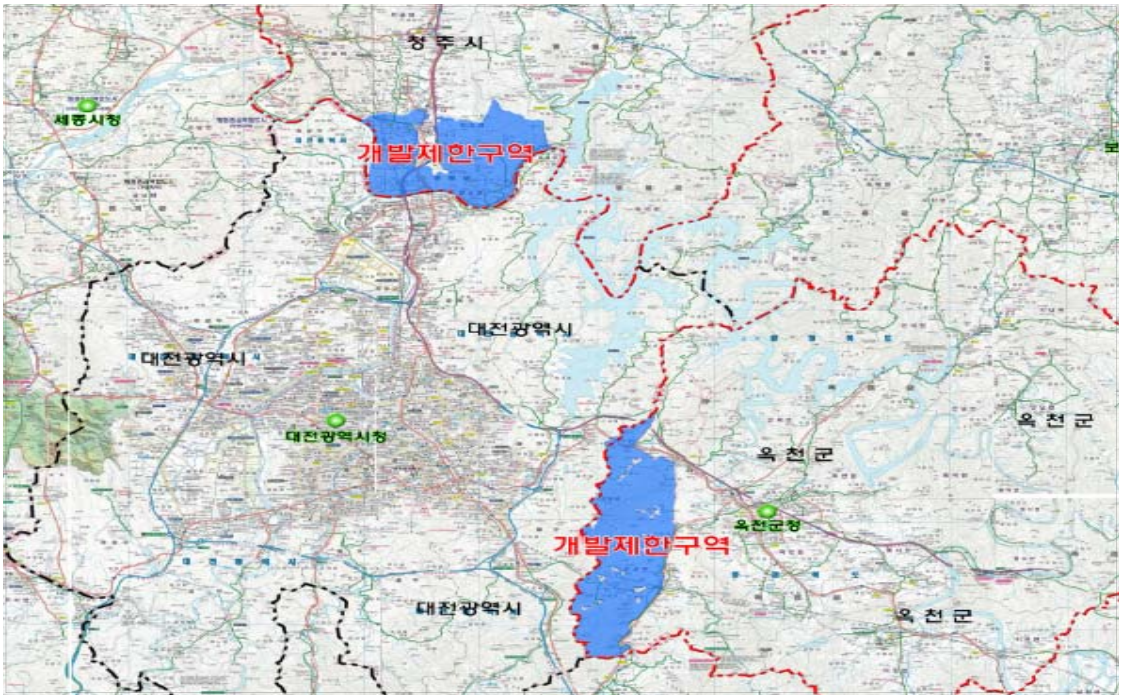
④ 1천㎡미만 경계선관통대지

⑤ ④에 따른 1천㎡미만 소규모 토지

< 참고 > 우리도 대전권 개발제한구역 현황 ('16.11월 기준)

※ 2시·군 3면 21개리, 53.993㎢ (청주시 서원구 현도면, 옥천군 군서·군북면 일부)

구분	지정면적(㎢)			해제면적(㎢)				관리면적(㎢)		
	계	청주	옥천	계	청주	옥천	사유	계	청주	옥천
합계	56.6	26.9	29.7	2.607	1.990	0.617	–	53.993	24.910	29.083
2015년	–	–	–	0.028	0.028	–	경계선관통대지	53.993	24.910	29.083
2014년	–	–	–	0.031	–	0.031	경계선관통대지	54.021	24.938	29.083
2008년	–	–	–	1.017	1.017	–	국민임대주택	54.052	24.938	29.114
2007년	–	–	–	0.191	0.191	–	집단취락지구	55.069	25.955	29.114
2006년	–	–	–	0.298	0.298	–	집단취락지구	55.260	26.146	29.114
2005년	–	–	–	1.042	0.456	0.586	집단취락지구	55.558	26.444	29.114
1973년	56.6	26.9	29.7	–	–	–	–	–	–	–



사. 지정 및 해제 절차

도시관리 계획입안 (시장, 군수, 국토부 장관)	**기초조사**	• 인구・경제・사회・문화・교육・환경・토지이용 등 도시관리계획 수립에 필요한 사항 조사
	개발제한구역법 제 6조	
	(사전협의) (시·군·구 ↔ 국토부) ※ 법적 규정은 아님	• 해제대상지역 및 사업계획 등의 적절성, 훼손지복구계획안에 대하여 사전검토
	주민 의견청취	• 시・군 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고 (14일이상 도시관리계획안 공람) ⇒ 60일 이내 의견 반영여부 통보
	개발제한구역법 제7조	
	관계부서 협의 (해당 시·군·구)	• 도시, 주택, 신도시, 문화재, 농업, 산림, 보건, 환경, 교통, 도로, 하천 등 검토
	지방(시)의회 의견청취	• 해당 시・군・구 지방의회 의견청취
	개발제한구역법 제7조	
도시관리 계획결정 (국토부 장관 또는 시·도지사)	**관계기관 협의**	• 협의기간은 30일 이내
	개발제한구역법 제8조	
	중앙(지방)도시계획위원회 심의	• 경계선설정 및 사업계획 등에 대한 해제 적정성 여부 심의・의결
	개발제한구역법 제8조	
	도시관리계획 결정고시 및 지형도면고시	• 국토부장관이 결정 ※ 단, 집단취락 소규모단절토지, 경계선관통대지에 대한 해제는 시・도지사가 결정 관보고시한 날부터 효력발생

(3) 개발제한구역 관리계획

가. 개 요

○ 목 적 : 개발제한구역의 종합적 보전·관리

○ 근 거 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제11조
개발제한구역관리계획의 수립 및 입지대상지설의 심사에 관한 규정

나. 계획의 수립

○ 계획의 범위

- 공간적 범위 : 전국 7권역(수도권, 부산권, 대구권, 광주권, 대전권, 울산권, 창원권)
※ 대전권 : 충북, 대전, 충남, 세종

- 계 획 기 간 : 5년 단위

· 1차(2002~2006), 2차(2007~2011), 3차(2012~2016) 수립 / 4차(2017~2021) 수립 중

○ 수립권자 : 시도지사 (2개 이상의 관할구역을 포함하는 경우 공동으로 수립)

○ 승인권자 : 국토교통부 장관

○ 수립절차 : ① 시·군 신청(기초조사) → ② 시도의 시설조정·초안작성 및 입안(공동입안) → ③ 국토부 사전협의 → ④ 주민의견 수렴(시·군) 및 지도위 심의(각 시도) → ⑤ 관리계획 승인신청(입안자→국토부장관) → ⑥ 중앙부처 협의(국토부) → ⑦ 중도위 심의 → ⑧ 국토부장관 승인

다. 주요내용

○ 개발제한구역 관리의 기본방향과 목표, 개발제한구역의 현황 및 실태조사

○ 토지의 이용 및 보전에 관한사항, 개발제한구역 내 도시·군계획시설의 설치계획

○ 대규모 건축물 및 시설*의 설치계획

* 연면적 3천㎡이상 건축 및 1만㎡이상의 토지의 형질변경

○ 구역주민을 위한 지원사업에 관한 사항, 개발제한구역의 토지이용·보전, 주민지원 사업, 위법행위의 지도·단속 및 구역관리를 위한 시설·인원·장비에 관한 사항

○ 훼손지 복구가 필요한 지역의 현황 및 복구에 관한 계획 등

○ 해제지역 및 해제대상지역의 주변지역에 관한 관리방안

(4) 개발제한구역 행위제한

가. 행위제한

○ 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계 사업의 시행을 할 수 없음. 단 입지가능 시설에 대하여 시장·군수의 허가를 받아 가능

나. 입지가능 시설

○ 구역 관리에 도움이 되거나 개발제한구역 내 입지가 불가피한 시설(시행령 별표1)

- 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설

· 공공공지 및 녹지, 하천 및 운하, 등산로, 산책로, 실외체육시설, 소규모 실내체육시설(1,500㎡ 이하), 골프장, 휴양림 및 삼림욕장, 유아숲체험원, 청소년수련시설, 자연공원, 도시공원, 잔디광장 및 야영장, 기념비, 개발제한구역 홍보시설, 수목장림, 방재시설, 저수지 및 유수지, 자전거 이용시설 등

- 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설

· 철도, 궤도, 도로 및 광장, 관개 및 발전용수로, 수도 및 하수도, 공동구, 전기 공급설비, 전기통신·방송시설, 송유관, 집단에너지공급시설, 버스차고지, 가스공급시설 등

- 개발제한구역에 입지하여야만 기능과 목적이 달성되는 시설

· 공항, 항만, 환승센터, 주차장, 학교, 지역공공시설(보건소, 파출소, 노인요양시설, 도서관 등), 폐기물처리시설, 자동차 천연가스 공급시설, 기상시설, 장사관련시설, 환경오염방지시설, 공사용 임시 가설건축물, 동물보호시설, 문화재 관리시설, 경찰훈련시설, 택배화물 분류 시설 , 전세버스 화물차고지 등

- 국방·군사시설 및 교정시설

· 국방·군사시설, 교정시설, 대통령 경호훈련장

- 개발제한구역 주민의 주거·생활편익 및 생업을 위한 시설

· 동식물 관련 시설(축사, 잠실, 저장창고, 양어장, 사육장, 작물재배사, 온실 퇴비사 등), 농수산물 보관 및 관리관련 시설(창고, 임시 가설건축물, 지역특산물가공판매장 등) 주택(조건충족 시), 근린생활시설(슈퍼마켓, 휴게음식점, 이용원, 세탁소, 의원, 기원, 목공소 등), 주민공동이용시설(마을 진입로, 공중화장실, 지역공공시설 및 녹지, 하천 및 운하, 등산로, 산책로, 실외체육시설, 소규모 실내체육시설(1,500㎡ 이하), 골프장, 휴양림 및 삼림욕장, 유아숲체험원, 청소년수련시설, 자연공원, 도시공원, 잔디광장 및 야영장, 기념비, 개발제한구역 홍보시설, 수목장림, 방재시설, 저수지 및 유수지, 자전거 이용시설 등

○ 개발제한구역의 건축물로서 취락지구로의 이축
○ 개발제한구역에서 시행하는 공익사업으로 인해 철거된 건축물 이축을 위한 행위
○ 건축을 수반하지 않는 농림수산업을 위한 개간 등 영농을 위한 토지의 형질변경
- 농림수산업을 위한 개간, 농로·임도 등 설치, 영농을 위한 50㎝이하 성토 등
○ 죽목 벌채 및 토지의 분할, 모래 등 물건의 적치
○ 법령의 개정·폐지에 따라 기 존재하고 있는 대지·건축물 또는 공작물의 증축 또는 토지형질 변경 행위

(5) 개발제한구역 보전부담금

가. 개 요

○ 정 의 : 개발제한구역의 보전·관리를 위한 재원 마련을 위하여 구역해제 또는 구역 내 건축, 토지형질변경 허가를 받은 자에게 부과·징수하는 부담금
○ 부과대상
- 해제대상지역 개발사업자 중 훼손지를 복구하지 않는 자
- 토지의 형질변경 및 건축물의 건축허가를 받은 자
○ 용 도 : 개발제한구역 토지매수, 주민지원사업, 공원화사업 및 구역관리에 한하여 사용하도록 제한

나. 보전부담금 산정방법

○ (구역해제) 해제대상지역 개발사업자 중 훼손지를 복구하지 않는 자
- 해제대상지역 공시지가 평균 × 해제대상지역 면적(바다, 하천 제외) × 15/100
○ (구역존치) 토지의 형질변경 및 건축물의 건축허가를 받는 자
- (해당시·군의 GB구역 외 동일지목의 공시지가 평균치 - 허가지역 공시지가) × 토지형질변경 면적 및 건축물 바닥면적 2배 × 부과율(0~150%)

※ 부과율
· 주민지원사업, 영농을 위한 형질변경, 주민의 주거·생업 시설 부과율 : 0%
· 공원, 녹지 등 GB구역의 보전관리에 도움을 주는 시설 : 형질변경(면제), 건축물 바닥면적 2배(100%)
· 도로, 철도 등 GB구역을 통과하는 선형시설 : 형질변경(20%), 건축물 바닥면적 2배(100%)
· 공항 항만 등 GB구역 아닌 지역에 입지가 곤란한 시설 : 형질변경(130%), 건축물(면제)

(6) 개발제한구역 토지매수제도

가. 개 요

○ 목　　적 : 개발제한구역 지정 목적을 달성하기 위하여 필요한 토지 등을 매수하여 개발압력 차단하고 녹지축 유지에 필요한 토지 등을 국가가 매수하여 훼손을 방지함에 따라 도시환경보전에 기여

○ 업　　무 : 국토교통부 장관이 업무 총괄 / 한국토지주택공사에 업무 위탁

○ 근　　거 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제17조부터 제20조까지 및 제29조 개발제한구역 토지매수 및 관리지침

나. 내　용

○ 재　　원 : 개발제한구역의 개발행위 등에 따른 부과 징수한 보전부담금

○ 활　　용 : 매수한 토지는 여가공간 조성, 도시농업, 산림경영대행, 공공사업 편입 등으로 활용하고 나머지는 유지관리

○ 매수원칙 : 우선 및 일반매수 대상 토지는 예산범위 내에서 우선순위를 정하여 순차적으로 매수

- 매수대상토지로 선정되었으나 당해 연도 예산부족으로 매수하지 못한 토지는 다음 연도 예산에서 매수

- 토지매수의 보전 및 관리가 곤란하거나 매입이 부적정한 토지는 매수대상에서 제외

○ 우선매수 대상

- 개발제한구역 내측 경계선으로부터 2㎞ 이내 토지 등

- 해제된 지역 또는 해제예상지역의 경계선으로부터 1㎞ 이내 토지 등

- 개발제한구역 폭이 2㎞ 미만인 지역에 위치한 토지 등

- 집단취락의 경계선으로부터 0.5㎞ 이내 토지 등

- 계획적 매수를 통해 공공적 수요 등을 위하여 확보가 필요하다고 국토부장관이 인정한 지역의 토지 등

○ 절　　차 : 매수대상 토지는 매수심의위원회를 거쳐 국토부에서 매수결정하여 감정평가, 매수협의 등을 거쳐 소유권이전 후 대금지급

○ 가격결정 : 매입가격은 2개 이상 감정평가법인이 평가한 감정평가액의 산술평균 금액

(7) 개발제한구역 주민지원사업

가. 개 요

○ 목 적 : 개발제한구역 내 엄격한 규제로 인해 낙후된 주민의 삶의 질을 향상 및 지역간 균형발전

○ 추진체계 : 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 사업을 시행하며, 지자체의 재정자립도에 따라 사업비를 차등 지원

○ 근 거 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제16조 개발제한구역 주민지원사업 시행규정

나. 내 용

○ 지원사업유형

구 분		세부내용
간접 지원	생활편익	도로(농로), 소하천·구거정비, 주차장, 상·하수도 등 기반시설 설치·정비
	복지증진	마을회관, 어린이놀이터, 어린이집, 노인복지관, 경로당 등 설치·정비
	소득증대	공동작업장, 공동창고, 화훼마을, 주말농장 등 설치·정비
	연구조사	해제지역의 계획적 정비를 위해 지구단위계획 수립사업
	주택개량	구역에 건축된지 20년이상 주택에 개축, 리모델링 등 2천만원한도 1회 지원
	LPG탱크지원	도시가스가 공급되지 않은 마을에 LPG저장시설 등 최대 3억 지원
	환경문화 (공모)	누리길, 여가녹지, 경관조성, 전통문화 등
직접 지원	생활비용 보조	저소득 지정 당시 거주세대를 대상으로 생활비용을 최대 60만원 지원

○ 지원기준

- 시도별 지원기준 : 구역면적, 부담금 징수실적 등에 따라 지원

· 지원기준 가중치 : 구역면적(20%), 주민수(20%), 모전부담금(30%), 사업계획 등(20%), 구역관리실태(10%)

- 국비 보조율 : 2010년부터 지자체의 재정자립도에 따라 사업비를 차등 지원 (70% ~ 90%)

· 재정자립도에 따른 지원비율 : 40%초과는 70% 지원, 30%초과 40%이하는 80%지원, 30%이하 는 90% 지원

※ 주택개량 및 LPG탱크지원 사업은 자부담 10%

○ 절 차 : 사업계획 수립·제출(시·군구→시도→국토부, 전년 3월) → 사업평가위원회 평가·심의(국토부, 전년 9월) → 국고보조금 교부계획(안) 통보(국토부→시도→시·군구, 전년 9월) → 예산확정(국회, 전년12월) → 사업 확정 및 국고보조금 교부(국토부→시도→시·군구, 1월)

4. 시설관리

1) 도시 · 군계획시설

(1) 개념

○ 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설

○ 결정 기준 :「도시・군계획시설의 결정・구조 및 설치기준에 관한 규칙」적용

(2) 도시・군계획시설의 종류(7개 유형, 52종)

구분	종류 및 내용		
교통시설 (10개)	1.도로(일반도로,자동차전용도로,보행자전용도로,보행자우선도로,자전거전용도로,고가도로,지하도로) 2.철도(철도, 도시철도, 한국철도시설공단 제7조 및 한국철도공사법 제9조 1항의 사업시설) 3.항만	④공항	⑤주차장(노외주차장)
	⑥자동차정류장(여객자동차터미널,물류터미널,공영차고지,공동차고지,화물자동차휴게소,복합환승센터)		⑦궤도
	8.운하	9자동차 및 건설기계검사시설	
	10자동차 및 건설기계운전학원		
공간시설 (5개)	⑪광장(교통광장,일반광장,경관광장,지하광장,건축물부설광장) 12.공원(생활권공원 : 소공원, 어린이공원, 근린공원, 주제공원 : 역사공원, 문화공원, 수변공원,묘지공원, 체육공원, 도시농업공원)		
	13.녹지(완충녹지,경관녹지,연결녹지)	14.유원지	15공공공지
유통 공급시설 (9개)	16.유통업무설비(물류단지,대규모점포.임시시장 및 공동집배송센터,물류터미널 등) 17.수도공급설비	⑱전기공급설비	⑲가스공급설비
	20열공급설비	21방송・통신시설	22.공동구
	23시장	㉔유류저장 및 송유설비	
공공.문화 체육시설 (9개)	㉕학교	26.운동장(종합운동장)	27공공청사
	28문화시설	29체육시설	
	30연구시설	31사회복지시설	32공공직업훈련시설
	33청소년수련시설		
방재시설 (8개)	34.하천	35.유수지	36저수지
	37방화설비	38방풍설비	39방수설비
	40사방설비	41방조설비	
보건 위생시설 (7개)	42.화장시설	43.공동묘지	㊹납골시설(봉안시설)
	45.자연장지	46장례식장	㊼도축장
	48종합의료시설		
환경 기초시설 (4개)	49.하수도	㊿폐기물처리시설	51수질오염방지시설
	52폐차장		

'□' 도시지역 및 지구단위계획구역에서 도시·군관리계획으로 결정하지 않아도 되는 시설(임의시설)
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조 제1항)

'O' 도시지역 및 지구단위계획구역 외에서 도시·군관리계획으로 결정하지 않아도 되는 시설(임의시설)
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조 제1항)

'_' 지구단위계획으로 결정 가능한 도시·군계획시설
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제45조 제1항)

(2) 결정권한 위임 시설

구 분	시 설 명
위임시설 (시장·군수 결정)	• 주차장, 궤도, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원, 공동구, 공공공지, 수도공급시설, 방송·통신시설, 시장, 열공급설비, 운동장, 문화시설, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 도축장, 장례식장, 종합의료시설, 폐차장, 폐기물처리시설, 수질오염방지시설 • 전기공급설비, 가스공급설비, 하수도 • 유류저장 및 송유설비, 화장시설, 봉안시설, 자연장지, 공동묘지
일부 위임시설 (시장·군수 결정)	• 도로(중로 이하의 도로), 광장(중로 이하의 도로에 접한 광장) • 공원(어린이공원, 소공원, 1만㎡ 미만의 주제공원) • 학교(고등학교 이하의 학교) • 공공청사(국가 및 도 기관 청사는 제외), 저수지(댐 제외) • 체육시설(골프장, 스키장은 제외), 하천(소하천에 한함) • 자동차정류장(공영차고지, 공동차고지에 한함)
미 위임 (도지사 결정)	• 철도, 항만, 공항, 운하, 녹지, 유원지, 유통업무시설

※ 인구 50만 이상의 대도시(청주시)는 직접 결정

※ 충청북도 사무의 위임조례 제2조제1항(별표1)

(3) 도시・군계획시설의 설치・관리

○ 지상・수상・공중・수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류・명칭・위치・규모 등을 미리 도시・군관리계획으로 결정

(4) 도시・군계획시설 결정(변경) 절차

가. 시장(50만 이상 대도시 시장 포함)·군수 결정사항

주민 제안 (행정청이 아닌 법인체, 개인)	• 도시・군계획시설의 설치・정비・개량(면적의 80%이상 확보)
↓↑	입안의 적합성 판단(필요시 시・군 도시계획위원회 자문), 입안여부 통보(45일 이내)
기초조사 (시장·군수)	• 상위계획 및 도시기본계획 검토, 자연적・사회적・경제적 현황조사 • 토지적성평가, 환경성검토, 기후변화 재해취약성분석
↓	
도시·군관리계획 (도시·군계획시설)(안) 작성 (시장·군수)	• 계획설명서(기초조사결과, 토지적성평가, 교통성검토, 환경성검토, 경관성검토, 재해취약성검토, 도시・군계획시설 재검토서) • 도시・군관리계획조서 및 도면
↓	
주민 의견 청취 (2이상 일간지·홈페이지, 14일 이상)	• 이해관계인의 대립 예상시설(폐기물처리시설, 화장장 등)과 10인 이하인 경우 직접 통보 • 제출의견 반영여부 검토 후 60일 이내 통보 • 반영 의견이 조례에서 정한 중요한 사항인 경우 재공람
↓	
의회 의견 청취	• 의회 의견 청취 대상 - 광역도시계획에 포함된 광역시설 설치・정비・개량 - 주간선도로, 여객자동차터미널, 공원(소공원・어린이공원 제외)등의 설치・정비・개량)
↓	신청서, 조서 및 도면, 기초조사서, 주민 및 의회 의견 등
관련 기관(부서) 협의	• 시・군 관련부서 및 기관 협의 • 농지, 산지, 환경, 교통, 재해 등 관련기관(부서) 협의(30일 이내 의견 제시)
↓	• 협의의견에 대한 조치계획 수립 • 현지 확인 및 검토의견 작성
시·군 도시계획위원회 심의	• 도시・군관리계획(도시・군계획시설)(안)에 대한 안건 상정 및 심의
↓	심의결과 통보 및 조치계획 수립, 입안내용 변경결정 시 재공람
도시·군관리계획 (도시·군계획시설) 결정 및 고시, 지형도면 고시 (시장·군수)	• 시·도 또는 시·군의 공보에 고시 • 지적이 표시된 지형도(축척1/500~1/1,500) • 도시·군관리계획 결정도 : 축척1/5,000 지형도에 작성
↓	
열람·공고 (시장·군수)	

※ 국방상 기밀(국방부장관의 요구)인 경우 주민의견청취, 관련기관 협의, 도시계획위원회 심의 절차 생략 가능

나. 도지사 결정사항

주민 제안 (행정청이 아닌 법인체, 개인)	• 도시·군계획시설의 설치·정비·개량(면적의 80%이상 확보)
↓↑	• 입안의 적합성 판단(필요시 시·군 도시계획위원회 자문), 입안여부 통보(45일 이내)
기초조사 (시장·군수)	• 상위계획 및 도시기본계획 검토, 자연적·사회적·경제적 현황조사 • 토지적성평가, 환경성검토, 기후변화 재해취약성분석
↓	
도시·군관리계획 (도시·군계획시설)(안) 작성 (시장·군수)	• 계획설명서(기초조사결과, 토지적성평가, 교통성검토, 환경성검토, 경관성검토, 재해취약성검토, 도시·군계획시설 재검토서) • 도시·군관리계획조서 및 도면
↓	
주민 의견 청취 (2이상 일간지·홈페이지, 14일 이상)	• 이해관계인의 대립 예상시설(폐기물처리시설, 화장장 등)과 10인 이하인 경우 직접 통보 • 제출의견 반영여부 검토 후 60일 이내 통보 • 반영 의견이 조례에서 정한 중요한 사항인 경우 재공람
↓	
의회 의견 청취	• 의회 의견 청취 대상 -광역도시계획에 포함된 광역시설 설치·정비·개량 -주간선도로, 여객자동차터미널, 공원(소공원·어린이공원 제외)등의 설치·정비·개량
↓	
관련부서 협의	• 시·군 관련부서 및 기관 협의
↓	
시·군 도시계획위원회 자문	• 도시·군관리계획(도시·군계획시설)(안)에 대한 자문
↓	• 입안내용 변경결정 시 재공람
도시·군관리계획 (도시·군계획시설)(안) 확정 (시장·군수)	• 신청서, 조서 및 도면, 기초조사서, 주민 및 의회 의견 등
↓ 결정 신청	
도 지 사	
↓	• 입안 절차 및 내용에 대한 적법성 검토보고
관련 기관(부서) 협의	• 농지, 산지, 환경, 교통, 재해 등 관련기관(부서) 협의(30일 이내 의견 제시)
↓	• 협의의견에 대한 조치계획 수립, 현지 확인 및 검토의견 작성
도 도시계획위원회 심의	• 안건 상정 및 심의(매월 마지막 목요일 정례 개최)
↓	• 심의결과 통보 및 조치계획 수립, 입안내용 변경결정 시 재공람
도시·군관리계획 (도시·군계획시설) 결정 및 고시 (도지사)	• 도보에 고시
↓	• 도시·군관리계획 결정도서 송부
지형도면 고시 (시장·군수)	• 지적이 표시된 지형도(축척1/500~1/1,500) • 도시·군관리계획 결정도 : 축척1/5,000 지형도에 작성
↓	
열람·공고 (시장·군수)	

※ 국방상 기밀(국방부장관의 요구)인 경우 주민의견청취, 관련기관 협의, 도시계획위원회 심의 절차 생략 가능

2) 장기미집행 도시 · 군계획시설

(1) 개념

○ 도시·군계획시설 결정 고시 이후 재정적인 문제로 인해 10년 이상 미집행 상태인 도시·군계획시설

○ 도시・군계획시설에 대한 도시・군관리계획의 결정의 고시일부터 10년 이내에 해당 도시・군계획시설의 설치에 관한 도시・군계획시설사업이 시행되지 아니한(실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외) 도시・군계획시설

가. 장기미집행 도시·군계획시설 관련 제도 연혁

○ 1999. 10. 21. : 헌법불합치 결정(헌법재판소)

※ 사유 : 사유재산권의 과도한 침해로 헌법상 재산권 보장에 위배

○ 2000. 7. 1. : 도시계획법의 변경(매수청구권과 일몰제 도입)

※ 매수 청구권 : 10년 이상 경과된 도시·군계획시설부지 중 지목이 '대' 인 토지소유자가 지자체에 매수 청구

※ 일 몰 제 : 시설 결정 후 20년 이상 미집행시설의 도시계획 결정 자동실효

○ 2003. 1. 1. : 도시계획법 ⇒「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 전면 개정 (매수청구권과 일몰제의 도시계획 결정 기산일 규정)

※ [최초 실효일] 2020.7.1.

[기산일] 2000.7.1.이전(2000.7.1.), 2000.7.1.이후(고시일)

○ 2005. 10. 1. : 도시공원법의 전면 개정에 의한「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제정

※ 도시공원의 경우, 2005.10.1.기준으로 10년 이내(2015.10.1. 지)에 공원조성계획이 없으면 도시·군계획시설 해제, 공원조성계획이 있을 경우에는 국토계획법의 일몰기일까지 공원조성을 하지 않을 경우 해제

○ 2014. 12. 29. : 장기미집행 시설 해제 가이드라인 배포(국토교통부)

※ 해제 기준 및 절차, 해제 시설에 대한 관리방안 등 제시

○ 2015. 8. 11. : 장기미집행 시설에 대한 정비 관련 국토계획법 개정

※ 자동실효에 대비하여 2016. 12. 31.까지 단계별 집행계획 수립(재수립), 시설의 해제 및 해제이후 관리방안 마련 의무화

○ 2015.10.18.~11.28. : 장기미집행 시설 해제신청제 관련 국토계획법 시행령·시행규칙 입법예고

※ 시설 부지 토지소유자의 시설해제 신청 방법·절차 신설

○ 2017. 1. 1. : 장기미집행 도시계획시설 해제 신청제

※ 해제결정 시설이 2016. 12. 31. 까지 미해제될 경우, 토지소유자는 도시·군관리계획 입안권자, 결정권자, 국토교통부장관에게 3단계에 거쳐 해제 신청

(2) 장기미집행 도시·군계획시설 관련 제도

가. 도시·군계획시설 결정 실효제도(2000.7.1. 시행)

○ 도시·군계획시설 결정·고시일부터 20년이 경과하면 효력 상실2020.7.1. 이후 최초 실효 발생

※ 도시·군계획시설 기산일 : 2000.7.1.이전 결정 시설(2000.7.1.), 2000.7.1.이후 결정 시설 (시설 결정 · 고시일)

나. 도시・군계획시설 부지의 매수 청구권(2000.7.1. 시행)

○ 10년 이상 경과된 도시·군계획시설부지 중 지목이 '대' 인 토지소유자가 지자체에 매수청구, 매수하지 않는 경우 건축 허용(단독주택, 제1·2종근린생활시설, 3층 이하, 공작물)

다. 지방의회 해제권고제(2012.4.15. 시행)

○ 지자체가 10년 이상 장기미집행 도시·군계획시설에 대해 매년 지방의회에 보고하면, 의회는 해제를 권고할 수 있도록 하고, 지자체는 특별한 사유가 없는 한 해제하도록 관련법 개정(2011.4. 14.)

라. 장기미집행 도시·군계획시설에 대한 정비(2015.8.11. 시행)

○ 도시・군계획시설의 조속한 집행을 도모하고, 집행가능성이 없는 시설은 사전에 해제토록 함으로써, 2020년 장기미집행 도시・군계획시설의 대규모 실효에 따른 혼란을 방지

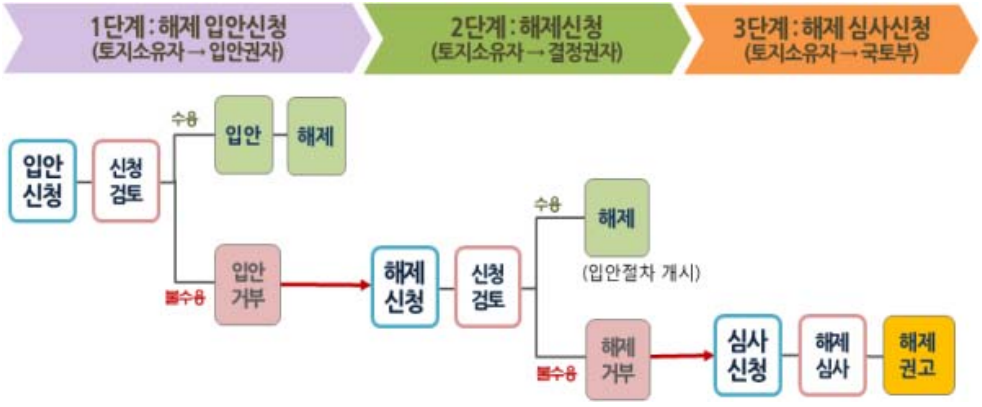
○ 장기미집행 시설 자동실효에 대비하여 2016.12.31. 까지 시설의 해제 및 해제이후

관리방안을 포함한 도시·군관리계획의 정비를 의무화

○ ‘장기미집행 도시·군계획시설 해제 가이드라인(2014.12.)’에 따라, 각 지자체는 ‘단계별 집행계획’을 수립(2015.12.31. 까지)하여 집행예정 시설에 대해서는 집행 추진, 집행이 어려운 시설에 대해서는 해제를 추진하는 등 정비

마. 장기미집행 도시·군계획시설 해제신청제(2017.1.1. 시행)

○ 해제결정 시설임에도 2016. 12. 31.까지 해제되지 않을 경우, 토지소유자는 도시·군관리계획 입안권자, 결정권자, 국토교통부장관에게 해제 신청



(3) 장기미집행 도시·군계획시설 부지의 매수 청구 (2000.7.1. 시행)

가. 근거법령

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구)

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제41조(도시·군계획시설부지의 매수 청구)

나. 매수 청구 대상시설

○ 시설 결정 후 10년이 경과한 지목이 ‘대’인 시설부지

다. 매수 청구 처리절차

○ 매수의무자(시장·군수)는 토지소유자가 매수 청구한 날로부터 6개월 내 매수 여부 결정

○ 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날로부터 2년 내 매수 완료

(4) 장기미집행 도시·군계획시설 단계별 집행계획 수립 (2015.8.11 시행)

가. 근거법령

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제34조(도시·군관리계획의 정비) 제2항

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제29조(도시·군관리계획의 정비) 제2항

나. 용어정의

○ 우 선 해 제 시 설 : 도시·군계획시설사업을 시행할 경우 법적, 기술적, 환경적인 문제가 발생하여 사업시행이 곤란한 장기미집행 시설

○ 재정적 집행가능시설 : 장기미집행 시설의 실효 시점 전까지 재정투입을 통해 집행되도록 단계별 집행계획이 수립된 시설

○ 비재정적 집행가능시설 : 국가 또는 지방자치단체의 재정사업으로 집행이 불가능한 시설을 대상으로 민간투자사업(사회기반시설에 대한 민간투자법상 민자도로, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률상 민간공원 등)과 도시·군계획사업과의 연계 등을 통하여 집행이 가능한 시설

○ 장기미집행 시설 정비 : 도시·군관리계획 입안권자가 본 가이드라인에 따라 장기미집행 시설의 해제 및 해제 이후 관리방안 등을 마련하여 도시·군관리계획을 수립하는 것

다. 주요내용

○ 적용대상 : 도시·군계획시설 결정 고시일부터 10년 이내에 미설치된 모든 시설

○ 관리방안 : 장기미집행 시설의 정비를 통하여 시설별 해제 및 관리기준을 정하고 해제 후 관리방안 등을 제시

○ 해제기준 : 우선해제시설구분, 단계별 집행계획, 비재정적 집행 방안 제시

라. 장기미집행 도시·군계획시설 단계별 집행계획

○ 우선해제시설을 제외한 모든 시설에 대해 지자체의 재정능력, 필요성 등을 감안하여 2016. 12. 말까지 단계별 집행계획 수립

○ 우선해제시설 분류

○ 분류대상 : 법적·기술적·환경적 사유로 설치가 곤란한 장기미집행 시설

구 분	해제기준 예시
도 로	• 지형조건상 시설 설치가 불가능한 경우 • 양호한 자연환경을 심하게 훼손할 것으로 예상되는 경우 • 미개설구간에 철가가 불가능한 시설(예: 공동주택 등)이 입지하는 경우 등
공 원	• 임상이 양호하여 보전을 목적으로 과다하게 지정한 경우 등(사실상 공원 지정 불필요) • 타 법률에 따라 보존 등급이 높게 지정되어 현실적으로 개발이 어려운 경우
녹 지	• 도로, 하천 등과 접속되어 있어 녹지기능을 대체할 수 있는 경우 등

○ 해제되는 시설(우선해제시설과 재정·비재정적 집행가능시설이 아닌 시설)은 도시·군관리계획으로 시설해제 정비 절차 진행

마. 장기미집행 도시·군계획시설 해제 절차

○ 장기미집행 시설 중 물리적으로 집행이 곤란한 시설은 2015. 12. 말까지 우선해제 시설로 분류

○ 우선해제시설을 제외한 모든 시설에 대한 지자체의 재정능력, 필요성 등을 감안하여 2015. 12. 말까지 단계별 집행계획 수립

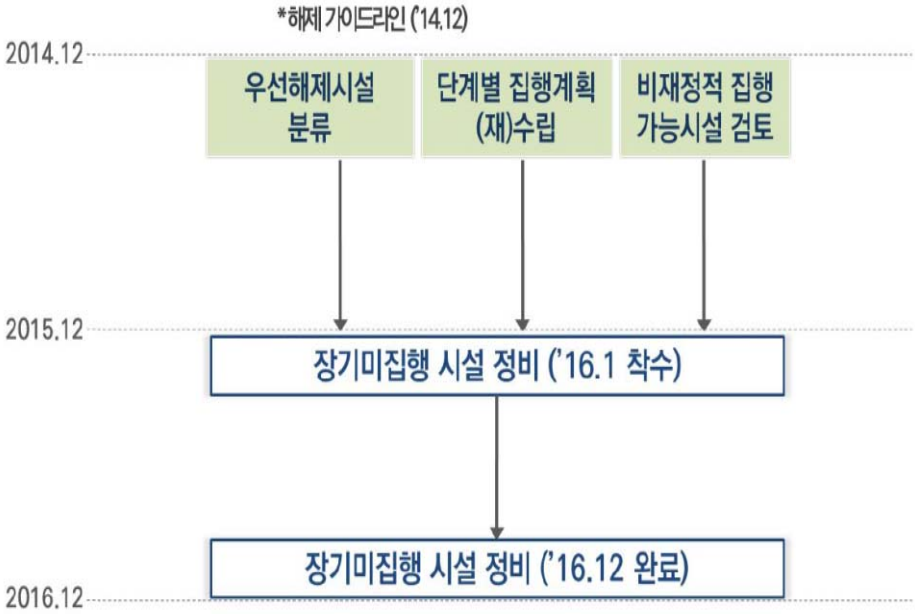
○ 재정범위 내 집행이 불가능한 시설 중 비재정적 집행이 가능한 시설*에 대해서는 가이드라인에서 제시한 기준에 따라 집행계획 수립

* 민자사업, 도시·군계획사업과 연계 등 예산범위 외에서 집행이 가능한 시설

○ 해제되는 시설(우선해제시설과 재정·비재정적 집행가능시설이 아닌 시설)은 도시·군관리계획 중 시설부분에 한정하여 시설해제 정비 절차 진행

바. 장기미집행 도시·군계획시설 정비

○ 장기미집행 시설 정비는 재정적 집행가능시설과 비재정적 집행가능시설을 제외한 모든 장기미집행 시설을 대상으로 시설별 관리방안을 마련하여 2016. 12.31. 까지 해당 시설의 해제에 대한 도시·군관리계획을 결정하고 고시



(5) 장기미집행 도시·군계획시설 해제신청제 (2017.1.1 시행)

가. 근거법령

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제48조의2(도시·군계획시설결정의 해제 신청 등)

나. 도입배경

○ 집행가능성이 없는 도시·군계획시설에 대한 해제신청제를 통해, 토지소유주의 재산권 침해를 해소하고, 합리적인 토지이용을 도모

다. 주요내용

○ 실효 시까지 단계별 집행계획이 없는 장기미집행 도시・군계획시설임에도 불구하고, 2016.12.31.까지 해제되지 않은 경우, 토지소유자는 도시·군관리계획의 입안권자(기초 지자체)에 해제 신청

○ 입안권자가 해제신청을 거부하거나, 수용 통보 이후 입안하지 않는 경우에는, 토지 소유자는 결정권자(광역 지자체)에 해제 신청

○ 결정권자가 해제신청을 거부하거나 수용 통보 이후 입안하지 않는 경우에는, 토지 소유자는 국가(국토교통부)에 해제 심사를 신청

라. 해제신청 절차

○ 신청 수용여부에 따라 '도시·군관리계획 입안권자(시장·군수)→결정권자(시장·군수, 도지사)→국토부장관' 순으로 해제여부를 검토하는 등 최대 3단계로 진행

1단계 해제 입안신청 (토지소유자→입안권자)	○ 토지소유자는 입안권자에게 해제 입안신청 ○ 입안권자는 해제 입안신청 반려사유에 해당하면 반려, 해당하지 않으면 해제 입안 추진 ⇒ 3개월 내 수용여부 통보

⇩

2단계 해제 신청 (토지소유자→결정권자)	○ 입안권자가 해당시설에 대한 입안을 하지 않는 경우에 토지소유자가 결정권자에게 해제신청 ⇒ 2개월 내 수용여부 통보

⇩

3단계 해제 심사신청 (토지소유자→국토부장관)	○ 결정권자에게 해제신청을 하고도 해제되지 않은 경우 토지소유자가 국토부장관에게 해제 심사를 신청 ○ 국토부장관은 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 결정권자에게 해제 권고 ⇒ 3개월 내 해제 권고 / 해제 권고 후 결정권자는 6개월 내 결정 해제 추진

※ 청주시는 50만 이상 대도시로 도시·군계획시설 52종 모두 입안권자와 결정권자가 청주시장임.

3) 도시공원 및 녹지

(1) 도시공원

가. 생활권 공원

구 분	소공원	어린이공원	근린공원
근 거	• 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제15조	• 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제15조	• 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제15조
정 의	• 소규모 토지를 이용하여 도시민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 설치하는 공원	• 어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원	• 근린거주자 또는 근린생활권으로 구성된 지역생활권 거주자의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 이바지하기 위하여 설치하는 공원
유형 세분	• 근린소공원 • 도시형, 전원형 • 도심소공원 • 광장형, 녹지형	-	• 근린생활권근린공원 • 도보권근린공원 • 도시지역권근린공원 • 광역권근린공원
유치 거리	• 제한없음.	• 250m 이내	• 500m (근린생활권) • 1,000m (도보권) • 제한없음.(도시지역권, 광역권)
규모 제한	• **제한없음.** (근린공원을 감안하여 1만㎡ 미만)	• **1,500㎡ 이상**	• **1만㎡ 이상(근린생활권)** • 3만㎡ 이상(도보권) • 10만㎡ 이상(도시지역권) • 100만㎡ 이상(광역권)
설치할 수 있는 공원 시설	• 조경시설 • 유희시설 • 휴양시설 중 긴의자 • 운동시설 중 철봉·평행봉 등 체력단련시설 • 편익시설 중 음수장, 공중전화에 한함	• 조경시설 • 휴양시설(경로당 및 노인복지회관을 제외), 유희시설 • 운동시설, 편익시설 중 화장실, 음수장, 공중전화실 • 휴양시설을 제외하고는 어린이의 전용시설에 한함 (지침)	<근린생활권 및 도보권> • 조경시설, 휴양시설, 유희시설, 운동시설, 교양시설, 편익시설, 도시농업시설 <도시지역권 및 광역권> • 조경시설, 휴양시설, 유희시설, 운동시설, 교양시설, 편익시설, 도시농업시설
필수 시설	• 제한없음	• 제한없음	• 도로·광장 및 공원관리시설
건폐율	• 5% 이하	• 5% 이하	• 3만㎡ 미만 : 20% 이하 • 3만㎡ 이상 10만㎡ 미만 : 15% 이하 • 10만㎡ 이상 : 10% 이하
공원 시설부지 면적비율	• **20% 이하**	• **60% 이하**	• **40% 이하** (운동시설 등은 공원시설부지 면적의 20% 초과불가)

나. 주제공원

○ 생활권공원 외에 다양한 목적으로 설치하는 공원

○ **역사공원, 문화공원, 묘지공원, 수변공원, 체육공원, 도시농업공원,** 기타 조례로 정한 공원으로 구분

○ 세부설치 기준은「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」적용

※ 도시공원 결정 현황(’15년말 기준, 단위 : 개소, ㎢)

구 분	합 계	도시공원								도시자연공원
		생활권공원			주제공원					
		소공원	어린이공원	근린공원	역사공원	문화공원	수변공원	묘지공원	체육공원	
충청북도	1,021	192	459	309	10	12	27	1	10	1
	31.177	0.318	0.994	23.438	0.570	0.576	0.391	1.502	2.701	0.687

다. 공원시설별 설치기준(시행규칙 제11조)

○ 골프연습장의 부지면적 중 시설물의 설치면적은 공원면적의 5퍼센트 미만일 것

○ 유희시설 중 순환회전차 그 밖의 이와 유사한 유희시설(전력에 의하여 작동하는 것에 한한다)로서 해당시설의 이용에 사용료를 징수하는 시설 : 10만㎡ 이상의 공원

○ 편익시설 중 휴게음식점 및 일반음식점 : 10만㎡ 이상의 공원 (단, 공원관리청이 인정하는 경우 10만㎡미만의 공원 내에서 휴게음식점 설치 가능)

○ 편익시설 중 유스호스텔 : 100만㎡ 이상의 공원 (묘지공원 제외)

○ 선수 전용숙소 및 운동시설 관련 사무실, 대형마트 또는 쇼핑센터로서 매장면적 및 부대시설의 연면적이 1만6천500㎡이하인 시설 : 국제경기대회개최를 목적으로 경기장이 설치된 100만㎡이상의 체육공원

○ 운동시설 중 승마장 : 100만㎡이상 근린공원 및 체육공원

○ 운동시설 중 골프장 : 30만㎡ 이상의 근린공원

○ 운동시설 중 골프연습장 : 10만㎡이상의 근린공원 및 체육공원 (단, 다른 운동시설과 함께 건축물 내부에 설치하는 실내골프연습장은 그 면적이 330㎡이하이고 건축연면적의 1/2이하인 경우 10만㎡ 미만인 경우도 설치가능)

○ 일반경기용으로 전용되는 운동시설 : 30만㎡ 이상의 체육공원

○ 교양시설 중 보육시설 : 1만㎡이상 근린공원

○ 매점·휴게음식점·일반음식점 또는 약국의 출입구가 도시공원 바깥주변과 접하여서는 안됨

○ 근린공원내 설치하는 도서관·문화회관·청소년수련시설·노인복지회관·보육시설 및 운동시설은 공원시설부지면적의 20% 초과할 수 없음

○ 건축물의 높이는 4층을 초과하여서는 안됨

○ 운동시설 중 골프연습장의 설치기준은 시행규칙 별표5 참조

< 도시자연공원구역 및 도시자연공원비교>

구 분	도시자연공원구역	도시자연공원
근 거	• 2005.03.31. 종전 「도시공원법」이 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」로 전면 개정되면서 **'도시자연공원' 폐지, '도시자연공원구역' 신설** • 개정 취지(사유) - 도시자연공원으로 결정된 후 지자체 재원부족 등으로 장기간 미조성된 상태로 남아 사유재산권 침해 우려가 있고 공원내 엄격한 행위제한에 따른 문제점 개선(제한적으로 행위허용, 매수청구권 부여 확대 등) - 지자체 재정적 부담경감 및 사유재산권 피해 최소화	
지정목적	• 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있는 구역	• 자연경관지를 보호하고, 시민의 보건·휴양 및 정서생활의 향상에 기여함을 목적으로 설치된 공원
지정형태	용도구역 중 하나	도시계획시설 중 하나
공익사업 보상여부	부	여
일몰제	미적용	적용 (공원조성계획 미수립시 : '15.10.1. 실효 사업 미집행시 : '20.7.1. 실효)
매수청구 제도	있음 **(지목 관계 없이 매수청구 가능)**	있음 **(지목 '대지'인 토지에 한함.)**
행위제한	**제한적 허용** • 취락지구 지정시 주택·근생시설 허용 • 노인복지시설(국가 또는 지자체가 설치하는 시설), 국공립어린이집 등 허용	**엄격한 제한** • 공원점용허가를 받아 가능(점용료 부과) • 주택·근린생활시설 신축불가
장·단점	• **식생이 양호한 지역에 대한 난개발 방지(일몰제 미적용)** • 지목 관계없이 매수청구권 부여 • **지방세 감면 불가** • 사업 미시행에 따른 사유재산권 침해 • 공원에 비해 행위제한 일부 완화 (취락지구 지정시 주택신축 허용) • 지자체 재정부담 경감	• **미집행에 따른 실효시 난개발 우려 (일몰제 적용)** • 대지에 한해 매수청구권 부여 • **지방세 50%감면(지방세특례제한법제84조)** • 사업시행시 토지소유자 보상가능 • 장기미집행에 따른 사유재산권 침해 • 엄격한 행위제한 • 지자체 재정부담

(2) 녹지

가. 녹지의 구분 및 설치기준(법 36조, 시행규칙 제18조)

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="4">완충녹지</th><th colspan="2">경관녹지</th><th>연결녹지</th></tr>
<tr><td>목적</td><td colspan="4">대기오염·소음·진동·악취 등의 공해와 각종 사고나 자연재해 등을 방지</td><td colspan="2">도시의 자연적 환경을 보전·복원·개선하여 경관을 향상</td><td>녹지 공간과 일상 생활의 동선 연결</td></tr>
<tr><td>기능 구분</td><td>공장·사업장 등에서 발생하는 매연·소음·진동·악취 등 공해 차단·완화가 필요한 지역</td><td>재해발생 시 피난지대</td><td>원인시설에 대한 보안대책 또는 사람·말 등의 접근 억제</td><td>철도·고속도로 등에서 발생되는 매연·소음·진동 등의 공해 차단 또는 완화 및 사고 발생 시의 피난지대</td><td>도시 내 자연환경 보전 및 경관 향상이 필요한 지역</td><td>주민의 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성 확보</td><td>생태통로를 목적으로 하는 연결녹지, 녹도를 목적으로 하는 연결녹지</td></tr>
<tr><td>설치 기준</td><td>교목(4m 이상)을 심는 등 설치원인이 되는 시설 은폐</td><td>관목 또는 잔디 그 밖의 지피식물식재</td><td>교목·관목 또는 잔디 그 밖의 지피식물 식재</td><td>교목·관목 또는 잔디 그 밖의 지피식물 식재</td><td>설치원인이 되는 자연환경 보전에 필요한 면적 이내로 할 것</td><td>기능발휘를 위하여 필요한 조경시설 (화단, 분수, 조각 등)의 설치</td><td>상징적인 녹지축 혹은 생태통로가 되도록 할 것, 산책 및 휴식을 위한 소규모 가로공원으로 조성</td></tr>
<tr><td>녹화 면적률</td><td>50% 이상</td><td>70% 이상</td><td>80% 이상</td><td>80% 이상</td><td>제한없음</td><td>제한없음</td><td>70% 이상</td></tr>
<tr><td>녹지폭</td><td colspan="4">10m 이상
(단, 산업단지 : 5미터 이상의 범위에서 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 폭 이상)</td><td>제한없음</td><td>제한없음</td><td>10m 이상
(단, 불가피한 경우 심의를 거쳐 10m 미만 가능)</td></tr>
<tr><td>기타 사항</td><td colspan="7">• 녹지 설치시 녹지로 인하여 기존도로가 차단되는 경우가 발생되지 않도록 기존의 도로와 연결되는 이면도로 등을 설치할 것
• 녹지의 설치가 필요하지 아니하다고 인정되는 경우
- 원인시설이 도로·하천 그 밖에 이와 유사한 다른 시설과 접속되어 그 다른 시설이 녹지기능의 용도로 대체될 수 있는 경우
- 철도법상 철도보호지구로 지정된 철도인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 설치가 곤란한 지역 중 방음벽 등 안전시설을 설치한 지역
- 도심을 관통하는 도로 인접지역으로서 이미 시가지가 조성되어 녹지의 설치가 곤란한 지역
- 도심을 관통하는 도로인접지역인 개발제한구역</td></tr>
</table>

(3) 민간공원 개발

가. 근거법령

○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제21조의 2

나. 대　　상

○ 5만㎡ 이상의 도시공원

다. 개발방법

○ 도시공원 면적의 70%이상 조성하여 기부채납 시 나머지 30% 비공원 시설 (아파트 등) 설치 가능

라. 시행자자격

○ 공원 매입비의 80%이상 현금 예치

※ 2015.1.20. 개정 : 대상공원 10만㎡→5만㎡, 비공원시설 20%→30% 설치 가능

<민간공원 개발 추진절차>

특례사업 제안	
⬇	
타당성 검토 및 제안 수용여부 통보	• 6개월 이내 통보
⬇	
도시공원위원회 심의	• 공원시설에 관한 사항 (공원조성계획 등 심의)
⬇	
도시계획위원회 심의	• 비공원시설에 관한 사항 (위치, 규모, 용도지역 등)
⬇	
협약 체결 및 시행자 지정 (감정평가 및 토지보상)	• 공원매입비 80% 현금 예치
⬇	
도시·군관리계획 결정(변경) 고시	
⬇	
실시계획 작성 및 실시계획 인가 고시	• 도시계획시설 실시계획
⬇	
사업 시행	
⬇	
공원조성 준공검사·공사완료 공고	
⬇	
공원 기부 채납	• 비 공원시설 공사완료 전

(4) 질의회신 사례

〈완충녹지 내 건축법상 도로 지정공고 가능여부〉

▮ 질의요지

◦ 완충녹지 내「건축법」상 도로 지정공고 가능 여부?

▮ 회신내용

◦ 녹지의 점용허가는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제38조 제2항에 의거 '녹지의 설치목적을 저해하지 아니하고, 그 조성 및 유지·관리에 지장을 주지 아니하는 범위'에서 임시로 허가할 수 있음.

◦ 녹지를 가로지르는 진입도로는「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」제43조제3호 및「도시공원·녹지의 점용허가에 관한 지침」제4조제2항제2호에 의거 원칙적으로 '건축법상 도로로 사용하기 위하여 점용허가를 할 수 없으나',

◦ 예외적으로 '이면도로가 이미 도시계획으로 결정된 경우에는 도로개설 전까지의 기간에 한하여 일시 점용허가' 하는 것으로, 점용기간 만료 및 폐지시「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제38조제5항에 따라 원상회복 하여야 함

◦ 따라서 완충녹지 내「건축법」상 도로 지정공고 시 실질적으로 영구적인 도로로 사용되어 완충녹지의 설치목적에 저해될 수 있으며, '건축법상 도로로 사용하기 위하여 점용허가 할 수 없다'는 조문과도 위배됨.(녹색도시과-2637, 2016.5.17.)

〈녹지내 기존도로의 점용대상 여부〉

▮ 질의요지

◦ 주택건축을 위하여 농로로 사용하던 비포장 도로를 건축법상 도로로 건축허가('98.12월)를 득하여, 비포장도로를 포장('99년)하고 진입도로로 이용하던 중 그 진입도로의 일부가 완충녹지 부지로 결정('02.2월)된 경우로서,

◦ 기존건축물의 진입로로 사용되고 있는 완충녹지내 기존도로를 인근토지의 건축허가를 위한 진입로로 사용하고자 할 경우 점용허가 대상에 해당되는 지 여부?

▮ 회신내용

◦ 녹지를 가로지르는 진입도로는 건축법상 도로로 사용하기 위하여 점용하고자 하는 경우에는 허가할 수 없도록 하고 있으나, 이면도로가 이미 도시계획으로 결정된 경우에는 도로개설전까지의 기간에 한해 허가할 수 있도록 하고 있습니다.

◦ 또한, 녹지의 설치(조성)시에는 녹지로 인하여 기존의 도로가 차단되어 통행을 할 수 없는 경우가 발생하지 않도록 기존의 도로와 연결되는 이면도로 등을 설치하도록 하고 있습니다.

◦ 따라서, 녹지결정 이전에 이미 건축법상 도로 등 적법하게 사용되고 있는 사실상의 도로가 있는 경우 기존건축물 및 인근 토지의 출입을 위하여 사용되고 있는 기존도로는 녹지의 결정으로 인하여 통행의 불편을 초래하지 않도록 이용하게 하거나 불가피하게 녹지를 차단할 필요가 있는 경우에는 별도의 이면도로 개설 등의 조치를 취하여야 할 것입니다.

◦ 기존 판례에서도"인근토지의 출입을 위하여 제공되는 등 사실상 도로로서 기능을 하고 있는 경우에는 건축물의 건축을 위하여 녹지안에 진입도로를 따로 설치할 필요가 없고, 이미 사실상 도로의 기능을 하고 있는 녹지를 이용하는 데 불과한 것으로서 녹지의 점용허가를 받을 필요가 없다"고 판단(서울고등법원 판결선고 :'08.6.18, 사건명:2008누8460 건축불허가처분취소)하고 있음을 볼 때,

◦ 귀 질의의 경우가 인근 토지에 건축물 건축을 위해 녹지내 이미 있는 사실상의 도로를 새로운 형질변경의 수반 없이 이용하는 것이라면 점용허가 없이도 가능할 것으로 봅니다.(도시환경과-916, 2008.12.18.)

5. 도시계획위원회

1) 충청북도 도시계획위원회 구성현황

- ○ 위 원 수 : 27인(위원장 정무부지사, 위원 26)
- ○ 당 연 직 : 4인(정무부지사, 기획관리실장, 농정국장, 균형건설국장)
- ○ 위 촉 직 : 23인(교수 17, 관계전문가 6)
- ○ 임 기 : 2년(2015. 1. ~ 2016. 12. 31.)

2) 중앙 및 지방도시계획위원회 비교

구 분	중앙도시계획위원회	지방도시계획위원회	
		도 도시계획위원회	시·군 도시계획위원회
법 적 근 거	국토계획법 (제106조-제112조)	국토계획법(제113조) 충청북도 도시계획조례	국토계획법(제113조) 시·군 도시계획조례
소 속	국토교통부	도	시·군
성 격	심의, 조사·연구 (의결권 ×)	**심의, 자문** **(의결권 ×)**	심의, 자문 (의결권 ×)
인 원	25명~30명	25명~30명	15명~25명
임 기	2년	2년	2년
위원장 선출	국토교통부장관이 임명	위원 중 도지사가 임명	위원 중 시장·군수가 임명
위 원 기 준	• 공무원이 아닌 위원 10명 이상	• 당연직 : 도시계획 업무를 관장하는 부지사, 기획관리실장, 농정국장, 균형건설국장 • 관련분야 전문가 2/3 이상	• 관련분야 전문가 50% 이상 • 해당 시·군 조례에서 정함
기 능	• 광역도시계획·도시·군계획·토지거래계약허가구역 등의 심의 • 이법 또는 다른 법률에서 심의를 거치도록 한 사항의 심의 • 도시·군계획에 관한 조사·연구	• 도시·군기본계획의 심의 • 도시·군관리계획의 심의 • 다른 법률에서 심의를 거치도록 한 사항의 심의 • 도시계획조례의 재개정 자문하는 사항에 대한 조언 • 개발행위허가 규모 초과에 대한 심의 등	• 도시·군관리계획의 심의(시·군 권한) • 도시·군관리계획과 관련하여 시장·군수가 자문하는 사항에 대한 조언 • 개발행위허가에 대한 심의
회의록 공 개	심의 종결 후 6개월 후 (열람만 가능)	심의 종결 후 30일 후 (열람만 가능)	시·군 조례로 정함 (열람만 가능)
개의 및 의결 기준	재적위원 과반수의 출석 출석위원 과반수의 찬성	재적위원 과반수의 출석 출석위원 과반수의 찬성	재적위원 과반수의 출석 출석위원 과반수의 찬성

참고 다른 법률에 따른 구역 지정 등 도시계획위원회 심의 권한

구 분	다른 법률에 따른 지정권자 및 인·허가권자	도시계획위원회 심의 권한			
		개발행위 허가 규모 ~30만㎡	30만㎡ ~1㎢	1㎢ ~5㎢	5㎢이상
다른 법률에 따른 구역 등 지정 (법 제8조)	중 앙	-	-	중 앙 (도시개발구역은 제외)	중 앙
	도	-	-	도	중 앙
	시·군	-	-	도	중 앙
다른 법률에 따른 **용도지역 등의 변경 의제** (법 제9조)	중 앙	-	중 앙	중 앙	중 앙
	도	-	도	도	중 앙
	시·군	-	시·군	시·군	중 앙
대규모 개발행위 (법 제59조)	중 앙	중 앙	중 앙	중 앙	중 앙
	도	도	도	중 앙	중 앙
	시·군	시·군	도	중 앙	중 앙

※ **개발행위허가 규모 초과 단일 시설물**(영 제55조제3항3의2) : **도 도시계획위원회 심의 대상**

- 주거·상업·자연녹지·생산녹지지역 : 1만㎡ 초과 / 공업지역 : 3만㎡ 초과
- 보전녹지지역 : 5천㎡ 초과 / 관리지역 : 3만㎡ 초과(시·군 도시계획조례에 따름)

참고 주요 의제처리

사업명	근거법률	의제가능 대상				비고 (의제시점)
		도시·군 기본계획	도시·군 관리계획	개발행위 허가	기타 의제사항	
도시개발사업	도시개발법 제9조, 제18조, 제19조	×	○	허가대상 아님 (도시계획 사업)	· 건축허가, 농지전용, 산지전용, 주택사업계획 승인 등 (31개 법률 의제)	구역지정 및 실시계획인가
택지개발사업	택지개발촉진법 제11조	×	○	○	· 농지전용, 산지전용, 주택사업계획 승인 등 (19개 법률 의제)	실시계획인가
산업단지	산업단지 인·허가절차 간소화를 위한 특별법 제21조	○ (산단면적이 시가화예정용지 총면적의 30% 범위 이하인 경우에 한함.)	○	○	· 농업진흥지역 해제, 건축허가, 농지전용, 산지전용 등 (33개 법률 의제)	산업단지계획 승인
기업도시	기업도시개발 특별법 제11조, 제13조	○	○	○	· 농업진흥지역 해제, 건축허가, 농지전용, 산지전용 등 (39개 법률 의제)	개발계획 고시 및 실시계획승인
관광단지	관광진흥법 제58조	×	○	○	· 건축허가, 농지전용, 산지전용, 주택사업계획 승인 등 (22개 법률 의제)	조성계획 승인
공공주택사업	공공주택특별법 제12조, 제13조	○	○	○	· 농업진흥지역 해제, 건축허가, 농지전용, 산지전용 등 (36개 법률 의제)	지구지정 및 지구계획승인
주택건설사업	주택법 제19조	×	△ (도시계획 시설, 지구단위 계획에 한함)	○	· 건축허가, 농지전용, 산지전용 등 (24개 법률 의제)	사업계획승인
경제자유구역 개발사업	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 제7조의2, 제11조	○	○	○	· 농업진흥지역 해제, 건축허가, 농지전용, 산지전용 등 (38개 법률 의제)	실시계획승인

※ '○' 의제가능, '△' 일부가능, '×' 불가

도시개발사업

Ⅲ. 도시개발사업

1. 도시개발사업

1) 개념

(1) 법적근거

○ 「도시개발법」에 따르며 행정규칙으로 도시개발업무지침에 준함

(2) 목적

○ 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하여 쾌적한 도시환경의 조성과 공공복리 증진에 기여 (도시개발법 제1조)

(3) 정의

가. 도시개발의 정의

○ “도시개발”이란 도시적 형태와 기능을 갖춘 시가지를 조성하거나 도시공간을 생산, 공급하기 위한 개발행위로서 새로운 시가지 조성과 기존 시가지의 정비나 재개발을 포함

나. 법률상의 정의

○ 도시개발사업”이란 도시개발구역에서 주거, 상업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업

○ “도시개발구역”이란 도시개발사업을 시행하기 위하여「도시개발법」의 도시개발구역지정(제3조)과 구역지정 고시(제9조)에 따라 지정·고시된 구역

2) 다른 계획과의 관계

가. 도시·군기본계획과 도시개발사업

○ 도시개발사업은 도시·군기본계획의 내용을 기본으로 하며, 부문별 계획에서도 도시·군기본계획의 내용에 부합되도록 하여야 함

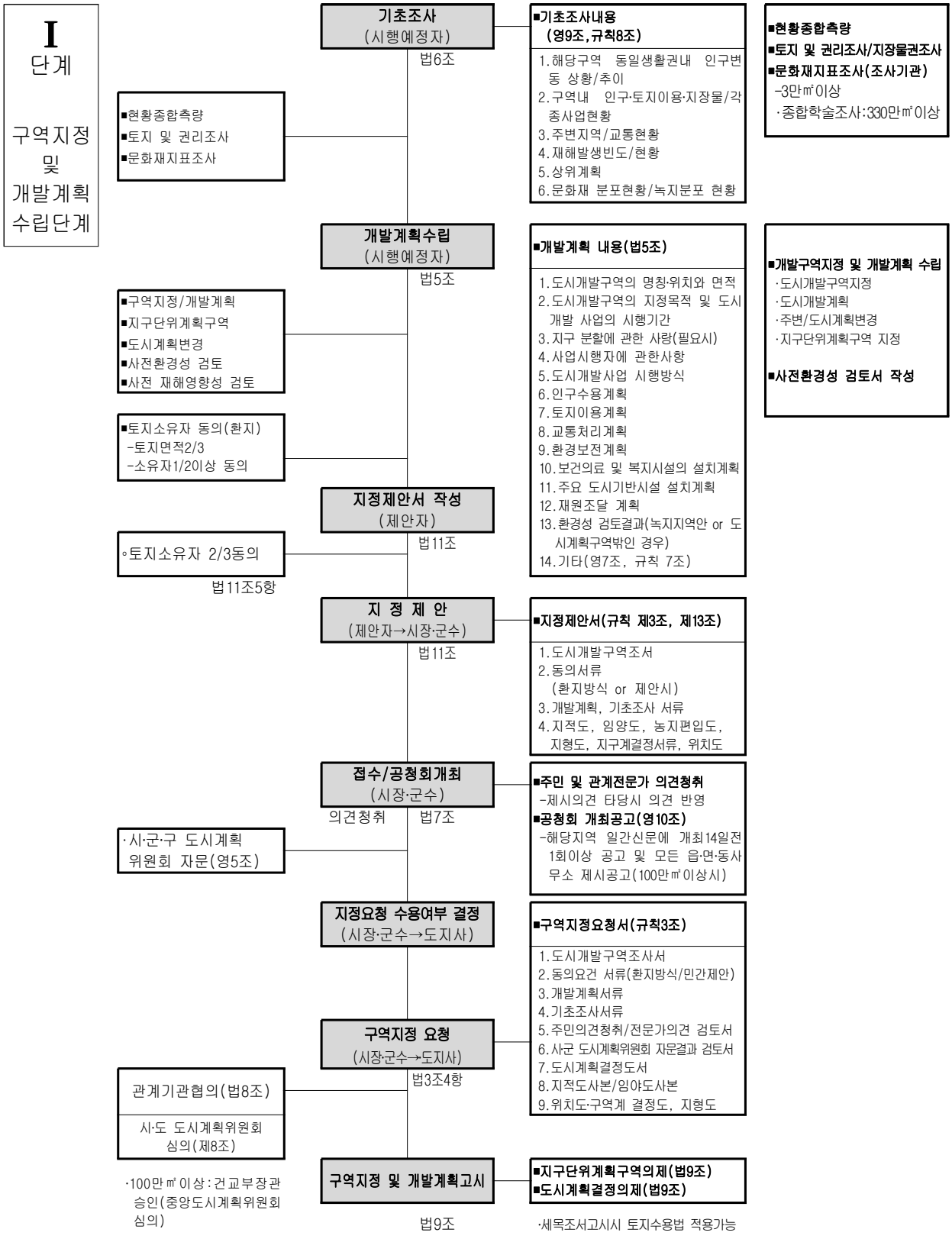
나. 도시·군관리계획과 도시개발사업

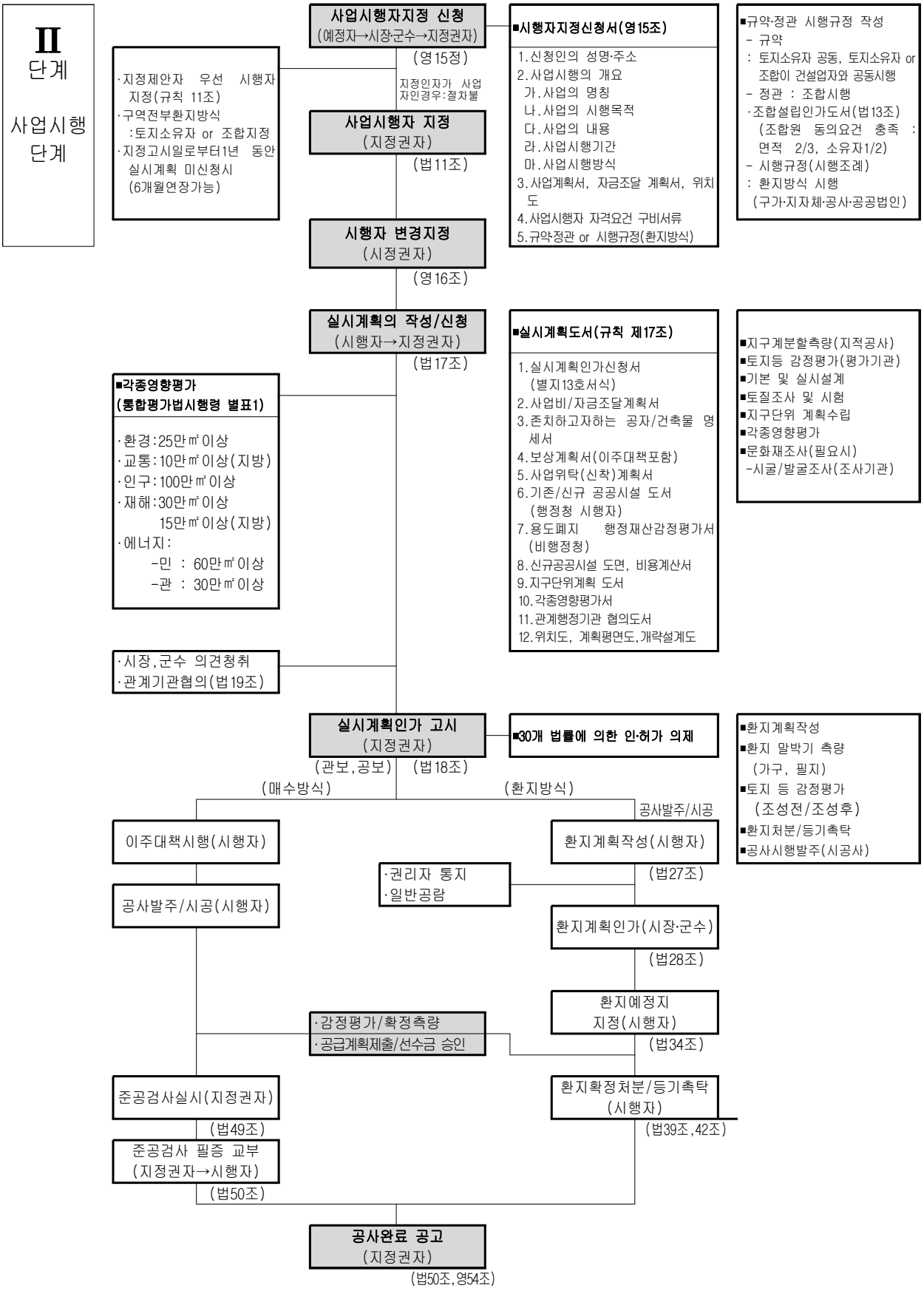
○ 도시개발사업은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)에 의해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 도시·군관리계획의 하나임

다. 지구단위계획과 도시개발사업

○ 도시개발구역이 지정 고시된 경우 지구단위계획구역 결정고시가 있는 것으로 보며, 도시개발사업의 실시계획 수립 시 지구단위계획을 포함하여야 하고, 실시계획의 작성·고시가 있을 때에는 지구단위계획의 결정고시가 있는 것으로 봄

3) 수립절차


I 단계
구역지정 및 개발계획 수립단계
기초조사 (시행예정자)
법6조
■기초조사내용 (영9조,규칙8조)
1.해당구역 동일생활권내 인구변동 상황/추이
2.구역내 인구·토지이용·지장물/각종사업현황
3.주변지역/교통현황
4.재해발생빈도/현황
5.상위계획
6.문화재 분포현황/녹지분포 현황
■현황종합측량
■토지 및 권리조사/지장물권조사
■문화재지표조사(조사기관)
-3만㎡이상
·종합학술조사:330만㎡이상
■현황종합측량
■토지 및 권리조사
■문화재지표조사
개발계획수립 (시행예정자)
법5조
■개발계획 내용(법5조)
1.도시개발구역의 명칭·위치와 면적
2.도시개발구역의 지정목적 및 도시개발 사업의 시행기간
3.지구 분할에 관한 사항(필요시)
4.사업시행자에 관한사항
5.도시개발사업 시행방식
6.인구수용계획
7.토지이용계획
8.교통처리계획
9.환경보전계획
10.보건의료 및 복지시설의 설치계획
11.주요 도시기반시설 설치계획
12.재원조달 계획
13.환경성 검토결과(녹지지역안 or 도시계획구역밖인 경우)
14.기타(영7조, 규칙 7조)
■개발구역지정 및 개발계획 수립
·도시개발구역지정
·도시개발계획
·주변/도시계획변경
·지구단위계획구역 지정
■사전환경성 검토서 작성
■구역지정/개발계획
■지구단위계획구역
■도시계획변경
■사전환경성 검토
■사전 재해영향성 검토
■토지소유자 동의(환지)
-토지면적2/3
-소유자1/20이상 동의
지정제안서 작성 (제안자)
법11조
◦토지소유자 2/3동의
법11조5항
지 정 제 안 (제안자→시장·군수)
법11조
■지정제안서(규칙 제3조, 제13조)
1.도시개발구역조서
2.동의서류 (환지방식 or 제안시)
3.개발계획, 기초조사 서류
4.지적도, 임야도, 농지편입도, 지형도, 지구계결정서류, 위치도
접수/공청회개최 (시장·군수)
의견청취
법7조
■주민 및 관계전문가 의견청취
-제시의견 타당시 의견 반영
■공청회 개최공고(영10조)
-해당지역 일간신문에 개최14일전 1회이상 공고 및 모든 읍·면·동사무소 제시공고(100만㎡이상시)
·시·군·구 도시계획 위원회 자문(영5조)
지정요청 수용여부 결정 (시장·군수→도지사)
■구역지정요청서(규칙3조)
1.도시개발구역조사서
2.동의요건 서류(환지방식/민간제안)
3.개발계획서류
4.기초조사서류
5.주민의견청취/전문가의견 검토서
6.사군 도시계획위원회 자문결과 검토서
7.도시계획결정도서
8.지적도사본/임야도사본
9.위치도·구역계 결정도, 지형도
구역지정 요청 (시장·군수→도지사)
법3조4항
관계기관협의(법8조)
시·도 도시계획위원회 심의(제8조)
·100만㎡이상:건교부장관 승인(중앙도시계획위원회 심의)
구역지정 및 개발계획고시
법9조
■지구단위계획구역의제(법9조)
■도시계획결정의제(법9조)
·세목조서고시시 토지수용법 적용가능


II 단계
사업시행 단계
사업시행자지정 신청
(예정자→시장·군수→지정권자)
(영15정)
·지정제안자 우선 시행자 지정(규칙 11조)
·구역전부환지방식
:토지소유자 or 조합지정
·지정고시일로부터1년 동안 실시계획 미신청시
(6개월연장가능)
지정인자가 사업자인경우:절차불
사업시행자 지정
(지정권자)
(법11조)
시행자 변경지정
(시정권자)
(영16조)
■시행자지정신청서(영15조)
1.신청인의 성명·주소
2.사업시행의 개요
가.사업의 명칭
나.사업의 시행목적
다.사업의 내용
라.사업시행기간
마.사업시행방식
3.사업계획서, 자금조달 계획서, 위치도
4.사업시행자 자격요건 구비서류
5.규약·정관 or 시행규정(환지방식)
■규약·정관 시행규정 작성
- 규약
: 토지소유자 공동, 토지소유자 or 조합이 건설업자와 공동시행
- 정관 : 조합시행
·조합설립인가도서(법13조)
(조합원 동의요건 충족 : 면적 2/3, 소유자1/2)
- 시행규정(시행조례)
: 환지방식 시행
(구가·지자체·공사·공공법인)
실시계획의 작성/신청
(시행자→지정권자)
(법17조)
■실시계획도서(규칙 제17조)
1.실시계획인가신청서
(별지13호서식)
2.사업비/자금조달계획서
3.존치하고자하는 공자/건축물 명세서
4.보상계획서(이주대책포함)
5.사업위탁(신착)계획서
6.기존/신규 공공시설 도서
(행정청 시행자)
7.용도폐지 행정재산감정평가서
(비행정청)
8.신규공공시설 도면, 비용계산서
9.지구단위계획 도서
10.각종영향평가서
11.관계행정기관 협의도서
12.위치도, 계획평면도,개략설계도
■지구계분할측량(지적공사)
■토지등 감정평가(평가기관)
■기본 및 실시설계
■토질조사 및 시험
■지구단위 계획수립
■각종영향평가
■문화재조사(필요시)
-시굴/발굴조사(조사기관)
■각종영향평가
(통합평가법시행령 별표1)
·환경:25만㎡이상
·교통:10만㎡이상(지방)
·인구:100만㎡이상
·재해:30만㎡이상
15만㎡이상(지방)
·에너지:
-민 : 60만㎡이상
-관 : 30만㎡이상
·시장,군수 의견청취
·관계기관협의(법19조)
실시계획인가 고시
(지정권자)
(관보,공보) (법18조)
■30개 법률에 의한 인·허가 의제
■환지계획작성
■환지 말박기 측량
(가구, 필지)
■토지 등 감정평가
(조성전/조성후)
■환지처분/등기촉탁
■공사시행발주(시공사)
(매수방식)
(환지방식)
공사발주/시공
이주대책시행(시행자)
환지계획작성(시행자)
(법27조)
·권리자 통지
·일반공람
공사발주/시공(시행자)
환지계획인가(시장·군수)
(법28조)
환지예정지
지정(시행자)
(법34조)
·감정평가/확정측량
·공급계획제출/선수금 승인
준공검사실시(지정권자)
(법49조)
환지확정처분/등기촉탁
(시행자)
(법39조,42조)
준공검사 필증 교부
(지정권자→시행자)
(법50조)
공사완료 공고
(지정권자)
(법50조,영54조)

4) 구역지정 및 규모

구분	세부 내용	
도시개발 구역지정 등 (법제3조, 령제2·3·4·5조)	지정권자 (법제3조①)	• 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 • 지방자치법 제175조에 따른 인구 50만 이상의 대도시의 시장 ※도시개발구역의 면적이 100만㎡이상인 때에는 국토교통부 장관의 협의를 받아야 함
	둘 이상의 행정구역에 걸치는경우의 지정권자 (법제3조②)	• 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 인구 50만 이상의 대도시의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정함
	국토교통부장관의 도시개발구역 지정 (법제3조③)	• 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우 • 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우 • 제11조 제1항 제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따른 정부출연기관의 장이 30만㎡이상으로 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 • 법 제3조(도시개발구역의 지정 등)제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 • 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우
	도시개발 구역의 지정 요청 (령제5조)	• 시장(대도시 시장 제외)·군수 또는 구청장(자치구 구청장)은 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청
도시개발 구역지정 대상지역 및 규모 (령제2조)	도시지역 안	• 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡이상 • 공업지역 : 3만㎡ 이상 • 자연녹지지역 : 1만㎡ 이상 • 생산녹지지역(생산녹지지역 30% 이하 포함): 1만㎡ 이상
	도시지역 외 지역	• 30만㎡ 이상(공동주택 건설계획이 포함되는 경우 20만㎡ 이상)
	• 광역 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역 : 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한해 지정 • 상기지역외 지역 – 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역, 지구단위계획구역으로 지정된 지역 – 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역(자연환경보전지역 제외)	

구분	세부 내용	
지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우	도시지역 안	• 계산식에 따른 면적(A)이 1만㎡이상일 것 (다만 생사녹지지역 포함시 해당 면적이 전체의 30% 이내) A=주거지역 및 상업지역 면적 + 공업지역 면적의 3분의 1 + 자연녹지지역 면적 + 생산녹지지역 면적
	도시지역 외 지역	• 총면적이 30만㎡ 이상일 것. 단 영 제2조의 제1항의 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우 20만㎡ 이상
	도시지역 안과 도시지역 밖에 걸치는 경우	• 다음 어느 하나에 해당할 것 - 총면적이 30만㎡ 이상인 경우일 것 - 도시지역 안의 면적이 1만㎡ 이상이고 도시지역 밖의 면적이 5천㎡ 이하로서 도시지역 밖의 면적을 공공시설용지로 사용하기 위하여 개발하는 경우일 것 - 영 제2조제1항제2호 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우 20만㎡ 이상인 경우일 것
동일한 목적으로 여러차례 걸쳐 부분연접 개발 경우	• 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역을 하나의 도시개발구역으로 지정하여야 함(다음 요건을 모두 갖춘 경우) - 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 면적을 합한 면적이 영 제2조에서 정하는 면적 이상일 것 - 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 시행자가 같은 자일것	

〈대도시에 도지사가 도시개발사업을 추진시 지정권자〉

▮ 질의요지

◦ 대도시 시장이 관할하는 지역에서 도지사가 도시개발사업을 직접 시행할 경우 도시개발구역 지정권자 및 실시계획인가권자는?

▮ 회신내용

◦ 대도시 시장의 경우「도시개발법」에 의한 도시개발구역의 지정권자인 동시에「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획(지구단위계획)의 결정권자로서 위치에 있는 바,

◦ 이건 대도시 관할 행정구역에서 도지사가 직접 도시개발사업을 시행하는 경우라 하더라도「도시개발법」에서 도지사에게 대도시 행정구역에서의 도시개발구역 지정권자로서 별도로 규정하고 있지 않는 이상 도시개발법상 지정권자인 대도시 시장에게 도시개발구역 지정 및 실시계획인가에 대한 권한이 있는 것으로 보아야 할 것입니다.(도시재생과-241, 2013.05.03.)

5) 주민 등의 의견청취

○ 국토교통부장관, 시·도지사, 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정(대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청장의 요청에 의한 지정 제외)하고자 하거나 대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청정이 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우에는 공람이나 공청회를 통하여 주민이나 관계전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영해야 함

○ 의견청취 절차(시행령 제11조)

- 공람·공고 내용 ① 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 개요
  ② 시행자 및 도시개발사업의 시행방식에 관한 사항
  ③ 공람기간
  ④ 그밖에 국토교통부장관이 따로 정하는 사항 등

관계 서류사본 송부	• 인구, 경제, 사회, 문화, 토지이용, 자연적여건 등
⬇	
공고·공람 실시	• 전국 또는 지방을 주된 보급지역으로 하는 둘이상의 일간신문과 해당 시·군의 인터넷 홈페이지 공고, 14일 이상 일반인 공람
⬇	
의견제출	• 의견이 있는 자는 공람기간 내 도시개발구역 지정에 관한 공고 내용에 대한 의견서 제출
⬇	
의견 종합·송부	• 시장군수 또는 구청장 ⇨ 국토교통부장관
⬇	
의견 반영여부 검토 통보	• 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장 ⇨ 의견 제출한 자

○ 공청회 개최(시행령 제13조)

- 국토교통부장관, 시도지사, 시장군수 또는 구청장이 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 100만㎡ 이상인 경우(법 제42제3항에 따른 도시개발계획의 변경 후 면적이 100만㎡ 이상인 경우 포함)에는 공람기간이 끝난 후 공청회 개최
- 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문과 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정 14일 전까지 1회이상 공고

6) 관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의(법 제8조)

○ 도시개발구역 지정 또는 개발계획 수립 시 관계 행정기관의 장과 협의 후 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회나 대도시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

7) 계획단계

○ 개발계획 수립

- 지정권자는 도시개발구역에 대한 계획을 수립하며, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장군수구청장 또는 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경함
- 지정권자가 환지방식으로 개발계획을 수립하려면 환지방식이 적용되는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 지역의 토지소유자 총수의 2분의 1의 동의를 받아야 함(변경 시도 동일)

8) 시행단계

(1) 시행방식

○ 도시개발사업의 시행방식은 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있으며, 혼용방식에는 분할 혼용방식과 미분할 혼용방식이 있음

구분		세부
환지방식		• 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우 • 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우
수용사용		• 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우
혼용방식		• 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 환지방식, 수용 또는 사용방식에 해당하는 경우
	분할 혼용방식	• 수용 또는 사용방식이 적용되는 지역과 환지방식이 적용되는 지역을 사업시행구역별로 분할하는 방식
	미분할 혼용방식	• 사업시행지구를 분할하지 아니하고 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식, 이 경우 환지에 대해서는 법에 따른 사업시행에 관한 규정을 적용하고 그 밖의 사항에 대해서는 수용 또는 사용방식에 관한 규정을 적용

참고 도시개발구역 인·허가권

구 분	구역지정	개발계획	실시계획	환지계획	조합설립	조성토지 공급계획	준공 및 완료공고
시·도지사	○	○	▲	×	×	▲	×
대도시 (50만이상)	○	○	○	○	○	○	○
시장·군수	×	△ 경미한변경	△	○	○	△	○
비 고	▲ : 시행자가 행정청인 경우 △ : 시행자가 행정청이 아닌 경우(민간, 조합)						

※ 도시개발법, 충청북도 사무의 위임 조례 제2조제1항 [별표1]
※ 구역지정으로 인한 비도시지역⇒도시지역으로 변경시 14/1,000(%)도시계획세 부담

참고 도시개발구역 지정의 해제(법 제10조)

○ 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음날에 해제된 것으로 봄

- 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획인가를 신청하지 않는 경우 그 3년이 되는 날
- 도시개발사업의 공사완료(환지방식의 경우 환지처분) 공고일

○ 구역 지정 후 개발계획을 수립하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음날에 해제 된 것으로 봄

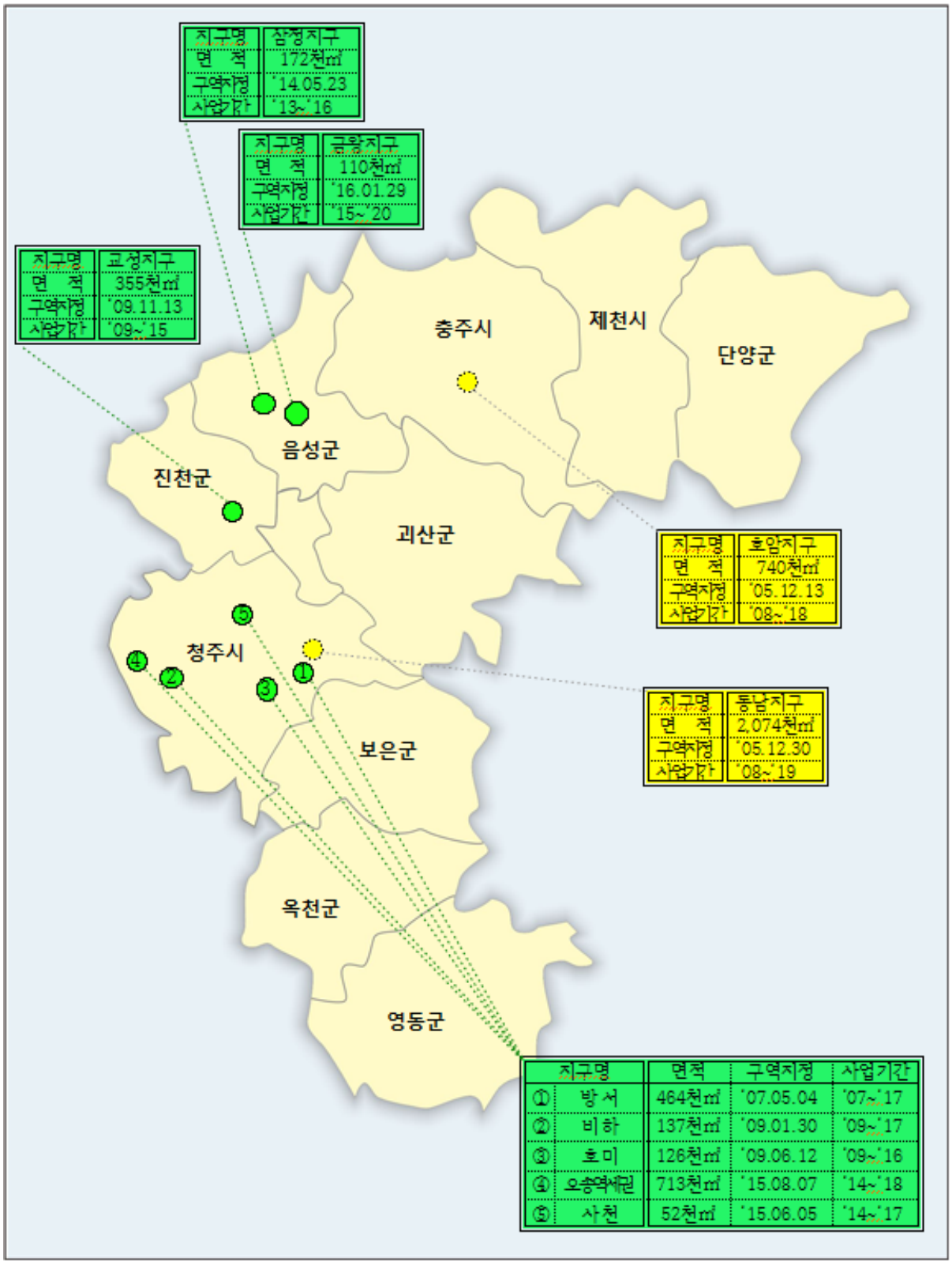
- 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 않은 경우 그 2년이 되는 날. (330만㎡이상의 경우 5년)
- 개발계획을 수립·고시한 날부터 3년이 되는 날까지 실시계획인가를 신청하지 않은 경우 그 3년이 되는 날. (330만㎡이상의 경우 5년)

○ 도시개발구역의 지정이 해제의제인 경우 그 도시개발구역에 대한 용도지역 및 지구단위계획 구역은 도시개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위계획 구역으로 완화되거나 폐지된 것으로 봄.

○ 도시개발구역이 해제된 경우 지정권자는 관보나 공보에 고시

○ 관계행정기관의 장에게 통보, 통보 받은 시장·군수·구청장은 14일간 일반에게 열람

택지 및 도시개발사업 현황



참고자료1

인구현황

(단위: 인)

시·군별	연도별(외국인 포함)					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
계	1,549,528	1,562,903	1,565,628	1,572,732	1,578,933	1,616,617
청주시	808,915	820,315	821,632	827,906	831,521	842,931
충주시	208,481	208,433	208,447	208,115	208,527	211,979
제천시	137,264	137,689	137,521	137,204	136,805	137,640
보은군	34,956	34,717	34,438	34,318	34,240	34,719
옥천군	54,025	53,496	53,244	52,763	52,469	53,201
영동군	50,523	50,621	50,663	50,539	50,803	51,242
증평군	33,533	34,009	34,279	34,546	34,771	37,271
진천군	62,094	63,051	63,458	64,606	65,174	72,813
괴산군	36,827	37,333	37,713	38,059	38,351	39,488
음성군	91,093	91,644	92,980	93,505	95,324	104,332
단양군	31,817	31,595	31,253	31,171	30,948	31,001

참고자료2

주택건설 실적(형태별) *사용검사 기준

(2016. 9월말) (단위: 호)

시·군별	건설계획	주택 형태별 건설실적					
		계	단독주택	다가구	다세대	연립	아파트
계	7,000	9,587	2,418	493	643	1,155	4,878
청주시	3,630	4,212	627	245	221	101	3018
충주시	800	1,603	343	47	172	1041	-
제천시	850	1,256	305	38	8	13	892
보은군	50	236	121	1	16	-	98
옥천군	50	185	163	3	-	-	19
영동군	100	233	172	5	-	-	56
증평군	50	74	52	22	-	-	-
진천군	1,300	999	107	41	56	-	795
괴산군	70	251	226	25	-	-	-
음성군	50	396	189	65	142	-	-
단양군	50	142	113	1	28	-	-

(2) 구역지정 신청서류

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
신 청 구비서류	• 도시개발법 제3조, 시행령 제5조, 시행규칙 제5조 규정에 의한 신청서류 확인 • 도시개발구역 조사서 • 토지면적 및 토지소유자의 동의에 관한 서류(환지방식에 한함) • 개발계획의 내용에 관한 서류 • 기초조사 등에 관한 서류 • 주민 및 관계전문가 등의 의견청취 결과 및 이에 대한 검토의견서 • 관계행정기관의 장과의 협의결과 및 이에 대한 검토의견서 • 시·군 도시계획위원회의 자문결과 및 이에 대한 검토의견서 • 토지면적 및 토지소유자의 동의에 관한 서류 • 축척 2만5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도 • 도시개발구역의 경계를 표시한 축척 1천분의 1 내지 5천분의 1의 지형도와 경계설정의 이유를 기재한 서류 • 도시·군관리계획 및 지구단위계획구역의 결정에 필요한 도서 • 지적도 사본 및 임야도 사본 • 편입농지 및 임야현황에 관한 조사자료 • 기타사항 - 구역명 - 지정목적 - 위 치 - 면 적 - 시행방식 - 시행자 주소 및 성명 - 인구계획 - 인구밀도계획 - 국·공유지 무상귀속 협의의견 - 농지전용 협의의견	

(3) 도시개발구역지정 검토

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
개발구역 지정요건	• 도시개발구역의 규모 (도시개발법 시행령 제2조) • 도시지역 안 - 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡이상 - 공업지역 : 3만㎡이상 - 자연녹지지역 : 1만㎡이상 - 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30이하인 경우에 한함) : 1만㎡이상 • 도시지역외의 지역 : 30만㎡이상, 다만, 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우에는 20만㎡이상으로 한다 (세부사항은 도시개발법 시행령 제2조 제1항 참조)	• 도시개발구역의 규모 • 도시지역 안 - 용도지역 - 면 적 • 도시지역외의 지역 - 용도지역 - 면 적
	• 도시개발구역 지정원칙(시행령 제2조) - 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역외의 지역 : 광역도시계획 또는 도시기본계획에 의하여 개발이 가능한 용도로 지정된 지역 - 광역도시기본계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 않은 지역 : 자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 지정	• 도시개발구역 지정원칙 - 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립된 지역 - 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 않은 지역

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
개발구역 지정요건	• 개발구역지정 제안 요건 - 수용 또는 사용방식의 경우 : 법 제11조 6항에 해당하는 자는 사업대상 토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 함(토지소유자는 면적의 2/3 사용권원과 1/2이상 소유) - 환지방식의 경우 : 토지면적의 3분의2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 지역의 토지소유자 총수의 2분의1 이상의 동의를 얻어야 함(변경의 경우에도 같음)	• 개발구역지정 제안 요건 - 수용 또는 사용방식의 경우 · 대상면적 · 동의면적 · 토지소유자 총수 · 동의율 - 환지방식의 경우 · 대상면적 · 동의면적 · 토지소유자 총수 · 동의율
	• 토지의 부담률(도시개발법 시행규칙 제29조) - 환지방식의 경우 : 환지계획구역의 평균 토지부담률(감보율)은 50%를 초과할 수 없음, 다만, 당해 환지계획구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60%까지로 할 수 있으며, 환지계획구역안의 토지소유자 전원이 동의하는 경우에는 60%를 초과하여 정할 수 있음	• 토지의 부담률(감보율) - 공공용지 부담율 - 체비지 부담율 - 국유지 교부율 - 평균 감보율

(4) 개발계획의 수립 검토

<table>
<tr><th>구 분</th><th>검 토 기 준</th><th>신 청 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">수용될 인구 및 주택에 관한 계획</td><td>• 도시·군기본계획의 인구지표에 적합 여부
• 광역 및 도시기본계획상의 도시지표, 목표년도 인구계획, 당해 생활권별 인구배분계획
• 평균인구밀도
- 광역 및 도시·군기본계획상 해당 시·군의 목표년도 평균 인구밀도 : 인/ha
- 목표년도 당해 사업지구의 평균인구밀도 : 인/ha</td><td>• 수용인구 및 주택에 관한 계획
• 광역 및 도시·군기본계획상의 도시지표, 목표년도 인구계획, 당해 생활권별 인구배분계획
• 평균인구밀도
- 해당 시·군의 목표연도 평균 인구밀도 : 000인/ha
- 목표년도 당해 사업지구의 평균인구밀도 : 인/ha</td></tr>
<tr><td>• 주택계획
- 단독 및 공동주택, 준주거 용지별로 계획인구 산정
- 공동주택 용지의 경우 블록별 인구수 · 세대수 · 주택규모 구분 및 용적률을 정함
- 개발구역 면적이 10만제곱미터 이상으로서 공동주택용지를 계획하는 경우 85제곱미터 이하인가 60% 이상이어야함
- 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위의 규정을 적용하지 아니함(도시개발업무지침 4절 2-8-4-2의 4항 3호 참조)
• 임대주택 계획
- 도시개발법 제11조1항제1호 내지 제4호, 제11호(제1호 내지 제4의 시행자가 50%이상 공동출자한 법인만 해당)에 해당하는 시행자가 도시개발사업을 시행하는 경우 : 전용면적 85㎡ 이하 임대주택을 공동주택용지의 25% 이상 계획
- 공공시행자외 시행자가 100만㎡ 이상 규모의 도시개발사업을 시행하는 경우 : 전용면적 85㎡ 이하 임대주택을 공동주택용지의 25%이상 계획
- 기타지역의 경우, 임대주택 용지 면적이 공동주택용지의 20%이상 계획</td><td>• 주택계획
<table><tr><th>구 분</th><th>면적 (㎡)</th><th>수용 인구 (인)</th><th>건설 호수 (호)</th><th>용적률 (%)</th></tr><tr><td>계</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>단 독</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>공 동</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>준주거</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>
◦ 공동주택용지의 주택규모율 배분
- 계 : 000%
- 85㎡ 이하 : 00%

◦임대주택 계획
<table><tr><th>임대주택규모</th><th>호수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>계</td><td></td><td></td></tr><tr><td>00㎡</td><td></td><td></td></tr><tr><td>00㎡</td><td></td><td></td></tr></table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>검 토 기 준</th><th>신 청 내 용</th></tr>
<tr>
<td>토지이용에
관한 계획</td>
<td><용도별 입지배분>
• 주거용지 : 단독, 공동, 준주거용지로 구분하여 배분
– 도시지역
· 단독주택·준주거용지 : 30%
· 공동주택용지 : 70%
– 비도시지역
· 단독주택·준주거용지 : 50%
· 공동주택용지 : 50%
※ 다만, 지정권자가 필요하다고 인정하는 경우 전체 주거용지의 30% 포인트 범위 내에서 배분비율 조정 가능
※ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 위의 기준을 적용하지 않음
– 개발구역의 면적이 10만㎡ 미만인 경우
– 환지방식의 경우
– 도시지역외에서 20만㎡이상 30만㎡미만 규모인 공동주택 단지를 건설하는 경우
– 주택보급률이 100%를 초과하는 시·도의 경우
– 전원·관광휴양 등 기능을 가진 단지로 개발하기 위해 주거지역을 단독주택단지로 건설하는 경우

• 상업용지
• 도시기반시설용지
• 기타용지</td>
<td>• 토지이용계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>면 적
(㎡)</th><th>구성비
(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">주거용지</td><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>단 독</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>공 동</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>준주거</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">상업용지</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">도시기반시설용지</td><td>소 계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>도 로</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>공 원</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>녹 지</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>학 교</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>주차장</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>공공공지</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>유치원</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>유수지</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>하천</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>문화시설</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타</td><td>소계</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>종교용지</td><td></td><td></td></tr>
</table></td>
</tr>
</table>

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
교통에 관한 계획	• 도로계획 – 용도지역별 도로확보 비율(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙 제11조) · 주거지역 : 15%~30% ※ 주간선도로 : 8~15% · 상업지역 : 25%~35% ※ 주간선도로 : 10~15% · 공업지역 : 8%~20% ※ 주간선도로 : 4~10% – 보행자전용도로 설치 기준 (도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙 제18조) · 차량통행으로 인하여 보행자의 통행에 장애가 클 것으로 예상되는 지역에 설치 · 일반도로와 그 기능이 서로 보완관계를 유지하도록 결정 · 보행의 쾌적성을 높이기 위해 녹지체계와 연관성을 고려하여 결정	• 도로계획 – 총계(도로율) · 노선수 · 연 장 · 면 적 〈규모별 현황〉 대 로 중 로 소 로 – 보행자전용도로 계획 · 노선수 · 연 장 · 면 적
	• 주차장 계획 (주차장법 제12조의3 제2항) – 단지조성사업등의 종류와 규모에 따른 노외주차장의 규모는 시·군 조례로 정함 – 노외주차장의 설치 기준(주차장법 시행규칙 제5조) · 공원, 광장, 대로변, 도시철도역 및 상가인접지역 등에 연접하여 배치 · 유치원, 초등학교, 특수학교, 노인복지시설, 장애인복지시설 및 아동전용시설 등의 출입구로부터 20m이내 도로의 부분에는 설치 불가 · 주차대수 400대를 초과하는 노외주차장의 경우 주차장의 출구와 입구는 각각 따로 설치해야 한다.	• 주차장계획 - 면 적 - 개 소 - 비 율

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
환경보전 계획	<공원계획> • 도시공원 또는 녹지의 확보기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제5조) - 1만㎡~30만㎡ : 상주인구 1인당 3㎡이상 또는 개발부지면적의 5%이상 중 큰 면적 - 30만㎡~100만㎡ : 상주인구 1인당 6㎡이상 또는 개발부지면적의 9%이상 중 큰 면적 - 100만㎡이상 : 상주인구 1인당 9㎡이상 또는 개발부지면적의 12%이상 중 큰 면적 • 공원·녹지체계 구성계획(도시개발업무지침 제7절 2-8-7-3의 2항) - 공원·녹지의 유형, 유치거리 및 규모, 녹지의 유형별 설치기준은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제6조 및 지구단위계획수립지침에 따름 - 개발구역 안에 확보해야 할 공원면적은 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 (별표2)에서 정하는 기준 이상이어야 함	• 공원계획 : 00개소 00㎡ - 어린이공원 : 개소, ㎡ - 근린공원 : 개소, ㎡ - 체육공원 : 개소, ㎡ - 기타 : 개소, ㎡
	• 녹지계획 - 기능별 분류(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제35조 참조) - 녹지의 설치 기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조) · 완충녹지 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조 각목 참조) · 경관녹지 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조 각목 참조) · 연결녹지 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제18조 각목 참조)	• 녹지계획 - 완충녹지 : 개소, ㎡(폭 m) - 경관녹지 : 개소, ㎡ - 연결녹지 : 개소, ㎡

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
환경성 검토	• 검토시기 : 구역지정 시 – 다만, 도시개발법 제4조 제1항의 규정에 의하여 도시개발구역 지정 후에 개발계획을 수립하는 경우 개발계획 수립 시 실시 • 반영여부 : 개발구역의 지정 안 및 개발계획 수립 안에 반영여부 검토	
전략환경영향평가	• 검토시기 : 지구지정 및 개발계획 수립 시 • 반영여부 : 개발계획(안) • 전략환경영향평가 – 「환경영향평가법」 제9조의 대상계획을 내용으로 하는 행정계획을 전략환경영향평가 대상사업으로 규정	
사전재해 영향성 검토	• 검토시기 : 개발계획 및 실시계획 수립 시(자연재해대책법 제4조 제1항에 해당하는 경우는 도시개발구역 지정 전) • 반영여부 : 개발계획 및 실시계획(안)	

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
기반시설계획	• 상수도계획 – 수도정비기본계획에 의거 급수량, 관망, 관경을 결정 – 블럭별 급수인구에 의거 분담수량 산정하여 관망 및 관경결정	• 상수도계획 – 급수량 · 계획인구 : 인 · 급수인구 : 인 · 1일 최대급수량 : ㎥
	• 하수도계획 – 배제방식은 우 · 오수 분류원칙 – 하수도설계기준에 의한 계획우수량 산정의 적정성 · 주간선 : 20년 · 간 선 : 10년 · 지 선 : 5년 · 유출계수 · 관내유속 및 관경하수도 설계기준 및 하수도정비 기본계획에 적정한지 여부 · 관내유속 · 우수관거 : ϕ450㎜이상(하수도 시설기준 300㎜이상) • 하수도정비기본계획에 의한 오수처리계획 수립여부 – 계획우수량 – 관경 및 관망 관내 유속 : 0.6 ~ 3.0m/sec – 오수관거 : 300mm이상(하수도시설기준 ϕ250mm이상)	• 하수도 계획 – 배제방식 : 우·오수 분류식 – 우수처리계획 · 강우강도의 확률빈도 · 유출계수 · 관내유속 : m/sec · 최소관경 : mm · 처리계획 • 오수처리계획 – 계획인구 : 인 – 처리인구 : 인 – 단위 오수량 : ㎥ – 일 최대 오수량 : ㎥/일 – 처리계획
	• 집단에너지 공급계획 – 에너지이용합리화법 제10조, 시행령 제20조(에너지사용계획 협의) – 전력공급 : 한국전력공사와의 공급협의 여부 – 도시가스공급 : 도시가스 공급자와의 협의여부	• 집단에너지 공급계획 – 에너지사용계획 협의 여부
	• 문화시설·도서관·보건의료시설·보육시설 – 설치기준 : 도시·군계획시설의 결정·구조및설치에관한규칙, 의료법, 사회복지사업법 및 도서관및독서진흥법 등 관계법령에 따름	• 문 화 시 설 : 개소 – 도 서 관 : 개소 – 보건의료시설 : 개소 – 보 육 시 설 : 개소
	• 검토기준(학교계획) – 초등학교 : 2,000~3,000세대당 1개소 – 중학교 및 고등학교 : 4000~6,000 세대당 1개소 – 세부 사항은 관할 교육청과 협의	• 학교시설 – 초등학교 : 개교(㎡) – 중 학 교 : 개교(㎡) – 고등학교 : 개교(㎡) – 유 치 원 : 개소(㎡)
	• 공공 청사 – 동사무소 : 인구 3만인 이상일 때 분동 – 우체국 : 동 단위당 1개소 설치 – 소방서 : 시 · 군 · 자치구 단위로 설치	• 공공청사 :

구 분	검 토 기 준	신 청 내 용
재원조달 및 사업시행계획	• 재원조달 및 사업시행계획 • 계획내용 – 사업비 – 개발방식의 검토 및 재원분담 방안 – 재원조달 계획 – 연차별 자금투자계획	• 재원조달 및 사업시행계획 • 사업비 • 개발방식의 검토 및 재원 분담 방안 • 재원조달 계획 • 연차별 자금투자계획
기반시설부담금	• 기반시설부담금 부과 여부 • 부과대상 – 건축연면적이 200㎡ 초과하는 건축물의 건축행위(단, 기존건축물을 철거하고 동일용도의 범위 내에서 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위에 대해서만 기반시설부담금을 부과) • 부가제외 대상 – 국가·자치단체·정부투자기관·지방공기업 등이 도시개발구역을 지정하고 지구단위계획을 수립하여 개발한 토지에 신축하는 행위에 대하여는 당해 토지의 개발사업 등의 준공일로부터 20년간 기반시설부담금을 부과하지 아니함	• 대상여부 • 납부내역
도시·군관리계획 결정도서	• 도시·군계획결정 조서와 도면의 일치여부	• 도시·군계획결정조서 • 결정·변경사유 • 도시·군계획결정도면

2. 택지개발사업

1) 개요

(1) 제정목적

○ 도시지역의 시급한 택지난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정함으로써 국민주거생활의 안정과 복지향상에 기여하고, 당해 택지개발예정지구와 연계된 도로·철도 등 사회간접시설을 확충하며, 개발이익을 공공부문으로 환수하여 타 택지개발사업 재투자 및 지역균형개발을 유도할 뿐만 아니라 공공택지의 대량 개발 및 토지 비축기능 확충으로 부동산투기 억제 및 지가안정을 도모

(2) 도입배경

○ 우리나라의 택지개발은 개발방식에 따라 ’70년대까지와 ’80년대 이후로 구분할 수 있는 바 ’70년대까지는 환지방식에 의한 토지구획정리방식을 통해 주로 개발하였으며 ’80년대 이후부터는 전면매수방식인 택지개발사업에 의해 개발되고 토지구획정리방식은 억제하게 되었음

○ 70년대부터는 산업발전에 따른 인구의 도시집중이 가속화되어 도시지역의 주택난이 심각하게 대두되어 한정된 토지를 고밀도로 이용해야 할 필요성이 있었으나, 도시지역의 토지소유는 영세하게 되어 있고 토지구획정리방식은 환지방식에 의하여 토지를 배분하는 것이기 때문에 자연히 단독주택용 규모로 개발하게 됨으로써 대규모의 공동주택지 조성에 장애가 되었음

○ 개발된 택지를 토지소유자에게 배분하게 되기 때문에 토지소유자가 개발 이익을 독점하게 되고 지가상승에 따른 차익만 기대하여 건축을 기피하는 현상이 나타남

○ 따라서 토지구획정리방식의 결점을 해소하는 한편 소득향상에 따른 도시민의 주택소유 욕구를 충족시키기 위하여 1980년에 「택지개발촉진법」이 제정되어 택지개발사업이 택지개발의 주류를 이루어 왔음

(3) 특징

○ 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업은 다음과 같은 특징을 들 수 있음

- 첫째, 예정지구의 지정·고시시(택지개발계획 포함) 토지수용권부여로 개발기간이 단축됨 타 도시개발사업이 실시계획승인(최근에는 택촉법의 체계따름)시 토지수용권이 부여되는 것과 달리 택지개발에 따른 실시계획수립과 토지수용 등을 병행 실시함으로써 사업기간이 단축됨

- 둘째, 실시계획승인으로 도시계획 용도지역 결정(변경)이 의제됨
  「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 별도의 용도지역변경의 절차 없이

녹지지역을 주거지역 및 상업지역으로 변경할 수 있음

- 셋째, 이와 같은 많은 특례의 부여로 인해 택지개발사업의 시행자는 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사로 한정하고 있으며 민간의 참여가 배제되었으나, 규제완화 차원에서 지방공사 및 도시지역의 주택난 해소를 위한 공익성 확보 등 대통령령이 정하는 요건과 절차에 따라 공공시행자와 주택건설 등 사업자가 공동으로 사업시행자가 될 수 있으며, 민간이 「사회간접자본시설에 대한 민간투자법」에 의한 부대사업으로 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업을 시행할 경우 민자유치 사업시행자를 택지개발사업시행자로 의제하도록 규정하고 있음

2) 용어정의

구 분	정 의
택 지	• 이법이 정하는 바에 따라 개발·공급되는 주택건설용지 및 공공시설용지
지구단위계획	• 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획
기반시설	• 7개 유형 52종으로 분류 - 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설 - 광장·공원·녹지 등 공간시설 - 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설 - 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설 - 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설 - 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설 - 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설
공공시설	• 도로·공원·철도·수도, 항만・공항・운하・광장・녹지・공공공지・공동구・하천・유수지・방화설비・방풍설비・방수설비・사방설비・방조설비・하수도・구거 • 행정청이 설치하는 주차장・운동장・저수지・화장장・공동묘지・봉안시설 • 「유비쿼터스도시의 건설 등에 관한 법률」 제2조제3호 다목에 따른 시설
공공시설용지	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률제2조제6호에서 정하는 공공시설 및 대통령령이 정하는 시설의 설치하기 위한 토지

구 분	정 의
간선시설	• 도로 · 상하수도 · 전기시설 · 통신시설 및 지역난방시설등 주택단지안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설
국민주택	• 법제60조에 다른 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호도는 1세대 당 85제곱미터이하인 주택
협의양도인 공급용지	• 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』에 의한 협의에 응하여 그가 소유하는 예정지구안의 토지의 전부를 시행자에게 양호한 자에게 국토교통부령이 정하는 규모로 공급하는 택지
이주자 공급용지	• 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률』에 의한 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자에게 공급하는 택지

3) 관련규정

(1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률령

○ 광역도시계획, 도시・군기본계획, 도시・군관리계획의 수립
○ 도시・군계획시설의 설치・관리, 지구단위계획의 수립
○ 개발행위허가, 도시・군계획시설사업의 시행

(2) 택지개발사업 관련 행정규칙

○ 택지개발업무처리지침(국토교통부 훈령)
○ 도시・군관리계획수립지침(국토교통부 훈령)
○ 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법
○ 도시・군계획시설의 결정・구조 및 설치기준에 관한 규칙
○ 지구단위계획수립지침(국토교통부 훈령)
○ 공공택지 조성원가 산정기준 및 적용방법 (국토교통부 고시)
○ 시설부담금 단가 산정방식 및 존치부지 범위 등 적용기준 (국토교통부 고시)
○ 지속가능한 신도시 계획기준

(3) 관계법령

○ 환경정책기본법(전략환경영향평가), 자연재해대책법(사전재해), 농지법, 산지관리법 등
○ 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법(광역교통체계 개선대책)
○ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 (이주대책수립)』

4) 주요내용

(1) 택지수급계획

○ 근　　거 : 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사는 매년 12월말까지 다음 연도의 주택종합계획에 반영할 정책 및 사업에 관한 소관별 계획서를 국토해양부장관에게 제출 (주택법 시행령 제8조 제1항)

○ 수립주체 : 국토해양부장관

○ 수립대상 : 공공시설용지 등을 포함한 총택지를 기준으로 작성 (지침 제3조 제1항)

(2) 예정지구의 지정

○ 의의 (법 제3조 제1항) : 지정권자는 주택법 제7조제1항에 따른 택지수급계획이 정하는 바에 따라 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 필요한 지역을 예정지구로 지정

○ 지정권자 (법 제3조 제1항, 제2항, 제3항) : 시도지사, 국토교통부장관

※ 도지사가 330만㎡ 이상의 지정 경우에는 국토해양부장관의 승인을 받아야 함

※ 국토교통부장관 지정

1) 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우

2) 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우

3) 한국토지주택공사가 택지수급계획상 택지공급을 위하여 100만㎡ 이상으로 예정지구의 지정을 제안하는 경우

(3) 주택정책심의회의 심의 (법 제3조 제2항)

○ 심의 시기 : 관계중앙행정기관과 협의 및 지자체장의 의견청취 이후

○ 적용예외

- 예정지구의 해제

- 경미한 사항의 변경

(4) 택지개발사업의 시행자 : 다음의 자중에서 국토해양부장관이 지정하는 자가 시행

○ 국가·지방자치단체

○ 한국토지주택공사

○ 지방공기업법에 의한 지방공사

○ 주택건설등 사업자가 공공시행자와 공동으로 개발사업을 시행하는 자

(5) 택지개발계획의 내용

○ 개발계획의 개요 (규칙 제7조)

- 수용될 인구 및 주택에 관한 계획 (지침 제12조)
- 집단에너지의 공급에 관한 계획
- 교통에 관한 계획
- 대상토지의 단계별 조성에 관한 계획
- 연차별 자금투자 및 재원조달에 관한 계획
- 관할 시장·군수 또는 구청장(자치구)의 의견 및 이의 반영여부에 관한 사항

○ **토지이용계획**

구 분	용 지 분 류	비 고
주택건설용지	• 공동주택용지 –아파트건설용지 –연립주택건설용지 • 단독주택용지 • 근린생활시설용지	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 및 제4호에 게기한 시설
공공시설용지	• 도시계획시설용지 • 주거편익시설용지 • 상업·업무시설용지 • 도시형공장등 자족기능용지 • 농업관련 용지 • 기타시설용지	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 게기한 시설 • 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제1호에 게기한 시설 • 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제2호에 게기한 시설 • 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호가목 내지 다목에 게기한 시설 • 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제3호라목에 게기한 시설 • 「택지개발촉진법 시행령」 제2조제4호에 게기한 시설 및 택지개발예정지구 지정권자가 결정한 시설

○ 수용할 토지 등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소

○ 개발계획의 명칭

○ 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명

○ 개발하려는 토지의 위치와 면적

○ 기 타 : 택지개발계획을 수립할 경우에는 다음의 내용이 포함되어야 함

(6) 택지개발계획의 세부수립기준

○ 주택건설용지의 배분 등 (규칙 제13조)

- 주택건설용지의 구분 : 공동주택건설용지 · 단독주택건설용지 · 근린생활시설용지로 구분
- 주택건설용지의 구분에 따른 배분비율

지역별	공동주택용지		단독주택용지
	아파트용지	연립 및 다세대용지	
수도권.부산권	60% 이상	20% 이하	20% 이하
광역시(부산.인천 제외)	40% 이상	20% 이하	40% 이하
시지역	50% 이상		50% 이하
기타지역	지정권자가 주택보급률, 도시경관 등 당해 지역의 여건을 고려하여 배분비율 결정		

(7) 택지개발실시계획

○ 신 청 자 : 시행자

○ 신청기한 : 예정지구가 고시된 날로부터 3년 이내 (법 제3조 제5항)

○ 승인기관 : 지정권자

○ 택지개발실시계획 신청서 작성 및 제출

- 신청서 기재사항 (영 제8조 제2항)
  - · 사업시행지
  - · 사업의 종류 및 명칭
  - · 시행자의 명칭·주소 및 대표자의 성명
  - · 시행기간(공정별 소요기간을 포함)
- 신청서 첨부서류 (영 제8조 제3항)
  - · 자금계획서(연차별 자금투입계획 및 재원조달계획을 포함)
  - · 사업시행지의 위치도
  - · 계획평면도(축척 500분의 1 또는 1천500분의 1인 지형도에 토지이용에 관한 계획을 명시) 및 개략설계도서
  - · 법 제25조의 규정에 의한 공공시설 등의 명세서 및 처분계획서
  - · 토지 등의 매수 및 보상계획서

- 수용할 토지 등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소를 기재한 서류(택지개발계획 승인신청서에 첨부된 서류와 그 내용이 다른 것에 한한다)
- 공급할 토지의 위치 및 면적, 공급의 대상자 또는 그 선정방법, 공급의 시기·방법 및 조건, 공급가격결정방법을 정한 택지의 공급에 관한 계획서와 법 제8조제1항제3호의 토지이용에 관한 계획에서 정한 택지의 용도 및 공급대상자별 분할 도면

○ 제1종지구단위계획 및 택지의 공급에 관한 계획 (법 제9조 제2항)

(8) 택지개발실시계획에 관한 의견청취 (영 제8조 제4항)

○ 지정권자(특별자치도지사 제외)는 실시계획을 작성하거나 승인하고자 할 때에는 관계 시장·군수 또는 자치구청장의 의견청취. 다만, 시행자가 이미 시장·군수 또는 구청장과 협의한 경우에는 제외

(9) 택지개발실시계획의 승인·고시

가. 승인여부 (영 제8조 제10항)

○ 시행자로부터 실시계획승인신청서를 제출받은 날부터 60일 이내에 승인여부를 결정하여 시행자에게 통보

나. 고시 및 통지 (법 제9조 제3항)

○ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 승인한 때에는 이를 고시하고 시행자 및 관할 시장 · 군수 또는 구청장에게 통지

다. 고시내용 (영 제8조 제7항)

○ 사업의 명칭
○ 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
○ 사업의 목적과 개요
○ 사업시행기간
○ 사업시행지의 위치 및 면적
○ 법 제21조제2항의 규정에 의한 이해관계인에 대한 서류의 공시송달방법
○ 수용할 토지 등의 소재지, 지번 및 지목, 면적, 소유권 및 소유권외의 권리의 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소. 다만, 택지개발계획의 내용과 동일한 경우에는 이를 생략할 수 있으나, 그 생략하는 취지를 명시하여야 함
○ 국토계획법령에 의한 제1종지구단위계획에 관한 사항

(10) 준공검사

○ 시기 (법 제16조) : 택지개발사업을 완료한 때

○ 준공검사 신청서의 제출 : 시행자 → 지정권자

○ 첨부서류

- 준공조서
- 시장·군수가 인정하는 실측평면도와 구적평면도
- 토지의 용도별 면적조서 및 평면도
- 조성지의 소유자별 면적조서
- 법 제25조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속조서 및 도면
- 신·구 지적대조도
- 기타 국토해양부령이 정하는 서류

○ 지구단위계획의 유지(용도변경 금지)

- 시장·군수는 택지개발사업이 준공된 지구에 대하여 이미 고시된 실시계획에 포함된 제1종지구단위계획으로 관리하여야 함
- 유지기간(용도변경 금지기간): 330만㎡ 이상 택지개발사업지구 신도시는 10년 (기타는 5년)
- 지구단위계획의 변경(용도변경금지의 특례)

· 지침 제35조에 따른 공공시설용지의 용도 재검토

· 도시기본계획의 변경 등 다른 계획의 변경에 따른 경우

· 도시관리계획의 정비

· 공익목적에 따라 국가·지방자치단체가 관리하는 공공시설의 설치 또는 변경을 위한 경우

· 국토계획법 시행령 제25조 제4항 각호의1에 해당하는 경미한 사항의 변경인 경우

· 지침 제21조제6항에 따른 지구단위계획의 변경

(11) 택지의 공급

가. 택지의 공급방법

○ 실시계획에서 정한 바에 따라 공급

나. 공급용도 구분

○ 공급용도구분 (영 제13조의2 제1항)

- 국민주택규모의 주택(임대주택건설용지 포함) 건설용지
- 기타의 주택건설용지
- 공공시설용지

다. 지정용도사용의무 (법 제19조)

○ 택지를 공급받은 자(국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사를 제외) 또는 그로부터 당해 택지를 취득한 자는 실시계획에서 정한 용도에 따라 주택 등을 건설

라. 주택건설용지의 용도명시 (지침 제17조 제1항)

○ 주택건설용지를 공급할 경우에는 택지개발계획에서 정한 가구(블록)별로 호수, 용적률과 임대주택지 또는 분양주택지 등 용도를 명시하여 공급

마. 임대주택건설용지의 확보·공급

○ 확보의무비율 (지침 제21조 제2항·제3항·제9항)

구 분		확보의무비율	비 고
영구임대(50년) 및 국민임대주택건설용지(30년)	A	공동주택건설호수의 25% 이상을 건설할 수 있는 면적	국토해양부장관이 예정지구별 국민임대주택 수요분석 결과 배분비율 조정이 필요하다고 판단되는 경우 조정 가능
장기전세(20년), 임대주택건설용지(10년) 및 분납임대주택	B	공동주택건설호수의 10% 이상을 건설할 수 있는 면적	60만제곱미터 이하의 사업지구에서는 적용하지 아니할 수 있음
투기과열지구내에서 주택시장의 안정을 위해 활용할 목적으로 건설하는 주택(85㎡초과 149㎡이하)용지	C	공동주택건설용지의 5% 이상	A 및 B외에 추가확보·공급

바. 협의양도인택지 공급요건 등

가) 소유기간

○ 예정지구 공람공고일(이하 “공고일”) 이전부터 소유

○ 다음의 경우에는 공고일 이후 소유한 경우도 가능

- 예정지구안의 토지의 종전소유자로부터 그 토지의 전부를 취득한 경우
- 법원의 판결 또는 상속에 의하여 토지를 취득한 경우

나) 협의양도 : 사업지구 내 보상대상물건 전부를 협의에 의하여 양도

다) 기준면적 (규칙 제10조 제3항, 지침 제19조 제1호)

○ 수도권 : 1,000㎡ 이상

○ 수도권 이외의 지역 : 400㎡ 이상. 다만 단독택지의 수량 및 사업지구의 특성을 감안 사업시행자가 필요하다고 인정할 경우 건축법상 대지분할 제한면적 이상

라) 협의양도인택지를 공급하는 경우

5) 택지개발지구 지정 및 개발계획수립 절차

사전조사
(시장·군수)
(시행자)
(국토해양부장관)

- 토지이용, 지형·지세, 간선시설, 생활 및 자연환경
- 주변지역과 근린성 및 연계성, 지가수준, 거래동향
- 관계법규에 의한 제한 사항

입지선정
(시장·군수)
(시행자)
(국토해양부장관)

지구계 결정

- 도시계획상 용도지역, 지구, 구역, 시설
- 지형, 지세 등 자연적 환경
- 관계법규에 의한 제한

택지개발예정지구 지 정 제 안
(시행자→ 시·도지사)
(LH 제안 100만㎡이상 →국토해양부장관)

- 예정지구조사서 및 지구계 결정사유
- 택지개발설명자료
- 사전광역교통체계 검토자료(100만㎡ 이상)
- 사전환경성 검토자료, 사전재해영향성 검토자료
- 편입농지 및 임야현황

주민공람·공고 및 행위제한
(시장·군수·구청장)

조사설계
(시행자)

- 현황측량, 토질조사
- 기본계획

환경성검토협의회 → 사전환경성검토서 초안작성 → 지구지정 관계기관협의 → 사전환경성검토서 본안작성 → 사전환경성검토 환경부협의

사전광역교통체계검토서 제출 (주민공람 공고일로부터 3일 이내) → 사전검토 → 사전광역교통체계검토서 심의 → 심의결과 통보

개발계획 관련서류 작성
(시행자)

사전 관계기관협의
(시행자)

- 공공시설 설치 사전 협의(지자체, 관계기관)
- 집단에너지공급협의(지식경제부)
- 지하매설물설치 협의(한전, KT, 지역난방공사)
- 군사시설관련 협의(군부대)
- 도시기반시설설치 협의(교육청 등)

개발계획 관련서류 제출
(시행자)

개발계획검토 및 관계기관협의, 당해 지자체장 의견수렴
(지정권자)

- 관련부처 : 농림수산식품부, 국방부, 산림청 등 중앙행정기관
- 국토해양부내 관련부서

도시계획위원회 심의

- 중앙도시계획위원회 : 국토부지정 100만㎡이상, 시·도지사지정 500만㎡ 이상
- 지방도시계획위원회 : 시·도지사지정 100만㎡이상 ~ 500만㎡ 미만

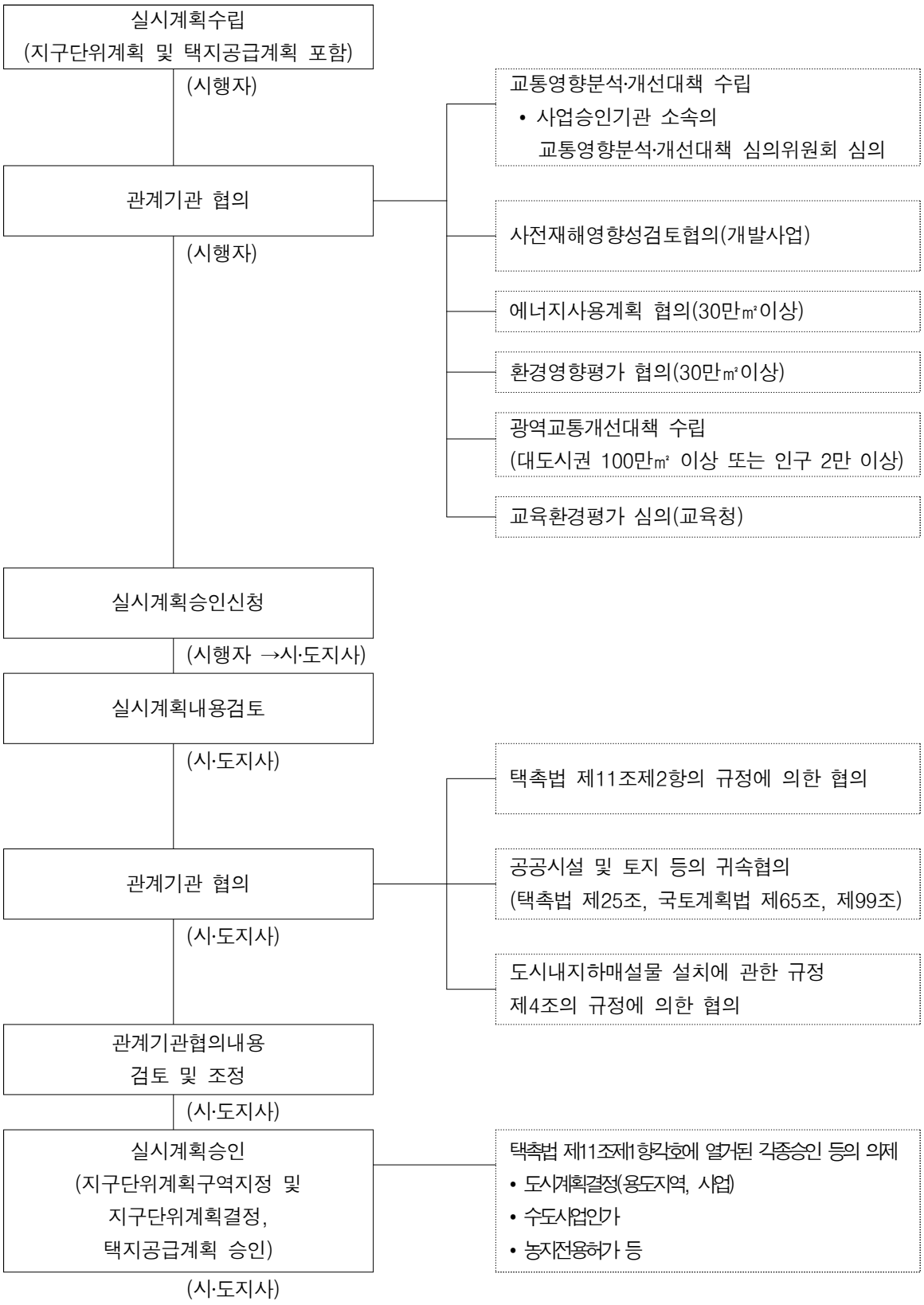
주택정책심의위원회 심의
(국토해양부장관)

- 국토해양부장관(위원장)
- 기획재정부 차관, 행정안전부 차관등 위원장포함 20인이내

택지개발예정지구지정 (개발계획 수립)

(시·도지사) : 330만㎡이상 국토부장관 승인 필요
(국토해양부장관) : LH제안 100만㎡이상, 국가정책사업

6) 택지개발지구 실시계획 승인 절차



3. 지역개발사업

1) 용어정리

구 분	정 의
지역개발사업 구역	• 지역개발사업을 추진하기 위하여 제11조 및 제16조에 따라 지정·고시된 구역
지역개발사업	• 지역의 성장 동력을 창출하고 자립적 발전을 도모하기 위하여 제23조에 따라 실시계획을 승인받아 지역개발사업구역에서 시행하는 사업
투자선도지구	• 지역개발사업구역 중 지역의 성장거점으로 육성하고 특별히 민간투자를 활성화하기 위하여 제45조에 따라 지정·고시된 지구
낙후지역	• 「국가균형발전 특별법」 제2조제6호에 따른 성장촉진지역 및 같은 조 제7호에 따른 특수상황지역
거점지역	• 산업·문화·관광·교통·물류 등의 기능 수행에 필요한 인적·물적 기반을 갖추고 있어 인근지역과의 관계에서 중심이 되는 지역
지역활성화 지역	• 낙후지역 중 개발수준이 다른 지역에 비하여 현저하게 열악하고 낙후도가 심하여 지역의 발전을 위하여 국가 및 지방자치단체의 특별한 배려가 필요한 지역으로서 국토교통부장관이 제67조에 따라 지정한 지역

2) 지역개발사업구역 지정

(1) 지정권자 및 절차

○ 지정권자 : 시·도지사 (국토부장관)

※ (종전 법률) 신발전지역 발전촉진지구·투자촉진지구 : 국토부장관

○ 지정·변경 제안 : 시장·군수·구청장, 사업시행예정자

○ 지정·변경 절차

	< 주 체 >		<경미한 변경>
지역개발사업구역 지정·변경 제안 (§12①)	: 시장·군수·구청장, 사업시행자	* 지역개발사업계획 제출(의무)	O
↓			
지역개발사업(변경)계획 마련 (§11⑥)	: 구역지정 제안자 또는 시·도지사	* 시·도지사는 직접 수립 가능	O
↓			
의견청취 (§14①) (지역주민, 전문가)	: 시장·군수·구청장 (지정권자 요청)	* 의견수렴(14일) * 공청회(100만㎡ 이상, 지정권자 개최)	(생략) – §14① * 면적변경 제외
↓			
관계 행정기관 협의 (§15①)	: **시·도지사** (국토부 장관)	* 20일 이내 의견 제출 (1회 연장 가능)	(생략) – §15①
↓			
국토부 협의 (§11⑧) * 재정지원사업, 100만㎡이상 사업	: **시·도지사** (국토부 장관)	* 경미한 변경의 경우에도 국토부 협의	O
↓	* **'국토계획법'에 따른 도시계획위원회 심의 사항이 있는 경우 도시계획위원회 심의를 거침**		
지역개발조정위원회 (국토정책위원회) **심의** (§11⑦)	: **시·도지사** (국토부 장관)		(생략) – §11⑦
↓			
지정·관보 고시 (§16①)	: **시·도지사** (국토부 장관)		O

(2) 지정기준

○ 지역개발계획에 따라 지역개발사업의 추진이 필요하다고 인정되는 지역

○ 지역개발계획에 포함되지 않은 지역으로 기반시설이 갖추어져 있거나 기반시설 계획이 수립되어 있는 등 난개발의 우려가 없는 소규모 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준*에 해당하는 지역

< *시행령에 따른 지정기준 >

제8조(소규모 지역개발사업구역의 지정기준) 법 제11조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 지역"이란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 지역을 말한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역일 것
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제3호에 해당하지 아니하는 지역일 것
   나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조제1항제3호에 해당하는 경우에도 같은 법 제2조제3호 및 제4호에 따른 도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획의 결정에 따라 변경된 개발행위 허가기준에 위반되지 아니할 것으로 예상되는 지역일 것
2. 법 제19조제1항제1호부터 제3호까지 및 제6호(법 제19조제1항1호부터 제3호까지에 해당하는 자가 출자한 경우만 해당한다)에 해당하는 사업시행자가 지역개발사업을 시행하는 지역일 것
3. 지역개발사업구역으로 지정할 면적이 3만제곱미터 미만인 지역일 것

(3) 입지 결정 시 고려사항

○ 광역도시계획, 도시・군기본계획에 부합되는 지역

○ 지역개발사업이 고용증대, 지역경제 활성화 등 지역발전에 이바지하는 공익성을 갖출 것

○ 지역개발사업이 환경적으로 지속가능한 사업일 것

○ 지역개발사업이 해당지역의 특성 및 여건에 부합할 것

○ 지역개발사업의 재원조달 및 투자계획 등이 실현 가능할 것

○ 지역개발사업을 인근 지역에서 시행중이거나 시행이 예정된 다른 법령에 따른 개발사업과 연계함으로써 지역발전의 효과가 클 것

(4) 지역개발사업구역(사업계획) 변경

○ 경미한 변경에 해당할 경우 의견청취, 관계행정기관 협의, 위원회 심의 생략 (변경고시는 하여야 함)

○ 경미한 변경에 해당하지 않을 경우, 의견청취, 관계 행정기관 협의, 위원회 심의를 거쳐 지역개발사업구역 변경 필요

※ 국가 재정지원사업의 경우, 구역 지정면적이 100만 ㎡이상인 경우에는 지역개발사업구역 지정·변경 시 국토부장관 협의 필요 (경미한 변경도 협의 필요)

< '지역개발사업구역' 의 경미한 변경 >

제10조(지역개발사업구역의 경미한 변경) 법 제11조제7항 후단, 제14조제1항 후단, 제15조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 제14조제1항 후단을 적용하는 경우에는 제1호를 제외한다.

1. 지역개발사업구역의 면적 변경으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 지역개발사업구역 면적을 변경하려는 지역이 「농어촌정비법」 제13조제4항에 따라 개간 대상 지역으로 결정·고시된 지역 또는 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른/ 군사기지 및 군사시설 보호구역에 포함될 때에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여야 한다.
   가. 지역개발사업구역(도로를 건설하는 사업은 제외한다.)의 면적이 100만제곱미터 이상인 경우에는 10만제곱미터 미만의 증감
   나. 지역개발사업구역(도로를 건설하는 사업은 제외한다.)의 면적이 100만제곱미터 미만인 경우에는 100분의 10 범위 안에서의 면적 증감
   다. <u>도로를 건설하는 지역개발사업구역의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하는 면적 증감</u>
2. 사업비의 100분의 10 범위 안에서 사업비의 증감. 다만, <u>국가로부터 재정지원을 받는 사업은 국토교통부장관 및 소관 중앙행정기관의 장과 미리 협의한 경우 100분의 10의 범위를 초과할 수 있다.</u>
3. 주요 용도별 용지면적의 100분의 10 범위안에서 토지이용계획의 변경
4. <u>사업기간의 단축 또는 1년 이내(누적기간)</u>의 사업기간 연장
5. 측량착오의 정정, 도서상의 기재착오의 정정, 그 밖에 이와 유사한 사유로 하는 변경
6. 법 제19조제1항에 따라 지정된 사업시행자의 대표자 또는 주소의 변경
7. 실시계획의 경미한 변경에 해당하는 변경

(5) 지역개발사업 구역의 해제

○ 지역개발사업구역이 고시된날로부터 3년이내에 실시계획 승인신청이 없는 경우
○ 실시계획이 고시된 날로부터 2년이내 공사 또는 사업 미착수시
○ 지역개발사업구역의 지정목적을 달성할 수 없는 경우
○ 법 제39조에 따라 공사완료를 공고한 경우

(6) 인허가 의제

○ 지역개발사업구역 지정 시, 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 사항(14개 법률)에 대해서는 해당 승인·결정·지정·수립 등을 의제

< 지역개발사업구역 지정 시, 인허가 의제 사항 >

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역으로 변경하는 같은 법 제30조에 따른 도시・군관리계획의 결정
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따라 수산자원보호구역을 변경하여 해제하는 같은 법 제30조에 따른 도시・군관리계획의 결정
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정하는 같은 법 제30조에 따른 도시・군관리계획의 결정
- 「관광진흥법」 제52조에 따른 관광지 및 관광단지의 지정
- 「연안관리법」 제6조에 따른 연안통합관리계획의 수립, 같은 법 제9조에 따른 연안관리지역계획의 수립, 같은 법 제12조에 따른 연안통합관리계획・연안관리 지역계획의 변경
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제22조 및 제27조에 따른 공유수면매립 기본계획의 수립 및 변경
- 「도서개발 촉진법」 제6조에 따른 사업계획의 수립, 같은 법 제7조에 따른 사업계획의 확정
- 「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 및 같은 법 제4조에 따른 도시개발사업계획의 수립
- 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제22조에 따른 물류단지의 지정
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지의 지정
- 「소하천정비법」 제6조에 따른 소하천정비종합계획의 수립・변경 및 승인
- 「하천법」 제25조에 따른 하천기본계획의 수립 및 변경
- 「하수도법」 제5조 및 제6조에 따른 하수도정비기본계획의 수립 및 변경
- 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구의 지정 및 같은 법 제8조에 따른 택지개발계획의 수립

3) 사업시행자

(1) 지정권자 및 절차

○ 지정권자 : 시·도지사
○ 신　　청 : 사업시행자로 지정받고자 하는 자
○ 지정·변경 절차

- 시행자로 지정받고자 하는 자의 지정 신청 또는 공모방식에 따라 지정권자가 시행자를 지정(공보 고시)
- 지역개발사업구역 지정을 제안한 자가 있는 경우에는 우선적으로 시행자 지정 가능

(2) 사업시행자 지정 요건

가. 국가 또는 지방자치단체
나. 공공기관

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
3. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사
4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

다. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
라. 사업구역 내 토지소유자가 설립한 조합

※ 조합의 설립에 관하여는 '도시개발법' 제13조부터 제16조까지의 규정 준용

마. 민간투자자

1. 개인, 「상법」 또는 「민법」에 따른 법인, 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합이 직접 시행(공동 시행 포함) : 다음 각 목의 어느 하나

가. 종합공사를 시공하는 업종의 등록을 한 자로서 **시공능력평가액 또는 자본금**이 **연평균사업비(보상비는 제외한다) 이상**인 경우

나. **토지면적의 100분의 50이상을 소유**한 자

다. **토지면적의 3분의 1이상의 토지**를 신탁받은 **부동산신탁회사**

2. **전담기업**을 설립한 경우 : 총사업비의 **자기자본조달비율이 100분의 10이상**일 것 (출자비율 상위 3인의 출자비율의 합이 100분의 50을 초과)

바. 가~다, 마 중 둘 이상이 지역개발사업을 위해 출자하여 설립한 법인

(3) 지정취소 및 대체지정

○ (지정취소) 다음 각 호의 경우에 시행자 지정을 취소 가능

1. 시행자가 제23조에 따른 **실시계획의 승인을 받고 2년 이내에 공사 또는 사업을 착수하지 아니하거나** 지역개발사업의 진행 정도가 지역개발사업의 추진계획에 비추어 **현저히 부진**한 경우

2. 시행자의 **부도·파산**, 그 밖에 이와 유사한 사유로 지역개발사업의 **목적을 달성하기 어렵다고 인정**되는 경우

○ (대체지정) 시행자 지정을 취소한 경우 사업시행자 지정절차에 따라 대체 지정할 수 있으며, 종전 시행자 지위 승계

(4) 사업시행 위탁

○ 공공시설 건설 업무를 국가, 지자체, 공공기관*, 또는 지방공사에, 토지매수·보상업무를 지자체, 공공기관**, 지방공사에 위탁 가능

* LH, 수자원공사, 농어촌공사, 관광공사, 철도공사, 시설공단

** LH, 수자원공사, 농어촌공사, 도로공사, 감정원

4) 실시계획 승인·변경

○ 승인권자 : 시·도지사

○ 신청 : 사업시행자

※ 사업시행자가 시장·군수·구청장인 경우 제외

○ 국가 또는 지방자치단체가 시행자인 경우로서 소관 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 직접 실시계획을 작성한 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지정권자와 협의하여야 하며, 이를 실시계획에 대한 승인으로 봄

	< 주 체 >		<경미한 변경>
실시계획 승인 신청 (§22)	: 사업시행자		O
↓			
관계 행정기관 협의 (§23①②)	: **시·도지사** (국토부 장관)	* 20일 이내 의견 제출 * 인허가의제 협의회	(생략) - §23②
↓			
지역개발조정위원회 (국토정책위원회) **심의** (§23①②)	: **시·도지사** (국토부 장관)		(생략) - §23②
↓			
승인·공보 고시 (§23③)	: **시·도지사** (국토부 장관)		O

5) 인허가 의제 협의회

○ 실시계획 승인 기간 단축을 위해 관련 인·허가 등을 담당하는 관계행정기관의 장으로 구성된 인허가의제협의회 구성·운영

※ (구성) 신청된 **실시계획의 의제 필요 사항(48개 인허가 의제** 중 해당 사항)을 소관 하는 **행정기관의 장**

※ (운영) 관계기관 의견제시 기한(20일) 내에 완료될 수 있도록 **신청 후 10일 이내 협의회 개최**(3일전 통보), **개최일에 의견 미제출한 경우 5일 이내 제출**

6) 지역개발사업구역 등 일괄 지정·승인

○ 지역개발사업구역 지정, 사업시행자 지정 및 실시계획의 일괄지정·승인이 가능하도록 하여 사업추진 기간 단축

7) 지자체 추진기구

가. 지역개발조정위원회

○ (구성) 위원장 1명, 부위원장 1명 포함 20명 이내 위원

※ 충청북도지역개발조정위원회 구성 : 20명(‘15. 11. 17. ~ ’ 17. 11. 16.)

◦ 위 원 장 : 시·도지사

◦ 부위원장 : 위원 중 위원장이 지명

◦ 위　　원 : ① 해당 시·도 지역개발 담당 국장

② 관할 **지방국토관리청장**, 지방환경관리청장, 지방산림청장

③ 국토계획·도시·관광·물류·과학기술·금융·환경·국방·군사시설 등 지역개발과 관련된 분야의 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 **위원장이 위촉**하는 자(**성별을 고려**하여 위촉)

◦ 임　　기 : 2년(1회 연임)

◦ 위원장 직무대행 : 부위원장(부위원장 수행 불가시 위원장이 지명)

◦ 간　　사 : 지역개발 담당 과장

○ (**심의사항**) 법 제42조, 시행령 제45조, 조례로 정하는 사항 심의

① **지역개발사업구역의 지정** 및 그 구역의 **실시계획 승인**

② 다른 계획 및 사업간 **유사·중복 검토·조정**

③ 기반시설 설치 등 **국가 재정지원 요청 대상·금액·시기**

④ **조성토지 등의 사용 및 처분**에 관한 사항

⑤ **원형지 공급** 등에 관한 사항

⑥ 그 밖에 위원회 심의가 필요하다고 판단되는 사항

8) 세제·부담금 등 지원사항

구 분	주요 지원내용	관련규정
재정지원	◦ 발전촉진형 : 지특 시·군자율편성예산 한도 외(국비 100%) – 성장촉진지역 : 보은·괴산·옥천·영동·단양 ◦ 거점육성형 : 지특 시도자율편성예산 한도내(국비보조율 90%) – 성장촉진지역 외 지역 : 청주·충주·제천·증평·진천·음성 ◦ 지원내용 : 기반시설 지원(진입도로, 연결도로, 주차장, 공원 등)	법55조,영58조
조세감면 (발전촉진형))	◦ <사업시행자> 1,000억 이상 투자시 - 법인세·소득세 : 3년간 50%, 2년간 25% - 취득세·재산세 : 100% ◦ <창업/사업장 신설> 100억이상 투자시 - 법인세·소득세 : 3년간 100%, 2년간 50% - 취득세·재산세 : 100%	법51조1항 조특법121조의17 지특법75조의2 지특법156조
부담금 감면	◦ 개발부담금, 농지보전부담금, 대체산림자원조성비, 대체초지조성비, ◦ 공유수면 점용·사용료 : 개별법의 부담금 감면시설 의제 시 감면 ◦ 하천 점용료 및 하천수 사용료	법51조2항
규제특례	◦ 인허가 의제(62개 법률) ◦ 규제특례(5종) – 대도시권 광역교통관리법 특례, 체육시설 설치·이용 – 사립학교 설치, 학교·교육과정 운영, 의료기관의 설치운영	법16조,24조 법59조~63조
토지수용	◦ 시행자는 필요시 토지·물건 또는 관리를 수용하거나 사용 가능	법제27조
채무보증	◦ 사업시행자에 대해 지자체의 채무보증 가능	법56조
국공유 재산	◦ 국공유재산 수의계약에 의해 사용·수익·임대 또는 매각 ◦ 국공유재산 임대기간 50년 범위내 가능 ◦ (발전촉진형)입주기업 국유재산 임대료 20%감면 – 공유재산은 조례로 규정	법52조 영56조
자금지원	◦ 입주기업 용지매입비 융자, 토지등 임대료 감면, 개발사업 자금 지원 가능 ◦ 의료시설, 교육시설, 주택등 편의시설 설치자금 지원	법54조1항 법54조2항
원형지 공급	◦ 사업시행자는 지정권자의 승인을 받아 지역개발사업구역 일부 원형지 공급 가능	법제33조
채무보증	◦ 지방자치단체는 시행자가 금융회사와 금융협약을 체결하는 경우 의회의 의결을 받아 채무보증 가능	법제56조
행정지원	◦ 입주기업 건축, 세무, 민원사무, 투자유치 등 일괄처리 지원 ◦ 사업구역 지정–시행자 지정–실시계획 승인의 3단계 일괄 지정 · 승인	법53조, 영57조 법제25조

참고 산업단지와 세제감면 비교('16. 12.현재)

○ 지역개발사업구역으로 지정 받을 경우 **중견기업 유치 시 유리**

구분		지역개발 및 지원에 관한 법률 (지역개발사업, 낙후지역)		산업 입지 및 개발에 관한 법률 (산업단지 조성사업, 전지역)	
		조세감면 범위	비고	조세감면 범위	비고
사업 시행자	법인세·소득세	3년간 50%, 2년간 25%	1,000억원 이상 투자시	-	-
	취득세·재산세	100%		60% (법35%+조례25%)	-
창업/사업장 신설	법인세·소득세	3년간 100%, 2년간 50%	100억원 이상 투자시	7년간 100%, 3년간 50%	수도권→지방으로 이전하는 공장 및 본사만 해당
	취득세·재산세	100%		75% (법50%+조례25%)	-

※ 지역개발구역 관련 감면규정

- **조세특례제한법** 제121조의 17, 시행령 제116조의 21
- **지방세특례제한법** 제75조의2, 제156조, 제177조의 2(면제규정에도 불구하고 100분의 100인 경우 100분의 85에 해당하는 감면률 적용)

※ 산업단지 관련 감면규정

- **조세특례제한법** 제63조의 2
- **지방세특례제한법** 제78조, 제177조의 2(면제규정에도 불구하고 100분의 100인 경우 100분의 85에 해당하는 감면률 적용)

▌조세특례제한법

제121조의17(기업도시개발구역 등의 창업기업 등에 대한 법인세 등의 감면)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(이하 이 장에서 “감면대상사업“이라 한다)을 하기 위한 투자로서 업종 및 투자금액이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 투자에 대해서는 제2항부터 제8항까지의 규정에 따라 법인세 또는 소득세를 감면한다.

3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따라 지정된 지역개발사업구역(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다) 또는 같은 법 제67조에 따른 지역활성화지역에 2018년 12월 31일까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외한다)하는 기업(법률 제12737호 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 부칙 제4조에 따라 의제된 지역개발사업구역 중 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법」에 따라 지정된 폐광지역진흥지구에 개발사업시행자로 선정되어 입주하는 경우에는 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 및 종합휴양업과 축산업을 경영하는 내국인을 포함한다)이 그 구역 또는 지역 안의 사업장에서 하는 사업

4. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다)에 따른 지역개발사업구역과 같은 법 제67조에 따른 지역활성화지역에서 같은 법 제19조에 따라 지정된 사업시행자가 하는 지역개발사업

② 제1항에 해당하는 기업의 감면대상사업에서 발생한 소득에 대해서는 사업개시일 이후 그 감면대상사업에서 최초로 소득이 발생한 과세연도(사업개시일부터 5년이 되는 날이 속하는 과세연도까지 그 사업에서 소득이 발생하지 아니한 경우에는 5년이 되는 날이 속하는 과세연도)의 개시일부터 3년 이내에 끝나는 과세연도에는 제1항제1호·제3호·제5호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 100에 상당하는 세액을, 제1항제2호·제4호·제6호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을 각각 감면하고, 그 다음 2년 이내에 끝나는 과세연도에는 제1항제1호·제3호·제5호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 50에 상당하는 세액을, 제1항제2호·제4호·제6호의 경우 법인세 또는 소득세의 100분의 25에 상당하는 세액을 각각 감면한다.

▌지방세특례제한법

제75조의2(기업도시개발구역 및 지역개발사업구역 내 창업기업 등에 대한 감면)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 영위하기 위하여 취득하는 부동산으로서 그 업종 및 투자금액이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 경우에 대해서는 취득세 및 재산세의 100분의 100의 범위에서 조례로 정하는 감면율을 각각 2016년 12월 31일까지 적용한다.

3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따라 지정된 지역개발사업구역(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다) 또는 같은 법 제67조에 따른 지역활성화지역에 2016년 12월 31일까지 창업하거나 사업장을 신설(기존 사업장을 이전하는 경우는 제외한다)하는 기업(법률 제12737호 지역 개발 및 지원에 관한 법률 부칙 제4조에 따라 의제된 지역개발사업구역 중 「폐광지역 개발 지원에 관한 특별법」에 따라 지정된 폐광지역진흥지구에 개발사업시행자로 선정되어 입주하는 경우에는 「관광진흥법」에 따른 관광숙박업 및 종합휴양업과 축산업을 경영하는 내국인을 포함한다)이 그 구역 또는 지역의 사업장에서 하는 사업

4. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조(같은 법 제7조제1항제1호에 해당하는 지역개발사업으로 한정한다)에 따른 지역개발사업구역과 같은 법 제67조에 따른 지역활성화지역에서 같은 법 제19조에 따라 지정된 사업시행자가 하는 지역개발사업

② 제1항에 따른 지방세 감면세액은 대통령령으로 정하는 바에 따라 추징할 수 있다.

▌지방세특례제한법 시행령

제35조의2(기업도시 및 지역개발사업구역 내 창업기업 등)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제75조의2제2항에 따라 그 감면된 취득세 또는 재산세를 각 호에서 정하는 바에 따라 추징한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유가 발생한 날부터 소급하여 5년 이내에 감면받은 세액 전액을 추징한다.

다. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」제18조에 따라 지역개발사업구역의 지정이 해제되거나 같은 법 제69조에 따라 지역활성화지역의 지정이 해제된 경우

※ 지역개발법 제18조
지역개발사업구역 지정 고시 후 3년이내 실시계획의 승인 신청을 하지 않는 경우, 실시계획 승인 고시 후 2년 이내 공사 또는 사업에 착수하지 않는 경우

9) 지역활성화지역

(1) 지역활성화지역 지정 규모 및 선정기준

○ 도별 성장촉진지역 시·군 수의 30% 범위에서 선정(전국 22개 시·군)

○ (**선정기준**) 일반적 낙후도를 반영하는 **공통지표(법정지표)**와 지역별 특성 요인을 반영할 수 있는 **특성지표(자율지표)로 구성**

- 선정기준은 국토교통부장관이 마련하여 고시(2014.12.29)

< 지역활성화지역 선정지표 >

<table>
<tr><th>구분</th><th>공통지표</th><th>특성지표</th></tr>
<tr><td>성격</td><td>기본지표</td><td>자율지표</td></tr>
<tr><td>근거</td><td>지역개발지원법 67조3항</td><td>지역개발지원법시행령 제63조</td></tr>
<tr><td>배점</td><td>최소 60% 이상</td><td>40% 미만</td></tr>
<tr><td>내용</td><td>
<table>
<tr><th>법정요건</th><th>지표구성</th></tr>
<tr><td>지역총생산</td><td>대상 시·군 GRDP</td></tr>
<tr><td>재정상황</td><td>재정력지수(3개년 평균)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역산업</td><td>지방소득세(3개년 평균)</td></tr>
<tr><td>근무 취업인구 변화율(10년)</td></tr>
<tr><td>인구변화율</td><td>평균 인구변화율(10년)
* 인구주택총조사 상주 인구 적용</td></tr>
</table>
</td><td>
<table>
<tr><th>예시요건</th><th>지표구성</th></tr>
<tr><td>지역접근성</td><td>주요교통시설과의 거리</td></tr>
<tr><td>재난·재해</td><td>피해규모, 횟수 등</td></tr>
<tr><td>토지이용 규제지역 비율</td><td>개발제한구역, 상수원보호구역 등 비율</td></tr>
<tr><td>고령화수준</td><td>65세 이상 인구 비율</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

○ (선정절차) 공통지표 배점, 특성지표 선택·배점 등 지역활성화지역 선정에 대하여 도지사가 해당 시·군 의견수렴을 거쳐 결정

○ 객관성·공정성 유지를 위해 해당 시·군에서 추천한 자가 포함되는 자체 선정위원회를 구성하여 자문 또는 심사

< 지역활성화지역 지정절차 >

선정계획 수립 (시·도) → **선정위원회등** (시·도) → **종합평가** (시·도) → **지정요청** (시·도) → **지정** (국토부)

(2) 지역활성화지역 지원

○ (**정부지원**) 일반 성촉지역 시·군에 비하여 포괄보조 차등·우선지원

- 해당지역의 기반시설에 대하여 **성촉지역접근성 시설** 예산 범위 내 **포괄보조금 지급 규모 확대(50%) 및 우선 지원**

< 성장촉진지역 및 지역활성화지역 지원규모 비교 >

내역사업	성장촉진지역	**지역활성화지역**	**비고(지원내용)**
지역접근성시설	총 200억원	**총 300억원**	50% 추가 지원

- 기타 공모형 **소규모 사업 선정**시 지역활성화 지역 사업에 대한 **가점 부여, 수요 응답형 대중교통 운영 지원**

○ (시도지원) 지역개발지원법에 의한 「낙후지역발전 특별회계」를 설치하고 지역활성화 지역 사업에 대해 보조사업* 등 차등 지원

* 문화시설, 농업기반, 지역특성화산업 육성 등 20여개 시도 포괄보조사업

○ 현재 특별회계를 운영중인 충청북도*와 전라북도** 사례 적용

* (충청북도) '07조례제정→' 08특별회계 설치→낙후도 기준 4개 그룹으로 차등 지원

** (전라북도) '06 조례제정, 전북 동부권 6개 군 지역발전사업 지원

(3) 지정기간 등

○ 신규 지역개발사업구역 운영, 종전 개발촉진지구 등 사업지원 등 재정여건 등 고려하여 지정기간은 10년으로 설정

○ 성장촉진지역에서 제외되는 시·군은 지역활성화지역에서 즉시 제외

* 지원중인 국비지원사업은 지역위, 기재부 등과 협의하여 계속 지원여부 결정

참고 우리 도 지정현황

▶ **2개 군(영동군, 단양군)** / 국토교통부 고시(2015. 3. 30.) * 전국 22개 시·군

▶ 지정기간 : 고시일로부터 10년

10) 투자선도지구

(1) 투자선도지구 정의

○ 지역개발사업 중 발전 잠재력이 있고 경제 파급효과가 큰 지역 전략사업에 규제특례, 인센티브, 재정 등을 집중 지원하는 지구

⇒ 지역의 **성장거점을 육성**하고, **민간투자**를 **활성화**

※ 지역 개발 및 지원에 관한 법률 제2조 제4호
- 지역개발사업구역 중 지역의 성장거점으로 육성하고 특별히 민간투자를 활성화하기 위하여 제45조에 따라 지정·고시된 지구

(2) 투자선도지구 지정요건 및 유형

가. 지정요건

① 기반시설 확보(가능성) ② 성장잠재력 ③ 투자 또는 고용창출 예상규모
④ 성장동력 창출 및 파급효과 ⑤ 지역생활권의 거점 ⑥ 민간투자 가능성

※ **지정요건** (지역 개발 및 지원에 관한 법률 제45조 및 시행령 제48조)

<법 률>

1. 광역교통망 등 기반시설이 충분히 확보되어 있거나 확보될 수 있을 것
2. 지역특화산업, 문화·관광 등의 분야에서 성장잠재력이 양호할 것
3. 투자 또는 고용창출 예상규모가 **대통령령**으로 정하는 기준을 충족할 것

<시행령>

1. **법률 제3호**에서 "대통령령으로 정하는 기준"이라 함은 투자선도지구로 지정하려는 지역에서 시행하는 사업으로 **총 투자금액이 1,000억원 이상**이거나 **300인 이상의 신규 고용 창출**이 가능한 경우를 말한다. 다만, 법 제2조제5호에 따른 낙후지역은 **총 투자금액 500억원 이상이거나 100인 이상 신규 고용창출**이 가능한 경우로 한다.
2. 지역 경제의 성장동력을 창출할 수 있고, 인근 지역에 미치는 파급효과가 클 것으로 예상되는 지역
3. 지역생활권의 거점으로 개발이 필요한 지역
4. 민간투자의 실현가능성이 있는 지역

나. 유형

○ 낙후지역(성장촉진지역·특수상황지역 등)에 적용되는 발전촉진형, 거점지역(낙후지역 외 거점지역)에 적용되는 거점육성형으로 구분

- 필요시, 국토정책위원회 심의를 거쳐 **투자·고용규모 기준 완화** 가능

구분	발전촉진형	거점육성형
대상지역	낙후지역(성장촉진·특수상황지역)	낙후지역 외 지역
투자·고용	500억 투자 또는 100인 고용	1,000억 투자 또는 300인 고용
규모	3만㎡이상	10만㎡이상

(3) 투자선도지구 공모 및 지정절차

가. 투자선도지구 시범지정 신청 대상 사업

○ 투자선도지구 지정 요건을 충족하는 기존 지역개발사업* 또는 신규 추진 예정인 지역개발사업

* **기존 지역개발사업** : ① 개발촉진지구, 특정지역, 지역종합개발지구 개발계획에 포함된 단위사업
② 신발전지역 종합발전계획에 포함된 발전촉진지구 지정 예정지역 또는 발전촉진지구

※ **사업예시** : 문화·관광시설, 신규 역세권 개발, 산업단지, 유통단지, R&D 시설, 지역특화사업(농업·생산, 에너지, 의료·복지, 교육 등) 등

나. 투자선도지구 시범지구 선정 공모절차

설명회 ⇨ 지자체 공모 착수 ⇨ 공모 접수 ⇨ 심사 ⇨ 시범지구 선정 ⇨ 지구 지정

다. 투자선도지구 지정 절차

○ 시범지구별로 지정계획을 작성하여, ‘지역개발지원법’의 투자선도지구 지정절차에 따라 지구 지정

지정계획 작성	의견청취	투자선도지구 지정 신청	관계기관 협의	국토정책 위원회 심의	지구지정
시·도지사	시·도지사	시·도지사 →국토부장관	국토부	국토부	국토부

< 기 지정된 지역개발사업구역 투자선도지구 지정 절차 >

지정 신청
(시·도지사)

⇩

투자선도지구 지정 및 지역개발사업구역 변경
(국토부장관)

⇩ (투자선도지구)

실시계획 승인 (시·도지사)
및 사업시행

⇩ (기반시설)

지역개발계획 변경
(국토부장관 승인)
* 기반시설사업 반영

⇩

지역개발사업구역 지정(시·도지사) **실시계획 승인 및 사업시행**(시장·군수)

< 신규 지역개발사업 투자선도지구 지정 절차 >

지역개발사업구역 및 투자선도지구 지정 신청
(시·도지사)

⇩

지역개발사업구역 및 투자선도지구 지정
(국토부장관)

⇩ (투자선도지구)

실시계획 승인 (시·도지사)
및 사업시행

⇩ (기반시설)

지역개발계획 변경
(국토부장관 승인)
* 기반시설사업 반영

⇩

지역개발사업구역 지정(시·도지사) **실시계획 승인 및 사업시행**(시장·군수)

(3) 인센티브 및 지원사항

○ 규제특례, 조세감면(낙후형), 국유재산 임대료 감면, 부담금 감면(낙후형), 자금지원(지자체), 재정지원(국가) 등 종합지원

<table>
<tr><th></th><th colspan="2">거점육성형</th><th colspan="2">발전촉진형</th></tr>
<tr><td>규제특례
(선택적용)</td><td colspan="4">· 건폐율·용적률을 국계법상 최대한도까지 완화
· 특별건축구역 지정
· 주택공급 특례
· 인허가 의제 (임대전용산단 지정, 관광특구 지정, 문화산업진흥지구 지정)
· 지역개발사업구역과 동일한 67개 특례 적용
(인허가 의제 62종 및 학교·교육과정 특례, 의료시설특례, 체육시설 설치 특례, 광역교통개선대책 특례, 원형지 공급)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">조세</td><td colspan="2" rowspan="2">–</td><td>법인세
소득세</td><td>·입주기업(100억 이상 투자)
3년 100% 2년 50% 감면
·시행자(1,000억이상 투자)
3년 50%, 2년 25% 감면</td></tr>
<tr><td>취득세
재산세</td><td>조례로 정함</td></tr>
<tr><td rowspan="5">부담금</td><td>개발부담금</td><td colspan="3">농촌휴양시설, 산업단지(물류단지), 공장 등 의제 시 감면</td></tr>
<tr><td>농지보전부담금</td><td colspan="3">〃</td></tr>
<tr><td>대체산림자원조성비</td><td colspan="3">〃</td></tr>
<tr><td>대체초지조성비</td><td colspan="3">〃</td></tr>
<tr><td>공유수면점용·사용료</td><td colspan="3">산업단지 의제 시 감면</td></tr>
<tr><td>국유재산</td><td colspan="2">–</td><td colspan="2">임대료 20%이내 감면</td></tr>
<tr><td>자금지원</td><td colspan="4">· (고용부) 직업능력개발훈련 비용 우선지원
· (문화부) 관광진흥개발기금 대여·보조
· (지자체) 용지매입비 융자, 토지등 임대료 감면, 편의시설 설치자금 지원</td></tr>
<tr><td>재정지원</td><td colspan="4">기반시설(별도예산 확보 추진, 미 확보시 기존 예산 활용)</td></tr>
</table>

*** 발전촉진형 지역개발사업 : 시·군별 지원 한도액과 별도로 추가 지원**

○ (규제특례) 건폐율·용적률 완화, 특별건축구역, 주택공급특례, 추가 인허가 의제 3종, 지역개발사업구역과 동일한 규제특례 67종 적용

참고 우리 도 추진사업 (발전촉진형 투자선도지구)

▶ '16년 선정(국토부) : 1개소(**영동군 레인보우 힐링타운 조성사업**)

11) 지역수요맞춤지원사업

(1) 대상 지자체 및 지원범위

가. 대상 지자체

○ 성장촉진지역으로 지정된 70개 시・군 대상

※ 우리 도 성장촉진지역 : 5개 군(보은, 옥천, 영동, 괴산, 단양)

나. 지원 범위

○ (지원규모) 최대 지원규모는 30억원을 원칙으로 하되, 다양한 사업 아이디어 발굴을 유도하기 위해 공모

○ 가능한 사업규모 세분화

- 사업기간은 3년(부득이한 경우 최장 5년까지 연장 가능)으로 하며, 국고 보조율은 100%
- 지역활성화지역*에 대해서는 공모 참여 시 가점 부여, 공모 가능한 유형 추가 (수요응답형 대중교통 지원)

* 낙후도 등을 고려하여 시・도별 성장촉진지역 중 30% 지정(22개 시군)

(2) 지원 대상사업

가. 기본 방향

○ 지자체의 사업 발굴 자율성을 최대한 보장하기 위해 지원 제외사업 외에는 사업 공모방식 도입

○ 지원대상은 **기반시설(H/W)과 문화 컨텐츠 등 S/W(타부처 사업 연계가능) 융・복합**을 통해 **새로운 부가가치**를 **창출**하는 사업

- **지역경제활성화・지역역량 제고** 등 실현에 이바지하는 사업 위주로 선정

나. 법적 근거

○ (사업시행) 지역개발지원법 제11조제1항제2호에 따라 소규모 지역개발사업 구역으로 지정(시・도지사 권한)하여 사업 시행

○ (재정지원) **균특법 제34조, 지역개발지원법 제55조 및 시행령 제58조**에 근거하여 재정지원

- **균특법 제34조**에서 지특회계 **생활기반계정 세출** 항목으로 지역개발 지원법에 따른 지역개발사업 **등 지자체 보조사업**을 규정

- **지역개발지원법 제55조*** 및 **시행령 제58조**에서는 국토계획법 제2조제6호에 따른 **기반시설**을 **지원**할 수 있도록 규정

* 국가와 지방자치단체는 도로·철도 등 대통령령으로 정하는 시설(국토계획법 제2조제6호에 따른 기반시설)을 직접 설치하거나 설치비용 지원 가능

다. 지원 제외사업

○ **제도의 독자성 유지**를 위해 **타부처 또는 국토부 사업**으로 지원 중이거나, **제도 취지에 배치되는 사업** 등을 지원 제외대상에 포함

< 지원 제외사업 >

① **중복 사업** : 타부처 또는 국토부 사업으로 지원 중이거나 지원예정인 사업
* 중복여지가 있더라도 소규모 예산지원으로 큰 효과를 볼 수 있는 경우 제외

② **법령에 의한 지원제외 사업** : 국가균형발전특별법(시행령 별표2)에서 지원 제외대상으로 규정하고 있는 사업 및 보조금 관리에 관한 법률(시행령 별표2)에서 자치사무로 규정하고 있는 사업

③ **제도 도입취지에 현저하게 배치되는 사업** : 단순 행사비 지출, 특정 개인의 편의를 위한 사업 등 주민생활 관련성이 현저하게 떨어진다고 판단되는 사업

④ **지방재정투융자심사**(지방재정법 제37조)에서 타당성이 없다고 판정된 사업

⑤ **주민 반대·민원**이 극심하고, 언론 등 매스컴에서 문제사업으로 **이슈화**된 경우

참고 우리 도 추진사업

▶ '15년 선정(국토부) : 2개 군(영동, 단양)
- 영동 : 박연 국악마을 체험관광 활성화사업 / 단양 : 수양개 역사 문화길 조성사업

▶ '16년 선정(국토부) : 2개 군(옥천, 단양)
- 옥천 : 꿈엔 늘~향수(鄕愁)누리 조성사업 / 단양 : 다누리 복합문화광장 조성사업

< 지역수요맞춤지원사업 선정 절차 >

추진절차		주요내용	비고
공모계획 수립		· 공모계획 수립 및 공모지침 배포	국토부 → 시·도
⇩			
사업발굴·신청		· 사업발굴 : 기초지자체 · 취합·신청 : 광역지자체 · 신청 관련 서류 작성·제출 – 공문(원본) 1부 – 신청서(원본) 1부 – 사업계획(안) 10부 – 평가자료 10부	시·도 → 국토부
⇩			
지역사업공모 선정위원회 구성		· 구성요건 : 부처, 공공기관 등 추천 및 전문분야·지역 고려	국토부
⇩			
사업 선정	예비검토	· 지원제외대상, 서류 누락여부 검토 · 평가대상사업 확정	지공위
	서면평가	· 평가지표에 따른 평가 수행 · 최종 지원사업 개수 대비 1.5배수 내외 선정	지공위
	현장방문	· 현장 확인이 필요하다고 인정되는 사업에 한해 실시	선정위원회
	사업발표회	· 사업내용 발표 및 질의·응답 · 최종 평가점수 및 지원대상 확정	지공위
⇩			
선정결과 통보		· 선정결과 지자체 통보	국토부 → 시·도
⇩			
사업 시행 및 관리		· 예산 배정 및 집행 관리	국토부, 지자체

참고	기존 성장촉진지역 지원방식과 비교

구분	지역수요 맞춤지원	기존 성촉지역 지원방식
사업 내용	**소규모 창조융합사업** **(H/W+S/W)** 예: 기반시설(주차장)+ 비수기시 주차장 활용도 제고를 위한 S/W 사업지원(캠핑공간 조성)	**대규모 기반시설사업** **(H/W 중심)** 예: 관광휴양단지 활성화를 위한 진입도로 조성
사업 규모	**최대 30억원 수준**	**최대 300억원 수준** **(평균 사업비 107억원)**
전체 예산규모	**약 300억원 범위** **(성촉 전체예산 약 20% 범위내)**	**약 1,800억원 범위** **(성촉 전체예산 약 80% 수준)**
지원 대상	**성장촉진지역 70개 시·군**	**성장촉진지역 29개 시·군** (43개 지역 지원완료, 신규지정 지자체 2개 포함)
지원 방식	**지자체의 자발적 경쟁**을 유도하는 **공모시행**	**개발계획에 따른 일률적 지원**
추진 방향	**주민 참여의 상향식 지원** ※ 사업계획 수립 및 발굴을 주민·지자체에 의존	**중앙정부·지자체 주도의 하향식 지원** ※ 개발계획 수립을 연구기관·용역업체에 의존
공통 사항	• (**보조율**) 국비 100% • (**근거법**) 국가균형특별법 제34조제2항(지역개발계정사업의 세출) 지역개발지원법 제11조(지역개발사업구역 지정) • (**예산 계정**) 지특회계 성장촉진지역 계정(시·군·구 자율편성)	

토지수용

Ⅳ. 토지수용

1. 개념

○ 토지수용은 공익사업에 필요한 토지 등에 대한 협의취득이 불가능한 경우 보상을 전제로 강제 취득하는 침해적 행정처분이므로 반드시 법적 근거와 절차 준수가 요구되며, 절차상 흠결 시 무효 또는 취소사유가 되는 바 엄격한 법 적용 필요

○ 토지수용은 일반적으로 사업인정, 토지조서 및 물건조서 작성, 협의, 재결 순으로 진행됨

▮ 근거법령 : 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법령」(약칭 : 토지보상법)

헌법 제23조 제3항 ※ **공공필요**에 의한 **재산권의 수용·사용 또는 제한** 및 그에 대한 **보상은 법률**로써하되, **정당한 보상**을 지급하여야 한다.		
법 률	토지보상법 (보상의 일반법적 지위)	부동산가격 공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률
시행령, 시행규칙, 훈령	토지보상법 시행령	부동산공시법 시행령
	토지보상법 시행규칙	부동산공시법 시행규칙
	농작물실제소득 인정기준	감정평가에 관한 규칙
		표준지조사 평가기준

▮ 공익사업의 범위

○ 토지보상법(제4조) : 국방・군사, 철도・도로・항만, 청사・공장 등 관련 공익사업

- 국방・군사에 관한 사업
- 관계 법률에 따라 허가・인가・승인・지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 철도・도로・공항・항만・주차장・공영차고지・화물터미널・궤도(軌道)・하천・제방・댐・운하・수도・하수도・하수종말처리・폐수처리・사방(砂防)・방풍(防風)・방화(防火)・방조(防潮)・방수(防水)・저수지・용수로・배수로・석유비축・송유・폐기물처리・전기・전기통신・방송・가스 및 기상 관측에 관한 사업

- 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장· 운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업
- 관계 법률에 따라 허가·인가·승인·지정 등을 받아 공익을 목적으로 시행하는 학교·도서관·박물관 및 미술관 건립에 관한 사업
- 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관, 「지방공기업법」에 따른 지방공기업 또는 국가나 지방자치단체가 지정한 자가 임대나 양도의 목적으로 시행하는 주택 건설 또는 택지 및 산업단지 조성에 관한 사업
- 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 통로, 교량, 전선로, 재료적치장 또는 그 밖의 부속시설에 관한 사업
- 제1호부터 제5호까지의 사업을 시행하기 위하여 필요한 주택, 공장 등의 이주단지 조성에 관한 사업
- 그 밖에 별표에 규정된 법률에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업

※ 토지보상법 별표에 명시한 110개 공익사업(별첨 2 참고)

◦ **골프장의 공익사업 인정여부**

- 골프장은 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙' 제99조 개정(2011. 11. 1.개정, 2011. 12. 1.시행)에 따라 도시계획시설(체육시설)에서 제외
- 다만, 시행당시 도시계획시설 결정 입안을 제안하였거나, 도시 관리계획을 입안중이거나, 도시관리계획 결정을 신청한 체육시설은 종전규정 적용(공익사업 인정) 가능

▌손실보상의 원칙

○ 사업시행자 보상원칙(법 제61조)
○ 사전보상 원칙(법 제62조)
○ 현금보상 원칙(법 제63조)
○ 개인별 보상원칙(법 제64조)
○ 일괄보상 원칙(법 제65조)
○ 사업시행이익과 상계금지 원칙(법 제66조)
○ 개발이익 배제의 원칙(법 제67조제2항)

2. 용어정의

구 분	정 의
공익사업	• 토지보상법 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업(별첨2 참고)
사업시행자	• 공익사업을 수행하는 자
토지소유자	• 공익사업에 필요한 토지의 소유자
관 계 인	• 사업시행자가 취득하거나 사용할 토지에 관하여 지상권·지역권·전세권·저당권·사용대차 또는 임대차에 따른 권리 또는 그 밖에 토지에 관한 소유권 외의 권리를 가진 자나 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자 ※ 제22조에 따른 사업인정의 고시 후 권리를 취득한 자는 기존의 권리를 승계한 자를 제외하고는 관계인에 미포함
가격시점	• 제67조제1항에 따른 보상액 산정(算定)의 기준이 되는 시점 ※ 협의의 경우 협의성립 당시의 가격을, 재결에 의한 경우에는 수용 또는 사용의 재결당시 가격(토지보상법 제67조제1항)
사업인정	• 공익사업을 토지 등을 수용하거나 사용할 사업으로 결정하는 것
대상물건	•「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 (이하 "법"이라 한다) 제2조제1호의 규정에 의한 토지·물건 및 권리로서 평가의 대상이 되는 것 ※ 토지 및 이에 관한 소유권 외 권리, 입목·건물 및 기타 토지에 정착된 물건과 관련 소유권 외 권리, 광업권, 어업권, 흙·자갈 등 권리(토지보상법 제2조1호, 제3조)
지 장 물	• 공익사업시행지구내의 토지에 정착한 건축물·공작물·시설·입목·죽목 및 농작물 그 밖의 물건 중에서 당해 공익사업의 수행을 위하여 직접 필요하지 아니한 물건
이 전 비	• 대상물건의 유용성을 동일하게 유지하면서 이를 당해 공익사업시행지구 밖의 지역으로 이전·이설 또는 이식하는데 소요되는 비용 ※ 물건의 해체비, 건축허가에 일반적으로 소요되는 경비를 포함한 건축비와 적정거리까지의 운반비를 포함, 「건축법」 등 관계법령에 의하여 요구되는 시설의 개선에 필요한 비용 제외

3. 토지 취득 및 보상흐름

공익사업 계획 결정 (사업인정고시 의제)	[사업시행 관련 인허가·승인·지정·결정권자]	
⬇		
토지·물건조서 작성	[사업시행자]	
⬇		
보상계획 공고 · 열람	[사업시행자]	• 전국 보급 일간지(20인 이상) • 14일이상 열람, 소유자 등 개인별 통지
⬇		보상협의회 구성(10만㎡이상, 50인 이상)
보상액 산정	[사업시행자]	• 2인 이상 감정평가업자에게 의뢰
⬇		
협의취득	[사업시행자 ↔ 소유자 · 이해관계인]	• 매매계약, 보상금 지급, 등기

<협의취득이 되지 않거나 불가능한 경우>

사업인정 · 고시	[국토교통부장관]	• 개별법상 사업인정고시가 의제되는 특례규정이 없는 경우 • 중토위 및 사업인정 이해관계자 의견 청취 (2016.6.30. 시행)
⬇		
수용재결	[토지수용위원회]	• 시·군, 민간사업자 : 지토위 • 도, 중앙, 국영기업 : 중토위
⬇		
보상금 지급, 공탁, 소유권이전	[사업시행자]	• 소유자 협의시 보상취득 • 협의불응시 공탁하여 강제취득
⬇		
수용재결 불복에 대한 구제	[토지소유자 등]	• 이의신청(이의재결) 또는 소제기 (행정소송)

4. 수용재결 절차

재결의 신청 (법 제28조)	[사업시행자→지토위]	• 사업인정고시일부터 1년 이내 또는 개별법에 규정한 사업기간내 신청
⬇		
재결신청서 검토	[지토위]	• 재결신청자, 신청기간, 토지 및 물건조서, 사업인정 여부, 협의경위 등
⬇		
공고열람 및 의견접수 (법 제31조)	[지토위, 시·군]	• 시·군 게시공고(14일이상 열람) • 소유자 등 의견청취
⬇		
심리자료 징구 및 조사 보상액 평가 (법 제58조)	[지토위]	• 소유자 의견관련 자료 징구 • 현지조사 • 감정평가업자에게 평가의뢰
⬇		
심리·의결 (법 제32조)	[지토위]	• 위원회 개최
⬇		
재결서 송달 (법 제34조)	[지토위]	• 재결서 정본 사업시행자, 소유자 및 관계인에게 송달

행정소송 제기(소유자)
(재결서 받은 날로부터 60일이내)

이의신청(소유자)
(재결서 받은 날로부터 30일이내)

⬇

감정평가 의뢰 및 보상액 산정

⬇

이 의 재 결

⬇

재결서 송달

⬇

행정소송 제기(소유자)
(재결서 받은 날로부터 30일이내)

5. 재결사례

▮ 물건 평가기준

○ 물건에 대한 일반적인 평가기준으로는 이전에 필요한 비용, 즉 이전비로 평가보상함이 원칙이고, 예외적으로 물건의 가격, 즉 취득비로 평가보상함(토지보상법 제75조 제1항)

※ 이전비란 대상물건의 유용성을 동일하게 유지하며 이를 당해 공익사업시행지구밖의 지역으로 이전·이설 또는 이식하는데 소요되는 비용을 말하며, 물건의 해체비·건축비와 적정거리까지의 운반비를 포함하며, 「건축법」 등 관계법령에 의한 시설개선에 필요한 비용은 포함하지 아니함(토지보상법시행규칙 제2조제4호)

- 이전이 가능한지의 여부는 물리적·기술적인 면에서 판단하는 것이 아니라 경제적인 관점에서 이전이 타당한지 여부를 판단하여야 하며, 이전비로 평가하기 위해서는 이전가능여부, 이전비용이 취득비용을 초과하는지 여부 등을 검토하여야 함(대법원 판례 1991. 10. 22. 선고 90누10117 판결 참조)

○ 무허가건물 보상

- 무허가건물이라 함은「건축법」등 관계법령에 의하여 허가를 받거나 신고를 하고 건축하여야 하는 건축물을 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 건축물을 말하며,
- 1989. 1. 24. 이전에 건축된 무허가건축물은 「토지보상법시행규칙」 부칙 제5조의 규정에 의거 이를 적법한 건축물로 보아 이전비 등을 평가보상하고, 또한 이주대책, 주거 이전비 및 주거용 건축물에 대한 최저보상과 가산보상의 특례 등도 적용
- 1989. 1. 24. 이후에 건축된 무허가건축물 중 사업인정고시 이전에 건축된 건축물은 그 이전비 등을 평가 후 보상
- 사업인정고시가 있은 후에는「토지보상법」제25조의 규정에 의거 허가 없이 건축물을 건축할 수 없으므로 사업인정고시 이후의 위법건축물은 수용보상대상이 아님 (대법원판례 2001. 4. 13. 선고 2000두6411판결 참조)

- 철거 및 원상회복 명령이 있는 무허가 건축물의 보상 대상인지? · 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에서 보상에 관하여 제한을 둔 경우 또는 공익사업과 관련 없이 관계법령에 위반되어 이전·철거 등의 조치가 진행되고 있는 등의 경우에는 당해 공익사업의 시행으로 인한 손실이 발생한다고 볼 수 없으므로 보상대상에 해당되지 않음

○ 수목보상

- 수목은 이식에 필요한 비용으로 보상하는 것이 원칙이나 과수 그 밖의 수익수와 관상수, 묘목 등에 대하여는 「토지보상법」 제75조제1항의 단서 규정에 해당하는 경우 물건가격으로 보상
- 수목의 수량은 평가 대상이 되는 수목을 그루별로 조사하여 산정함을 원칙으로 하되, 그루별로 조사할 수 없는 특별한 사유가 있는 경우에는 단위면적을 기준으로 하는 표본추출방식에 의함
- 수목의 본수가 정상식에 미달되어 식재되어 있는 경우에는 그 상태대로, 정상식을 초과하여 식재되어 있거나 다른 수종의 나무가 보식 또는 간식되어 있는 경우에는 정상식을 기준으로 평가한 보상액을 초과하지 못함

– 수용대상토지 위에 식재된 수목이 조림된 용재림으로서 보상받기 위한 요건은? · 수용대상 토지 위에 식재된 수목이 '조림된 용재림'으로서 보상받기 위하여는 토지보상법 시행규칙 제39조제4항 소정의 산림법에 의한 산림의 영림계획인가를 받아 사업하였거나 산림의 생산요소를 기업적으로 경영 관리하는 산림으로서 입목에 관한 법률 제8조의 규정에 의하여 등록된 입목의 집단 또는 이에 준하는 산림이어야 함(대법원 판례 2002. 6. 28. 선고 2002두2727 판결)

○ 영업손실 보상

- 토지보상법상의 영업손실 대상 영업은 사업인정고시일 등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업을 그 대상으로 정하고 있음
- 영업손실보상은 공익사업의 시행으로 인하여 통상적으로 받게 되는 영업상의 손실을 보상하는 것으로 이는 현재 그 자체가 지니고 있는 재산적 가치를 보상하는 것이 아니라 그 영업에서 발생하는 소득 또는 이익이 장래에 계속 유지될 것임을 전제로 하여 일정기간 동안의 소득 또는 이익을 보상하는 것임
- 영업손실보상은 법률적으로 또는 현실적으로 영업방소를 이전하여 영업을 할 수 있는지 여부에 따라 폐업 또는 휴업으로 구분보상하며, 사업인정고시일 등 이후 영업, 무허가 영업 및 허가 등을 받아 그 내용대로 영업을 행하고 있지 않는 영업은 원칙적으로 보상대상이 아님

– 부동산 임대업자로서 임대한 상가건물이 철거되는 경우 영업보상 대상인지 여부 · 토지보상법상 영업손실을 보상하여야 하는 영업으로 사업인정고시일 등 전부터 일정한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 영리를 목적으로 행하고 있는 영업과 영업을 행함에 있어 관계법령에 의한 허가 등을 필요로 하는 경우에는 허가 등을 받아 그 내용대로 행하고 있는 영업을 규정하고 있는 바 건물소유자가 건물을 임대함에 따른 부동산 임대소득과 같은 원물에 대한 소득을 얻는 것은 영업으로 볼 수 없으므로 영업보상대상에서 제외됨

- 무허가 건물에서의 자유영업에 대한 영업손실 보상금 및 시설이전비 지급 가능여부
  · 면허나 허가를 요하는 영업을 허가 없이 행한 경우에는 영업손실 보상은 해당되지 않으나 영업 시설물의 이전비는 보상대상이 됨

○ 축산보상

- 보상의 대상이 되는 축산은「토지보상법시행규칙」제49조에 해당되는 경우를 말함

- 도로개설사업에 편입되어 토지보상계획 공고 및 평가 당시에 양계(약 30,000 마리)중에 있었으나, 조류독감의 발생으로 닭을 모두 살처분시켜 보상당시에는 양계업을 행하지 아니하는 경우에 축산보상대상에 해당되는지 여부
  · 산업보상대상은 공익사업에 관한 고시 등이 있기 이전부터 행하던 축산업이 공익사업의 시행으로 인하여 이전하는 경우에 해당됩니다. 그러나 조류독감의 발생으로 가축전염예방법에 의하여 살처분시킨 경우로서 이에 대한 축산보상을 받는 것은 별론으로 하더라도, 보상당시에 양계업을 계속 행하지 아니한 경우에는 당해 공익사업으로 인한 손실이 있었다고 보기 어려울 것이므로 축산업 보상 또는 영업보상 대상에 해당되지 아니하는 것으로 봄

○ 농업손실보상

- 농업손실보상이란 공익사업시행지구에 편입되는 농지에 대하여 실제 재배하는 농작물 보상과는 별도로 농민이 편입농지에서 영농을 계속하지 못함에 따른 농업의 손실보상으로 「토지보상법시행규칙」제48조의 규정에 의한 보상을 말함
- 보상대상자
  · 원칙적으로 보상계획공고 또는 사업인정고시일 당시의 실제경작자
  · 임차농지일 경우로서 농지의 소유자가 당해 지역에 거주하는 농민인 경우
- 농지소유자와 실제경작자간에 협의 성립 : 협의내용에 따라 보상
- 농지소유자와 실제경작자간에 협의 불성립 : 각각 50%씩 보상
- 경작자 자의에 의한 이농, 임대차계약의 해지 등의 사유로 보상협의일 또는 수용재결일 당시
- 미경작 : 농지소유자

- 농업손실 보상과 관련하여 소유자와 경작자 간의 분쟁이 있는 경우 처리방법
  · 토지보상법 제77제2항에 따르면 농업의 손실에 대하여는 실제경작자에게 보상하되, 농지소유자가 해당지역에 거주하는 농민인 경우 농지소유자와 실제경작자가 협의하는바에 따라 보상할수 있음
  · 농지소유자와 실제경작자간에 협의가 성립되지 아니할 경우 농지의 소유자와 실제 경작자에게 각각 영농손실액의 50%의 해당하는 금액을 보상하고도록 규정하고 있으며, 농지의 소유자가 해당지역에 거주하는 농민이 아닌 경우에는 실제경작자에게 보상하도록 규정하고 있음

○ 잔여지의 개념

- 잔여지라 함은 동일한 토지소유자에 속하는 일단의 토지 중 일부만이 공익사업 용지에 편입되고 남은 토지를 말하며, 잔여지를 종래의 목적·용도에 이용할 수 없게 되거나 하나의 택지로서 이용할 수 없게 된 경우 토지소유자의 수용청구가 있을 경우 이를 확대보상
- 잔여지 매수청구는 사업시행자와 보상협의시에 하거나, 사업인정 이후에는 관할 토지수용위원회의 수용재결이 있기 전까지 하여야 하고, 이미 협의가 성립되었거나 관할 토지수용위원회의 수용재결이 있은 후에는 잔여지 매수청구를 할 수 없음

※ 잔여지 확대보상 판단 기준

- 임　야
  - 잔여면적이 330㎡ 이하인 토지
  - 잔여 토지가 급경사 또는 하천으로 둘러쌓여 고립되는 등 토지의 진·출입이 불가능하여 토지로서의 이용가치가 상실되었다고 인정되는 토지
  - 잔여지의 면적 비중이 공익사업 편입 전 전체토지의 면적 대비 25%이하인 경우

- 전·답·과수원
  - 잔여면적이 330㎡ 이하인 토지
  - 농기계 진입과 회전이 곤란할 정도로 폭이 좁고 길게 남거나 부정형 등으로 영농이 현저히 곤란한 경우
  - 당해 공익사업으로 진·출입 또는 용·배수가 차단되어 영농이 현저히 곤란한 경우
  - 잔여지의 면적 비중이 공익사업 편입 전 전체토지의 면적 대비 25%이하인 경우

- 기타토지
  - 잔여면적이 330㎡ 이하인 토지
  - 기타 용도의 잔여지인 경우 잔여지의 면적,위치,형태,용도지역 등 제반사항을 고려하여 종래 목적대로 사용함이 현저히 곤란하다고 인정되는 토지
  - 잔여지의 면적 비중이 공익사업 편입전 전체토지의 면적대비 25%이하인 경우

6. 재결의 단계별 절차

▮ 사업 인정

○ 사업인정이란 공익사업을 토지 등을 수용하거나 사용할 사업으로 결정하는 것으로서 공익사업 시행자에게 그 후 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 일정한 내용의 수용권을 설정하여 주는 행정처분임.

○ 사업시행자가 사업인정을 받으려면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지수용법' 이라한다)제4조 각호에 열거된 사업 또는 개별법에 근거가 있어야 하고, 공공필요성이 있어야 하며, 공익사업을 수행할 의사와 능력이 있어야 함.

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 개별법에서 실시계획의 인가 등을 사업인정으로 보도록 특례를 정하고 있는 경우가 많음.

○ 사업인정은 국토교통부장관이 관계 중앙행정기관의 장 및 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사와 협의하고, 중앙토지수용위원회 및 사업인정에 이해관계가 있는 자의 의견을 들어 결정하고, 이를 고시함으로써 효력이 발생함(법 제20조~제22조)

○ 사업인정으로 수용대상목적물의 범위가 확정되고, 목적물에 관한 현재 및 장래의 권리자에 대항할 수 있는 공법상의 권리로서의 효력이 발생함(대법원 1995.12.5 선고 95누4889판결, 대법원1996.4.26.선고95누13241판결, 대법원 2002.3.22.선고 2001누9150판결, 참조)

※ 사업인정고시를「토지보상법」제22조제1항 및 개별법에 따라 관보 등에 고시 하지 않고 홈페이지 등 인터넷으로 고시하는 것은 효력이 인정되지 않음.

※ 관련판례 : [대법원, 1996. 4.26. 선고 95누 13241](판결요지)

택지개발촉진법 제12조 제2항에 의하면 택지개발계획의 승인·고시가 있은 때에는 토지수용법 제14조 및 제16조의 규정에 의한 사업인정 및 사업인정의 고시가 있은 것으로 보도록 규정되어 있는 바, 이와 같은 택지개발계획의 승인은 당해 사업이 택지개발촉진법상의 택지개발사업에 해당함을 인정하여 시행자가 그 후 일정한 절차를 거칠 것을 조건으로 하여 일정한 내용의 수용권을 설정해 주는 행정처분의 성격을 갖는 것이고, 그 승인고시의 효과는 수용할 목적물의 범위를 확정하고 수용권으로 하여금 목적물에 관한 현재 및 장래의 권리자에게 대항할 수 있는 일종의 공법상 권리로서의 효력을 발생시킨다고 할 것이므로 토지소유자로서는 선행처분인 건설부 장관의 택지개발계획 승인단계에서 그 제척사유를 들어 쟁송하여야 하고, 그 제소기간이 도과한 후 수용재결이나 이의재결단계에 있어서는 위 택지개발계획 승인처분에 명백하고 중대한 하자가 있어 당연무효라고 볼 특단의 사정이 없는 이상 그 위법 부당함을 이유로 재결의 취소를 구할 수는 없다.

<개별법상 사업인정(고시) 의제 및 재결신청기간 특례규정(예시)>

개 별 법	수용근거	사 업 인 정 (사업인정 및 의제 근거조문)	고 시	재결신청기간 특례
관광진흥법	제61조 제1항	조성계획의 승인(제54조제1항) (제58조제1항제13호)	-	조성사업의 시행기간내(제61조제2항)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제95조제1항	실시계획의 인가(제88조제2항) (제96조제2항)	제91조	도시계획시설사업시행기간내(제96조제2항)
기업도시개발특별법	제14조제1항	개발계획의 승인(제11조제1항) (제14조제2항)	제11조제4항	개발계획 고시일부터 4년이내(제14조제4항)
농어촌도로정비법	제13조제1항	도로의 노선지정(제9조제1항) (제13조제2항)	제9조제5항	-
농어촌정비법	제110조제2항	시행계획수립(법 제9조제6항) (제110조제4항)	제9조제7항	사업시행기간내 (제110조제4항)
댐건설 및 주변지역 지원 등에 관한 법률	제11조제1항	기본계획의 승인(제7조제2항) (제11조제2항)	제7조제4항	사업기간내 (제11조제2항)
도로법	제82조의 제1항	도로구역의 결정(제25조제1항) (제82조의제2항)	제25조제3항	사업시행기간내 (제82조제2항)
도시개발법	제22조제1항	도시개발구역지정(제3조제1항) (제22조제3항)	제9조제1항	사업의 시행기간 종료일(제22조제3항)
도시 및 주거 환경정비법	제38조	사업시행인가(제28조제1항) (제40조제2항)	제28조제4항	사업시행기간이내 (제40조제3항)
산업입지 및 개발에 관한 법률	제22조제1항	산업단지지정(제7조의4제1항), 농공단지실시계획승인(제19조의2제1항)(제22조제2항)	제7조의4제1항, 제8조제3항, 제19조의2제1항	사업기간내 (제22조제3항)
소하천정비법	제12조제1항	시행계획의 수립(제8조제1항) (제12조제2항)	제8조제2항	사업기간내
자연환경보전법	제52조제1항	자연환경보전·이용시설의 설치에 관한 계획의 결정·고시(제38조제2항) (제52조제3항)	제38조제2항	-
전원개발촉진법	법 제6조의2 제1항	전원개발사업 실시계획 승인 (제5조제1항) (제6조의2제3항)	제5조제5항	사업시행기간내 (제6조의2제4항)
주택법	제18조제2항	사업계획승인(법제16조제1항) (제27조제2항)	제16조제8항	주택건설사업기간내 (법 제27조제2항)
택지개발촉진법	제12조제1항	택지개발계획승인(제9조제1항) (제12조제2항)	제9조제3항	사업시행기간내 (제12조제2항)
전기사업법	제87조제1항	-	-	-
지역개발 및 지원에 관한 법률	제27조제1항	지역개발사업구역 지정(제11조제6항)(제27조제4항)	제16조제1항	사업기간내 (제27조제4항)

※ 재결신청기간에 대하여 특례규정이 없는 경우 「토지보상법」제23조제1항의 규정이 적용되므로 사업인정고시가 있은 날부터 1년 이내에 수용재결신청을 하여야 함.

▌토지 및 물건조서의 작성

○ 토지조서와 물건조서는 공익사업을 위해 수용 또는 사용할 필요가 있는 토지 및 그 토지 위에 있는 물건의 내용을 사업시행자가 작성하는 문서임.

○ 사업인정을 받은 사업시행자는 토지조서 및 물건조서를 작성하여 서명 또는 날인하고 토지소유자와 관계인의 서명 또는 날인을 받아야 함(법 제14조 및 제26조제1항)

- 토지 및 물건에 대한 별도의 확인 절차 없이 재결을 용이하게 하도록 한 절차로, 사업인정 이전에 협의가 성립되지 아니하여 사업인정을 받은 사업으로서 토지조서 및 물건조서의 내용에 변동이 없는 때에는 토지조서 및 물건조서를 작성하지 아니하여도 됨(법 제26조제2항)

통상적으로 토지소유자 및 관계인의 서명·날인 거부나 주소·거소 불명 등의 사유로 서명 또는 날인을 할 수 없는 경우에는 그 사유를 기재하도록 되어 있으므로 재결과정에서는 토지소유자 등의 서명 또는 날인이 없는 경우 그 사유를 확인하게 됨.

- 사업인정고시가 있은 후에 토지소유자 또는 관계인이 토지 조서 및 물건 조서의 내용에 대하여 열람기간 이내에 이의를 제기하는 경우를 제외하고는 토지조서 및 물건조서의 내용에 대하여 이의를 제기할 수 없음, 다만 토지조서 및 물건조서의 내용이 진실에 반하는 것을 입증하는 때에는 그러하지 아니함(법 제27조제2항)

※ 관련판례 : [대법원, 1993. 9.10. 선고 93누 5543](판결요지)

토지수용을 함에 있어 토지소유자 등에게 입회를 요구하지 아니하고 작성한 토지조서는 절차상의 하자를 지니게 되는 것으로서 토지조서로서의 효력이 부인되어 조서의 기재에 대한 증명력에 관하여 추정력이 인정되지 아니하는 것일 뿐, 토지조서의 작성에 하자가 있다 하여 그것이 곧 수용재결이나 그에 대한 이의재결의 효력에 영향을 미치는 것은 아니라 할 것이므로 토지조서에 실제 현황에 관한 기재가 되어 있지 아니하다거나 실측평면도가 첨부되어 있지 아니하다거나 토지소유자의 입회나 서명날인이 없었다든지 하는 사유만으로는 이의재결이 위법하다 하여 그 취소를 구할 사유로 삼을 수 없다.

▌협 의

○ 협의는 수용재결신청 전에 사업시행자로 하여금 수용대상 토지에 관하여 권리를 취득하거나 소멸시키기 위하여 토지소유자 등과 교섭하는 절차임

○ 공익사업에 필요한 토지는 수용 이전에 협의에 의한 취득이 원칙이므로 사업시행자는 토지소유자 및 관계인과 개인별로 성실하게 협의하여야 함(법 제16조)

- 사업인정 이전에 협의 절차를 거쳤으나 협의가 성립되지 아니하여 사업인정을 받은 사업으로서 토지조서 및 물건조서의 내용에 변동이 없는 때에는 협의절차를 거치지 아니할 수 있음. (단, 사업시행자 또는 토지소유자 및 관계인이 협의를 요구하는 경우 협의하여야 함(법 제26조제2항)

○ 협의의 성립으로 수용절차는 종결되고, 사업인정을 받은 사업시행자는 필요한 경우 협의 성립된 내용에 대하여 재결의 신청기간 이내에 당해 토지소유자 및 관계인의 동의를 얻어 관할 토지수용위원회에 협의성립확인을 신청할 수 있고, 협의성립확인은 수용재결절차를 준용함(법 제29조제1항 및 제2항)

- 사업시행자가 협의 성립된 토지의 소재지·지번·지목 및 면적 등에 대하여 「공증인법」에 의한 공증을 받아 협의성립확인을 신청한 때에는 관할 토지수용위원회가 이를 수리함으로써 협의성립이 확인된 것으로 봄(법 제29조제3항)

- 협의성립확인은 재결로 보며, 사업시행자·토지소유자 및 관계인은 그 확인된 협의의 성립이나 내용을 다툴 수 없음(법 제29조제4항)

※ 관련판례 : [대법원, 2002. 7.26. 선고 2000다25002](판결요지)

내용증명우편이나 등기우편과는 달리, 보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 그 우편물이 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없고 송달의 효력을 주장하는 측에서 증거에 의하여 도달사실을 입증하여야 한다.

▌재결

○ 재결의 의의

- 토지수용위원회의 재결(수용재결)은 사업시행자로 하여금 토지 또는 토지의 사용권을 취득하도록 하고 사업시행자가 지급하여야 하는 손실 보상액을 정하는 결정임

○ 재결의 신청

- 수용재결의 신청은 사업시행자만이 할 수 있음(법 제28조제1항)

· 토지소유자 등은 사업시행자에게 재결의 신청을 할 것을 청구할 수 있고 이 경우 사업시행자는 협의기간이 경과한 후 (법 시행령 제14조제1항) 60일 이내 재결을 신청하여야 함.

- 사업시행자가 위 기간을 경과하여 재결을 신청한 때에는 그 경과한 기간에 대하여 「소송촉진 등에 관한 특례법」 제3조에 따른 법정이율(연2할)을 적용하여 산정한 금액을 관할 토지수용위원회에서 재결한 보상금에 가산하여 지급하여야 함(법 제30조제3항)

- 수용재결에 불복하는 경우 토지소유자·관계인 및 사업시행자 모두 이의신청이 가능함

○ 재결기관

- 재결은 합의제 독립기관인 토지수용위원회에서 관장함

<중앙토지수용위원회>

- 국가 또는 특별시·광역시·도가 사업시행자인 사업
- 수용·사용할 토지가 2이상의 특별시·광역시·도에 걸치는 사업
- 개별법에서 중앙토지수용위원회의 관장으로 따로 규정한사업
- 복심적 재결인 지방토지수용위원회 및 중앙토지수용위원회의 재결에 대한 이의신청

<지방토지수용위원회>

- 중앙토지수용위원회 관할 외 재결사항은 지방토지수용위원회 소관임

○ 재결의 절차

- 열람 및 의견제출

· 토지소유자 등의 의견진술기회를 부여하기 위하여 재결신청서 및 관계서류의 사본을 시·군·구에 송부하여 지체없이 게시판에 공고하고 공고한 날부터 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 함(법 시행령 제15조제1항 및 제2항)

※ 「민법」 제157조의 규정에 의거 초일은 산입하지 않는 것이 원칙이므로 실제로 15일이상 공고하여야 함.

· 시·군·구의 장은 공고 후에 토지소유자 및 관계인에게 개별통지(법 시행령 제15조제3항)

- 심의자료 징구 및 조사(법 제58조제1항)

· 토지소유자 등의 의견에 대하여는 필요 자료를 사업시행자에게 징구하고 필요시에는 현지 조사 등을 시행, 적부를 판단하게 됨

○ 보상액의 평가

- 평가의뢰(법 제58조제1항제2호, 같은 법 시행규칙 제16조)

· 감정평가업자 중 2인을 선정, 평가의뢰하게 되며, 토지 및 물건조서, 토지소유자의견서 및 평가유의사항 등을 첨부하여 토지소유자 등의 의견이 반영 되도록 함

- 적용할 표준지의 공시지가의 가격시점(법 제70조제4항)

· 당해 사업으로 인한 개발이익을 배제하기 위하여 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 당해 토지에 관한 재결 당시 공시된 공시지가 중 당해 사업인정고시일에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가를 기준을 함

- 수용보상금은 2개의 감정평가기관 평가액을 산술평균하되, 수용평가액이 사업시행자 협의가격보다 낮을 경우 당초 협의가격으로 수용보상금 결정

○ 심 리

- 평가보고서가 접수되면 상정 안건을 작성, 심리에 착수하게 되며, 토지수용위원회의 심리원칙은 서면심리주의, 비공개주의, 직권탐지주의, 불고불리의 원칙으로 심리를 함

○ 재결 및 송달

- 심리가 완료되면 위원장 및 회의에 참석한 위원이 기명날인한 후 그 정본을 사업시행자, 토지소유자 및 관계인에게 송달(법 제34조제2항)

- 재결서는 이를 송달하여 도달하여야 효력이 발생하므로 사업시행자, 토지소유자 및 관계인에게 특별송달의 방법으로 송부(법 제4조제1항, 같은 법 시행규칙 제3조)

※ 송달을 받을 자를 알 수 없거나 송달을 받을 자의 주소, 거소 등을 알수 없는 경우에는 토지 등의 소재지 시·군·구의 장에게 재결서를 송부하여 14일간 게시함(법 시행령 제4조 제3항 내지 제6항)

○ 재결에 대한 불복

- 수용재결에 불복하는 자는 재결서 정본을 받은 날부터 30일 이내에 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있음(법 제83조)

- 또한 수용재결에 대하여 불복이 있는 때에는 재결서를 받은 날부터 60일 이내에, 이의신청을 거친 때에는 이의신청에 대한 재결서를 받은 날부터 30일 이내에 행정소송을 제기할 수 있음(법 제85조)

▌보상금의 지급·공탁

○ 보상금 지급의 의의

- 사업시행자는 관할 토지수용위원회가 재결한 보상금을 수용 또는 사용의 개시일까지 지급하여야 하며, 지급할 수 없거나 보상금에 대하여 불복하는 때에는 토지 등의 소재지의 공탁소에 공탁 할 수 있음.
- 사업시행자가 수용 또는 사용의 개시일까지 보상금을 지급하지 않거나 공탁하지 않으면 수용재결의 효력이 상실됨

○ 공탁의 내용

- 공탁금의 수령권자는 원칙적으로 관할 토지수용위원회가 재결한 재결서에 기재된 목적물의 소유자 또는 소유권 이외의 권리자임. 그러나 사업인정고시가 있은 후 권리의 변동이 있는 때에는 그 권리를 승계한 자가 그 사실을 소명하여 공탁금을 수령할 수 있음
- 공탁법상 공탁은 보상금을 수령할 피수용자가 거주하는 현주소지의 공탁소에 공탁하는 것이 원칙임, 그러나 피수용자가 여러 지역에 산재하고 있어 현주소지를 찾는 것이 용이하지 않는 경우가 있어 토지소재지의 공탁소에 공탁하는 것도 인정하고 있음

○ 공탁의 하자와 그 효과

- 「토지보상법」에서 정한 공탁요건에 해당하지 아니하는 공탁, 보상금의 일부만 공탁하는 것, 공탁금 수령시 조건을 부가한 조건부 공탁은 하자가 있는 공탁이 되며, 하자가 있는 공탁은 공탁으로서의 효력이 없으므로 수용의 개시일까지 치유되지 아니하면 재결의 효력은 상실됨.

○ 권리가 변동된 목적물에 대한 보상금의 지급 또는 공탁

- 사업인정고시가 된 후 권리의 변동이 있을 때에는 그 권리를 승계한자에게 보상금을 지급하거나 공탁된 보상금을 수령함(법 제40조제3항), 이 경우 수용목적물의 권리가 변동되어 그 권리를 승계 받은 자가 사업시행자로부터 보상금을 수령하거나 공탁된 보상금을 수령하기 위해서는 그 권리를 승계 받은 자임을 증명하는 서류를 사업시행자 또는 공탁공무원에게 제출하여야 함(영 제21조)

※ 관련판례 : [대법원, 1998.10.20. 선고 98다 30537](판결요지)

토지수용법 제61조 제2항 제1호는 보상금을 받을 자가 그 수령을 거부하는 때에는 기업자는 수용의 시기까지 보상금을 공탁할 수 있다고 규정하고 있으므로, 보상금을 받을 자가 보상금의 수령을 거절할 것이 명백하다고 인정되는 경우에는 기업자는 보상금을 현실 제공하지 아니하고 바로 보상금을 공탁할 수 있다.

< 별첨 1 > 수용재결신청서 작성요령

가. 재결신청서

별지 제13호 서식

재 결 신 청 서		
신 청 인 (사업시행자)	성명 또는 명칭	
	주 소	
공익사업의 종류 및 명칭		
사업인정의 근거 및 고시일		
수용 또는 사용할 토지 등의 표시		
수용할 토지에 있는 물건의 표시		
보상액 및 그 내역		
사용하고자 하는 경우	사용의 방법	
	사용의 기간	
토지소유자	성명 또는 명칭	
	주 소	
관 계 인	성명 또는 명칭	
	주 소	
수용 또는 사용의 개시예정일		
재결신청의 청구	청구일	
	청구인의 성명 또는 명칭	
	청구인의 주소	
공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제28조제1항.제30조제2항 및 동법시행령 제12조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 재결을 신청합니다. 년 월 일 신청인(사업시행자) 인 토지수용위원회 위원장 귀하		
구비서류	1. 토지조서 또는 물건조서 각 1부 2. 협의경위서 각 1부 3. 사업계획서 1부 4. 사업예정지 및 사업계획을 표시한 도면 각 1부 5. 채권에 의하여 보상금을 지급할 수 있는 경우에 해당함을 증명하는 서류와 채권으로 보상하는 보상금의 금액, 채권원금의 상환방법 및 상환기일, 채권의 이율과 이자의 지급방법 및 지급기일을 기재한 서류 각 1부(채권으로 보상하는 경우에 한한다)	수 수 료 동법시행규칙 별표 1에서 정하는 금액

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡(재활용품))

○ 작성요령[양식 참조]

- 신청인(사업시행자) 성명 또는 명칭 : 신청인인 사업시행자의 관직명 또는 법인등기부상의 법인명 및 대표자 성명 기재

· 반드시 사업인정 고시에 명기된 사업시행자명을 기재

- 신청인(사업시행자)의 주소 : 관공서 또는 법인등기부상의 본점 소재지의 주소를 기재
- 공익사업의 종류 및 명칭 : 공익사업의 종류 및 사업인정시의 사업명을 기재
- 사업인정의 근거 및 고시일 : 사업인정의 근거가 되는 관계법령의 조문 및 조항을 기재하고, 「토지보상법」상 사업인정으로 의제되는 행정처분의 고시일을 기재(변경 인가시 변경인가 고시일을 기재하고 고시문 사본 첨부)
- 수용 또는 사용할 토지 등의 표시 : 수용 또는 사용할 토지 중 첫 번째 토지의 주소 표시(예 : 경기도 과천시 중앙동 12번지 90㎡ 등 총 20필지 3,000㎡)
- 수용할 토지에 있는 물건의 표시 : 수용할 토지상의 첫번째 물건명 기재(예 : 경기도 과천시 중앙동 13번지 단독주택 등 총 23건)
- 보상액 및 그 내역 : 별첨(사업시행자 제시액 조서)으로 첨부
- 사용하고자 하는 경우 사용의 방법 : 토지사용의 경우 사용의 방법 기재 (예 : 지하사용, 공중사용 등)
- 사용하고자 하는 경우 사용의 기간 : 토지사용의 경우 사용의 개시예정일 및 기간 기재
- 토지소유자 성명 또는 명칭 : 사업시행자제시액조서상의 첫번째 토지소유자의 성명 또는 법인명칭 기재(예 : 홍길동 등 20명)
- 토지소유자 주소 : 사업시행자제시액조서상의 첫번째 토지소유자 또는 법인의 주소 기재
- 관계인 성명 또는 명칭 : 사업시행자제시액조서상의 첫번째 관계인의 성명 또는 법인명칭 기재(예 : 농업협동조합 등 10명)
- 관계인 주소 : 사업시행자제시액조서상의 첫번째 관계인의 주소 기재
- 수용 또는 사용의 개시예정일 : 사업시행자가 예정하고 있는 수용 또는 사용의 개시일을 기재
- 재결신청의 청구란의 청구일 :「토지보상법」제30조에 따른 재결신청의 청구가 있은 경우 그 청구서 접수일자를 기재
- 재결신청의 청구란의 청구인의 성명 또는 명칭 :「토지보상법」제30조에 따른 재결신청의 청구가 있은 경우 그 청구인의 성명 또는 법인명 기재
- 재결신청의 청구란의 청구인의 주소 :「토지보상법」제30조에 따른 재결신청

의 청구가 있은 경우 그 청구인의 주소 기재

- 연월일은 수용재결신청서 문서시행일을 기재
- 신청인(사업시행자) ㊞ : 사업시행자의 관인 또는 법인의 인감 날인
- 수수료 : 「토지보상법시행규칙」 제9조제1항 및 별표1에 따른 수입인지(중토위에 신청할 경우) 또는 수입증지(지토위에 신청할 경우)를 첨부

○ 유의사항

- 재결신청서의 작성내용은 사업인정 공보고시문과 일치되어야 하며, 재결신청문서에 「토지보상법」 제26조에 따라 협의의 절차를 거쳤으나 협의불성립 및 협의불능인 사항인지 같은 조 제2항에 따라 토지조서 및 물건조서의 내용에 변동이 없어 협의절차를 거치지 아니한 것인지 또는 같은 법 제30조에 따라 재결신청의 청구로 인한 것인지를 구분하여 기재
- 「토지보상법」 제30조에 따른 재결신청의 청구의 경우에도 토지소유자 및 관계인은 수용재결신청을 할 수 없고 사업시행자에게 서면으로 재결신청의 청구를 하면 사업시행자가 60일 이내에 재결신청서를 관할 토지수용위원회에 제출
- 수용재결신청서 시행공문 접수

나. 재결신청 수수료(토지보상법시행규칙 제9조제1항관련)

납 부 의 무 자	수 수 료
법 제28조제1항 및 법 제30조제2항의 규정에 의하여 재결을 신청하는 자 또는 법 제29조제1항의 규정에 의하여 협의 성립의 확인을 신청하는 자	- 보상예정액이 1천만원 이하인 경우 : 1만원 - 보상예정액이 1천만원 초과 1억원 이하인 경우 : 2만원 - 보상예정액이 1억원 초과 5억원 이하인 경우 : 3만원 - 보상예정액이 5억원 초과 10억원 이하인 경우 : 4만원 - 보상예정액이 10억원 초과 50억원 이하인 경우 : 6만원 - 보상예정액이 50억원 초과 100억원 이하인 경우 : 8만원 - 보상예정액이 100억원을 초과하는 경우 : 10만원

※ 중앙토지수용위원회 신청시 정부 수입인지를, 지방토지수용위원회 신청시 수입증지를 재결신청서에 첨부

다. 토지조서

「토지보상법시행규칙」별지 제4호 서식

토 지 조 서

공익사업의 종류 및 명칭		
사업인정의 근거 및 고시일		
사업시행자	성명 또는 명칭	
	주 소	
토지소유자	성명 또는 명칭	
	주 소	

토지의 내역

소재지	지번(당초 지번)	지목	현실적인 이용 상황	전체 면적	편입 면적	용도지역 및 지구	관 계 인			비고
							성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	

서명.날인을 거부하거나 서명.날인을 할 수 없는 사유	
그 밖에 보상금산정에 필요한 사항	

공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제14조제1항 및 동법시행령 제7조제3항의 규정에 의하여 위와 같이 토지조서를 작성합니다.

년 월 일

사업시행자 ㊞
토지소유자 (서명 또는 인)
관 계 인 (서명 또는 인)

※ 작 성 요 령

1. 본 서식은 **토지소유자별로 작성**합니다.
2. 당해 공익사업으로 인하여 토지가 분할되는 경우에는 분할 전의 지번은 "지번(당초지번)"란에 ( )로 기재합니다.
3. "관계인"란에는 토지에 관한 소유권외의 권리를 가진 자를 기재합니다.
4. 공부상 면적과 실측면적이 다른 경우 실측면적을 "비고"란에 기재합니다.
5. 도로부지인 경우에는 도로의 구분.이용 상황 및 위치 등 그 특성을 "참고사항"란에 다른 참고사항과 같이 기재합니다.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡(재활용품))

가) 작성요령〔양식 참조〕

○ 공익사업의 종류 및 명칭 : 사업인정의 고시 문에 명시된 공익사업의 종류 및 명칭 기재(명칭이 변경되었을 때에는 최종명칭)

○ 사업인정의 근거 및 고시일 : 사업인정의 근거법령을 기재하고 고시일은 도시계획시설사업의 경우 실시계획인가고시 일을 기재하되 추가 변경고시 된 경우에는 변경고시일도 같이 기재

○ 사업시행자 성명 또는 명칭, 주소 : 사업인정의 고시 문에 명시된 사업시행자와 동일하게 기재

○ 토지소유자 성명 또는 명칭, 주소 :

- 소유자가 법인일 때에는 법인명을 기재하고, 개인 소유자는 성명을 한글로 작성함에 따라 동명이인이 있을 경우 편의상 “홍길동1” “홍길동2” 순으로 구분
- 주소는 위쪽에 공부상의 주소(등기부등본 상)를 기재하고 공부상 주소가 다를 때에는 하단에 송달주소 기재

예시 : (등) 경기도 과천시 중앙동 12번지 ----- 등기부상 주소지

(주) 경기도 과천시 남부동 56-3번지 ---- 주민등록상 주소지

(송) 경기도 과천시 중앙동 34번지 ----- 송달 주소지(직장 등)

○ 토지의 내역

- 소재지 : 시·군·구·읍·면·동(리)의 법정지명을 기재
- 지번(당초지번) : 토지대장상의 지번을 기재하되 분할 전의 당초 지번을 ( )안에 기재
- 지목 : 공부상(토지대장) 지목을 기재
- 현실적인 이용 상황 : 지목과 현실이용 상황이 다를 경우 실제이용 상황을 기재하되 면적을 구분하여 기재
- 전체면적 : 해당 필지의 토지대장상 전체면적을 기재

· 공부상 해당 필지의 전체면적과 실측면적이 다른 경우 실측면적을 “비고”란에 기재

- 편입면적 : 수용 또는 사용할 편입면적을 기재

· 관보(공보)에 고시된 필지별 세목고시면적과 재결신청면적을 대조하여 사업인정면적을 초과한 부분은 수용재결이 불가하고, 공유지분소유일 경우에는 등기부상 지분을 그대로 기재하고 약분하여 기재하여서는 안 됨

- 용도지역 및 지구 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역 및 지구를 기재하되 1필지가 2개 이상의 용도지역에 해당할 경우에는 반드시 각 용도지역별 면적을 구분하여 기재
- 관계인의 성명 또는 명칭·주소·권리의 종류 및 내용 : 공부상(등기부등본) 등재되어 있는 관계인의 성명 또는 법인의 명칭, 주소 및 권리종류와 그 내용을 기재

- 비고 : 공부상 면적과 실측면적이 다른 경우 실측면적을 기재

○ 서명·날인을 거부하거나 서명·날인을 할 수 없는 사유 : 토지 소유자 및 관계인의 서명 또는 날인을 받지 못한 사유를 기재

○ 그 밖에 보상금산정에 필요한 사항 : 감정평가 등에 참고할 사항 등을 기재

○ 년 월 일 : 토지조서 작성시 일자를 기재

○ 사업시행자 ㊞ : 사업시행자의 관직명 또는 법인명을 기재하고 관인 또는 직인을 날인

○ 토지소유자 (서명 또는 인) : 성명은 위의 토지소유자 성명과 일치시키고 소유자 서명 또는 날인을 받는데 인감도장을 날인하면 분쟁의 소지를 줄일 수 있으며, 소유자가 다수일 경우 별지를 사용하여 주소와 성명을 기재·날인하고 반드시 간인하여야 함. 또한 사실상 소유자 등 이해관계인 전원을 기재함

○ 관계인 (서명 또는 인) : 성명은 위의 관계인 성명 또는 법인명과 일치시키고 토지소유자와 같은 요령으로 작성

나) 유의사항

○ 토지조서는 수용목적물의 범위와 상태, 수용에 참여할 수 있는 토지의 소유자 및 관계인을 기재하여 수용재결 시 권리와 목적물을 확정하는 만큼 오류가 없이 작성하여야 함

○ 토지소유자별로 작성하여야 하며, 공유지분의 토지에 대하여는 지분표시를 하여야 함. 토지의 수량이 많아 1장을 넘을 경우에는 토지조서와 동일한 양식을 별지로 사용하되 반드시 간인하여 일체를 표시

○ 수용 또는 사용면적은 사업인정시 관보(공보)고시된 토지세목의 면적을 초과할 수 없으므로 관보와 정확히 대조하여 작성

○ 잔여지가 있는 경우에는 해당 필지의 용지 도를 복사 후 적색표시

○ 미등기의 토지조서 작성방법

- 미등기란 부동산등기법의 규정에 따라 등기할 사항인 부동산, 즉 토지와 건물의 소유권 보전등기가 되어 있지 아니한 경우로서 지적공부인 토지대장은 있으나 토지등기부등본이 없는 경우 등이 있음

- 미등기인 부동산에 대하여는 〔토지소유자 성명 또는 명칭〕 란에 “미등기”로 기재하고 〔서명·날인을 거부하거나 서명·날인을 할 수 없는 사유〕난에는 “소유자불명으로 날인불능”으로 기재

- 편철순서는 미등기 토지조서를 작성하여 소유자 성명은 미등기 가, 미등기 나, 미등기 다, 순으로 하고, 등기부등본은 첨부할 수 없으므로 미등기열람조서를 첨부하고 다수의 미등기가 있을 경우에는 “미등기 1” “미등기 2” 순으로 구분함이 편리

라. 물건조서

「토지보상법시행규칙」별지 제5호 서식

물 건 조 서

공익사업의 종류 및 명칭		
사업인정의 근거 및 고시일		
사업시행자	성명 또는 명칭	
	주 소	
물건소유자	성명 또는 명칭	
	주 소	

물건의 내역

소재지	지번	물건의 종 류	구조 및 규격	수량 (면적)	관 계 인			비고
					성명 또는 명칭	주소	권리의 종류 및 내용	

서명.날인을 거부하거나 서명.날인을 할 수 없는 사유	
그 밖에 보상금산정에 필요한 사항	

공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제14조제1항 및 동법시행령 제7조제4항의 규정에 의하여 위와 같이 물건조서를 작성합니다.

년 월 일

사 업 시 행 자 ㊞

물건의 소유자 (서명 또는 인)

관 계 인 (서명 또는 인)

※ 작 성 요 령

1. 본 서식은 물건소유자별로 작성합니다.
2. 건물이 일부 편입되는 경우에는 “수량(면적)”란에 편입면적을 기재하고, “비고”란에 연면적을 기재합니다.
3. “관계인”란에는 물건에 관한 소유권외의 권리를 가진 자를 기재합니다.
4. 공부상 면적과 실측면적이 다른 경우에는 “비고”란에 공부상 면적을 기재합니다.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡(재활용품))

가) 작성요령〔양식 참조〕

○ 공익사업의 종류 및 명칭 : 토지조서 작성방법과 동일

○ 사업인정의 근거 및 고시일 : 토지조서 작성방법과 동일

○ 사업시행자 성명 또는 명칭, 주소 : 토지조서 작성방법과 동일

○ 물건소유자 성명 또는 명칭, 주소 : 토지조서 작성방법과 동일

○ 물건의 내역

- 소재지 : 물건이 있는 토지의 시·군·구·읍·면·동(리)의 법정지명을 기재
- 지번 : 물건이 위치하는 토지의 지번 기재
- 물건의 종류 : 사물명칭은 표준어 사용, 이름이 정확하지 않은 경우 감정평가서 기재 물건명으로 기재

예) "미상", "미상나무" 등 사물명칭이 확인되지 않은 것은 사용하지 말 것

- 구조 및 규격 : 건축물일 경우 구조를 기재, 그 밖의 물건은 규격 등 기재
- 수량(면적) : 물건의 체적, 중량, 개수 등 적합한 단위와 결합하여 사용하고, 건축물은 그 편입면적을 기재 예) 분묘 2기, 수목 45주 등
- 관계인 성명 또는 명칭·주소·권리의 종류 및 내용 : 건축물일 경우 건물등기부등본을 열람하여 관계인을 파악하여 기재

○ 서명·날인을 거부하거나 서명·날인을 할 수 없는 사유 : 토지 조서 작성방법과 동일

○ 그 밖에 보상금산정에 필요한 사항 : 토지조서와 동일

○ 년 월 일 : 물건조서 작성일자를 기재

○ 사업시행자 ㊞, 물건소유자(서명 또는 인) : 토지조서와 동일

○ 관계인(서명 또는 인) : 성명은 위의 관계인 성명 또는 법인명과 일치시키고 ⑩과 같은 요령으로 작성

나) 유의사항

○ 물건조서의 작성요령도 토지조서와 동일

○ 물건의 종류가 많아 물건명세서를 별지에 작성할 시는 간인

○ 건축물인 경우 허가건물인 경우에는 등기부등본 또는 건축물관리대장 등으로 소유자를 확인하면 되나, 무허가건물인 경우에는 무허가건축물관리대장(과세대장) 또는 소유사실 확인서에 의하여 소유자 확인

○ 토지 및 물건조서의 작성시점은 사업인정고시일을 기준으로 조사·작성하여야 하고 조사당시를 기준으로 토지 및 물건조서를 작성하여서는 아니 됨. 즉 사업인정고시 후 토지의 형질변경 등이 금지되고 이를 위반시 보상대상에서 제외

마. 협의경위서

「토지보상법시행규칙」별지 제7호 서식

협 의 경 위 서

1. 공익사업의 종류 또는 명칭 :
2. 사업시행자의 성명 또는 명칭 및 주소 :
3. 협의대상 토지 및 물건

소 재 지	지 번	토 지		물 건		
		지 목 (현실적인 이용현황)	면 적	종 류	구조	수량 (면적)

4. 토지소유자 및 관계인의 성명 또는 명칭 및 주소
 가. 소유자 :
 나. 관계인 :
5. 협의내용

협의의 일시	협의장소 및 방법	토지소유자 및 관계인의 구체적인 주장내용	사업시행자의 의견	비 고
	공문	2009. 1. 31 본인수령		

※협의경위 많을 때에는 서식을 별지로 사용

6. 토지소유자 및 관계인이 서명.날인을 거부하거나 서명.날인을 할 수 없는 경우 그 사유
7. 그 밖에 협의와 관련된 사항

공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률시행령 제8조제5항의 규정에 의하여 위와 같이 협의경위서를 작성합니다.

년 월 일

사업시행자 ㊞

토지소유자 (서명 또는 인)

관 계 인 (서명 또는 인)

※ 작 성 요 령

본 서식은 토지 및 물건의 소유자별로 작성합니다.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡(재활용품))

가) 작성요령〔양식 참조〕

○ 공익사업의 종류 및 명칭 : 사업인정의 고시문에 명시된 공익사업의 종류 및 명칭

○ 사업시행자의 성명 또는 명칭 및 주소 : 사업인정의 고시문에 명시된 사업시행자와 동일하게 기재

○ 협의대상 토지 및 물건 : 손실보상 협의요청 한 토지 및 물건을 누락 없이 기재하여야 하므로 수량이 많을 경우 첨부서류로 작성하고 간인

○ 토지소유자 및 관계인의 성명 또는 명칭 및 주소 :

- 먼저 주소를 기재하되 공부상(등기부등본 상) 주소와 다를 경우 하단에 송달주소 기재

- 소유자가 법인일 때에는 법인명을 기재하고, 개인 소유자는 성명을 한글로 작성함에 따라 동명이인이 있을 경우 편의상 “홍길동 1”, “홍길동 2” 순으로 구분하여 기재

○ 협의내용

- 협의의 일시 : 협의일자 순서대로 기재

- 협의장소 및 방법 : 협의한 장소를 기재하고, 협의방법으로는 개별방문·집단면담·전화협의·협의문서통지 등 선택 기재

※ 3회(최초협의, 촉구, 재촉구)이상 성실히 협의하여야 함

- 토지소유자 및 관계인의 구체적인 주장내용 : 보상금 저렴, 물건누락 등 소유자 또는 관계인이 요구하는 내용을 기재하되, 내용이 많을 경우 별도 작성하여 첨부

- 사업시행자의 의견 : 소유자별로 주장내용에 대하여 간략하게 의견을 기재하되, 내용이 많을 경우 별도작성 첨부

예) 소유자 주장 : 토지·물건 보상가격 저렴, ㎡당 30만원요구

사업시행자 의견 : 이건 토지·물건은 「토지보상법」 및 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 공인된 감정평가업자 2인이 현지조사에 의해 적법하게 평가한 적정가격임

○ 토지소유자 및 관계인이 서명·날인을 거부하거나 서명·날인을 할 수 없는 경우 그 사유 : 협의경위서에 토지소유자 및 관계인의 서명 또는 날인을 받지 못한 사유를 간략하게 기재

○ 그 밖에 협의와 관련된 사항 : 협의와 관련한 특이사항 등 기재

○ 년 월 일 : 협의경위서 작성일자를 기재

○ 사업시행자 ㊞ : 사업시행자의 관직명 또는 법인명을 기재하고 관인 또는 직인 날인

○ 토지소유자 (서명 또는 인) : 소유자의 서명 또는 날인을 받으며, 서명 또는 날인을 거부하는 등의 경우 그 사유를 6항에 기재

○ 관계인 (서명 또는 인) : 소유자의 서명 또는 날인을 받으며, 서명 또는 날인을 거부하는 등의 경우 그 사유를 6항에 기재

나) 유의사항

○ 협의경위서는 토지 등의 소유자가 수인의 공유라 하더라도 개인별로 작성

○ 협의를 함에 있어 시간과 인력부족 등을 이유로 불성실한 협의를 하거나 주소지 파악을 등기부등본이나 토지대장 등에 의한 형식적인 파악을 하고 협의에 갈음함으로써 송달주소가 확인되지 않아 서류가 반송되는 등 수용업무(재결서 공시송달효력)에 지장을 초래하게 되므로 성실한 협의를 다하여야 함

※ 「토지보상법」제16조 및 같은 법시행령 제8조의 규정에 의한 보상협의 요청서를 토지소유자 및 관계인에게 통지할 때 최초는 통상우편으로 하되, 응답이 없을 경우 그 이후의 통지(제2·3차)는 반드시 등기우편의 방법으로 통지하여야 함(제1장 토지수용절차중의 '3. 협의' 부분 참조)

○ 소유자 등이 제출한 의견은 전부 협의경위서에 첨부하여 소유자의 의견이 토지수용위원회에 전달되도록 함

○ 소유자 및 관계인 개인별 협의를 원칙으로 하고 불가피하게 집단적으로 협의할 경우에는 그 사유 및 내용을 상세히 기록

○ 토지수용위원회에서는 협의경위서를 토대로 심의 및 재결하기 때문에 사실에 입각하여 구체적으로 작성하여야 하며, 기재된 내용이 사실과 다른 때에는 수용재결의 효력에까지 영향을 미치게 되므로 주의

○ 소유자의 주소 또는 거소가 불명하여 협의를 할 수 없을 경우에는 「토지보상법시행령」제8조제1항 및 제2항의 규정에 의거 당해 시·군·구의 게시판에 14일간 게시함으로써 통지에 갈음할 수 있으므로 협의경위서 〔5. 협의내용〕 오른쪽에 "주소·거소 불명으로 협의불가"로 기재하고 게시한 사본을 첨부

○ 전화·방문·집단 협의와 같은 경우 성실한 협의를 하였다는 입증자료가 확보되지 아니하므로 보상협의관련 일지 또는 출장복명서를 작성, 협의내용을 상세히 기록하여 성실한 협의의 입증자료로 확보

바. 수용재결신청 청구서

토지수용법시행령 제14조 규정

수용재결신청 청구서

1. 사 업 명 :

2. 사업시행자 :

3. 토지 등 소유자
   ○ 주 소 :
   ○ 성 명 :

4. 수용재결신청 청구내용
   ○ 토 지

소재지	지 번 (당초지번)	지목	이용 상황	전체 면적	편입 면적	용도지역 및 지구	관 계 인		
							성 명	주 소	권리의 종류

○ 토지

소재지	지 번	물건의 종류	구조 및 규격	수 량 (면적)	편입 면적	관 계 인		
						성 명	주 소	권리의 종류

○ 영업권 등
   - 물건서식을 준용하여 작성

5. 협의가 성립되지 아니하는 이유 :

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한법률 제30조 제1항 및 같은 법 시행령 제14조의 규정에 의거 수용재결신청을 청구합니다.

년 월 일

위 토지·물건 등의 소유자 ○○○ 서명 또는 인

0000 사업 시행자 귀하

사. 사업계획서

[예시]

<u>사 업 계 획 서</u> **붙임 자료를 참고하여 작성**

가) 법적근거

○ 수용재결신청서에는 「토지보상법시행령」제10조제2항제1호에 따라 사업계획서를 첨부하여야 하며, 사업계획서는 토지보상법령에 특정한 양식은 없으나, 같은 법 시행규칙 제10조제2항 및 제8조제2항에 열거된 사항이 기재되어야 함

나) 작성요령

○ 사업의 개요 및 법적근거 : 사업의 목적과 개요 등을 간략하게 기재하고 법적근거는 관계법령의 조문내용을 상세하게 기재

○ 사업의 착수·완공예정일 : 착수예정일과 완공예정일을 기재

○ 소요경비와 재원조서 : 예상 소요경비와 재원조달방법 및 그 금액 등을 간략하게 기재

○ 사업에 필요한 토지와 물건의 세목 : 토지와 물건의 세목을 간략하게 기재

○ 사업의 필요성 및 그 효과 : 사업의 필요성과 효과를 간략하게 기재

아. 사업예정지 및 사업계획을 표시한 도면, 현황사진

○ 사업예정지를 표시하는 도면(위치도) : 축척 1/5,000 내지 1/25,000의 지형도에 사업예정지를 담홍색 등으로 착색

○ 현황위치 전경이 나올 수 있는 사진(전경사진) : 면적이 넓을 때에는 위성사진도 가능하고 전경이 나올 수 있도록 조치

○ 사업계획을 표시하는 도면(용지도) : 축척 1/100 내지 1/5,000의 지도에 설치하고자 하는 시설물의 위치를 명시하고 그 시설물에 대한 평면도를 첨부

자. 사업인정관계 서류

가) 법적근거

○ 「토지보상법」제20조에 따라 국토해양부장관이 사업인정을 한 때에는 같은 법 제22조에 따라 지체 없이 그 뜻을 사업시행자·토지소유자·관계인 및 관계 시·도지사에게 통지하고 사업시행자의 성명 또는 명칭·사업의 종류·사업지역 및 수용 또는 사용할 토지의 세목을 관보(특별시·광역시 또는 도에서 발행하는 공보)에 고시하여야 함

○ 토지를 수용 또는 사용하고자 할 때에는 국토해양부장관의 사업인정을 받은 공문 사본과 수용 또는 사용할 토지의 세목이 고시된 관보(공보) 사본 등 사업인정 관계서류를 첨부

나) 작성요령

○ 사업인정권자로부터 승인된 관련문서 사본을 첨부하여야 하나 서류간소화를 위하여 고시된 관보(공보)사본만 첨부

○ 관보(공보)고시문은 해당 사업지구명이 게재된 관보의 표지, 고시번호가 기재된 페이지, 토지세목조서중 수용재결 신청대상 필지가 있는 페이지와 지장물이 소재한 토지의 관보세목을 복사하여 첨부

○ 첨부한 관보사본의 사업인정부분, 소재지 및 세목등재부분을 밑줄이나 형광표시

○ 3) 유의사항

○ 관보 고시문 중 재결신청하지 않는 부분은 제거하되 일련되지 않는 부분에 대하여는 간인하여 소재지의 동, 리가 연결되도록 함

○ 재결신청 면적이 관보고시 된 면적의 범위에 포함되어야 하고 고시되지 아니한 부분에 대한 재결신청은 기각 또는 신청취소의 사유가 됨

○ 변경고시 등 수차에 걸친 사업 변경시 당초고시문과 정정 고시문, 신규추가분 전부를 첨부하여 사업의 진행과정을 인지할 수 있도록 밑줄이나 형광펜 표시)

○ 특히 변경고시한 편입면적은 합산한 면적이 아니라 변경후의 고시면적이 수용할 면적임

- 예) 기정고시 30㎡ → 변경고시 70㎡일 경우 편입지적이 100㎡일지라도 수용가능 면적은 70㎡에 국한됨

○ 지장물 수용재결 신청의 경우 지장물이 소재한 토지의 관보(공보)세목고시 여부를 필히 확인하고 인식가능하게 관보(공보)사본에 표시 후 첨부

○ 세목고시를 기준으로 사업시행자제시액조서, 토지조서, 물건조서, 협의경위서를 일관성 있게 일치시켜야 함 - 일련번호 순서대로 꼭 같아야 함

차. 사업시행자제시액조서

사업시행자제시액조서(토지)

000000사업(　　공사)

일련번호	수용토지의 표시					⑥사업시행자제시액		⑦ 소유자		⑧ 관계인		
	②소재지	③지번	④지목		⑤면적 (㎡)	단가	금액	성 명	주 소	성 명	주 소	권리의 종류
			공부	실제								
1												
2												
	토지합계	필지						인		인		

사업시행자제시액조서(지장물)

000000000 사업(　　공사)

일련번호	수용물건의 표시				⑥사업시행자제시액		⑦ 소유자		⑧ 관계인		
	②소재지	③지번	④물건의종류 구조및규격	⑤수량 (면적)	단가	금액	성 명	주 소	성 명	주 소	권리의 종류
1											
2											
	물건합계	건					인		인		

사업시행자제시액조서(영업권 등)

000000000 사업(　　공사)

일련번호	수용권리의 표시				⑥사업시행자제시액		⑦ 소유자		⑧ 관계인		
	②소재지	③지번	④권리의 종류 등	⑤수량 (면적)	단가	금액	성 명	주 소	성 명	주 소	권리의 종류
1											
2											
	권리 합계	건					인		인		

※영업권 등은 물건 서식에 준하여 변경작성 가능

가) 법적근거

○ 사업시행자는 「토지보상법시행령」제12조제1항제7호의 보상액 및 그 내역을 작성하여 관할 토지수용위원회에 제출하여야 함

○ 토지와 물건을 동시에 재결 신청하는 경우에는 토지와 물건의 사업시행자제시액조서를 별개로 구분·작성

나) 토지에 대한 사업시행자 제시액조서 작성요령[양식 1 참조]

○ 사업명은 관보(공보)에 고시된 사업명과 일치되게 기재

○ 소재지는 관보(공보)고시된 행정명을 기재

○ 지번 역시 관보(공보)고시된 지번을 기재

○ 지목은 공부상(토지대장을 기준) 지목과 실제지목(실제조사 후 현황측량결과)으로 구분 기재하되 현황이 2개 이상일 경우에는 각각 면적을 기재하고 그 면적에 대한 평가금액을 산정

예) “건부지”와 같이 지적법상 지목이 아닌 지목으로 기재불가

○ 면적은 편입면적을 말하며 지적에 관계된 사항은 토지대장을 기준으로 결정하고 관보고시면적을 초과하여서는 안 되며, 1필지의 “현황을 달리하는 경우”와 “용도지역을 달리하는 경우”에는 각각의 면적을 구분하여 기재하여야 함. 또한 등기부등본 상 공유일 경우에는 반드시 지분으로 표시(예 : 100㎡×1/2×1/4 등)

○ 사업시행자제시액의 단가는 평균금액을 편입면적으로 나누어 산출하고 금액은 필지별, 현황별, 용도지역을 달리하는 경우에는 각 용도지역별 가격을 산출한 금액을 기재

○ 소유자의 주소에는 현주소, 주민등록상 주소, 토지대장 주소, 등기부등본 상 주

소 등이 있을 수 있으나 사업시행자제시액조서에 기재하는 주소는 등기부등본상의 주소를 기재하고 송달가능 주소가 있을 경우에는 하단에 송달주소를 병기하여 재결 등 통지시 소유자에게 고지 가능토록 하여야 함

○ 관계인에는 등기부등본상의 관계인을 기재하되 동일인이 동일한 채권을 2가지 이상 소유하는 경우에는 1개 권리의 종류만 기재하고 종류를 달리하는 권리는 전부 기재

다) 물건에 대한 사업시행자제시액조서 작성요령[양식 2 참조]

○ 사업명은 관보(공보)에 고시된 사업명과 일치되게 기재

○ 소재지는 관보(공보)고시 순으로 정리

○ 지번은 물건이 소재하는 번지로서 토지대장을 근거로 기재

○ 물건의 종류는 취득 또는 이전보상 대상물건명을 기재하되 그 중요도에 따라 가옥부터 순차적으로 배열함이 바람직하며, 수목과 같은 물건이 2이상의 지번에 나누어져 있는 경우에는 각 지번별로 그 수량을 산출하여 기재하며,

○ 구조 및 규격은 물건의 재질, 크기, 용량, 중량, 사용목적, 수목의 경우 수령 등을 기재하되 사물의 현황파악이 손쉽도록 표시

○ 수량은 건물의 면적, 수목의 개수, 물건의 개수 등을 소수점 두 자리까지 아라비아 숫자로 표시하되,

○ 단위는 길이의 경우 m, 면적은 ㎡, 부피는 ㎥, 수목은 주, 물건은 개, 대, 식, 조 등 상황에 적합한 단위를 사용하고 누락시키는 일이 없도록 함

○ 단가는 평균금액을 편입면적으로 나누어 산출하고 금액은 필지별, 현황별, 용도지역을 달리하는 경우에는 각 용도지역별 가격을 산출한 금액을 기재

○ 소유자의 주소에는 현주소, 주민등록상 주소, 토지대장 주소, 등기부등본 상 주소 등이 있을 수 있으나 사업시행자제시액조서에 기재하는 주소는 등기부등본상의 주소를 기재하고 송달가능 주소가 있을 경우에는 하단에 송달주소를 병기하여 재결 등 통지시 소유자에게 고지 가능토록 하여야 함

○ 관계인에는 등기부등본상의 관계인을 기재하되 동일인이 동일한 채권을 2가지 이상 소유하는 경우에는 1개 권리의 종류만 기재하고 종류를 달리하는 권리는 전부 기재

라) 유의사항

○ 작성란 오른쪽 위 또는 아래에 쪽수를 표기

○ 토지와 물건의 필지수, 전체 면적, 사업시행자제시액 계, 소유자수, 관계인수의 합계를 맨 끝에 기재

○ 소유자별로 토지와 물건을 구분하여 피 보상자별 세목고시를 기준으로 하여 순서대로 작성하고 소계란에 면적, 사업시행자제시액의 소계를 기재

○ 물건의 관계인을 누락하는 오류가 많은데 건물의 경우 반드시 건물등기부등본을 열람하여 관계인을 파악하여 기재

카. 감정평가서사본

○ 감정평가서는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가업자 2인이 평가·작성한 감정평가서를 말함

○ 감정평가서는 〔평가의견서, 감정평가 가격산출근거 및 그33 결정에 관한 의견, 가격심의결과, 토지평가조서, 물건평가조서, 위치도〕등으로 구성되는데, 수용재결시의 감정평가서와 협의평가시의 가격산출근거 등을 비교할 수 있는 〔감정평가 가격산출근거와 그 결정에 관한 의견, 토지 및 물건평가조서〕는 반드시 첨부하여야 하나, 그 내용이 많을 경우(50쪽이상) 협의 완료된 토지나 물건자료를 생략하고 수용재결신청된 토지 및 물건에 대한 가격산출근거 및 평가조서를 제출

○ 편철순서는 사업시행자제시액 순서에 따름

○ 1필지의 토지가 이용 상황을 달리하여 2개 이상의 용도지역에 걸쳐있을 경우 그 평가가격 산출근거 표시

○ 수용재결신청대상 토지 및 물건에 밑줄이나 형광 표시

타. 기타 심리에 필요한 자료

○ 잔여지 및 잔여건물 매수청구가 있는 경우 도면 및 사진에 편입부분과 잔여부분을 구분·표시하여 제출

○ 기타 특이사항에 대한 자료 제출

파. 재결신청시 유의사항

○ 공익사업에 필요한 토지 등은 토지소유자 및 관계인과 성실한 협의를 거쳐 협의취득함이 원칙이나 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없는 때에는 재결을 신청하되, 「토지보상법」제30조에 따라 재결신청의 청구가 아닌 한 일괄 신청하는 것이 원칙임

○ 신청대상 건축물의 소유관계는 등기부상 소유자를 기준으로 물건의 소재지,

○ 지번, 지목, 지적은 토지대장을 기준으로 작성

○ 신청서의 규격은 특별한 경우를 제외하고는 A4용지 세로로 작성하고 부득이한 경우에는 A4용지 가로 또는 B4용지 가로 등을 사용하고, 각 양식의 공란은 남겨두지 말고 “해당사항 없음”을 기입

○ 계량수치에는 기본적으로 길이 m, 넓이 ㎡의 단위로 사용

< 별첨 2 >

개별법에 따라 토지 등을 수용·사용할 수 있는 사업범위

(토지보상법 제4조제8호관련)

○ 「2011대구세계육상선수권대회, 2013충주세계조정선수권대회, 2014인천아시아경기대회, 2014인천장애인아시아경기대회 및 2015광주하계유니버시아드대회 지원법」 제22조에 따른 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 계획에 따른 사업

○ 「2015경북문경세계군인체육대회 지원법」에 따른 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 사업

○ 「2018 평창 동계올림픽대회 및 장애인동계올림픽대회 지원 등에 관한 특별법」에 따른 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 사업 및 특구개발사업

○ 「간선급행버스체계의 건설 및 운영에 관한 특별법」에 따른 체계건설사업

○ 「간척지의 농어업적 이용 및 관리에 관한 법률」에 따른 간척지활용사업

○ 「건설기계관리법」에 따른 공영주기장의 설치

○ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역에서 실시되는 개발사업

○ 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따른 고도보존육성사업 및 주민지원사업

○ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 기본측량의 실시

○ 「공공기관 지방이전에 따른 혁신도시 건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업

○ 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구의 조성

○ 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따라 한국토지주택공사가 공공개발용 토지의 비축사업계획을 승인받은 공공개발용 토지의 취득

○ 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에 따른 정비사업

○ 「관광진흥법」 제55조에 따른 조성계획을 시행하기 위한 사업

○ 「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」에 따른 광해방지사업

○ 「광업법」 제70조 각 호와 제71조 각 호의 목적을 위하여 광업권자나 조광권자가 산업통상자원부장관의 인정을 받은 행위

○ 「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업

○ 「국립대학법인 서울대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 서울대학교의 학교용지 확보

○ 「국립대학법인 인천대학교 설립·운영에 관한 법률」에 따른 국립대학법인 인천대학교의 학교용지 확보

○ 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설

○ 「국제경기대회 지원법」에 따른 대회관련시설의 설치·이용 등에 관한 사업

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업
○ 「군 공항 이전 및 지원에 관한 특별법」에 따른 이전주변지역 지원사업
○ 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변생태벨트 조성사업 또는 제24조에 따른 수질개선사업
○ 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따른 붕괴위험지역의 정비사업
○ 「기업도시개발 특별법」에 따른 기업도시개발사업
○ 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변생태벨트 조성사업 또는 제26조에 따른 수질개선사업
○ 「농어업재해대책법」에 따른 응급조치
○ 「농어촌도로 정비법」에 따른 농어촌도로 정비공사
○ 「농어촌마을 주거환경 개선 및 리모델링 촉진을 위한 특별법」에 따른 정비사업
○ 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업
○ 「농업생산기반시설 및 주변지역 활용에 관한 특별법」에 따른 농업생산기반시설 등 활용사업
○ 「대기환경보전법」 제4조에 따라 고시된 측정망설치계획에 따른 환경부장관 또는 시·도지사의 측정망 설치
○ 「댐건설 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 따른 댐건설사업
○ 「도로법」에 따른 도로공사
○ 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따라 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업
○ 「도시개발법」에 따른 도시개발사업
○ 「도시교통정비 촉진법」에 따른 중기계획의 단계적 시행에 필요한 연차별 시행계획
○ 「도시철도법」에 따른 도시철도건설사업
○ 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도청이전신도시 개발사업
○ 「동·서·남해안 및 내륙권 발전 특별법」에 따른 해안권 또는 내륙권 개발사업
○ 「마리나항만의 조성 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 마리나항만의 개발사업
○ 「문화재보호법」에 따른 문화재의 보존·관리
○ 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널사업 및 물류단지개발사업
○ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제20조에 따라 토지등을 수용하거나 사용할 수 있는 사업
○ 「사방사업법」에 따른 사방사업
○ 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따른 민간투자사업
○ 「산림복지 진흥에 관한 법률」에 따른 산림복지단지의 조성
○ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 제39조에 따른

특수지역개발사업

○ 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」에 따른 새만금사업

○ 「석면안전관리법」 제7조에 따른 실태조사, 제8조제2항에 따른 조사, 제13조에 따른 자연발생석면영향조사, 제25조에 따른 슬레이트 시설물 등에 대한 석면조사(환경부장관, 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 실시하는 경우에 한정한다)

○ 「석탄산업법」 제23조제1항에 따른 연료단지 조성(특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사가 실시하는 경우에 한정한다)

○ 「소규모 공공시설 안전관리 등에 관한 법률」에 따른 소규모 위험시설 정비사업

○ 「소하천정비법」에 따른 소하천의 정비

○ 「수도권신공항건설 촉진법」에 따른 신공항건설사업

○ 「수도법」에 따른 수도사업

○ 「수목원·정원의 조성 및 진흥에 관한 법률」에 따른 국가 또는 지방자치단체의 수목원 조성

○ 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 폐수종말처리시설 설치

○ 「신항만건설 촉진법」에 따른 신항만건설사업

○ 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업

○ 「어촌·어항법」에 따른 어항의 육역에 관한 개발사업

○ 「어촌특화발전 지원 특별법」에 따른 어촌특화사업

○ 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업

○ 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 특구개발사업

○ 「연안관리법」에 따른 연안정비사업

○ 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변생태벨트 조성사업 또는 제24조에 따른 수질개선사업

○ 「온천법」에 따라 개발계획을 수립하거나 그 승인을 받은 시장·군수가 시행하는 개발계획에 따른 사업

○ 「용산공원 조성 특별법」에 따른 공원조성사업

○ 「자동차관리법」에 따른 자동차서비스복합단지 개발사업

○ 「자연공원법」에 따른 공원사업

○ 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 정비사업

○ 「자연환경보전법」 제38조에 따른 자연환경보전·이용시설(국가 또는 지방자치단체가 설치하는 경우에 한정한다)

○ 「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」에 따른 재해위험 개선사업

○ 「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」에 따른 저수지·댐의 안전점검, 정밀안전진단, 정비계획의 수립, 정비사업

○ 「전기사업법」에 따른 전기사업용전기설비의 설치나 이를 위한 실지조사·측량 및 시공 또는 전기사업용전기설비의 유지·보수
○ 「전기통신사업법」에 따른 전기통신업무에 제공되는 선로 등의 설치
○ 「전원개발촉진법」에 따른 전원개발사업
○ 「접경지역 지원 특별법」 제13조제6항 및 제9항에 따라 고시된 사업시행계획에 포함되어 있는 사업
○ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 개발사업
○ 「주택법」에 따른 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 국민주택을 건설하거나 국민주택을 건설하기 위한 대지 조성
○ 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제9조에 따른 사업계획에 따른 사업
○ 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」에 따른 평택시 개발사업과 국제화계획지구 개발사업
○ 「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조에 따라 중소기업진흥공단이 시행하는 단지 조성사업
○ 「지능형 로봇 개발 및 보급 촉진법」 제34조에 따른 공익시설의 조성사업
○ 「지방소도읍 육성 지원법」 제4조에 따라 수립하는 종합육성계획에 따른 사업
○ 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」에 따른 지역개발사업
○ 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」에 따른 특화사업
○ 「지하수법」 제17조 및 제18조에 따른 지하수관측시설 및 수질측정망(국토교통부장관, 환경부장관 또는 시장·군수·구청장이 설치하는 경우에 한정한다) 설치
○ 「집단에너지사업법」에 따른 공급시설의 설치나 이를 위한 실지조사·측량 및 시공 또는 공급시설의 유지·보수
○ 「철도건설법」에 따른 철도건설사업
○ 「청소년활동 진흥법」 제11조제1항에 따른 수련시설의 설치
○ 「친수구역 활용에 관한 특별법」에 따른 친수구역조성사업
○ 「태권도 진흥 및 태권도공원 조성 등에 관한 법률」에 따른 공원조성사업
○ 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업
○ 「토양환경보전법」 제7조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 측정, 조사, 설치 및 토양정화(환경부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 실시하는 경우에 한정한다)
○ 「폐기물처리시설 설치촉진 및 주변지역지원 등에 관한 법률」에 따른 폐기물처리시설의 설치 및 이주대책의 시행
○ 「하수도법」에 따른 공공하수도 설치
○ 「하천법」에 따른 하천공사 또는 수문조사시설공사
○ 「학교시설사업 촉진법」에 따른 학교시설사업
○ 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조의3에 따른 수변

생태벨트 조성사업 또는 제13조에 따른 수질개선사업

○ 「한국가스공사법」 제11조에 따른 사업 중 한국가스공사가 천연가스의 인수·저장·생산·공급 설비 및 그 부대시설을 설치하는 공사

○ 「한국석유공사법」에 따라 한국석유공사가 시행하는 석유의 탐사·개발·비축 및 수송사업

○ 「한국수자원공사법」제9조제1호·제2호·제4호·제5호·제5호의2·제7호부터 제=11호까지의 사업

○ 「한국환경공단법」 제17조제1항제1호부터 제19호까지 및 제22호의 사업

○ 「항공법」에 따른 공항개발사업

○ 「항만공사법」 제8조제1항제1호, 제2호, 제2호의2, 제2호의3, 제3호부터 제8호까지에 따른 사업

○ 「항만법」에 따른 항만공사, 2종 항만배후단지개발사업 또는 항만재개발사업

○ 「해수욕장의 이용 및 관리에 관한 법률」에 따른 해수욕장시설사업

○ 「해저광물자원 개발법」에 따라 해저조광권자가 실시하는 해저광물 탐사 또는 채취

○ 「화물자동차 운수사업법」에 따른 공영차고지의 설치 및 화물자동차 휴게소의 건설

지역균형발전사업

Ⅴ. 지역균형발전사업

1. 개념

1) 지역균형발전의 개념 및 제도

(1) 개념

○ 지역균형발전 : 지역 간 갈등과 소외감을 해소하고 나아가 지역의 경제성장 촉진은 물론 도민의 삶의 질 향상(양적 성장+질적 변화)
※ 균형(balance) ≠ 균등(equality)

(2) 관련근거

○ 충청북도 지역균형발전 지원조례 및 시행규칙

(3) 목적

○ 도내 저발전 지역을 지원하여 지역 간 갈등과 소외감을 해소함으로써 균형발전 촉진으로 도민의 삶의 질 향상 기여

(4) 용어정의

○ 지역균형발전 : 지방자치단체가 지역의 발전역량을 증진함으로써 삶의 질을 향상하고 지속 가능한 개발을 도모하여 지방 경쟁력을 강화하는 것
○ 지역균형발전 전략사업 : 지역발전을 획기적으로 견인할 새로운 사업이 나 지역발전에 꼭 필요한 사업으로서 충청북도지사가 저발전지역으로 지정한 지역에 투자하는 사업
○ 저발전지역 : 도지사가 정기적으로 지역발전도를 조사하여 제6조에 따라 선정된 시·군을 말함

(5) 제도적 지원

○ 충청북도 균형발전 지원조례 및 시행규칙 제정 (2007. 4월)
- 사업유형 : 전략사업, 공모사업, 인센티브, 협약사업, 지특사업 등
○ 지역발전연구센터 설치(충북연구원) (2007년 6월)
- 발전도 지표개발, 기본계획(시행계획) 수립, 컨설팅, 사업평가 등
○ 충북도 지역균형발전 특별회계 설치 (2008년)
○ 균형발전위원회 구성・운영 : 11명
- 도의원, 도정정책자문위원, 관련 전문가 등

2) 지역균형발전도 조사 지표

(1) 1·2단계 발전도 조사 지표

가. 1단계 : 4개부문 13개 지표

○ 소　　득(5) : 재정자립도, 1인당 제조업 종사자수, 1인당 재산세, 1인당 생산자서비스업 종사자수, 1인당 소비자서비스업 종사자수

○ 생　　활(4) : 인구변화율, 노령화지수, 도로포장률, 1인당 도로연장

○ 복　　지(3) : 1인당 기초생활 수급자 수, 1인상 의사 수, 문화공간 수

○ 기관입지(1) : 도 기관의 지역별 종사자 수

나. 2단계 : 3개부문 7개 지표

○ 소　　득(2) : 재정력지수, 총사업체종사자수 비율

○ 생　　활(3) : 인구변화율, 노령화지수, 도로포장률

○ 복　　지(2) : 1인당 기초생활수급자수, 1인당 의사수

(2) 3단계 지역발전도 지표 개선

○ 공정성·객관성 확보를 위해 분야별 전문가로 지표 개선 자문단 구성, 개선안 마련

○ 자문단 회의 개최 : 3회

- 도(3) : 균형건설국장, 균형발전과장, 균형발전팀장
- 충북연구원(1) : 지역발전연구센터장
- 전문가(4) : 산업경제, 도시정책분야 전문가

○ 3단계 : 4개부문 7개 지표

- 인구·사회(2) : 인구증가율, 노령화지수
- 재정·경제(2) : 재정력지수, GRDP
- 복지(1)　　: 천명당 병상수
- 지역개발(2) : 도시적토지이용률, 지가상승률

⇨ 분야별 대표성 지표 선정 및 중복성 지표 배제

<지표별 측정방법>

분야	지표	측 정 방 법	비고
인구 · 사회 (2)	인구증가율	최근 5년간 연평균 인구증가율	기존
	노령화지수	(65세이상인구 / 15세미만인구)×100	기존
재정 · 경제 (2)	재정력지수	(기준재정수입액 / 기준재정수용액)×100	기존
	GRDP	GRDP	신규
복지 (1)	천명당 병상수	(병상수 / 인구수) × 1000	신규
지역개발 (2)	도시적 토지이용률	[(지목상 대지+공장용지+학교용지)] / 행정구역 면적 × 100	신규
	지가상승률	전년도 대비 지가상승률	신규

3) 지역균형발전 전략사업 현황

▮ 1단계

- ○ 괴산 : 장류식품산업 육성(생산시설 건립, 기업유치, R&D, 마케팅 및 브랜드 구축)
- ○ 보은 : 천연자원물 웰빙산업클러스터 구축(웰빙보은 전략사업인프라 구축, 황토대추로하스, 황토한우 특화육성)
- ○ 옥천 : 의료기기·기계부품산업클러스터 구축(클러스터센터 건립·운영, R&D, 기업지원, 교육훈련 등)
- ○ 영동 : 고령친화클러스터 조성(파워브랜드 강화(국악타운 등), 고령친화 거점구축, 기업유치 지원)
- ○ 증평 : 체험형 웰빙타운·투어 조성(체험형 웰빙타운, 바이크투어, 특화작목 육성, 균형발전RIS 구축)
- ○ 단양 : 문화관광클러스터 구축(다누리센터 건립, 전통문화산업, 어메니티 자연생태산업)

▮ 2단계

○ 제천 : 자동차부품산업클러스터 육성(기업지원시스템 구축, 기업지원 사업)

○ 보은 : 성장동력 기반구축(동부일반산업단지 기반조성, 스포츠파크 조성)

○ 옥천 : 전략산업 성장동력 창출사업(옥천 첨단산업 육성, 제2의료기기단지 기반구축)

○ 영동 : 스마트 농산업클러스터 육성(스마트 와인산업 육성, 난계국악 산업화·마케팅 사업)

○ 증평 : 바이오&솔라 밸리 기반구축(인삼상설판매장 건립, 태양광랜드마크도서관 건립)

○ 괴산 : 식품바이오산업 육성(식품산업유통지원센터 건립, 산지농산물유통시설 고도화, 녹색한우리 체험관광시설)

○ 단양 : 관광단양 신성장 전략구축(소백산 자연휴양림 조성, 오곡백과 테마영농단지 조성, 만천하스카이워크 조성)

▮ 3단계

○ 제천 : 자동차&바이오 산업육성(자동차부품산업 클러스터, 바이오밸리연계사업)

○ 보은 : 친환경-휴양(힐링)산업 육성(보은한옥마을 조성, 속리산 복합 휴양·관광단지 조성, 복합문화시설 조성)

○ 옥천 : 옥천 의료기기밸리 육성(옥천 제2의료기기 조성, 옥천 취·정수장 증설, 전략산업육성 고도화)

○ 영동 : 복합테마관광 기반 구축(레인보우 힐링센터 건립, 복합문화예술회관 건립, 과일나라 테마공원 기반구축)

○ 증평 : 교육문화&스포츠산업 기반구축(에듀팜특구기반조성, 작은 교육문화특구 조성, 종합운동장 건립)

○ 괴산 : 유기농생태도시 조성(주민행복도시 조성, 유기농엑스포광장 조성 등)

○ 단양 : 녹색쉼표 체류형 관광도시 조성(중앙선 폐철도 관광자원화 사업, 세계동화마을, 단양호 달맞이길 조성)

2. 기본계획 및 시행계획 수립

1) 기본계획 수립

○ 시장・군수는 기본계획을 수립하여 도지사의 승인을 받아야 함
- 계획기간은 5년으로 수립하도록 함

○ 시장・군수는 기본계획을 전문기관에 위탁하여 시행할 수 있음

○ 원활한 사업추진을 위해 지역혁신역량강화사업(5개년 계획)을 기본계획 내용에 포함하여 추진
- 지역역량강화사업은 교육사업과 컨설팅 사업으로 구성

<심의(승인)절차>

시장·군수	→	균형건설국 (균형발전위원회 자문)
수립 및 도 승인신청		균형발전위원회 보고 및 승인

2) 시행계획 수립

(1) 계획내용

○ 시행계획 배경 및 목적, 범위

○ 기본방향 및 추진목표

○ 시 · 군별 작년도 추진실적과 차년도 추진계획에 대한 내용
- 사업의 개요, 성과지표, 세부사업내용 및 추진계획, 추진일정, 사업전담조직 운영, 연계사업 지원내용 및 계획, 사업홍보 및 컨설팅, 모니터링, 혁신역량강화사업, 예산계획, 기타 건의사항 등
- 차년도 사업평가방안 등

(2) 추진일정

추진 일정	주요내용
~ 10월	▪계획서(안) 작성
↓	
~ 11월	▪시·군별 시행계획 작성
↓	
~ 12월	▪시행계획 확정 및 제출

< 지역균형발전 전략사업 업무처리 흐름도 >

추진절차		주요내용	비고
지역발전도 지표 개발		· 5년마다 발전도 지표 개발 ※ 4개부문 7개지표	도
⇩			
지역발전도 조사·확정		· 4개부문 7개지표 ※ 3단계	도 (지역발전연구센터)
⇩			
지역균형발전사업 신청		· 사업발굴 : 시·군 · 신청관련 서류 작성·제출 - 사업계획서, 요약서 등	시·군 → 도
⇩			
사업 선정	자문회의	· 사업계획 자문회의(컨설팅) 개최	지역발전연구센터 (자문위원)
	현장방문	· 시·군별 사업현장 방문	지역발전연구센터 (자문위원)
	보고회	· 보고회(도지사)	시·군 → 도
	균형발전 위원회	· 사업내용 발표 및 질의·응답	도
⇩			
시행계획 작성		· 5개년계획에 따라 연도별 시행계획 작성	시·군 → 도
⇩			
사업평가		· 매년 12월 사업평가, 인센티브 부여	도

3. 사업계획 변경지침

1) 개요

○ 기본계획 및 시행계획, 전략사업, 공모사업 모두에 해당되는 사항임

○ 변경요인 발생에 해당되는 모든 경우는, 사전에 도와 협의 후 처리

- '시·군 결정 후 도에 보고'에 해당하는 사항은 해당 시ㆍ군의 결정전에 도에 보고하도록 함

< 사업변경 사항에 따른 승인 >

사업변경사항	시·군	도	위원회
사업 명칭 변경	-	○	-
사업 위치 변경	-	-	○
사업 면적 변경	○	○	○
사업비 변경	-	-	-
세부사업간 변경	-	○	○
세부사업 내 소사업간 변경	○	○	-
사업의 주체변경	-	-	○
중대한 사업계획 변경	-	-	○
경미한 사업계획 변경	-	○	-
사소한 사업계획 변경	○	-	-

* 시·군 : 시·군 자치단체장 결정 후 도 보고
* 도 : 시·군 자치단체장 결정 후 도 승인
* 위원회 : 균형발전위원회 승인

2) 균형발전위원회 승인

(1) 사업 위치의 변경

○ 사업의 위치를 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향, 진행현황
- 변경하고자 하는 위치에 대한 기본 현황 및 토지 등에 대한 대책

○ 시장 또는 군수는 사업의 명칭이나 위치를 변경하려는 경우에는 지방의회의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 신청해야 함

(2) 사업 면적의 변경

○ 토지면적 또는 건축면적의 범위에서 총 면적의 20% 이상 규모의 변경

○ 사업 면적을 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 면적에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업면적을 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(3) 세부사업 간의 사업비 변경

○ 사업 간의 사업비를 10% 이상 변경(5년간의 세부사업비 기준)하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 비용에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업비를 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(4) 사업의 주체 변경

○ 사업주체 변경 : 보조사업의 주체 변경

○ 사업의 주체를 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 근거와 주체에 대한 내용

○ 시장 또는 군수는 사업의 주체를 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(5) 기타 중대한 사업계획의 변경

○ 위에 명시하고 있는 사업의 변경 외에 중대한 변경사항이라고 판단되는 경우 해당(사전 도 협의 필요)

3) 시·군 자치단체장 결정 후 도 승인

(1) 사업 명칭의 변경

○ 사업의 명칭을 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향, 진행현황
- 변경하고자 하는 명칭에 대한 근거 자료

○ 시장 또는 군수는 사업의 명칭을 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(2) 사업면적의 변경

○ 토지면적 또는 건축면적의 범위에서 총 면적의 5% 초과 20% 미만 규모의 변경(6%~19% 규모의 변경)

○ 사업 면적을 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 면적에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업면적을 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(3) 세부사업 간의 사업비 변경

○ 세부사업 간의 사업비를 10% 미만으로 변경(5년간의 세부사업비 기준)하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 비용에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업비를 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(4) 세부사업 내 소사업 간의 사업비 변경

○ 소사업 간의 사업비를 10% 이상 변경(5년간의 소사업비 기준)하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황 등
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 비용에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업비를 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(5) 기타 경미한 사업계획의 변경

○ 성과지표의 변경

- 각 시ㆍ군별 해당되는 성과지표별 10% 이상의 변경

○ 기타 경미한 변경

- 위에 명시하고 있는 사업의 변경 외에 경미한 변경사항이라고 판단되는 경우 해당(사전 도 협의 필요)

4) 시·군 자치단체장 결정 후 도 보고

(1) 사업면적의 변경

○ 토지면적 또는 건축면적의 범위에서 총 면적의 5% 이하 규모의 변경

○ 단순한 착오에 따른 면적 등의 정정을 위한 변경

○ 사업 면적을 변경하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치 등의 현황
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 면적에 대한 근거 및 내용

○ 시장 또는 군수는 사업면적을 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부하여 제출해야 함

(2) 세부사업 내 소사업 간의 사업비 변경

○ 소사업 간의 사업비를 10% 미만으로 변경(5년간의 소사업비 기준)하려는 시ㆍ군은 다음의 서류와 변경하려는 사항에 해당하는 자료를 첨부하여 제출해야 함

- 사업의 명칭과 위치, 면적 등의 현황 등
- 사업의 목적 및 기본방향
- 변경하고자 하는 비용에 대한 근거 및 내용
- 변경하고자 하는 사유와 근거자료 제출

○ 시장 또는 군수는 사업비를 변경하려는 경우에는 자문위원회(자문단)의 의견을 들은 후 그 의견을 첨부해야 함

(3) 기타 사소한 사업계획의 변경

○ 성과지표의 변경 : 각 시ㆍ군별 해당되는 성과지표별 10% 미만의 변경

○ 사업 목표의 변경 : 사업완료 목표 연도 5년 이내에서의 연도별 계획 변경

4. 평가 및 사후관리

지역균형발전사업의 추진상황을 주기적으로 점검하고 문제점 등을 보완하기 위해 평가 및 사후관리를 통한 환류기능 강화

1) 사업평가

○ 수시평가 : 도

- 반기별 추진상황 지도·점검
- 사업추진실태, 예산집행현황, 문제점 도출 해결 등

○ 진도·중간평가(매년 말) : 지역발전연구센터 주관

- 사업평가 결과에 따라 인센티브, 패널티, 시정조치 확행

○ 최종평가 : 지역발전연구센터, 전문기관 등 평가

- 단계별 사업 종료년도 실시하여 다음 사업 반영(피드백)

2) 컨설팅 강화

○ 도 : 도, 지역발전연구센터

- 사업 추진 상 문제점 개선과 맞춤형 컨설팅 실시

○ 시군 : 자문단, 전문기관

- 지역균형발전사업 권역별 자문단 활용 수시 실시
- 사업선정단계부터 종료까지 중·장기 컨설팅 실시

3) 사후관리

○ 지역균형발전사업 관리 철저

-「균형발전사업 운영지침(2014.12.15.)」에 의거 관리
- 민간보조사업은 지방균형발전사업 사후관리지침(2015.9.10.)에 의거 관리

○ 지역균형발전사업 종합정보시스템 구축 활용

- 균형발전사업에 대한 현황관리 등 지속적 모니터링 실시

○ 사업비 투입에 따른 성과도출 및 효율성 제고(시군별)

- 기업유치, 고용창출 등 부가가치 증대를 통한 지역활성화 집중
- 균형발전사업 지원 전후비교 성과지표 분석·도출

○ 매년 평가 결과에 따라 하위 시군은 익년도 패널티 부여

※ 부록

1. 대한민국 헌법

< 전 문 >

유구한 역사와 전통에 빛나는 우리 대한국민은 3·1운동으로 건립된 대한민국임시정부의 법통과 불의에 항거한 4·19민주이념을 계승하고, 조국의 민주개혁과 평화적 통일의 사명에 입각하여 정의·인도와 동포애로써 민족의 단결을 공고히 하고, 모든 사회적 폐습과 불의를 타파하며, 자율과 조화를 바탕으로 자유민주적 기본질서를 더욱 확고히 하여 정치·경제·사회·문화의 모든 영역에 있어서 각인의 기회를 균등히 하고, 능력을 최고도로 발휘하게 하며, 자유와 권리에 따르는 책임과 의무를 완수하게 하여, 안으로는 국민생활의 균등한 향상을 기하고 밖으로는 항구적인 세계평화와 인류공영에 이바지함으로써 우리들과 우리들의 자손의 안전과 자유와 행복을 영원히 확보할 것을 다짐하면서 1948년 7월 12일에 제정되고 8차에 걸쳐 개정된 헌법을 이제 국회의 의결을 거쳐 국민투표에 의하여 개정한다.

제 23조 ① 모든 국민의 재산권은 보장된다. 그 내용과 한계는 법률로 정한다.
② 재산권의 행사는 공공복리에 적합하도록 하여야 한다.
③ 공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 제한 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, 정당한 보상을 지급하여야 한다.

제117조 ① 지방자치단체는 주민의 복리에 관한 사무를 처리하고 재산을 관리하며, 법령의 범위 안에서 자치에 관한 규정을 제정할 수 있다.

제119조 ② 국가는 균형있는 국민경제의 성장 및 안정과 적정한 소득의 분배를 유지하고, 시장의 지배와 경제력의 남용을 방지하며, 경제주체간의 조화를 통한 경제의 민주화를 위하여 경제에 관한 규제와 조정을 할 수 있다.

제120조 ② 국토와 자원은 국가의 보호를 받으며, 국가는 그 균형있는 개발과 이용을 위하여 필요한 계획을 수립한다.

제122조 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.

참고 「대한민국 헌법」상 국토 관련 내용

○ 국토와 자원은 국가의 보호를 받으며, **국가는 그 균형있는 개발과 이용을 위하여 필요한 계획을 수립**한다.(제120조제2항)

○ 국가는 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 **국토의 효율적이고 균형있는 이용·개발과 보전을 위하여 법률이 정하는 바에 의하여 그에 관한 필요한 제한과 의무를 과할 수 있다.**(제122조)

2. 행정법

< 행정법 관계의 당사자 >

제1항 행정의 주체

Ⅰ. 관념

1. 의의

공행정의 주체는 궁극적으로는 공동체의 주체이다. 군주국가에서는 군주가 주체이나 국민주권의 민주국가에서는 국민이 궁극적인 주체이다. 그러나 법기술상으로는 법적으로 인격이 주어진 공동체 자체(국가 또는 법인격을 갖는 단체)나 공권이 주어진 개인이 행정의 주체가 된다. 요컨대 행정을 행할 권리와 의무를 갖고 자기 이름과 책임으로 행정을 행하는 자를 행정주체라 부른다. 이 때 행정주체가 자기에게 주어진 임무를 스스로 행할 때(즉 자신의 고유기관에 의할 때)의 행정을 직접행정이라 하고, 다른 주체에 의해 행하게 할 때의 행정을 간접행정이라 부른다.

2. 공무원

원칙적으로 행정주체는 법인이므로 행정주체가 현실적으로 공행정 임무를 수행하기 위해서는 행정주체를 위한 기관을 필요로 한다. 여기서 행정권의 보유수행자인 행정주체와 행정주체의 사무를 실제 담당하는 행정기관과는 구별되어야 한다. 행정기관은 행정권을 담당하는 행정주체를 구성하는 개개의 법적 단위이고, 이러한 법적 단위의 다수의 체계적인 기구를 행정조직이라 부른다. 그리고 행정기관을 구성하는 인적 요소로서 행정사무를 현실적으로 담당하는 자가 공무원이다. 한편 행정기관이 행정주체를 위해 법상 행할 수 있는 사항적·지역

적・인적 임무 범위를 권한이라고 부른다. 그리고 행정기관이 권한의 범위 내에서 행위하는 경우, 그 법적 효과는 바로 행정주체에 귀속한다.

Ⅱ. 종류

1. 국가

국가는 시원적인 행정주체이다. 국가는 자신의 조직을 통해 직접국가행정을 스스로 관장한다. 국가는 중앙행정기관의 장에 의해 대표되고 있다. 독립의 법인에 의한 간접국가행정에 대해서는 법규감독권만을 갖는다. 오늘날의 국가에서는 입법・행정・사법을 불문하고 모든 권력이 헌법제정권력(국민)에 의거하여 국가에 독점되고 있으며, 이는 우리나라의 경우에도 마찬가지이다.

2. 지방자치단체

지방자치단체는 전래적 행정주체이다. 지방자치단체는 일정한 지역과 그 곳에 정주하는 주민, 그리고 그에 대한 포괄적인 지배권(자치권)을 구성요소로 하는 단체를 의미한다. 지방자치단체는 당해 지역의 사무(자치사무 또는 고유사무)를 처리함을 목적으로 한다. 이에 관한 기본법이 지방자치법이다. 현행법상 지방자치단체에는 보통지방자치단체와 특별자치단체가 있다. 보통지방자치단체에는 광역지방자치단체로 특별시・광역시・도가 있고, 기초지방자치단체로 시・군・자치구가 있다. 한편 특별지방자치단체의 예로 지방자치단체조합이 있다. 지방자치단체는 의결기관인 지방의회와 집행기관인 지방자치단체의 장과 그 소속기관으로 구성된다.

3. 공법상 법인

공적 임무를 수행키 위해 설치되는(지방자치단체를 제외한) 공법상 법인에는 공법상 사단(공공조합)과 공법상 권리능력 있는 영조물(영조물법인)이 있다. 공법상 법인 역시 전래적인 행정주체이다. 공법상 법인은 부여받은 공법상 사무범위 내에서 행정주체가 된다, 공법상 사단이란 공행정 임무에 속하는 특정의 사업을 행하기 위하여 이해관계인으로 조직된 공법상의 법인을 말하며 공공조합이라고도 한다. 영조물법인은 정부가 직접 경영하기보다 독립채산방식으로 경영하여 합리적인 사업경영을 가능하게 하기 위해 설립된 인적・물적 결합체(영조물)로서 법인격이 부여된 것을 말한다.(서울대병원, LH, 한국도로공사) 영조물법인은 공공조합과 달리 구성원이 없다. 공법상 법인의 행위는 경우에 따라 공권력의 행사로서 행정처분의 성질을 갖기도 한다.

4. 수탁사인(공무수탁사인)

(1) 수탁사인의 의의

공법상 행위를 통해 상당기간 특정 행정권한을 자기 이름으로, 자기책임으로, 그리고 공법상 형식으로 행사할 수 있는 권한이 부여된 사인을 수탁사인 또는 국가적 공권이 부여된 사인이라 부른다. 공무수탁사인이라고도 한다. 전통적으로는 사인이 권력적 형식으로 자기이름으로 행위하는 자를 말하였으나 오늘날에는 개념정의가 학자에 따라 다양하게 이루어지고 있다, 그것은 대체로 "사인이 자기이름으로 공법적으로 행위하는 자"로 정리될 수 있다고 한다. 수탁사인 역시 전래적인 행정주체라 할 수 있다. 일부 이론은 수탁사인을 권한의 범위 내에서 행정기관이 될 뿐 행정주체는 아니라고 한다. 생각건대 양 견해는 관심방향에 차이가 있을 뿐, 서로 배척관계에 있는 것은 아니라 하겠다. 말하자면 권한행사상의 독자성에 초점을 두면 행정주체로 볼 것이고, 권한의 연원에 초점을 두면 행정기관으로 볼 것이다. 수탁사인은 국가배상법상 공무원에 해당한다. 한편, 사법상 계약에 의하여 단순히 경영위탁을 받은 사인은 수탁사인이 아니다. 또한 행정의 보조자, 제한된 공법상 근무관계에 있는 자도 수탁사인이 아니다.

(2) 제도의 취지

수탁사인이라는 제도는 행정의 분산을 도모하고 사인이 갖는 독창성・전문지식・재정수단 등을 활용하여 행정의 효율을 증대하고자 하는데 있다. 한편 수탁사인의 제도는 공행정 임무를 사인에게 맡김으로써 나타날지도 모를 폐해를 어떻게 방지할 것인가라는 문제점도 갖는다. 이 때문에 수탁사인에 대한 감독이 중요한 과제로 나타나게 된다.

(3) 법적 근거

헌법은 공무수탁에 관해 명시적으로 규정하는 바가 없다. 공무원을 둔다는 것이 공무수탁을 배제하는 것이라 볼 수는 없다. 한편 수탁사인제도는 공권력의 행사가 사인에게 이전되는 제도이므로 법적 근거를 필요로 한다. 말하자면 수탁되는 권한의 종류와 범위는 국회가 제정하는 법률에서 규정되어야 한다. 수탁사인의 법적 근거로 관습법은 허용되지 아니한다. ① 수탁사인에 관한 일반적인 근거로는 정부조직법 제6조 3항과 지방자치법 제104조 제3항을 들 수 있고 ② 개별적인 근거로 여객자동차 운수사업법・항공안전 및 보안에 관한 법률・선원법・사법경찰관리의 직무를 행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 등을 볼 수 있다.

(4) 수탁사인의 지위

수탁사인의 지위에 관해 규율하는 일반법은 없다. 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정은 민간위탁사무에 관한 일반법이지만 동 규정에 따른 민간위탁사무는 다만 조사・검사・검정・관리 사무 등 국민의 권리・의무와 직접관계되지 아니하는 일정한 사무에 한정되고 있다. 따라서 권력적으로 사무를 수행하는 수탁사인의 경우에 동규정을 그대로 적용하기는 곤란하다. 따라서 수탁사인의 지위는 학설과 판례가 정리하여야 한다.

(가) 수탁사인이 될 수 있는 자

① 자연인은 공무수탁의 상대방이 될 수 있다. 그러나 국가나 지방자치단체로부터 임용된 자로서 근무계약을 맺은 자 임명이나 선거에 의해 국가나 지방자치단체(공법인)와 근무관계를 맺고 위탁된 기능을 수행하는 자는 제외된다. ② 사법상 법인과 사적 결사도 상대방이 될 수 있다. 그러나 그 법인의 고유한 사무와 무관계한 사무의 위탁은 어렵다.

(나) 공법상 위임관계

위탁자인 국가 또는 지방자치단체와 수탁사인의 관계는 공법상 위임관계에 해당한다. 공행정임무수행을 위하여 공권을 부여받은 사인은 관계법령에 따라 의사결정을 자신의 이름과 책임하에 하게 된다. 공무수탁사인과 제3자 사이의 관계는 공무수탁사인이 위탁된 공적사무를 수행하는 한 공법적이다. 수탁사인은 특정 공적 사무의 공법적 수행을 위탁받은 자로서 위탁받은 사무의 수행에 행정행위, 공법상 계약 등의 공법상 행위형식을 사용할 수 있다.

(다) 권리와 의무

① 수탁사인은 수탁사무의 수행권 외에 위탁자에 대하여 비용청구권을 갖기도 한다. 한편 ② 수탁사인은 경영의무를 진다. 말하자면 공권부여의 효과가 지속하는 한 수탁사무를 수행하지 않을 수 없고 또한 국가의 동의없이 수탁사무의 수행을 포기할 수도 없다. 이러한 의무는 위탁자뿐만 아니라 사인에 대해서도 존재한다.

(라) 국가의 감독

수탁사인은 당연히 위임자인 국가 또는 지방자치단체의 감독 하에 놓인다. 국가의 감독은 행정기관에 대한 감독의 경우와 마찬가지로 수탁사무수행의 합목적성이나 적법성에 미친다.

(5) 수탁사인의 처분의 성질

(가) 행정주체성

수탁사인은 외부관계에서 독립의 행정주체로서 나타난다. 수탁사인은 행정절차법 제2조 제1호의 의미에서 행정청이다. 수탁사인은 자신의 권한의 범위 안에서 행정행위를 발령할 수도 있고, 수수료를 징수할 수도 있고, 기타 공법상 행위를 할 수도 있다. 수탁사인의 결정은 행정기관의 결정과 동일한 것이 된다.

(나) 권리구제

1) 행정쟁송

수탁사인의 임무수행과 관련하여 권리가 침해당한 사인은 행정심판·행정소송을 제기할 수 있다. 행정심판법과 행정소송법상 수탁사인은 행정청에 포함되므로 공무수탁사인을 행정심판의 피청구인이나 항고소송의 피고로 할 수 있다.

2) 손해배상

2009년 10월에 개정된 현행 국가배상법은 구법과 달리 명시적으로「공무를 위탁받은 사인」을 공무원으로 규정하고 있으므로 공무수탁사인의 위법한 공무수행과 관련하여 사인에게 손해가 발생한 경우에도 국가나 지방자치단체가 배상책임을 진다.

3) 손실보상

공익사업을 위한 토지 취득 및 보상에 관한 법률 제61조가 "공익사업에 필요한 토지 등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자 또는 관계인이 입은 손실은 사업시행자가 이를 보상하여야 한다"고 규정하고 있으므로 공무수탁사인이 토상법상 사업시행자에 해당하는 경우에는 사업시행자로서 손실보상책임을 부담하지만 동법상 사업시행자에 해당하지 않는다면 사업시행자인 국가 등이 손실보상책임을 부담하여야 할 것이다. 결국 공무수탁사인이 국가 등으로부터 수탁 받은 공무의 내용에 따라 손실보상책임의 부담 여부를 판단하여야 할 것이다. 이 법률의 적용을 받지 않는 경우도 이 법률의 원리를 유추 적용하여 해결하면 될 것이다.

(6) 수탁사인의 기본권구속

수탁사인은 수탁사무를 수행하는 한에 있어서 역시 기본권에 구속된다. 공행정임무를 수행하는 한에 있어서 그 사인은 공행정기관의 한 부분이기 때문이다. 수탁

사인이 그 상대방의 자유를 침해하려면 법적 근거가 있어야 한다. 기본권에 위반한 수탁사인의 행위는 경우에 따라 행정쟁송의 대상이 될 수도 있을 것이다.

(8) 지위의 종료

수탁사인의 공적 지위는 일정한 요건의 발생 또는 고권부여의 근거인 법률이나 행정행위의 폐지 등으로 인하여 종료된다.

5. 사법으로 조직된 행정의 수행자

행정사무는 사법형식으로 수행될 수 있다. 예컨대 지방자치단체가 행정사무의 수행을 위하여 사법에 따라 법인을 설립하면 그 법인은 행정주체가 아니고 공무수탁사인도 아니지만 일종의 행정의 수행자가 된다. 지방자치단체가 독립성 이 없는 직영기업을 운영하는 경우에 그 직영기업도 이에 해당한다.

제2항 행정의 상대방

Ⅰ. 의의

행정의 상대방이란 행정주체와 행정상 법률관계를 구성하는 파트너를 말한다.

행정객체라고도 부른다. 그러나 행정의 상대방 역시 권리와 의무의 주체인 점을 고려할 때, 행정객체라는 용어보다 행정의 상대방이라는 용어가 보다 적절하다.

Ⅱ 종류

1. 공법인

행정의 상대방으로는 지방자치단체 등 공법상 법인과 사인이 있다. 지방자치단체는 구성원에 대한 관계에서 행정주체의 입장에 서지만, 국가 또는 광역지방자치단체와의 법률관계에서는 행정의 상대방의 지위에 놓이기도 한다. 그 밖의 공법상 사단(공공조합)이나 공법상 영조물 또는 공법상 재단도 국가나 지방자치단체와의 관계에서 행정의 상대방의 지위에 놓인다.

2. 사인

오늘날 사인의 법적 지위는 법치국가적인 의미에서 이해되어야 하고, 또한 이해되고 있다. 말하자면 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가치는 인격자로서 인정되고 있다. 행정법관계도 이러한 관념을 전제로 구성되어야 한다. 이것은 사인인 자연인에게 당연히 권리능력을 부여하여야 함을 의미한다. 사인이 이와 같이 고유한 인권을 갖고서 행정법관계의 당사자로 나타나게 된 것은 물로 역사적 발전의 결과이다.

< 법인의 의의 및 종류 >

1. 법인의 의의

법인이란 자연인 이외의 법률에 의해 인견이 부여되어 법률상 권리/의무의 주체가 된 단체(사단법인)또는 재산(재단법인)을 말한다. 법인은 자연인에 의해 목적을 달성하기 어려운 사업을 수행할 수 있게 하기 위해 사람의 결합이나 특정 재산에 대해 자연인과 같은 법률관계의 주체로서 지위를 가진다.

2. 법인의 종류(분류)

법인의 종류에는 영리성을 목적으로 구분한 영리법인과 비영리법인, 구성요소에 따라 구별하는 사단법인과 재단법인, 그리고 설립근거에 의해 구분되는 상법법인, 민법법인, 공익법인 등이 있다.

1) 영리성에 의한 분류

법인은 영리성의 유/무에 따라 영리법인과 비영리법인으로 나뉜다. 영리법인은 합명회사, 합자회사, 주식회사, 유한회사 등이 해당되며 비영리 법인은 영리 아닌 사업을 목적으로 설립되는 법인을 말한다.

구분	법적근거	주요내용
영리법인	민법 제39조, 상법	- 구성원의 경제적 이익을 위하여 설립되어 법인의 이익을 구성원(사원, 주주 등)에게 분배하는 것을 목적으로 한다. - 영리법인은 모두 사단법인체로 상법상 회사인 합명회사, 합자회사, 주식회사, 유한회사 등이 해당되며 구성원이 없는 재단법인은 성질상 영리법인이 될 수 없다.
비영리법인	민법 제32조, 공익법, 기타 개별법	- 학술, 종교, 자서, 기예, 사교, 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 설립되며 원칙적으로 구성원의 경제적 이익, 수익사업, 공익을 저해하는 사업에 참여할 수 없다.

2) 구성 요소에 따른 분류

법인은 구성요소에 따라 사단법인과 재단법인으로 구분하며 사단법인은 다수의 사람들이 공동의 목적을 위하여 결합된 집합체를 말하고 재단법인은 일정한 목적을 위해 출연한 재산에 대하여 법인격이 인정된 단체를 말한다.

구분	주요내용
사단법인	- 일정한 목적과 조직 아래 결합한 사람의 단체로서 권리능력을 인정받은 법인 - 단체의사에 의하여 자율적으로 활동함
재단법인	- 일정한 목적을 위한 재산이라는 실체에 대하여 권리, 능력을 인정받은 법인 - 설립자(출연자)의 의사에 의하여 타율적으로 구속됨

3) 설립근거에 의한 분류

법인은 설립근거에 의해 상법법인, 민법법인, 공익법인. 특수법인이 있으며 넓은 의미의 공익법인은 민법 제32조 규정에 의한 비영리법인에 포함된다.

상법법인은 상법에 의하며 합명회사, 합자회사, 주식회사, 유한회사가 있다. 민법법인은 민법 제32조에 의하고 학술, 종교, 자선, 기예, 예술 등을 목적으로 한다. 공익법인은 공익법 제 4조에 의하며 학자금, 장학금 등에 관한 사업을 목적으로 한다. 특수법인은 사립학교법, 사회복지사업법, 의료법 등 각 개별법에 의하며 학교법인, 사회복지법인, 의료법인 및 각종 조합, 연합회 등이 있다.

구분	법적근거	주요내용
상법법인	상법	- 합명회사, 합자회사, 주식회사, 유한회사
민법법인	민법 제32조	- 학술, 종교, 자선, 기예, 사교 및 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 설립되는 법인으로 통상 비영리법인이라 한다. - 법인의 목적 및 사업과 관련하여 주무관청이 정하는 바에 의해 설립허가와 감독이 이루어진다.
공익법인	공익법 제4조	- 사회일반의 이익(공익)에 이바지하기 위하여 학자금, 장학금, 연구비의 보조나 지급, 학술, 자선에 관한 사업을 목적으로 설립되는 법인
특수법인	사립학교법, 사회복지사업 의료법, 각 개별법	- 학교법인, 사회복지법인, 의료법인, 기타 개별법에 의하여 법인격이 부여된 각종 조합 및 연합회 등이 이에 해당 된다.

3. 수도권정비계획법

1) 목 적

○ 수도권 정비에 관한 종합적인 계획의 수립과 시행에 필요한 사항을 정함으로써 수도권에 과도하게 집중된 인구와 산업을 적정하게 배치하도록 유도하여 수도권의 질서 있는 정비와 균형발전을 도모

2) 용어의 정의

구 분	정 의
수도권	서울특별시, 인천광역시, 경기도
수도권 정비계획	"국토기본법"에 따른 국토종합계획을 기본으로 국토부장관이 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고 적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 서울특별시장.광역시장 또는 도지사의 의견을 들어 입안.수립한 계획
인구집중 유발시설	학교, 공장, 공공청사, 업무용 건축물, 판매용 건축물, 연수시설, 그밖에 인구 집중을 유발하는 시설로서 대통령령으로 정하는 종류 및 규모이상의 시설
대규모 개발사업	택지, 공업용지 및 관광지 등을 조성할 목적으로 하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 종류 및 규모 이상의 사업
공업지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역, 공업용지와 이에 딸린 용도로 이용되고 있거나 이용될 일단의 지역으로 대통령령으로 정하는 종류 및 규모 이상의 지역

3) 다른 계획과의 관계

○ 수도권정비계획은 수도권의 「국토의 계획 및 이용에 관란 법률」에 따른 도·시·군계획, 그 밖의 다른 법령에 따른 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며, 그 계획의 기본이 됨

4) 수도권정비계획

○ 수립권자 : 국토교통부 장관

○ 정비계획의 내용

- 수도권 정비의 목표와 기본방향에 관한 사항
- 인구와 산업 등의 배치에 관한 사항
- 권역의 구분과 권역별 정비에 관한 사항
- 인구집중유발시설 및 개발사업의 관리에 관한 사항
- 광역적 교통시설과 상하수도 시설 등의 정비에 관한 사항
- 환경보전에 관한 사항
- 수도권정비를 위한 지원 등에 관한 사항
- 위의 계획의 집행 및 관리에 관한 사항
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 수도권 정비에 관한 사항

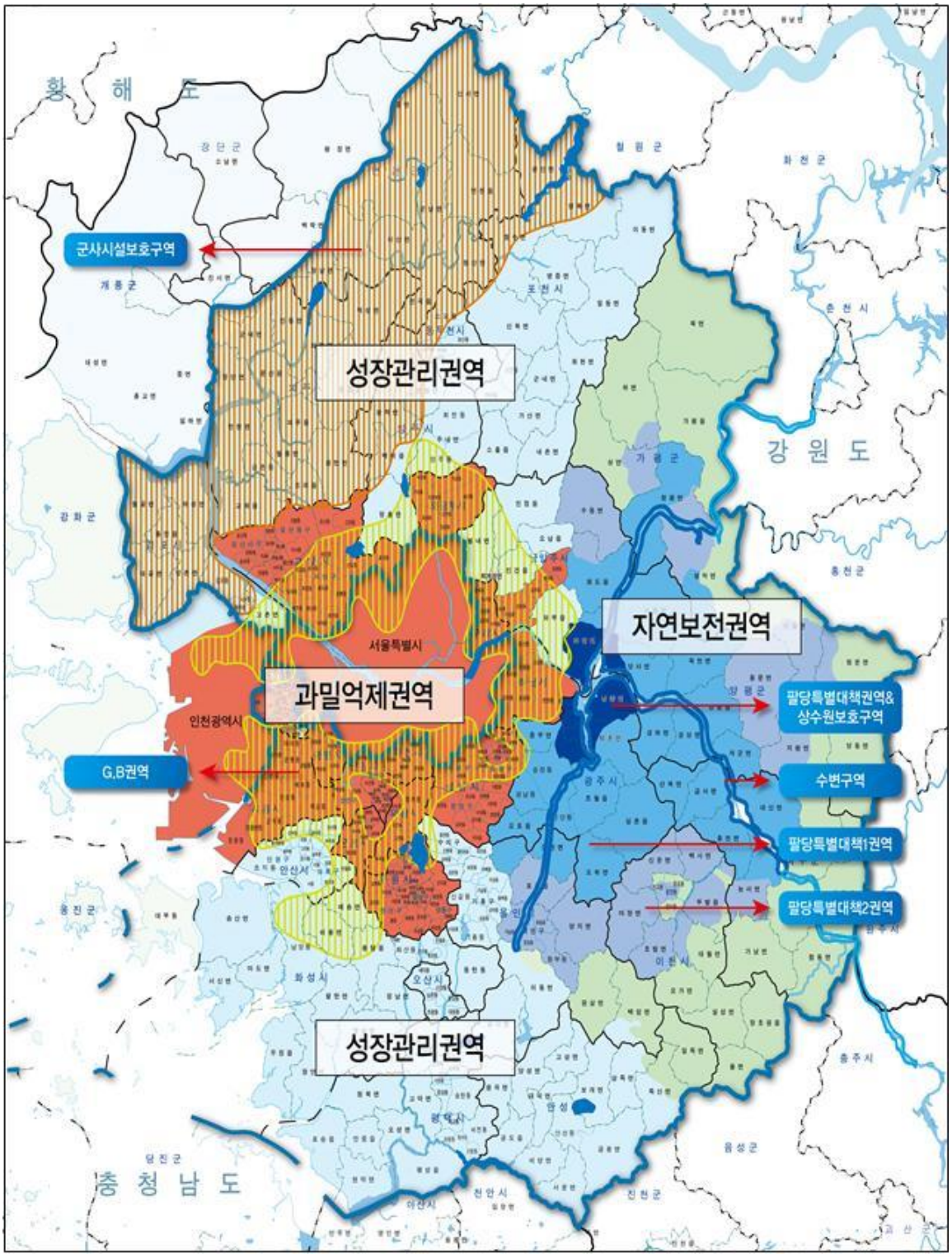
5) 수도권정비계획 절차

정비계획 입안	추진계획 마련
수도권정비계획(안) 입안 (국토교통부장관)	**소관별 추진계획 수립 및 제출** (중앙행정기관의 장 및 시·도지사 → 국토교통부장관)
⇓	⇓
수도권정비위원회 심의	**수도권정비위원회 심의**
⇓	⇓
국무회의 심의, 대통령 승인 (경미한 사항 제외)	**추진계획 확정, 통보** (국토교통부장관→중앙행정기관의 장 및 시·도지사)
⇓	⇓
수도권정비계획 결정	**확정된 추진계획의 고시** (시·도지사)
⇓	⇓
고시, 중앙행정기관의 장 및 시·도지사 통보 (국토교통부장관)	**실적 보고** **추진계획 집행실적 제출** (중앙행정기관의 장 및 시·도지사 → 국토교통부장관)

6) 권역의 분류

과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
●서울특별시 ●인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동.불로동.마전동.금곡동. 오류동.왕길동.당하동.원당동, 인천경제자유구역 및 남동국가산업단지는 제외한다.) ●의정부시 ●구리시 ●남양주시(호평동, 평내동, 금곡동, 일패동, 이패동, 삼패동, 가운동, 수석동, 지금동 및 도농동만 해당한다) ●하남시 ●고양시 ●수원시 ●성남시 ●안양시 ●부천시 ●광명시 ●과천시 ●의왕시 ●군포시 ●시흥시[반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)은 제외한다]	●동두천시 ●안산시 ●오산시 ●평택시 ●파주시 ●남양주시(와부읍, 진접읍, 별내면, 퇴계원면, 진건읍 및 오남읍만 해당한다) ●용인시(신갈동, 하갈동, 영덕동, 구갈동, 상갈동, 보라동, 지곡동, 공세동, 고매동, 농서동, 서천동, 언남동, 청덕동, 마북동, 동백동, 중동, 상하동, 보정동, 풍덕천동, 신봉동, 죽전동, 동천동, 고기동, 상현동, 성복동, 남사면, 이동면 및 원삼면 목신리·죽릉리·학일리·독성리·고당리·문촌리만 해당한다) ●연천군 ●포천시 ●양주시 ●김포시 ●화성시 ●안성시(가사동, 가현동, 명륜동, 숭인동, 봉남동, 구포동, 동본동, 영동, 봉산동, 성남동, 창전동, 낙원동, 옥천동, 현수동, 발화동, 옥산동, 석정동, 서인동, 인지동, 아양동, 신흥동, 도기동, 계동, 중리동, 사곡동, 금석동, 당왕동, 신모산동, 신소현동, 신건지동, 금산동, 연지동, 대천동, 대덕면, 미양면, 공도읍, 원곡면, 보개면, 금광면, 서운면, 양성면, 고삼면, 죽산면 두교리·당목리·칠장리 및 삼죽면 마전리·미장리·진촌리·기솔리·내강리만 해당한다) ●인천광역시 중 강화군, 옹진군, 서구 대곡동.불로동.마전동.금곡동.오류동. 왕길동.당하동.원당동, 인천경제자유구역 및 남동 국가산업단지 ●시흥시 중 반월특수지역(반월특수지역에서 해제된 지역을 포함한다)	●이천시 ●남양주시(화도읍, 수동면 및 조안면만 해당한다) ●용인시(김량장동, 남동, 역북동, 삼가동, 유방동, 고림동, 마평동, 운학동, 호동, 해곡동, 포곡읍, 모현면, 백암면, 양지면 및 원삼면 가재월리·사암리·미평리·좌항리·맹리·두창리만 해당한다) ●가평군 ●양평군 ●여주군 ●광주시 ●안성시(일죽면, 죽산면 죽산리·용설리·장계리·매산리·장릉리·장원리·두현리 및 삼죽면 용월리·덕산리·율곡리·내장리·배태리만 해당한다)

〈 권 역 별 현 황 도 〉


황 해 도
군사시설보호구역
성장관리권역
강 원 도
자연보전권역
서울특별시
과밀억제권역
인천광역시
G.B권역
팔당특별대책권역&
상수원보호구역
수변구역
팔당특별대책1권역
팔당특별대책2권역
성장관리권역
충 청 남 도

〈 권 역 별 세 부 기 준 〉

구 분			과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
인구(1,235.7만명)			666.7만명(53.9%)	459.2만명(37.2%)	109.7만명(8.9%)
면 적 (10,172.6㎢)			1,177.21㎢(11.6%)	5,164.87㎢(50.8%)	3,830.64㎢(37.6%)
해당 시·군			14개 시 의정부, 구리, 남양주(일부), 하남, 고양, 수원, 성남, 안양, 부천, 광명, 과천, 의왕, 군포, 시흥(반월특수지역 및 해제지역 제외)	14개 시·군 동두천, 안산, 오산, 평택, 파주, 남양주(일부), 용인(일부), 연천, 포천, 양주, 김포, 화성, 시흥(반월특수지역 및 해제지역), 안성(일부)	8개 시·군 이천, 남양주(일부), 용인(일부), 가평, 양평, 여주, 광주, 안성(일부)
공업지역 지 정			금 지 (위치변경만 심의 후 허용)	가 능 (30만㎡이상 심의 후 허용) ※ 산업단지의 경우 물량배정 (수도권 산업단지 공급계획)	가 능 (3만~6만㎡이하 심의 후 허용) ※ 별도 물량배정없이 산업단지 지정 (6만㎡이하)
인구집중유발시설	공장기준		500㎡이상 공장 신·증설은 공장총량제 물량배정(단, 사무실·창고 제외)		
	대학	신설	금 지 ※ 산업대학·전문대학(서울제외), 대학원대학 신설 ※ 간호전문대학(3년제, 신설10년이후)을 간호대학으로 신설(심의)	금 지 ※산업대학·전문대학·대학원대학 ※ 소규모대학(50인이하) 신설(심의) ※ 신설 8년미만 소규모대학 증원(심의)	금 지 ※ 전문대학·대학원대학·소규모대학 (50인이하) 신설(심의) ※ 신설 8년미만 소규모대학 증원(심의)
		이전	가 능 과밀→과밀 ※단, "과밀→서울" 금지	가 능 수도권→성장	금 지 ※전문·대학원대학, 소규모대학(50인 이하)에 한하여 권역 내 이전 가능
		증원	매년 총량으로 규제		
	대형 건축물		판매용 15천㎡, 업무용 25천㎡, 복합용 25천㎡이상의 규모일 경우		
			과밀부담금 부과 (인천·경기지역 제외)	허 용	허 용
	연수시설 (연면적 3만㎡이상)		금 지	심의 후 허용 (이전·기존 20%내 증축 가능)	심의 후 허용 (기존시설 10%내 증축 가능)
	공공청사		– 신축·증축 또는 용도변경(임대)시 심의 · 중앙행정기관의 청사(청을 제외) – 증축 또는 용도변경(임대)시 심의 · 중앙행정기관중 청의 청사 및 중앙행정기관의 소속기관의 청사(교육, 연수 또는 시험기관의 청사는 제외), 공공법인 사무소		

구 분		과밀억제권역 · 성장관리권역	자연보전권역	
대규모개발사업	택지조성	100만㎡ 이상 심의 후 허용 · 주택건설사업, 택지개발사업, 산업단지내 주택지조성사업	공통	금 지 아파트·연립주택이 없는 3만㎡미만 사업 가능
			도시	10만㎡이상의 지구단위계획구역 내 사업에 한해 심의(한꺼번에)후 허용 ※ 주변 시가화 완료로 추가개발이 불가능한 10만㎡미만의 구역 내 사업인 경우 국토부장관협의 후 가능
			비도시	10만~50만㎡의 지구단위계획구역 내 사업에 한해 심의(한꺼번에)후 허용
	도시개발	100만㎡ 이상 심의 후 허용 ※ 100만㎡미만의 사업중에서 공업용도가 30만㎡이상인 사업 심의	공통	6만㎡ 이하 심의 후 허용 (6만㎡초과~10만㎡미만의 사업은 금지)
			도시	10만㎡이상 심의 후 허용 ※ 주변 시가화 완료로 추가개발이 불가능한 10만㎡미만의 사업인 경우 국토부장관협의 후 가능
			비도시	10만~50만㎡ 심의 후 허용
	공업용지	30만㎡ 이상 심의 후 허용 · 산업단지개발사업, 자유무역지역조성사업, 공장용지조성사업 등	3만~6만㎡ 심의 후 허용	
	관광지	시설계획지구면적이 10만㎡ 이상인 사업의 경우 심의 후 허용 · 관광단지조성사업, 유원지설치사업, 온천이용시설설치사업	시설계획지구면적 3만㎡ 이상인 사업의 경우 심의 후 허용 ※ 수정법 상 "도시지역"이라 함은 국토계획법 용도지역 중 도시지역(녹지지역 제외)과 개발진흥지구를 포함	

4. 공여구역주변지역 등 지원특별법

1) 공여구역주변지역 등 지원특별법 이란?

▮목　　적 : 주한미군으로 인해 낙후된 주변지역의 경제를 진흥시켜 지역간의 균형있는 발전과 주민의 복리증진을 도모

▮법　　령 : 주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법(2006.3.3. 제정)

▮용어정의 및 현황

○ **용어정의**

- 공여구역 : 대한민국이 미합중국에게 주한미군의 사용을 위하여 제공한 시설 및 구역
- 공여구역 주변지역 : 공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동) 및 공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동으로서 대통령이 정하는 지정(시행령 별표1)
- 반환공여구역 : 공여구역 중 미합중국이 대한민국에게 반환한 공여구역
- 반환공여구역 주변지역 : 반환공여구역이 소재한 읍·면·동(행정동) 및 반환공여구역이 소재한 읍·면·동에 연접한 읍·면·동으로서 대통령이 정하는 지정(시행령 별표2)

○ **현　　황**

구　분	공여구역	반환공여구역	공여구역 주변지역	반환공여구역 주변지역
전국 현황	11개 시도 61.4㎢	8개 시도 178.07㎢	44시군구 152읍·면·동	30시군구 178읍·면·동
			12,324㎢	
우리도 현황	청주시 오근장동 17,199㎡ (전국 0.028%)	–	청주시 74.25㎢ 내수읍, 오근장동 (전국 0.6%)	–

- 우리도 공여구역 등 세부현황
  - ·공여구역 : CHEONG JU AIR BASE(청주 미7공군기지), 제17전투비행단 내 위치
  - ·공여구역주변지역 : 74.25㎢ (내수읍 55.38㎢, 오근장동 18.87㎢)

▮특별법 내용

- 공여구역주변지역등 발전종합계획에 따른 지원
- 지원도시사업구역 지정에 따른 지원
- 기타 특례 및 지원 사항

2) 공여구역주변지역등 발전종합계획

▮개　요

○ **정　　의** : 공여구역, 공여구역주변지역 및 반환공여구역 주변지역의 발전 및 주민복지 향상을 위한 사업과 각종 지원에 대한 종합적 인계획

○ **근　　거** : 주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법 제7조

▮계획의 수립

○ **공간범위** : 공여구역주변지역, 반환공여구역, 반환공여구역주변지역

○ **계획기간** : 10년 단위

○ **수립권자** : 시·도지사

○ **확정권자** : 행정자치부 장관

▮주요내용

○ 주변지역의 발전 목표 및 기본방향, 주한미군 주둔 및 훈련으로 인한 국민 피해 예방대책에 관한 사항

○ 지역주민의 취업기회 확대와 소득증대를 위한 생산기반시설 확충·개선에 관한 사항

○ 반환공여구역주변지역의 근로자 및 사업자 전직·전업 지원에 관한 사항

○ **주거환경개선, 문화복지시설의 정비·확충, 사회간접자본시설의 확충·정비사업에 관한 사항**

○ 환경의 보전 및 오염방지에 관한 사항, 민간기업유치 및 육성에 관한 사항

○ 공공사업에 편입된 공여구역의 반환과 반환공여구역의 활용에 관한 사항

○ 종합계획 추진에 필요한 재원 조달 및 재정 지원에 관한 사항, 그 밖에 목적 달성을 위한 사항

▌지원내용

○ **국방시설에 대한 반환 등 검토**

- 사업의 추진 위해 국방부장관은 공여구역의 반환·이전 및 국방군사시설의 이전 등을 검토하여야 함.

○ **경비의 지원**

- 반환공여구역내의 도로·공원·하천을 조성하기 위해 국유지 매입 소요경비 전부 또는 일부 국비보조 가능

· 보조율 : 도로·하천·공원 60%이상 (단 지자체 이외의 공원조성은 50%이내)

- 국가 및 시도지사는 사회간접자본시설 사업에 대해 「보조금 관리에 관한 법률」에 의한 기준보조율 등에도 불구하고 우선 증액 지원 가능(보조율 : 기준보조율에 20% 가산, 단 최대보조율 80%)
- 행자부장관은 지방교부세를 특별지원 가능

○ **규제 완화**

- 반환공여구역이나 반환공여구역주변지역에 추진하는 산업단지 및 공업용지 조성사업에 500제곱미터 이상의 공장 신·증설 가능 (수도권정비법에 따른 총허용량 별도 배정)

○ **조세 및 부담금 등의 감면**

- 주변지역 및 반환공여구역에 공장을 이전하는 자 등에게 조례로 조세감면 가능
- 개발계획의 원활한 시행을 위해 개발부담금, 대체초지조성비, 농지조성비, 공유수면 점·사용료 감면 가능
- 인·허가 등의 사유로 부과하는 수수료 및 사용료 면제

▮공여구역 주변지역등 발전종합계획 수립절차

① 종합계획의 수립·제출 (시·도지사→행자부 장관)	❍ 시장·군수·구청장 등과 협의하거나 신청을 받아 계획을 수립 ❍ 주민 및 관계전문가의 의견을 듣기 위하여 공청회 개최 공청회 공고 • 시도지역 주된 보급지역으로 하는 2 이상 일간신문 • 공청회 개최 예정일 14일 전까지 1회 이상 • 공고내용 : 목적, 일시 및 장소, 계획의 개요, 의견발표의 신청에 관한 사항, 그 밖에 사항
② 중앙행정기관과 협의 (행자부 장관)	❍ 종합계획 확정·변경하는 경우 중앙행정기관의 장과 협의를 거쳐야 함 - 중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시 단) 경미한 사항은 제외 경미한 사항 • 사업계획의 면적 100분의 30을 넘지 아니하는 면적 변경 • 종합계획의 소요되는 예산의 100분의 30을 넘지 아니하는 예산변경
③ 종합계획의 확정 (행자부 장관)	❍ 종합계획의 확정 또는 변경 시 - 관계 중앙행정기관의 장과 시도지사에게 통지
④ 연도별 사업계획 수립·제출 (시·도지사→행자부 장관)	❍ 관계 시장·군수·구청장의 의견을 청취하여야 하며, 특별한 사유가 없는 한 반영해야 함.
⑤ 중앙행정기관과 협의 (행자부 장관)	❍ 사업계획을 관계 중앙행정기관과 협의를 거쳐 확정
③ 종합계획의 확정 (행자부 장관)	❍ 사업계획의 확정 시 관계 중앙행정기관의 장과 시도지사에게 통지

3) 지원도시사업 구역 및 개발계획

▮개 요

○ **목 적** : 주한미군기지 이전으로 공동화된 지역경제 활성화와 낙후지역의 발전을 촉진

○ **근 거** : 주한미군 공여구역주변지역 등 지원특별법 제20조

▮지원도시사업 구역의 지정

○ **지정범위** : **반환공여구역주변지역**이 소재한 기초지자체의 지역 또는 그 지역에 연접한 기초지자체의 지역으로 **30만㎡이상**

○ **제안권자** : 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공사, 자격*을 갖춘 민간 개발사업자

* 자 격 : 도시개발법, 택지개발촉진법, 산업입지 및 개발에 관한 법률, 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 및 관광진흥법에 따라 사업시행이 가능한 자

○ **지정권자** : 국토교통부 장관(고시)

▮지원도시사업구역의 개발계획의 수립

○ **수립내용** : 사업의 종류, 위치, 시행기간, 소요토지의 확보 및 이용계획 등을 포함한 지원도시사업구역 의 개발계획 수립

○ **수립권자** : 지원도시개발사업자(지원도시사업 구역의 제안권자)

○ **승인권자** : 국토교통부 장관(고시)

▮지원내용

○ **국방시설에 대한 반환 등 검토**

- 구역에 포함된 사업의 추진 위해 국방부장관은 공여구역의 반환·이전 및 국방군사시설의 이전 등을 검토하여야 함.

○ **규제 완화**

- 반환공여구역이나 반환공여구역주변지역에 추진하는 산업단지 및 공업용지 조성사업에 500제곱미터 이상의 공장 신·증설 가능 (수도권정비법에 따른 총허용량 별도 배정)

○ **조세 및 부담금 등의 감면**

- 주변지역 및 반환공여구역에 공장을 이전하는 자 등에게 조례로 조세 감면 가능
- 개발계획의 원활한 시행을 위해 개발부담금, 대체초지조성비, 농지조성비, 공유수면 점·사용료 감면 가능
- 인·허가 등의 사유로 부과하는 수수료 및 사용료 면제

▮지원도시구역 및 개발계획 지정·승인 등 절차

지원도시구역

① 지원도시구역 지정 제안 (제안권자⇒국토부 장관)

❍ 제안권자 : 국가, 지자체, 공공기관, 지방공사, 자격을 갖춘 민간개발사업자
※ 제안자가 우선 사업시행자로 지정 가능

구비서류
- 지원도시사업구역조사서, 2만5천분의 1 위치도
- 구역의 경계와 그 결정사유를 표시한 축척 5만분의 1 지형도
- 도시현황 서류, 편입농지 및 임야현황, 현장사진
- 광역교통체계, 환경성 검토, 도시·군기본계획 승인 서류 등

② 중앙기관 및 관할 지자체와 사전협의 (국토부 장관)

❍ 구역을 지정 또는 변경 시 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의
- 해제와 경미한 사항은 협의제외

경미한 사항
- 구역의 명칭 변경
- 구역의 면적 중 30%미만의 변경
- 확정측량 결과에 따른 단순한 면적 증감

③ 주민 및 관계전문가 등의 의견 청취 (국토부 장관)

❍ 지원도시사업구역의 명치·위치 및 면적 공고
❍ 공고한 날부터 14일 이상 일반인에게 열람
❍ 공고한 날부터 30일 일까지 의견수렴
※ 경미한 사항은 제외

④ 지원도시사업구역 지정·고시 (국토부 장관)

❍ 지원도시구역을 지정·변경·해제시 관보에 고시

고시내용
- 구역의 명칭 / 구역의 위치 및 면적
- 구역의 지정목적 또는 변경·해제사유
- 구역의 지정·변경·해제일자

지원도시구역 개발계획

⑤ 지원도시구역 개발계획의 승인 신청 (개발사업자 ⇒국토부 장관)

❍ 개발사업자는 개발계획을 수립·변경을 하고자 할 때는 국토부장관의 사전에 승인을 얻어야 함.

신청시 작성내용
- 사업의 종류 및 명칭, 위치 및 면적
- 사업 시행자의 명치·주소 및 대표자의 성명
- 사업 시행기간, 소요토지의 확보 및 이용계획
- 의제되는 지정 승인 등 서류, 그 밖에 국토부장관이 요구사항

⑥ 중앙기관 및 관할 지자체와 사전협의 (국토부 장관)

❍ 개발계획의 내용에 대하여 미리 관계 중앙행정기관의 장 및 관할 지방자치단체의 장과 협의
- 경미한 사항은 협의제외

경미한 사항
- 사업의 명칭 변경
- 사업 면적 중 30%미만의 변경과 변경지역에 대한 토지이용계획의 변경

⑦ 개발계획의 승인 고시 (국토부 장관)

❍ 개발계획의 승인·변경승인 시 관보에 고시
- 관계 서류는 관할 지자체에서 일반인에게 열람

고시내용
- 사업의 명칭 / 사업시행자의 명칭 및 주소, 대표자의 성명
- 사업의 목적 및 개요 / 사업의 시행기간
- 수용 또는 사용할 토지 등의 현황과 소유권 등 권리의 명세

4) 기타 특례 및 지원 사항

▮ 반환공여구역 및 반환공여구역 주변지역의 특례

○ **외국인투자지역의 지정**

- 일정기준*에 해당하는 투자를 유치하는 경우, 투자가가 희망하는 지역을 외국인투자지역으로 지정

  * 일정기준 : 외국인투자금액 미화1천만달러 이상의 제조업, 공장 또는 시설 / 외국인투자금액 미화5백만달러 이상의 엔지니어링 사업, 부가통신업, 연구 및 개발업 등

○ **학교 이전 특례**

- 수도권정비계획법에도 불구하고 인구집중유발시설 중 학료를 해당지역에 이전·증설 가능

※ 참 고 ‣ **학교 이전 특례로 지방대학이 수도권으로 이전이 가능하여 비수도권에서 법 개정 요구** - 개정내용 : 공여구역 법 제17조의 '학교'를 '수도권 내에 있는 학교'로 개정 요구 (사유) 지방대학의 수도권 이전 지속 시 지방 인재 양성기반 붕괴 및 인력 유출 심화로 지역성장 동력 상실

○ **외국교육기관 설립·운영**

- 사립학교법 제3조*에도 불구하고 외국학교법인은 해당지역에 외국교육기관을 설립 가능

  * 학교법인이 아닌 자는 초중고대학교에 해당하는 사립학교를 설치·경영할 수 없다

○ **교육재정지원의 특례**

- 해당지역의 개발과 관련된 교육목적 달성을 위하여 지방교육재정교부금을 지원가능

▮ 공여구역주변지역·반환공여구역 및 반환공여구역 주변지역의 지원

○ **사회기반시설의 지원**

- 중앙행정기관은 해당지역 안의 교통·시설·전력·상수도시설 등 사회기반시설이 설치되도록 지원해야 함
- 중앙행정기관은 도로법에도 불구하고 지자체에서 추진하는 도로건설비용의 일부를 지원해야 함

○ **사회복지 및 주한미군교육 지원**

- 중앙행정기관은 지자체가 해당지역에 사회복지시설·병원 등 복리시설을 설치하는 경우 우선지원가능
- 지자체는 주한미군에게 대한민국의 관습 법령 등의 교육 등을 실시하여야 하며, 국가는 필요한 경비를 지원할 수 있음

○ **교육 문화 관광시설에 대한 지원**

- 중앙행정기관은 해당지역에 학교, 도서관 등을 포함한 문화시설, 관광 및 체육시설 등을 지원하여야 함
- 중앙행정기관은 도로법에도 불구하고 지자체에서 추진하는 도로건설 비용의 일부를 지원해야 함

5. 충청북도 균형발전과 조직도

팀 명	성 명	담당업무	연락처
균형발전과장	이태훈	균형발전업무총괄	220-4110
균형정책팀장	양경열	균형정책총괄	220-4111
균형정책팀	정순지	주요업무계획	220-4112
“	정영수	지역수요맞춤지원사업	220-4113
“	백준화	지역개발계획	220-4115
“	김은영	행복마을사업	220-4116
“	이병민	현안회의・일정	220-4117
“	이형령	예산・회계	220-4118
균형발전팀장	고광필	균형발전총괄	220-4121
균형발전팀	정 훈	균형발전사업	220-4122
“	신혜옥	토지수용위원회	220-4123
“	정상훈	토지수용위원회	220-4125
“	김국진	개발제한구역	220-4124
도시계획팀장	이상득	도시계획총괄	220-4131
도시계획팀	홍명기	광역도시계획	220-4132
“	윤정기	도시기본계획	220-4133
“	최승환	도시관리계획	220-4134
“	이광재	도시공원	220-4135
도시개발팀장	서범석	도시개발총괄	220-4141
도시개발팀	허 혁	택지개발사업	220-4142
“	조충현	도시개발사업	220-4143
“	나효진	건설기술심의	220-4144
“	장인수	개발행위허가	220-4145