

동두천시 도시계획조례 일부개정조례안

의 안 번 호	6-95
------------	------

제출년월일 : 2011 . . .

제 출 자 : 동 두 천 시 장

1. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 일부개정(대통령령 제22703호, 2011. 3. 9. 시행)과 관련하여 녹지지역 및 비도시지역 등에서의 연접 개발 제한을 폐지하고, 제도 폐지에 따른 난개발을 방지하기 위하여 연접 개발 제한이 폐지되는 지역에서의 개발행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가하도록 하여 허가 제도를 합리화하고자 함

2. 주요내용

- 연접 개발 제한 폐지 및 난개발 방지를 위한 개발행위허가제도 보완(안 제27조 제2항, 제3항)
 - 연접 개발 제한을 폐지하고, 난개발을 방지하기 위하여 현행 연접 개발 제한을 받는 지역에서의 개발행위는 원칙적으로 도시계획위원회의 심의를 받도록 하며, 도시계획위원회 심의 제외 대상에 대한 건축물의 규모 등의 세부기준을 정하고자 함

동두천시조례 제 호

동두천시 도시계획조례 일부개정조례안

동두천시 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조 중 “법 제44조제5항”을 “법 제44조의3제3항”으로 한다.

제19조제1호 중 “5천”을 “3만”으로, 같은 조 제2호 중 “1만”을 “3만”으로, 같은 조 제4호 중 “1만”을 “3만”으로 한다.

제19조의2를 삭제한다.

제19조의3을 삭제한다.

제27조 본문 중 “각 호의 1”를 “각 호의 어느 하나”로 한다.

제27조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제57조제1항제1의2호다목에 해당하는 요건은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 건축물의 연면적 3,000제곱미터 이하이거나 대지면적이 5,000제곱미터 이하 또는 주택호수 10호 이하로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서, 이에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

③ 영 제57조제1항제1의2호라목 1)부터 5)에 해당하는 건축물의 세부 기준은 별표 24와 같고, 이에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.

제54조 본문 중 “각호 1”를 “각 호의 어느 하나”로, 같은 조 제5호 중 “제2조제5호다목”을 “제2조제5호라목”으로 한다.

제66조제1항제1호 중 “영 제55조제5항”을 “영 제57조제1항제1의2호”로, 같은 조 제2항 중 “11인”을 “15인”으로 한다.

제73조 중 “도면첨부”를 “칼라발급”으로 한다.

별표 13 및 별표 24를 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

소관실과		도 시 과
입 안 자	실 · 과장 직위·성명	도시과장 주 명 구
	담당·팀장 직위·성명	도시계획담당 장 연 창
	담 당 자 성명·전화	김 성 윤 860-2351

<별표 13> <개정 2006. 3. 28, 2007. 4. 13, 2009.12.31, 2011. 00. 00>

준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설로서 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 중 「주택법」 제16조에 따른 사업 계획승인의 대상이 되는 노인복지주택
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설
9. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설

10. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것
11. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설
12. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설
13. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

<별표 24> <2011. 1. 18, 2011. 00. 00>

건축물의 집단화 유도를 위한 세부 기준

(제27조제3항과 관련)

용도 지역	건축물의 용도	거 리	기 존 개 발 행 위 전 체 면 적	기 반 시 설 등 기 타
계 획 관 리 지 역	- 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린 생활시설 - 「건축법 시행령」 별표 1 제17호 공장 - 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고	50 미 터 이 내	40,000 제 곱 미 터 이 상	- 집단화 유도지역과 연결도로: 너비 8미터 이상 일 것 - 상수도 및 하수도 시설이 적정할 것 - 지붕색채: 주변 건축물과 동일할 것 - 차폐시설: 주변지역과 조화롭게 담장 또는 수목 설치
농 림 지 역	- 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 가목의 창고 (농업·임업·축산업·수산업 용만 해당한다) - 「건축법 시행령」 별표 1 제21호 동물 및 식물 관련 시설	50 미 터 이 내	35,000 제 곱 미 터 이 상	- 집단화 유도지역과 연결도로: 너비 6미터 이상 일 것 - 상수도 및 하수도 시설이 적정할 것 - 지붕색채: 주변 건축물과 동일할 것

* 계획관리지역에서 건축물의 용도는 계획관리지역에서 건축할 수 있는 제2종근린생활시설, 공장, 창고에 한한다.

* 거리는 도로의 너비를 제외한다.

신 · 구조문대비표(조항)

현 행	개 정 안
제11조(공동구의 점용료·사용료) 법 제44조제5항 의 규정에 의하여 공동구의 점용료 또는 사용료에 관한 사항은 관련조례에 의한다.	제11조(공동구의 점용료·사용료) 법 제44조의3 제 <u>3</u> 항 ----- -----.
제19조(개발행위허가의 규모) 영 제55조 제1항 단서의 규정에 의하여 관리지역 및 농림지역에서의 토지의 형질변경으로서 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각 호와 같다. 1. 보전관리지역 : <u>5천</u> 제곱미터 미만 2. 생산관리지역 : <u>1만</u> 제곱미터 미만 3. (생 략) 4. 농림지역 : <u>1만</u> 제곱미터 미만	제19조(개발행위허가의 규모) ----- ----- ----- -----. 1. 보전관리지역 : <u>3만</u> ----- 2. 생산관리지역 : <u>3만</u> ----- 3. (현행과 같음) 4. 농림지역 : <u>3만</u> -----
제19조의2(연접개발제한을 받지 아니한 건축물 등) ① 영 제55조제5항제3호에 따라 연접개발제한을 받지 아니하는 건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야하는 주택은 제외한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야하는 주택은 제외한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다) ② 영 제55조제5항제3호 후단에 따라 개발행위허가를 위하여 도시계획위원회의 자문을 받아야 하는 건축물은 제1항에서 정하는 건축물 중 건축물의 연면적이 3,000제곱미터 이상이거나 대지면적이 5,000제곱미터 이상 또는 10호 이상의 주택으로 한다.	<삭 제>

현행	개정안
<u>제19조의3(건축물의 집단화 유도) 영 제55조 제5항제5호에 따라 건축물의 집단화를 유도하기 위한 용도지역 등의 세부기준은 별표 24와 같다.</u>	<u><삭 제></u>
제27조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) 법 제59조제2항제3호의 규정에 의하여 주거지역·상업지역·공업지역 안에서 시행하는 개발행위 중 다음 <u>각 호의 1</u>에 해당하는 행위는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신 설></u>	제27조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) ① ----- ----- <u>각 호의 어느 하나</u> ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) ② 영 제57조제1항제1의2호다목에 해당하는 <u>요건은 건축물의 연면적 3,000제곱미터 이하이거나 대지면적이 5,000제곱미터 이하 또는 주택호수 10호 이하로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하는 경우로서, 이에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.</u> 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다) ③ 영 제57조제1항제1의2호라목 1)부터 5)에 해당하는 건축물의 세부 기준은 <u>별표 24와 같고, 이에 해당하는 경우 시도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.</u>
<u><신 설></u>	

현행	개정안
제54조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율) 영 제84조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호 1에 해당하는 용도지구·용도구역 등의 건폐율은 다음 각호와 같다. 1. ~ 4. (생략) 5. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조 제5호다목의 규정에 의한 농공단지 : 100분의 70 이하	제54조(기타 용도지구·구역 등의 건폐율) ----- 각 호의 어느 하나 ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- 제2 조 제5호라목 ----- -----
제66조(분과위원회) ① 영 제113조 각호 의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위 원회에 다음 각호와 같이 분과위원회를 둔 다. 1. 제1분과위원회 : 법 제59조, 영 제55 조제5항, 제20조제1항제2호 단서 및 제27조, 제28조의 규정에 의한 개발행위에 대한 심의 또는 자문, 법 제120조 제2항 규정에 의한 토 지거래허가 이의신청에 대한 심의 2. (생략) ② 분과위원회는 위원회가 그 위원중에서 선출한 5인 이상 11인 이하의 위원으 로 구성하며, 위원회의 위원은 2 이상 의 분과위원회의 위원이 될 수 있다. ③ ~ ⑤ (생략)	제66조(분과위원회) ① 영 제113조 각호 의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위 원회에 다음 각호와 같이 분과위원회를 둔 다. 1. ----- 영 제57 조 제 1 항 제 1 의 2 호 ----- ----- ----- 2. (현행과 같음) ② ----- 15인 ----- ----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음)
제73조(토지이용계획 확인서 발급 수수료) 「토지이용규제 기본법」 제10조제 2항의 규정에 따른 토지이용계획 확인 서 발급 수수료는 1필지당 1,000원(도 면첨부의 경우에는 1,500원)으로 한다.	제73조(토지이용계획 확인서 발급 수수료) ----- ----- ----- 칼라발급 ----- -----

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 발췌

제5장 개발행위의 허가 등

제1절 개발행위의 허가

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)

5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

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

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.

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

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치

2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설의 부지인 경우만 가능하다)

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

: : : : :

제58조(개발행위허가의 기준) ① 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가를 하여야 한다.

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
2. 도시관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시계획사업의 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하려면 그 개발행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다.

③ 개발행위허가의 기준 등에 관하여 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

제59조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의) ① 관계 행정기관의 장은 제56조 제1항제1호부터 제3호까지의 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 이 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발행위는 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.

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

③ 국토해양부장관이나 지방자치단체의 장은 제2항에도 불구하고 같은 항 제4호에 해당하는 개발행위가 도시계획에 포함되지 아니한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 받도록 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 발췌

제5장 개발행위의 허가 등

제1절 개발행위의 허가

제51조(개발행위허가의 대상) 법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.9.25>

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

제52조(개발행위허가의 경미한 변경) ①법 제56조제2항 단서에서 "대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 경우를 말한다.

1. 사업기간을 단축하는 경우
2. 사업면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우
3. 관계 법령의 개정 또는 도시관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

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

: : : : :

제55조(개발행위허가의 규모) ①법 제58조제1항제1호에서 "대통령령이 정하는 개발행위의 규모"라 함은 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 따로 정할 수 있다.

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

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

③다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 면적제한을 적용하지 아니한다. <개정 2005.1.15, 2005.9.8, 2006.3.23, 2008.2.29, 2009.7.7, 2009.8.5,

2010.4.29>

1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- 2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2항에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우
3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- 3의2. 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시·도도시계획위원회 또는 법 제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에는 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장·광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시·도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.
 - 가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
 - 나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경
4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업
5. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 경우

④ 삭제 <2011.3.9>

⑤ 삭제 <2011.3.9>

⑥ 삭제 <2011.3.9>

⑦ 삭제 <2011.3.9>

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

②국토해양부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다. <개정 2008.2.29>

제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등) ①법 제59조제1항에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 도시계획사업(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시계획사업을 의제하는 사업을 제외한다)에 의하는 경우를 제외한다. <개정 2005.9.8, 2007.4.19, 2008.1.8, 2010.4.29, 2011.3.9>

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

1의2. 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

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

나. 해당 토지가 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 도로 등 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시관리계획이 수립된 지역으로 인정하여

지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 지역에 위치한 경우

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

- 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
- 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다)
- 3) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
- 4) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 차목·타목 및 파목의 시설은 제외한다)

라. 해당 토지에 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물을 건축하려는 경우

- 1) 건축물의 집단화를 유도하기 위하여 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 용도지역 안에 건축할 것
- 2) 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정하는 용도의 건축물을 건축할 것
- 3) 2)의 용도로 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 따라 개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지로부터 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 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 포함한다)이 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 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·시 또

는 군의 도시계획조례로 정하는 기준을 갖출 것

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

1) 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

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

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

2. 부피 3만제곱미터 이상의 토석채취

3. 삭제 <2008.1.8>

② 제1항제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치
지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경(제1항제1호
의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 건축할 수 있는 건축물 간의 변경은 제외한
다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다. <신설 2011.3.9>

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

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

1. 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 1제곱킬로미터 이상인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 1백만세제곱미터 이상의 토석채취
 2. 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 30만제곱미터 이상 1제곱킬로미터 미만인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 50만세제곱미터 이상 1백만세제곱미터 미만의 토석채취
 3. 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 사항
 - 가. 면적이 30만제곱미터 미만인 토지의 형질변경
 - 나. 부피 3만세제곱미터 이상 50만세제곱미터 미만의 토석채취
 - 다. 삭제 <2008.1.8>
- ⑤ 제4항에도 불구하고 중앙행정기관의 장이 같은 항 제2호 각 목의 어느 하나 또는 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하려는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 같은 항 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 법에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 또는 협의를 하려는 경우에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2011.3.9>
- ⑥ 관계 행정기관의 장이 제4항 및 제5항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 받는 때에는 다음 각호의 서류를 국토해양부장관 또는 해당 지방도시계획위원회가 설치된 지방자치단체의 장에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29, 2011.3.9>
1. 개발행위의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 개발행위의 내용 (관계 법령의 규정에 의하여 당해 개발행위를 허가·인가·승인 또는 협의할 때에 포함되어야 하는 내용을 포함한다)
 2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도
 3. 배치도·입면도(건축물의 건축 및 공작물의 설치의 경우에 한한다) 및 공사계획서
 4. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 서류

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