

# 부동산공법(4)

이 유종 교수

## ◎ 개발행위허가 ➡ (도시·군계획사업 - X)

### ◆ 개발행위허가사항( 토, 건, 적, 분하면 형을 받는다)

- ① (건) 축물의 건축, 공작물의 설치
- ② 토지의 (형) 질변경(경작은 제외): 절토, 성토, 정지, 포장 등 토지형상변경 행위, 공유수면 매립행위
- ③ (토) 석채취 (단, 토지형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)
- ④ 토지 (분) 할 

|                                                                         |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [ 녹, 관, 농, 자의 토지분할<br>(건부지 제외) 건축법상의 분할제한 면적 미만으로 분할→<br>너비 5m이하로의 토지분할 | 주 : 60m <sup>2</sup><br>상,공 : 150m <sup>2</sup><br>녹 : 200m <sup>2</sup><br>기타 : 60m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
- ⑤ (적) 치 - 녹, 관, 자 안에서의 1m 이상 쌓아놓는 행위 (농림지역X)

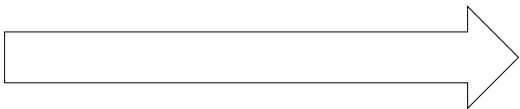
### ◆ 경미한 사항의 변경 (허가 X)

- ① 사업기간을 단축하는 경우
- ② 부지면적 및 건축물연면적 5%범위 안에서 축소하는 경우
- ③ 오차의 변경
- ④ 법 개정 등 불가피하게 변경

## ◆ 개발행위허가 예외

1. 재해복구 등의 **응급조치**(단, 조치후 1개월 이내 신고)
2. 미시행 도시·군계획시설부지에서 건축신고 대상인 증축,개축,재축
3. **경미한 행위**
  - ① 녹지·관리·농림에서 농어업용 비닐하우스(**육상어류양식장은 제외**)설치
  - ② **높이, 깊이 50cm 이내**의 절토·성토·정지(단, 포장은 제외)
  - ③ 기존대지 ~ (형질변경)      ④ 공익상 ~ (형질변경)
  - ⑤ 사도개설허가를 받은 토지 분할
  - ⑥ 공공용지, 공용지를 위한 토지분할   ⑦ 행정재산~   ⑧ 지형도면 고시~
  - ⑨ 너비5m 이하로 **이미** 분할된 토지의 분할제한 면적 **이상**으로의 분할

## ◆ 개발행위허가 기준

- ① 규모에 적합 
- ② 도시·군관리계획, 성장관리계획→ 어긋**x**)
- ③ 도시·군계획사업에 지장이 없을 것
- ④ 주변환경, 경관과 조화를 이룰 것
- ⑤ 기반시설의 설치계획 적절

- 주거, 상업, 자연녹지, 생산녹지 : 1만m<sup>2</sup> 미만
- 공업, 농림, 관리지역 : 3만m<sup>2</sup> 미만
- 보전녹지지역, 자연환경보전지역 : 5천m<sup>2</sup> 미만

## 개발행위허가기준 구분

### 1.시가화 용도:

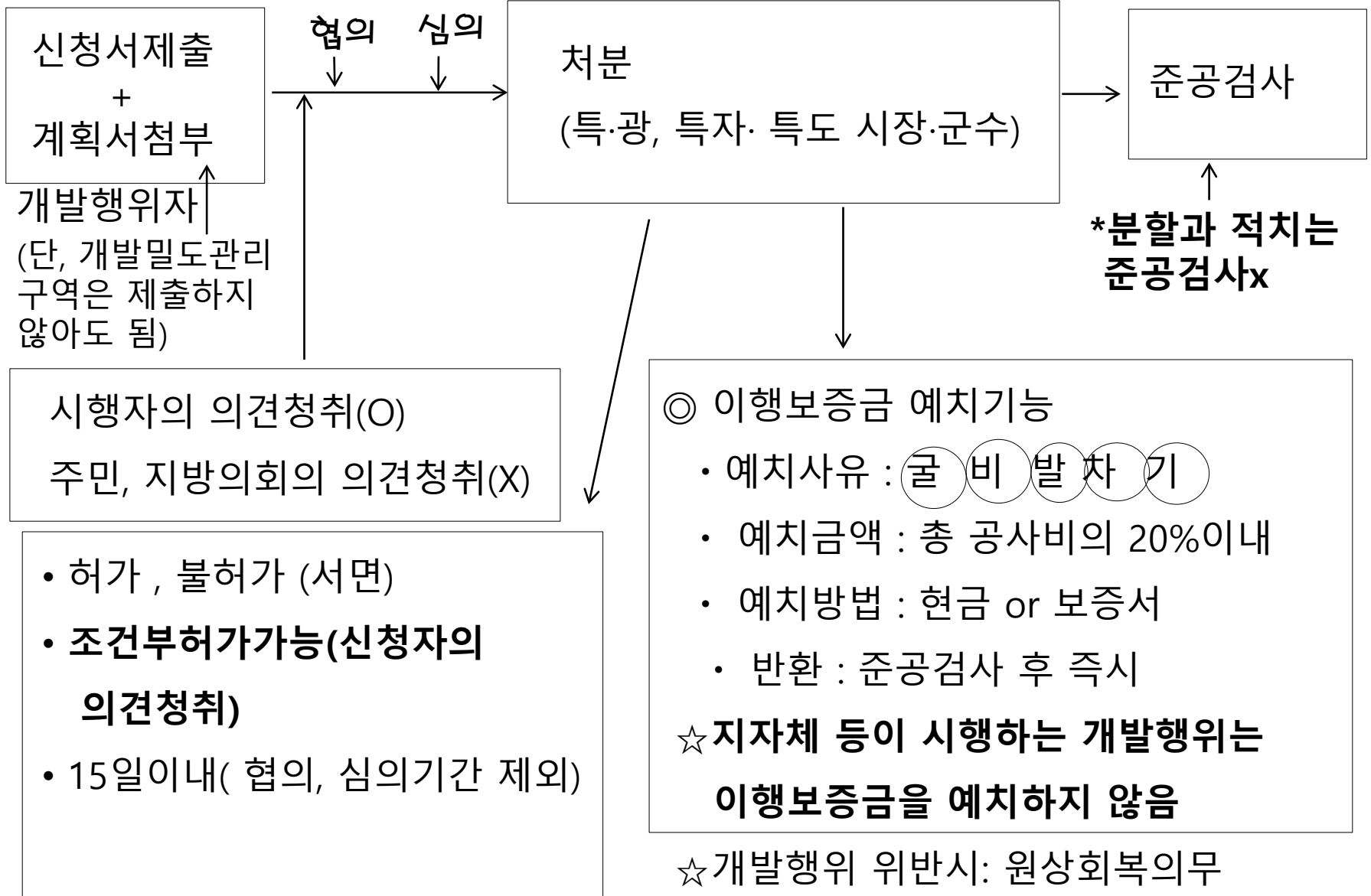
토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도 지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 **주거지역·상업지역 및 공업지역**

### 2.유보 용도:도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 자연녹지지역

### 3.보전 용도:도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 생산녹지지역 및 보전녹지지역

**기출지문)**자연녹지지역에서는 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위 허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있다. (○) 제25회

# ◆ 개발행위허가절차



## ◆ 개발행위허가제한

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제한권자 | 국장, 시·도지사, 시장·군수                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 제한절차 | 도시계획위원회 심의 거쳐 (단 국·장이나 시·도지사가 제한하고자 할 때에는 심의 전 시장, 군수의 의견 청취)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 제한사유 | <p>제한사유 및 제한기간( 1회에 한하여 3년 이내, ③④⑤은 1회에 한하여 2년 이내 연장가능-연장시에는 심의를 생략함)</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>①①(녹) ①(계) - ①(수), 보전할 필요</p> <p>②주변환경이 오염, 손상우려</p> </div> <div style="font-size: 2em; margin-right: 10px;">}</div> <div>→ 3년 초과 금지 (연장X)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>③도시·군기본계획, 도시·군관리계획 ~ing</p> <p>④지구단위계획구역으로 지정된 지역</p> <p>⑤기반시설부담구역으로 지정된 지역</p> </div> <div style="font-size: 4em; margin-right: 10px;">}</div> <div>→ 5년 초과 금지</div> </div> |

## ◆ 개발 행위에 따른 공공시설 귀속 : ①새로운 공공시설 - 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속

②종래의 공공시설



개발행위자가 행정청인 경우 : 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속

개발행위자가 비행정청인 경우 : 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 **상당하는 범위** 안에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상양도 가능

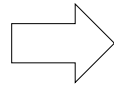
## ◆ 성장관리계획구역의 지정 등

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정권자   | 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 (즉, 관할구역장)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 지정대상지역 | <p><b>녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역</b><br/> 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>㉠ 개발수요가 많아 <b>무질서한 개발이 진행</b>되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>㉡ 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 <b>시가화가 예상</b>되는 지역</li> <li>㉢ 주변지역과 <b>연계</b>하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>㉣ 토지이용규제 기본법에 따른 지역 · 지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 <b>완화</b>되는 지역</li> <li>㉤ 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</li> </ul> |
| 지정절차   | 주민과 해당 지방의회 의견청취(60일 이내 의견제시) -관계 행정기관의 장 협의( 30일 이내 의견제시) - 심의(지방 도계위)- 지정( 관할구역의 장) - 고시 , 열람                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ◆ 성장관리계획수립

|        |                                                                                                                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수립권자   | 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수                                                                                                                     |
| 내용     | ㉠ 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항<br>㉡ 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률<br>㉢ 건축물의 배치, 형태, 색채 및 높이<br>㉣ 환경관리 및 경관계획<br>㉤ 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 |
| 수립절차   | 성장관리계획구역지정 절차규정을 준용한다.                                                                                                                                        |
| 완화 등   | ㉠ 건폐율완화 : 계획관리지역-50%이하, 생산관리지역 · 농림지역 및 대통령령으로 정하는 녹지지역: 30% 이하<br>㉡ 용적률완화 : 계획관리지역-125%이하                                                                    |
| 타당성검토  | 5년마다 재검토하여 정비                                                                                                                                                 |
| 개발행위 등 | 성장관리계획구역에서 개발행위 또는 건축물의 용도변경을 하려면 그 성장관리계획에 맞게 하여야 한다.                                                                                                        |





01.국토의 계획 및 이용에 관한 법령 상 개발행위허가에 관한 설명  
으로 옳은 것은? ▶ 제23회

- ①  허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.
- ② 경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.
- ③ 허가가 필요한 개발행위라도 용도지역이 지정되지 아니한 지역에서 허가를 받지 않아도 된다.
- ④ 허가관청이 조건을 붙여 개발행위를 허가하는 것은 허용되지 않는다.
- ⑤ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우, 개발행위허가의 규모를 적용할 때는 가장 큰 규모의 용도지역에 대한 규정을 적용한다.

## 02.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은? (단 다른 법령은 고려하지 않음) ▶ 제30회

- ① 재해복구를 위한 응급조치로서 공작물의 설치를 하려는 자는 도시·군계획사업에 의한 행위가 아닌 한 개발행위허가를 받아야 한다.
- ② 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위에도 이행보증금을 예치하게 하여야 한다.
- ③  환경오염 방지조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 하려는 경우에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.
- ④ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우, 그가 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하면 기존의 공공시설은 대체되는 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도될 수 있다.
- ⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 전부 무상으로 귀속된다.

03.국토의 계획 및 이용에 관한 법령 에 의할 때 도시·군관리계획상 특히 필요한 경우 최장 5년간 개발행위허가를 제한할 수 있는 지역을 모두 고른 것은? ▶제21회

- ㉠ 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- ㉡ 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
- ㉢ 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 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

① ㉠, ㉡, ㉢

② ㉠, ㉡, ㉥

③ ㉡, ㉢, ㉤

④ ㉡, ㉢, ㉥

 ⑤ ㉢, ㉤, ㉥

04.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리계획에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? ▶제31회 수정

- ㄱ. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항은 성장관리계획에 포함되지 않는다.
- ㄴ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조에 따른 시가화 용도 지역은 성장관리계획의 수립 대상 지역이 아니다.
- ㄷ. 계획관리지역에서 경관계획을 포함하는 성장관리계획을 수립한 경우에는 50퍼센트 이하의 범위에서 조례로 건폐율을 정할 수 있다.

- ① ㄱ      ② ㄴ      ③ ㄱ, ㄷ      ④  ㄴ, ㄷ      ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

## ◆ 개발밀도관리구역

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정권자        | 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 ( 즉, 관할구역장)                                                                                                                                                                                                                                            |
| 지정대상지역      | 개발행위로 인하여 기반시설 부족이 예상되는 지역 중 <b>주거, 상업, 공업지역에서</b> 기반시설 설치에 <b>곤란</b> 한 지역을 대상 (녹지지역은 대상이 아님)                                                                                                                                                                                                    |
| 지정절차        | 심의(지방도시계획위원회) → 지정(관할구역장) → 고시(공보) ♣ (주의- 주민의견청취 X)                                                                                                                                                                                                                                              |
| 기준 (국장이 정함) | ① 도로서비스수준이 매우 낮아 차량통행 현저히 지체<br>② 부령이 정하는 용도지역별 <b>도로율</b> 에 20%이상 미달하는 지역<br>③ 향후 2년 이내 <b>수도</b> 시설용량 초과예상<br>④ 향후 2년 이내 <b>하수</b> 시설용량 초과예상<br>⑤ 향후 2년 이내 <b>학교</b> 수용능력 20%이상 초과예상<br>↑<br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">위의 기반시설설치가 곤란한지역</div> |
| 효과          | 용적률 최대한도 50% 범위 내에서 강화적용                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# ◆ 기반시설부담구역

도로, 공원, 녹지, 학교(대학×), 수도, 하수도, 폐기물처리~

|             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지정권자        | 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수 ( 즉, 관할구역장)                                                                                                                                                                                        |
| 의무적 지정 대상지역 | <p>개발밀도관리구역 외의 지역 중 기반시설 설치가 필요한 다음의 지역 (의무적)</p> <p>① 제정, 개정으로 행위제한이 <b>완화·해제</b>되는 지역</p> <p>② 용도지역 등이 변경, 해제되어 행위제한 <b>완화</b>지역</p> <p>③ 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 건수보다 <b>20% 증가지역</b></p> <p>④ 전년도 인구증가율이 동일지역 인구증가율보다 <b>20%이상 높은 지역</b></p> |
| 지정절차        | 주민의견청취 → 심의(지방도시계획위원회) → 지정(관할구역장) → 고시(공보)                                                                                                                                                                                                  |
| 지정기준        | 국장이 정함, 지정규모는 - 10만m <sup>2</sup> 이상                                                                                                                                                                                                         |
| 해제          | <p>① <b>1년</b> 이내 기반시설 설치계획 미 수립시 (다음날)</p> <p>② 지구단위계획을 수립한 경우 기반시설 설치계획을 수립한 것으로 본다.</p>                                                                                                                                                   |

## ◆ 기반시설설치비용

|          |                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 부과대상     | 200m <sup>2</sup> 초과하는 신축, 증축행위/ 기존건축물 철거시- 초과분                                                                  |
| 부과시기     | 건축허가 받은 날부터 2개월 이내 부과 (부과권자 - 특. 광. 특자. 특도. 시장·군수 )                                                              |
| 납부시기     | 사용승인 신청시까지                                                                                                       |
| 납부의무자    | 신, 증축행위자 (위탁자, 승계자, 토지 임차하여 건축행위를 한 경우 건축행위자 포함)/ 민간개발사업자의 부담률: 20% 이내                                           |
| 납부방법     | 현금납부 (토지물납도 가능)                                                                                                  |
| 운용       | 기반시설부담구역별로 특별회계를 설치 하여 운용                                                                                        |
| 기반시설유발계수 | 위락시설(2.1) - 관광휴게시설(1.9) - 2종근·생시설(1.6) 문화 및 집회, 종교시설, 운수시설, 자원순환관련시설 (1.4) 1종근생, 판매시설 (1.3) 숙박시설 (1.0) 의료시설(0.9) |

## 05.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역에 관한 설명 중 옳은 것은? ▶제17회

- ① 개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50% 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ② 개발밀도관리구역에 대하여는 기반시설의 변화가 있는 경우, 이를 즉시 검토하여 그 구역의 해제 등 필요한 조치를 취하여야 한다.
- ③ 개발밀도관리구역의 명칭 변경에 대하여는 지방도시계획위원회의 심의를 요하지 아니한다.
- ④ 공업지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역은 개발밀도관리구역으로 지정될 수 없다.
- ⑤ 개발밀도관리구역의 지정권자는 국토교통부장관이다.



**06.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역 및 기반시설부담구역에 관한 설명으로 옳은 것은?▶ ▶ 제29회**

- ① 개발밀도관리구역에서는 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 또는 용적률을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있다.
- ② 군수가 개발밀도관리구역을 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ③ 주거·상업지역에서의 개발행위로 기반시설의 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치에 곤란한 지역은 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다.
-  ④ 시장은 기반시설부담구역을 지정하면 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시관리계획에 반영하여야 한다.
- ⑤ 기반시설부담구역에서 개발행위를 허가받고자 하는 자에게는 기반시설설치비용을 부과하여야 한다.

## 07.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶제27회

- ① 법령의 개정으로 인하여 행위제한이 완화되는 지역에 대해서는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.
- ② 녹지와 폐기물처리시설은 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당한다.
- ③  동일한 지역에 대해 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 있다.
- ④ 기반시설부담구역 내에서「주택법」에 따른 리모델링을하는 건축물은 기반시설설치비용의 부과대상이 아니다.
- ⑤ 기존 건축물을 철거하고 신축하는 건축행위가 기반시설설치비용의 부과대상이 되는 경우에는 기존 건축물의건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.

08.국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 조문의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은? ▶제31회

제68조(기반시설설치비용의 부과대상 및 산정기준)

① 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 제2조 제20호에 따른 시설로서 ( )제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다.

- ① 100 ☒ 200 ③ 300 ④ 400 ⑤ 500

09.국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건축물별 기반시설유발계수가 다음 중 가장 높은 것은? ▶제25회

- ☒ ① 제1종 근린생활시설 ② 공동주택  
③ 의료시설 ④ 업무시설 ⑤ 숙박시설

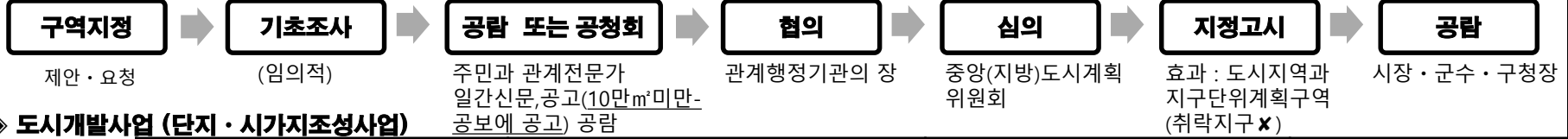
# 도시개발법 체계

즐거운 공법 이유종 교수

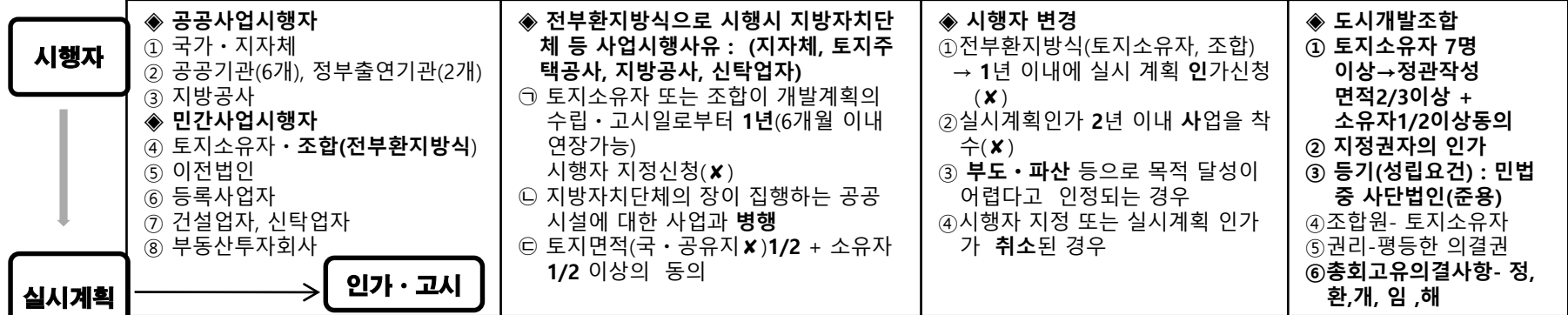
## ◆ 개발계획 → 도시개발구역

지정권자 : 시·도지사, 대도시시장, 국장

※공정회개최는 100만㎡이상

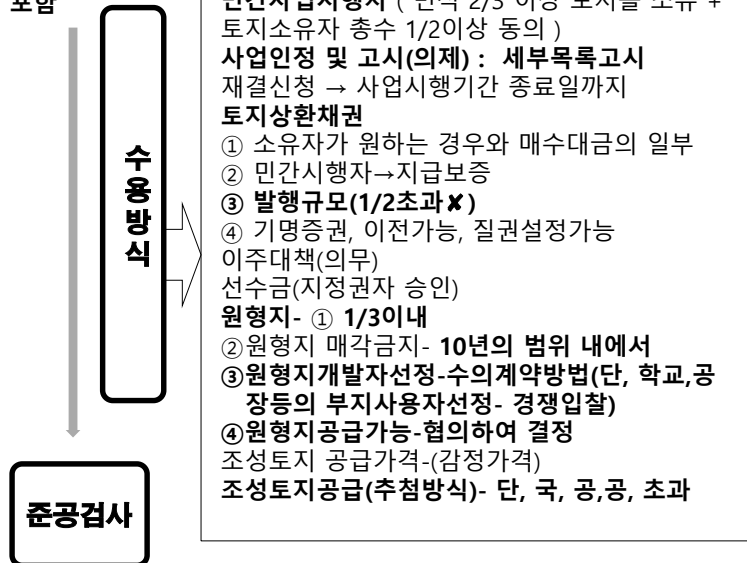


## ◆ 도시개발사업 (단지·시가지조성사업)



개발계획에 부합, 지구단위계획이 포함

도시·군관리계획의 결정·고시(의제)



환지방식

## 한지계획

- ① 행정청이 아닌 시행자→ 특도, 시장·군수·구청장의 인가
  - ② 내용- 한지설계, 필지별한지명세, 청산대상토지명세, 체비지, 보류지명세, 입체환지에 관한 사항
  - ③ 특례 ㉠ 소유자의 동의·신청에 의한 부지정 (임차권자 등의 동의), 직권부지정 ㉡ 면적고려 : 증환지, 감환지, 입체환지(신청, 기간: 30일 이상 60일 이하)
  - ㉢ 공공시설용지: 위치, 면적- 한지계획작성기준 적용(X)
  - ㉣ 한지설계시-면적식(토지부담률적용-원칙50%초과금지), 평가식(비례율적용)
- 한지예정지**
- ① 임의적, 임차권자 등 아울러 지정
  - ② 사용·수익권 이전 (소유권이전 X)
  - ③ 종전토지의 사용·수익 금지
  - ④ 체비지→시행자가 사용·수익·처분
- 한지처분**
- ① 준공검사 후 60일 이내 공고
  - ② 공고일 다음 날 효력발생
  - ③ 권리의 이전(다음날 종전토지로 본다)
  - ④ 예외 : 행정상, 재판상의 처분, 지역권
  - ⑤ 입체환지 : 건축물의 일부와 토지의 공유지분취득(다음날)
  - ⑥ 청산금 (분할징수·교부 가능) - 소멸시효(5년)
  - ⑦ 한지처분시 결정 → 다음날 확정
  - ㉠ 교부는 손실보상금, 징수는 부당이득금 성격
  - ㉡ 공고 후 징수·교부. 다만 환지를 정하지 아니한 토지는 한지처분 전에 교부가능
  - ⑦ 체비지는 시행자, 보류지는 한지계획에서 정한 자가 취득(다음날)
  - ⑧ 한지등기 : 법률규정에 의한 물권 변동. 14일 이내 촉탁·신청

## ◆ 개발계획

| 수립권자         | 지정권자                                                                                                                                                          |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 수립시기         | <p>원칙) 구역 지정전 수립<br/> 예외) <b>구역지정 후 수립가능 지역</b></p> <p>① 자연녹지, 생산녹지, 도시지역외의 지역, 관·중과 협의, 주, 상, <b>공지역의 면적합계가 전체면적의 30% 이하인 지역</b>)</p> <p>② 개발계획을 공모하는 지역</p> |
| 내용           | <p>① 실시계획, 지구단위계획, 환지계획은 내용( X)</p> <p>② 구역 지정후 개발계획에 포함 가능<br/> → 순환개발, 임대주택, 비용부담, 세부목록</p>                                                                 |
| 동의<br>(환지방식) | <p>원칙) 토지면적 2/3 + 토지소유자총수 1/2 이상의 동의<br/> 예외) 시행자가 국가, 지자체인 경우 동의 (×)</p> <p>♣ 동의자수 산정 ① 국공유지면적 포함 ② 공유 = 대표1명, 단, 구분 = 각각 ③ 변경 = 변경전 기준</p>                  |
| 수립기준 등       | <p>① 국장이 정함</p> <p>② 광역도시계획이나 도시·군 기본계획에 맞게 수립</p> <p>③ <b>330만m<sup>2</sup> 이상인</b> 구역은 복합기능도모(자족도시)</p>                                                     |

# ◆ 도시개발구역 지정

## 지정권자

시·도지사, 대도시시장 / 둘 이상 시·도 or 대도시에 걸치는 경우 : 협의하여 지정할 자를 정한다.  
 국장 → **중** **국** 집 **천** **정** 에 **불**(불성립)  
 중앙행정기관장의 요청 시      국가      천재지변      공공기관의장 정부출연기관의장 (30만 ↑)

## 지정요청

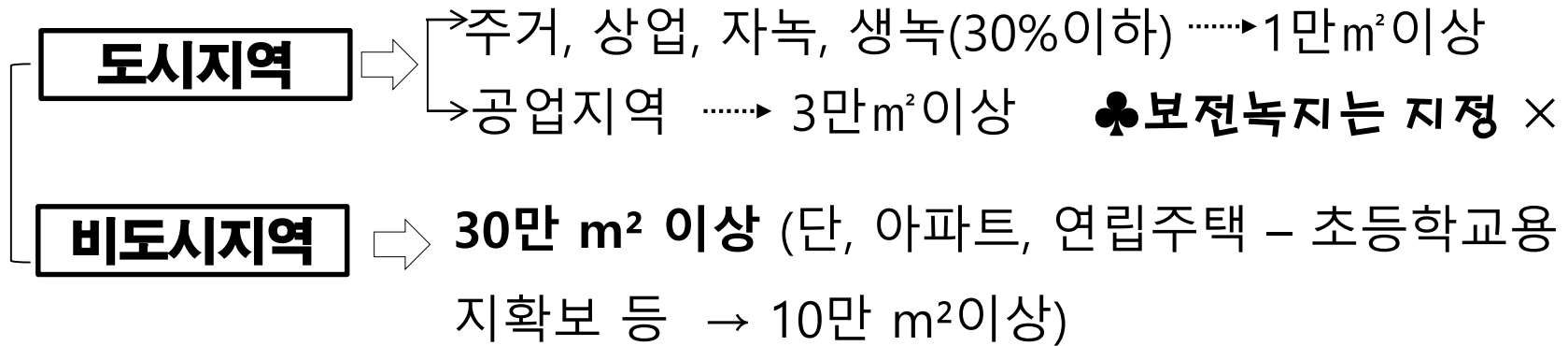
시, 군, 구청장 (자문을 거쳐) → 시·도지사에게  
 (대×) / 중앙행정기관의 장 => 국·장에게

## 지정제안

- ① 국가, 지자체, 조합을 제외한 시행자가 될 수 있는 자  
→ 시, 군, 구, 특도에게 제안 (공공기관의 장, 정부출연기관의장은 국장에게 직접제안)
- ② 다만, 민간사업 시행자가 지정 제안시 ( 토지면적 2/3이상 소유자의 동의)
- ③ 수용여부통보 : 1월 이내 (단, 불가피한 경우 1개월 이내 연장가능)
- ④ 비용부담 가능

## ◆ 지정규모

원칙) 일정규모이상 (난개발 방지)



## ♣ 자연녹지, 생산녹지 및 도시지역 외 지역에 구역 지정시

- ① 광역도시계획, 도시,군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 지정하여야 함
- ② 다만, 광역도시계획, 기본계획 미수립시 → 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 지정 가능

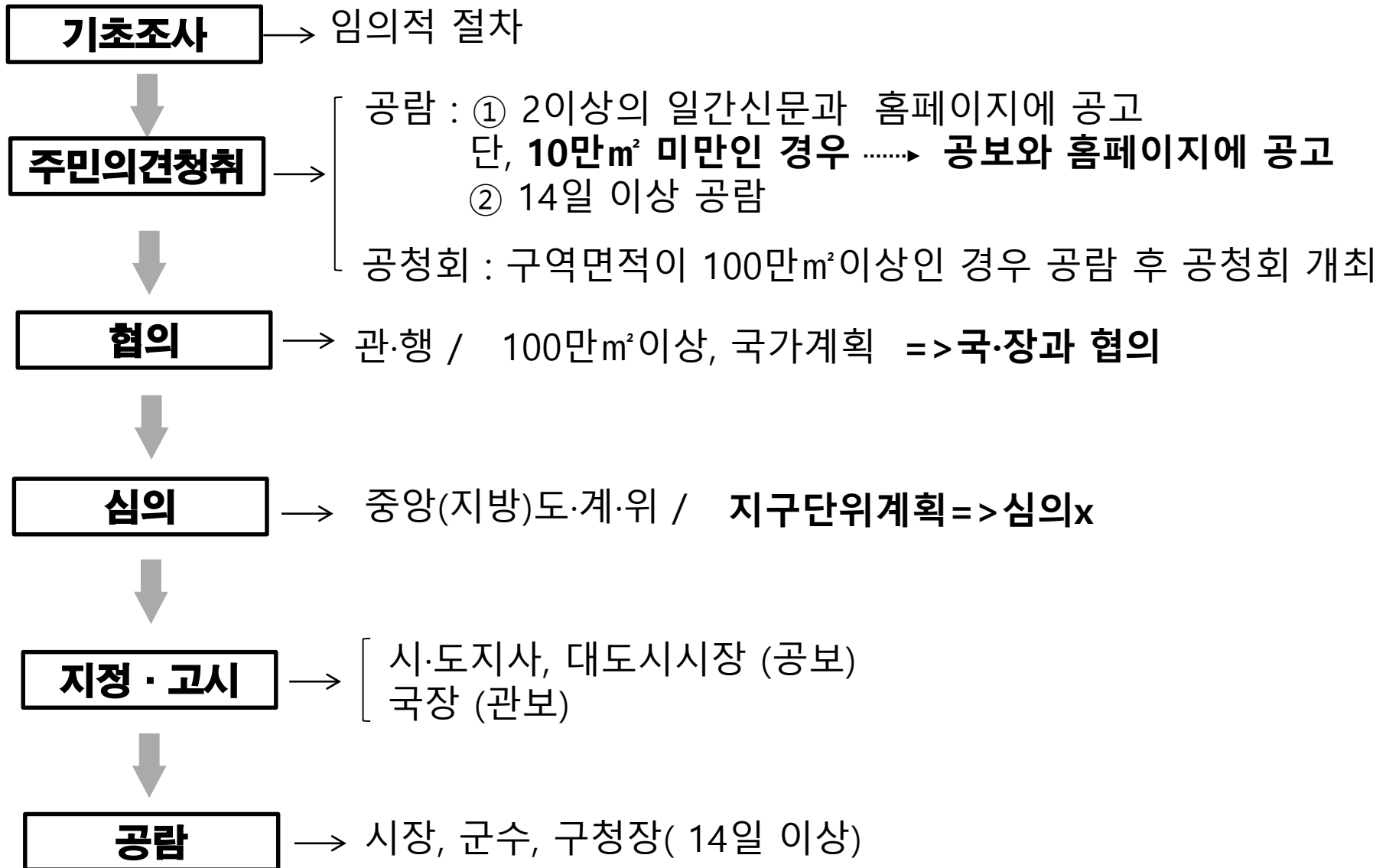
취락지구

개발진흥지구

지구단위계획구역

- 예외) 규모제한 배제 {
- ① 취 하면 개 되 지
  - ② 관중과 협의한 지역(자연환경보전지역은 제외)

## ◆ 도시개발구역 지정절차





## ◆ 지정 효과

### 1. 도시지역 및 지구단위계획구역으로 결정고시의제

(단, 취락지구 및 도시지역 외의 지구단위계획구역은 제외)

### 2. 지형도면고시의 특례 - 사업시행기간 내 가능

### 3. 행위제한

#### 1) 허가사항

건축물(가설건축물포함)건축,  
대수선, 용도변경/공작물설치

기득권보호 :공사에 착수한자  
는 30일 이내  
신고하고 계속수행 가능

토 석 채 취 을 적 분 하면 형 벌 을 받는다  
토석채취 적치 분할 형질변경 죽목의 벌채, 식재  
(1월이상)

#### 2) 허용사항

① 재해복구 등 응급조치 ♥위의 허가사항 중 (건), (분) 은 경미가 없다.

② 경미한 사항 ⇨ a 농림수산물 생산에 이용되는 간이공작물 설치

b 경작을 위한 형질변경 c 개발사업에 지장없고, 자연경관 훼손하지 않는 범  
위 내에서 토석채취 d 개발구역내 남겨두기로 결정된 대지에 물건 쌓아두는  
행위 e 관상용죽목의 임시식재(단, 경작지는 제외)

## ◆ 지정해제

### 원칙

- ⇒
- 1. 구역지정고시 후 **3**년내 **실시계획** 인가신청 **X**  
→ 3년이 되는 날의 **다음날**에 해제의제
  - 2. 공사완료(환지방식- 환지처분)공고일의 **다음날** 해제

### 예외

⇒ 도시개발구역 지정 후 개발계획을 수립하는 경우



- 1. 구역 지정후 **2**년내 **개발계획** 수립 **X** → 그 **다음날** 해제의제  
↳ 다만, 330만㎡ 이상 : 5년
- 2. 개발계획수립·고시 후 **3**년내 **실시계획** 인가신청 **X** → 그 **다음날** 해제  
↳ 다만, 330만㎡ 이상 : 5년

♥ 암기- 3실이 2개다

### 해제효과

⇒ 종전용도지역으로 환원 , 지구단위계획구역은 폐지  
다만, 사업완료로 인한 해제는 제외

## 10. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정과 개발계획에 관한 설명으로 틀린 것은? ▶ 제26회

- ① 지정권자는 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.
- ② 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하는 경우 분할 후 사업시행지구의 면적은 각각 1만 제곱미터 이상이어야 한다.
- ③ 세입자의 주거 및 생활안정 대책에 관한 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획의 내용으로 포함시킬 수 있다.
- ❖ ④ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때 시행자가 지방자치단체인 경우 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 도시·군기본계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 개발계획을 수립하려면 개발계획의 내용이 해당 도시·군기본계획에 들어맞도록 하여야 한다.

**11. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우가 아닌 것은? ▶ 제26회**

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 산업통상자원부장관이 10만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ③  지방공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ④ 한국토지주택공사 사장이 30만 제곱미터 규모로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ⑤ 천재·지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우