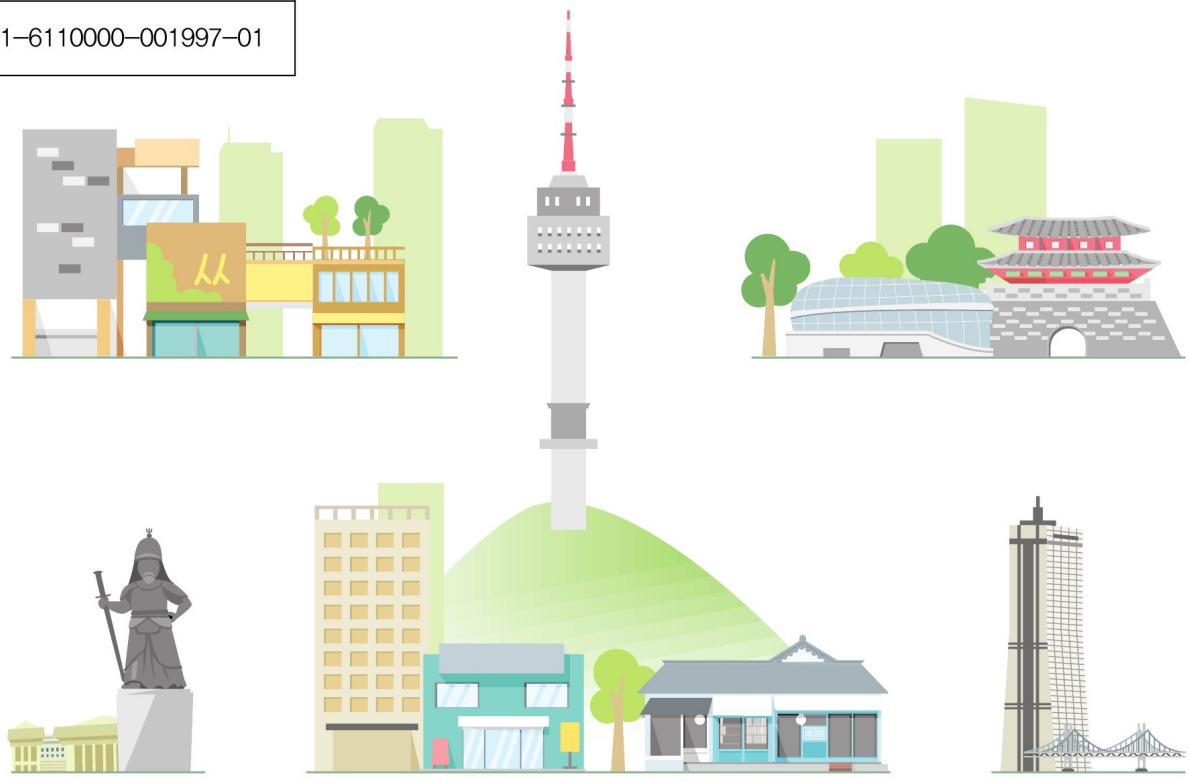
I·SEOUL·U
너와 나의 서울

발 간 등 록 번 호
51-6110000-001997-01



도시계획 분야
질의회신 및 판례집

2019. 1



서울특별시

발간사

도시계획은 도시의 바람직한 미래상을 정립해가는 일련의 과정을 의미하며, 정책적, 시대적 흐름에 발맞추어 도시의 방향성을 제시하는 길잡이의 역할을 하고 있습니다. 이러한 도시계획은 공공복리 증진, 국민의 삶의 질 향상을 목표로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거를 두고, 여러 관계 법령이 상호 유기적으로 연계되어 실현됩니다.

그동안 우리시에서도 공공복리 증진, 시민의 삶의 질 향상을 목표로 사람중심의 도시계획을 실현하기 위하여 다양한 분야의 전문가들과 우리시 직원들, 시민들이 각자의 영역에서 큰 역할을 해왔습니다. 그러나 법령 적용 및 이해에 대한 의견차이 등으로 인하여 도시계획의 규제, 정책 혹은 정비수단 등의 시행에 있어 크고 작은 갈등이 발생해 온 것도 사실입니다.

따라서 도시계획의 근거가 되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 대한 충분한 이해와 숙지는 도시의 바람직한 미래상을 정립해가는 과정에 매우 중요한 사항이라고 생각됩니다. 이에 도시계획 분야에 종사하는 공무원, 전문가의 업무능력 제고와 전문성 향상 및 일반시민과의 원활한 소통 등을 위하여 도시계획 분야 질의회신 및 판례집을 발간하게 되었습니다.

이 사례집은 법령 적용시 어려움이 있어 서면 등을 통한 지자체의 질의내용과 중앙정부의 회신내용은 물론 우리시에 민원 등을 통해 질의되었던 내용과 회신내용을 함께 포함하고 있으며, 특히 그간 발간해온 질의회신집에 도시계획 분야 주요 판례(대법원 판례, 헌재결정례, 행정심판례, 법령해석례)를 함께 수록함으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례」에 관련된 법령사항을 집대성해 놓았습니다.

아무쪼록 「도시계획 분야 질의회신 및 판례집」이 실무자들의 업무수행 과정에서 유용하게 활용되길 바라며, 특히 도시계획 분야의 종사자뿐만 아니라 일반시민들에게까지 널리 활용되었으면 하는 바람입니다.

2019년 1월

서울특별시 도시계획국장 권 기 욱

CONTENTS

도시기본계획 CHAPTER 01

❶ 도시기본계획 일반 ····· 3

도시관리계획 CHAPTER 02

1. 도시관리계획 수립절차 ····· 7

❶ 도시관리계획의 주민 제안 ····· 7
❷ 주민 및 지방의회 의견청취 ····· 15
❸ 도시관리계획의 결정 ····· 21
❹ 도시관리계획 결정의 효력 ····· 27
❺ 도시관리계획 일반 ····· 31

2. 도시계획시설 ····· 34

❶ 교통시설 ····· 34
❷ 공간시설 ····· 48
❸ 유통 · 공급시설 ····· 51
❹ 공공 · 문화체육시설 ····· 55
❺ 방재시설 ····· 66
❻ 보건위생시설 ····· 69
❼ 환경기초시설 ····· 70
❽ 도시계획시설 일반 ····· 73

CONTENTS

개발행위의 허가 등 CHAPTER 03

❶ 개발행위 허가의 대상 ····· 95
❷ 개발행위의 기준 ····· 110
❸ 개발행위 허가 일반 ····· 121

용도지역 등에서의 행위제한 CHAPTER 04

1. 주거지역내 행위제한 ····· 135
❶ 주거지역내 행위제한 ····· 135
❷ 주거지역내 용적률 관련 ····· 156

2. 상업지역내 행위제한 ····· 160
❶ 상업지역내 행위제한 관련 ····· 160
❷ 상업지역내 용적률 관련 ····· 165

3. 준공업지역내 행위제한 ····· 169
❶ 준공업지역내 건축물허용 관련 ····· 169
❷ 준공업지역내 용적률 관련 ····· 175
❸ 준공업지역내 공장부지 관련 ····· 181

4. 개발제한구역내 행위제한 ····· 184
❶ 개발제한구역내 행위제한 ····· 184

5. 특례 적용 관련 ····· 198
❶ 기존건축물 특례(국토계획법) 적용 관련 ····· 198
❷ 관광숙박시설 용적률 특례(관광숙박시설 확충 특별법) 적용 관련 ····· 201
❸ 역세권 장기전세주택 건립 관련 ····· 205
❹ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 적용 관련 ····· 210
❺ 기타 용적률 관련 ····· 217

CONTENTS

용도지구에서의 행위제한

CHAPTER 05

1. 미관지구내 행위제한 ····· 223

❶ 일반미관지구 관련 ····· 223

❷ 중심지미관지구 관련 ····· 252

❸ 역사문화미관지구 관련 ····· 255

❹ 조망가로미관지구 관련 ····· 261

2. 고도지구내 행위제한 ····· 262

❶ 최고고도지구내 옥탑부분 높이적용 관련 ····· 262

❷ 최고고도지구내 일반 ····· 271

3. 취락지구내 행위제한 ····· 277

❶ 취락지구내 일반 ····· 277

4. 경관지구내 행위제한 ····· 281

❶ 경관지구내 높이제한 관련 ····· 281

❷ 경관지구내 바닥면적 관련 ····· 284

❸ 경관지구내 일반 ····· 285

5. 보호지구안에서의 행위제한 ····· 292

6. 방화지구내 행위제한 ····· 295

CONTENTS

도시계획시설 사업의 시행 CHAPTER 06

❶ 도시계획시설 사업의 시행자 ····· 299
❷ 실시계획의 작성 및 인가 등 ····· 302
❸ 공공시설 등의 귀속 ····· 306
❹ 도시계획시설사업의 시행 일반 ····· 309

지구단위계획 CHAPTER 07

1. 지구단위계획 구역 ····· 319
❶ 지구단위계획구역 지정 ····· 319
❷ 노후도 기준, 동수 등 ····· 342

2. 지구단위계획 ····· 358
❶ 용도지역 · 지구, 도시계획시설 ····· 358
❷ 건폐율 · 용적률, 높이(층수) 등 ····· 363
❸ 획지계획, 공동건축 ····· 420
❹ 특별계획구역 ····· 435
❺ 건축물 용도 ····· 444
❻ 건축선, 대지 안의 공지 ····· 459
❼ 결정(변경), 변경 제한 등 ····· 472
❽ 공동주택 건립(지구단위계획 의제) ····· 489
❾ 경과규정 ····· 515
❿ 교통처리계획, 교통영향평가 등 ····· 519
⓫ 시장 재개발, 재건축 ····· 530

CONTENTS

기타 CHAPTER 08

1. 위원회 관련 ····· 539

❶ 도시계획위원회 운영 관련 ····· 539
❷ 도시건축공동위원회 운영 관련 ····· 542
❸ 위원회 일반 ····· 544

2. 수도권정비계획법령 관련 ····· 553

❶ 공업관련(공업지역, 공장총량) ····· 553
❷ 대학 관련(신설, 이전, 증원) ····· 558
❸ 공공청사(신축, 증축, 용도변경) ····· 562
❹ 인구집중유발 시설의 종전대지 활용 ····· 565
❺ 수도권정비위원회 심의 ····· 568

3. 기 타 ····· 572

❶ 기 타 ····· 572

도시계획 분야 판례 등 CHAPTER 09

❶ 판례 ····· 587
❷ 헌재결정례 ····· 632
❸ 법령해석례 ····· 659
❹ 행정심판례 ····· 697

[참고] 도시계획분야 판례 리스트 ····· 709

도시기본 계획

❶ 도시기본계획 일반

CHAPTER

01

제 01 장

도시기본계획

❶ 도시기본계획 일반

CASE 1

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제119조 제2호 가목중 "도시계획"은 동법률 제2조의 정의에서 말하는 도시기본계획과 도시관리계획을 지칭하는지 여부

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

(건설교통부 도시정책팀-639호, 2004.02.12.)

CASE 2

질의내용	도시기본계획이 수립되어 있는 지역에서 골프장을 설치하고자 할 때 도시기본계획에 반영되어야 하는지 여부

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

(건설교통부 도시정책팀-6913호, 2004.12.10.)

CASE 3

질의내용	주거환경 개선사업이 시행되는 경우 용도지역이 일반주거지역으로 변경되어야 하나, 주거환경개선계획 내용 중 용도지역 변경계획(자연녹지지역→일반주거지역)이 도시기본계획의 내용과 부합되지 않으므로 도시기본계획의 변경을 선행한 후 주거환경 개선계획을 수립하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획은 도시기본계획에 부합되어야 한다라고 규정하고 있으므로, 도시관리계획은 도시기본계획이 제시하는 정책방향을 실현할 수 있도록 수립되어야 할 것임을 알려드립니다.

(건설교통부 도시정책팀-1171호, 2005.03.16.)

도시관리 계획

1. 도시관리계획 수립절차
2. 도시계획시설

CHAPTER

02

제 02 장

도시관리계획

1 도시관리계획 수립절차

❶ 도시관리계획의 주민 제안

CASE 1

질의내용	가) 연결도로를 도시관리계획으로 결정시 관할 시장이 입안하는 것인지 사업시행자가 입안 제안을 하는 것인지 나) 사업시행자가 입안제안시 토지소유자의 80% 이상의 동의가 필요한지 다) 연결도로가 시도인 경우 관할 시장과 사업자의 업무절차 및 업무범위는

| 회신내용 | 가)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제24조 및 제26조에 따라 도시계획도로의 개설 또는 확장을 위한 도시관리계획의 입안은 관할 시장이 직접 입안하거나 주민제안(이해관계자도 주민에 포함됨)을 받아서 입안할 수 있습니다. 이 경우 직접입안의 필요성여부는 당해 입안권자가 판단할 사항입니다.

나) 이해관계자인 사업시행자가 입안제안을 하는 경우에는 도시관리계획수립지침(8-1-2-3)에 따라 대상토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상의 동의를 받아야 합니다.

다) 주민제안으로 입안하는 경우 관할 시장은 주민제안의 타당성여부를 검토하여 타당하면 위 법률에 따라 입안절차를 거쳐 도시계획시설을 결정하고, 집행은 위 법률에 따라 관할시장이 실시계획을 작성하여 직접 토지 등 취득 및 공사를 하거나 입안제안자가 시행자 지정 및 실시계획인가를 받아 토지 등 취득 및 공사를 시행할 수 있는 것임을 알려드리니 자세한 사항은 당해 지방자치단체 담당자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4220호, 2009.08.03.)

CASE 2

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

| 회신내용 | 도시관리계획수립지침 1-7-1-2에 의거 도시관리계획은 원칙적으로 5년 이내에는 변경할 수 없으나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제26조제1항 및 도시관리계획수립지침 1-7-2-2-(6)에 따라 주민의 도시계획시설에 대한 입안제안이 타당할 경우에는 5년이내에 변경이 가능하도록 규정하고 있는 바, 입안제안이 타당하다고 판단되어 질 경우

동지침 8-1-2-1-(1)에 의거 주민(행정청이 아닌 법인체 또는 개인)이 도시계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립을 제안하는 경우에

①광역도시계획·도시기본계획 및 다른 도시관리계획 등과의 내용의 적합성, ②도시계획시설의 설치·정비 및 개량이나 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획수립의 필요성, ③기반시설의 공급 및 지원 가능성, ④시군의 재정여건 및 주민의 사업시행능력 등의 기준을 충족시키는 가의 여부를 고려하여 도시계획시설 입안권자인 당해 지자체의 장이 판단할 수 있을 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-2077호, 2005.12.26.)

CASE 1

질의내용	- 도시계획시설 결정을 위하여 이미 공람공고 및 주민의견 청취시 이의신청이 없었다면 도시계획시설의 설치제안 요건인 토지 확보(동의포함)를 하였다고 볼 수 있는지 여부 - 주민제안에 의하여 도시관리계획의 입안을 위한 공람공고 절차까지 마쳤다면 도시계획시설의 설치제안시 갖추어야 하는 결정대상 토지의 80% 이상 확보요건을 지금이라도 갖추어야 하는지 여부

| 회신내용 | 도시계획시설의 설치제안시 대상토지에 대한 확보(동의포함)와 도시관리계획에 대한 주민(이해관계인 포함)의 이의신청에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조와 제28조에서 각각 규정하고 있으므로 도시관리계획의 입안에 대한 공람공고 및 주민의견 청취시 이의신청이 없었다고 하여 도시계획시설의 설치제안 요건을 갖추었다고 볼 수 없습니다.

따라서 시설결정 대상 토지면적의 확보요건은 중요한 사항으로 이를 결여한 행위는 하자있는 행정행위이므로 토지확보후 절차를 재이행하여야 할 것으로 생각되며, 이에 관한 구체적인 판단은 도시계획결정권자인 당해 시·도지사가 하여야 할 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-1188호, 2004.03.11.)

CASE 2

질의내용	- 도시계획시설(체육시설 : 골프장)을 주민제안으로 시·군·구청장이 입안하여 시·도지사에게 도시계획시설결정을 요청하였으나 결정권자가 관계기관과 협의한 결과 산지관리법등 개별법에 부합하지 않은 사항이 있어 반려한 경우, 반려사유에 해당하는 내용을 보완하여 재신청이 가능한지, 아니면 다시 입안절차를 거쳐 신청하여야 하는지 여부 - 위 내용이 제2종지구단위계획인 경우에도 적용되는지 여부

| 회신내용 | 주민제안에 의하여 시장·군수·구청장이 입안하여 신청한 도시관리계획을 결정권자가 반려하고, 이를 시장·군수·구청장이 제안자에게 반려한 경우라면, 제안자가 제안한 도시관리계획은 폐지된 것으로 보아야 할 것이므로 질의와 같이 반려사유에 해당하는 사항을 보완하여 재신청하는 경우라 하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 다시 거쳐야 할 것으로 생각됩니다.

(건설교통부 도시정책팀-3503호, 2004.06.29.)

CASE 3

질의내용	- 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민의 범위에 국가, 교육청, 공사 등도 포함되는지 여부 - 도시계획시설의 설치제안시 시설결정대상토지의 80% 이상을 확보하지 않아도 되는 사유인 "재원의 부족이 아닌 다른 사유로 부득이하다고 인정되는 경우"의 의미는

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있는 주민은 행정청(국가, 지방자치단체)이 아닌 법인체(공사 등) 또는 개인(이해관계자를 포함한다)을 말하는 것으로 교육청은 국가기관에 해당되므로 학교용지 확보관련 법률에 의하거나 입안자에게 건의 또는 협의에 의하여 도시관리계획에 반영하여야 합니다.

"주민"이 도시계획시설의 설치를 제안하는 경우에 대상토지의 80%이상을 확보(동의 포함)하도록 하는 것은 제안자의 필요에 의하여 시설을 설치하는 점을 감

안하여 도시계획시설결정으로 따른 타인의 재산권행사 제한을 최소화하기 위한 것이므로

"재원의 부족이 아닌 다른 사유로 부득이하다고 인정되는 경우"는 토지소유자의 사망·실종 등으로 인하여 소유자 확인이 불가하여 대상토지를 미리 확보할 수가 없는 경우로 보아야 할 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-3651호, 2004.07.05.)

CASE 4

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 및 동법시행령 제20조 제1항의 규정에서 도시관리계획 입안의 제안을 받은 입안권자는 제안일로부터 60일 이내에 도시관리계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하도록 하고, 부득이한 사정으로 기한내 통보가 불가능한 경우에는 그 통보기한을 연장(30일) 조치를 하도록 하고 있습니다. 이는 도시관리계획에 대한 입안권을 갖고 있는 시장·군수로 하여금 제안자가 제안한 내용에 대하여 도시관리계획에 반영할 것인지 여부를 조속히 처리토록 하기 위한 것입니다.

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

(건설교통부 도시정책팀-4898호, 2004.08.27.)

CASE 5

질의내용	「도시계획법 시행령」 제21조제1항의 규정에 의하면 법 제20조제1항의 규정에 도시계획입안의 제안을 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제안일로부터 60일 이내에 도시계획입안에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 하나, 다만, 관계행정기관의 장과 협의하거나 제안자와 비용분담에 관하여 협의하여야 하는 경우에는 그 협의기간을 제외토록 하고 있는 바, 주민제안을 도시계획입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 도시계획위원회 자문을 거치는 경우 그에 소요되는 기간을 제안서 처리기간(60일)에서 제외할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 주민의 도시계획입안 제안과 관련 그 반영여부를 통보하여야 하는 기간 산정시 도시계획위원회 자문을 거치는 기간을 관계행정기관의 장과 협의하여야 하는 기간으로 볼 수 없습니다.

(건설교통부 도시58450-900호, 2002.09.25.)

CASE 6

질의내용	- 주민제안에 의하여 도시계획시설을 입안할 때 대상토지의 80%(동의 포함) 확보 여부를 판단함에 있어 토지매매계약서와 잔금처리영수증으로 판단할 수 있는지 여부 - 동의기간을 명시한 동의서의 경우 그 기간이 경과한 동의서는 효력이 있는지 여부 - 토지 매매계약을 체결하고 잔금까지 지급하였으나, 등기이전을 거부하여 소유권 이전이 되지 않는 경우 「도시관리계획 수립지침」 8-1-2-3. (2)의 단서 규정인 "재원부족이 아닌 다른 사유로 인하여 부득이하다고 인정되는 경우"에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 대상토지의 확보란 제안자가 대상 토지를 소유하거나 제안자가 아닌 토지의 소유자로부터 동의를 얻은 경우이므로 토지 매매계약을 체결하고 잔금까지 지급하였다 하더라도 토지등기부에 제안자 명의로 등기되지 않은 경우라면 토지등기부등본상의 토지소유자로부터 동의를 받아야 대상 토지를 확보하였다 할 수 있습니다.

동의기간을 명시한 동의서는 그 기간이 경과한 경우 동의효력이 없다고 할 것입

니다. 질의의 경우는 대상 토지를 확보하지 않아도 되는 부득이한 사유에 해당되지 않습니다.

(건설교통부 도시정책팀-3715호, 2004.07.07.)

CASE 7

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

| 회신내용 | 「도시관리계획수립지침」 8-1-2-3(2) 규정에 의거 도시계획시설의 설치 제안 시에는 시설결정 대상 토지(국공유지 제외)면적의 80% 이상을 확보(동의 포함)하여야 하며, 기존 도시계획시설의 확장을 위하여 도시계획시설변경결정 하는 경우 대상토지면적은 새로 추가되는 면적을 말함을 알려드립니다.

(건설교통부 도시정책팀-24호, 2005.09.06.)

CASE 8

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

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 제1항의 규정에 의하여 주민이 제안할 수 있는 도시관리계획은 기반시설의 설치, 정비 또는 지구단위계획구역의 지정 및 변경 등에 관한 사항이며, 용도지역 변경에 관한 도시관리계획은 민간제안이 없습니다.

(건설교통부 도시정책팀-151호, 2005.09.09.)

CASE 9

질의내용	가. 기초자치단체인 “시”의 관할 구역 내에「택지개발촉진법」제3조 제3항제1호 및 제8조제1항에 따라 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우로서 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 국토해양부장관이 택지개발계획을 수립하여 택지개발지구를 지정하였고, 택지개발지구의 면적이 330만 제곱미터 이상이라면 위 택지개발계획이「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제14호에 따른 국가계획에 해당하는지 나.「택지개발촉진법」제11조제1항제1호에 따라 국토해양부장관의 택지개발사업 실시계획의 승인으로 인하여 택지개발지구에 설치되는 특정 시설을 도시계획시설로 정하기 위한 도시관리계획의 결정이 의제되는 경우, 도시관리계획의 결정권한은 국토해양부장관이 실시계획 승인 시 도시관리계획의 결정의제를 위하여 협의하여야 하는「택지개발촉진법」제11조제2항에 따른 관계 기관의 장에게 있는지

| 회신내용 | 질의 가)「택지개발촉진법」제3조제3항제1호 및 제8조제1항에 따라 국가가 택지개발사업을 실시할 필요가 있는 경우로서 택지를 집단적으로 개발하기 위하여 국토해양부장관이 택지개발계획을 수립하여 택지개발지구를 지정하였고 택지개발지구의 면적이 330만제곱미터 이상이라고 하더라도, 위 택지개발계획이 기초자치단체인 “시”의 관할 구역 내에 택지를 공급하기 위하여 수립되었고 국무회의의 심의를 거치지도 않은 경우에는 이를「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제14호에 따른 국가계획에 해당한다고 볼 수는 없음.

질의 나)「택지개발촉진법」제11조제1항제1호에 따라 국토해양부장관의 택지개발사업 실시계획의 승인으로 인하여 택지개발지구에 설치되는 특정 시설을 도시계획시설로 정하기 위한 도시관리계획의 결정이 의제되는 경우, 도시관리계획의 결정권한은 국토해양부장관이 실시계획 승인 시 도시관리계획의 결정의제를 위하여 협의하여야 하는「택지개발촉진법」제11조제2항에 따른 관계 기관의 장에게 있다고 할 것입니다.

(질의 : 김포시 도시계획과-7122 : 2011. 8. 1 / 회신 : 법제처 법령해석총괄과)

❷ 주민 및 지방의회 의견청취

CASE 1

질의내용	시장·군수 등이 지구단위계획 입안 내용에 대하여 주민의견 청취를 하는 경우 주민이 의견을 제출할 수 있는 기간은

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제50조의 규정에 의하여 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시관리계획으로 결정하며, 도시관리계획 입안권자가 도시관리계획을 입안하는 때에는 동법 제28조의 규정에 의거 주민의 의견을 들어야 합니다.

이 경우 동법시행령 제22조의 규정에 의하여 그 주요내용을 당해 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문에 공고하고 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 공고된 입안내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 그 도시관리계획 입안권자에게 의견서를 제출할 수 있도록 하고 있음을 알려드리니, 구체적인 사항은 해당 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(건설교통부 도시정책팀-628호, 2004.02.12.)

CASE 2

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조 제2항의 규정에 의하면 시장 등은 도시관리계획 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 경우에는 도시관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 되어 있는 바, 열람기간중의 국·공휴일은 제외하여야 하는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 상 도시관리계획안에 대한 주민열람기간중 국·공휴일의 제외여부에 대해 별도로 정하고 있지 않아 민법 제155조에서 "기간의 계산은 법령, 재판상의 처분 또는 법률행위에 따른 다른 정한 바가 없으면 본장(제155조 내지 제161조)의 규정에 의한다"라고 정하고 있어

민법 제157조는 “기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간의 초일은 산입하지 아니하나, 그 기간이 오전 영시로부터 시작하는 때에는 그러하지 아니하다” 라고 규정되어 있으며, 동법 제159조 및 제161조의 규정에 의하면 “기간을 일, 주, 월 또는 년으로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료 하되, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때에는 기간은 그 익일로 만료한다”라고 정하고 있습니다.

따라서, 기간을 일로 정한 때에는 기간말일의 종료로 기간이 만료되고, 동기간내 국·공휴일이 포함된 경우 그 기간도 산입되고 다만, 기간의 말일이 공휴일에 해당한 때만 그 익일로 만료되는 것임을 알려드립니다. 참고로 대법원 판례(1982.2.23, 81 누 204)에 의하면 “기간의 초일이 공휴일이라 하더라도 기간은 초일부터 산입한다” 라고 판시한 바 있습니다.

(건설교통부 도시정책팀-596호, 2004.02.10.)

CASE 3

질의내용	도시관리계획 입안권자가 도시관리계획을 입안(일반주거지역 종세분 계획안)하여 열람공고 후 주민의 제출의견을 계획안에 반영하여 재공고·공람을 하였으나, 재공고·공람 시에도 주민의견이 제시된 바, 이때 제출된 의견이 최초 공고한 계획안과 일치된 부분이 많아 최초 공고안과 재공고안을 조합한 형태의 도시관리계획(안)으로 입안하고자 하는 경우 다시 공고·공람 절차를 거쳐야 하는지 최초 도시관리계획(안)에 대하여 주민의견·지방의회의견을 청취 후 이를 반영하여 재공고·열람하여 주민의 의견을 들은 후 다시 지방의회의 의견을 청취해야 하는지

| 회신내용 | 공고된 도시관리계획(안)에 대하여 제출된 주민의견을 반영하고자 하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제22조제5항의 규정에 의거 그 내용이 해당 시·군의 도시계획조례가 정하는 중용한 사항 일 때에는 다시 공고·열람토록 되어 있는 바, 질의 관련 재공고·열람한 도시관리계획(안)에 대해서도 주민제출 의견중 반영하고자 하는 의견이 당해 도시계획조례가 정하는 중요한 사항에 해당될 경우에는 다시 공고·공람절차를 거쳐야 할 것이며

지방의회 의견 등을 거쳐 제시된 의견을 반영하고자 당초 도시관리계획(안)을 재공고·공람한 경우에는 새로운 도시관리계획(안)으로 볼 수 있는 바, 재공고·공람한 도시계획(안)은 지방의회의 의견청취 등의 절차를 거쳐야 할 것입니다.

(건설교통부 도시58450-1623호, 2003.09.23.)

CASE 4

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제1항제2호의 규정에 의거 도로모퉁이 변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경은 경미한 도시관리계획 변경사항으로 보고 있는데 여기서 도시계획시설의 범위에는 전체 도시계획시설을 말하는 지 아니면 일부 도시계획시설이 별도 있는 지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조제1항제2호의 규정에 의거 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조의 규정에 적합한 범위 안에서 도로모퉁이 변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경은 경미한 도시관리계획 변경사항으로 보고 있으며, 여기서 도시계획시설의 범위에는 기반시설중 도시관리계획으로 결정된 시설 모두를 말합니다.

(건설교통부 도시정책팀-236호, 2005.09.12.)

CASE 5

질의내용	- 공람공고시 위치를 "A번지일대"로 공고할 경우 A번지가 당해 도시관리계획에 포함되는지, 또한 당해 도시관리계획에 포함된 B번지의 토지소유자에게 통보하는지 여부 - 토지조서에 A토지의 소유자 및 주소를 종전 토지의 소유자 및 주소로 기록한 경우 공람공고가 적법한지 여부 - 도시관리계획 입안을 위한 공람공고 후 입안을 하지 않으면 언제까지 효력이 있는지 여부

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

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조제2항의 규정에서 도시관리계획의 입안에 관하여 주민의견을 청취하고자 하는 때에는 도시관리계획안의 주요내용을 공고하도록 하고 있고, 도시관리계획 입안을 위한 공람공고에 대한 주민의견은 토지소유자 뿐만 아니라 이에 대한 의견이 있는 자는 누구나 의견서를 제출할 수 있으므로 토지조서에 등재되지 않거나 오기(誤記) 되었다하여 공람공고를 무효라 볼 수 없습니다.

도시관리계획의 입안에 대한 유효기간은 별도로 규정하고 있지 않으나, 도시관리계획의 입안은 도시관리계획을 결정하기 위한 절차(과정)에 불과하므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 관련법령에 의하여 개발행위를 제한하는 경우를 제외하고 도시관리계획입안 내용이 도시관리계획 결정되기 전까지 당해 토지에 대하여 법적으로 개발행위를 제한할 수 없을 것으로 생각되며, 이에 관한 구체적인 사항은 당해 개발행위 허가권자인 시장·군수에게 문의하시기 바랍니다.

(건설교통부 도시정책팀-1535호, 2004.03.24.)

CASE 6

질의내용	주민 및 지방의회 의견청취의 순서와 관련하여 지방의회 의견청취 후 주민의견 청취하여 도시관리계획 결정 신청한 안건에 대한 도시관리계획 입안 절차의 적법성 여부

| 회신내용 | 도시관리계획은 광역도시계획 및 도시기본계획에서 제시된 시·군의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기계획으로 입안 시에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 함) 제28조의 규정에 의하여 주민 및 지방의회 의견 청취를 하도록 되어 있습니다.

주민의견 청취는 시·도지사, 시장 또는 군수가 국토계획법 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획을 입안하는 때에는 주민의견을 들어 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 도시관리계획에 반영하도록 되어 있으며, 또한 지방의회 의견 청취는 국토계획법 제28조의 규정에 "대통령령으로 정하는 사항에 대하여" 하도록 규정되어 일부 도시관리계획안에 대해서만 청취하도록 되어 있습니다. 이는 도시관리계획 입안과정에서 합리적인 의견을 청취하기 위한 것으로 도시기본계획 수립 절차상 일반적으로 주민의견 청취 후 지방의회 의견을 청취하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

다만, 지방의회 의견을 먼저 청취 후 주민의견을 청취하였을 경우 주민의견으로 반영되어야 할 의견이 제출되지 않아 입안중인 도시관리계획 안이 달라지지 않았다면 이를 받아들일지 여부는 결정권자가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(건설교통부 도시정책팀-4683호, 2006.08.30.)

CASE 7

질의내용	가) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조에 따르면 도시기반시설을 변경하는 경우에도 주민의견 청취를 하도록 규정되어 있으나, 토지이용규제기본법에 제8조 및 동법 시행령 제6조에서는 지역·지구 등의 면적의 축소 및 100분의 10이내의 확대는 주민의견청취를 아니한다고 규정되어 있고, 동법 제3조에서 「지역·지구 등의 운영 등에 관하여 다른 법률에 제8조의 규정과 다른 규정이 있는 경우에는 이법의 규정에 따른다」라고 규정되어 있는바, 이상과 같이 지역·지구 등을 변경할 경우 주민의견 청취를 아니하여도 되는지 나) 지역·지구 등은 전체 폐지할 경우에도 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의한 지형도면 등을 작성하여 고시하여야 하는지

| 회신내용 | 질의 가) 토지이용규제기본법 제3조에서 지역·지구 등의 운영 등에 관하여 다른 법률에 제8조의 규정과 다른 규정이 있는 경우에는 이법의 규정에 따른다고 규정되어 있고, 동법 제8조제1항제2호에서 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우 그 법에 따르도록 되어 있으므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 따라 주민의견 청취를 하여야 합니다.

질의 나) 토지이용규제기본법 제8조에 의하면 지역·지구 등을 지정(변경을 포함한다)하고자 하는 때에는 지형도면을 작성하여 고시하여야 하는바, 폐지의 경우도 지형도면을 작성하여 고시하여야 합니다.

(서울시 도시계획과-8539호, 2007.08.20.)

❸ 도시관리계획의 결정

CASE 1

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제4호에 따라 지구단위계획의 내용에는 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도를 정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제25조제4항에 따라 지구단위계획으로 결정된 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경(법령에서 정한 상한을 초과하지 않은 경우에 한함)인 경우에는 경미한 사항으로 지구단위계획의 변경절차를 간소화 할 수 있도록 하고 있는 바, 지구단위계획으로 건축물의 최고높이를 정하고 이를 변경하고자 하는 경우라면 경미한 사항으로 처리할 수 있을 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-382호, 2008.06.24.)

CASE 2

질의내용	하나의 획지로 계획된 여러 개 필지 중 일부를 획지 전체면적의 30% 이내에서 제척하는 변경인 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제25조 제4항 제3호의 규정에 따른 경미한 사항 변경에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제25조제4항제3호의 규정에 의하면 '획지면적의 30% 이내의 변경'을 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있습니다.

여기에서 획지면적의 30% 이내의 변경이란 각각의 획지를 기준으로 판단해야 하며, 따라서 새로운 획지를 나누거나 병합하는 획지계획의 변경은 동법 제30조제5항에 따른 경미한 사항의 변경으로 볼 수 없을 것으로 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-2020호, 2009.04.17.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 제3호에서 정하고 있는 "계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획"은 '획지'만을 의미하는 것이 아니라 '공동개발' 등을 포함하는 포괄적인 의미로 보아야 할 것이므로

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

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

(국토해양부 도시정책과-5866호, 2009.10.22.)

CASE 4

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제3항 제1호나목 2)의 "최초 도시계획시설 결정"규정과 관련하여 '76년에 근린공원을 383,000㎡로 결정한 후 '07년 도시관리계획 재정비시 360,000㎡로 변경결정 한 경우 언제 결정한 것을 위 규정에 의한 최초 도시계획시설 결정으로 보는지 여부

| 회신내용 | 동 제25조의 규정은 경미한 변경사항은 관계기관 협의 및 도시계획위원회 심의를 거치지 아니하고 변경 결정할 수 있도록 한 규정이므로 위 규정에서 말하는 "최초 도시계획시설 결정"은 관계기관 협의 및 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정한 가장 최근의 도시계획시설을 말하는 것으로 보아야 할 것입니다.

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

(국토해양부 도시정책과-5019호, 2009.09.14.)

CASE 5

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

| 회신내용 | 국토계획법 시행령 제25조제3항제1호를 적용함에 있어 종전에는 최초 도시계획시설 결정후 여러 번 변경한 경우 누적개념으로 운영한 사례도 있으나 누적개념을 적용하도록 한 도시계획시설은 같은 호 나목에서 공원 및 녹지로 따로 정하고 있고, 도시계획시설의 변경은 국가 또는 지방자치단체의 권한으로서 짧은 시일내에 여러 번 변경하는 것도 현실적으로 쉽지 아니하므로 공원 및 녹지 외의 다른 도시계획시설의 경우 경미한 변경은 변경 직전의 도시계획시설부지 면적의 5퍼센트 미만의 변경을 말하는 것으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-6063호, 2009.11.02.)

CASE 6

질의내용	가) 도시관리계획(제2종지구단위계획) 변경 결정시 '환경성검토'에 대하여 반드시 한강유역환경청과 협의하여야 하는지 여부 나) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제30조에 따라 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하도록 되어 있는데, 관계 행정기관의 장에 반드시 한강유역환경청장을 포함하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 '환경성검토'란 도시관리계획 입안과정에서 도시관리계획이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경 부하요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위해 실시하는 계획환경성검토로서 도시관리계획 입안의 필수절차인 기초조사에 포함하여야 하는 사항으로 환경정책기본법상 '사전환경성검토'와는 다른 절차이므로 도시관리계획의 결정권자인 해당 지자체에서 도시관리계획 변경과 관련하여 '환경성검토'에 대하여 지방환경청(예:한강유역환경청)과 반드시 협의하여야 하는 것은 아닙니다.

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

(국토해양부 도시정책과-1428호, 2008.12.10.)

CASE 7

질의내용	가) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제23조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등의 적용특례)에 따라 준산업단지의 용도지역(공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구)이 공업지역으로 용도가 변경되는지 여부 나) 같은 법률 제21조(다른 법령에 의한 인·허가의 의제 등)에 따라 제2종지구단위계획수립지침에 적합하게 준산업단지정비계획을 수립할 경우 건폐율, 용적률을 완화하여 계획을 수립할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 「산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령」 제10조의 3에 준산업단지는 공업지역, 계획관리지역 또는 개발진흥지구에 지정하도록 되어 있으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제42조에 다른 법률에 의하여 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제 규정을 두고 있습니다. 준산업단지의 경우 동 조항에 해당되지 않음을 알려드립니다.

질의 나) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제21조에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(제2종지구단위계획) 결정을 의제받고자 하는 경우 제2종지구단위계획수립 지침을 따라야 하며, 제2종지구단위계획으로 건폐율, 용적률을 완화하여 수립할 수는 있을 것이나 완화 여부는 지구단위계획 수립권자인 해당 지자체에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

(국토해양부 도시정책과-1454호, 2008.12.11.)

CASE 8

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

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

(국토해양부 도시정책과-2971호, 2009.06.04.)

❹ 도시관리계획 결정의 효력

CASE 1

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조제2항에 따르면 '도시관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다'고 규정하고 있습니다.

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

(국토해양부 도시정책과-3392호, 2009.06.23.)

CASE 2

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조 규정에 의한 개발행위허가를 득하여 이를 이행하던 중 당해 용도지역이 변경(계획관리지역→보전관리지역)되어 당초 허가된 목적물(건축물 등)의 설치가 허용되지 아니하는 경우 가) 이를 국토계획법 제31조제2항에 의한 "사업 또는 공사에 착수한 자"에 포함되는 것으로 보아 당초 개발행위허가 목적물에 대한 인·허가가 가능한지 여부 나) 당초 개발행위허가의 목적물이 허용되지 아니한 경우라면 개발행위허가를 취소하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 국토계획법 제31조제2항에 의하면 도시관리계획결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 등을 얻어야 하는 경우에는 당해 허가·인가·승인 등을 얻어 사업 또는 공사에 착수한 자를 말한다)는 당해 도시관리계획 결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 계속할 수 있도록 하고 있습니다. 그러나 동 규정이 개발행위에 대한 준공검사 후 당해 목적물(건축물 등)의 설치를 위하여 적용되어야 하는 「건축법」등에 의한 인·허가시 종전 용도지역내 건축행위제한 규정을 소급적용할 수 있다는 것은 아닙니다.

질의 나) 이러한 경우에 대하여 개발행위허가권자는 미리 도시관리계획의 입안내용을 안내하거나 그 허가내용을 변경하도록 하는 등 필요한 조치를 하는 것이 바람직할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-136호, 2009.02.20.)

CASE 3

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

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

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

(건설교통부 도시정책팀-507호, 2008.07.23.)

CASE 4

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정) 및 같은 법「시행령」 제30조(용도지역의 세분) 규정에 의한 일반주거지역 종세분과 관련 - 2003년 6월 30일 이전에 일반주거지역으로서 건폐율 59.76%, 용적률 296.97%, 층수 5층으로 건축허가 및 착공신고를 하여 사업에 착수하여 진행하고 있으며, 현재 제2종일반주거지역으로 세분화 되어 있어 설계변경하고자 할 경우 기존에 건폐율, 용적률, 층수 6층으로 설계변경이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조 제2항 규정에 의거 일반주거지역세분화 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 부지에 대하여는 건설교통부 도시 58400-143호(2003. 2. 4) "「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 시행 관련 통보 사항"에 따라 당초의 허가받은 범위(건폐율, 용적률, 용도, 높이 등) 안에서 설계변경하는 경우에는 종전규정을 적용하지만

일반주거지역 세분화 이후 당초 허가받은 범위를 초과하여 설계변경을 할 경우에는 일반주거지역 세분화 이후 새로이 적용되는 규정(용도지역, 건폐율, 용적률, 용도, 높이 등)을 적용하여야 함을 알려 드립니다.

(서울시 도시계획과-1486호, 2004.03.10.)

❺ 도시관리계획 일반

CASE 1

질의내용	도시계획결정 도면과 실시계획인가 도면 및 실시계획변경인가 도면이 상이한 경우 어느 것이 우선하는 지 및 적법성 등

| 회신내용 | 도시계획시설사업을 시행함에 있어 도시계획시설 결정시와 사업시행을 위한 실시계획 수립 시 측량오차 등은 발생할 수 있는 것이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제3조 제1항 제3호에서 면적산정 착오 등은 경미한 도시관리계획 변경으로 처리할 수 있도록 정하고 있습니다.

따라서, 최종 실시계획변경인가 도면을 작성하기 위한 측량이 적정하게 이루어졌다면 당해 도시계획시설결정권자가 최종 실시계획변경인가 도면에 맞게 도시계획시설 변경결정 및 변경된 지형도면고시 등으로 처리하면 되는 것이니 구체적인 것은 당해 도시계획결정권자에게 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-2842호, 2009.05.27.)

CASE 2

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

| 회신내용 | 도시관리계획의 정비(변경)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조의 규정에 의하여 원칙적으로 5년마다 그 타당성여부를 검토하여 정비(변경)하여야 하나, 필요한 경우 〈도시관리계획 수립지침〉 제1편 제7장 제2절에서 규정하고 있는 도시관리계획의 변경제한의 예외에 해당하는 경우에는 5년 이내라도 변경이 가능합니다.

질의의 경우와 같은 도시개발법에 의한 도시개발사업은 「국토의 계획 및이 용에 관한 법률」 제2조 제11호에 의한 도시계획사업이므로 도시관리계획의 변경제한 예외요건〈도시관리계획수립지침 1-7-2-1-(7)〉에 해당되어 5년 이내라도 변경이 가능합니다.

(건설교통부 도시정책팀-5992호, 2004.10.26.)

CASE 3

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

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

(건설교통부 도시정책팀-3659호, 2005.07.22.)

CASE 4

질의내용	현재 도시기본계획이 진행 중에 있고 진행 중인 도시기본계획에 부합되게 체육시설에 대한 도시관리계획 변경을 동시에 입안하고자 하는 경우 가능한지

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

(건설교통부 도시정책팀-1007호, 2005.10.25.)

CASE 5

질의내용	가) 도시관리계획을 입안하려면 의견 제시기한을 밝혀 지방의회의 의견을 듣도록 되어 있는데, 이 경우 의견 제시기한을 몇 일 정도로 잡아야 적정한지 여부 및 의견 제시기한을 도과한 경우 이의가 없는 것으로 보아도 되는지 여부 나) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에 의한 용도지역 등에서 건축행위제한 규정 중 '해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계'의 범위에 지하주차장 면적도 이에 포함되는지 여부

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

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

(국토해양부 도시정책과-5492, '09.10.05)

CASE 6

질의내용	도시관리계획에 관한 지형도면 고시를 할 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지형도면 승인·고시권자인 시장·군수가 해야 하는지, 「토지이용규제 기본법(이하 '기본법'이라 함)」에 따라 도시관리계획 결정권자인 도지사가 해야 하는지

| 회신내용 | 「토지이용규제 기본법」 제8조에서는 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장(지역·지구 등의 지정권자)이 지역·지구 등을 지정하는 때에는 지형도면 등을 작성하여 고시하도록 하고 있으며, 개별법에 그 권한위임이 있는 경우에는 개별법을 준수하여 위임받은 자가 이행하면 될 것으로 판단됨.

(국토해양부 도시규제정비팀-229호, 2009.02.03.)

2 도시계획시설

❶ 교통시설

CASE 1

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

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

(국토해양부 도시정책과-3133호, 2009.06.10.)

CASE 2

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

| 회신내용 | 도시계획도로의 구조 및 설치기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정하고 동 규칙에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 동 규칙 제12조제2항에서 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」이 정하는 바에 따르도록 정하고 있는 바, 질의사항에 대하여는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서 정한 바 없으므로 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 및 그 관련규정에 따라 설치하면 됩니다.

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

(국토해양부 도시정책과-6692호, 2009.11.30.)

CASE 3

질의내용	도시계획도로 횡단면의 흙쌓기면과 흙깍기면의 수평투영폭이 도시계획도로 폭에 포함되는지 여부

| 회신내용 | 도시계획도로의 계획은 지형을 평면으로 보고 계획하는 평면계획이며, 도로상단면을 그 폭으로 하여 결정합니다. 도로개설 때 흙쌓기면과 흙깍기면이 발생하면 도시계획시설부지의 확장으로 도로면적은 변경되나 도로의 폭은 바뀌지 않으므로 도로의 폭에 흙쌓기면과 흙깍기면에 대한 수평 폭은 포함되지 않다고 보아야 합니다.

(건설교통부 도시정책팀-1147호, 2005.03.15.)

CASE 4

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

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제33조제2호의 규정에 따라 도시계획시설인 자동차정류장(여객자동차터미널)에는 편의시설로서 판매시설은 도시계획시설로는 설치할 수 없으므로 용도지역상 판매시설의 설치에 제한이 없다면 당해 시설의 도시관리계획결정권자가 위 시설의 2층에 대해 현지여건상 판매시설로 변경하는 것이 타당하다고 인정하여 동 규칙 제4조의 규정에 의하여 입체적 도시계획시설결정(도시계획시설인 자동차정류장과 도시계획시설이 아닌 판매시설)을 하면 판매시설을 설치할 수 있을 것입니다.

이 경우 도시관리계획이 변경된 후에 용도변경을 위한 실시계획인가 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 거치거나 「건축법」(제19조제7항)에 의하여 의제처리의 방법으로 처리할 수 있습니다.

(국토해양부 도시정책과-2044호, 2009.04.16.)

CASE 5

질의내용	「토지구획정리사업법」 제정이후 환지처분계획에 의거 도로부지로 확보되어 미 개설된 상태에서 토지구획정리사업을 완료한 경우, 동 도로를 「도시계획법」 제12조 및 같은 법 제13조의 규정에 의거 결정, 지적승인 고시된 도시계획시설로 볼 수 있는지 여부와 도시계획사업시행시 토지수용법상의 재결신청이 가능한 지

| 회신내용 | 「도시계획법」 제2조 제1항 제7호에서 "토지구획정리사업이란"이라 함은 「토지구획정리사업법」에 의하여 실시하는 도시계획사업으로 규정하고 있으므로 질의의 경우에도 토지구획정리사업의 시행 시에 도로로 결정된 시설이라면 도「시계획법」상 도시계획시설로 볼 수 있을 것이며, 도시계획으로 결정된 시설을 사업시행하기 위하여 같은 법 제25조의 규정에 의한 실시계획인가를 받은 때에는 「토지수용법」 제14조의 규정에 의한 사업인정으로 보도록 하고 있음.

(건설교통부 도정5807-377호, 1995.04.04.)

CASE 6

질의내용	도시계획시설의 설치장소에 대해 「도로법」제40조, 「도시공원법」제8조 및 제12조의2 등 다른 법령에서 당해 도시계획시설이 아닌 건축물이나 공작물의 설치를 허용하는 경우, 「도시계획법」 제50조제1항의 규정에 불구하고 설치가 가능한지 위 건축허가 신청과 같이 도시계획시설(도로)로 결정되고 이미 설치된 고가도로 하부에 대해 「도로법」 제40조 및 같은 법 시행령 제24조제5항제10호에 규정에 의해 점용허가를 받은 경우 비도시계획시설인 건축물을 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「도로법 시행령」 제24조 제5항에서 고가도로 노면 밑에 사무소·점포·창고·주차장·광장·공원·체육시설 기타 이와 유사한 시설에 대하여 도로점용허가를 받을 수 있는 규정하고 있는 것은 동 시설 등의 설치를 위한 도로의 점용을 허가하는 것이지 건축물 설치 등의 타 법령에서 규정한 사항까지 허가하는 것은 아니며

「도시계획법」에 의한 도시계획 도로의 설치장소로 결정된 토지에는 「도시계획법」 제50조 제1항의 규정에 의하여 당해 도시계획시설이 아닌 건축물의 건축을 허가하여서는 안 되며 당해 시설이 아닌 건축물의 건축을 위해서는 「도시계획시설기준에

관한 규칙」 제4조의 규정에 의한 입체적 도시계획시설결정이 되어야 할 것임.

(건설교통부 도시58407-1064호, 2000.10.23.)

CASE 7

질의내용	택지개발사업지구 내 도시계획시설로 결정된 여객자동차정류장을 시내버스차고지로 사용해 오던 중 1992.12.16 「도시계획시설기준에 관한 규칙」이 개정되어 시내버스차고지가 도시계획시설(여객자동차정류장)에 포함되지 아니하는 경우, 동 시설을 계속해서 도시계획시설로 보아야 하는지

| 회신내용 | 1992.12.16 「도시계획시설기준에 관한 규칙」 개정(건설부령 제522호) 이전에 도시계획으로 설치된 모든 자동차정류장은 동 규칙 부칙 제2호의 규정에 의하여 도시계획으로 결정되었거나 설치된 것으로 봄.

(건설교통부 주환58540-849호, 1999.01.28.)

CASE 8

질의내용	「도시계획법 시행령」 제3조의 규정에 의한 특정한 시설의 세분 없이 도시계획시설(도로로 결정한 경우의 도로에 확장공사를 시행하면서 지하도로(지하보도, 지하상가)를 설치하고자 할 때 지하도로에 대하여 별도의 도시계획결정 절차를 받아야 도시계획사업 시행이 가능한지 여부

| 회신내용 | 도시 내 지하도로에 대한 도시계획수립은 인근의 토지이용계획, 주변가로 등 타 시설과의 연계성, 이용의 편의도, 금후 도시발전에 따른 영향 등을 종합검토하되, 가급적 전 도시를 대상으로 한 지하도로 계획을 수립할 것이며, 불가피한 경우 최소한당해 생활권대상으로 계획을 수립하고, 그 설치는 반드시 도시계획으로 결정·시행하여야 할 것임 ("감사원 감사결과 조치"로 기 지시한 사항임)

(건설교통부 도시58410-80호, 1999.01.31.)

CASE 9

질의내용	- 「토지구획정리사업법」에 의한 공사완료(환지처분)된 지구 내 미개설 도로의 「도시계획법 시행령」 부칙 적용에 있어 동 부칙 기준일('71.7.22) 이전에 사업시행 인가된 토지구획정리사업지구는 동 부칙에 의거 도시계획에 의한 확정고시가 있는 것으로 보는지 여부 - 동 기준일 이전에 환지처분된 경우에 확정고시가 있는 것으로 보는지 - 토지구획정리사업에서 환지처분으로 확정된 도로는 당연히 지적고시된 도로로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획법 시행령」 부칙('71. 7.22) 제2항의 규정에서 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 도시계획으로 확정된 것은 이 영 제9조 제3항의 규정에 의한 지적승인에 따른 고시가 있는 것으로 본다고 되어 있으므로 동법시행령 이전에 종전의 「도시계획법」 제4조의 규정에 의하여 토지구획정리를 결정하고 동법 제6조의 규정에 의한 실시계획인가 또는 「토지구획정리 사업법」의 규정에 의한 사업시행인가를 받은 경우라면 당시 토지구획정리 사업시행인가에 포함된 공공시설(도로 등)은 미 개설 여부와 관계없이 도시계획법 제12조의 규정에 의한 도시계획결정 및 동법 제13조의 규정에 의한 지적승인 등이 된 것으로 볼 수 있는 것임.

(건설교통부 도정58407-158호, 1994.02.21.)

CASE 10

질의내용	가. 자동차정류장(여객자동차터미널)에 대규모점포를 설치하고자 하는 경우 공간적범위 결정 없이 설치가 가능한 지 나. 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙』 제4조(입체적 도시계획시설결정)가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제61조에서 공간적 범위를 결정하는데 적용되는 기준인지

| 회신내용 | 질의 가) 자동차정류장을 설치하고자 하는 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제6호 및 제7호의 규정에 따라 도시관리계획으로 결정하여야 하며, 그 설치범위 및 기준 등은 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』에 규정하고 있는 바, 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제33조의 규정에서 정하고 있는 자동차정류장에 설치할 수 있는 시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 당해 자동차정류장인 건축물 또는 공작물의 상부 또는 하부에 설치하고자 하는 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제64조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제61조제1호의 규정에 따라 도시계획시설인 자동차정류장에 대하여 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고 , 그 도시계획시설인 자동차정류장의 설치·이용 및 장래의 확장가능성에 지장이 없는 범위 안에서 설치할 수 있도록 하고 있음. 여기서 일정한 공간적 범위를 정한다 함은 당해 도시계획시설인 건축물 또는 공작물의 규모, 즉 건폐율, 용적률, 층수 등을 도시관리계획으로 정하는 것을 말함.

질의 나) 『도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙』 제4조(입체적 도시계획시설결정)는 도시계획시설에 다시 다른 도시계획시설을 설치하는 데 적용되는 규정이며, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제61조제1호의 규정은 도시계획시설인 동일 건축물 또는 공작물 내에 비도시계획시설을 함께 설치할 수 있는 규정임을 알려 드림.

(건설교통부 도시정책팀-493호,: 2006.01.31.)

CASE 11

질의내용	가. 성북역일대 1914년 개통된 경원선(서울~원산간)구간 중 지적고시도면이 없는 용산역~성북역(1.2km)구간이 1972.12.30 도시계획법 부칙 제2435호 제2항 경과조치에 해당하는지 아니면, 1973. 3.21 도시계획법 시행령 부칙 제6583호 제2항 경과조치 규정에 해당하는지 여부 나. 성북역일대 도시계획시설(철도)을 변경결정 할 경우 기존의 유통업무설비시설(철도역)과 중복될 경우 이 시설들의 기능을 고려한 공간적 범위를 결정하는지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 『도시계획법』부칙〈제2435호,1972.12.30〉 제2항 경과조치의 규정에 이법시행당시 도시계획으로 결정되지 아니한 시설로서 제2조제1항제1호나목에 해당되는 것 중 대통령령이 정한 시설은 이법에 의한 도시계획결정에 의하여 설치된 것으로 규정하고 있으며, 『도시계획법』시행령 부칙 〈제6583호,1973.3.21〉 제2항 경과조치의 단서 조항에 그 시설에 대한 지적이 불확실한 경우에는 법 제13조의 규정에 의한 지적고시에 의하여 이를 확정하도록 하고 있는 바, 용산역~성북역(1.2km)구간이 도시계획법 시행(1973.1.30) 이전에 설치되었고, 지적이 확실한 경우에는 도시계획결정에 의한 시설로 보아야 할 것이며, 『도시계획법』시행(1973.1.30) 이전에 설치되었더라도 지적이 불확실한 경우에는 지적고시에 의하여 이를 확정하였어야 할 것이나, 『도시계획법』은 [폐지 2002.2.4 법률 제6655호]에 의거 폐지되었으므로 『도시계획법』 폐지이전까지 확정고시되지 않은 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한법률』[제정 2002.2.4 법률 제6655호]에 의거 처리 되어야 할 것임.

질의 나) 건설교통부 도시정책팀-3489(2007.6.14)호 회신 내용 참조.

(건설교통부 도시정책팀-5673호, 2007.10.16.)

CASE 12

질의내용	지하도상가 없이 철도인 지하철역사와 인접한 건물 사이에 건물전용의 지하연결통로를 설치하는 경우 동 지하연결통로를 도시계획시설로 결정할 경우 도로(지하도로)와 철도(도시철도)중 어느 것이 적절한지

| 회신내용 | 질의의 시설이 도로 지하에 위치하고 지하철역과 연정되어 인접(특정) 건물의 이용자들이 지하철역 통로로 주로 이용하는 시설이라면 도시계획시설인 철도로 결정하여 설치하거나, 「국토계획법 시행령」 제61조제3호에 따라 도로법상 점용허가를 받아 설치함이 타당하며, 이에 대한 구체적인 사항은 당해 시설의 입안 및 결정권자가 지역여건, 주변현황, 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 판단해야 할 것임.

(국토해양부 도시정책과-4211호, 2011.07.05.)

CASE 13

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

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

(국토해양부 도시정책과-4211호, 2011.07.05.)

CASE 14

질의내용	현재 공부상 지목(地目)이 대(垈)인 토지가 1977년도에 도시계획시설(소로)로 결정되었고, 그 후 주택지 조성사업을 위해 해당 토지 인근의 토지가 지목변경되면서 도로에 접하게 토지분할이 되었으며, 해당 토지를 도로로 사용하는 것을 전제로 1978년도에 주변 대지의 건축허가를 받았고, 폭 8미터의 도로로 포장되어 현재까지 도로로 사용되고 있는 경우로서, 도로 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 않았으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행되지도 않은 경우에, 해당 토지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항의 매수청구 대상이 되는지

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 명백하게 “지목(地目)이 대(垈)인 토지”로서 도시계획시설결정 고시일부터 10년 이내에 그 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니하였고 같은 법 제88조에 따른 실시계획인가나 그에 상당하는 절차가 진행되지도 않은 경우, 해당 토지는 그 현황이 도로로 이용되고 있다 하더라도 이러한 사실만으로 해당 토지가 매수청구권의 대상이 되지 않는다고 단정할 수 없으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제47조제1항에 따라 매수청구권이 인정될 수 있다 할 것임.

(질의 : 국토해양부 도시정책과-4985 : 2011. 8. 4 / 회신 : 법제처 법령해석총괄과)

CASE 15

질의내용	주차장(지하) 및 문화시설(지상)로 도시계획시설이 중복결정된 토지에 문화시설을 지상에 건축하는 경우 주차장법 시행규칙 제6조제6항에 의한 적용을 받아 도시계획시설인 문화시설의 규모가 주차장 총 면적의 40퍼센트를 초과할 수 없는지 여부

| 회신내용 | 주차장법 시행규칙 제6조제6항에서 "노외주차장내에 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제7호의 도시계획시설을 부대시설로서 중복하여 설치하고자 하는 경우에는 노외주차장외의 용도로 사용하고자 하는 도시계획시설이 차지하는 면적의 비율은 부대시설을 포함하여 주차장 총 시설면적의 40퍼센트를 초과할 수 없다"고 규정하고 있음.

위 규정은 노외주차장으로 용도가 이미 결정되어 있거나 노외주차장이 설치되어 있는 토지내에 다른 도시계획시설을 설치하는 경우에 그 토지 본래용도인 주차장 기능을 지나치게 훼손하여서는 아니 된다는 취지로 판단됨.

따라서, 질의의 경우처럼 주차장(지하) 및 문화시설(지상)로 도시계획시설이 중복결정된 토지에 문화시설을 지상에 건축하는 경우에는 도시계획시설인 문화시설의 규모가 주차장 총시설면적의 40퍼센트를 넘더라도 주차장법 시행규칙 제6조제6항을 위반하는 것으로 보기는 어려울 것으로 봄.

다만, 노외주차장과 다른 도시계획시설을 중복결정하는 경우에는 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 등에는 적합하여야 할 것임.

(국토해양부 도시교통정책팀-1975호, 2007.12.18.)

CASE 16

질의내용	가. 노외주차장으로 운영하던 부지를 지하만 노외주차장으로 하고 지상은 보건복지시설로 설치할 경우 「주차장법 시행규칙」 제6조 제6항의 도시계획시설을 부대시설로서 중복하여 설치하는 경우에 해당하는지 나. 「주차장법 시행규칙」 제6조제6항에서 정하는 주차장 총 시설면적의 의미 다. 「주차장법 시행규칙」 제6조제6항에 두 차례에 걸쳐 명시된 부대시설의 의미

| 회신내용 | 『주차장법』시행규칙 제6조제6항에서 "시장·군수 또는 구청장이 노외주차장내에 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제7호의 도시계획시설을 부대시설로서 중복하여 설치하고자 하는 경우에는 노외주차장외의 용도로 사용하고자 하는 도시계획시설이 차지하는 면적의 비율은 부대시설을 포함하여 주차장 총 시설면적의 40퍼센트를 초과할 수 없다"고 규정하고 있음.

위 규정과 관련하여 노외주차장으로 운영하던 부지를 지하만 노외주차장으로 하고 지상은 보건복지시설로 설치할 경우 동 보건복지시설이 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제2조제7호의 도시계획시설이라면 주차장법 시행규칙 제6조제6항에서 정하는 도시계획시설을 부대시설로서 중복하여 설치하는 경우에 해당될 수도 있을 것임.

위 규정에서 정하는 "주차장 총 시설면적"의 개념에 대하여 논란이 있을 수 있으나, "주차장 총 시설면적"은 주차장으로 사용되는 부분뿐만 아니라 그 부대시설을 포함한 면적으로 볼 수 있을 것이고 이는 주차장법 시행규칙 제6조 제4항 및 제5항에서도 이와 같이 판단됨.

따라서, 주차장법 시행규칙 제6조제6항에서 정하는 사항은 주차장외의 도시계획시설을 주차장의 부대시설로서 중복하여 설치하는 것이므로 주차장 총 시설면적은 동 도시계획시설의 면적을 주차장으로 사용되는 부분 및 그 부대시설과 합산하여 산정함이 타당할 것으로 봄.

위 규정에서 정하는 부대시설이라 함은 각각 노외주차장의 부대시설을 의미하는 것으로 판단됨.

(국토해양부 도시교통정책팀-1690호, 2007.11.28.)

CASE 17

질의내용	도시계획시설로 결정된 공항에서 시설의 증·개축, 신설에 대하여 세부시설조성계획을 결정 후 사업을 시행해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획시설기준에관한규칙」 개정(2000. 8.18) 이전에 결정된 도시계획시설이며, 도시계획시설결정의 변경이 없다면 반드시 세부시설조성계획을 수립하지 않고도 실시계획인가를 받아 사업이 가능할 것임.

(건설교통부 도시58407-739호, 2002.08.03.)

CASE 18

질의내용	조선시가지계획령에 따라 도로로 인정된 시설을 구)도시계획법 부칙 제2항에 따라 도시계획시설 도로로 보도록 한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 부칙 10조(법률 제6655호, 2002.2.4)에 의거하여 현행법상 도시·군계획시설 도로로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 국토계획법 부칙 제15조1항에 따라 종전의 구)도시계획법에 의한 도시계획시설은 국토계획법에 의한 도시·군계획시설에 해당 되므로, 조선시가지 계획령에 따라 조성된 도로는 국토계획법에 따른 도시·군계획시설로 볼 수 있습니다.

(국토교통부 도시정책과-1209, 2014.02.19.)

CASE 19

질의내용	도시계획도로 국유지를 다른 목적으로 양도한 경우의 무효 여부 도시계획시설 부지 내 국유지를 다른 목적으로 양도 한 것은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제97조 규정에 의해 무효인지?

| 회신내용 | 국토계획법 제97조 위반 여부를 검토하기 위해서는, 철도청에서 한국 철철도공사로 대상지를 양도할 때 도시계획시설(도로) 외의 다른 목적으로 양도하였는지에 대하여 당시 주무부처인 국토해양부의 확인이 필요하다고 보며, 만약 타 목적으로 양도했다면 국토계획법 제97조 위반행위로서 무효가 될 것임.

(시설계획과-7414, 2017.6.16.)

CASE 20

질의내용	숭인동 57-18번지외 11필지에 도시계획시설(주차장)의 부대시설로 창고 설치 가능 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조(용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 건축제한의 예외 등) 1항에 따라 도시·군계획시설에 대하여는 용도지역에 따른 건축제한 규정을 적용하지 아니하나, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제6조의2(부대시설 및 편익시설의 설치)에 따라 부대시설의 경우 주시설의 기능 및 설치 목적에 부합한 범위 내에서만 설치가 가능할 것으로 판단되므로, 주차장 시설(5,000㎡이하)의 결정 및 실시계획 인가권자인 귀 구에서 주시설(주차장)의 부대시설로서 기능 및 설치목적에 부합한지 여부를 종합적으로 검토하여 처리하시기 바랍니다.

(시설계획과-4966, 2018-04-24)

CASE 21

질의내용	현재, 토지이용계획확인서 상 비도시계획시설(도로)로서 설치 경위(1973. 3.21. 이전 지방자치단체 설치 또는 토지구획정리사업으로 설치 추정)가 불명확한 도로를 변경(폐지)할 경우 도시관리계획 변경 절차를 이행해야하는 지 여부 ?

| 회신내용 | 「도시계획법」(시행 1973.1.31.) 부칙 제2조(경과조치) 및 같은 법 시행령(시행 1973.3.21.) 부칙 제2조(경과조치)에 따라 이 법 시행당시 도시계획으로 결정되지 아니한 시설로서 대통령령이 정한 시설(1973.3.21. 이전 지방자치단체에서 설치한 폭 6미터이상의 도로 등)은 이 법에 의한 도시계획결정에 의하여 설치된 것으로 보도록 규정하고 있음. 따라서, 1973.3.21. 이전 지방자치단체장이 설치한 도로라는 근거가 명확하고 지적이 확실(또는 지적고시 시행)하다면 해당 도로는 도시계획시설(도로)로 보아 도시관리계획 변경 절차를 이행하는 것이 바람직 할 것임.

「도시계획법」(시행 1971.7.20.) 제2조(정의) 규정 상 도시계획의 범주에 토지구획정리사업이 포함되며 도시계획시설은 도시계획으로 설치된 시설로 정의하고 있음에 따라 토지구획정리사업으로 설치된 도로는 도시계획시설로 볼 수 있음. 또한, 같은 법 시행령(시행 1971.7.22.) 부칙 제2항(경과조치)에 따라 이 영 시행당시 종전의 규정에 의하여 도시계획의 확정고시가 된 것은 지적고시가 있는 것으로 보고 있음.

따라서, 해당도로가 토지구획정리사업으로 설치된 도로로서 1971.7.22.이전 토지구획정리사업(도로 포함) 시행인가 되었거나 1971.7.22. 이후 별도의 지적고시를 시행한 도로라면 도시계획시설(도로)로 보아 도시관리계획 변경 절차를 이행하는 것이 바람직 할 것임.

시설계획과-487, 2016.1.13.

❷ 공간시설

CASE 1

질의내용	「자연공원법」이 제정('80.1.4)되기 이전에 구 「도시계획법」에 의한 용도지역 및 도시계획시설로 결정·관리되던 지역이 자연공원법에 의해 자연공원으로 지정('83.4.2)된 이후, '11.1.10일 자연공원에서 해제된 경우, 기 결정된 용도지역 및 도시계획 시설의 효력이 지속되는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「자연공원법」은 서로 입법목적을 달리하는 법률일뿐만 아니라 용도지역 및 도시계획시설에 대하여 상호간에 서로 의제하거나 배제하는 규정을 두고 있지 않으므로, 자연공원구역에서 해제되더라도 기존에 다른 법률에 의하여 결정된 용도지역 및 도시계획시설의 효력에는 아무런 영향이 없는 것으로 판단되나, 구체적인 내용은 관련 법률의 소관 중앙행정기관에 문의하여 판단하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다.

(환경부 자연자원과-711호, 2011.02.28.)

CASE 2

질의내용	사업시행이 되지 않은 유원지시설 부지내 있는 기존 건축물을 용도변경 할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항에서 도시계획시설 부지에서의 개발행위는 건축물의 건축이나 공작물의 설치는 제한하고 있으나 기존 건축물의 용도변경까지 제한하는 것은 아니므로, 증축이나 토지의 형질변경 등이 없는 경우로서 도시계획시설의 결정당시에 이미 있었던 기존 건축물은 당해 용도지역에 적합하게 「건축법」에 따라 용도변경 할 수 있다고 보아야 할 것입니다.

참고로, 동법 제47조제7항에 따라 건축된 건축물은 동법 시행령 제41조제5항 및 도시계획조례로 정하는 범위내에서만 용도변경 할 수 있을 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-3288호, 2009.06.17.)

CASE 3

질의내용	도시계획시설(어린이공원)로 결정된 사항에 대하여 행정심판청구결과 "도시계획시설의 결정을 취소한다"라는 재결이 있었을 경우, 도시계획변경(해제)결정시에도 도시계획법령에 규정한 절차(주민의견청취, 도시계획위원회 심의)를 모두 거쳐야 하는지 여부

| 회신내용 | 행정심판법 제37조제4항에서 법령의 규정에 의하여 공고한 처분이 재결로서 취소 또는 변경된 때에는 처분을 행한 행정청은 지체없이 그 처분이 취소 또는 변경되었음을 공고하도록 규정하고 있으므로, 질의의 경우도 행정심판법이 정하는 바에 따라야 할 것임.

(건설교통부 도시58401-433호, 1999.06.03.)

CASE 4

질의내용	개발제한구역 내 김포차량기지(9호선)의 관리계획수립·승인 시 부여된 대체녹지 조성부지에 체육시설(실외 간이야구장) 설치 시 도시계획시설로 중복결정이 가능한지 여부

| 회신내용 | 개발제한구역 내 각종 시설을 입지할 경우 보전가치가 높은 지역(예컨대 환경영향 1~2등급)이 편입될 때에는 사업시행자가 자발적으로 보전가치가 높은 지역을 훼손한 면적만큼 보전가치가 낮은 지역(예컨대 환경영향 3~5등급)의 토지를 확보하여 수목을 식재하는 등 대체녹지로 보전·관리토록 하고 있는 바, 항구적 보전이 필요한 대체녹지의 훼손을 초래하는 체육시설(실외 간이야구장)의 설치를 위한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 다른 도시계획시설의 결정은 대체녹지의 조성목적에 부합되지 않음.

(건설교통부 녹색도시과-1423호, 2011.04.25.)

CASE 5

질의내용	도시계획시설(유원지) 결정고시 당시, 관보로 고시된 결정조서에는 결정내용이 없고, 보관중인 결정도면과 토지이용계획 확인원상에는 유원지로 표기(지적고시 근거 확인불가)되어 있는 유원지를 폐지할 경우 도시계획시설 폐지 절차를 이행해야 하는지 여부

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조제6항 및 같은법시행령 제25조제5항, 도시관리계획수립지침 8-2-2-6 규정에 의하면 도시관리계획을 결정한 때에는 위치, 면적 또는 규모 등을 고시하고 결정된 도면을 일반에게 열람시키도록 하고 있으며 같은법 제33조에 의거 도시관리계획결정의 고시일부터 2년이 되는 날까지 제32조제4항의 규정에 의한 지형도면의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 그 도시관리계획결정은 효력을 상실하도록 하고 있으므로

질의의 경우가 이를 이행하였는지 여부 및 도시계획시설 폐지 등에 대하여는 당해 도시계획시설의 성격 및 결정상황, 관련 자료 등을 종합적으로 고려하여 도시계획시설 입안 및 결정권자가 판단하여야 할 사항으로 사료됨.

(국토해양부 도시정책과-2156호, 2008.07.16.)

CASE 6

질의내용	국립공원 지역내「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설 결정 가능여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조 제1항에 의거 용도지역·용도지구 안에서의 도시계획시설에 대하여는 같은법 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니하며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에서는 용도지역에 제한되는 도시계획시설을 별도로 규정하고 있는 바

질의의 국립공원 지역내에 대하여 도시계획시설의 설치를 위 법령상 별도로 제한하고 있지 아니하나 구체적인 시설의 설치허용여부는 자연공원법령 등 관계법령에도 적합해야 할 것임.

(국토해양부 도시정책과-4638호, 2008.11.28.)

❸ 유통 · 공급시설

CASE 1

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항 단서 및 동법 시행령 제61조제1호에 따라 도시계획시설부지에는 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있는 경우에 도시계획시설이 아닌 시설(가스제조시설)을 설치할 수 있는 바

이미 설치된 도시계획시설인 가스공급설비부지에 가스제조시설을 설치하고자 한다면 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에서 정한 바에 따라 도시계획시설에 대한 입체적 도시계획시설결정(도시계획시설의 공간적 범위를 정하는 것을 말함, 수평·수직 모두 가능)을 해야 위 제61조제1호에 따라 가스제조시설을 설치할 수 있습니다. 당해 도시계획시설 및 그 부지소유자와 설치하고자 하는 가스제조시설의 설치자가 동일인인 경우에는 지상권 설정 등은 불필요합니다.

(국토해양부 도시정책과-5087호, 2009.09.16.)

CASE 2

질의내용	가) 34만 5천볼트 지상에 설치하는 송전철탑의 설치시「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」제6조제5호와 관련하여 도시관리계획으로 결정해야 하는지 나) 상기 송전철탑을 지상으로 이설하고자 할 때 도시관리계획 결정여부와 지중으로 개량하여 3기를 지중화시 도시관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 지, 아울러 주택사업시행자가 지방자치단체에게 행해야 하는 절차는

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제43조제1항, 동법 시행령 제35조, 동법 시행규칙 제6조제5호 규정에 따라 15만 4천볼트 이상인 송전선로로서 도시지역 및 지구단위계획구역 안에서 지상에 설치하는 것은 도시계획시설로 설치해야 하며 지하에 설치하는 송전선로는 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(건설교통부령 제601호, 2008.1.14 시행) 제67조제3호에 따라 2008.1.14부터 도시계획시설에 포함되었고, 동법 시행규칙(국토해양부령 제56호, 2008.9.29 시행) 제6조 제5호에 따라 2008.9.29부터 도시계획시설로 설치하도록 정하고 있었으나 이번에 동법 시행규칙 개정(국토해양부령 제160호, 2009.8.19 시행)으로 2009.8.19부터 임의시설(도시계획시설 또는 도시계획시설이 아닌 시설로 설치가능하다는 뜻임)로 변경되었습니다.(지하는 2008.9.29부터 2009.8.18까지 의무적으로 도시계획시설로 설치)

전기공급설비의 도시관리계획 결정은 「국토계획법」 제26조(주민제안), 제28조(주민의견청취), 제30조(관련부서 협의, 도시계획위원회 심의, 도시관리계획 결정) 등의 절차를 통하여 결정되므로 절차에 대한 구체적인 내용에 대해서는 당해 도시관리계획 입안권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5676호, 2009.10.14.)

CASE 3

질의내용	도시계획시설이 중복결정된(철도와 유통업무설비) 부지내에서 설치가능한 시설은 각각의 도시계획시설에서 허용하는 모든 시설의 설치가 가능한지, 공통되는 시설만 설치가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조는 "토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 2이상의 도시계획시설을 같은 토지의 지하·지상·수중·수상 및 공중에 함께 결정할 수 있도록 되어 있으며, 이 경우 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다"라고 규정하고 있음.

여기서 "2이상의 도시계획시설을 같은 토지의 지하·지상·수중·수상 및 공중에 함께 결정할 수 있다"라는 의미는 지하와 지상, 지상과 공중, 수중과 수상 등 공간적으로 범위를 정하여 시설결정을 할 수 있음을 의미하고

도시계획시설을 중복결정하는 경우, 시설 각각의 이용 및 장래 확장 가능성에 지장이 없도록 결정하여야 함.

(국토해양부 도시정책팀-3489호, 2007.06.14.)

[유통업무설비]

CASE 1

질의내용	유통업무설비와 관련하여, 도시군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 제62조 2호에서 규정하고 있는 가(유통시설), 나(하역시설), 다(저장시설) 중 어느 하나의 시설이 모두(3개 시설 모두 충족) 설치되어야 하는 것인지, 아니면(유통시설), 나(하역시설), 다(저장시설) 중 선택적 (1~3개 시설)으로 설치하여도 무방한 것인지 여부

| 회신내용 | 「도시계획시설 규칙」 제62조에 따르면 같은 조 제1호에 따른 물류시설의 「개발 및 운영에 법률」에 따른 물류단지와 같은 조 제2호 각 목의 시설로서 각 목별로 1개 이상의 시설이 동일하거나 인접한 장소에 함께 설치되어 상호 그 효용을 다하는 시설로 도시·군계획시설인 유통업무설비로 정의하고 있으므로,

유통업무설비에는 질의하신 가(유통시설), 나(하역시설), 다(저장시설) 목의 각 목별로 1개 이상의 시설이 모두 설치되어야 할 것으로 보임.

(국토교통부 도시정책과-9312, 2015.10.2.)

❹ 공공 · 문화체육시설

CASE 1

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제88조 제3호의 규정에 따라 「고등교육법」 제2조 제1호 내지 제5호의 규정에 의한 대학교는 도시계획시설로 설치하여야 하는 바, 「고등교육법」의 하위법령인 「대학설립·운영규정」 별표2의 규정에 의하면 대학부설 연구소 등 연구시설은 교사시설로 규정하고 있으므로 대학부설 연구시설인 경우 대학교시설로서 도시계획시설로 설치해야 할 것으로 보여지나, 귀 질의의 시설이 대학교시설에 해당여부에 대한 구체적인 것은 「고등교육법」을 담당하는 교육과학기술부에서 판단할 사항입니다.

(국토해양부 도시정책과-1839호, '09.04.08)

CASE 2

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

| 회신내용 | 질의의 체육시설이 대학교 시설인 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조(구 도시계획법도 동일함)에서 대학교의 시설을 설치하고자 할 때에는 학교로 도시관리계획의 결정을 거쳐서 설치해야 하므로 당초부터 학교로 도시관리계획 결정을 하여 설치해야 할 시설로서 현재라도 대학교로 변경결정을 하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

아울러, 질의의 체육시설은 대학교 시설로 보이나 구체적인 것은 대학업무를 담당하는 교육과학기술부에서 판단할 사항이므로, 대학교시설에 해당여부와 개발제한구역과 관련한 사항은 각각 관련 법령을 담당 관서로 확인하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-3773호, 2009.07.13.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조 제1항 단서, 동법 시행령 제61조 제1호 및 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조에 따라 도시계획시설부지에 도시계획시설이 아닌 시설을 설치하고자 할 경우 입체적 도시계획시설결정을 통하여 설치할 수 있으니 자세한 것은 당해 시설결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5865호, 2009.10.22.)

CASE 4

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

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에서 도시계획시설의 중복결정이란 토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 당해 도시계획시설의 결정권자가 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없고, 장래의 확장 가능성을 고려하여 그 필요성, 현지여건, 이용에 지장여부 등을 종합적으로 고려하여 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 결정할 수 있도록 하는 것으로

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

(국토해양부 도시정책과-6493호, 2009.11.20.)

CASE 5

질의내용	농림지역에 골프장 설치여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 골프장인 체육시설(도시계획시설)은 농림지역에 설치할 수 있는 시설이 아니며, '08.9월에 체육시설의 경우 전체면적의 50%이상이 계획관리지역인 경우 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하더라도 설치를 허용하도록 완화하여 시행하고 있습니다.

또한, 주민제안과 관련하여 체육시설은 기반시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따라 도시관리계획 입안을 위한 주민제안이 가능하나 용도지역의 변경은 주민제안을 할 수 있는 사항에 포함되지 않습니다.

즉, 농림지역의 경우 용도지역을 당해 지방자치단체(도시관리계획입안권자)가 필요하다고 인정하여 계획관리지역 등 체육시설을 설치할 수 있는 용도지역으로 변경하는 경우에 체육시설을 설치할 수 있는 것임을 양지하여 주시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-1510호, 2009.03.24)

CASE 6

질의내용	가) 체육시설 부지 내(골프장 27홀, 콘도 50실 운영중)에 연수시설을 설치할 수 있는지 나) 연수시설 설치 시 필수부대시설 및 연수시설 설치에 따른 허가조건 여부 및 별도 등록이 필요한지

| 회신내용 | 질의 가) 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 도시계획시설규칙) 제101조제2항에서 체육시설에는 이용자의 편의를 위한 시설은 도시계획위원회의 심의를 거쳐 설치할 수 있는 바, 질의의 연수시설이 당해 골프장의 이용자 편의를 위한 시설(골프관련 연수시설)인 경우라면 위 규정에 따라 설치할 수 있을 것이고, 일반적인 연수시설인 경우라면 이용자의 편의를 위한 시설로 인정하기 어려울 것이고 연수시설은 도시계획시설도 아니므로 도시계획시설규칙 제4조에 따라 입체적 도시계획시설 결정을 거쳐 「국토의 계획 및 이용에

관한 법률 시행령」 제61조제1호에 따라 설치할 수 있으나, 위 도시계획위원회 심의요청이나 입체적 도시계획시설 결정여부 등에 대하여는 당해 도시관리계획 결정권자가 타당성 등을 검토하여 판단할 사항이며, 체육시설은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에도 적합해야 할 것입니다.

질의 나) 질의사항에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 그 하위법령에서 정한 바 없습니다.

(국토해양부 도시정책과-6083호, 2009.11.03.)

CASE 7

질의내용	분양을 목적으로 한 연구시설의 도시계획시설 결정 가능여부

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

(국토해양부 도시정책과-3443호, 2009.06.25.)

CASE 8

질의내용	도시계획시설로 결정된 대학교 부지 내에 개별취사 등 독립된 주거여건을 갖춘 교직원용 아파트 설치가 가능한지 도시계획시설로 결정된 대학교 부지 내에 학교법인 수익용기본재산 운영건실화 방안의 일환으로 에어돔 형식의 실내골프연습장의 설치가 가능한지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제64조에서 도시계획시설의 설치장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 대하여는 당해 도시계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 금하고 있는 바, 질의내용과 같이 공동주택인 교직원용아파트와 실내골프연습장은 학교시설 또는 학교의 부속시설이 아니므로 설치가 불가함.

(건설교통부 도시58410-1497호, 2003.08.30.)

CASE 9

질의내용	기 결정된 도시계획시설(학교)을 추가로 결정하고자 하는 부지가 도로 등 공공부지 및 주택으로 분리된 인접부지인 경우와 행정구역을 달리하는 부지인 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제5항 및 같은 법 시행령 제25조제3항의 규정에 의하여 경미한 변경에 해당하는지 또는 변경결정절차를 거쳐야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제5항에서 규정하고 있는 도시관리계획의 변경 및 경미한 변경은 당해 도시계획시설부지와 접한 일단의 토지를 대상으로 하여야 할 것이므로 귀 시에서 질의한 사항(4개소)은 별개의 시설로 보아 도시관리계획을 결정하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

(건설교통부 도시정책팀-355호, 2008.01.17.)

CASE 10

질의내용	제1종일반주거지역에 민간투자사업(BOT방식)으로 도시계획시설인 문화시설(복합문화 공연장)을 설치할 경우 문화시설의 부대 및 편익시설로 제1종 및 제2종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)의 설치가 가능한지

| 회신내용 | 도시계획시설인 문화시설은 「국토계획법 시행령」 제83조제1항에 따라 용도지역·지구에 상관없이 설치할 수 있고, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조에 따라 국가나 지방자치단체가 설치하거나 문화체육관광부장관이 지정하는 자가 설치하는 일정 시설을 말하는데, 「공연법」에서 문화체육관광부장관이나 도시계획시설을 설치할 수 있도록 지정하는 제도가 없다면 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 문화시설(공연장) 만을 도시계획시설로 결정할 수 있다고 보아야 할 것임.

「국토계획법 시행령」 제2조제1항에 따라 기반시설 설치 시 해당시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함하여 설치할 수 있으나, 문화시설의 용도 및 기능을 보조하며 주 기능에 지장을 주지 않는 범위에서 설치하여야 하는 바, 질의하신 시설이 입안 및 결정권자가 판단하여 문화시설 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 시설에 해당이 되면 설치가 가능할 것으로 판단됨.

(국토해양부 도시정책과-3151호, 2011.05.20.)

CASE 11

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따르면 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모점포는 도시계획시설이나 상업시설로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 제2종일반주거지역에 설치할 수 없는데, 제2종일반주거지역에 대학을 도시계획시설로 결정하여 설치하면서, 대규모점포를 도시계획시설인 대학의 부대시설로서 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 제2종일반주거지역에 대학을 도시계획시설로 결정하여 설치하면서, 「유통산업발전법」 제2조 제3호에 따른 대규모점포를 도시계획시설인 대학의 부대시설로 보아 설치할 수는 없음.

(질의 : 서울시 시설계획과-102180, 2011. 4. 29. / 회신 : 법체처 법령해석총괄과)

CASE 12

질의내용	도시계획시설(공공청사)로 결정시 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제2조 규정에 따라 용적률을 250% 이하로 결정한 경우로, 공개공지 추가 설치시 용적률을 완화할 수 있는 건축법 제43조 규정을 적용하여 용적률 범위를 250% 이상(약 265%)으로 완화하여 실시계획 인가를 할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 시장, 공공청사 등 건축물인 도시계획시설을 도시관리계획으로 결정하는 경우에는 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제2조 규정에 따라 건폐율, 용적률 및 높이를 함께 결정하는 바, 도시관리계획 결정절차에 따라 도시계획위원회에서 건폐율 · 용적률, 층수 등 건축물의 범위를 포함하여 도시계획시설에 대한 안건 심의 후 도시계획시설로 결정한 사항이므로 결정된 건폐율, 용적률, 층수의 범위 내에서 실시계획을 인가하여야 함.

참고로 이와 유사한 사례에 대한 법제처 법령해석 문서(법령해석지원팀-1602, 2007. 8. 3.)를 첨부하니 참고하시기 바람.

(국토해양부 도시정책과-2247호, 2008.07.22.)

CASE 13

질의내용	「국유재산법」에 의한 학교운동장(교육과학기술부 소유, 서울사대부속 초·중학교)의 지하에 종로구청장이 도시계획시설인 노외주차장을 설치하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제65조 및 제99조의 규정에 따라 주차장의 소유권이 종로구청장에게 귀속되는 지

| 회신내용 | 「국토계획법 시행령」 제4조제2호의 규정에 따라 행정청이 설치하는 노외주차장은 공공시설에 해당되고, 공공시설의 귀속에 대해 정하는 국토계획법 제65조 및 제99조의 규정은 「국유재산법」에 대한 특례규정이나 질의의 학교는 폐지되는 행정재산이 아니므로 「국유재산법」 제24조의 규정에 따라 기부를 전제로 하지 않았다면 원인행위인 영구시설물을 축조(노외주차장 설치)할 수 없었으므로, 노외주차장의 소유권은 「국유재산법」에 따라 처리하고 그 시설의 운영·관리 및 사용료 등에 대해서는 「주차장법」 제20조 및 「국유재산법」 관련 규정에 따라 처리하는 것이 타당할 것으로 판단됨.

(국토해양부 도시정책과-2536호, 2009.05.13.)

CASE 14

질의내용	도시계획시설인 공공청사(서울고등검찰청·서울중앙지방검찰청) 부지 내에 부지의 변경은 없이 별동으로 건축물을 증축하는 경우 도시계획시설의 변경결정 없이 실시계획인가 및 건축협의만으로 증축할 수 있는 지

| 회신내용 | 도시계획시설 결정시 공공청사 부지로만 결정되어 있는 경우 도시계획시설인 공공청사를 별동으로 증축하고자 한다면 도시계획시설을 변경결정 할 사항은 아니며, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제86조제5항, 제88조, 제90조 및 제91조, 제92조에서 정하는 시행자지정 및 실시계획인가 등 절차를 거치거나 건축법(위 제86조 및 제88조를 의제처리해야 함)에 따라 증축할 수 있음.

(국토해양부 도시정책팀-3700호, 2009.07.08.)

CASE 15

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함)에 따른 제2종 일반주거지역에 사회복지시설을 도시계획시설로 결정하여 「사회기반시설에 대한 민간투자법」(이하 "민간투자법"이라 함) 에 따른 민간투자 방식으로 설치함에 있어, 투자비 보전 등을 위하여 해당 사회복지시설과 연계하여 민간투자법 제21조에 따른 부대사업으로서 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포(이하 "대규모 점포"라 함)를 설치하고자 하는 경우에, 국토계획법 상 해당 용도지역에는 해당 대규모 점포를 설치할 수 없으나, 민간투자법 제3조에서 "이 법은 민간투자사업에 관한 관계 법률의 규정에 우선하여 적용한다"는 규정에 따라 국토계획법 관련 규정을 배제하고 대규모 점포를 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「민간투자법」 제3조는 관계 법률에서 상충되는 규정이 있는 경우에 이 법을 우선 적용한다는 취지이고, 민간투자사업 및 부대사업의 실시에 있어 「민간투자법」과 국토계획법은 상충되는 규정을 두고 있지 않으며, 오히려 「국토계획법」을 포함한 관계 법률에 적합하게 설치하도록 하고 있으므로 대규모 점포는 민간투자사업의 부대사업으로 설치하더라도 국토계획법에 따른 용도지역인 제2종 일반주거지역에는 설치할 수 없음.

(국토해양부 도시정책과, 2008.)

CASE 16

질의내용	「지방교육자치에 관한 법률」 제34조제3항에 따른 지역교육청의 교육장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따라 자치구청장(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제139조제2항에 따라 권한을 위임받은 자치구청장을 말함)으로부터 도시계획시설사업 사업자로 지정을 받고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획 인가를 받아 설치한 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)인 학교진입도로가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(제65조 준용)에 따른 무상귀속의 대상인지

| 회신내용 | 「지방교육 자치에 관한 법률」 제34조 제3항에 따른 지역교육청의 교육장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 제5항에 따라 자치구청장으로부터 도시계획시설사업 사업자로 지정을 받고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조에 따른 실시계획 인가를 받아 설치한 「도로법」 제15조에 따른 구도(區道)인 학교진입도로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제99조(제65조 준용)에 따른 무상귀속의 대상임.

(국토해양부 도시정책과, 2008.)

CASE 17

질의내용	지구단위계획구역 내에서 지구단위계획에 부합하지 않는 도시계획시설(학교)의 증축이 가능한지

| 회신내용 | 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획에 부합하지 않은 기존 건축물을 증축하는 경우로서 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 신축과 동일하다고 보고 지구단위계획을 적용하여야 할 것으로 판단됨.

(서울시 도시관리과-16052, 2015.11.02.)

[학교시설]

CASE 1

질의내용	"도시계획시설인 학교 또는 도시계획시설이 아닌 학교로서 학교 전체가 이전한 부지(이하 학교 이적지)는 제1항의 규정에 불구하고 30퍼센트 이하로 한다"는 규정과 관련하여 기존의 학교가 이전 없이 철거 및 폐교만 된 경우도 해당부지가 위 규정에 따른 학교이적지에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 도시계획조례상 학교이적지에 대한 규정은 기존 학교를 폐지한 경우 학교 이적지에 해당됨.

(시설계획과-13465, 2017.12.20.)

CASE 2

질의내용	기존 도시·군계획시설 초등학교에 고등학교 이하 각급 학교 건립 운영 규정 제3조의2에 따라 학교시설의 복합시설로서 사회복지시설 어린이집을 도시·군계획시설 중복결정 또는 입체적 결정 없이 설치 가능한지?

| 회신내용 | 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제90조에서 학교의 구조 및 설치에 관하여는 「초중등교육법」 등이 정한 바에 따르도록 규정하고 있으므로 「초중등교육법」 등에 따라 초등학교 시설로 인정되는 시설은 초등학교 부지에 도시 군계획시설 중복결정 또는 입체적 결정 없이 설치 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(국토교통부 도시정책과-2355, 2013.6.25.)

CASE 3

질의내용	개발제한구역 내 도시계획시설(학교)로 결정('83.7.15)된 태강삼육초등학교의 체육관 증축계획과 관련하여 『도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한규칙』에 의거 건축범위(건폐율, 용적률)를 변경결정함에 있어 자연녹지지역에서의 건폐율을 20%→25% 결정시 관련규정에 부합하는지 여부

| 회신내용 | 「국토계획법」 제80조, 동법 시행령 제83조제3항에 의거 개발제한구역안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역 특별법이 정하는 바에 따르도록 규정하고 있으며, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치시 개발제한구역 특별법 시행령 제22조 [별표2] 규정에 의거 허가기준(건폐율,용적률,높이)을 규정하고 있으나 학교는 일반건축물이 아닌 「국토계획법」에 의거 도시계획시설로 결정된 학교시설로 『도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한규칙』 제2조에 의거 건축범위(건폐율,용적률,높이)를 국토계획법 제30조에 의거 도시관리계획으로 함께 결정하여 관리하고 있습니다.

우리시에서는 국장방침(제8466호.2007.9.6.)으로 학교 건축범위 결정시 용도지역, 용도지구 범위내에서 건폐율, 용적률, 높이를 결정하는 것으로 기준을 마련하여 운영하고 있으며, 「국토계획법」 제77조제1항 라목 및 「서울시 도시계획조례」 제54조제1항에서 자연녹지지역에서의 건폐율은 20% 이하로 관리되고 있어, 도시계획시설의 건축범위 결정시 건폐율 20% 이하로 결정하여 관리되고 있음을 알려드리며 학교시설의 건축범위 결정은 서울시 도시계획조례 제68조 [별표4] 권한위임 사무에 따라 초,중등 교육법 제2조에 따른 학교의 건축범위(건폐율, 용적률, 높이) 변경결정은 자치구에 권한위임 되어 있음을 알려드리오니 귀구에서 면밀히 검토하여 처리하시기 바랍니다.

(시설계획과-5741, 2015.5.19.)

❺ 방재시설

CASE 1

질의내용	도시계획시설 유수지에 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 도시계획시설 규칙) 제4조에 따라 입체적 도시계획시설 결정후 공공임대주택 및 기숙사(필요시 주민편의시설 복합)를 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「도시계획시설 규칙」 제4조에 따라 합리적인 토지이용을 촉진하기 위해 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 입체적 결정을 할 수 있으나, 우선적으로 해당 도시계획시설의 기능 및 설치기준, 장래의 확장가능성, 주변 도시계획시설 등을 고려하여야 하는데

「도시계획시설 규칙」 제119조에 따라 유수지는 원칙적으로 복개하지 않는 것이 원칙이며, 예외적으로 복개하여 건축물을 설치하는 경우에도 배수펌프장 등의 배수를 위한 건축물과 인접한 건축물로서 문화시설, 체육시설 등 주민의 편의를 위한 시설이나 배수시설의 설치를 위한 용도로만 사용하도록 규정하고 있습니다.

따라서 입체적 결정으로 유수지에 공공임대주택 및 기숙사를 설치할 경우 유수지에 대한 도시계획시설 규칙 제119조를 사문화 시킬 우려가 매우 크고, 명문규정에 명백히 배치되므로 이러한 경우까지 입체적 결정을 할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-2440호, 2012.04.17.)

CASE 2

질의내용	- 하천을 반드시 도시계획시설로 결정하여야 하는지 여부 - 하천정비기본계획이 수립되지 않은 경우 하천의 폭을 어떻게 결정하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제115조 각호에 규정에 해당하는 하천은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제1항의 규정에 의하여 반드시 도시계획시설로 결정하여야 합니다.

「하천정비기본계획」이 수립되지 않았다면 도시관리계획 입안 시 기초조사 등을 통하여 하천 폭을 정하여야 할 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-6740호, 2004.12.01.)

CASE 3

질의내용	도시계획시설인 유수지에 체육시설(골프연습장)을 중복결정하여 유수지와 체육시설로 사용코자 하는 경우로서, 유수지 지상이 아닌 공중에 골프연습장 시설인 그물망을 설치하고 그물망을 지탱하는 기둥은 유수지 지상에 설치하는 경우 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제3조의 규정에 의한 도시계획시설의 중복결정으로 볼 수 있는 지

| 회신내용 | 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙』 제3조의 규정에 의하면 "토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 2 이상의 도시계획시설을 같은 토지의 지하·지상·수중·수상 및 공중에 함께 결정할 수 있으며, 이 경우 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다"라고 규정하고 있는 바, 골프연습장을 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』 제3조에 의하여 중복결정할 수 있는 지 여부는 동 규칙에 따라 유수지의 이용에 지장이 있는 지 여부에 따라 결정할 사안으로 이는 귀 시에서 판단할 사안임.

(건설교통부 도시정책팀-846호, 2006.02.21.)

[유수지]

CASE 1

질의내용	도시·군계획시설 유수지에 문화시설, 체육시설, 대학생용 공공기숙사 등을 설치하고자 할 때「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 도시계획시설규칙) 제4조에 따른 입체적 도시·군계획시설결정을 거쳐야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제64조제1항에는 "특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 도시·군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 대하여는 당해 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가하여서는 아니 된다. 다만, 대통령령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고, 같은 법 시행령 제61조에는 "법 제64조제1항단서에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 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 범위에서도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 당해 도시.군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우"로 규정하고 있습니다.

「도시계획시설규칙」 제119조에 따라 유수지는 복개하지 않은 것이 원칙이고, 예외적으로 복개하여 건축물을 건축하는 경우 문화시설, 체육시설 등 주민 편의를 위한 용도로 사용하도록 규정하고 있으며, 이는 유수지의 방재기능을 저해하지 않으면서 유수지의 효율적 활용을 도모하기 위하여 유수지 내에 입지할 수 있는 건축물을 제한적으로 허용한 것일 뿐, 해당 시설을 유수지의 세부시설 또는 부속시설로 규정한 취지는 아니라 할 것입니다.

따라서 해당 부지에 도시·군계획시설 유수지 및 유수지의 부속시설로서의 배수시설이 아닌 다른 시설을 설치하고자 하는 경우 국토계획법 시행령 제61조 및 도시계획시설규칙 제4조에 따라 입체적 도시·군계획시설결정을 거쳐 설치하는 것이 바람직한 것으로 판단됩니다.

2013.6.25.

❻ 보건위생시설

CASE 1

질의내용	종합의료시설에 간호사 숙소의 설치가 가능한 지

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제151조 및 제153조의 규정에 의거 종합의료시설이라 함은 「의료법」 제3조제3항의 규정에 의한 종합병원을 말하며, 종합의료시설의 구조 및 설치기준에 관하여는 「의료법」이 정하는 바에 의하도록 규정하고 있으므로, 귀 질의 간호사 숙소가 종합의료시설에 해당되는 지 여부는 「의료법」을 담당하고 있는 보건복지부장관에게 문의하시기 바랍니다.

(건설교통부 도시정책팀-2872호, 2005.06.15.)

❼ 환경기초시설

CASE 1

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

| 회신내용 | 위 규정에 따라 폐기물처리시설 중 재활용시설은 도시계획시설의 결정 없이 설치할 수 있습니다. 설치하고자 하는 시설이 재활용시설에 해당하는지 여부는 「폐기물관리법」 등을 담당하는 행정관서에서 판단할 사항입니다.

(국토해양부 도시정책과-3724호, 2009.07.09.)

CASE 2

질의내용	「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」제21조제4항의 규정에 의한 건설폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 제21조 제3항의 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자가 설치하는 시설이 도시계획시설 결정대상인지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제1항에 의해 기반시설은 도시관리계획으로 결정해야 하나, 동법 시행령 제35조 및 시행규칙 제6조 제11호에 따라 폐기물처리시설중 재활용시설은 도시관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 기반시설에 해당합니다.

따라서 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제156조 제4호의 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」 제21조 제4항의 규정에 의한 건설폐기물처리업의 허가를 받고자 하는 자로서 동법 제21조 제3항의 규정에 의하여 사업계획의 적합통보를 받은 자가 설치하는 시설은 소관부처인 환경부에서 재활용시설로 인정하는 경우에는 재활용시설에 해당되어 반드시 도시계획시설로 결정할 필요는 없습니다.

(국토해양부 도시정책과-5541호, 2009.10.06.)

CASE 3

질의내용	종전 도시계획법에 의하여 수립된 지구단위계획구역안에 있는 도시계획시설인 시장 및 폐기물처리시설을 동 지구단위계획으로 변경(폐지) 할 수 있는지

| 회신내용 | 종전 도시계획법에서 시장 및 폐기물처리시설은 지구단위계획의 내용에 포함할 수 없도록 규정하고 있고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙에서 종전 도시계획법상 지구단위계획은 제1종지구단위계획으로 보도록 하고 있어 기존의 시상 및 폐기물처리시설은 제1종지구단위계획의 내용으로 볼 수 없음

따라서, 질의의 경우 현행 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 시장 및 폐기물처리시설을 제1종지구단위계획에 포함할 수 있도록 규정하고 있으므로 기존의 도시계획시설인 시장 및 폐기물처리시설을 제1종지구단위계획에 반영하기 위한 지구단위계획의 변경은 가능하나, 동 시설의 폐지는 도시계획시설변경 절차에 따라 폐지하여야 할 것입니다.

(건설부 도시58410-1819호, 2003.10.22.)

[폐기물 처리시설]

CASE 1

질의내용	폐기물처리시설(음식물 처리시설) 처리용량 증설 가능여부 질의

| 회신내용 | 「도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제156조 및 제157조에 의거 처리용량 100톤/일 이상의 음식물처리시설은 도시계획시설(폐기물처리시설)에 해당하며 음식물처리시설이 폐기물관리법에 따른 소각시설 또는 기계적 처리시설에 해당하지 않는다면 제2종일반주거지역에 설치가 불가함을 알려드립니다.

(시설계획과 8665, 2016.7.25.)

❽ 도시계획시설 일반

CASE 1

질의내용	가. 일단의 필지에 여러 개의 도시계획시설을 중복결정하여 동시에 실시계획인가·고시 후, 하나의 도시계획시설이 미완료된 상태에서 사업기간이 종료된 경우, 미완료된 도시계획시설이 불필요한 경우 도시계획시설의 변경결정(폐지)가 가능한지 및 실시계획 인가변경과 어느 것이 먼저 되어야 하는지 나. 실시계획 고시 후 사업기간이 지난 경우 사업기간 연장을 위해 실시계획 변경인가를 소급적용할 수 있는지(공사완료는 공고하지 않았음)

| 회신내용 | 질의 가) 실시계획인가를 받은 도시계획시설 전체에 대하여 준공되지 아니한 상태에서 불필요한 시설이 있고 그 시설을 폐지(도시계획시설 변경결정)하더라도 나머지 시설만으로도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제2항에 적합한 경우라면, 도시계획시설을 변경결정(해제)할 수 있으며, 나머지 도시계획시설의 준공을 위하여 실시계획 변경인가도 필요할 것입니다, 도시계획시설은 분할시행도 가능하여 도시계획시설결정된 전체에 대하여 실시계획을 인가해야 하는 것은 아니므로 실시계획 변경인가 및 도시계획시설 변경결정은 어느 것을 먼저 하더라도 위 법률에 위반되는 것은 아니라고 봅니다.

질의 나) 준공되지 아니한 경우 단순히 사업기간이 경과시 당해 사업으로 인한 민원이 없고 시행자가 사업기간의 변경을 위한 실시계획변경인가를 신청하여 인가권자가 변경인가를 하면 다시 그 효력은 회복되는 것으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-1926호, 2010.03.20.)

CASE 2

질의내용	납부의무자가 환급신청을 위한 증빙자료 제출을 위해 시행한 원가계산용역 비용을 환급액에 포함하여 정산가능한지 여부

| 회신내용 | 「기반시설부담금에 관한 법률 시행규칙」 [별표] 제3호의 규정에는 기반시설부담금 환급을 위하여 납부의무자가 제시한 금액의 사실여부 확인 및 금액의 산출에 있어 해당 기반시설의 조성 내용과 성질 등이 특수하여 그 확인 또는 금액 산출이 곤란한 경우에는 「건설기술관리 법」 제28조에 따라 등록된 감리전문회사 또는 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조 제2항에 따른 원가계산용역기관에 의뢰할 수 있도록 되어있습니다.

다만, 질의대상 원가계산용역을 해당 규정에 적용할 수 있는지 등에 대한 구체적인 사항은 제반여건을 종합적으로 고려하여 관할 지자체에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

(국토해양부 도시정책과-5737호, 2011.09.08.)

CASE 3

질의내용	1979.09.25. 구 「도시재개발법」에 의해 재개발구역으로 지정되고, 현 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도정법) 경과조치에 의해 도시환경정비구역으로 지정되어 있는 사업지구 내 도시계획시설 도로 부지(토지)가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제47조에 의한 매수청구 대상에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 국토계획법 제47조제1항제2호에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있는 경우에는 그에 해당하는 자에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다고 규정하고 있으나

「도시저정비법」 제8조에 따라 도시환경정비구역 내 정비기반시설의 설치 의무자가 사업시행자(조합 또는 토지 등의 소유자 또는 시장·군수 등과 공동시행)라 할지라도 사업시행자 지정 고시가 되지 않았다면 잠재적으로 존재하는 것일 뿐 구체적으로 확정된 경우가 아니므로 동 구역 내 도시계획시설 도로에 편입된

토지 중 지목이 대(垈)인 경우에는 국토계획법 제47조제1항에 따라 매수청구 대상에 해당된다 할 것이므로, 귀 시의 의견(갑설)이 타당합니다.(참조판례, 대법원 2010.1.15. 선고, 2009두17964 판결, 서울고등법원 2009.09.18. 선고, 2008누 1162 판결, 대법원 2007.12.28. 선고, 2006두4738 판결).

(국토해양부 도시정책과-6231호, 2011.09.28.)

CASE 4

질의내용	택지개발사업, 도시개발사업, (舊)일단의 주택지조성사업 등의 개발사업에 대한 실시계획승인(인가)을 받아 사업이 완료된 사업지구내의 도시계획시설부지에서 지목이 垈이며 도시계획시설결정 고시일부터 10년 이내에 해당 도시계획시설이 설치되지 않은 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법) 제47조 규정의 매수청구 대상에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 택지개발사업 등 개발사업에 따라 조성된 도시계획시설부지를 당해 도시계획시설의 설치를 목적으로 매입한 자(분양받은 자)에게 매수청구권을 부여하는 것은 불합리한 측면이 있으나

택지개발사업 등 전체 사업지구에 대한 사업시행자가 사업지구 전체에 대한 실시계획인가를 받아 부지조성공사를 한 경우, 건축물인 도시계획시설을 설치하기 위해서는 개별사업시행자가 다시 공사계획에 대한 실시계획인가를 받아야 하므로 전체 사업지구에 대한 실시계획인가만으로는 당해 도시계획시설사업의 설치를 위한 실시계획인가를 받은 것으로 인정할 수 없고

「국토계획법」 제47조제1항제2호는 지방자치단체 외에 법률에 의한 설치의무가 있거나 이미 당해 도시계획시설부지에 도시계획시설을 설치하고 잔여부지가 남은 경우 등을 말하는 것으로 택지개발사업지구 등에서 도시계획시설부지를 분양을 받거나 소유권을 승계한 것만으로는 그 부지의 용도에 맞게 이용해야 하고 다른 시설을 설치할 수 없다는 것이지 당해 시설을 설치해야 하는 의무까지 부과된 것으로 보기는 어렵고

국토계획법 제47조제1항에서 매수청구의 요건은 도시계획시설의 결정·고시일

부터 10년 이내에 사업이 시행되지 아니하고 지목이 "대"인 토지에 대한 요건 외 도시계획시설 결정의 원인(사유)나 주체 등 다른 요건을 정하고 있지 아니하므로 위 규정에 의한 요건에 해당되면 그 결정 원인 등에 관계없이 매수청구권이 부여되는 것으로 보는 것이 타당할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-3463호, 2010.05.17.)

CASE 5

질의내용	「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5조 제3항 및 제5항에 따라 지하보행로는 단층구조이어야 하는 데 지하공공보도시설은 단층으로 설치하고 양측 상가시설은 복층구조(보도시설의 천장을 높게 하여 양측에 상가를 복층으로 설치)로 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제5조제5항에서 지하보행로는 단층구조로 설치하도록 정한 것은 화재 등 긴급한 상황이 발생한 경우 피난이 쉽고 장애인·임산부 등 이용에 지장이 없도록 한 것으로 보아야 할 것이므로

지하보행로가 단층구조로서 위 제5조 각 항에 적합하면 양측면에 설치하는 지하도상가는 복층으로 설치할 수 있다고 판단되니, 당해 시설이용에 지장여부, 피난의 용이성 등 구체적인 것은 현지여건을 잘 아는 당해 도시계획시설 입안·결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5691호, 2009.10.14.)

CASE 6

질의내용	도시계획시설 매수청구시 이주대책비 등 지급에 대하여

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

(국토해양부 도시정책과-5053호, 2009.09.15.)

CASE 7

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

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

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

(국토해양부 도시정책과-2895호, 2009.05.29.)

CASE 8

질의내용	가) 골프연습장이 도시기본계획이나 관리계획에서 정의하는 도시기반시설(체육시설)에 해당되는지 여부 나) 도시관리계획이 확정(도지사)된 후에도 도시기반시설 해당여부에 관계없이 기초자치단체장이 다시 도시계획시설의 결정.구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3조를 적용 중복결정(시장 +체육시설)의 절차를 거쳐야 건축허가를 할 수 있는지 여부 다) 「국토계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 8호 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 건축법에 위반만 안되면 건축허가를 할 수 있는지 여부

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

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

질의 다) 「국토계획법 시행령」 제71조제1항 제8호 규정에 의한 일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 문의에 대해서는 당해 시·군·구 도시계획조례에서 정하는 바 당해 지방자치단체에 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-3458호, 2009.06.26.)

CASE 9

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

| 회신내용 | 도시계획시설은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조의 규정에 따라 각 도시계획시설의 이용에 지장이 없고, 장래의 확장가능성을 고려하여 같은 토지에 중복결정 할 수 있으나 중복결정 여부는 당해 도시계획시설의 결정권자가 그 필요성, 현지여건, 이용에 지장여부 및 연구시설의 결정기준에 적합여부 등을 종합적으로 고려하여 정할 사항이니 구체적인 것은 당해 도시계획시설의 결정권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-840호, 2009.02.17.)

CASE 10

질의내용	국도우회도로 구간의 노견에 관로를 부설하는 사업으로 기 도로구역으로 결정된 부지에 수도공급설비의 도시계획시설 중복결정 여부

| 회신내용 | 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제65조에서 수도공급설비 중 도수시설 및 송수시설은 전용관로 부지상에 설치하는 시설로 정하고 있으므로, 도시계획시설로 결정할 사항은 아닌 것으로 보며, 도로법에 의한 점용 등 관련법에 따라 설치할 수 있을 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-5363호, '09.09.28.)

CASE 11

질의내용	하나의 도시계획시설결정 지역을 분리하여 사업을 시행하여도 시설운영에 지장이 없다고 판단되는 경우 2인 이상의 사업시행자에게 각각 시행자 지정 및 실시계획 인가가 가능한지

| 회신내용 | 「도시계획법」 제59조에서는 하나의 시설사업에 대한 시행자의 분리에 대하여는 따로 규정하고 있지 않으나, 동 법 제60조에서는 "도시계획시설사업의 효율적인 추진을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 사업시행대상지역을 2이상으로 분할하여 시행할 수 있다'고 규정함에 비추어 하나의 도시계획시설을 2이상으로 분할하여 각각 시행자 지정 및 실시계획인가를 할 수 있을 것임.

다만, 이 경우에는 도시계획시설사업의 실시계획인가권자가 당해 시설의 구조나 성질상 분리하여 2 이상의 시행자가 각각 독자적인 시행이 가능하고, 사업시행 후 시설운영에 지장이 없는지의 여부와 함께 사업추진의 효율성 여부를 면밀히 판단하여 하나의 시설결정지역이 적정하게 분할되도록 할 것이며, 이 경우 분할된 각각의 시설의 설치지역에 대한 시행자 지정 및 실시계획인가를 위한 절차 및 내용은 도시계획관계법규에 적합하여야 하고, 분할된 하나의 시설에 2이상의 시행자를 중복하여 실시계획인가를 하는 사례가 없도록 유념할 것.

(서울특별시 시설58410-1026호, 2000.09.11.)

CASE 12

질의내용	「도시재개발 법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 재개발구역 및 「도시계획법」 제42조의 규정에 의하여 지정된 지구단위계획구역내의 도시계획시설의 경우 미집행 도시계획시설로 보아 「도시계획법」 제40조(도시계획시설 부지의 매수청구) 및 제41조(도시계획시설결정의 실효)의 규정이 적용되는지 여부

| 회신내용 | 「도시재개발법」 제4조제5항에서 재개발구역을 지정 또는 변경으로 고시한 내용 중 「도시계획법」에서 도시계획으로 결정하여야 할 사항은 그 법에 따른 도시계획의 결정이 있는 것으로 보도록 정하고 있고, 도시계획법 제3조제3호 바목의 규정에 의한 지구단위계획도 도시계획이므로 도시계획법 제40조 및 제41조의 규정이 적용되는 것임.

(건설교통부 시설58450-684호, 2000.07.15.)

CASE 13

질의내용	종전의 규정에 의하여 설치된 도시계획시설에서 시설인 용도를 비시설로 또는 비시설인 용도를 시설로 변경 할 때 입체도시계획결정이 선행되어야 하는지 여부

| 회신내용 | 비시설인 용도를 당해 시설인 용도로 변경할 때는 실시계획변경으로 가능할 것이며, 시설인 용도를 비시설로 변경할 때에는 「도시계획법」 제50조의 규정에 의하여 도시계획시설로 결정된 토지 내에서는 당해 시설의 용도로만 사용이 가능하므로 시설을 비시설로 변경하는 것은 원칙적으로 불가함.

다만 「도시계획시설기준에 관한 규칙」 제4조의 규정에 의한 입체도시계획으로 결정하면 도시계획시설이 특정되지 아니한 공간에서 비시설의 설치가 가능하다 할 것임.

(건설교통부 도시58407-1237호, 2000.12.14.)

CASE 14

질의내용	도심재개발사업을 효율적으로 추진하기 위하여 재개발구역을 2이상의 사업시행지구로 분할하여 시행중인 도심재개발구역(현 도시정비환경정비구역) 내에서 각 지구별로 사업시행을 할 때 조합원으로 참여하게 되는 정비기반시설 설치대상지의 토지 등 소유자가 도시계획시설부지의 매수를 청구한 경우 매수청구대상으로 보아야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조의 규정에서 도시계획시설에 대한 도시관리계획의 결정의 고시일로부터 10년 이내에 당해 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획사업이 시행되지 아니하는 경우 당해 도시계획시설의 부지로 되어 있는 토지중 지목이 "대"인 토지의 소유자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있는 바, 질의의 경우와 같이 도심재개발구역내 도시계획시설 부지가 아닌 정비기반시설 부지의 경우에는 동법에 의한 매수청구의 대상이 되지 않을 것으로 사료됨.

(건설교통부 주환58507-1255호, 2003.08.14.)

CASE 15

질의내용	「도시계획법」 제12조의 규정에 의하여 도시계획이 결정 및 고시(변경포함) 되었을 경우 동법 제13조의 규정에 의하여 지적승인 및 고시를 하도록 하고 있으나, 결정된 도시계획 폐지한 경우에도 지적고시 절차를 이행하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 도시계획의 결정내용에 대하여 도시계획법 제13조의 규정에 의한 지적고시 절차를 이행토록 한 취지는 도시계획상 허용 또는 규제되는 내용을 정확히 하여 재산권 행사에 지장이 없도록 하기 위하여 도시계획으로 결정된 내용을 지적이 표시된 지형도상에 명시하여 일반인에게 그 뜻을 알리는 것으로써 도시계획 변경결정 내용이 당초 결정된 내용의 일부 변경일 경우에는 별도의 지적고시를 하여야 할 것이나, 도시계획 전체를 폐지한 경우에는 도시계획을 전면 해제한 것이므로 지적경계를 명확히 하기 위한 별도의 지적고시를 할 필요가 없을 것임.

(건설부 도시30310-1940호, 1991.01.23.)

CASE 16

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 제1항에 따라 매수 청구된 도시계획시설 부지에 위치한 주거용 건축물의 소유자 및 세입자에 대하여, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주 정착금, 주거이전비 및 이사비 보상 규정이 적용되는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 매수 청구된 도시계획시설 부지에 위치한 주거용 건축물의 소유자 및 세입자에 대하여, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주정착금, 주거이전비 및 이사비 보상 규정은 적용되지 않음.

(법제처 법령해석총괄과-1138호, 2011.03.23.)

CASE 17

질의내용	구청장이 「국토계획법」 제47조제6항에 의거 매수하기로 결정통지한 이후 2년 이내에 매수하여야 하나, 매수완료 이전에 매수청구 토지가 도시환경정비구역지정 또는 조합설립인가된 경우 매수업무 중단 및 매수의무자의 변경여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제47조에 규정된 특별시장·광역시장·시장 또는 군수 등 매수의무자가 매수하기로 결정·통지한 후 개별법에 의한 개발사업이 진행될 시 매수여부나 매수의무자 변경은 당초 매수의무자인 구청장이 당해 사업의 인·허가 등 진행상황 및 시행계획, 시행자 지정 등을 고려하여 구체적으로 판단하여야 할 것으로 보임.

(국토해양부 도시정책과-4801호, 2009.09.02.)

CASE 18

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조 제5항 및 제88조 제2항 등에 따라 도시계획시설사업의 실시계획인가를 받은 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치한 공공시설에 의하여 대체되는 기존의 공공시설이 없는 경우에도 새로 설치한 공공시설이 그 시설의 관리청에 무상 귀속되는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항 및 제88조제2항 등에 따라 도시계획시설사업의 실시계획인가를 받은 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치한 공공시설에 의하여 대체되는 기존의 공공시설이 없는 경우에도 새로 설치한 공공시설은 그 시설의 관리청에 무상 귀속됨.

(질의 : 전라북도 교육청 감사담당관-2473, 2011. 4. 4. / 회신 : 법제처 법령해석총괄과)

CASE 19

질의내용	도시계획이 결정·고시되고 도시계획시설사업이 아직 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지에서 토지소유자가 그 도시계획시설이 아닌 공작물의 설치를 하려고 하는 경우, 그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조 제2호에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조 제1항 단서에 따라 허가를 받아야 하는지

| 회신내용 | 도시계획이 결정·고시되고 도시계획시설사업이 아직 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지에서 토지소유자가 그 도시계획시설이 아닌 공작물의 설치를 하려고 하는 경우, 그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하는 경우에는 허가 없이 공작물을 설치할 수 있다고 할 것임.

(질의 : 시흥시 도시정책과-12195, 2011. 8. 29 / 회신 : 법제처 법령해석총괄과.)

CASE 20

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제43조제1항 및 제2항에서 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하고자 하는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하여야 하고, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정하도록 규정함에 따라 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 "도시계획시설규칙"이라 함) 제2조제1항에서는 기반시설에 대한 도시관리계획 결정을 함에 있어서는 해당 도시계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 시장·공공청사·문화시설·도서관·연구시설·사회복지시설·장례식장·종합의료시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·시 또는 군의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률(「건축법」 제56조의 대지면적에 대한 연면적의 비율을 말함. 이하 같음) 및 높이의 범위를 함께 결정하여야 한다고 규정하고 있는 것과 관련하여, 위 규정에 따라 도시관리계획으로 결정된 도시계획시설(공공청사)의 용적률을 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하거나 또는 건축허가를 하면서 「건축법」 제43조 및 제56조에 따라 해당 도시계획시설의 용적률을 완화하여 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토계획법」 제43조제1항에 따라 도시관리계획으로 결정된 도시계획시설(공공청사)의 용적률은 국토계획법 제30조제5항에 따른 도시관리계획의 변경 절차에 따라서 변경하지 않고 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하거나 또는 건축허가를 하면서 「건축법」 제43조 및 제56조에 따라 해당 도시계획시설의 용적률을 완화하여 적용할 수는 없음.

(국토해양부 도시정책과, 2008.)

CASE 21

질의내용	도시계획시설(도로) 사업시행시 절·성토 등에 의한 비탈면이나 구조물(옹벽) 등이 발생되어 도시관리계획 결정선 밖의 부지에 대해 도시계획시설사업을 시행하여야 할 경우 도시관리계획 변경 절차를 거쳐 도시계획시설부지로 편입 후 사업을 시행하여야 하는지 아니면 실시계획 인가서류의 사용 또는 수용할 토지 및 건물조서에 포함하여 실시계획(변경)인가 만으로도 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "국토계획법")」 제2조 제7호 및 제10호에 의거 "도시계획시설"이라 함은 기반시설중 같은법 제30조의 규정에 의한 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하며, "도시계획시설사업"이라 함은 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말하므로

도시관리계획 결정선 밖의 부지에 도시계획시설사업을 시행하는 경우에는 도시관리계획을 변경(국토계획법시행령 제25조 제3항의 규정에 의한 경미한 변경) 결정하고 도시계획시설사업 실시계획인가를 하면 될 것으로 판단됨.

(국토해양부 도시정책과-2682호, 2008.08.14.)

[장기미집행 도시계획시설 폐지 관련]

CASE 1

질의내용	도시계획시설(도로) 매수청구 관련 질의(행정청의 매수청구 취소결정이 법률위배 되는지 여부)

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 제1항에 따르면 10년 이내 도시계획시설 사업이 시행되지 아니한 경우 도시계획시설 사업부지중 지목이 대 인 토지소유자는 매수청수를 할 수 있습니다.

상기 토지는 장기미집행 도시계획시설(도로)로 당초 행정청(구로구)에서 매수 결정하였으나, 주택재건축 정비구역으로 지정 및 고시(서고시 제2011-171호) 됨에 따라 도시계획시설(도로)가 변경(폐지)되어 매수청구 대상이 아닌 것으로 판단됩니다.

(시설계획과-4515, 2013.4.26.)

CASE 2

질의내용	구로구 개봉동 ○○-○○번지(대지 102㎡, 도로) 미집행 도시계획시설(도로) 매수청구 관련 질의사항

| 회신내용 | 상기 도로는 당초 장기미집행 도시계획시설(도로)로서 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제47조 규정에 의거 매수청구 대상이었으나 이후 개봉5주택 재건축 정비구역으로 지정 및 지형고시(서고시 제2011-171호, ‘11.6.30.) 되면서, 민원인의 토지가 포함된 도로가 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 변경됨에 따라 매수결정대상에 해당되지 않는 것으로 판단됨

(시설계획과-4328, 2013.2.28.)

CASE 3

질의내용	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 제1항에 의한 미집행 시설의 판단 기준은? - 미집행시설이 부분적으로 집행되었을 경우 미집행시설의 범위는? - 2020년 미집행시설 자동실효기간 도래 부분만 집행된 시설은 시설 전체가 자동실효 대상인지, 아니면 미집행된 시설 부분만 자동실효 대상인지?

| 회신내용 | 현재 미집행 도시군계획시설에 대한 현황을 집계하고 있는 도시계획 현황통계에서는 시설 결정 후, 사업(실시계획인가 혹은 이에 상당한 정차가 진행된 경우)이 집행되지 아니한 시설로 미집행 시설 현황을 집계하고 있습니다.

또한, 「국토계획법」 제47조1항의 장기미집행 시설 매수청구와 관련 도시군계획시설 사업이 시행되지 아니하는 경우에 실시계획인가나 그에 상당하는 정차가 진행된 경우에는 제외한다고 규정되어 있는 점 등을 고려 할 때, 미집행 시설의 판단기준은 실시계획인가 또는 이에 상당한 절차가 진행되었는지 여부로 판단하여야 할 것입니다.

일부만 집행된 도시·군계획시설의 경우 집행되지 않은 부분만 미집행시설로 분류함이 타당하며, 실효기간 도래 시 집행되지 않은 부분만 실효된다고 해석함이 타당합니다.

(국토교통부 도시정책과-6444, 2014.8.8.)

[중복결정 관련]

CASE 1

질의내용	도시계획시설[철도, 경의선]로 기 결정된 국유지에 그 관리청과 협의하여 도시계획시설(공원)로 중복결정하여 도시계획시설(공원)을 설치할 경우, 철도시설(부지 포함)이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조의 무상귀속 대상 여부 및 관리청 결정 방법?

| 회신내용 | 「국토계획법」 제65조 제1항에 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위를 받은 자가 새로 공공시설을 설치한 경우에는 국유재산법과 공유재산 및 물품 관리법에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다고 규정하고 있으며 공공시설에 귀속에 관한 사항에 대하여는 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야합니다.

(국토교통부 도시정책과-4271, 2018.5.4.)

[택지개발사업 관련]

CASE 1

질의내용	「택지개발촉진법」이나 舊 「토지구획정리사업법」에 따라 사업의 실시계획 승인·고시 또는 그에 상당하는 절차가 진행되어 사업이 완료된 경우로서, 사업지구 내 도시·군계획시설(학교) 용지를 분양(또는 매입한) 받은 민간소유자가 도시·군계획시설을 설치하지 않은 경우 해당 시설이 미집행시설에 해당하는지 여부. 사업지구 내 도시·군계획시설(도로)가 설치·완료되어 공공시설로 이용되고 있으나, 사유지로 남아 있는 경우 해당 시설이 미집행시설에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함)제47조제1항에는 장기미집행 시설 매수청구와 관련 도시·군계획시설 사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외)로 규정하고 있습니다.

따라서, 사업시행 여부는 "실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우"로 판단되어야 하며, 여기서 "그에 상당하는 절차가 진행된 경우"는 관련 법령에 정한 바에 따라 실시계획인가와 동일한 효력(시설의 설치 및 수용)을 발생하는 경우를 말합니다.

질의하신 사항의 경우, 「택지개발촉진법」이나 舊「토지구획정리사업법」에 따른 실시계획 승인 또는 실시계획 인가 후 사업이 완료된 경우라면, 택지개발지구 또는 토지구획정리사업지구 안의 도시·군계획시설(학교, 도로)은 집행 된 것으로 보아야 할 것입니다(법제처 법령해석 안건번호 14-0424 참조).

참고로 도시·군계획시설의 집행여부는 해당 시설 부지의 소유주체(사유지, 국·공유지)에 따라 결정되는 것은 아니며, 장기간 해당 시설의 설치가 이뤄지지 않는 등 주변 여건 변화로 존치 필요성이 없어진 경우라면 도시·군관리계획 재정비 등을 통해 용도변경 등을 포함한 해당 시설의 결정 타당성을 재검토하여야 할 것으로 판단됩니다.

(국토교통부 도시정책과, 2017.6.19.)

[시설 폐지 관련]

CASE 1

질의내용	도시계획시설 폐지를 위한 주민제안시 동의 요건

| 회신내용 | 주민이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (제 26조 제1항 제1호에 따른 기반시설의 설치 정비 또는 개량에 관한 도시 군관리계획 입안을 제안하는 경우에는 국토계획법 시행령 제19조의 2항 제1호에 따라 대상토지 면적의 5분의 4 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 합니다.

개발 행위의 허가 등

❶ 개발행위 허가의 대상

❷ 개발행위의 기준

❸ 개발행위 허가 일반

CHAPTER

03

제 03 장

개발행위의 허가 등

❶ 개발행위 허가의 대상

CASE 1

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

| 회신내용 | 질의의 용도지역이 계획관리지역인 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제55조제4항제5호에 따라 2003.1.1전 개발행위가 완료된 A회사 공장부지 9,000㎡은 연접개발면적 산정 에는 제외되며

동 시행령 제55조제1항 및 개발행위허가운영지침 3-2-1(1)에 따라 2003.1.1전에 개발행위를 한 대지를 확장하는 경우에 기존대지를 포함하여 각각의 공장부지면적 및 2003년 이후 허가받았거나 허가받을 예정인 2개 공장의 부지면적을 합산한 면적이 개발행위허가규모(3만㎡)를 초과하지 아니하므로(지자체가 조례로 계획관리지역에서 개발행위허가규모를 따로 정한 경우에는 다를 수 있음)

연접제한대상지 주변에 2003년 이후 다른 개발면적이 없다면 A회사 및 B회사

에서 각각 5,000㎡의 공장증설은 가능할 것으로 판단되니 자세한 것은 해당 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-6255호, 2009.11.10.)

CASE 2

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

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

(국토해양부 도시정책과-5528호, 2009.10.06.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 「국토계획법」 제56조제1항제1호에 따라 공작물의 설치는 개발행위허가대상이고, 면적이 동 법 시행령 제53조 제2호 나목에서 정하는 면적을 넘어 경미한 행위에도 해당되지 아니하므로 공작물의 설치를 위한 개발행위허가를 받아야 합니다.

이 경우 설치하고자 하는 공작물이 건축법에 의한 신고대상인 경우에는 건축법령에서 정하는 서류 외 다른 서류는 필요 없으며, 건축부서에서 복합민원으로

의제처리하거나 도시관련부서와 협의하거 의제처리하는 방법으로 개발행위허가를 받을 수 있습니다.

다만, 공작물 축조(옹벽설치)로 인하여 지반고의 변경이 수반되는 경우에는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가도 받아야 하는 것이니(건축법령에 의한 축조신고시 국토계획법령에서 정하는 토지형질변경에 필요한 서류만 제출하면 의제처리가능) 구체적인 것은 현지여건을 잘 알고 있는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-6259호, 2009.11.10.)

CASE 4

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제53조 제3호 다목(기존 대지)과 관련하여 주차장을 설치하기 위해 기존 대지가 경사진 도로에 접하여 50센티미터 이상의 절토를 하여 도로면과 지반고를 일치시키고자 할 경우 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아야 하는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제3호 다목에서 절토나 성토는 제외하도록 정하고 있으므로 지반고의 변경이 수반되는 절토행위가 있는 경우에는 위 규정에 해당되지 아니합니다.

(국토해양부 도시정책과-5997호, 2009.10.29.)

CASE 5

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

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

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

(국토해양부 도시정책과-5998호, 2009.10.29.)

CASE 6

질의내용	자연녹지지역인 산지에서 토석채취 허가 시 「국토계획법」에 의한 개발행위대상인지

| 회신내용 | 자연녹지지역인 산지에서 토석채취는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』(이하 국토계획법) 제56조 제1항 제3호에 따라 개발행위허가대상이며, 산지인 경우에는 용도지역에 관계없이 『산지관리법』이 적용되는 것으로 보아야 할 것이므로 『산지관리법』에 의한 허가 등 필요한 절차도 거쳐야 하는 것입니다.

「국토계획법」 제61조 제1항 제10호의 규정에서 개발행위허가시에는 『산지관리법』에 의한 토석채취허가를 의제처리(개발행위허가 신청시 산지관리법에 의한 허가관련서류를 첨부하여 관계부서 등과 협의하여야 의제처리됨)할 수 있도록 정하고 있습니다. 참고로, 「국토계획법」 제56조 제3항의 규정은 그 규정에서 열거한 용도지역이 산지인 경우에는 「국토계획법」에 의한 개발행위 허가를 받지 아니하여도 된다는 의미입니다.

(국토해양부 도시정책과-2576호, 2009.05.14.)

CASE 7

질의내용	사유지인 임야에 철책울타리 등 공작물설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조제1항의 개발행위허가대상인지 여부

| 회신내용 | 「국토계획법 시행령」 제51조 제2호에서 "인공을 가하여 제작한 시설물"은 개발행위허가대상으로 정하고 있으며, 동 시행령 제53조 제2호 가목에서 "도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치는 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위로 정하고 있습니다. 질의의 공작물이 경미한 행위에 해당여부는 당해 개발행위허가권자가 공작물의 규모 등을 확인하여 구체적으로 판단할 사항이니 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-2985호, 2009.06.03.)

CASE 8

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

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

(국토해양부 도시정책과-4129호, 2009.07.28.)

CASE 9

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

| 회신내용 | 「국토계획법」 제56조 제1항 제1호 및 제2호에 따라 건축물의 건축, 공작물의 설치는 개발행위허가대상이고, 건축물 또는 공작물의 설치를 위하여 부지의 포장·정지 등 토지의 형질변경이 수반되면 토지의 형질변경에 대해서도 개발행위허가를 받아야 하는 것입니다(모두 건축법으로 의제처리 가능). 다만, 동법 시행령 제53조의 경미한 행위에 해당하는 경우에는 개발행위허가 대상이 아닙니다.

아울러, 동법 시행령 제53조 제3호 나목의 규정과 관련하여 조성이 완료된 기존 대지는 종전(동법 시행령 개정전, 2009.7.7 개정전)에는 동법시행령 제53조 제3호 나목에 따라 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착만 경미한 사항에 해당하였으나

동 법 시행령 및 개발행위허가운영지침 개정(2009.7.6개정, 7.7시행)으로 잡종지의 경우 건축물이 있거나 멸실된 토지로서 절토나 성토행위가 없이 포장·정지·굴착 등의 형질변경은 경미한 사항으로 인정하도록 운영하고 있습니다.

다만, 동 시행령 개정 전에도 일부 지방자치단체는 현지실정에 따라 절토나 성토가 없는 경우 일부 포장 등이 수반됨에도 경미한 사항으로 운영한다.

(국토해양부 도시정책과-4266호, 2009.08.04.)

CASE 10

질의내용	관리지역으로서 농림어업용 비닐하우스 설치가 가능한 폐교된 학교용지 안에서 이동식 버섯재배사(비닐하우스 4동) 설치를 위한 부지조성과정에서 1.5m ~ 3m의 절토와 성토행위가 이루어지는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제2호 다목에 의한 경미한 행위(공작물 설치)에 해당되는지 또는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아야 하는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제2호 다목에 따라 관리지역 안에서의 농림어업용 비닐하우스 설치는 경미한 행위로 개발행위허가대상은 아니며, 이 경우 공작물(비닐하우스)의 설치에 필요한 최소한의 터파기, 굴착, 부지정지 등의 행위도 공작물의 설치행위로 보아야 할 것이나

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

(국토해양부 도시정책과-5526호, 2009.10.06.)

CASE 11

질의내용	일단의 주택지조성사업을 하여 지목이 "대"인 토지에 경사도 및 입목도는 개발행위허가기준을 초과하는 경우로서 건축물을 건축하면서 건축물 부분은 터파기 공사 후 원상복구 하고, 건축물이 없는 부분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제3호 가목에 따라 50센티미터 이하의 절토, 성토만 하는 경우 개발행위허가대상인지 여부

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

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

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

(국토해양부 도시정책과-5063호, 2009.09.15.)

CASE 12

질의내용	가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제56조 제1항 제2호에 따라 경작을 위한 토지의 형질변경은 허가대상에서 제외되는 바, 경작을 위한 형질변경을「농지법」의 농지개량과 동일한 의미로 볼 수 있는지 나) 50센티미터 이상의 절토 · 성토를 통한 농지개량의 경우에도 경작을 위한 형질변경으로 볼 수 있는지 다) 「개발행위허가운영지침」에서 정의한 경작의 범위인"조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업"의 의미가 허가권자의 재량에 따라 판단여지가 있으므로, 허가권자가 단순한 형질변경이 아닌 과도한 형질변경으로 판단한 경우 그 형질변경의 목적자체가 순수한 농지개량임이 분명한 경우라도 개발행위허가 대상인지

| 회신내용 | 질의 가) 국토계획법과 「농지법」은 입법목적이 다르므로 농지법령에 의한 토지의 개량행위가 국토계획법 제56조제1항제2호의 규정에 의한 경작에 모두 해당되는 것은 아닙니다. 개발행위허가와 관련한 경작은 개발행위허가운영지침 1-4-1(2) 경작의 범위에 대하여 정하고 있으며, 농지법령에 의한 농지개량 중 객토나 바위·암석 제거 등은 경작행위로 볼 수 있을 것입니다.

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

(국토해양부 도시정책과-5515호, 2009.10.06.)

CASE 13

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제53조 제3호 다목 및 개발행위허가 운영지침〔1-5-4.(3)③〕의 규정에 적합한 경우 토지형질변경을 위한 개발행위허가는 불필요하며(건축물 건축을 위한 터파기 공사후 되메우기, 절토·성토를 수반하지 아니하는 정지·포장은 경미한 행위에 해당됨)

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

(국토해양부 도시정책과-4798호, 2009.09.02.)

CASE 14

질의내용	가) 한 필지의 토지(567㎡)가 지목은“전”이고 자연녹지지역으로서 개발제한구역이 60㎡ 포함되어 있는 경우 개발행위(콘크리트 포장, 물건적치, 가설건축물 건축)를 하기 위해 개발제한구역 부분을 토지분할이 가능한지 나) 개발제한구역을 분할하지 않을 경우 개발제한구역이 아닌 부분 507㎡의 개발행위를 할 수 있는지 다) 60㎡의 분할이 불가능시 전체면적 567㎡을 개발행위 할 수 있는지

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

질의 나), 다) 개발제한구역내 물건의 적치 등을 위한 토지형질변경은 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표2 제3호 아목에 따라 대지화되어 있는 토지(관계법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대·공장용지·철도용지·학교용지·수도용지·잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 아니한 나무가 없는 토지)에만 할 수 있으므로 지목이 “전”인 개발제한구역에서 물건적치 등을 위한 토지형질변경은 허용되지 아니하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제3항에 따라 하나의 대지가 자연녹지지역과 개발제한구역으로 걸쳐있는 경우 각각의 용도지역 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용하므로 개발제한구역 면적(60㎡)을 제외한 자연녹지지역(507㎡)에 대하여는 동 법 제56조에 의한 개발행위허가를 받아 가능하다고 봅니다.

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

(국토해양부 도시정책과-4800호, 2009.09.02.)

CASE 15

질의내용	지목이 "답"인 제2종일반주거지역에서 부지면적 2만㎡(약 350세대)의 공동주택을 건설하고자 하는 경우 개발행위허가관련 문의

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

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

위 규정에 의한 개발행위허가나 지구단위계획 수립 등은 주택법에 따라 사업계획승인시 의제처리 받을 수 있으니 자세한 것은 주택사업계획 승인권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5804호, 2009.10.21.)

CASE 16

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항 제2호의 단서의 규정에 의하여 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가대상에서 제외되나, 이 경우 경작을 위한 토지의 형질변경이라 함은 개발행위허가운영지침 1-4-1 (2)의 기준에 따라 경작의 범위는 조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업을 말하며, 농지의 생산성을 높이기

위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로서 인근농지의 관개 · 배수 · 통풍 및 농작업에 영향을 미치지 아니한 경우를 말하는 것으로 행위내용이 이에 해당하는 경우와

동법 시행령 제53조제3호 가목(지목변경이 수반되지 아니하는 50센티미터 이내 성토) 또는 나목(도시지역 등이 아닌 지역에서 전체 필지면적 660제곱미터 이내 성토)에 해당하는 경우가 아니면 농지에 성토를 하고자 할 경우 개발행위허가를 받아야 하며

개발행위허가를 받을 경우에는 성토높이의 제한이 있는 것은 아님을 알려드리니 하고자 하는 행위가 위 내용에 해당하는지에 대한 구체적인 사실여부는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4791호, 2009.09.02.)

CASE 17

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

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

(국토해양부 도시정책과-3677호, 2009.07.07.)

CASE 18

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

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

(국토해양부 도시정책과-5806호, 2009.10.21.)

CASE 19

질의내용	가) 계획관리지역인 산지에서 고령토 장석 광물을 채광하기 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법)에 의한 개발행위허가신청 및 산지관리법에 의한 산지전용허가를 같이 신청하였는데, 복구설계 검토를 당해지역 도시계획조례에 따라야 하는지 아니면 산지관리법 시행규칙에 따라야 하는지 나) 본 지역에 매장된 고령토 장석 광물은 특성상 토사석과 혼재되어 있어 토사석과 광물채광 과정에서 부수적으로 생산된 토사석을 건설용 기초재료로 사용하려면 어떠한 법 절차를 받고 처리할 수 있는지

| 회신내용 | 질의 가) 계획관리지역인 산지에서의 토석채취는 국토계획법 제56조제1항제3호에 따른 개발행위허가대상이면서 산지는 「산지관리법」도 적용되는 것으로 국토계획법이나 산지관리법은 특히 그 법률에서 따로 정한 사항외에는 각각 적용되는 것이므로, 복구와 관련하여 「산리관리법」에서 정한 사항이 있으면 그 규정이 적용되고 동시에 국토계획법시행령 별표1의2제2호다목(토석채취)에 따라 도시계획조례로 정한 사항이 있으면 그 조례로 정한 사항도 적용되는 것이므로 양 법령을 충족해야 되는 것입니다.

질의 나) 「국토계획법」 제56조제1항제3호에 따른 토석채취를 위한 개발행위허가는 토석의 반출을 전제로 하는 것으로 광물채취와 일반토석 채취에 따라 구분되는 것은 아니며, 광물채취를 위한 개발행위허가를 받을 때 개발행위허가신청서에 첨부되는 사업관련도서에 전체 토석채취면적과 고령토 등 광물 채취량과 일반 토석 채취량을 확인할 수 있으면 일반토사의 반출에 대해 국토계획법령에 따른 허가를 따로 받아야 되는 것은 아님을 알려드리니 위 질의와 관련해서 「산지관리법」에 대해서는 산림청으로 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5023호, 2009.09.14.)

CASE 20

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

| 회신내용 | 「개발행위허가운영지침」1-4-2(2)에서 경작의 범위 내용 중 객토의 정의에 대하여는 동 지침에서 따로 정하고 있지 아니하므로 「농지법 시행규칙」 별표1에 제시된 객토의 기준에 적합해야 할 것이고, 하고자 하는 행위가 경작이나 객토로 인정할 것인지 여부는, 당해 허가권자가 행위내용 및 현지실정을 고려하여 구체적으로 판단할 사항이니 자세한 것은 당해 개발행위허가 담당자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-5605호, 2009.10.09.)

❷ 개발행위의 기준

CASE 1

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

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

(국토해양부 도시정책과-4364호, 2009.08.11.)

CASE 2

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

| 회신내용 | 진입도로를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조제3호에 따라 토지형질변경을 위한 개발행위허가를 받아 개설하는 경우에 개발행위면적에 포함됩니다[개발행위허가운영지침 3-2-1.(6)에 따라 개발행위허가규모 초과여부를 판단함에 있어 행정청에 무상귀속되는 도로는 제외, 각종 부담금 산정을 위한 면적산정시는 다를 수 있음.

이 경우 위 법령에서 따로 정한 바는 없으나 진입도로부분에 대하여 공동으로 개발행위허가(변경)를 받았다면 지분에 따라, 지분이 정해지지 아니하였다면 균분하여 각각의 개발면적에 포함하는 것이 타당할 것입니다.

다만, 질의의 B가 진입도로에 대하여 A로부터 사용동의 또는 지분권만 확보하여 공동으로 사용하기로 하고 개발행위허가(변경)를 받지 아니한 경우에는 진입도로부분에 대하여 B의 개발행위허가규모 산정에는 포함되지 아니하는 것으로 보아야 할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-5539호, 2009.10.06.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조 제3호에 따라 개발행위허가 대상인 토지의 형질변경은 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위로 정하고 있는 바

토석채취를 위한 개발행위허가는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가와 다른 것으로, 동 시행령 제53조제3호다목의 규정에 의한 건축물의 건축 등을 위해 조성이 완료된 기존대지에 해당된다고 볼 수 없습니다.

따라서, 제53조 제3호 가목·나목에 해당되는 경우 외에는 절토나 성토가 없더라도 포장·정지 등 토지의 형질변경 행위가 이루어진다면 이는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가대상으로 보아야 할 것이며 이 경우 개발행위허가규모·연접개발제한 등 규정이 적용되는 것이니 구체적인 내용은 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-3002호, 2009.06.03.)

CASE 4

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

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

진입도로를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조 제3호의 규정에 따라 형질변경을 위한 개발행위허가를 받아 개설하는 경우에 진입도로도 개발행위면적에 포함(행정청에 무상 귀속되는 도시계획도로 제외)되고, 동 시행령 제55조 제4항에 의한 연접제한면적에도 포함됩니다.

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

(국토해양부 도시정책과-3531호, 2009.06.30.)

CASE 5

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

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

(국토해양부 도시정책과-5397호, 2009.09.29.)

CASE 6

질의내용	개발행위허가를 받아 공사중인 사도법에 의한 사도가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조 제5항 제1호 가목에 의한 지형지물로 인정되는지

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

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

(국토해양부 도시정책과-3771호, 2009.07.13.)

CASE 7

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

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

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

(국토해양부 도시정책과-4596호, 2009.08.21.)

CASE 8

질의내용	가) 자연녹지지역에서 토석채취를 목적으로 개발행위허가를 받아 토석채취를 완료하고 사실상 대지화된 부지에 추가 형질변경없이 개발행위시가 허가규모 및 연접개발 제한을 받는지 나) 위 경우「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제55조 제5항 제1호 가목 및 나목을 모두 충족하는 지역인 경우 연접적용이 제외되는지

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

질의 나) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조 제5항 제1호 가목 및 나목의 요건을 갖춘 경우에는 연접제한 적용이 제외되는 것으로 위 요건에 적합한지 여부에 대한 구체적인 것은 당해 허가권자가 현지여건에 따라 판단할 사항이니 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-3770호, 2009.07.13.)

CASE 9

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

| 회신내용 | 개발행위허가규모나 연접개발제한을 정하는 동 시행령 제55조의 규정은 토지의 형질변경을 위한 개발행위 허가대상인 경우에 적용되는 규정이므로

동 시행령 제53조제3호다목 및 「개발행위허가운영지침」 1-5-4.(3)③에 따라 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가대상이 아닌 경우에는 동 시행령 제55조의 규정은 적용되지 아니합니다.

(국토해양부 도시정책과-4055호, 2009.07.24.)

CASE 10

질의내용	가)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조 제5항 제1호 가목 및 나목을 동시에 충족해야 연접개발 제한을 받지 아니하는지 나) 개발대상지가 일반국도 또는 너비 20m 이상인 도로·하천 등으로 분리되고 진입도로의 너비 8m 이상인 진입도로가 시·군도에 연결된 경우 위 제55조 제5항 제1호에 해당되는지 다) 동 제55조 제5항 제2호의 개발진흥지구의 경우에는 수차에 걸쳐 개발하는 경우에도 그 면적을 합산하지 아니하는데 제55조 제5항 제1호의 경우에는 개발면적을 합산하는 것이 불합리한 것은 아닌지

| 회신내용 | 질의 가) 동 시행령 제55조제5항제1호의 경우에는 가목 및 나목을 동시에 충족되어야 연접개발제한을 받지 아니하는 것이며, 이에 대해서는 법제처에서도 유사한 법령해석이 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

질의 나) 개발하고자 하는 부지가 위 제55조제5항제1호 가목에 해당되고 나목의 진입도로의 요건을 충족할 경우 연접개발제한을 받지 아니하고 개발행위허가를 받을 수 있는 바, 개별허가권에 대해서는 당해 허가권자가 현지 지형 등을 검토하여 판단하는 것이니 자세한 것은 당해 허가권자와 상의하시기 바랍니다.

질의 다) 위 제55조제5항제2호에서 개발진흥지구 또는 공장입지유도지구 등에서 개발행위를 하는 경우에는 연접개발제한과 관계없이 허가를 받을 수 있도록 한 것은 개발진흥지구 등은 지구지정 시 기반시설의 설치를 계획하게 되며 공장 등의 입지를 일정한 지역으로 유도하기 위하여 예외를 둔 것이므로 위 제55조제5항제1호와는 그 취지가 다른 것이며, 제1호의 경우에도 건별로 요건만 갖추면 연접개발제한이 배제되는 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-4896호, 2009.09.08.)

CASE 11

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

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

(국토해양부 도시정책과-6673호, 2009.11.27.)

CASE 12

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

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

(국토해양부 도시정책과-3676호, 2009.07.07.)

CASE 13

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 제2호 가목 (2)에 따라 도로 · 수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축을 허가하지 아니 하도록 하고 있고, 다만 도시계획조례가 정하는 경우에는 조례에 따르도록 되어 있는 있으므로 당해지역 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4128호, 2009.07.28.)

CASE 14

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

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

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

다만, 개발행위허가기준으로서 거리에 대하여는 국토계획법령이나 우리부에서 제정한 「개발행위허가운영지침」에서는 정한 바는 없고 사안별 지형여건이 다름에도 거리에 따라 획일적으로 운영하는 것은 바람직한 것은 아니라고 판단되나

해당 지방자치단체가 굳이 거리기준이 필요하다고 한다면 주민들이 알 수 있도록 지침 등으로 정하여 운영하는 것이 바람직하다고 보며 이에 대하여는 해당 지방자치단체가 검토·판단할 사항입니다.

(국토해양부 도시정책과-5604호, 2009.10.09.)

CASE 15

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 제1호 가목(3)의 규정에 따라 투수율제고 및 녹지공간 확보를 위해 개발행위 허가기준으로 생태면적률을 도시계획조례로 정하여 운영할 수 있는지

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

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

(국토해양부 도시정책과-5568호, 2009.10.07.)

CASE 16

질의내용	매년 증가하고 있는 불투수포장은 도시홍수를 유발하고 지하수를 고갈하는 등 도시생활환경을 열악하게 만들고 있어 도시계획 차원에서 토양포장률 제어하여 토양의 빗물투수 및 저장기능을 확보하여 도시의 배수를 원활히 하고 녹지공간을 확보하기 위하여 유형별 토양포장률(생태면적률) 적용기준을 도시계획조례에서 정하여 운용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조제1항제4호 및 「동법률 시행령」 제56조 개발행위허가의 기준 별표 1 제1호 가목 (3)에서 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하도록 규정하고 있으므로 배수를 고려한 포장률 기준을 도시계획조례에 규정할 수 있을 것으로 사료됨.

(건설교통부 도시정책과-73925호, 2004.12.30.)

❸ 개발행위 허가 일반

CASE 1

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

| 회신내용 | 「국토계획법 시행령」 제53조 제3호 라목에 따라 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업(시행자 또는 시행청이 지자체인 것을 말함)을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가대상이 아니며 건축물 또는 공작물의 설치는 동조 제1호 또는 제2호 가목에 해당하지 아니할 경우 개발행위대상이고

도시계획위원회 심의는 동법 제59조제2항에 해당하거나 건축물 또는 공작물을 설치하고자 하는 필지의 합계가 5천㎡미만(조례로 정한 경우 그 면적)이면 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는 것은 아닙니다. 자연환경보전법에 대해서는 담당부처로 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4884호, 2009.09.07.)

CASE 2

질의내용	사용승인을 득한 공장부지에 대해 사용승인이후 도시계획도로가 결정되었을 시 창고로 용도변경 할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조제1항에서 도시계획시설 부지에서의 개발행위는 건축물의 건축이나 공작물의 설치는 제한하고 있으나 기존 건축물의 용도변경까지 제한하는 것은 아니므로, 증축이나 토지의 형질변경 등이 없는 경우로서 도시계획시설의 결정당시에 이미 있었던 기존 건축물은 당해 용도지역에 적합하게 「건축법」에 따라 용도변경 할 수 있다고 보아야 할 것입니다. 참고로, 동법 제47조 제7항에 따라 건축된 건축물은 동법 시행령 제41조 제5항 및 도시계획조례로 정하는 범위 내에서만 용도변경 할 수 있을 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-4705호, 2009.08.27.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 위 제64조의 규정은 도시계획시설사업을 원활히 시행하기 위하여 당해 사업에 지장을 초래할 수 있는 개발행위를 제한하는 규정으로서 당해 도시계획시설사업에 직접 필요한 가설건축물이나 공사용 공작물의 설치행위까지 적용된다고 볼 수 없으며, 당해 도시계획시설의 공사를 위한 자재적치나 임시시설물은 그 시설부지에 설치하는 것이 오히려 바람직하다 할 것이므로

설치하고자 하는 공작물 등이 당해 개발행위허가권자가 판단하여 당해 시설공사용 임시시설로 인정할 수 있는 시설에 해당하고 그 설치에 대하여 환경 등 관련 법령에 제한이 없다면 당해 공사에 지장이 없는 부분으로서 당해 도시계획시설부지 등에 공사관련 기관 및 시공사 등의 협의를 거쳐 동법 시행령 제83조 제7항에 따라 설치를 허가할 수 있다고 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-4925호, 2009.09.10.)

CASE 4

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

| 회신내용 | 「국토계획법」 제64조제2항의 규정에 따라 미개설 도시계획도로부지를 개발행위허가를 받아 건축물의 진출입로를 개설할 수 있으며, 건축물의 건축 등 개발행위허가를 하는 경우에는 동 법 제57조제4항의 규정에 따라 기반시설인 진입로 부분에 대해 무상귀속 또는 기부채납 등 조건을 부과할 수 있고, 이 때 조건부과는 건축법 등 관계법령 또는 민원 등 현지여건에 따라 필요 최소한의 조건만 부과하도록 우리부에서"개발사업 인·허가 시 공공시설 귀속 등 협의지침"[도시정책과-1752(2009.4.3)호]으로 통보한 바 있습니다.

「국토계획법」 제65조의 공공시설 무상귀속과 관련해서 공공시설은 동 법 제2조제13호에서 "공공용시설"로 정의하고, 제65조에서 "새로이 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무속으로 귀속되고"로 규정하고 있는바, 무상귀속 대상인 공공시설은 우리부에서 수차례 회신한 것과 같이 "누구나가 타인의 제한 없이 자유롭게 이용할 수 있는 시설임과 아울러 유지 · 관리를 시장 · 군수 등 행정청이 하여야 할 필요가 있는 시설로 한하도록" 한정할 수 있다 할 것이고

또한, 도시계획도로의 개설의무는 지방자치단체 등에 있는 것을 감안하면 미개설 도시계획도로 부분을 건축물의 건축을 위한 진출입로를 개설한다하여 반드시 제65조에 따라 행정청으로 무상귀속대상이 되는 것은 아니라고 할 것입니다. 따라서 무상귀속 등 조건부과 등은 허가권자가 개별사안에 따라 구체적으로 판단해야 할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-2591호, 2009.05.14.)

CASE 5

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 제3항과 관련하여 공공시설의 귀속에 관한 개발행위허가를 개발행위변경허가 전에 해당 관리청과 협의하는 경우에도 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들은 것에 해당되는지

| 회신내용 | 동 법 제65조제3항의 규정은 무상양도대상인 공공시설이 있는 부지에 개발행위허가를 함에 있어 개발대상지에 공공시설의 포함여부, 대체시설의 설치와 무상양도에 대하여 관리청의 의사와 다르게 개발행위허가를 할 수 없도록 사전 협의 규정을 둔 것으로 보아야 할 것이므로

당초 개발행위허가시 누락 등으로 협의되지 아니한 경우라도 개발행위변경허가 전에 해당 관리청에서 개발대상지에 공공시설이 포함되는 것에 대해 다른 의견이 없고 무상양도에 대해 협의가 완료되면 위 규정에 의한 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들은 것으로 보는 것이 타당할 것으로 판단되니 자세한 것은 해당 개발행위허가권자 및 공공시설의 관리청과 상의하여 처리하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4869호, 2009.09.07.)

CASE 6

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

| 회신내용 | 「국토계획법」 제56조의 규정에 따라 일단의 부지조성을 위한 형질변경에 대한 개발행위허가를 받은 자와 조성되는 부지에 건축물을 건축하는 자가 동일해야 하는 것은 아닙니다. 이 경우 건축주는 동 법률 시행규칙 제9조제1호의 규정에 의한 서류를 첨부해야 할 것이며, 부지조성을 위한 개발행위가 건축물의 준공보다는 먼저 준공되거나 같이 준공되어야 할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-2698호, 2009.05.20.)

CASE 7

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

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

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

(국토해양부 도시정책과-4867호, 2009.09.07.)

CASE 8

질의내용	자연녹지지역에 제1종근린생활시설(소매점) 설치를 위하여 개발행위허가를 득하는 과정에서 기존 통행도로에서 개발행위 대상토지까지 도로(폭:6m, 연장:약 100m)를 건축법상 6m 도로로 지정 공고와 관련 6m 도로개설이 인근주변 난개발로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2(개발행위허가기준) 제1호 마목에서 기반시설(진입도로 등)은 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니하고, 대지와 도로의 관계는 건축법에 적합하도록 규정하고 있음을 알려드리며

건축법 제2조 제11호 나목에 해당하는 도로개설이 인근주변의 난개발 원인으로 작용하는지 여부는 개발행위 대상 토지 주변의 토지이용계획 및 현황을 고려하여 허가권자가 판단할 사항이므로 이에 대하여는 현지사항을 잘 알고 있는 당해 개발행위허가권자와 상의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-6674호, 2009.11.27.)

CASE 9

질의내용	택지개발예정지구 등에 편입된 국·공유지의 무상귀속과 관련하여 사업시행자가 행정청으로 의제되는 경우 대체시설 설치여부와 관계없이 종래의 공공시설은 사업시행자에게 무상으로 귀속되는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 제1항에서 "개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로이 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 때에는 국유재산법 및 지방재정법의 규정에 불구하고 새로이 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다"라고 규정하고 있으며

이 경우 개발행위를 받은 자에게 무상으로 귀속되는 종래의 공공시설이라 함은 새로운 공공시설의 설치로 기능이 대체되는 기존의 공공시설뿐만 아니라 기능이

대체되지 않는 용도가 폐지되는 기존의 공공시설도 포함하는 것임을 알려드립니다.

(건설교통부 도시정책과-4810호, 2004.08.23.)

CASE 10

질의내용	택지개발사업이 완료된 후 10년이 경과된 지역에 대하여 제1종 지구단위계획 수립을 추진 중에 건축법 제12조의 규정에 의거 동 지역에 건축허가의 제한(2년이내, 1회에 한하여 1년 연장)을 시행하고 있으나, 추진 중인 지구단위계획의 수립 이전에 건축허가 제한이 만료됨에 따라 동 지구단위계획(제1종 지구단위계획 구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립하고 있는 지역) 수립의 목적달성을 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제63조 제1항의 규정에 의거 개발행위허가의 제한이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가의 제한은 그 요건과 절차(도시계획위원회 심의)가 건축법에 의한 건축허가의 제한과 다르므로 개발행위허가제한요건에 부합하는 경우에는 적법한 절차를 거쳐 개발행위허가 제한이 가능할 것으로 판단됩니다.

(건설교통부 도시정책과-1828호, 2004.04.08.)

CASE 11

질의내용	「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인(주거지역내에서 부지 면적 2만8천제곱미터이고, 10미터이상 절토를 수반함)을 함에 있어 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제55조 제1항의 개발행위허가 규모이상을 개발하고자 할 경우 의제처리는 어떻게 하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 주택법 제17조 제1항 제5호의 규정에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획중 동법 제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가

를 의제 받으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조 제3항 제1호의 규정에 해당되어 개발행위허가의 규모를 제한받지 않는 것입니다.

(건설교통부 도시정책과-1567호, 2004.03.25.)

CASE 12

질의내용	개발행위(토지의 형질변경)허가 토지의 사면보강을 위하여 설치토록 된 대지경계 옹벽의 구조변경 허가를 검토함에 있어 수허가자가 자신의 대지경계 밖의 급경사면에 위치한 타인의 토지에 콘크리트 구조물(스라브)을 설치하는 안으로 변경허가를 신청한 경우 스라브 구조물이 설치될 토지소유자가 별도의 개발행위허가를 받아야 하는지 여부

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "법"이라 함)시행령 제51조의 규정은 절토· 성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위뿐 아니라 건축물의 건축 및 공작물을 설치하는 행위에 대하여도 개발행위허가를 받도록 하고 있습니다.

또한, 법 시행규칙 제9조의 규정에 의하면 개발행위허가를 신청하고자 하는 자는 토지의 소유권 또는 사용권 등 당해 토지의 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류를 제출하도록 하고 있습니다.

따라서, 기존에 개발행위허가를 득한 토지경계 밖에 추가로 공작물 등을 설치하는 안으로 변경허가를 신청하였다면 우선 새로이 공작물을 설치하고자 하는 토지와 그 행위가 개발행위허가 기준에 부합하는지 여부를 검토하여 토지소유자가 별도의 행위허가를 받아야할 대상으로 사료되는 바, 구체적인 사항에 대하여는 설치하고자 하는 공작물 및 성토규모와 지형여건 등을 허가권자가 종합적으로 확인하여 결정할 사항입니다.

(서울시 도시계획과-1301호, 2004.03.05.)

CASE 13

질의내용	지구단위계획구역으로 지정되지 않은 주거지역으로서 10,000㎡을 초과하는 임야 등을(토지형질변경 대상) 포함하여 지구단위계획 지정 및 계획수립을 위한 도시계획입안 주민제안이 있는 경우 토지의 형질변경허가 대상토지의 면적기준으로 완화가 가능한지 여부

| 회신내용 | 도시계획법시행령 제50조 별표1제3호가목(1)은 지구단위계획구역으로 지정되어 있는 주거지역안에서 당해 토지형질변경과 관련된 공공시설이 이미 설치된 지역에 대하여 예외적으로 10,000㎡이상으로 토지형질변경을 할 수 있도록 한 것이므로, 현재 지구단위계획구역이 지정되지 않은 상태에서 단지 지구단위계획구역 지정을 위한 주민제안이 있다는 사유로 주거지역내 토지형질변경 규모를 10,000㎡이상으로 완화할 수 있는 것은 아님

(건설교통부 도시58400-966호, 2001.10.16.)

CASE 14

질의내용	건축허가시 개발행위(토지형질변경)허가를 의제 처리한 경우 개발행위(토지형질변경)허가 준공은 어느 시점에서 하는지 여부

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제62조 제1항 및 동법률시행규칙 제11조의 규정에 의거 토지형질변경허가 등 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에는 시장 등의 준공검사를 받도록 정하고 있고, 건축법 제18조의 규정에서는 건축주는 허가 또는 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후 그 건축물을 사용하고자 하는 경우에는 허가권자에게 사용승인을 신청하여 사용승인을 받은 후 사용하도록 규정하고, 토지형질변경허가에 대한 준공검사는 별도로 언급을 하지 않고 있으나 당해 개발행위(토지형질변경)가 완료된 때에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제62조 제1항 및 동법률시행규칙 제11조의 규정에 의거 준공검사가 가능할 것임.

(건설교통부 도시정책과-2018호, 2004.04.17.)

CASE 15

국토해양부 시달내용	토지형질변경 등이 수반되는 건축물 건축시 개발행위허가 운영 관련 (국토해양부 도시정책과-7257호 관련)

| 내 용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』(이하 국토계획법) 제56조에 의한 개발행위허가중 토지의 형질변경 등이 수반되는 건축물의 건축시 개발행위허가는 절차 간소화를 위하여 건축허가시 『건축법』·『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 등 다른 법률에 의하여 대부분 의제처리 하도록 정하고 있고

『개발행위허가운영지침』에서도 개발행위허가를 다른 법률에 따라 의제처리시에는 주된 인·허가 신청서에 개발행위허가신청서(별지 제5호서식)만 첨부하면 개발행위허가신청서에 첨부하는 서류는 생략하도록 정하고 있으나

일부 시·군·구에서 토지의 형질변경 등이 수반되는 건축물의 건축시 부지조성을 위한 개발행위허가를 의제처리하지 아니하고 따로 국토계획법에 의한 절차를 거치도록 함으로써 부지조성을 위한 개발행위허가 후, 용도지역이 변경되거나 개발행위허가제한지역으로 고시 또는 당사자들의 분쟁 등으로 건축허가는 취소되고 개발행위허가는 취소되지 아니하는 등 끊임없이 민원이 발생되고 있고

또한, 건축물의 건축에 따른 진입도로는 국토계획법령에서는 소통에 지장이 없으며 건축법령에 적합하면 개발행위허가를 할 수 있음에도 민원을 야기하고 있는 실정인 바

건축물의 건축이 목적으로 토지의 형질변경 등이 수반되는 경우에는 민원인이 특히, 국토계획법에 의한 별도의 절차에 따른 개발행위허가를 요구하는 경우가 아니면 절차 간소화와 사후 민원예방을 위하여 『건축법』 등 다른 법률에 따라 의제처리 받을 수 있도록 하여 민원인의 불편이 없게 운영하도록 일선 시·군·구에 통보하여 주시기 바람.

CASE 16

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 개발행위허가를 득하기 위해서는 주택법 제16조 제1항에 의한 사업계획승인을 얻은 경우 개발행위의 허가를 득한 것으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인시에는 동법 제17조 규정에 따라 사업계획을 승인함에 있어서 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 고시가 있는 것으로 보도록 규정하고 있으므로 주택건설사업계획 승인시 개발행위 허가 의제 신청하여 협의 절차를 이행하였다면 개발행위 허가를 받은 것으로 봄.

(서울시 도시관리과-15718호, 2008.12.19.)

용도지역 등에서의 행위제한

1. 주거지역내 행위제한
2. 상업지역내 행위제한
3. 준공업지역내 행위제한
4. 개발제한구역내 행위제한
5. 특례 적용 관련

CHAPTER

04

제 04 장

용도지역 등에서의 행위 제한

1 주거지역내 행위제한

❶ 주거지역내 행위제한

CASE 10

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제28조가 개정되어 제2종일반주거지역에서 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 16층 이하에서 평균층수 18층 이하로 변경되었으므로 재정비촉진계획 수립시 도시재정비위원회 심의기준에 불구하고 변경된 규정을 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제20조 제2항 제호에 따라 재정비촉진지구에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표5의 제2종일반주거지역의 층수제한 규정을 배제할 수 있으며, 재정비촉진지구에서는 재정비촉진계획이 우선 적용되는 바

「서울특별시 도시계획조례」 개정에 따라 제2종일반주거지역의 층수가 완화되었다고 하더라도 재정비촉진계획에 따라 높이계획이 결정되는 사항이므로 층수 완

화에 대한 심의기준 등 세부적인 사항은 우리시 재정비촉진계획 관련부서와 협의하여 처리할 사항입니다.

(서울시 도시계획과-104743호, 2011.05.31.)

CASE 11

질의내용	건축물의 배치계획상 개별 획지에 1개동씩 아파트를 건축할 수 있는 주거환경개선사업(현지개량방식) 구역에서 도시계획조례 제28조에 의한 시도시계획위원회 심의를 거친다면, 용도지역 결정사항(제2종일반주거지역 7층 이하)을 배제하고 지구내 건축획지(25획지)에 평균층수 개념을 적용하여 건축허가 할 수 있는지

| 회신내용 | 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업 구역내 제2종 일반주거지역에서 아파트를 건축하는 경우에는 「서울특별시 도시계획조례」 제28조 제1항 제4호에 따라 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수를 적용할 수 있을 것입니다.

다만, 개별획지 단위로 사업이 추진되는 현지개량방식에서 평균층수를 적용할 경우 발생할 수 있는 문제점에 대해서는 사업관리측면에서 심도 있는 검토가 선행되어야 할 것입니다.

(서울시 도시계획과-5645호, 2010.04.21.)

CASE 12

질의내용	「도시계획조례」에서 제2종일반주거지역의 12층 이하로 제한하고 규정하고 있는 것과 관련하여 공동주택(아파트)에 대한 건축계획 시 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 그 상부로 12층의 공동주택을 계획할 경우 동 건축물을 12층으로 해석해야 하는지 13층으로 해석해야 하는지

| 회신내용 | 「도시계획조례」에서는 층수 산정방법에 대한 정의를 별도로 규정하고 있지 않으며, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호의 규정에 의한 층수로 산정하여야 할 것입니다. 다만, 질의내용과 유사한 사항에 대한 건설교통부 회신내용을 붙임과 같이 보내드리오니 참고하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-11909호, 2005.12.20.)

공동주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 귀하께서 잘 아시는 바와 같이 건축법시행령 별표1 제2호의 규정에 의하여 주택으로 쓰이는 층수를 산정함에 있어서는 제외되는 것이지만, 동령 제119조 제1항 제9호의 규정에 의하여 당해 건축물의 층수에는 산입되는 것임을 알려드립니다.

(건설교통부 건축기획팀-1104호, 2005.11.01.)

CASE 13

질의내용	제1종일반주거지역 안에서는 4층 이하의 건축물에 한하여 건축할 수 있는바, 다세대주택의 1층 전부가 주차장으로 사용하는 필로티 구조로 되어 있는 경우 위 4층 이하의 건축제한을 적용함에 있어 위 1층 필로티 부분이 층수산정에 포함되는지

| 회신내용 | 제1종일반주거지역 안에서 다세대주택을 건축하고자 하는 경우 1층 전부가 주차장으로 사용하는 필로티 구조라 하더라도, 이러한 1층도 제1종일반주거지역 안에서의 층수에 포함되므로, 이를 포함한 4층 이하의 건축물만 허용된다고 할 것입니다.

(법제처 법령해석 07-0430, 2008.01.18.)

CASE 14

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 제76조 및 동법시행령 제83조제4항에 따라 용도지역 안에서의 건축물이 아닌 시설물을 설치하여 영업 중인 행위자를 동법 제133조 및 제142조를 적용하여 위반사항이 시정될 때까지 반복적으로 계속하여 시정지시(철거 등) 및 미시정에 따른 고발조치가 가능한지 여부

| 회신내용 | 위 법상태가 시정되지 않고 고물상 영업주가 계속 영업을 하는 경우, 처분권자는 국토계획법 제133조제1항제8호에 따라 새로운 이전 및 철거명령을 할 수 있고, 고물상 영업주가 처분을 불이행하는 경우 다시 같은 법 제142조에 따라 처벌받을 수 있는 것으로 반복적용이 가능할 것으로 판단되나 이에 대한 이행여부 등에 대하여는 해당 지자체 처분권자가 판단하여야 할 사항입니다.

(국토해양부 도시정책과-6663호, 2012.10.15.)

CASE 15

질의내용	일반주거지역내 나대지위에 자유업종인 고물상을 하기 위하여 별도의 건축허가(신고) 대상이 아닌 시설물{저울, 도난방지용 가설 담장(2m미만), 간이사무실(벽면은 유리로 설치, 지붕은 천막으로 덮음)}을 설치하고 고물상 영업을 하고 있는 행위자에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 벌칙조항(제133조, 제141조 제4호, 제142조)을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조 제4항에 따라 용도지역·용도지구 또는 용도구역 안에서의 건축물이 아닌 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관하여는 [별표2] 내지 [별표27]의 규정에 의한 건축물에 관한 사항을 적용하도록 하고 있으므로

나대지위에 당해 용도지역(일반주거지역)내 허용되지 아니하는 고물상을 위한 시설물을 설치하고 고물상 영업을 하고 있는 행위자에 대하여도 같은 법 제133조, 제141조 제4호, 제142조 벌칙 조항을 적용할 수 있을 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-243호, 2009.01.15.)

CASE 16

질의내용	2005.7.18.「건축법 시행령」이 개정되면서 안마시술소가 안마시술소 및 안마원으로 분리되었으나「서울특별시 도시계획조례」에는 분리되지 않았는데 제1·2·3종 일반주거지역안에서 안마원을 건축할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 관련 별표4,5,6에 제1·2·3종 일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물 중 단란주점 및 안마시술소를 제외한 2종 근린생활시설은「도시계획조례」가 정하는 바에 따르도록 되어 있고, 현행「서울특별시 도시계획조례」 제27·28·29조에 단란주점 및 안마시술소를 제외한 2종 근린생활시설은 제1·2·3종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중의 하나로 규정되어 있는바 위 규정에 의거 안마원은 제1·2·3종 일반주거지역내에서 건축할 수 있는 건축물임을 알려드립니다.

(도시계획과-3382호, 2006.04.12.)

CASE 17

질의내용	준주거지역 안에서「자동차관리법」 제53조제1항 및 같은 법 시행령 제12조제1항의 규정에 의한 소형자동차정비업 용도의 건축물 건축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「자동차관리법」에 의한 정비업의 공장은「건축법 시행령」 별표1 제16호의 규정에 의하여 자동차관련시설 중 '정비공장'으로 용도 분류되며,「도시계획조례」 제30조 제9호 마목에서 규정하고 있는 자동차종합정비공장은 자동차관리법시행령 제12조제1항제1호의 '자동차종합정비업'을 의미하므로 소형자동차정비업의 건축은 가능함.

(서울시 도시계획과-8476호, 2004.10.04.)

CASE 18

질의내용	- 용도변경 승인을 받고자하는 건축물이 제3종일반주거지역안의 한 필지에 1동으로 건축된 것인 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」도 필수 검토 적용하여야 하는지 - 만약 그렇다면, 그 안에 건축할 수 있는 업무시설은 동 「시행령」 제71조의 규정에 의거 3,000㎡ 이내로 제한하고 있는데, 이미 동 상한선에 달해 있거나 초과하고 있는 경우라면 동 건축물에서의 업무시설로의 추가적인 용도변경은 불가하다고 할 것인지

| 회신내용 | 용도지역이 제3종일반주거지역에 해당되는 지역에서 용도변경을 하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표6 및 「도시계획조례」 제29조에 규정하고 있는 '제3종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물' 규정을 준수하여야 하며

제3종일반주거지역 안에서 허용되는 업무시설의 규모는 「도시계획조례」 제29조 제7호 규정에 의거 3,000㎡ 미만이므로 이미 동 상한선에 달해 있거나 초과하고 있는 경우라면 업무시설의 바닥면적을 증가시키는 용도변경은 불가함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-1885호, 2006.02.27.)

CASE 19

질의내용	– 「건축법 시행령」〔별표1〕용도별 건축물의 종류에서 1. 단독주택, 2, 공동주택, 3. 제1종근린생활시설, 4. 제2종근린생활시설 등 각호로 구분하고 있으며, 제2종근린생활시설의 경우 가. 일반음식점, 기원, 나. 휴게음식점 또는 제과점, 다. 서점 등으로 각목에서 세부용도를 구분하고 있는바 – 「서울시 도시계획조례」 제27조 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 제1호 "제2종근린생활시설(당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것" 규정에서 "당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"란 제2종근린생활시설 각목 세부용도의 바닥면적 전체합계를 말하는지, 제2종근린생활시설 각목 세부용도의 개별 바닥면적의 합계를 말하는 것인지

| 회신내용 | 우리시는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」에서 정하는 사항에 따라 토지의 특성 및 사용 목적에 따라 용도지역을 구분하고, 용도지역별 지정취지와 목적달성을 위해 허용하는 건축물의 종류, 규모, 건폐율, 용적률 등을 정하고 있습니다.

따라서 제1종일반주거지역은 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위한 지정목적 달성을 위하여 용도별 건축물 규모를 제한한 사항으로 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"는 제2종근린생활시설 각목 세부용도의 바닥면적 전체합계로 보아야 할 것입니다.

아울러, 이 건과 유사한 국토해양부 질의회신 내용을 첨부하오니 참고하시기 바라며, 강남구의 질의사항은 본 건으로 회신에 갈음합니다.

(서울시 도시계획과-10102호, 2012.07.19.)

CASE 20

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 국토계획법 시행령) 별표에서 "당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"는 「건축법 시행령」 별표 1 각 호(제1종근린생활시설 등)용도의 바닥면적의 전체합계(각 목간 범위가 정해진 경우 목간 용도의 바닥면적의 전체합계)인지, 각 목의 개별 용도 바닥면적의 합계인지 여부.

| 회신내용 | 우리나라의 토지이용체계는 전국토를 토지의 특성 및 사용하고자 하는 목적에 따라 용도를 부여하고 이에 따라 허용하는 건축물의 종류, 규모, 건폐율·용적률 등 개발밀도를 제한하는 용도지역제를 택하고 있으며, 이와 관련 국토계획법 제76조 및 같은법 시행령 제71조 별표2~별표27에서는 각 용도지역별로 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류·규모·건폐율 및 용적률 등 건축제한 사항을 규정하고 있습니다.

따라서 용도지역별 지정취지 및 목적달성을 위하여 건축물의 용도별 일정규모 범위를 설정하여 허용하는 내용으로, 건축물 용도별 규모제한을 설정하고 있는 사항은 「건축법 시행령」 별표 1 각 호 건축물의 용도에서 각 목간 허용되는 용도의 바닥면적 전체합계로 보아야 할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-4367호, 2012.07.10.)

CASE 21

질의내용	가. 도시관리계획을 입안하려면 의견 제시기한을 밝혀 지방의회의 의견을 듣도록 되어 있는데, 이 경우 의견 제시기한을 몇 일 정도로 잡아야 적정한지 여부 및 의견 제시기한을 도과한 경우 이의가 없는 것으로 보아도 되는지 여부 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조에 의한 용도지역 등에서 건축행위제한 규정 중 '해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계'의 범위에 지하주차장 면적도 포함되는지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제7항에 따르면 도시관리계획의 입안권자가 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시관리계획안을 송부하도록 되어 있습니다. 따라서 법령에서 정하는 바와 같이 "의

견 제시 기한"은 도시관리계획의 입안권자가 결정하도록 되어 있으니 이와 관련 구체적인 사항에 대해서는 귀 시에서 판단하여야 할 사항으로 사료됩니다.

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

(국토해양부 도시정책과-5492호, 2009.10.06.)

CASE 22

질의내용	마을버스운송사업자가 순수 주차장(박차)만을 사용하기 위하여 기존 주차장의 일부를 2년 이상 장기계약하여 사용코자 할 경우 도시계획조례 제29조 제12호 다목을 적용해야 하는지

| 회신내용 | 「도시계획조례」 제29조 제12호 다목은 제3종일반주거지역 안에서 건축 할 수 있는 건축물 중의 하나로써, 너비 12m(마을버스운송사업용 차고는 6m) 이상 도로에 접하고, 구도시계획위원회에 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에 위치한 대지에 건축하는 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고를 말합니다.

마을버스운송사업자가 기존 주차장의 일부를 2년 이상 장기계약하여 사용코자 하는 경우가 「여객자동차 운수사업법」에 따른 차고에 해당하는 지는 「여객자동차 운수사업법 시행규칙」 별표2 "여객자동차운송사업의 등록기준"의 차고기준을 참고하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-2944호, 2008.10.22.)

CASE 23

질의내용	「도시계획조례」 제정(2000.7.15.) 이전부터 화물차고지로 사용하던 부지(제3종일반주거지역) 일부를 일반택시차고지로 사용하고자 할 경우, 「도시계획조례」 제29조 12호에 따른 별도의 구 도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 동 조례 부칙 제2조의 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 의하여 행하여 진 것으로 본다는 규정에 따라 일반택시차고지 신고를 수리할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획조례」 제29조(제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 동법 시행령 제71조에 의한 별표6에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 대하여 규정한 사항으로

「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 운송사업을 위하여 차고지를 확보하는 것과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」에 따라 지정된 용도지역에서 차고 등 자동차 관련 시설을 건축하는 것과는 별개로 적용되어야 하므로 「도시계획조례」 부칙에 따른 경과규정을 적용하기 곤란하다고 판단되며

제3종일반주거지역 안에서 「여객자동차 운수사업법」에 따른 일반택시운송사업용 차고 등 자동차 관련 시설의 건축을 위해서는 도시계획조례 제29조 제12호 다목에 따라 구 도시계획위원회 심의 등 관련 절차를 거쳐야 합니다.

(서울시 도시계획과-6256호, 2009.05.11.)

CASE 24

질의내용	2003. 7.25 개정시행된 「서울특별시 도시계획조례」 제29조 제11호에서 제3종일반주거지역안에서 자동차관련시설중 정비공장의 건축물의 건축은 제한되고 있으나, 동 조례 개정이전인 '67.12. 1자동차정비업(1급정비공장)으로 등록되고 대기배출시설이 설치되어 영업하고 있는 자동차정비공장내에 「대기환경보전법」에 의한 대기배출시설인 자동차 도장시설의 설치(증설)가 가능한지의 여부

| 회신내용 | 현행 「서울특별시 도시계획조례」 제29조 11호 규정에 의거 자동차관련 시설 중 정비공장은 제3종일반주거지역 안에서 설치가 제한되는 시설로서, 용도지역 안에서의 행위제한은 일반적으로 건축물의 신축, 증축 및 용도변경 등을 대상으로 하는 것으로

추가 설치코자 하는 자동차정비 공장 내 자동차 도장시설이 관계법규에 의한 건축물에 해당되는지 여부는 건축허가권자인 귀구에서 적의 판단하기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-401호, 2005.01.13.)

CASE 25

질의내용	서울시 도시계획조례 제28조 제3항을 보면 "제2종일반주거지역안에서는 여객자동차운수사업법에 따른 차고(택시차고)중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물을 건축할 수 있다"라고 규정하고 있으며, 다음의 요건을 갖춘 대지란 "너비 12m(일반택시운송사업용 차고는 6미터)이상 도로에 접한 대지로서 구청장이 주민 열람 후 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역 안에 위치한 대지"로 규정하고 있는 바, 여기서 "건축하는 건축물"이라 함은 순수한 나대지 지상에 건축하는 건축물이어야 하는지, 기존에 있는 건축물 용도변경에도 적용가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 제4항을 보면 "건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경 후 건축물이나 그 밖의 시설의 용도.종류 및 규모 등은 용도지역·지구의 제한에 맞아야 한다"고 규정하고 있는 바,

건축물 용도변경 후의 건축물 용도가 용도지역 안에서의 건축제한 규정에 맞는다면 기존 건축물에 대해서도 「서울시 도시계획조례」 제28조에서 정하고 있는 별도의 절차 이행 후 용도변경이 가능할 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-9323, 2013.06.27.)

CASE 26

질의내용	제2종일반주거지역안에서 오피스텔 건축 가능여부

| 회신내용 | ○○○님께서 알고 계신 바와 같이 「서울특별시 도시계획조례」 제28조에 의거 제2종일반주거지역 안에서는 오피스텔을 건축할 수 없습니다.

이는 서울시가 이미 개발단계에서 벗어나 도시관리단계로 접어 듦에 따라 일반주거지역의 주거환경 보호 및 기반시설 수용용량 등을 고려해 "오피스텔"의 입지를 제한한 사항으로서, 특별한 여건변화가 없는 한 제2종일반주거지역내 "오피스텔"의 입지가 가능하도록 도시계획조례를 개정을 계획이 없음.

(서울시 도시계획과-18010, 2013.12.18.)

CASE 27

질의내용	서울에 소재하고 제1종일반주거지역에 과거에 타법에 의해 지어진 공장을 현 용도지역에서 창고로 용도변경해서 사용 가능한지 여부와 현재 일부 창고시설이 있는 공장을 용도변경 없이 창고로 사용 가능한지

| 회신내용 | 과거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법)」 등 관련 규정에 적법하게 건축 사용 중인 공장이라 하더라도, 「국토계획법 시행령」 제93조(기존건축물에 대한 특례) 제3항에 의거 현재 해당 건축물이 위치한 용도지역·용도지구·용도구역에서 허용되는 용도로만 변경이 가능하며, 창고시설은 「국토계획법 시행령」 제71조제1항제3호 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제27조에 의거 제1종일반주거지역에서 허용되지 않은 건축물로 창고시설로 용도변경 할 수 없음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-2706, 2014.02.25.)

CASE 28

질의내용	제1종전용주거지역에서 문화 및 집회시설로 허가를 받아 국내외 예술가 공연, 국내외 예술가의 전시, 국악교육 및 강습, 예술가의 전시를 하면서 부수적으로 공연이 가능한지, 예술가의 전시를 하면서 부수적으로 판소리나 영화음악 감상이 가능한지, 예술가 전시를 하면서 그 예술가가 유급으로 강습이 가능한지 ?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제1호에 따라 제1종 전용주거지역에서는 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설은 건축할 수 없으며,

다만 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당 하는 것으로 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것은 지자체별로 도시계획조례로 입지 허용 여부를 정하도록 한 사항으로,

우리시에서는 「도시계획 조례」 제25조에 따라 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 체험관)으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것은 건축할 수 있음을 알려드리오니 관련업무에 참고 하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-16611, 2014.11.05.)

CASE 29

질의내용	제2종일반주거지역 등에서도 주상복합아파트를 건축할 수 있는지?

| 회신내용 | '주상복합아파트'는 공동주택과 주거 이외의 용도가 동일 건축물에 복합건축되는 '주거복합건물'(도시계획조례 별표3 참조)에 해당되며, 우리시에서는 상업지역에서 과도한 주거기능 입지를 억제하기 위하여 주택연면적 비율에 따라 용적률을 제한하고 있는 실정으로,

일반주거지역에서 '주거복합건물'을 건축할 경우에는 해당 용도지역별 용적률과 허용용도를 검토하여 입지가능 용도와 규모(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표4 내지 별표6과 「도시계획조례」 제27조 내지 제29조 참조) 등에 따라 건축계획을 수립하여야 함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-19754, 2014.12.29.)

CASE 30

질의내용	- 오피스텔의 경우 20미터 이상 도로에 접한 대지에 한하여 건축할 수 있도록 한 것은 충분한 너비의 진입도로를 확보하여 오피스텔 이용자의 통행(자동차 및 보행)의 지장이 없도록 한 취지인지요? 규정의 취지가 무엇인지 알려주시기 바랍니다. - 동 규정상 오피스텔 진출입구와 연결되는 도로 너비가 20미터 이상이 되어야 한다는 것인지

| 회신내용 | 문의하신 '주상복합아파트'공동주택과 주거 이외의 용도가 동일 건축물에 복합건축되는 '주거복합건물(도시계획조례 별표3 참조)에 해당되며, 우리시에서는 상업지역에서 과도한 주거기능 입지를 억제하기 위하여 주택연면적 비율에 따라 용적률을 제한하고 있는 실정으로,

일반주거지역에서 '주거복합건물'을 건축 할 경우에는 해당 용도지역 별 용적률과 허용 용도를 검토하여 입지기능 용도와 규모(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표4 내지 별표6과 「도시계획조례」 제27조 내지 제29조 참조) 등에 따라 건축계획을 수립하여야 함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-19754, 2014.12.29.)

CASE 31

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제29조 제8호(제3종일반주거지역내 오피스텔 관련 규정) 관련 질의

| 회신내용 | 현「도시계획조례」29조 제8호에 규정되어 있는 제3종일반주거지역내 오피스텔 관련 규정은 건축법 시행령 상 업무시설인 오피스텔이 일반주거지역에 들어설때는 충분한 기반시설 여건 확보(ex. 보조간선도로 이상인 서울특별시도의 최소폭 20m)를 전제하고 일정규모 이하(3000㎡)정도로만 허용하고 있는 것으로

오피스텔을 제3종일반주거지역에 건축하는 경우 공부상 접도요건과 충분한 기반시설 여건 확보를 위한 도로의 물리적인 접도조건이 모두 충족해야 하는 것으로 판단되오며 구체적인 사항은 인허가권자인 해당 자치구(건축관련 부서)와 협의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-10819, 2016.07.25.)

CASE 32

질의내용	[질의 1] 대상지가 제3종일반주거지역, 일반미관지구내에 포함되어 서울시 도시계획조례 제29조, 제44조 규정에 따라 건축물 증·개축없이 단순 자동차관련 시설의 기간만 연장하는 사항이라도 구 도시계획위원회 심의를 득해야 하는지 여부(도봉구 도시계획과) [질의 2] 1990년부터 택시차고지로 사용해오던 기존 택시차고지부지에 신규 택시회사가 이전하여 올 경우 구 도시계획위원회 심의대상인지 여부(서대문구 교통행정과) [질의 3] 일반미관지구 건축선후퇴부분에 기 설치된 화단의 경우 서울시 도시계획조례 제46조 제1항 제4호 규정에 따라 보행자 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 도시계획위원회 거치면 존치 가능한지 여부(도봉구 도시계획과)

| 회신내용 | [질의 1 및 질의 2에 대한 답변]

본 질의는 「여객자동차 운수사업법」에 따라 일반택시운송사업의 면허자가 택시차고지의 이용기간을 연장하거나, 택시차고지의 위치를 변경하고자 할 경우에 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는지에 대한 질의로 판단됩니다.

인·허가권자가 「여객자동차 운수사업법」 관련 각종 처분 과정에서, 해당 차고지의 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등의 변화가 없는 경우에 구도시계획위원회를 거칠지의 여부는 해당 인·허가권자가 관련 법령, 현황 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항입니다.

[질의 3에 대한 답변]

미관지구 안의 건축선 후퇴부분에 도시계획조례 제46조 관련 설치 금지 시설물 해당 여부는 당해 인·허가권자가 시설물의 구조와 주변 현황 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-1247, 2017.1.24.)

CASE 33

질의내용	1) 「서울특별시 도시계획조례」 제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)에 따르면 제2종근린생활시설 중 더. 노래연습장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 라고 나와있는바, 하나의 건물에 도로가 2개 이상이 접할 경우 접한 도로 2곳이 전부 너비 12m 이상이여야 하는지 2) 서울 마포구 어울마당로 68(서교동 363-17)의 경우 노래연습장 개설시 「서울특별시 도시계획조례」 제28조에 반하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제28조에 의거 제2종근린생활시설 중 노래연습장의 경우 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우 건축할 수 있으며, 대상지가 2개 이상의 도로에 접하더라도 하나의 도로가 12m 이상이면 건축허가 등이 가능함.

또한, 제2종일반주거지역에서는 제2종근린생활시설 중 노래연습장 등 주거환경 우려 시설에 대하여 폭12m 이상의 도로에 연접하도록 하는 입지요건을 두어, 주거지 내부로의 침투를 방지하고 주거환경을 일정 수준 보호하려고 하는 것이며, 이러한 조례취지를 감안하여 너비 12미터 이상인 도로에 접하였는지 여부 등은 해당 허가권자가 구체적으로 판단해야 할 사항임.

(서울시 도시계획과-3932, 2017.3.14.)

CASE 34

질의내용	「서울시 도시계획조례」 개정시행('17.3.23.) 후, 제2종일반주거지역에서 제조업소 등은 12m 이상 도로에 접하는 대지에 건축이 가능하나, 조례 개정 전 설비투자 등이 완료된 상태로 영업 허가를 신청한 경우, 동 조례 부칙에 따른 경과조치 적용이 가능한지에 대한 질의

| 회신내용 | 조례의 경과조치는 이 조례 시행 이전에 개발행위허가 관련 사항에 대하여 경과조치를 둔 것으로, 해당사안에 대하여 경과규정이 적용되기는 어렵고, 사안별로 공적견해 표명 및 보호가치 있는 신뢰의 유무 등 개별 요건 충족 여부에 따라 결정하여야 할 것으로 판단됨

따라서, 해당 사업자가 제출한 자료에 의하면, 사업자는 식육포장처리업 제조업소 영업이 가능하다는 담당공무원의 공적 견해 표명을 신뢰하여 신용보증기금 대출을 받아 건물임대차계약, 영업설비 매매계약 및 인테리어 공사를 진행하였으나, 개정 조례 시행으로 인하여 영업이 불가능하게 되면서 사업자가 손해를 입게 되었으므로, 이는 행정의 신뢰보호 원칙에 따라 구제의 필요성이 있다고 판단됨.

(서울시 도시계획과-17728, 2017.11.22.)

CASE 35

질의내용	- 「서울특별시 도시계획조례」 제28조제3항에 따르면 제2종근린생활시설 중 사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)라고 나와 있는 바, 건축의 정의가 해당 지역에 새로운 건축물을 짓는 것을 의미하는 것인지, 아니면 기존의 근린생활 시설에 업소를 신규로 등록하는 경우의 허가등록 사항을 포함하는 의미인지 - 해당 장소인 마포구 서교동 ○○○-○ 지하1층의 경우의 경우 제2종일반거주지역, 제2종근린생활시설이며, 도로 너비가 각각 5m, 8m로, 『서울특별시 도시계획 조례』를 적용하여 등록허가를 해주면 안되는 곳인지 - 서울특별시 도시계획과-14407(2017.09.19.)호, 도시계획과-4779(2018.3.29)호에 따르면, 기존 제2종일반주거지역에 적법하게 입지한 건축물이라면, 『서울시 도시계획 조례』의 개정으로 건축제한 규정에 부적합한 경우에도 「국토계획법 시행령」 제93조제5항에 따라 특례 적용대상으로 업종을 변경하지 아니하는 경우에 한하여 기존 용도로 사용 가능토록 하고 있는바, 기존 용도 (제2종근린생활시설) 내에서 층별용도가 일반음식점으로 되어있는 부분에 인터넷컴퓨터게임시설 제공업으로 업종 변경하고자 시설설비한 경우 해당 게임업소의 등록이 불가한 것인지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제28조제3항 사목에서는"청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)"라고 규정하고 있으며, 여기서 건축이란 「건축법」 제2조제1항에 따른 건축물 신축·증축·개축·재축과, 같은법 제19조에 따른 용도변경 등을 의미한다고 보아야 할 것임

「도시계획조례」의 개정으로 부적합하게 된 기존 건축물의 경우에는 「국토계획법 시행령」 제93조제5항에서 규정된바와 같이 해당 건축물의 기존 용도가 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 또는 관계법률에 의한 영업허가·신고·등록 등

의 서류를 통하여 관할 행정청에서 확인되는 경우, 업종을 변경하지 아니하는 경우에 한하여 기존 용도로 계속 사용할 수 있으므로(기존 용도에 따른 영업을 폐업한 후 기존 용도외의 용도로 사용되지 아니한 것으로 확인되는 경우 포함) 상기규정의 부합여부 등을 고려하여 허가여부를 판단하시기 바람.

(서울시 도시계획과-17728, 2017.11.22.)

CASE 36

질의내용	서울특별시 도시계획 조례 제29조(제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제8호 중 "~ 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계~"를 산정함에 있어 지하(부설)주차장 면적 포함 여부에 대해 질의하신 내용

| 회신내용 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 관련 별표 및 도시계획 조례상"해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계"는 해당 용도로 사용되고 있는 전용부분과 이에 부속되는 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실, 기계실 등)의 면적도 포함하되 지하(부설)주차장의 면적은 포함되지 않음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과 15437호, 2018.10.29.)

CASE 37

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」제28조 접도기준과 관련하여 대상부지가 너비 12미터 이상인 도로에 접하였는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」제28조제3항은 제2종일반주거지역에서「건축법 시행령」별표1의 건축물중 해당 용도지역내 건축할 수 있는 건축물을 규정한 것으로서, 해당 조항에서의'도로'는 「건축법」제2조제1항에서 정하고 있는 도로를 의미하며, 대상부지가 도시계획조례 제28조제3항에서 규정하고 있는 너비12미터이상인 도로에 접하였는지에 대한 구체적인 사항은 허가권자인 해당 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과 18503호, 2018.12.28.)

CASE 38

질의내용	「서울시 도시계획조례」제28조에 따라 12m이상 도로에 접하여야 하나 현재 10m 도로에 접해 있고 해당도로가 주택재개발사업으로 15m도로로 확장 고시되어 있는 경우 용도변경 가능여부

| 회신내용 | 우리시 도시계획조례 제28조제3항은 제2종일반주거지역에서「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 건축할 수 있는 건축물을 규정한 것으로서, 해당조항에서의'도로'는 건축법 제2조제1항에서 정하고 있는 도로를 의미함을 알려드리며,「건축법」상 도로는 국토계획법, 도로법 등 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로와 그 예정도로를 포함하고 있음을 참고바랍니다. 아울러 구체적인 사항은 인허가권자인 해당 자치구에 문의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과 15865호, 2018.11.05.)

❷ 주거지역내 용적률 관련

CASE 1

질의내용	「도시계획 조례」 제55조 제10항(주택재개발사업의 경우 제1항 제3호는 180% 이하, 제1항 제4호는 220% 이하로 한다)과 관련하여 '재정비 촉진지구내 주택재개발사업'의 경우 제1종 및 제2종 일반주거지역의 용적률을 150% 이하, 200% 이하로 적용하여야 하는지, 180% 이하, 220% 이하로 적용해야 하는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제10항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조 제7항에 따라 상업지역 및 정비구역(주택재개발사업, 도시환경정비사업, 주택재건축사업)안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 용적률 산출기준을 규정하고 있으며, 주택재개발사업에 한하여 제1종일반주거지역에서는 180% 이하, 제2종일반주거지역에서는 220% 이하의 용적률을 적용할 수 있다는 것입니다.

주택재개발사업의 계획용적률은 동 조례에서 정한 범위 안에서 「도시 및 주거환경정비법」 제3조에 따라 '도시·주거환경정비기본계획'으로 정하고 있는 바, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의하여 지정되는 재정비촉진지구 내 주택재개발사업의 계획용적률은 '도시·주거환경정비기본계획'으로 의제되는 재정비촉진계획을 통하여 정하여야 할 사항입니다. 다만, 이 경우 우리시 주택재개발사업의 일관성이 충분히 고려되어야 할 것으로 사료됨을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-5645호, 2010.04.21.)

CASE 2

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조(용도지역의 지정) 및 같은법시행령 제30조(용도지역의 세분) 규정에 의한 일반주거지역 종세분과 관련 – 종전 일반주거지역내 용적률 298.4%(허용기준 300% 이내) 건축허가를 받아 사용승인 중 제3종일반주거지역으로 변경된 인접대지(1,037㎡)를 포함하여 증축할 경우 전체 용적률은 298.4% → 284.8% 감소되며, 추가되는 연면적은 새로이 포함된 대지의 용적률 247.6%로 계획하여, 수평증축 부분이 기존대지 및 새로이 추가되는 대지에 걸쳐 있을 경우 설계변경 시 용적률 등 적용 기준

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조 제2항 규정에 의거 일반주거지역 세분화 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 토지에 대하여는 건설교통부 도시 58400 -143호(2003. 2. 4) "국토의계획및이용에관한법령 시행관련 통보사항"에 따라 당초의 허가받은 범위(건폐율, 용적률 등) 안에서 설계변경하는 경우에는 종전 규정을 적용하지만, 일반주거지역 세분화 이후 새로운 필지를 합하여 설계변경할 경우 새로이 편입되는 필지에 대하여는 일반주거지역 세분화 이후 새로이 적용되는 규정(용도지역, 건폐율, 용적률, 높이, 용도 등)을 적용하여야 하며, 이 경우 각 용도지역별로 건축행위제한, 건폐율, 용적률, 높이 등을 각각 적용하여야 합니다.

그러나, 새로이 편입되는 필지를 합하여 하나의 대지로 건축허가(설계변경 포함)를 신청하는 경우는 부지 전체를 일반주거지역 세분화 이후 새로이 적용되는 규정(용도지역, 건폐율, 용적률, 높이, 용도 등)을 적용하여야 함을 알려 드립니다.

(서울시 도시계획과-1649호, 2004.03.15.)

CASE 3

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 같은 법 시행령 제85조의 위임에 따라 제정된 「서울특별시 도시계획조례」에는 제2종일반주거지역의 용적률이 200% 이하로 규정되어 있으나, 「도시 및 주거환경 정비법」 제3조 제1항에 근거하여 수립된 '2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'에서는 제2종일반주거지역 내지 제3종일반주거지역의 특성을 지닌 지역의 계획용적률을 210%로 규정하고 있는 바, 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조의 규정에 의한 정비계획수립 시 용도지역의 변경이 없는 상태에서 「서울특별시 도시계획조례」에서 정하고 있는 용적률을 초과하여 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 〈 갑 설 〉

「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」은 도시기본계획, 도시관리계획(용도지역 등) 및 기타 토지이용계획과의 정합성을 유지하는 것으로 계획되었고, 동 정비기본계획상 계획용적률은 지역의 특성과 일반주거지역 세분화의 기조를 반영하기 위해 170%, 190%, 210%의 3단계로 설정하였으며, 계획용적률을 210%로 결정한 지역은 향후 정비계획수립 시 지구 내 기반시설의 효율적인 확보를 위해 제3종일반주거지역으로 변경하여 추진하라는 것으로 해석되는 바, 용도지역 변경 없이 제2종일반주거지역을 유지한 채 정비계획을 수립할 경우 용적률은 도시관리계획(용도지역)과의 정합성 유지를 위해 '2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상의 계획용적률인 210%가 아닌 서울시 도시계획조례 제55조에서 규정하는 용적률 범위인 200% 이하를 적용하여야 할 것임

〈 을 설 〉

「도시·주거환경정비기본계획」 수립 및 정비구역 지정은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비사업을 시행하는 것으로서 「도시·주거환경정비기본계획」에 적합한 범위에서 정비계획을 수립하도록 규정하고 있으며, 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 결정시 계획용적률이 210%로 설정 하였는바, 제3종일반주거지역(용적률 250%)으로 용도지역을 상향하지 않더라도 기본계획에서 제시한 계획내용과의 정합성을 유지하여야 하므로 서울시 도시계획조례 제55조에서 규정하는 용적률 범위에 관계없이 210%를 적용할 수 있음

(서울시 도시계획과-16902, 2013.11.26.)

CASE 4

질의내용	「도시 및 주거환경 정비법」(이하 "도정법"이라 한다) 제3조제1항에 따라 수립된 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 용적률이 용도지역 변경이 없는 상태에서 「도시계획조례」에서 정하고 있는 용적률을 초과하여 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 「도시정비법」 제3조제1항제10호에 따라 「도시·주거환경정비기본계획」에는 "건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획"을 포함하도록 하고 있고, 「도시·주거환경정비기본계획 수립 지침」(국토해양부 훈령) 4-16-4.에서 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역안에서의 용적률 적용기준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있도록 하고 있음을 알려드립니다.

(국토교통부 주거정비과-2729, 2013.12.13.)

CASE 5

질의내용	제2종 일반주거지역내 용적률와 건축물의 높이에 관하여 질의

| 회신내용 | 우리시 관내 제2종 일반주거지역내 용적률은 「서울시 도시계획조례」 제55조제1항에 따라 200% 이하이며 건축물의 높이는 같은 조례 제28조 제1항에 의한 지역은 7층 이하이며, 그 외에는 조례에서 정한 건축물의 높이한도는 없으나 서울시 도시기본계획에 의하여 최고 25이하의 기준을 적용하고 있습니다. 다만 문의하신 다세대주택은 건축법 시행령 별표에서 "주택으로 쓰이는 층수가 4개층 이하인 주택"으로 정의되어 있음

(서울시 도시계획과-6720, 2016.5.9.)

2 상업지역내 행위제한

❶ 상업지역내 행위제한 관련

CASE 1

질의내용	상업지역과 주거지역 사이에 일정규모 이상의 건축물을 지형지물로 보아 거리제한에 관계없이 위락시설의 건축 또는 용도변경 가능 여부

| 회신내용 | 우리시는 일반상업지역 내에서 주거지역 경계로부터 50m 이내의 지역 안에서는 위락시설의 용도로 건축 또는 용도변경을 할 수 없도록 규정하고 있으나, 「국토계획법 시행령」 별표9 제1호 카목에 따라 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되는 경우에는 위락시설의 건축 또는 용도변경을 허용할 수 있도록 되어 있습니다.

일반상업지역 안에서 위락시설을 건축하는 경우 주거지역으로부터 원칙적으로 거리를 두어 주거지역에 거주하는 주민의 안녕을 저해하거나 건전한 생활환경 또는 교육환경 악화 등 부정적인 영향을 최소화하려는 취지에 비추어 볼 때, 지형지물이 그 사이에 있어서 위락시설에 대한 접근을 제한하거나, 위락시설과 주거지역 사이를 시각적·청각적으로 차단하는 등 위락시설과 주거지역 간에 일정한 거리를 둔 경우와 같은 효과가 있는 것으로 보아야 할 것입니다.

해당 건축물이 주거지역으로부터 위락시설에 대한 접근성을 제한하고 주거지역에 미치는 시각적·청각적 영향을 어느 정도 차단하는지 등은 건축 허가권자가 구체적으로 살펴 판단해야 할 사항이지만, 그 건축물의 입지로 인하여 위락시설에 대한 접근성이나 위락시설이 주거지역에 미치는 시각적·청각적인 영향 등 부정적인 영향이 특별히 차단된다고 할 수 없다면, "지형지물에 따라 주거지역과 차단"된 것으로 볼 수 없으므로 조례에서 정하는 거리 제한의 예외를 인정하여 그 위락시설의 건축 또는 용도변경을 허용할 수는 없을 것입니다.

(서울시 도시계획과-7785호, 2012.06.08.)

CASE 2

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제8호(일반상업지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 및 「서울시 도시계획조례」 제32조제2항(위락시설로의 건축 또는 용도변경 제한규정)"의 규정에 의하여 위락시설을 건축하고자 할 경우 주거지역에서 50m 이상 이격 또는 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 당해건물이 차단되는 경우에만 가능한바 폭 30m(왕십리길) 왕복 5차선 도로를 지형지물로 보아 당해건물이 차단되는 경우로 볼수 있는지 여부

| 회신내용 | 위 조항은 종전 주거지역에 인접한 상업지역에 위락시설의 건축을 허가함에 따라 유흥주점 등이 주거지역 인접의 상업지역에도 설치되는 등 주거환경을 저해하여 사회문제로 대두되어 상업지역이라도 주거지역과 인접한 지역에는 위락시설의 입지를 제한코자 2001년 신설된 조항으로

법령 및 조례개정 목적에 의한 공공성(주거환경 및 교육환경 보호)을 고려할 때 일반적인 도로가 주거지역(준주거지역 포함)과 차단되는 지형지물이라고 볼 수는 없다고 판단되오니 이해하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-2682호, 2012.02.28.)

CASE 3

질의내용	일반상업지역내 숙박시설로서 주거지역으로부터 50m 이내에 위치한 상태에서 이용자의 편의시설인 엘리베이터의 설치를 위해 증축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제32조제2항에서 주거환경 등의 보호를 위하여 주거지역 경계로부터 50m 이내의 일반숙박시설은 건축할 수 없도록 규정하고 있어 증축이 불가함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-6781호, 2004.08.12.)

CASE 4

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제31조제2항의 '주거지역' 의미를 실질적으로 사람이 주거하고 있는 지역으로 해석하여 마포로를 주거지역으로 보지 않을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 우리시 조례는 일반상업지역내에 위락시설을 건축할 경우 주거지역으로부터 원칙적으로 거리를 둠으로써 주거지역에 거주하는 주민의 안녕을 저해하거나 건전한 생활환경 또는 교육환경 악화 등의 부정적인 영향을 최소화하려는 것임

마포로가 제3종일반주거지역으로 지정되어 있다고는 하나 현재 주간선도로로 사용되고 있는 도시계획시설(도로)이고 장래 주민이 거주할 건축물이 들어설 가능성이 거의 없어 우리시 조례가 적용되는 '주거지역'으로 볼 수는 없을 것임

(서울시 도시계획과-4787호, 2013.04.04.)

CASE 5

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제32조(일반상업지역에서 건축할 수 있는 건축물) 제2항의 규정에 의한 '위락시설로의 용도로 건축 또는 용도변경'이라 함은 위락시설(단란주점→ 유흥주점)로의 변경도 해당되는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제32조 제2항에 따르면"주거지역 경계로부터 50미터 초과 200미터까지의 일반상업지역 안에서는 건축물의 용도·규모 또는 주거·교육 등 주변환경에 맞지 않다고 허가권자가 인정하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 위락시설로의 용도로 건축 또는 용도변경을 제한 할 수 있다"라고 규정하고 있는 바,

입지하고자 하는 건축물이 건축법령에서 정하고 있는 용도변경 대상에 해당된다면 동 조례 제32조 제2항의 규정을 적용할 수 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-13214호, 2018.9.12.)

CASE 6

질의내용	- 상업지역내 대지로서 주거지역 경계로부터 50m 초과 200m 이내에 위치하고 있어 「서울특별시 도시계획조례」 제31조제2항에 의거 숙박시설로 건축할 수 있도록 자치구 도시계획위원회 심의를 득하였으나, 개인사정으로 1개의 필지를 2개의 필지로 토지분할 하여 근린생활시설로 건축허가를 추진 하던중 - 다시 해당 대지에 일반숙박시설을 건축하고자 할 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제31조제2항에 따른 자치구 도시계획위원회 심의를 다시 받아야 하는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제31조제2항에 따르면, 상업지역내 일반숙박시설은 주거지역 경계로부터 50m 이내의 지역안에서는 건축 또는 용도변경을 할 수 없으며, 주거지역 경계로부터 50m 초과 200m까지는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경·교육환경 등 주변 환경에 맞지 않다고 허가권자가 인정하는 경우에는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축 또는 용도변경을 제한할 수 있도록 하고 있습니다.

따라서, 일반숙박시설 건축을 위한 구 도시계획위원회 심의를 받은 이후필지분할 등에 따라 다시 구 도시계획위원회 심의가 필요한지 여부는 제반여건을 종합적으로 고려하여 허가권자(자치구)가 판단할 사항임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-13108, 2014.9.4.)

CASE 7

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "국토계획법 시행령") 별표 7~ 별표 11 본문 내용 중 "도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는" 건축물의 이격거리 산정기준

| 회신내용 | 국토계획법에서는 토지를 효율적으로 이용하고 양호한 환경을 보전하기 위해 전 국토를 토지의 특성 및 사용하고자 하는 목적에 따라 용도지역을 구분하여 지정하고, 해당 용도지역의 주요 기능에 상충되는 용도는 원칙적으로 입지를 제한하고 있습니다.

특히, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되지 않는 숙박·위락시설에 대하여 주거지역과 조례로 정하는 거리 이상 이격하도록 한 것은 주거지역에 거주하는 주민의 정온한 생활환경 또는 교육환경이 악화되는 것을 최소화하려는 취지이며,

여기서 대지에는 주차장, 입간판, 담장 또는 벽 등 부대시설 설치, 투숙객의 차량 (영업행위) 또는 도보이동 등 주거환경에 영향을 미치는 요인이 부지에서 발생할 수 있는 점을 감안하여야 할 것이며, 다른 법령*에서도 규제대상이 되는 건축물의 이격거리 제한규정을 대지경계선을 기준으로 적용*하고 있음을 알려드립니다.

* 법제처 해석례: ① 교육환경보호에 관한 법률 상 교육환경보호구역 내 학교로부터 금지시설의 이격거리, ② 주택건설기준 상 공동주택으로부터 주유소 등의 이격거리 규정 모두 대지경계선으로부터 산정

(국토교통부 도시정책과 2241호, 2018.03.12.)

❷ 상업지역내 용적률 관련

CASE 1

질의내용	4대문안 상업지역에서 최대용적용적률 1,000% 가능여부 및 기타 용적률 인센티브를 받을 수 있는 법조항 여부 등

| 회신내용 | 우리시 도시계획조례 제55조 제1항에서는 4대문안 일반상업지역 내 용적률은 600% 이하로 규정하고 있습니다.

다만, 동 조례 제55조 제13항 규정에 의거 4대문 내의 도시환경정비사업으로 시행하는 경우의 용적률은 800% 범위 내에서 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업)에서 정하는 용적률을 적용토록 하고 있습니다.

또한, 우리시 도시계획조례 제55조 제10항 규정에 의거 상업지역, 도시환경정비사업 등에 대하여 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 동 조항에서 규정하는 산식에 의하여 산출되는 비율 이하로 용적률을 적용할 수 있도록 하고 있습니다.

기타, 공연장조성 등 건축계획과 관련한 용적률 인센티브 항목으로 제시하신 사항에 대하여는 도시계획조례에서 별도로 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-10574호, 2005.11.09.)

CASE 2

질의내용	- 4대문 밖 일반상업지역에서 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업의 경우 적용하여야 할 용적률은 - 주상복합아파트의 주거비율을 90%로 늘린다는 신문보도(한국경제 2006. 11.15 일자)가 있는데 서울시 조례의 시행시기는?

| 회신내용 | 우리시 「도시계획조례」 제32조 제2항 및 제55조 제1항, 제3항 규정에 따라 4대문 밖 일반상업지역에서 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의하여 선정된 시장정비사업 시행구역은 용적률은 800% 이하로 주상복합건물을 건축하는 때에는 주택연면적 비율 90% 미만의 범위내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을 적용하도록 규정하고 있습니다.

아울러 제시하신 한국경제신문 보도내용(2006.11.15일자)은 '건교부에서 일반상업지역에 공동주택부분의 연면적 합계가 90% 미만의 범위내에서 도시계획조례가 따로 정하도록 규정하고 있는 「국토계획법 시행령」 개정을 검토중이다'라는 내용으로 현재로서는 주상복합건물의 주거비율 확대에 대한 우리시 계획은 확정된 사항이 없음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-657호, 2007.01.22.)

CASE 3

질의내용	「도시계획조례」 제55조 제3항에 의하면 일반상업지역 안에서 주거복합건물을 건축하는 때에는 주택 연면적의 비율을 지역에 따라 90% 및 70%로 구분하여 적용하도록 규정하고 있는데, 4대문 밖의 일반상업지역 안에서 주거복합건물이 아닌 주거시설 아파트만을 100% 건축할 경우에 적용되는 용적률 기준

| 회신내용 | 일반상업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제8호 관련 【별표9】에서 규정하고 있으며, 제1호 가목에서 공동주택은 주거용 이외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90% 미만의 범위 안에서 「도시계획조례」가 따로 정한 비율 이하에 한하여 건축할 수 있도록 하고 있습니다.

따라서 질의하신 4대문 밖 일반상업지역 안에서는 공동주택 100%의 건축물은 건축할 수 없어 적용되는 용적률 기준도 없음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-7472호, 2006.08.24.)

CASE 4

질의내용	「서울시 도시계획조례」 제32조(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물)와 관련한 내용

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제32조(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물)제1항 제2호에서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 연면적의 합계의 70퍼센트 이하인 것(단, 제55조제3항 단서 규정에 해당하는 지역은 90퍼센트 미만인 것)은 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물에서 제외하도록 하고 있으며, 같은 조례 제55조(용도지역안에서의 용적률)제3항에서 제32조제1항제2호에 따른 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물)을 건축하는 때에는 별표3의 용적률을 적용하도록 하고 있습니다.

또한, 서울시 지구단위계획 수립기준에서는 주거지역 또는 준공업지역에서 상업지역으로 상향된 경우(용도지역 변경시점 : 1991.5.11. 이후) 공동주택과 업무시설중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70% 이하로 하도록 하고 있으며, 지구단위계획·정비계획 수립과정에서 비주거비율과 주택법상 준주택에 해당하는 오피스텔을 주거비율에 포함할지를 결정할 수 있음을 알려드리니, 구체적인 계획과 관련해서는 입안권자인 해당 자치구와 협의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-15490호, 2016.10.19..)

CASE 5

질의내용	가. 현재 재정비촉진계획 용도계획 수립 시 「도시계획조례」 개정 전의 기결정 촉진계획('09.8.13,'17.5.25) 및 기 사업시행인가('15.11.19)와 동일하게 준주택을 주거 외 용도로 결정 가능한지 여부 나. 가항이 불가한 경우 - 재정비촉진지구에서 주변여건 변화에 따라 불가피하게 촉진계획을 변경하는 경우에도 예외규정(비주거비율 10% 이상)을 적용받기 위해서 용도비율에 대해서 다시 도시재정비위원회 심의를 거치는 절차가 필요한지 여부(용도비율에 대해서 최초 결정 당시 재정비위원회심의를 통해 결정한 내용을 적용 받을 수 있는지) - 재정비촉진지구에서 주거용 외의 용도 연면적을 10% 이상으로 계획할 시 서울시 도시계획과 의견 다. 현행 조례개정 전 사업시행인가를 득하고 사업이 진행하고 있는 구역에서 현행 조례(비주거 30% 이상 또는 주거 용적률 400% 이하)와 상충하여 비주거 30% 이하 또는 주거용적률 400% 이상으로 사업을 진행하고 있는 사업지의 경우 현행법으로 사업을 변경해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 별표3 개정 규정('17.7.13 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행) 시행일 이전에 건축허가 또는 사업시행인가를 득한 경우라면 동조례 부칙 제2조(일반적인 경과조치)의 적용대상임.

또한 동조례 [별표3]에 의거 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구의 경우 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도는 전체 연면적의 10퍼센트 이상, 주거용 용적률은 400퍼센트 이상으로 할 수 있음을 알려드리오니, 위원회 심의 등 구체적인 사항은 해당 사업주관부서에 문의 바람.

(서울시 도시계획과-4564호, 2018.3.26.)

3 준공업지역내 행위제한

❶ 준공업지역내 건축물허용 관련

CASE 1

질의내용	「도시계획조례」 및 동 조례시행규칙의 개정과 관련하여 준공업지역내 공장이적지에 지구단위계획을 수립하는 경우에 한하여 공동주택을 허용하면서, 그 일부에 「국토계획법 시행령」 제71조제1항제13호 [별표14]에 따라 건축할 수 있는 건축물 중 일부(5개)용도의 건축물만 허용토록 하는 것이 국토계획법령을 위반하는 것인지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항제13호 [별표 14] 제2호에 따라 준공업지역에서는 「도시계획조례」가 정하는 바에 따라 공동주택(기숙사 제외)의 건축 등을 허용하고 있으나, 「도시계획조례」 및 동 조례시행규칙으로 같은 호 [별표14] 제1호에 따라 건축이 가능한 건축물을 제한하는 것은 타당치 아니할 것입니다.

(건설교통부 도시정책팀-4937호, 2007.08.31.)

CASE 2

질의내용	준공업지역내 공장이적지상 유료노인복지주택 건축가능여부

| 회신내용 | 「노인복지법」 제31조 노인복지시설 중 노인주거복지시설에 해당하는 유료노인복지주택은 건축법시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)의 8호【교육연구 및 복지시설(舊 노유자 시설)】에 해당하는 시설물로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항13호 1의"바"항에 의거 공장이적지 여부와 관계없이 준공업지역에서 허용하고 있는 시설물임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-5565호, 2004.07.09.)

CASE 3

질의내용	준공업지역 내 숙박시설(레지던스 호텔) 건립가능 여부

| 회신내용 | 우리시는 계획적 산업공간 확보라는 준공업지역 지정 취지를 고려하여 「도시계획 조례」에서 숙박시설 건축을 불허하고 있으나, 숙박시설 중 관광숙박시설은 「관광진흥법」 제16조 제5항 및 동법 시행령 제14조에 의하여 준공업지역에서 건축할 수 있습니다.

다만, 서비스레지던스는 현행 건축법상 용도분류가 명시되지 아니한 건축물로 숙박시설로의 인정 여부에 대하여는 해당 건축물의 구조, 이용목적, 형태 등을 종합적으로 고려하여 해당 인허가권자기 판단해야 할 사항입니다.

(서울시 도시계획과-16529호, 2012.11.16.)

CASE 4

질의내용	준공업지역안에서의 주민제안에 의한 시프트 건립 시 준주거지역으로의 용도지역 변경 가능여부 및 용적률 적용 관련

| 회신내용 | 우리시 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획 수립 사업대상지는 일반주거지역(1종 일반주거 제외)이며 “경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역”인 준공업지역은 제외하고 있습니다.

다만, 준공업지역내 장기전세주택이 포함된 공동주택 등을 건립시에는 서울시 도시계획조례에 따라 현재 용적률 300%까지 적용할 수 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-858호, 2012.01.19.)

CASE 5

질의내용	가. 준공업지역 내 주택법에 의한 주택건설사업 가능여부 나. 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인시 지구단위계획구역 지정여부 다. 준공업지역 내 공동주택 건축시 적용되는 용적률

| 회신내용 | 질의 가) 「서울특별시 도시계획조례」 제35조에 의거 준공업지역 내에서는 공동주택 건축이 가능함. 다만 공장부지의 경우에는 지구단위계획 등을 수립하여 일정비율 이상의 산업부지를 확보할 경우에 한하므로 해당지역의 주택건설사업 가능여부에 대해서는 구체적인 사항에 대해 관련부서와 협의가 필요합니다.

질의 나) 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에 해당하는 경우에는 지구단위계획구역 지정 대상입니다.

질의 다) 일반적으로 250% 이하의 용적률이 허용되나, 보다 자세한 규정은 서울특별시 도시계획조례 제55조에 의합니다.

(서울시 도시계획과-106170호, 2011.06.28.)

CASE 6

질의내용	준공업지역내 공장이적지에 공동주택을 건축하는 경우 -「도시계획조례시행규칙」 별표1의3 '준공업지역내 공장이적지에 대한 공동주택 건립 관련 지구단위계획 수립기준'을 적용하면 되는지 - 도시계획조례시행규칙 별표1의2'건축물의 노후도 산정기준'등 별표 1의3 및 별표 1의2 두가지 경우를 다 적용받아야 하는지

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조제1항 규정에 의한 사업계획승인대상 또는 건축법 제8조제1항 규정에 의한 건축허가대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역을 지정하여야 하며 이 경우 그 지역 안에 주택이 있는 경우는 별표1의2에서 정하는 기준에 적합하도록 하고 있으며, 특히 준공업지역내 공장이적지내 아파트(기숙사 제외)를 건축하고자 지구단위계획을 수립하는 경우 동 조례시행규칙 제4조의3의 기준에 의거 별표1

의3에서 정하는 지구단위계획수립기준을 따르도록 하고 있음. 또한 지구단위계획 수립시에는 서울시 도시·건축공동위원회 심의기준인 "단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004년)"을 따르도록 하고 있으며 이 경우 노후도 기준을 준수하도록 하고 있습니다.

따라서 문의하신 지역의 정확한 사업 규모와 준공업지역 기능 구분 등이 명확하지 않으나 준공업지역 내 공장 이적지에 아파트를 건축하고자 하는 경우라며 「서울시 도시계획조례시행규칙」 별표 1의2 및 별표 1의3 규정에 모두 적합하여야 할 것으로 사료됩니다.

(서울시 도시관리과-5286호, 2006.06.07.)

CASE 7

질의내용	준공업지역 내 공동주택 건립을 위해 지구단위계획을 수립코자 할 경우 공공용지 부담률은

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 별표1의3에 따르면 준공업지역내 공장이적지로서 주·공·상혼재지구 중 사업부지내 공장부지 50% 미만인 경우와 비공업기능 우세지구에 한해 공장부지 면적대비 20% 이상 공공시설 제공을 조건으로 지구단위계획 적정 여부에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정토록 하고 있음. 이와 별도로 서울시에서는 「단독주택등 저층주택지 관리방안(2004. 5.14)을 마련하여 이를 도시계획위원회(도시·건축공동위원회) 심의기준으로 활용하고 있습니다.

따라서 「도시계획조례시행규칙」과 함께 동 관리방안에서 정하고 있는 제반 기준을 동시에 준수하여야 할 것으로 사료되는 바 최종적인 공공용지 부담률은 입안과정을 통해 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 결정되어야 할 것으로 사료되니 보다 세부적인 사항은 입안권자인 자치구청장과 협의 바랍니다.

(서울시 도시관리과-11645호, 2006.12.12.)

CASE 8

질의내용	준공업지역내 공장부지에서 공동주택(다세대주택)을 건축하고자 하는 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 제2호 규정에서 기숙사 및 임대주택을 제외한 공동주택은 건축할 수 없으나, 도시환경정비계획 또는 지구단위계획을 수립하여 별표2에서 정하는 비율 이상의 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우는 가능하므로 부지면적과 관계없이 공동주택(다세대주택)을 건축 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 제2호에 의하면 공장부지(이적지 포함)에는 기숙사 및 「임대주택법」 제16조제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 의한 임대주택을 제외한 공동주택을 건축할 수 없지만, 도시환경정비계획 또는 지구단위계획을 수립하여 별표2에서 정하는 비율 이상의 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우에는 가능합니다. 단, 도시환경정비계획 또는 지구단위계획의 수립은 관련규정에 따르며 담당부서와 별도의 협의가 필요합니다.

또한, 같은 조례 제35조 제2의2호에 의하면 2008.7.30현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우는 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한하여 공동주택(아파트는 제외한다) 건축이 가능합니다.

(서울시 도시관리과-1493호, 2014.2.3.)

CASE 9

질의내용	준공업지역내 토지 중 2012년부터 공장이었다가 현재는 용도변경되어 공장이 아닌 토지에 공동주택(다세대주택)의 건축 가능 여부 질의

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제35조 제1호에 따르면 공장부지(이적지 포함)에는 일반적으로 공동주택을 건축할 수 없습니다. 공장이란 같은 조례 별표2의 "1.공장의 정의"에서 규정한 공장을 말하며, 공장이적지는 같은 조례 별표2의 "2.산업부지 확보비율"의 공장비율 산정기준일(2008.1.31.)을 기준으로 그 당시에 공장이었다가 용도변경 또는 폐지된 경우입니다.

따라서, 대상지가 2008.1.31. 기준으로 공장이 아니었다면 공장이적지에 해당되지 않아 서울시 도시계획조례 제35조 제1호의 규정을 적용받지 않으므로 공동주택(다세대주택)의 건축이 가능할 것

(서울시 도시관리과-16102호, 2015.10.23.)

❷ 준공업지역내 용적률 관련

CASE 1

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하"국계법"이라 함) 제78조 및 같은법 시행령 제85조에 의하여 위임된 도시계획조례 제55조 제1항 제13호에 따르면 준공업지역의 용적률이 400% 이하로 규정하고 있고, 같은조 제4항에서는 제1항에도 불구하고 공동주택, 주상복합건물 등을 건설하는 경우에는 용적률 250% 이하로 건축하도록 제한하고 있는데, 준공업지역 안에 있는 정비구역 수립대상인 기존 아파트를 재건축 할 경우에 법적상한용적률을 400%까지 볼 수 있는지

| 회신내용 | 사업시행자가 정비계획으로 정하여진 용적률을 초과하여 건축하고자 하는 경우에는 국계법 제78조에 따라 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정한 용적률 제한을 적용받지 아니하도록 「도시 및 주거환경 정비법」 제30조의3 제1항 후단 및 같은 항 제1호에 규정하고 있으며, 법적상한용적률까지 건축할 수 있는지는 지방도시계획위원회 또는 지방건축위원회 심의를 거쳐 확정하는 것으로, 보다 구체적인 사항은 2009.6.22. 시달한 '주택재건축사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준'을 참고하시기 바랍니다.

(국토해양부 주택정비과-5185호, 2009.12.24.)

CASE 2

질의내용	준공업지역내 공동주택 허용용적률 인센티브 관련

| 회신내용 | 준공업지역 종합발전계획에 의한 산업정비형 공동주택 밀도계획은 우리시 공동주택 관련 제도와의 일관성을 유지하기 위하여 기준용적률(210%)에서 허용용적률(230%)에 이르는 인센티브 용적률 20%는 우수디자인 도입(5%), 지속가능형 건축구조(10%), 친환경/신재생에너지(5%) 설계 시 적용 가능함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-13650호, 2011.09.24.)

CASE 3

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제55조 4항에 대한 용적률 완화 질의 – 준공업지역에서의 공동주택 용적률은 250% 이하로 한다. 단 임대주택법 제16조 제1항 제1호부터 제3호 까지의 규정에 따른 임대주택을 건설할 경우 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가 허용할 수 있으며, 이 경우 추가 용적률 산정 계산식의 적법 여부

| 회신내용 | 준공업지역 내 임대주택 건축시에는 "(임대분 용적률 + 임대분 용적률의 1/3) + 기준용적률"이 300% 이하까지 공동주택 등이 건축가능함을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-104743호, 2011.05.31.)

CASE 4

질의내용	준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 사업부지와 준공업지역인 공공시설 제공부지에 제1종지구단위계획을 수립할 경우 공공시설부지 제공으로 인한 인센티브로 사업부지의 용적률을 완화하고자 할 때 가중치 적용은 용도지역 변경 전을 기준으로 하여야 하는지 또는 용도지역 변경 후를 기준으로 하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "국토계획법") 시행령」 제46조 제1항 및 「제1종지구단위계획수립지침」 3-2-2. 및 3-2-2-1.에 의하면 지구단위계획구역에서 대지(이 경우 사업부지 및 이와 인접한 공공시설 부지를 포함) 면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한함)되는 것으로 계획되는 경우에는 당해 대지의 건축물의 건폐율·용적률·높이를 각각 완화하여 지구단위계획을 수립할 수 있으며

사업부지와 공공시설로 제공되는 부지의 용적률이 다를 경우에는 공공시설 부지의 용적률과 사업부지의 용적률 비율(이하 "가중치")을 감안하여 용적률 완화 범위를 정할 수 있도록 하고 있습니다.

가중치는 별도의 도시관리계획으로 결정된 당해 용도지역의 용적률(용도지역 변경의 경우 변경된 용도지역)을 기준으로 하여야 할 것입니다.

(건설교통부 도시정책과-5615호, 2004.10.04.)

CASE 5

질의내용	준공업지역내 주거복합건축물의 용적률 적용기준

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 제1호에 의하면 공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원 등이 포함된 주거복합건축물의 용적률은 250퍼센트 이하입니다. 다만, 공장부지, 임대주택, 임대산업시설 포함 등은 별도로 규정하고 있으니 자세한 사항은 해당 자치구에 문의

(서울시 도시계획과 2303호, 2014.4.18.)

CASE 6

질의내용	- 숙사(임대형)로 계획시 준공업지역 용적률 400%를 적용받을 수 있는지 여부 - 오피스텔로 계획시 임대산업시설로 적용 받아 용적률 400퍼센트로 신축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「건축법 시행령」 별표1(용도별 건축물의 종류)에 의하면 기숙사는 공동주택에 해당하므로 용적률은 250퍼센트 이하를 적용받습니다.

임대산업시설이란 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항에 명시된 것처럼 영세제조시설, 산업시설 등의 지원 목적으로 사업자가 우리시로 기부채납하는 시설 또는 부지를 의미하므로 임대산업시설에 해당 여부는 구체적인 사업계획을 참고하여 판단할 사항입니다. 다만, "산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률"의 적용을 받는 경우는 해당 법률에 의거 별도의 규정이 됩니다.

(서울시 도시계획과-6618호, 2014.5.9.)

CASE 7

질의내용	준공업지역내 임대주택 건축시의 용적률 기준에 대한 문의

| 회신내용 | 준공업지역은 기본적으로 일자리 확보, 경제 활성화 등을 위한 산업입지를 위한 용도지역이지만 직주근적협 주거공간 확보를 위하여 임대주택도 건축을 허용하고 있습니다.

준공업지역내 임대주택 건축시의 용적률관련 규정은 임대주택의 종류, 사업대상지의 입지특성, 면적, 사업방식 등에 따라서 상이하므로 자세한 사항은 우리시 담당(도시계획과, 장영준, 02-2133-8327)에게 문의하시면 성심성의껏 안내하여 드리겠습니다.

(서울시 도시계획과-9086호, 2016.6.27.)

CASE 8

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제4항 제2호(제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택은 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트로 한다.)의 용적률 적용 기준

| 회신내용 | 「서울시 도시계획 조례」 제55조(용적률)제4항 제2호 "제1호 본문에 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택은 임대분과 임대분의 3분의 1에 해당하는 용적률을 추가허용할 수 있으며, 이 경우 용적률은 300퍼센트로 한다."라는 규정에 따른 용적률 적용방법을 아래과 같이 알려드리니 참고하시기 바랍니다.

1. 공동주택 용적률 250% + 공동주택(12.5%) + 임대주택(37.5%) = 300%

구 분	완화 용적률 적용기준
공동주택 용적률(250%)	-
완화 용적률(50%)	- 임대분 용적률 : 37.5%(임대주택)
	- 임대분의 1/3 용적률 : 12.5%(공동주택)

2. 사업자 선택사항으로 완화용적률 50% 또는 300%를 모두 임대주택으로 계획할 경우 용적률 300%적용가능. 감사합니다.

(서울시 도시계획과-9407호, 2017.6.23.)

CASE 9

질의내용	본 사업대상지에서 건축계획 수립 시 2030 준공업지역 종합발전계획"에 따른"가로주택정비사업 높이기준"을 반드시 적용하여야 하는지 여부와 적용하여야 한다면 그 법적 근거는 무엇인지 여부

| 회신내용 | 준공업지역 내 가로주택정비사업의 높이 기준은 「2030 준공업지역 종합발전계획」(행정2부시장 방침 제424호, 2105.12.30.)을 따라야 할 것임. 다만, 시 주관부서(주거환경개선과)에서 필요시, 가로주택정비사업 정비 지침의 수정·보완이 가능함

(서울시 도시계획과-14991호, 2016.1.11.)

CASE 10

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」제55조제4항제2호에 따라 용적률 300%로 계획하면서 공개공지를 설치할 경우 용적률을 360%까지 적용 가능한지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」제55조제4항제2호 규정은 준공업지역내에서 공동주택 등과 추가로 공공임대주택, 기업형임대주택 및 준공공임대주택을 건축하는 경우 용적률을 300%까지 적용할 수 있는 규정입니다.

그리고 문의하신 공개공지 관련 용적률 완화는「건축법」시행령 제27조의2 규정에 해당하는 경우에만 가능한 것으로 공동주택을 계획하는 경우에는 해당되지 않음을 알려드리니 보다 더 자세한 내용에 대하는 인·허가 권자인 자치구청장에게 문의하여 도움을 받으시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과 3866호, 2017.3.13.)

CASE 11

질의내용	서울시 준공업지역내 노인복지주택과 준공공임대주택을 같이 구성할 경우, 노인복지주택의 경우 용적률은 몇%이고 준공공임대주택은 몇 %인가요?

| 회신내용 | 서울시 도시계획조례 제55조 제4항제1호에 따르면, 노인복지주택의 용적률은 250%로 한다라고 되어 있으며, 서울시 도시계획조례 제55조 제4항 제2호에 따르면, '민간임대주택에 관한 특별법' 제2조 제5호의 준공공임대주택은 임대분과 임대분의 3분의1에 해당하는 용적률을 추가 허용 할 수 있느며, 이 경우 용적률은 300%로 한다라고 되어 있습니다.

예를 들어, 용적률 300% 적용시 아래와 같은 비율로 적용이 가능합니다.

- 노인주택 262.5% / 준공공임대주택 37.5%

노인주택 용적률: 250%	
완화 용적률	- 임대분 용적률: 37.5%(준공공임대주택)
	- 임대분의 1/3 용적률: 12.5%(노인복지주택)

※ 노인복지주택 용적률을 낮출 경우 감소분 만큼 완화 용적률 추가 가능

(서울시 도시계획과 1960호, 2018.2.6.)

❸ 준공업지역내 공장부지 관련

CASE 1

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 별표 2. 제1호에서 공장의 범위에 대해 정의하고 있으나, 공장의 범위의 포함 시기를 규정하고 있지 않아, 영등포구 문래동3가 82-17호(용도: 공장 및 사무실, 사용승인일 1976.11.22., 2016.9.20.철거)를 공장이적지로 볼 수 있는지 여부 질의

| 회신내용 | 우리시에서는 준공업지역의 산업기반을 유지하고 무분별한 공동주택개발을 제어하기 위해서 「2030 준공업지역 종합발전계획」과 「도시계획조례」 제35조, 제55조, 별표2 규정에 따라 공장부지(이적지 포함)를 계획적으로 관리하고 있음.

조례 제35조는 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용에 관한 규정이고, 조례 제55조는 준공업지역 내 건축하는 용도 등에 따른 용적률 기준이며, 별표2는 준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용시 공장의 범위, 산업부지 확보비율, 산업시설에 설치할 수 있는 산업시설의 범위 등에 관한 규정임.

따라서 공장이적지는 조례 별표2의 규정에 따라 2008.1.31.당시에 공장부지였지만 현재 공장의 이전 또는 용도변경된 부지가 대상임을 알려드리니 질의의 경우 관련 공부의 확인과정을 거쳐 판단하셔야 함을 회신.

(서울시 도시계획과-16745호, 2016.11.10.)

CASE 2

질의내용	준공업지역인 영등포구 당산동3가 공동주택 건축에 대한 민원과 관련하여 과거 건축물 용도가 근린생활과 창고인 경우 공장이적지에 해당되지는 지

| 회신내용 | 질의하신 대상지의 현재 건축물 용도는 근린생활시설로서 공장의 범위에 해당되지 않으나, 우리시 공장이적지 판단 기준일인 2008.1.31.당시 건축물 관리대장상에는 창고(91.98㎡)를 포함하고 있으므로 「서울특별시 도시계획조례」 제35조 별표2 제1호 나목에서 규정하고 있는 「건축법시행령」 별표1 제18호의 창고시설에 해당됨을 알려드리오니 민원 업무에 참고하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-15730호, 2017.10.17.)

CASE 3

질의내용	서울특별시 도시계획조례 별표 2. 제1호에서 공장의 범위에 대해 정의하고 있으나, 공장의 범위의 포함시기를 규정하고 있지 않아, 영등포구 문래동3가 ○○-○○호(용도: 공장 및 사무실, 사용승인일 1976.11.22., 2016.9.20.철거)를 공장이적지로 볼 수 있는지 여부 질의

| 회신내용 | 우리시에서는 준공업지역의 산업기반을 유지하고 무분별한 공동주택개발을 제어하기 위해서 '2030 준공업지역 종합발전계획'과 「도시계획조례」제35조, 제55조, 별표2 규정에 따라 공장부지(이적지 포함)를 계획적으로 관리하고 있음

조례 제35조는 공장부지(이적지 포함)에 대한 공동주택 허용에 관한 규정이고, 조례 제55조는 준공업지역 내 건축하는 용도 등에 따른 용적률 기준이며, 별표2는 준공업지역 내 공장부지(이적지포함)에 대한 공동주택 허용시 공장의 범위, 산업부지 확보비율, 산업시설에 설치할 수 있는 산업시설의 범위 등에 관한 규정임

따라서 공장이적지는 조례 별표2의 규정에 따라 2008.1.31.당시에 공장부지였지만 현재 공장의 이전 또는 용도변경된 부지가 대상임을 알려드리니 질의의 경우 관련 공부의 확인과정을 거쳐 판단하셔야 함을 회신합니다.

(서울시 도시계획과 16745호, 2016.11.10.)

CASE 4

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」제35조 운용과 관련 하나의 토지에 건축물 2개동 중 1개동은 건축물의 주 용도로서 다가구주택 및 근린생활시설(소매점)이고, 나머지 동에 있는 창고(26.4㎡, 2000년 증축)가 부속용도(근린생활시설 소매점 창고)인 경우 공동주택 허용여부 및 공장 이적지에 해당 된다면 조례 별표2의 산업비율을 확보하면 공동주택 신축이 가능한지

| 회신내용 | 우리시에서는「서울특별시 도시계획조례」 제35조제1호 별표2에 따라 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」및 같은 법 시행령상의 공장,「건축법」시행령 별표1 제18호의 창고시설 및 제20호 바목의 자동차관련시설 중 자동차정비공장, 현재 공장기능을 수행하지 않고 있더라도 지목이"공장용지"로서 나대지이거나 주차장 등으로 사용하고 있는 토지를 공장의 범위로 보고 있습니다.

따라서 문의하신 창고가 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 근린생활시설인지 또는 제18호의 창고시설에 해당하는지 여부는 인·허가권자가 판단할 사항임 알려드리니 햐당 구청장에게 문의하여 도움을 받으시기 바랍니다.

그리고 조례 별표2 제2호에 따라 공장비율에 따라 산업비율을 확보하고 공동주택을 건축하려는 경우에는 우리시 지구단위계획수립기준(준공업지역부문)에서 정하는 바에 따라 사업부지 면적이 3천㎡이상인 경우에 해당됨을 알려드리니 착오 없으시기 바랍니다. 감사합니다.

(서울시 도시계획과 4829호, 2017.3.29.)

4 개발제한구역내 행위제한

❶ 개발제한구역내 행위제한

CASE 1

질의내용	개발제한구역안에 설치된 상하수도, 도시철도 기지창, 수도시설 등 기반시설의 건축물 옥상 및 구조물 상부에 태양에너지 설비를 설치하여 도시계획절차를 이행할 경우 발전사업용으로 사용이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령 [별표1] 제2호 자목에 따라 설치하는 태양에너지 설비를 이용한 발전사업에 대하여 개발제한구역법령에서 제한하고 있지 않습니다.

(국토해양부 녹색도시과-2082호, 2012.07.09.)

CASE 2

질의내용	개발제한구역에서 해제되어 제1종 지구단위계획이 수립된 집단취락과 관련하여 발생된 소규모 단절 토지 및 경계선 관통대지를 개발제한구역에서 해제할 경우, 해제된 집단취락의 지구단위계획을 변경(재수립)하면서 해제하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조 제3항은 집단취락지역 · 소규모 단절토지·경계선 관통대지를 각각 별개의 개발제한구역 해제사유로 규정하고 있는 바, 비록 소규모 단절토지 또는 경계선 관통대지가 집단취락 해제지역과 관련하여 발생하더라도 그 각각의 개발제한구역 해제를 기 해제된 집단취락 해제경계 조정으로 볼 수 없으므로 반드시 해제된 집단취락의 지구단위계획을 변경(재수립) 하면서 해제하여야 하는 것은 아닙니다.

(국토해양부 녹색도시과-1672호, 2012.06.05.)

CASE 3

질의내용	개발제한구역 내에서 2개의 필지를 하나의 대지로 하여 2004년 건축허가된 두 개의 필지 중 홍은동 ○-○○○번지(구역지정전 대지)에 위치하고 다른 필지(홍은동 ○-○○○○번지(임→대지 : 2004. 8)는 마당으로 사용하고 있는 경우, ○-○○○○번지를 주된 필지로 하고, ○-○○○번지에 걸쳐 근린생활시설(사무실) 또는 주택의 별도 증축(방)이 가능한지

| 회신내용 | 개발제한구역 내에서 주택 또는 근린생활시설은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 [별표1] 제5호 다목 및 제5호 라목의 규정에 의거 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당함)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(시행령 제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택)이 있는 토지에만 주택 또는 근린생활시설을 신축할 수 있습니다.

귀 질의의 경우와 같이 건축허가된 경위를 알 수 없으나, 해당토지(○-○○○○번지)가 구역지정 후 임야에서 대지로 지목변경 되었으므로 근린생활시설의 건축은 불가하며, 또한 기존 주택의 대지범위에 포함되지 않는다면 별도 증축하는 행위도 불가할 것으로 봅니다.

(국토해양부 녹색도시과-40호, 2012.01.06.)

CASE 4

질의내용	가. 집단취락 해제 시 연결된 인접 취락지구와 함께 개발제한구역 해제가 가능한 지 여부 나. 집단취락 해제시 개발제한구역 해제 도시관리계획 결정과 동시에 제1종지구단위계획구역 지정 및 제1종지구단위계획을 수립해야 하는 지 여부

| 회신내용 | 질의 가)「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」시행령 제2조 제3항 제2호에 따라 주민이 집단적으로 거주하는 취락으로서 주거환경 개선 및 취락정비가 필요한 지역에 대하여는 개발제한구역 해제가 가능하도록 규정되어 있습니다.

또한「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침」3-3-3항에 따라 집단취락면적 1만제곱미터당 주택 10호 이상의 밀도를 기준으로 주택이 20호 이상인 취락(시·도지사가 별도 주택호수기준을 정한 경우에는 그 호수기준을 적용)에 한해 당해취락 해제가능면적 범위 내에서 해제가 가능하도록 규정하고 있습니다.

따라서, 당해 집단취락의 해제가능면적이 연결된 인접 취락지구를 포함하여도 해제가능면적의 범위 내라면 집단취락과 연결된 인접 취락지구를 함께 개발제한구역에서 해제할 수 있을 것입니다.

질의 나) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제4항에 따라 집단취락을 개발제한구역에서 해제하려는 경우에는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따라 제1종지구단위계획구역으로 지정하고 제1종지구단위계획을 수립하도록 규정하고 있습니다.

따라서 해제된 집단취락에 대한 신속한 기반시설 설치 및 주거환경 개선을 위하여 개발제한구역 해제를 위한 도시관리계획 변경결정시 동시에 지구단위계획까지 수립하여야 할 것입니다.

(국토해양부 녹색도시과-2107호, 2009.11.19.)

CASE 5

질의내용	강동구 암사동 양지마을①과 양지마을② 사이의 이축 건축물(6호 준공, 1호 건축중)로 두 마을이 연결되어 하나의 마을단위로 되어 있는 바, 집단취락 GB 해제 기준에 적합하는지 여부

| 회신내용 | 양지마을 ①과 ② 사이 이축주택의 건축에 따라 두 마을이 연결되어 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침」에 의거 산정된 주택호수가 100호를 초과하는 경우라면 집단취락 GB 해제의 검토가 가능할 것으로 판단되나

양지마을①은 과거 취락구조개선사업이 완료된 지역이며, 양지마을②의 경우 이미 취락지구로 지정되고, 마을에 연접하여 이축주택이 산재되어 있는 형태이므로 주변 지역 전체를 아우르는 체계적이고 계획적인 관리가 필요할 것임

따라서 일부 지역의 도시관리계획 변경의 필요성이 있는 경우에도 대상지역 전체 주택을 대상으로 취락지구 지정 여부 및 GB 해제 여부 등을 포함한 종합적인 관리방향의 검토와 주민들의 여론 수렴, 사전 시 도시계획위원회 자문 등을 받아 지역 전체의 도시계획적 관리방안을 마련하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

아울러, 제출한 현황 자료중 일부 건축물의 경우 세부용도가 불분명한 근린생활시설 등을 포함하여 주택호수가 산정되어 있는 바, 취락지구 지정 및 집단취락 GB 해제 기준이 되는 주택호수 산정의 적정성이 충분히 확보될 수 있도록 명확한 근거와 자료조사가 필요할 것이므로 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침(국토부)」의 기준에 적합한 주택호수가 산정되도록 재검토 바랍니다.

(서울시 도시계획과-9153호, 2009.07.07.)

CASE 6

질의내용	개발제한구역안에서 취락지구 지정시 관리계획 포함되지 않은 토지 및 건축물을 관리계획 변경없이 취락지구로 지정할 수 있는지

| 회신내용 | 개발제한구역 취락지구 지정은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조 제1항 제6호의 규정에 의하여 취락지구 지정 및 정비에 관한 사항을 개발제한구역 관리계획에 포함하여 지정하도록 규정하고 있고, 동조 제8항의 규정에 의하면 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 취락지구의 지정 및 주민지원사업 등 개발제한구역을 관리함에 있어 관리계획에 위반하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다.

따라서, 질의의 경우 관리계획에 의거 취락지구 지정면적 및 지정대상지을 승인받은 경우에는 관리계획의 변경절차(경미한 변경에 해당)를 거쳐 취락지구 지정예정지역을 변경할 수 있을 것이니 업무에 참고하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시환경과-2560호, 2008.10.06.)

CASE 7

질의내용	개발제한구역 해제에 관한 도시관리계획의 입안 등에 관한 권한 위임 및 개발제한구역 해제에 관한 도시관리계획 결정권한의 일부 재위임이 가능한지

| 회신내용 | 개발제한구역의 지정 및 해제를 위한 도시관리계획의 입안은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』 제4조에 당해 도시지역을 관할하는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 입안하도록 규정하고 있고, 해제를 위한 도시관리계획의 결정권 일부를 동법 제28조, 동법 시행령 제40조에 의해 시·도지사에게 위임하고 있습니다.

이는 개발제한구역을 도시의 무질서한 확산 방지와 도시주변의 자연환경 보전이라는 지정목적에 따라 광역적 벨트형태로 지정 관리함으로써 국지적인 도시관리계획의 수립을 방지하기 위한 것입니다.

또한 현재 개발제한구역관리계획을 광역체제로 전환하고 있는 점 등을 고려할 때 자치구청장에게 개발제한구역의 해제에 관한 도시관리계획의 입안 등에 관한 권한 위임 및 개발제한구역 해제에 관한 도시관리계획 결정권한의 일부 재위임은 바람직하지 않음을 알려드립니다.

(건설교통부 도시환경팀-1612호, 2006.04.10.)

CASE 8

질의내용	개발제한구역에서 시내버스 공영차고지에 설치된 세차시설의 일부를 활용하여 건축면적의 증감 없이 버스 도색용 도장시설을 차고지 부대시설로 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표1 제2호파목에 의하면 개발제한구역 내 버스차고지에 설치할 수 있는 부대시설은 사무실 및 영업소, 정류소 및 기종점지, 차고설비, 차고부대시설, 휴게실 및 대기실로 한정되며, 「여객자동차 운수사업법 시행규칙」 별표2에 의하면 차고설비 및 차고부대시설로 일상의 점검·정비 및 세차를 할 수 있는 시설을 갖추도록 하고 있으나, 버스 도색용 도장시설은 일상의 점검·정비를 위한 시설로 볼 수 없으므로 개발제한구역의 버스차고지내 버스 도색용 도장시설을 설치할 수 없습니다.

(국토해양부 녹색도시과-2459호, 2011.07.27.)

CASE 9

질의내용	『서울특별시 도시계획 조례』제68조의2(토지이용계획확인서 등재 대상)제2호에 따른 사고지를『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에 따른 개발제한구역 내 토지에 지정하는 행위의 적법여부

| 회신내용 | 『서울특별시 도시계획 조례』 제68조의2(토지이용계획확인서 등재 대상)제2호의 사고지에 대해서는『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』에 따라 지정하는 것이 아니라, 『서울특별시 도시계획 조례 시행규칙』제9조(불법 훼손된 임목 등의 사실 명시 및 해제)에 따라 구청장이 토지이용계획확인서에 그 사실을 명시하여야 하는 것으로, 토지이용계획확인서의 등재에 대하여는 서울특별시 도시계획 조례 제68조의2(토지이용계획확인서 등재 대상) 및 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제9조(불법 훼손된 임목 등의 사실 명시 및 해제)에 의거 등재하는 것임을 회신합니다.

(서울시 도시계획과-5495, 2013.04.18.)

CASE 10

질의내용	개발제한구역 해제지역 주택사업 대상 여부. 대규모 집단취락 해제지역 중 재개발, 뉴타운사업 등 주택사업을 하는지에 대한 여부를 문의

| 회신내용 | 대규모 집단취락은 인구1천명 또는 주택 300호 이상인 경우 개발제한구역에서 해제된 지역으로 현재 강서구 개화동(개화), 서초구 방배동(전원) 및 염곡동(염곡), 강남구 자곡동(못골), 율현동(방죽1) 및 세곡동(은곡), 도봉구 도봉동(무수골), 종로구 부암동 집단취락은 주택사업지역이 아니며,

노원구 상계4동(희망촌), 상계1동(노원), 강동구 강일동(강일), 성북구 정릉동, 은평구 진관내동, 진관외동 및 구파발동(은평뉴타운), 노원구 중계동(104마을)은 각각 주택사업을 하고 있는 지역으로 주택사업관련하여 보다 자세한 사항은 관할 자치구청에 문의

(도시계획과-8209, 2013.06.07.)

CASE 11

질의내용	개발제한구역 내 경계선관통대지여부. 서초구 염곡동 ○○번지 개발제한구역관련 경계선관통대지 여부를 문의

| 회신내용 | 경계선 관통대지는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조(개발제한구역의 지정 및 해제의 기준)제3항제6호에 따르면 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 면적이 1천제곱미터 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되어 있는 필지로 귀하께서 요청하신 필지는 53-2번지와 하나의 필지(1978년 7월 15일이전)였으나 토지분할 등으로 인하여 경계선 관통대지 요건을 상실하였으므로 경계선 관통대지에 해당되지 않음

(도시계획과-9042, 2013.6.24.)

CASE 12

질의내용	성북구 정릉동 일원의 임야 등 건축물이 없는 토지가 개발제한구역 해제된 사유에 관한 사항

| 회신내용 | 동 지역은 71년 개발제한구역으로 지정된 이후 우선해제지역에 포함되어 개발제한구역 해제를 추진하게 되었으며 해제 경계선 설정의 기본방향은 다음과 같았습니다.

가. 집단취락을 대상으로 해제범위 설정
- 주택이 있는 필지를 대상으로 GB 해제

나. GB훼손을 최소화하는 범위내에서 경계선 설정
- GB해제로 인한 과도한 개발방지

다. 기존 공원,녹지 등을 고려하여 해제범위 설정
- 보전적 도시계획사항 반영

라. 서울시의 특수성 반영
- 과밀확산 방지

이에 따라 우리시에서는 당시 서울시정개발연구원과 공동으로 자치구 협조를 얻어 기초자료 조사 및 경계선 설정(안)을 마련하였고, 개발제한구역 자문단, 도시정책회의, 도시계획위원회 등의 자문과 관계기관 협의를 거쳐 최종적으로 경계선을 설정하였으며, 성북구 정릉3동은 적법한 행정절차를 거쳐 20003.11.10일 해제고시 되었음.

(도시계획과-16143, 2013.11.11.)

CASE 13

질의내용	강남구 자곡동 ○○○-○ 일대의 개발제한구역 해제와 관련

| 회신내용 | 서울시의 개발제한구역 관리 기본정책은 도시환경을 보전하고 오픈스페이스와 녹지공간을 제공하며 난개발을 방지하는 등 시민에게 제공하는 환경적 가치가 매우 높은 공간으로 도시민의 쾌적한 환경 조성과 지속가능한 도시를 위해 보존을 원칙으로 하며,

공익적 목적에 부합하는 경우에 한해 제한적으로 공영개발을 통하여 개발제한구역 해제를 추진하고 있습니다.(보금자리주택 등)

다만, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항에 따라 집단취락, 단절토지, 경계선 관통대지 등의 경우로서 법령 및 관련 지침에서 정하고 있는 기준에 부합하는 경우에 한해 매우 엄격하게 개발제한구역을 해제하고 있습니다.

○○○님이 문의하신 강남구 자곡동 ○○○-○ 일대는 현재 기준으로 개발제한구역 해제대상이 되지 않으며, 현재까지는 별도의 해제계획이 없음을 알려드립니다.

(도시계획과-14740, 2016.10.7.)

CASE 14

질의내용	서울시 개발제한구역 해제가능총량

| 회신내용 | 「2020 수도권 광역도시계획」 상 서울시 개발제한구역 해제 총량 이후 집단취락, 지역현안사업, 국민임대주택 건립에 따라 일부 개발제한구역이 해제되었으며, 현재 잔여물량은 2.456㎢입니다.

아울러, 우리시의 개발제한구역 기본 정책은 도시민의 쾌적한 환경조성과 지속가능한 도시를 위해 보존을 원칙으로 하며, 공익적 목적에 부합하는 경우에 한해 제한적으로 개발제한구역 해제를 추진하고 있습니다.

다만, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항에 따라 집단취락, 단절토지, 경계선 관통대지 등의 경우나 국민임대주택 보급 등 공익적 목적에 부합하는 경우, 법령 및 관련지침에서 정하고 있는 기준에 따라 매우 엄격하고 제한적으로 개발제한구역을 해제하고 있음을 알려드립니다.

(도시계획과-17736, 2016.11.30.)

CASE 15

질의내용	강동구 상일동 ○○-○ 일대의 단절 토지 여부 확인 및 1만~3만㎡ 규모 단절토지의 개발제한구역 해제계획 문의

| 회신내용 | 우선, 관련법 및 지침, 국토교통부 규정에서 정의하는 단절토지의 기본요건은 아래와 같습니다.

- 도로(소로2류 8m 이상)·철도·하천개수로(지방하천 이상)로 인하여 단절된 3만㎡ 미만의 토지로서 개발제한구역 이외의 토지와 접한 토지
- 단절요인(도로·철도·하천개수로)은 도시계획시설로 결정되고, 집행(시설준공)이 완료된 경우에 한함

귀하께서 문의하신 상일동 ○○-○ 일대를 단절토지로 인정하기 위한 단절요인을 검토한 결과, 초광로 ○○○번길의 경우 현황도로로서 도시계획시설로 결정

된 도로가 아닌 것으로 확인되어 상일동 ○○-○ 일대는 단절토지의 기본요건에 해당하지 않음을 알려드립니다.

서울시는 지난 '17.5.18~6.1 (14일간) 1만㎡미만 단절토지 10개소와 경계선 관통대지 8필지의 개발제한구역 해제를 위한 주민공람을 실시한 바 있으며, 이후 도시계획 변경을 위한 관련 절차를 이행 중에 있습니다만, 귀하께서 문의하신 1만㎡~3만㎡ 규모 단절토지의 개발제한구역 해제에 대해서는 현재까지 구체적인 계획이 없음을 알려드립니다.

서울시 개발제한구역은 보존이 원칙이며, 단절토지의 기본요건에 해당하는 토지에 대해서도 개발제한구역 해제로 인하여 그 지역과 주변지역에 무질서한 개발 또는 부동산 투기행위가 발생하거나 그 밖에 도시의 적정한 관리에 지장을 줄 우려가 없는지 신중하게 검토하여 해제를 추진하고 있음을 알려드리니 이점 양지하여 주시기 바랍니다.

(도시계획과-14442, 2017.9.19.)

CASE 16

질의내용	개발제한구역 내 경계선관통대지와 관련하여 여러 질문

| 회신내용 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제6호에 의하면 경계선 관통대지의 정의를 ①대지의 면적이 1천제곱미터 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되어야 하며, ②그 대지 중 개발제한구역인 부분의 면적이 기준 면적 이하일 것이라고 규정하고, 그 기준면적은 시·도 조례로 정하도록 하고 있습니다.

이와 관련하여 「서울특별시 도시계획조례」 제55조의3에 의하면 경계선 관통대지 중 개발제한구역인 부분의 해제 기준 면적은 1천제곱미터 미만으로 한다고 규정하고 있습니다.

서울시는 1천제곱미터 미만의 범위내에서 필지별 공통으로 적용가능한 면적기준을 개발제한구역 비율 50%로 정하여 경계선 관통대지를 정의하고 있는 것입니다.

아울러, 개발제한구역 기준면적을 50%로 정한 사유에 대해 살펴보면, 만약 하나의 필지 면적 중 단 1%를 제외한 99%의 면적이 개발제한구역이라고 가정해 볼 때, 1971~1972년 정부가 개발제한구역 지정 당시 합리적인 경계선 설정이 있었다면 나머지 1%부분의 누락 없이 필지전체가 개발제한구역으로 지정되었을 것입니다.

서울시의 경우, 여러사례의 경계선 관통대지를 조사하여 객관적이며, 공감이 가능한 수준으로 개발제한구역 해제가 가능한 경계선 관통 기준을 50%라고 판단하였습니다.

(도시계획과-14850, 2017.9.26.)

CASE 17

질의내용	은평구 진관동 산○○, 산○○-○, 산○○-○번지에 대해 개발제한구역 해제 가능 여부를 문의

| 회신내용 | 우리시의 개발제한구역 기본 정책은 도시민을 위한 쾌적한 환경조성과 지속가능한 도시를 위해 보존을 원칙으로 하며, 공익적 목적에 부합하는 경우에 한해 제한적으로 개발제한구역 해제를 추진하고 있습니다.

다만, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항에 따라 집단취락, 단절토지, 경계선 관통대지 등의 경우로서 법령 및 관련지침에서 정하고 있는 기준에 부합하는 경우 매우 엄격하고 제한적으로 개발제한구역을 해제하고 있습니다.

법령 및 관련지침에 따라 검토한 결과 ○○○님의 소유토지인 은평구 진관동 산○○, 산○○-○, 산○○-○번지의 경우 단절토지 등 개발제한구역 해제요건에 부합하지 않음을 알려드리니, 이점 양지하여 주시기 바랍니다.

(도시계획과-16088, 2017.10.24.)

CASE 18

질의내용	서초구 우면동 ○○○-○ 일대 토지가 개발제한구역 관계법령에서 정하는 '단절토지'에 해당되는지 문의하신 사항

| 회신내용 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조제3항제5호」 및 「개발제한구역의 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립 지침 1-3-2」에서는 '단절토지'를 다음과 같이 정의합니다.

(단절토지)
도로(중로2류 15m 이상)·철도·하천개수로(지방하천 이상)로 인하여 단절된 3만 제곱미터 미만의 토지로서 개발제한구역 이외의 토지와 접한 토지를 말하며, 도로(소로2류 8m 이상)로 인하여 단절되고 토지이용현황, 주변 환경 등을 고려할 때 시·도지사가 개발제한구역으로 관리할 필요성이 현저히 낮다고 판단하는 3만 제곱미터 미만의 토지를 포함한다.
※ 도로·철도·하천개수로의 경우 집행된 도시계획시설만 해당(국토부 세부기준)

문의하신 서초구 우면동 ○○○-○ 일대의 경우 관계규정에서 정하는 단절요인이 확인되지 않아 단절토지로서 GB해제 검토대상이 아님을 알려드리니 이점 양지하여 주시기 바랍니다.

(도시계획과-19146, 2017.12.15.)

CASE 19

질의내용	사찰부지 내 개발제한구역 불상설치 면적 중 불법으로 설치된 불상 면적만큼 대체토지로 제공 가능 여부 또는 타부지를 매입 후 서울시 기부채납이 가능한지 질의

| 회신내용 | 귀 법인에서 관심을 가져주시는 우리시의 개발제한구역 관리 기본 정책은 도시민을 위한 쾌적한 환경조성과 지속가능한 도시를 위해 보존을 원칙으로 하며, 공익적 목적에 부합하는 경우에 한해 매우 제한적이며 신중하게 개발제한구역 해제를 검토하고 있음을 알려드립니다.

이에 귀 법인에서 문의하신 위반행위 시정을 위해 불법으로 설치된 불상 면적만큼의 대체지 제공 또는 타부지 매입 후 기부채납을 위한 개발제한구역의 조정은 어려움을 알려드리니 이점 널리 이해하여 주시기 바랍니다.

(도시계획과-6880, 2018.5.8.)

5 특례 적용 관련

❶ 기존건축물 특례(국토계획법) 적용 관련

CASE 1

질의내용	「국토계획법 시행령」 제93조에 의한 기존 건축물의 특례 규정에 따라 건축물의 일부를 종전과 같은 규모로 개축하고자 하는 경우, 현행 용도지역상 용적률 상한을 초과할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토계획법 시행령」 제93조에 의한 기존 건축물의 특례는 기존 적법한 건축물이 법령의 제·개정, 용도지역의 변경 등으로 당해 용도지역의 건축행위제한기준(허용 건축물의 종류, 규모, 건폐율 및 용적률 등) 등에 부적합하게 된 경우에도 이를 변경 없이 이용·사용하는 것은 이를 인정하는 규정이며

건축물을 증·개축하는 경우에는 증·개축하고자 하는 부분이 당해 용도지역 건축행위제한기준에 적법한 경우에는 이를 허용하고 있는 바, 용적률은 건축물의 일부분에 대하여 상정할 수 없는 것이므로 개축하는 경우 기존 건축물과 개축하는 부분을 합한 전체 건축물에 대한 용적률을 산정하고 이를 기준으로 하여 현행 용도지역의 용적률 범위 내에서 건축(개축)허가를 하여야 하는 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-7281호, 2009.12.22. /
서울시 도시관리과-17280호, 2009.12.23.)

CASE 2

질의내용	종전의 용도지역에서 가능한 건축물 용도로 건축허가를 받아 공사에 착수하고 준공되었으나, 건축공사 기간 중 도시관리계획이 변경되어 현행 용도지역에서는 부적합한 건축물의 용도에 대하여 식품위생업법에 의한 영업허가 신고 수리가 가능한 지 여부

| 회신내용 | 기존의 건축물은 도시관리계획 결정·변경 등의 사유로 현행 용도지역의 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 함)」 시행령 제93조제2항 및 동 법률 시행규칙 제13조의2의 규정에 의하여 "당해 건축물의 기존용도가 건축법 제29조의 규정에 의한 건축물대장에 의하여 기존용도가 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용 할 수 있다"라고 되어 있으므로

질의하신 건축물이 「국토계획법」의 규정에 의하여 적법한 절차를 거쳐 준공된 기존의 건축물이라면 당해 건축물의 기존용도가 관련규정에 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용 할 수 있음을 알려드립니다.

아울러, 「국토계획법」은 도시관리계획으로 결정된 용도지역 안에서의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항을 정하고 있는 규정이므로 「식품 위생업법」에 의한 영업허가 신고 수리 가능여부 등에 대하여는 관련법규정에 따라 검토되어야 할 사항입니다.

(건설교통부 도시정책팀-3444호, 2006.06.30.) /
(서울시 도시계획과-5931호, 2006.07.05.)

CASE 3

질의내용	「공중위생관리법」 제3조제1항 및 같은법 시행규칙 제3조제2항에 따른 숙박업 신규 영업신고와 관련하여 준주거지역에 영업 중이던 기존 숙박업(일반)의 폐업신고로 새로운 영업자가 숙박업 신규 영업 신고서를 제출한 경우 신규 영업신고 가능여부 질의

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조 제5항에 따르면 기존 건축물이 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인되는 경우(기존 용도에 따른 영업을 폐업한 이후 기존 용도 외의 용도로 사용되지 아니한 것으로 확인되는 경우를 포함)에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있다고 규정하고 있으나, 숙박업 영업신고에 대하여는 신고수리 소관부서에서 관련 법령검토 등을 거쳐 적의 처리하여야 할 사항으로 판단됨

(서울시 도시계획과-7041호, 2015.5.9.)

❷ 관광숙박시설 용적률 특례(관광숙박시설 확충 특별법) 적용 관련

CASE 1

질의내용	'12.7.27. 관광숙박시설 확충을 위한 특별법에 따라, 12.9.3. 관할구청 건축위원회의 조건부 동의를 득한 상태로, '12.10.5일자 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준 범위 내에 속하였다면, 또 다시 건축심의 없이 이미 받은 건축심의가 유효하다고 판단되는데 의견은

| 회신내용 | 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」이 마련('12.10.5)되기 전 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에 규정한 용적률까지 기 건축심의를 받은 경우, 「관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준」 적용을 위한 건축위원회 재심의 여부는 인허가권자인 자치구청장이 판단할 사항입니다.

(서울시 도시계획과-17067호, 2012.11.27.)

CASE 2

질의내용	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 기 건축허가를 받은 사항에 대한 관광숙박시설 용적률 특례 적용 대상인지 여부

| 회신내용 | 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 등의 합리적 관리를 위해 면적 가중평균값을 적용토록 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 '12.2.1개정(시행 '12.8.2) 되었으며, 이 법 시행 당시 건축허가를 받은 경우 종전규정을 적용받을 수 있도록 경과조치가 마련되었음. 또한 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행('12.7.27)으로 우리시는 용적률 특례 규정에 대한 용적률 및 높이관리 기준을 마련하여 운용하고 있음

문의하신 기 업무시설로 건축허가를 받은 사항을 관광숙박시설로 설계변경 할 경우 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 특례 적용이 가능하나, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 용적률은 현행 규정(면적 가중평균한 용적률)을 적용 받아야 할 것입니다. 다만, 설계변경 가능 여부에 대하여는 인허가권자인 자치구청장과 협의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-16527호, 2012.11.16.)

CASE 3

질의내용	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 시행에 따른 "관광숙박시설 용적률 적용 업무처리지침(2011.8)" 적용여부

| 회신내용 | 문화체육관광부에서는 관광숙박시설 확충을 위하여 호텔에 대한 용적률 적용범위를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제1항까지 완화할 수 있도록 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」을 제정하여 2012.7.27일 시행함에 따라, 우리시는 용적률 특례 규정에 대한 도시관리 문제를 최소화하고 양질의 관광숙박시설 공급을 지원하기 위하여 용도지역 및 사업별 특성을 고려한 용적률·높이관리 기준을 마련하여 운용할 예정입니다.

다만, 우리시는 특별법령 제정 이전 준주거지역 및 상업지역에서 관광숙박시설을 건축하는 경우 용적률의 1.2배 범위 안에서 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 용적률을 완화할 수 있도록 2011.7월 도시계획조례를 개정하고, 이에 대한 용적률 적용 업무처리지침을 마련하여 운용하고 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-12963호, 2012.09.12.)

CASE 4

질의내용

용적률 완화 대상지 입지요건을 충족하고 400%까지 용적률 완화가 가능한 제3종 일반주거지역에서 용적률 산정예시와 같이 건축가능용적률이 354%일 경우 건축계획 용적률을 300% 이하로 계획시 자치구 위임사항인지 아니면 서울시 심의 대상인지?

용도지역	특별법 용적률 (A)	조례 용적률 (B)	인센티브 용적률 (C=A-B)	인센티브 확보 용적률 (D=C×계수)	계수 적용					건축가능 용적률 (B+D)
					계수 (a×b×c×d)	상대정화 구역 (a)	인접지 주거비율 (b)	공개공지 면적 (c)	객실 비율 (d)	
3종 일반	400	250	150	104	0.69	×	65%	법정면적 12% 추가확보	76.6%	354
						1.0	0.83	0.90	0.93	

| 회신내용 | 우리시 「관광숙박시설 용적률 특례 운영기준」에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제1항에 의한 용적률 범위를 초과하는 제2종(300%), 제3종(400%)은 주간선도로 이상 연접하고 건축물 연면적이 5천㎡ 이상인 경우 시 도시계획위원회 심의대상입니다.

따라서 특별법 용적률 400% 적용은 제3종일반주거지역에서 「국토계획법시행령」 제85조 제1항에 의한 용적률 보다 추가완화 받기 위해 인센티브 용적률을 값을 산출하였으므로 건축가능 용적률 354%이지만, 건축계획 용적률이 300% 이하일 경우라도 서울시 심의대상임을 알려드리오니 관련업무에 참고 하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-5452호, 2014.4.15.)

CASE 5

질의내용	「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 의한 관광숙박시설 용적률 완화를 받을 수 있는지에 대한 질의

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」에 의하면 준공업지역 내 공동주택 건축에 대해서, 공장부지에는 공동주택 건축을 불허하며, 공동주택 건축이 가능한 경우도 용적률 250% 이하 등의 규정을 적용하고 있습니다.

그리고, 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」은 관광숙박시설의 확충을 위한 법률로 준공업지역내 공동주택 건축시에는 적용되지 않습니다.

따라서, 준공업지역내 비공장부지에 관광숙박시설과 공동주택을 동일 건축물에 건축시에는 「서울특별시 도시계획조례」에 의한 준공업지역내 공동주택 건축관련 규정도 적용되므로 해당 건축물의 용적률은 250% 이하임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-8035호, 2015.5.27.)

CASE 6

질의내용	귀하께서는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제10조(용적률에 관한 특례) 제1항 및 「서울특별시 관광숙박시설 용적률 특례 운영기준」에 따라 931.21%까지 용적률을 완화심의를 받고, 용적률 924.55%로 준공한 건물에 대해 5.66%만큼의 범위내에서 증축이 가능한지 여부받을 수 있는지 질의

| 회신내용 | 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따르면 호텔시설을 건설하는 경우 용적률을 완화할수 있으며 이 경우 「서울특별시 관광숙박시설 용적률 특례 운영기준」에 따라 자치구 건축위원회 및 서울특별시 도시계획위원회 심의를 통하여 완화를 결정하게 됩니다.

귀하께서 말씀하시는 건축가능 용적율이 931.21% 이하로 산정되었다 하더라도 현 924.55%의 용적률은 자치구 건축위원회를 통해 건축계획 등을 고려하여 완화를 결정 받은 사항으로 추가적인 완화를 받기 위해서는 허가권자의 판단 후

사업계획(변경)승인을 득하여야 하며, 이 때 객실 외에 부대시설의 증·개축일 경우는 용적률 완화대상에서 제외됨을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-8996호, 2016.5.23)

❸ 역세권 장기전세주택 건립 관련

CASE 1

질의내용	역세권 장기전세주택 건립가능 여부

| 회신내용 | 우리시는 보행접근 및 대중교통 이용이 편리한 역세권 중 도시기본계획 중심지체계 상 지역중심 이상 역세권 및 경관중점관리구역 등을 제외한 철도역 중심으로부터 반경 500m 이내의 일단의 지역에 한하여 장기전세주택을 건립하는 경우 용적률을 완화하는 도시계획 조례 시행규칙을 개정하였습니다.

조례 시행규칙 개정전 「역세권 장기전세주택 관련 지구단위계획 수립 및 운영기준」에 의해 "사용승인 시점에 개통 예정인 역"까지 역세권에 포함하였으나, 무분별한 역세권 난개발 방지 및 도시경관상 부조화 방지 등 장기적인 도시관리를 위하여 주민제안 시점에서 철도역이 설치 완료되어 개통된 역으로 도시계획조례 시행규칙 제16조의2 규정에 적합한 경우에 한하여 장기전세주택 건립에 따른 용적률을 완화 적용 받을 수 있습니다.

(서울시 도시계획과-15382호, 2012.10.24.)

CASE 2

질의내용	역세권 장기전세주택 도시환경정비사업 제안서 신청('12.8.8)과 관련하여, 도시계획조례 시행규칙 부칙조항에 의한 경과규정 적용 가능여부

| 회신내용 | 대상지는 우리시 중심지 위계상 지역중심에 해당하나, '09.6월 천호지구 지구단위계획 특별계획구역 지침에 의거 "장기전세주택 도입시 서울시 역세권 장기전세주택 건립 관련 지구단위계획 수립 및 운영기준 적용"토록 계획된 지역으로 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화 경과 규정을 받을 수 있는 지역이며

또한 조례 시행규칙 시행 당시('12.8.9) 관련규정에 적합하게 정비구역 지정 신청서가 접수되었다면 경과규정을 적용 받아 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화 대상에 포함되어 도시환경정비사업 추진이 가능할 것으로 판단됩니다.

(서울시 도시계획과-13772호, 2012.9.25.)

CASE 3

질의내용	역세권 장기전세주택 건립 관련 경과조치 적용여부

| 회신내용 | 우리시는 보행접근 및 대중교통 이용이 편리한 역세권을 중심으로 반경 500m 일단의 지역에 한하여 역세권 장기전세주택 건립을 추진하고 있으며, 무분별한 역세권 난개발 방지를 위해 도시기본계획의 중심지체계 상 지역중심 이상의 역세권은 용적률 완화 적용 대상에서 제외하였으나, 기존 역세권 장기전세주택 사업 신청지역에 대해서는 부칙조항을 마련하여 경과규정을 적용 받을수 있도록 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」을 개정하고 '12.8.9 공포・시행하였습니다.

대상지는 우리시 도시기본계획 상 영등포 부도심에 해당하는 지역이나, 조례 시행규칙 시행이전인 '12.7.24일 관련규정에 적합하게 "신길역세권 장기전세주택 건립 관련 도시환경정비계획 주민 제안"이 접수된 지역이라면 경과조치에 의하여 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화 경과규정을 적용 받을 수 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-12341호, 2012.08.30.)

CASE 4

질의내용	역세권시프트 관련 도시기본계획 중심지체계상 지구중심 이하의 지역에만 가능하도록 되어 있는데, 2020도시기본계획을 보면 도심, 부도심, 지역중심의 경계선이 구체적으로 나타나 있지 않는데, 역세권시프트 제한지역인 도심, 부도심, 지역중심을 판별하는 기준은

| 회신내용 | 도시기본계획은 도시의 미래상, 도시발전전략 및 도시관리의 기본방향을 제시하는 계획으로서 「2020 서울도시기본계획」에서는 2011년 계획에서 제시된 기존 공간구조 개편구상을 존중하고, 서울 대도시권의 광역생활권에 부응하는 중심지 기능 강화 등을 위해 1도심, 5부도심, 11지역중심, 53지구중심의 중심지체계로 구성하였습니다.

다만, 도시는 지속적인 성장과 발전을 거듭하여 변화하는 유기체로서 중심지 체계에 따른 부도심, 지역중심, 지구중심 등에 대한 구체적인 경계를 설정하는 것은 도시의 이러한 특성을 저해하는 요인이 될 우려가 있으므로 도시기본계획에서는 부도심, 지역중심 등에 대한 구체적인 경계선을 설정하지 않고 있습니다.

(서울시 도시계획과-11573호, 2012.08.17.)

CASE 5

질의내용	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 부칙(제3871호 2012.8.9.) 제2조(장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화 기준 적용 등에 관한 경과조치)에 의하면 "이 규칙 시행 당시 관련 규정에 적합하게 지구단위계획 수립 주민제안, 사전자문 또는 정비구역 지정 신청서를 접수하여 그 절차가 진행중이거나, 기 결정 고시된 지역은 제16조의2 규정에도 불구하고 "규칙으로 정하는 지역"으로 본다"라고 규정되어 있는 바, 해당 조례 시행규칙 공포일 이전에 신청한 역세권 장기전세주택을 포함한 도시환경정비사업을 폐기하고, 현 시점에서 주택법에 의한 지역주택조합 방식 등 타 사업방식으로 전환하여 신청(주민제안)할 경우 위 경과규정에 의거 용적률을 완화 받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | [갑설]

구역계의 변경이 없다면 현시점에서 사업방식을 바꾸어도 경과규정의 적용대상

[을설]

사업계획 변경하여 재신청시 '구역 공포일 이전 신청 민원' 이나 '진행중 민원'으로 볼 수 없으므로 경과규정 적용은 불가

[회신내용 : 을설이 타당]

해당 경과규정은 용적률 완화를 받는 역세권 장기전세주택 사업 가능지역을 지구중심 이하 지역으로 규정함에 따라 지역중심 이상의 지역에서 기존에 이미 추진중이던 사업을 구제하기 위함임

따라서, 종전에 진행 중이던 사업을 폐기하고 현시점에서 새로운 사업을 신청한다면 동 경과규정의 적용 대상이 아님.

(서울시 도시계획과-10081호, 2014.7.15)

CASE 6

질의내용	역세권 장기전세주택 사업시행시 용적률 완화를 받을 수 있는 역세권에 대한 질의

| 회신내용 | 우리시에서는 장기전세주택 공급 촉진을 위하여 역세권에 장기전세주택 건립시 용적률 완화 기준을 적용하고 있습니다. 다만, 무분별한 역세권 개발 방지를 위하여 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」제16조의2에 따라서 장기전세주택 공급시 용적률 완화 적용을 받을 수 있는 역세권을 도시기본계획의 중심지체계상 지구중심 이하에 해당하는 지역으로 한정하고 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-18437, 2015.12.7.)

CASE 7

질의내용	「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제4항제4호의 역세권 적용과 관련 건립예정인 신안선 철도역의 반경 500M 이내도 역세권으로 볼 수 있는지

| 회신내용 | 「서울특별시 지구단위계획 수립기준 유형별 지구단위계획수립기준」 역세권 장기전세주택 건립에 따른 지구단위계획"2-5-3에서 역세권이란 보행접근이 가능하고 대중교통이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 모든 개통역(사용승인시점에 개통 예정인 역을 포함한다)임을 알려드리니 도시관리계획의 입안권자인 자치구청장에 문의하여 도움을 받으시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-7612, 2017.5.19.)

CASE 8

질의내용	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제16조의2에 의한 역세권 범위와 관련하여 승강장의 중심점을 "도시계획시설이 결정된 정거장"으로 보아야 하는지 또는 "서울시 도시계획포털"을 기준으로 하여야 하는지

| 회신내용 | 철도역 중심(각각의 승강장의 중심점)의 기준은 도시계획시설 결정고시된 도면을 기준으로 하여야 할 것임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-11133, 2016.7.29.)

❹ 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 적용 관련

CASE 1

질의내용	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 적용 관련

| 회신내용 | 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 등의 합리적인 관리를 위해 면적 가중평균값을 적용토록 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 '12.2.1개정(시행 '12.8.2) 되었으며, 이 법 시행당시 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우는 종전 규정을 적용받을 수 있도록 경과조치가 마련되었습니다.

질의하신 기 건축허가를 각각 받은 두 개의 대지를 하나의 대지로 합병하여 설계변경 하실 경우 두 건의 건축허가 중 한 건은 경과조치에 의하여 종전 규정을 적용받을 수 있을 것이나, 한 건은 현행 규정(면적 가중평균한 용적률)을 적용받아야 할 것입니다. 다만, 설계변경 가능여부에 대하여는 인허가권자인 자치구청장과 협의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-16485호, 2012.11.15.)

CASE 2

질의내용	「국토계획법 시행령」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) 운용 관련

| 회신내용 | 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우, 건축물 건축시 건폐율·용적률·허용건축물 등은 각각의 용도지역 등의 기준을 적용하는 것이 원칙이며, 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 예외적으로 「국토계획법」 제84조제1항의 규정을 적용하는 것임.

※ 하나의 대지가 2 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우 적용예시(일반적 330제곱미터 기준, 도로변에 띠모양 지정된 상업지역에 걸치는 토지 660제곱미터 기준)

① 하나의 대지가 A+B토지로 구성되어 한쪽이 330제곱미터 기준 이하시

A 1종일반주거 (300㎡)	B 제2종일반주거 (340㎡)	⇒	건폐율, 용적률은 A, B지역 각각 가중평균, 건축물의 건축제한은 제2종일반주거지역 적용

② 하나의 대지가 A+B토지로 구성되어 각각 330제곱미터 기준 초과시

A 1종일반주거 (340㎡)	B 제2종일반주거 (331㎡)	⇒	건폐율, 용적률, 건축제한은 A, B지역 각각적용

③ 하나의 대지가 A+B토지로 구성되어 각각 330제곱미터 기준 이하시

A 1종일반주거 (300㎡)	B 제2종일반주거 (330㎡)	⇒	건폐율, 용적률은 A, B지역 각각 가중평균, 건축물의 건축제한은 제2종일반주거지역 적용

* 660제곱미터 기준에 해당하는 사항도 위 ①, ②, ③ 예시와 같음.

(국토해양부 도시정책과-5250호, 2012. 8. 16.)

CASE 3

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 개정에 따른 용도변경 관련 질의

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 부칙 제6조(둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 대지에 대한 적용 기준에 관한 경과조치)에는 이 법 시행(2012.08.02) 당시 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우에 있어서 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준은 제84조제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용하므로 기존 건축허가의 범위내(건폐율 및 용적률이 증가하지 않는 범위)에서 관광호텔로의 용도변경은(관련법에 의한 사업승인 등의 절차를 거친 경우) 가능할 것으로 판단되나, 이 경우 용도변경 하고자 하는 사항이 관련법에 저촉됨이 없어야 할 것이며, 사업승인된 관광호텔을 추후 타 용도로의 변경하고자 할 경우에도 건축법 등 관련법에 저촉이 없을 경우 가능할 것으로 사료되나, 기타 자세한 사항은 허가권자인 해당 지자체에 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-125, 2013.1.4.)

CASE 4

질의내용	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률 적용 관련 질의

| 회신내용 | 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 합리적 관리를 위해 대통령령으로 정하는 규모(노선상업 660㎡, 그 밖의 경우 330㎡) 이하인 경우 건폐율 및 용적률은 각 용도지역별 면적 가중평균값을 적용하고, 그 밖의 건축제한은 가장 넓은 부분의 규정을 적용하도록 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조가 '12.2.1 개정(시행 '12.8.2) 되었으며, 상업지역내 무분별한 주거용 건물 신축을 막고 상업지역 기능에 부합한 건축물을 유도하기 위하여 주거복합건물(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 건축물) 건축시 주택 비율이 증가 할수록 용적률을 감소시키는 용도용적제[도시계획조례 제55조 제3항(별표3)]를 운영중인 바,

둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 일반상업지역의 건축제한을 받아 주거복합건물을 건축하는 경우 해당 용적률은 「도시계획조례」 별표3의 주택연면적 비율에 따른 용적률과 해당 주거지역의 용적률을 면적 가중평균하여 산정하여야 함

(서울시 도시계획과-862, 2013.1.21.)

CASE 5

질의내용	둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 제3종일반주거지역)에 걸치는 대지의 용적률 산정에 대한 질의

| 회신내용 | 상업지역 안에서 주거복합건물의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 위임된 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제3항에 따라 주거비율에 따라 정해지는 용적률이 그 대지의 용적률이므로, 용도용적제를 적용하여 산정 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따른 가중평균 적용함을 알려드립니다. 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적에 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용함을 알려드립니다.

「주택법 시행령」 제15조에 의거 사업계획승인대상 세대수는 공동주택(아파트) 30세대 이상(단, 준주거 상업지역에 건축하는 주상복합 건축물은 300세대 이상)임을 알려드리며, 구체적 사항에 대하여 인허가권자인 자치구(건축과)에 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-9355, 2015.6.19.)

CASE 6

질의내용	건축허가사항 변경 시 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 용적률 경과조치 적용 관련 질의

| 회신내용 | (갑설)

부칙에서 “종전 규정을 따른다”는 것은 건설교통부 통보사항(2003)에 따라 당초 허가받은 범위(건폐율, 용적률 등)내에서 설계변경하는 경우로, 당초 허가받은 범위를 초과할 경우 새로이 적용되는 규정(용적률 가중평균)을 적용해야 함.

(을설)

건설교통부 업무지침(2003)은 국토계획법 제정된 후 시행될 당시 구법(도시계획법)과의 관계에서 경과조치 적용을 위한 업무 이해를 돕기 위해 지침형식으로 정하여 통보한 사항으로 국토계획법 84조 개정 경과조치와는 직접적인 연관관계가 없으며,

대상지는 이미 부칙규정에 따라 종전 규정으로 건축허가를 받은 경우로써, 당초 허가받은 범위를 초과하는 경우라도 녹색건축법에 따른 인세티브 용적율을 종전 허가받은 용적률에 추가로 반영하여 설계변경 건축 인허가가 가능함.

(서울시 도시계획과-14791, 2017.9.25.)

CASE 7

질의내용	기 건축허가받은 건축물에 대하여 「국토계획법」 제84조(둘 이상의 용도지역지구 구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) 부칙 경과조치가 적용될 때 인센티브를 추가하여 종전에 허가받은 용적률을 초과하게 되는 설계변경 허가가 가능한지 여부? (갑설) 부칙에서 "종전 규정을 따른다"는 것은 건설교통부 통보사항(2003)에 따라 당초 허가받은 범위(건폐율, 용적률 등)내에서 설계변경하는 경우로, 당초 허가받은 범위를 초과할 경우 새로이 적용되는 규정(용적률 가중평균)을 적용해야 함. (을설) 건설교통부 업무지침(2003)은 「국토계획법」 제정된 후 시행될 당시 구법(도시계획법)과의 관계에서 경과조치 적용을 위한 업무 이해를 돕기위해 지침형식으로 정하여 통보한 사항으로 국토계획법 84조 개정 경과조치와는 직접적인 연관관계가 없으며, 대상지는 이미 부칙규정에 따라 종전 규정으로 건축허가를 받은 경우로써, 당초 허가받은 범위를 초과하는 경우라도 녹색건축법에 따른 인세티브 용적율을 종전 허가받은 용적률에 추가로 반영하여 설계변경 건축 인허가가 가능함.

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

이때, 「국토계획법」 제84조제1항에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 "용도지역 등"이라 함)에 걸치는 경우 각 용도지역 등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(국토계획법 시행령 제94조에 의거 330제곱미터, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역의 경우 660제곱미터) 이하이면 건폐율·용적률은 가중평균한 값을 적용하고 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용하여야 하나, 대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 경우에는 용도지역선을 기준으로 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 관한 규정(건폐율, 용적률, 허용 건축물 등)을 적용하여야 할 것입니다.

아울러, 「국토계획법」 부칙 제6조(둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 대지에 대한

적용 기준에 관한 경과조치)에 따라 이 법 시행(2012.08.02.) 당시 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우에 있어서 둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 토지에 대한 적용기준은 제84조제1항의 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용하나, 이 법 시행 이후 기존에 허가받은 범위를 초과하여 용적률이 증가하는 내용으로 설계를 변경하고자 하는 경우에는 현행 법령을 적용하여야 할 것으로 사료됩니다.

우리부 의견 : 갑설

[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.] 끝.

(국토교통부 도시정책과-10229 2017.10.23.)

CASE 8

질의내용	1필지의 토지가 상업지역(150㎡)과 일반주거지역(483㎡)에 걸쳐 있는 경우 각각 용도지역에 관한 규정을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 1필지의 토지가 2이상의 용도지역 등에 걸치는 경우, 각 용도지역 등에 속한 토지면적이 330㎡(노선상업지역의 경우 660㎡) 이하인 때에는 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용함.

(서울시 도시계획과-11856호, 2005.12.19.)

❺ 기타 용적률 관련

CASE 1

질의내용	정비계획의 수립 및 정비구역 지정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 '국계법'이라 함)제52조 제1항 제1호, 동조 제3항 및 동법 시행령 제46조 제5항의 규정에 의하여 - 용도지역 세분의 변경이 되었거나 「국토계획법」 제52조 제3항의 규정을 준용하여 건축물의 층수제한을 완화 받았을 때 - 「국토계획법」 제76조의 규정에 의한 층수제한으로 인하여 임대주택 확보를 위한 용적률의 완화가 사실상 불가능할 경우 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도정법'이라 함)시행령 제41조의2 제3항의 규정에 의한 임대주택의 공급비율을 완화할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 정비계획수립 시 결정된 용적률에 도정법 제30조의2 규정에 의한 용적률 완화를 추가적으로 받고자 하나 동법 시행령 제41조의2 제2항 각호의 어느 하나에 해당되어 용적률 완화가 사실상 불가능한 경우에는 동시행령 동조 제3항 규정에 의한 임대주택 공급비율 완화를 받을 수 있을 것이나

정비계획 수립 시 정한 계획용적률에 이미 임대주택 건설을 위한 용적률 완화가 포함되어 있는 경우라면 동시행령 규정에서 정한 용적률 완화가 사실상 불가능한 경우에 해당되지 않습니다.

(건설교통부 주거환경팀-1986호, 2007.12.28.)

CASE 2

질의내용	재정비촉진지구내 토지의 효율적이고 합리적인 이용계획을 수립하기 위하여 재정비촉진지구지정 당시 용도지역을 촉진지구 전체의 토지이용계획을 고려하여 A재정비촉진구역은 용도지역 상향(녹지지역 용적률 50% → 주거지역 용적률 200%), B재정비촉진구역은 용도지역 하향(주거지역 용적률 200% → 녹지지역 용적률 50%)한 경우 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 발생여부

| 회신내용 | 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조의 규정에 의하면 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위 안에서 대통령령이 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야 한다고 규정되어 있습니다.

따라서, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조 규정의 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 산정은 질의의 경우처럼 재정비촉진지구내 서로 다른 재정비촉진구역을 대상으로 증가되는 용적률을 산정하는 것이 아니라 사업을 시행하는 각각의 재정비촉진구역내에서 증가되는 용적률을 산정(※예시 참조) 하여야 할 것입니다.

※ 예시 : 재정비촉진지구내 갑이라는 재정비촉진구역(2만㎡)안에서 A지역(1만㎡)은 용도지역 상향(녹지지역 용적률 50% → 주거지역 용적률 200%)되었고 B지역(1만㎡)은 용도지역 하향(주거지역 용적률 200% → 녹지지역 용적률 50%)된 경우, 갑이라는 재정비촉진구역안에서 증가되는 용적률은 없음.

(건설교통부 주거환경팀-154호, 2007.08.02.)

CASE 3

질의내용	지구단위계획이 미 수립된 용도지구 안에서 사업부지의 일부를 공공시설부지(도로)로 제공하고, 공개공지 면적을 추가 제공할 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 7항에 정한 용적률 완화 규정과, 건축법 시행령 제27조의2의 공개공지 제공에 따른 용적률 완화 규정 모두를 적용받을 수 있는지

| 회신내용 | 공공시설부지에 따른 용적률 완화에 대한 것은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제7항에 "상업지역과 「도시 및 주거환경 정비법」에 정한 정비구역 안에서 그 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공할 경우 용적률의 200% 이하의 범위에서 시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 비율에 의해 완화"토록 정하고 있습니다.

따라서 공공시설부지 기부채납에 의한 용적률 완화기준을 적용하기 위해서는 위 해당사항을 판단하여야 할 것이며, 공개공지 조성에 따른 용적률 완화는 「건축법시행령」 제27조의2 제1항에 정한 시설물에 대하여만 적용토록 정하고 있으나, 보다 상세한 내용은 정확한 적용은 건축인허가를 담당하는 해당 자치구에 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-103464호, 2011.05.04.)

CASE 4

질의내용	「서울시 도시계획조례」 제55조 제10항에서 '대지의 일부를 공공시설로 제공하는 경우 해당 용적률의 200% 이하의 범위안에서 다음의 기준에 의하여 산출되는 비율 이하로 한다'라는 규정하고 있는 바 가) 여기서 '200% 이하'란 해당 용적률에 2배를 곱한 것인지 아니면 해당 용적률에 200%를 더한 값인지 여부 나) 또한 사대문안의 도시환경정비구역의 경우 '해당 용적률'에 대한 기준이 600%인지 800%인지 여부

| 회신내용 | 대지의 일부를 공공시설로 제공하는 경우 당해 건축물에 대한 용적률은 도시계획조례 제55조 제1항 내지 4항의 규정에 의한 해당 용적률(예 : 4대문안의 일반상업지역의 경우 600%)의 2배 이하의 범위안에서 조례가 정하는 기준에 의하여 산출되는 비율 이하로 합니다.

(서울시 도시계획과-62호, 2006.01.03.)

CASE 5

질의내용	용적률 완화에서, 허용용적률은 제1종지구단위계획에 대해서만 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조에는 지구단위계획에서 사용했을 경우의 '허용용적률'에 대한 용어의 정의가 있습니다.

단어의 일반적인 쓰임에 있어서와 마찬가지로 허용용적률도 지구단위계획 이외의 경우 또한 사용될 수 있을 것이며, 이때의 의미는 그 용어가 사용된 문서 또는 계획에서의 정의, 문장의 전후 맥락과 배경 등을 종합적으로 판단하여 해석할 수 있을 것으로 판단됩니다.

(서울시 도시계획과-8497호, 2014.6.13.)

용도지구에서의 행위제한

1. 미관지구내 행위제한
2. 고도지구내 행위제한
3. 취락지구내 행위제한
4. 경관지구내 행위제한
5. 보호지구안에서의 행위제한
6. 방화지구내 행위제한

CHAPTER

05

제 05 장

용도지구에서의 행위 제한

※ 용도지구는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 개정 및 시행('18.4.18.)에 따른 전면 재정비중이므로 향후 용도지구에서의 행위제한 사항이 변경될 수 있음.

1 미관지구내 행위제한

❶ 일반미관지구 관련

CASE 1

질의내용	이동 가능 시설물(물품적치, 유동광고물, 물품판매용 가판대 및 포장마차 등)이 관련규정에 의해 확보된 건축선 후퇴부분에 설치 제한되는 시설물인지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에 의한 건축선후퇴부분 : 「제1종지구단위계획 수립지침(보행동선계획)」의 "건축선 후퇴부분에 대한 구체적 공간처리 규정을 마련하여 보행에 장애를 주는 지장물의 설치 또는 주차공간으로 사용하는 것을 피하도록 한다"는 취지에 따라 지구단위계획에 의해 확보된 건축선 후퇴부분에는 이동 가능한 시설물도 설치할 수 없을 것임.

「건축법」에 의한 건축선 후퇴부분 : 건축선이 지정된 토지 내에서 보행이나 이

용에 지장을 초래하는 시설물(건축물)을 제한하고 있는 취지를 감안할 때 이동이 가능하더라도 상당기간동안 현저한 이동이 없는 경우로서 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 경우라면 건축법 제37조를 준수하여야 할 것임.

미관지구에 의한 건축선 후퇴부분 : 「건축법」 제36조2항에 의하여 구청장은 건축선을 따로 지정할 수 있으며, 동법 시행령 제31조제2항에 의하여 구청장은 4m 이하의 범위 안에서 건축선을 따로 지정할 수 있음. 또한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조제2항에 의하여 미관지구의 미관유지에 필요한 범위안에서 도시계획조례로 정하도록 하여, 「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항·제2항 규정에 의하여 건축선 후퇴부분에는 공작물· 주차장· 화단등이와 유사한 시설물을 설치할 수 없으며, 건축물 전면에 세탁물 건조대등 시설물의 설치도 제한되어 있음

따라서 미관지구 내 건축선을 지정하는 목적이 도시미관을 고려한 개방감 확보와 보행인의 접근 및 통행편익 향상인 점을 고려할 때, 건축선 후퇴부분에 물품적치· 주차장등 보행인의 통행에 불편을 주는 시설물은 설치가 금지되어야 할 것임.

(서울시 도시계획과-11768호, 2007.11.08.)

CASE 2

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항제1호 규정은 기존 건축물의 건축후퇴선에는 차량의 진·출입 금지를 위한 볼라드, 돌의자 등을 설치할 수 없고, 신축 또는 증축 등 허가시에만 설치가 가능한지 허가시점과 관계없이 공공의 목적에 부합할 경우 기존 건축물의 건축후퇴선에도 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조는 건축선 후퇴부분의 관리에 관한 규정으로 허가 또는 증축 등 허가시점으로 한정하고 있지 않습니다. 다만, 미관지구안의 건축선 후퇴부분은 대부분 사유지인 점을 감안한 토지소유권 문제와 지역여건에 대한 설치 타당성 등에 대하여는 허가권자인 구청장이 별도 판단할 사항임.

(서울시 도시계획과-8643호, 2006.09.26.)

CASE 3

질의내용	미관지구안의 건축선 후퇴부분에 건축물 부설주차장 설치가능 여부

| 회신내용 | 미관지구안의 건축선 후퇴부분에는 도시미관 향상 및 개방감 확보, 공중의 통행 편의 등을 위하여 「서울시 도시계획조례」 제46조에서 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 이와 유사한 시설을 설치할 수 없도록 규정하고 있음.

주차장이라 함은 「주차장법」 제2조에 의한 자동차의 주차를 위한 시설로 같은 법 제19조에 의하여 설치되는 건축물 부설주차장도 주차장의 일종으로 미관지구안의 건축선 후퇴부분에 설치가 제한되는 시설임.

(서울시 도시계획과-402호, 2006.01.12.)

CASE 4

질의내용	「국토계획법 시행령」 제73조 제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서 건축법 제36조제2항 및 동법시행령 제31조제2항의 규정에 의거 서울시조례 제46조에 의하여 건축선 후퇴부분에는 공작물. 담장. 계단. 주차장. 화단 및 기타 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다 하고 있으나, 본 건축물의 사용승인과 관련한 현장조사·검사 및 확인업무 대행 중 도로경계선과 건축선후퇴선 사이에 폭30㎝, 높이 20㎝~30㎝ 콘크리트구조물(도해 및 사진참조)이 설치되어있는 경우 이 구조물을 철거하지 않고 사용승인신청이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제46조 제1항에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구 안에서 건축법 제36조 제2항 및 동법시행령 제31조 제2항의 규정에 의하여 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하여, 건축선 후퇴부분에는 담장 등 이와 유사한 돌출 시설물의 설치를 원칙적으로 제한하고 있음.

그러나, 동 조례 동 조항의 단서조문에서 허가권자(구청장)가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드, 돌의자 등을 설치하거나, 보행자의 편익 또는 가로미

관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 도시계획위원회 심의를 거친 때 등에는 일정 시설물을 설치할 수 있도록 예외규정을 두고 있음.

따라서, 질의하신 사항이 위 단서조문의 경우에 해당되는지 여부 등은 허가권자가 검토할 사항으로 구체적인 사항은 관할 구청장에게 문의하시기 바람.

(서울시 도시계획과-10346호, 2005.11.02.)

CASE 5

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 동시행령 제73조 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 규정에 의거 미관지구안의 건축물이 가로변의 도시미관 및 기능향상과 개방감 확보, 보행자 편익증진 등을 위하여 「건축법」 제36조 제2항 규정에 의하여 지정된 건축선 후퇴부분이 경사지형으로 건축주가 건물의 1층 바닥레벨과 일치시키기 위해 건축선 후퇴선 부분에 데크(야외 마루 휴게공간)를 설치하였을 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법상 유지관리위반여부와 행정절차 및 처리방법은

| 회신내용 | 건축선 후퇴부분 등의 관리는 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 규정에 의거 건축법에 의거 지정된 건축선 후퇴부분에는 "공작물·담장·계단·주차장·화단 및 기타 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다"라고 규정하고 있어 건축선 후퇴부분에는 공작물 등 이와 유사한 시설물의 설치를 원칙적으로 제한하고 있음.

따라서 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 규정에 의거 건축법에 의하여 지정된 건축선 후퇴부분에는 도시계획조례 단서조항에서 인정하는 경우를 제외한 시설물을 설치하여서는 아니 될 것임.

(서울시 도시계획과-10441호, 2005.11.07.)

CASE 6

질의내용	건축후퇴선 부분을 개인이 주차장(주차구획선 설치포함)으로 이용할 경우 어느 법령에 의거 어느 부서에서 처리하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지역안에서의 건축물의 건축제한 등) 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조(건축선 후퇴부분등에서의 관리)에는 미관지구 내에서 「건축법」 제36조제2항 및 동법 「시행령」 제31조제2항에 의하여 규정된 건축선 후퇴 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다 라고 정하고 있음.

처리부서는 법령의 취지에 맞게 귀구 조직과 분장 사무에 의해 구청장이 정하여야 할 사항임.

(서울시 도시계획과-3575호, 2005.04.20.)

CASE 7

질의내용	용도지구(미관지구) 건축선 후퇴부분(3m)에서 가설건축물(컨테이터 임시사무실) 설치가 가능한지 여부

| 회신내용 | 가설건축물 신고는 「건축법」 제15조(가설건축물) 규정에 의거 처리할 사항으로 같은법 시행령 제15조(가설건축물) 제6항에 의하면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지구안에서의 건축물의 건축제한)의 규정을 적용하지 아니한다"라고 규정하고 있음.

따라서 용도지구(미관지구) 뿐만 아니라 용도지역·용도지구안에서의 가설건축물 신고는 「건축법 시행령」 제15조제5항 규정에 의한 가설건축물을 건축 또는 축조할 수 있는 것임.

(서울시 도시계획과-2081호, 2005.03.08.)

CASE 8

질의내용	미관지구내 건축물의 준공후 건축선 후퇴부분을 주차장으로 사용하는 위반사항이 발생하여 이 부분의 처리에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조(벌칙) 4호 규정을 적용하여 처리할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 미관지구 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 동법률 시행령 제73조에 의거 도시계획조례 제44조 내지 제46조에서 규정한 미관지구 안에서의 건축제한을 적용받게 되며, 이를 위반한 경우에는 동법률 제141조에 의한 벌칙을 적용토록 규정하고 있음.

미관지구 내 건축선은 「건축법」 제36조제2항 및 동법시행령 제31조제2항의 규정에 의거 지정되나 미관지구 내 건축선 후퇴부분의 관리에 대하여는 도시계획조례 제46조에서 특별히 규정하고 있으며, 특히 질의한 주차장의 경우에는 불허시설물로서 설치를 제한하고 있음.

따라서 질의한 미관지구안의 건축선 후퇴부분에 주차장 설치 등 「도시계획조례」 제46조에서 특별히 제한하고 있는 사항을 위반하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용하여 관리가 가능할 것으로 판단됨

(서울시 도시계획과-153호, 2004.01.14.)

CASE 9

질의내용	제3종일반주거지역 및 미관지구(중심지 및 일반)내에서는 「서울특별시 도시계획조례」 제44조 규정에 따라 자동차관련시설(정비공장)은 건축할 수 없는바, 정비공장이 자동차관리법 시행령 제12조에 의한 자동차정비업 전체를 의미하는지 또는 일정규모 이상의 정비업소를 의미하는지 여부 자동차 부분정비업이 정비공장의 개념에 포함되지 않을 경우 제3종일반주거지역 및 미관지구(중심 및 일반)에서 자동차부분정비업 등록 가능여부

| 회신내용 | 제3종일반주거지역 안에 건축 가능한 자동차관련시설은 「서울특별시 도시계획조례」 제29조 12호의 각목에 해당하여야 하며, 중심지 및 일반미관지구안에서

는 도시계획조례 제44조 규정에 의하여 자동차관련시설(주차장은 제외)은 설치가 금지됨. 다만 미관지구 내 설치에 대해서는 동 조례 제44조 제3항 규정에 의하여 차폐조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 도시계획위원회 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 그러하지 않음.

그러나 정비공장이 자동차관리법에 의한 자동차정비업에 해당하는지 여부에 대해서는 용도별 건축물의 종류에 관한 사항이므로 관련부서(건축과)와 별도로 협의하기 바람

(서울시 도시계획과-8903호, 2008.07.23.)

CASE 10

질의내용	토지이용계획확인서 상의 준공업지역·일반미관지구 지정 토지에 주유소 설치 가능여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조, 동시행령 제73조제1항 및 「서울시 도시계획조례」 제44조 규정에 의하면 준공업지역 및 일반미관지구 안에서 주유소 용도의 건축물을 제한하고 있지 않으나

동 조례 제44조 규정에 의거 일반미관지구 안에서는 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 용도의 건축물을 건축하여서는 아니 된다고 정하고 있음.

(서울시 도시계획과-3096호, 2008.03.17.)

CASE 11

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제83조에서 도시계획시설은 용도지역·지구의 건축제한 규정을 적용하지 않도록 규정하고 있는데 동법시행령과 조례에서 정한 미관지구 안에서 건축제한 규정 적용여부

| 회신내용 | 도시계획시설에 대하여는 위 법률시행령 제83조의 규정에 따라 용도지역·지구 안에서 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니하도록 규정하고 있음.

그러나, 도시계획시설은 용도지역·지구와 같은 위계의 도시관리계획으로 위 법률 제43조 도시계획시설 설치·관리에 관한규정과 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 따라 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시관리계획으로 결정하도록 규정하고 있음.

따라서, 도시계획시설에 대한 도시관리계획 수립 또는 사업을 인가하는 과정에서 각종 법령 및 관련 조례, 상위계획과의 관계, 지역여건, 주변지역과의 형평성 등을 검토하게 되며, 이 때 미관지구 안에서 건축선 후퇴부분의 관리방안 등도 함께 검토하게 됨. 아울러, 구체적인 사항에 대하여는 당해 도시계획시설 설치 또는 관리자와 협의하여 주시기 바람.

(서울시 도시계획과-7523호, 2007.07.19.)

CASE 12

질의내용	미관지구내에서 도시계획시설사업을 시행하는 경우, 「국토계획법 시행령」 제73조와 「국토계획법 시행령」 제73조제2항의 위임을 받아 제정한 서울시 도시계획조례 제46조(건축선 후퇴부분등의 관리)규정을 적용해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 동법 시행령 제83조제1항의 규정에 의거 용도지역·용도지구 안에서의 도시계획시설에 대하여는 제71조 내지 제82조의 규정을 적용하지 아니하도록 하고 있음

(서울시 도시계획과-4099호, 2007.07.18.)

CASE 13

질의내용	미관지구(중심지 미관지구 및 일반미관지구)에서 옥외에 있는 철탑의 골프연습장을 외장 마감재인 투명한 아크릴 또는 타공된 철판 등으로 미관을 고려하여 마감할 경우 미관지구의 건축제한 사항에 저촉되는지 또한 옥외에 골프연습장을 건축할 경우 외부 마감재를 전면, 측면, 후면, 천정 중 어느 정도까지 마감해야 되는지, 또는 노출정도가 어느 정도까지 저촉되지 않는지 그 범위와 한계는

| 회신내용 | 미관지구 안에서 옥외에 철탑이 있는 골프연습장은 「서울시 도시계획조례」 제44조 제1항의 규정에 따라 건축물 용도를 제한하고 있음. 다만, 동 조례 제44조 제3항에서 "건축법령에 의하여 지정된 건축선으로부터 너비 2미터 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 않는다고 인정하는 경우에는 가능"하도록 규정하고 있으므로 구체적인 사항은 허가권자인 해당 구청에 별도 문의하여 주시기 바람.

(서울시 도시계획과-1261호, 2007.02.06.)

CASE 14

질의내용	가) 제3종일반주거지역(일반미관지구)안에 여객자동차운수사업법에 의거 사용하던 차고지가 사용기간 만료로 차고지 기간 연장 수송시설 확인 신청을 할 경우 구도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는지의 여부 나) 세차 및 경정비를 하지 않는 순수한 차고지를 주차장 개념으로 보고, 주변지역 민원이 없을 경우 구 도시계획위원회 심의 없이 차고지 사용기간 연장허가 처리가 가능한지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조(용도제한) 제3호의 규정에 의하면 일반미관지구안에서 여객자동차운수사업법에 의한 차고는 「건축법」 제36조제2항 및 동법시행령 제31조제2항의 규정에 의하여 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 당해 도시

계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우' 건축이 가능하고, 또한 조례 제28조제3항제10호 다목 및 제29조제11호 다목에서 여객자동차운수사업법에 의한 차고는 '입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 공람 후 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안에 위치한 대지'에 차고설치가 가능하도록 규정 하고 있음.

따라서 차고지 기간이 만료된 경우에 단순 차고기간의 연장이 아니라, 현행 조례의 용도지역 및 용도지구에 적합해야 할 것이므로 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

질의 나) 동건이 여객자동차운수사업법에 의거 차고지라면 「건축법 시행령」 별표1 제16호(자동차관련시설)아목에 의한 여객자동차운수사업법에 의한 차고를 적용해야 하므로 주차장개념으로 간주할 수 없을 것임

(서울시 도시계획과-6243호, 2004.07.28.)

CASE 15

질의내용	종전 건축조례 규정에 의하여 적법하게 허가받은 건축물인데 현행 「도시계획 조례」에서는 달리 적용하는지 여부, 증축부분(자동차관련시설)이 가로변에 노출되지 않는 경우에도 미관보호시설이 필요한지 여부, 차폐조경이 아닌 조경시설물 등 미관보호시설도 가능하지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조 제1항 규정에 의한 미관지구안에서의 용도제한 규정은 건축물의 신·증축 및 용도변경시에도 동 규정이 적용되며, 종전 법령·조례 규정에 적합으로 건축된 건축물인 경우에도 증축 및 용도변경시에는 현행 법령·조례의 규정에 적합하여야 함.

문의하신 경우와 같이 기존 건축물로 인하여 증축부분이 가로변에서 가시되지 않는 경우라도 증축부분을 차폐하는 기존 건축물 자체는 미관보호시설로 볼 수는 없을 것으로 판단되며

「서울특별시 도시계획 조례」 제45조 제3항 규정은 제1항 규정에 의한 용도제한의 완화에 관한 규정으로서 조례 본문에서 '너비 2미터 이상의 차폐 조경등 미관보호시설을 하는 경우'로 규정하고 있으므로 너비 2미터 이상의 차폐조경에 준하여 미관보호시설도 가능할 것이나, 해당 시설이 차폐조경을 대신할 수 있는 미관보호시설로서 충분한지 여부 등 세부적인 사항에 대하여는 허가권자인 당해 자치구와 협의 및 구 도시계획위원회 심의를 통하여 검토할 사항임.

(서울시 도시계획과-1405호, 2003.05.19.)

CASE 16

질의내용	2개의 필지를 하나의 대지로하여 각 필지별 1개의 건축물이 있으며 1필지위의 건축물이 미관지구에 걸쳐있는 경우, 나머지 1필지위의 건축물의 용도변경시 미관지구안의 건축물 및 대지에 관한 규정이 적용되는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서에 의하여 건축물이 미관지구 또는 고도지구에 걸쳐있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구안의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용하도록 하고 있으므로, 질의 경우 2개의 필지를 하나의 대지로하여 건축허가 및 사용승인을 득한 경우라면 필지 구분과 관계없이 대지를 기준으로 미관지구안의 건축물 및 대지에 관한 규정이 적용되는 것임.

(건설교통부 도시행정팀-266호, 2008.01.15.)

CASE 17

질의내용	미관지구내 건축선 후퇴와 관련하여 조경을 위한 식수 가능여부 및 조경을 설치할 경우 조경면적 산입여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 제1항 제2호에 따라 건축선 후퇴부분에 "조경을 위한 식수"는 가능하나 조경면적으로 산입할 수 없음.

참고로, 미관지구 건축선 후퇴부분에 대한 조경면적 산입 기준은 서울특별시 건축조례 전부개정(2000.9.25)으로 인해 삭제되었으며, 미관지구내 건축선은 자치구별로 고시를 통해 지정·관리되고 있음을 알려드리니 보다 구체적인 사항에 대하여는 건축허가권자인 구청장에게 문의하시기 바람.

(서울시 도시계획과-6981호, 2010.05.18.)

CASE 18

질의내용	「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 제1항에서 정한 미관지구내 건축후퇴부분에서 금지되고 있는 시설물 중 영업과 관련된 시설물의 범위는 어디까지 이며, 금지되고 있는 행위의 위반사항을 적출한 경우 제재수단은 무엇인지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항에서 "미관지구안에서 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하고 있는 바, 미관지구내 건축선 후퇴가 도시미관을 고려한 개방감 확보, 보행인의 접근과 통행편익 증진 및 가로미관 향상에 그 목적을 둔 점 등을 감안할 때 고정 시설물은 물론 이동이 가능한 시설이더라도 상당기간 동안 현저한 이동이 없는 경우로써 보행에 지장을 초래하거나 미관을 저해하는 포장마차, 물품 등 영업과 관련된 시설물 설치는 금지되어야 할 것임.

또한 미관지구내 건축선 후퇴부분에서 제한하고 있는 시설물을 설치한 경우에는 미관지구안에서의 행위 제한을 위반했다고 볼 수 있으므로 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조에 의한 벌칙규정을 적용할 수 있을 것임.

※ 국토해양부 질의회신(도시정책과-2429호, 2010.4.7.) (서울시 도시계획과-5666호, 2010.04.21.)

CASE 19

질의내용	하나의 건축물이 미관지구에 걸치는 경우 미관지구 이외의 부분을 자동차 관련시설로 용도변경 가능여부 및 미관도로변에서 자동차관련시설이 보이지 않는 경우에도 차폐조경 등 미관보호시설 설치 후 도시계획위원회 심의를 거쳐 용도변경을 하여야 하는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제44조제1항 규정에 따라 미관지구 안에서 자동차관련시설(주차장 제외)은 건축이 제한되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서의 규정에 따라 건축물이 미관지구에 걸치는 경우에는 건축물 전체에 대해 미관지구 제한규정이 적용되므로 미관지구 밖의 건축물 부분에 대해서도 자동차관련시설의 설치가 제한됨.

또한, 같은 조례 제44조제3항에 의하여 자동차관련시설은 지정된 건축선으로부터 2미터 이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 설치하는 경우에 한하여 제한적으로 용도를 완화하고 있어 용도변경하고자 하는 부분이 가로변에서 보이지 않는 경우라도 기존 건축물 자체를 미관보호시설로 볼 수는 없음.

문의하신 사항과 관련하여 보다 구체적인 사항에 대해서는 건축허가권자인 관할 구청에 문의하실 것을 권해드림.

(서울시 도시계획과-17407호, 2009.12.15.)

CASE 20

질의내용	자동차부분정비업의 사업장내 설치된 검사시설(2주식 리프트)이 정비작업시 차량의 일부가 건축선을 침범하게 될 경우 도시계획조례 제46조에 위배되는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조 제1항의 규정에 의하면 "미관지구안에서 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다"라고 규정하고 있으며,

동 조례 제2항의 규정에는 "미관지구안에서 건축물의 전면부에는 도시미관을 저해하는 차면시설·세탁물건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 그 밖의 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하고 있어 미관지구에 대해서는 보행자의 접근 및 보행편익, 도시미관 향상, 개방감 확보 등을 위해 엄격히 제한하고 있는 실정임.

따라서, 건축선 후퇴부분에 정비시설물이 설치되어 있지는 않지만 차량정비시 차량의 일부가 건축선 후퇴부분을 침범한다면 보행자의 통행불편 및 도시미관 관리에도 지장을 초래하게 되므로 위 규정의 '주차장 또는 그 밖의 이와 유사한 시설물'에 해당되는 것으로 보아야 할 것이며, 만일 질의부분이 건축물의 전면부에 해당된다면 더욱 엄격한 관리가 필요할 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-107058호, 2011.07.15.)

CASE 21

질의내용	본 건물 전면에는 미관보호시설의 설치가 불가능하며 용도 변경하고자 하는 세차장이 기존 건축물 내부 후면에 위치하여 가로변에 노출되지 않고, 후면은 담장으로 둘러쌓여 외부에서 보이지 않는 경우에도 미관보호시설을 설치하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 제1항에 따라 자동차관련시설(세차장)은 일반미관지구내 건축이 제한되는 용도이나, 같은 조례 제44조 제3항의 규정에서 예외적으로 너비 2m 이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 하는 경우에 한하여 허가권자가 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축을 허용하고 있어 기존 건축물 자체를 미관보호시설로 볼 수는 없을 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-8687호, 2010.06.25.)

CASE 22

질의내용	일반미관지구내 자동차관련시설(세차장) 용도변경과 관련하여 전면에 건축물이 있어 도로에서 세차장이 보이지 않는 경우 차폐조경 등의 미관보호시설로 인정 가능여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 제3항에 따라 자동차관련시설(세차장)은 너비 2m 이상의 차폐조경 또는 미관보호시설을 설치하는 경우에 한하여 예외적으로 건축을 허용하고 있는 바, 기존 건축물이 이에 해당하는지 여부는 구체적인 도면을 갖추어 건축허가권자인 구청장에게 문의하시기 바람.

(서울시 도시계획과-8478호, 2010.06.21.)

CASE 23

질의내용	일반미관지구내 건축물은 건축(신축)하지 않지만 매매장용도의 주차장으로 사용되는 부분이 일반미관지구에 저촉될 때 건축물 뿐만 아니라 토지의 불허용도도 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항의 규정에 따라 하나의 대지가 둘 이상의 용도지구에 걸치는 경우 그 대지 중 대통령령으로 정하는 규모 이하인 토지(330㎡)에 대하여는 가장 넓은 면적이 속하는 용도지구에 관한 규정이 적용되나 건축물이 미관지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지 전부에 대하여 건축물 및 대지에 관한 규정이 적용되며, 「서울특별시 도시계획조례」 제44조 규정에 의한 미관지구 안에서의 용도제한은 건축물을 건축하는 경우에 적용되는 사항임.

아울러, 동 조례 제3항의 규정에 따라 자동차관련시설(주차장제외)은 너비 2m 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우 허가권자가 해당 도시계획위원회 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 건축이 가능함.

(서울시 도시계획과-113977호, 2011.11.29.)

CASE 24

질의내용	미관지구내 건축선 후퇴부분에 콘크리트 구조물 설치 적법여부

| 회신내용 | 미관지구 내 건축선 후퇴부분에는 도시미관 향상 및 개방감 확보와 보행인의 안전을 위한 접근 및 통행편익 향상 등을 위하여 「서울특별시 도시계획조례」 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하고 있어 건축선 후퇴부분에는 공작물 등 이와 유사한 시설물의 설치를 제한하고 있습니다.

따라서 건축선 후퇴부분에는 「도시계획조례」 단서조항에서 인정하는 경우를 제외한 시설물을 설치하여서는 아니되며 보다 구체적인 사항은 관할 자치구인 은평구청에 문의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-1763호 2015.02.03.)

CASE 25

질의내용	1. 미관지구 지정 이전 건축허가를 득하고 건축된 건축물도 해당되는지 여부? 2. 건축허가 당시 건축후퇴선 내에 실외 주차대수에 산정이 되었다면 해당 여부? 3. 현재 건축후퇴선에 주차장으로 사용중이라면 이도 불법인지? 시효가 있는지? 4. 주차 사용을 위해 도로점용허가 및 점용료를 납부하고 이용해도 불법인지? 5. 건축후퇴선내 불법행위(주차)로 인하여 이행강제금이나 처벌은 어떻게 되는지?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 76조제2항 및 동법 시행령 제73조제2항, 우리시 도시계획조례 제46조 규정에 따라 미관지구 안에서 건축선 후퇴부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니됩니다.

다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제82조 및 동법 시행령 제93조 (기존의 건축물에 대한 특례 규정)에 따라 기존의 건축물이 법령 또는 「도시계획조례」 제정·개정, 도시관리계획의 결정 등의 사유로 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우 해당건축물의 기존 용도가 건축물대장 또는 관계법률에 의한 서류를 통하여 기존용도가 확인되는 경우에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있음을 알려드립니다.

질의하신 건축물이 「기존 건축물의 특례 규정」의 적용대상여부 등 보다 구체적인 사항은 해당 건축물 관련 현황을 잘 알고 있는 허가권자(관할 자치구청장)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

아울러, 미관지구 내 건축선 후퇴부분에서 제한하고 있는 시설물을 설치한 경우에는 미관지구 안에서의 행위 제한을 위반했다고 볼 수 있으므로 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조에 의한 벌칙 규정을 적용할 수 있음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-7352호, 2015.05.14.)

CASE 26

질의내용	건축 신축현장의 미관지구 내 한국 전력의 개폐기(한국전력소유)를 설치하여도 되는지 (한국 전력 개폐기의 목적은 신축현장의 전기공급시설)

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항 규정에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서 「건축법」 제46조제2항 및 동법 「시행령」 제31조제2항의 규정에 의하여 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물. 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하여 건축선 후퇴부분에는 담장 등 이와 유사한 돌출시설물의 설치를 원칙적으로 제한하고 있습니다.

다만 동 「조례」 동조항의 단서조문에서 허가권자(구청장)가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드·돌의자 등을 설치하거나, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때 등의 경우는 일정시설물을 설치할 수 있도록 예외규정을 두고 있음을 알려드리오니, 보다 구체적인 사항은 현장 상황 등을 잘알고 있는 허가권자인 관할 구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-12514호, 2015.08.18.)

CASE 27

질의내용	중심미관지구 내 공공건축물(문화 및 집회시설)을 계획하고 있는 건축가입니다. 현재 설계중인 건물의 일부분(지붕 및 현존하는 지하보도로의 진입을 위한 외기에 면한 계단들)이 중심미관지구 내 건축 후퇴선(3미터) 안에 위치하고 있어서 이에 대한 예외적용을 받고자 합니다.)

| 회신내용 | "미관지구내 건축선 후퇴부분에 관한 예외적용 심의 가능 여부"에 관한 문의사항에 대하여 다음과 같이 답변드리겠습니다.

「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항 규정에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서 건축법 제46조제2항 및 동법 「시행령」 제31조제2항의 규정에 의하여 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물. 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하여 건축선 후퇴부분에는 담장 등 이와 유사한 돌출시설물의 설치를 원칙적으로 제한하고 있습니다.

다만, 같은 「조례」 제46조제1항의 단서조문에서 "허가권자(구청장)가 차량의 진출입을 금지하기 위하여 볼라드, 돌의자 등을 설치하거나, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때" 등의 경우에는 일정시설물을 설치할 수 있도록 예외규정을 두고 있음을 알려드리오니, 보다 구체적인 단서조문의 경우에 해당 되는지 여부, 심의 내용에 대한 사항은 현장 상황 등을 잘 알고 있는 허가권자인 관할 구청장에게 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-17486, 2015.11.18.)

CASE 28

질의내용	노점 영업을 위한 전기시설과 천막 설치가 도시계획조례 제46조의 건축선 후퇴부분에 설치하여서는 아니되는 시설물에 해당 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조 제2항에 의하여 미관지구의 미관유지에 필요한 범위안에서 「도시계획조례」로 정하도록 하여 「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항, 제2항 규정에 의하여 건축선 후퇴부분에는 공작물, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 등 이와 유사한 시설물을 설치할 수 없으며 건축물 전면에 세탁물 건조대 등 시설물의 설치도 제한되어 있습니다.

따라서 미관지구 내 건축선을 지정하는 목적이 도시미관을 고려한 개방감 확보와 보행인의 접근 및 통행편익 향상인 점을 고려할 때, 건축선 후퇴부분에 물품적치 등 보행인의 통행에 불편을 주는 시설물은 설치가 금지되어야 할 것입니다.

종로구 관훈동 ○○○-○번지에 중심지미관지구가 지정되어 있으나 사진 상 노점 영업지역의 미관지구 여부를 판단하기는 어려우니 붙임의 토지이용계획을 참고하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-5954, 2016.04.22.)

CASE 29

질의내용	미관지구내 건축선 후퇴부분에 인접대지 상호간 높이차이로 인해 대지 경계선상에 약 20cm내외의 턱이 발생한 경우 이를 계단의 형태로 보아 관련법령에 의해 조치할 수 있는 지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조 제1항 규정에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조 제2항의 규정에 따라 미관지구 안에서 건축법 제46조 제2항 및 동법 「시행령」 제31조 제2항의 규정에 의하여 "지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니 된다"라고 규정되어 있으며,

「동조례」 동조항의 단서 조문에서 허가권자가 차량의 진출입을 금지하기 위하여 볼라드 및 돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때에는 그러하지 아니하다고 되어 있는바,

미관지구 안의 건축선 후퇴부분에 「도시계획조례」 제46조 관련 설치 금지 시설물 해당 여부는 당해 허가권자가 시설물의 구조와 주변 현황 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-6512, 2016.05.03.)

CASE 30

질의내용	미관지구 내 위험물 저장소 관련 사항 및 일반미관지구 내 LPG 충전소 허가 가능 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제44조제1항제6호 규정에 의하여 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 위험물저장소는 일반미관지구 안에서는 건축하여서는 아니된다고 정하고 있습니다.

개별 건축물의 허가사항은 구체적인 건축계획을 구비하여 허가권자인 해당 구청에 별도 문의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-13538, 2016.09.12.)

CASE 31

질의내용	「서울특별시 도시계획 조례」 제44조 규정에 따른 미관지구 내 자동차관련시설 용도제한 및 차폐조경 등 미관보호시설 관련 질의

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법 시행령 제31조, 「서울특별시 도시계획조례」 제8조의2 규정에 의하여 미관지구는 도시의 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구로써 지정 관리하고 있습니다.

「서울특별시 도시계획조례」 제44조제1항, 제2항 규정에 의하여 미관지구 안에서는 건축법 시행령 별표 1 제20호의 자동차관련시설 용도를 제한하고 있습니다.

다만, 「서울특별시 도시계획조례」 제44조 제3항 규정은 제1항,제2항 규정에 의한 용도 제한의 완화에 관한 규정으로서 건축법 제46조 제2항 및 같은 법 시행령 제31조 제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상인 차폐 조경 등의 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 해당 도시계회위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우는 자동차관련시설 건축이 허용됩니다.

따라서 질의의 경우 미관보호시설로서 충분한지 및 인정 여부 등 세부적인 사항은 현장 여건 및 주변 현황 등을 포함하여 허가권자가 검토할 사항으로 귀 구에서 적의 판단하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-2315, 2017.02.15.)

CASE 32

질의내용	건축선 후퇴부분에 가설건축물(컨테이너) 설치 가능 여부 1) 일반미관지구건축선후퇴부분(3미터)에 가설건축물 (컨테이너 또는 조립식 경량구조물)을 설치가능한지? 2) 설치 가능하다면 어느법에 의해서인지? 3) 설치가 가능할 경우 택시운송사업의 차고에서 차폐차단시설을 대체할 수 있는지 여부를 질의하니 답변하여 주십시오.

| 회신내용 | 미관지구 내 건축제한(건축선 후퇴부분 등의 관리 포함)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 동법 시행령 제73조, 「서울시 도시계획조례」 제44조 내지 제46조와 관련하여 적용, 운영하고 있으나, 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 「건축법」 제20조제4항 규정에 의하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조(용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한) 규정을 적용하지 아니한다라고 규정하고 있음을 알려드립니다.

아울러, 가설건축물 설치는 건축법 제20조 및 동법 시행령 제15조 등의 규정을 따라 허가를 받거나 신고 후 착공하도록 하고 있으므로 해당 시설물의 용도, 구조, 존치기간, 설치기준 등 구체적인 가설건축물 축조 계획을 구비하여 가설건축물의 축조 신고 등의 업무를 담당하고 있는 관할구청장과 협의하시기 바랍니다.

「서울특별시 도시계획조례」 제 44조제1항 규정에 의하여 미관지구 안에서는 공장, 창고시설, 자동차관련시설 등 용도의 건축물의 건축이 제한되나 동조례 동조 제3항 규정은 제1항 규정에 의한 용도제한의 완화에 관한 규정으로서 건축법 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로 허가권자가 당해 도시계회위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정 목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에 용도 제한 완화가 가능합니다.

이 경우 단순히 가설건축물의 설치만으로 '미관보호시설'로 인정하기 어려우며 미관보호시설을 설치하는 경우 해당 시설이 차폐 조경을 대신할 수 있는 미관보호시설로서 충분한지 여부 등 세부적인 사항에 대하여는 해당 도시계획위원회의 심의를 통하여 검토할 사항을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-8849, 2017.06.14.)

CASE 33

질의내용	- 조망가로미관지구 내에 걸쳐져 있는 1개 건물에 대하여 걸친 이유로 조망가로미관지구 벗어난 부분에 대해서 건축물의 높이를 제한하는 이유? 이전 질의에 주된 내용은 한강변 중점경관관리 구역 내에 조망가로미관지구 건축물의 높이 제한에 대하여 3개의 건물 중 1개의 건물이 조망가로 미관지구 내에 걸쳐 있을 경우 등에 대한 내용이었습니다. 이전 질의에 더한 추가질의의 내용은 아래와 같습니다. 1. 3개의 건물 중 1개의 건물이 조망가로미관지구 내에 걸쳐져 있는 경우. 걸쳐져 있는 건물의 일부분 즉, 조망가로미관지구 안 쪽 건물에 대해서만 6층 또는 8층 이하로 제한한다면 걸쳐져 있지 않은 건물에 대해서는 조망가로미관지구 내에 건축물의 높이 제한을 받지 않는지요? 2. 만일 조망가로미관지구 내에 걸쳐져 있는 1개 건물에 대하여 걸쳐져 있다는 이유로 조망가로미관지구를 벗어난 부분에 대해서까지 건축물의 높이를 제한한다면 그 근거를 첨부하여 주시기 바라며 조망가로미관지구 또는 기타 다른 법에 어떠한 부분이 저촉되는지 상세한 설명 부탁드리겠습니다.

| 회신내용 | 귀하께서 우리 시에 제출하신 「도시계획조례」 제45조 관련하여 3개의 건물 중 1개의 건물이 조망가로미관지구에 걸쳐 있는 경우 미관지구에 걸쳐 있는 건축물의 미관지구 벗어난 부분에 높이 제한 적용 여부 추가 문의하신 사항에 대하여 다음과 같이 답변 드리겠습니다.

앞서 답변 드린 바와 같이, 「서울특별시 도시계획조례」 제45조제1항, 제2항 규정에 의한 조망가로미관지구 안에서 건축하는 건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당)의 높이와 관련하여 6층 이하 및 허가권자가 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 때에 8층 이하로 규정하는 사항은 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물에 한정하여 높이 제한하는 사항으로 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 해당 건축물(전체)에 대하여 적용하는 규정으로서 부분 적용하는 것이 아님을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-8850, 2017.06.14.)

CASE 34

질의내용	한강변 중점경관관리구역 내 조망가로미관지구에 대하여 한강변중점경관관리구역 내에 3개의 건물을 신축한다고 가정하였을 때, 만일 3개의 건물 중 1개의 건물이 조망가로 미관지구 안 쪽으로 걸쳐져 있을 경우, 안쪽으로 걸쳐져 있는 1개의 건물에 대해서만 건축물의 높이를 제한하고 나머지 2개의 건물은 조망가로미관지구 안쪽으로 포함되지 아니하므로 건축물의 높이를 제한하지 아니하는지

| 회신내용 | 도시계획조례 제45조 미관지구 건축물의 높이 규정 문의와 관련하여 건축 계획 및 대지 현황 등에 대하여 구체적으로 알 수 없어 명확한 답변은 어려우나 일반적인 조망가로미관지구의 높이제한 사항에 대하여 다음과 같이 답변드리겠습니다.

「서울특별시 도시계획조례」 제45조 제1항, 제2항 규정에 의하여 조망가로미관지구 안에서 건축하는 건축물(하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당 한다)의 높이는 6층 이하 및 허가권자가 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정하는 일정 경우에는 8층 이하로 규정하고 있습니다.

3개 건축물 신축 시 1개 건축물이 조망가로미관지구에 걸치는 경우 동일 건축허가 내 미관지구에 걸치지 않는 타 건축물의 높이제한 적용과 관련하여 조망가로미관지구 내 6층/8층 이하 규정은 하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당하는 것으로 한정하고 있으므로 조망가로미관지구 외에 미관지구에 걸치지 않게 계획되는 건축물은 6층/8층 이하 규정을 적용받지 않습니다.

(서울시 도시계획과-9060, 2017.06.16.)

CASE 35

질의내용	미관지구 내 에어컨 실외기 설치 가능 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조 제1항 규정에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제73조 제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서 「건축법」 제46조 제2항 및 동법 시행령 제31조 제2항의 규정에 의하여 지정된 "건축선 후퇴부분에는 공작물. 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하여 건축선 후퇴부분에는 담장 등 이와 유사한 돌출 시설물이나 지장물의 설치를 제한하고 있으며, 동 조례 제46조 제2항의 규정에 의하여 "미관지구 안에서 건축물의 전면부에는 도시미관을 저해하는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단 그 밖에 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니된다"라고 규정하고 있는 바, 해당 건축물 측면에 실외기 설치 가능 여부 등 동 규정에 적합 여부는 대상 대지 및 미관지구의 입지, 건축물의 배치계획, 설치하고자 하는 설치물의 형태 및 설치 위치 등에 따라 허가권자가 종합적으로 판단할 사항임을 알려드립니다.

아울러, 상기 미관지구 내 설치물 규정과는 별개로 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제23조(건축물의 냉방설비 등)제3항에 따라 상업지역 및 주거지역에서 건축물에 설치하는 냉방시설 및 환기시설의 배기구와 배기장치의 설치는 다음 각 호의 기준에 모두 적합하여야 합니다.

- 배기구는 도로면으로부터 2미터 이상의 높이에 설치할 것
- 배기장치에서 나오는 열기가 인근 건축물의 거주자나 보행자에게 직접 닿지 아니하도록 할 것

(※"건축물의 설비기준 등에 관한 규칙"관련 사항은 건축기획과 협조)

이에 따라 실외기를 2층에 설치하더라도 실외기의 열기가 거주자나 보행자에게 직접 닿지 않도록 조치해야 할 것이라고 판단되나, 자세한 사항은 해당 허가권자와 협의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-11766 2017.08.02.)

CASE 36

질의내용	「서울특별시 도시계획 조례」 제46조 1항 3호에 따른 공간이용계획이 지구단위계획에서 따르도록 명시되어 있을 경우 도시계획위원회 심의 상정 대상인지

| 회신내용 | 도시계획위원회 심의를 통해 결정된 미관지구 내 건축선 후퇴부분의 시설물 설치에 관한 사항 변경 시, 구 도시계획위원회 심의 대상 여부"에 대해 답변 드리겠습니다.

위 내용은 석촌호수길 건축선 후퇴부분 공간이용계획 심의(2010.6.24. 구 도시계획위원회)를 거쳐 결정된 사항으로, 공간이용계획을 변경하고자 한다면 해당 도시계획위원회의 심의를 받아야 합니다.

(서울시 도시계획과-7097, 2018.05.10.)

CASE 37

질의내용	지상 1층일부를 자동차 관련시설(세차장) 용도변경신청이 있는바, 대지는 일반미관지구가 걸쳐져 있으나 건축물은 미관지구에 저촉되지 않았을 때(건축물 부설주차장은 미관지구에 저촉) 서울시 도시계획조례 제44조(용도제한)에 해당되는지 여부.

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제44조(용도제한) 제1항에서는 '일반미관지구 안에서는 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설을 건축하여서는 아니 된다'라고 규정되어 있음.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서에 의하여 건축물이 미관지구에 걸쳐있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용하도록 하고 있음.(건교부 도시행정팀-266호, 2008.1.15.)

따라서 대상지는 「서울특별시 도시계획조례」 제44조(용도제한) 제1항에 해당됨.

(서울시 도시계획과-7715, 2018.05.23.)

CASE 38

질의내용	가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따르면 도시기반시설을 변경하는 경우에도 주민의견청취를 하도록 규정되어 있으나, 「토지이용규제기본법」에 제8조 및 동법 시행령 제6조에서는 지역·지구 등의 면적의 축소 및 100분의 10이내의 확대는 주민의견청취를 아니한다고 규정되어 있고, 동법 제3조에서 「지역·지구 등의 운영 등에 관하여 다른 법률에 제8조의 규정과 다른 규정이 있는 경우에는 이법의 규정에 따른다」라고 규정되어 있는바, 이상과 같이 지역·지구 등을 변경할 경우 주민의견청취를 아니하여도 되는지 나. 지역·지구 등은 전체 폐지할 경우에도 토지이용규제기본법 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의한 지형도면 등을 작성하여 고시하여야 하는지

| 회신내용 | 질의 가) 「토지이용규제기본법」 제3조에서 지역·지구 등의 운영 등에 관하여 다른 법률에 제8조의 규정과 다른 규정이 있는 경우에는 이법의 규정에 따른다고 규정되어 있고, 동법 제8조제1항제2호에서 다른 법령 또는 자치법규에 주민의 의견을 듣는 절차가 규정되어 있는 경우 그 법에 따르도록 되어 있으므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 따라 주민의견청취를 하여야 함.

질의 나) 토지이용규제기본법 제8조에 의하면 지역·지구 등을 지정(변경을 포함한다)하고자 하는 때에는 지형도면을 작성하여 고시하여야 하는바, 폐지의 경우도 지형도면을 작성하여 고시하여야 함.

(서울시 도시계획과-8539호, 2007.08.20.)

CASE 39

질의내용	미관지구 건축선 후퇴부분에 주차장으로 사용할 경우 도시계획조례 저촉 및 벌칙 적용여부

| 회신내용 | 미관지구 내 건축선 후퇴부분은 도시미관 향상 및 개방감 확보와 보행인의 안전을 위한 접근 및 통행편익 향상 등을 위하여 「서울특별시 도시계획조례」 제46조 제1항의 규정에서 건축선 후퇴부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물 설치가 제한되어 있습니다.

따라서, 주차장 등 보행인의 통행에 불편을 주는 시설물은 미관지구내 건축선 지정목적에 부합하지 않으므로 설치가 제한되어야 할 것입니다.

또한, 미관지구내 건축선 후퇴부분에서 제한하고 있는 시설물을 설치한 경우에는 미관지구안에서의 행위제한을 위반했다고 볼 수 있으므로 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조에 의한 벌칙규정을 적용할 수 있습니다.

(서울시 도시계획과-3733호, 2014.3.14.)

❷ 중심지미관지구 관련

CASE 1

질의내용	중심지미관지구안에서 자동차관련시설을 증축하고자 하는 경우 반드시 2m 이상의 차폐조경을 하여야 하는지, 차폐조경이 아니더라도 다른 미관보호시설이 되어 있는 경우 너비 2m 이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 하는 경우로 볼 수 있는지, 종전 건축조례 규정에 의하여 미관심의를 받은 건축물인데 건폐율에 지장 없는 증축이 불가능한지 여부

| 회신내용 | 「도시계획조례」 제45조제1항 규정에 의하여 미관지구안에서는 자동차관련시설의 건축이 제한되며, 건축물의 신·증축 및 용도변경 시에도 동 규정이 적용됨. 도시계획조례 제45조제3항 규정은 제1항 규정에 의한 용도제한의 완화에 관한 규정으로서 조례 본문에서 "지정된 건축선(이하 '건축선'이라 한다)으로부터 너비 2m 이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 하는 경우"로 규정하고 있으므로 너비 2m 이상의 차폐 조경에 준하는 미관보호시설도 가능할 것이나, 기존 건축물로 인하여 증축하는 부분이 가로변에서 가시되지 않는 경우라도 기존 건축물 자체를 '미관보호시설'로 볼 수는 없을 것이며

종전 법령·조례에 의하여 합법적으로 건축된 건축물인 경우에도 증축·용도변경 시에는 현행 법령·조례의 규정에 적합하여야 함. 따라서, 미관지구안에서 '자동차관련시설'의 증축은 「도시계획조례」 제45조제1항 규정에 의거 불가하며, 도시계획조례 제45조제3항 규정을 적용하여 완화 받고자 하는 경우 조례규정에 따라 '지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 설치한 경우로서 허가권자가 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우'라야 함.

(서울시 도시계획과-1064호, 2003.04.18.)

CASE 2

질의내용	중심지 미관지구안에서 지정 건축선으로부터 후퇴하여 건축된 건축물(L=10M, H=25M)의 후면에 대지경계선과 일치하여 건축법 제72조 같은법 시행령 제118조에 의거 공작물 축조신고를 통해 설치한 방음벽체가 시도시계획조례 제44조 제3항에 의한 도시계획심의를 받지 않았을 경우 동 조례를 위반한 것인지 여부

| 회신내용 | 「건축법시행령」 제118조 제3항에 의하면 공작물인 경우에도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조(용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한 등)의 규정을 준용하도록 규정되어 있는 바, 귀구로부터 「건축법시행령」 제118조에 의거 공작물축조신고를 받아 설치한 방음벽체의 용도가 「건축법시행령」 제118조 제1항 제5호에 정한 '담장'이라면 「서울특별시도시계획조례」 제44조 제1항 규정의 용도제한에 해당되지 않을 것이나, 위 방음벽체의 용도가 「건축법시행령」 제118조 제1항 제7호에 정한 '골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑'이라면 「서울특별시도시계획조례」 제44조 제1항 규정의 용도제한에 해당될 것임.

(서울시 도시계획과-369호, 2008.01.11.)

CASE 3

질의내용	중심지미관지구안에서는 옥외에 철탑이 있는 골프연습장의 건축물을 건축하여서는 아니된다라는 규정에 의거 이와 유사한 시설로 해석될 수 있는 스테인레스 재질의 야구연습장 건축행위 가능여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제44조 제1항 제1호 및 제3호의 규정에 따라 중심지미관지구에서 옥외에 철탑이 있는 경우 제한되는 용도는 '제2종근린생활시설중 골프연습장' 및 '건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설중 골프연습장'에 한하여 규정하고 있음.

아울러, 미관지구내 건축물의 외부형태 변경은 건축 관계법령에 따라 대수선 또는 건축위원회 심의 등 별도 검토가 필요한 것으로 판단되는 바 도시미관 향상에 지장이 없도록 건축허가권자인 귀 구에서 종합적으로 검토하여 처리하시기 바람.

(서울시 도시계획과-115377호, 2011.12.26.)

CASE 4

질의내용	중심지미관지구내 중층부가 자동차관련시설인 정비공장일 경우 차폐조경시설 설치 위치, 건축법 시행령 별표 1에 의한 1,000㎡이상 자동차영업소의 용도분류는

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제44조제1항제7호에 따라 중심지미관지구에서 자동차관련시설(주차장 제외)은 건축행위가 금지되나 같은 조례 제3항에서“건축선으로부터 너비 2m 이상인 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우” 건축을 허용하고 있어 미관보호를 위한 차폐시설은 해당 층을 포함한 건축물 전체를 규정한 것으로 판단되며, 미관보호시설의 설치에 대하여는 “허가권자가 도시계획위원회 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우”에 한하도록 규정하고 있으므로 세부적인 사항에 대하여는 허가권자인 해당 구청에 별도 문의하여 주시기 바람.

아울러, 자동차영업소로서 1,000㎡이상인 경우에는 건축법시행령 별표 1 용도별 건축물의 종류 제20호의 자동차관련시설로 보아야 할 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-2271호, 2011.02.18.)

❸ 역사문화미관지구 관련

CASE 1

질의내용	기존 15층 공동주택을 역사문화미관지구 안에서 리모델링 할 경우 "주택법시행령 제47조 별표3"에 의하여 1층을 피로티화하고 1개층 증축이 가능한지

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제45조 규정에 의거 역사문화미관지구내에서는 4층 이하, 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 6층까지 허용을 하고 있음. 따라서 질의의 건축물은 지상 15층으로서 현행 도시계획조례에서 정하고 있는 역사문화미관지구의 최대 허용 층수를 초과하고 있어 더 이상의 증축은 불가함.

(서울시 도시계획과-15340호, 2008.12.09.)

CASE 2

질의내용	「서울시 도시계획 조례」 제44조(용도제한) 제2항의 「영」 제73조1항은 무슨 법령을 말하는지, 「건축법 시행령」 [별표1] 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 중 고압가스충전 저장소는 해당 도시계획위원회 심의를 거치면 역사문화미관지구안에서 건축할 수 있는지

| 회신내용 | 『서울시 도시계획 조례』는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』, 동법시행령, 동법시행규칙에서 정하도록 한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하는 것으로서 이 조례에서 말하는 영 제73조 1항은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령』을 말함.

『서울시 도시계획 조례』 제44조(용도제한) 제1항 및 제2항 규정에 의거 「건축법 시행령」 [별표1] 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 위험물저장소는 역사문화미관지구에서 건축할 수 없음.

(서울시 도시계획과-11522호, 2008.09.22.)

CASE 3

질의내용	역사문화미관지구 내의 10층 아파트의 1층 세대 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하면서 필로티 공간으로 계획할 경우 11층으로 수직증축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 역사문화미관지구 안에서는 「서울특별시 도시계획조례」 제45조에 의거 건축물의 높이(4층, 완화시 6층)를 제한하고 있으며, 기존 「건축물은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항에 특례규정을 두고 증축은 현행 규정의 규모기준에 적합한 경우에 한하여 허용하고 있음. 따라서, 당해건축물이 위 법률시행령의 기존 건축물에 대한 특례조항을 적용받는 경우라도 재축 이외에 도시계획조례 제45조의 높이제한을 초과하는 건축물을 증축할 수 없음.

다만, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제83조제2항과 건축법시행령 제6조제1항제5호의 규정에 의한 완화부분에 대하여는 건설교통부와 별도협의 요함.

(서울시 도시계획과-7421호, 2007.07.18.)

CASE 4

질의내용	지하층이 역사문화미관지구 안으로 들어와 있을 경우 지상층도 4층 이하(완화시 6층 이하)로 하여야 하는지, 하나의 대지안에 9층 건물을 증축(지상, 지하모두 12m 후퇴)할 경우 미관지구에 저촉되는 기존 건축물의 철거여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서의 규정에 의하면 건축물이 미관지구에 걸치는 경우에는 해당 건축물 및 토지 전체에 미관지구에 관한 규정을 적용하도록 하고 있음. 다만, 역사문화미관지구의 지정취지를 고려할 때 역사문화미관지구로 지정된 대지의 지표상에 건축물이 일체 노출되지 않는다면 서울특별시 도시계획조례 제45조에 따른 높이제한 규정을 적용하지 않는 것이 타당할 것임.

또한, 역사문화미관지구에 저촉되어 있는 기존 건물의 철거여부는 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 제93조에 특례규정과 건축시기 및 여건 등에 따라 결정하게 됨으로 위의 높이제한 적용과 함께 구체적인 사항은 허가권자와 상의하시기 바람.

(서울시 도시계획과-7423호, 2007.07.18.)

CASE 5

질의내용	역사문화미관지구로서 대지가 너비 12m도로에 접하고, 이어서 하천 너비 12m를 가운데 두고 다시 도로너비 12m가 있을 경우 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조 제2항제2호 "너비 20m 이상의 도로에 접한 역사문화미관지구 안에서"의 너비 20m 이상의 도로에 접한 대지로 볼 수 있는지 여부와 이에 대한 정의는

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조제2항제2호는 너비 20m 이상의 도시계획시설 도로에 적용가능함.

(서울시 도시계획과-3093호, 2006.04.05.)

CASE 6

질의내용	강변도로변 『역사문화미관지구내 대지의 높이제한 완화』와 관련 폭 60m인 강변도로 보다 약 5m아래 위치한 대지에 6층 이하의 건물을 지을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조제2항3호(대지가 미관도로보다 현저하게 높거나 낮아서 역사문화미관지구안에서 건축하는 건축물의 높이를 4층 이하로 하는 규정을 적용하기 어려울 때에는 6층 이하로 완화하여 적용할 수 있다)와 관련이 되는 사항이나 허가권자가 당해 건축위원회의 심의를 거쳐야 하기 때문에 상세한 자료를 갖추어 건축물허가권자(관할 구청장)에게 직접 문의하시기 바람

(서울시 도시계획과-6356호, 2004.07.31.)

CASE 7

질의내용	역사문화미관지구가 도로변 12m로 지정되어 있는 토지에서 건축물 지상층 부분은 12m를 벗어났으나, 지하층 부분은 12m 안쪽에 건축하고자 하는 경우 4층 이하 층수제한 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 단서규정에 의하여 건축물이 미관지구에 걸치는 경우에는 해당 건축물 및 토지 전체에 미관지구안의 건축제한 규정을 적용하여야 하나, 미관지구의 지정취지를 고려할 때 미관지구 부분의 지상에는 건축물이 일부분도 노출되지 않는다면 지상층 부분에는 역사문화미관지구안의 층수제한 규정을 적용하지 않는 것이 타당할 것으로 판단됨을 회신하니 구체적인 사항은 당해 대지 및 건축물의 현황을 상세히 알고 있는 허가권자에게 문의하시기 바람

(서울시 도시계획과-349호, 2003.02.10.)

CASE 8

질의내용	역사문화미관지구안의 건축물로서 건축심의를 거쳐 8층으로 완화받고 건축허가를 득하였으나, 인접필지 매입으로 건축계획을 전면 수정하여 심의 요청된 경우 종전과 같이 8층으로 완화가능 여부

| 회신내용 | 역사문화미관지구안의 건축물에 대하여는 개정 「도시계획조례(2001.6.15)」 제46조 규정에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 완화시에도 6층까지로 제한하고 있으며, 질의하신 경우와 같이 건축계획이 전면 수정된 경우에는 개정된 조례를 적용하여야 할 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-16호, 2002.01.03.)

CASE 9

질의내용	종전「도시계획조례」제46조제3항제6호의 취지와 목적, 동 조항은 대지가 20m 이상의 도로에 접한 경우를 말하는지 또는 대지와 도로사이에 시설녹지가 있는 경우에도 적용되는지 여부

| 회신내용 | 종전「도시계획조례」제46조제3항 각호는 동조 제1항에서 정한 건축물의 층수 제한을 부득이 적용하지 않을 수 있는 경우를 규정한 것이며, 동 조항에서 "너비 20미터 이상의 도로에 접한 역사문화미관지구에서"라고 규정하고 있으므로 대지가 도로에 접하는지 여부와는 관계없이 너비 20미터 이상의 도로변에 지정된 역사문화미관지구안의 건축물에 적용 가능한 것으로 판단됨.

(서울시 도시계획과-2288호, 2001.09.18.)

CASE 10

질의내용	2001.6.15「도시계획조례」개정 전 역사문화미관지구 건축물의 높이는 6층 이하로 규정된바, 개정이전(2001.6.15)에 역사문화미관지구 완화심의를 득하였다면 현재 사업승인 신청 시 어떻게 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 2001.6.15「서울특별시 도시계획조례」개정 이전에 역사문화미관지구 높이 완화심의를 득하였더라도 별도의 경과 규정이 없으므로 사업승인 신청 당시 법규정을 적용하여야 할 것임.

(서울시 도시계획과-8603호, 2005.09.13.)

CASE 11

질의내용	역사문화미관지구를 포함하고 있는 대지 내 역사문화미관지구 바깥쪽에 아파트를 건설하고 지하구조물이 역사문화미관지구에 위치 시 아파트가 층수제한규정을 적용받는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제45조 제1항의 규정에 의해 미관지구 내 건축하는 건축물의 높이에 대한 제한은 하나의 대지에 미관지구가 걸치는 경우 미관지구 안 또는 미관지구에 걸치는 건축물만 해당토록 규정하고 있습니다.

도시의 미관조성을 위하여 건축물의 높이 및 규모를 제한하는 미관지구의 지정취지를 고려할 때 미관지구 부분의 지상에는 건축물이 일부분도 노출되지 않는다면, 역사문화미관지구를 벗어난 부분의 지상층 부분에서는 층수제한 규정을 적용하지 않는 것이 타당할 것으로 판단됨을 알려드립니다.

(도시계획과-8040, 2018.05.30.)

❹ 조망가로미관지구 관련

CASE 1

질의내용	조망가로미관지구 내 담장 설치와 관련하여 「서울특별시 도시계획조례」 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 건축물의 전면부에 설치가 제한되는 범위가 전면부 전체인지 아니면 건축후퇴선 3m까지 인지 여부”

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제46조제1항에“건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다”로 규정 되어 있으며, 동조례 제46조제2항에“미관지구안에서의 건축물의 전면부에는 도시미관을 저해하는 차면시설·세탁물 건조대·장독대·철조망·굴뚝·환기시설·건축물 외부에 노출된 계단, 그 밖의 이와 유사한 것을 설치하여서는 아니 된다”라고 규정하고 있음.

문의하신 사항과 관련하여 보다 구체적인 사항에 대해서는 건축허가권자인 관할 구청에 문의하실 것을 권해드림.

(서울시 도시계획과-13406호, 2009.09.30.)

2 고도지구내 행위제한

❶ 최고고도지구내 옥탑부분 높이적용 관련

● **고도지구 높이산정기준 (서울시고시 제2014-110호)**

지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이 (단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)

CASE 1

질의내용	최고고도지구 내 도시관리계획으로 정하는 높이는 「건축법」 상 건축물 높이에 산입하지 않는 부분(건축면적의 8분의 1 이하로서 높이가 12m 이하인 옥탑 등)도 포함되는지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조에 의거 최고고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없도록 규정하고 있으며, 건축물의 높이 산정과 관련 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호 다목에 의거 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 옥탑 등을 따로 정하고 있으나, 최고고도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법 「시행령」 제31조에 규정된 용도지구로서 옥탑부분 등의 높이를 제외하는 대상이 아니므로 옥탑 등을 포함하여 건축물의 높이를 산정하여야 함.

(서울시 도시계획과-1866호, 2008.02.18.)

CASE 2

질의내용	누하구역주택재개발정비사업구역 최고고도지구내 건축물 높이(지표면에서 20m) 산정시 옥탑 등의 포함 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조에 의거 최고고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없도록 규정하고 있으며, 건축물의 높이 산정과 관련 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제5호 다목에 의거 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑 · 계단탑 · 망루 · 장식탑 · 옥탑 등을 따로 정하고 있으나, 최고고도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법 「시행령」 제31조에 규정된 용도지구로서 옥탑부분의 높이를 제외하는 대상이 아니므로 옥탑부분(엘리베이터 기계실 등)을 포함하여 건축물의 높이를 산정하여야 함.

(서울시 도시계획과-11274호, 2007.10.29.)

CASE 3

질의내용	최고고도지구안에서 옥탑부분 높이 산정원칙이 건설교통부의 회신 및 도시관리계획 수립지침과 서울시의 질의에 대한 해석내용이 다른바, 서울시의 해석이 구체적으로 어떤 법령에 근거한 것인지 여부

| 회신내용 | 최고고도지구의 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조에 의거 "도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다"라고 규정하고 있습니다. 이에 따라 도시관리계획으로 정한 최고고도지구 내에서는 최고높이를 초과할 수 없는 것으로 그 동안 우리시에서는 1991.11.11.(건지30420-1979호)·1997.6.4(도시58550-782호)·1997.11.19(건지58501-01228호)·2004.1.17(도시58410-188호)로 회신한바와 같이 건축물인 옥탑부분도 최고고도지구의 높이에 포함하여 건축물의 높이를 산정하여야 하는 것임.

(서울시 도시계획과-9323호, 2005.10.06.)

CASE 4

질의내용	최고고도지구안에서 건축물 최고높이를 산정시 옥상조경의 수목높이도 건축물의 높이산정에 포함되는지 여부

| 회신내용 | 고도지구는 도시의 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도를 규제할 필요가 있을 때 지정하는 것으로 우리 시에서는 비행기 이·착륙시 항공장애물 방지 및 군사시설보호를 목적으로 지정한 경우와, 문화재 등 주요시설물의 보호 그리고 자연경관 유지를 위해 지정하고 있음.

질의하신 용산동지역은 남산 및 주변지역 경관보호를 위하여 고도지구를 지정하였으나, 용산 미8군부지와 인접하여 항공장애물 방지 또는 군사시설보호에 저촉될 경우 옥상조경의 수목 또한 제한이 불가피한 실정이므로 이에 대하여는 허가권자가 종합 판단하여 처리할 사항임.

(서울시 도시계획과-6704호, 2004.08.10.)

CASE 5

질의내용	최고고도지구내 최저점을 기준으로 고도제한을 하고 있는 바, 대지내 최고고도제한이 있는 경우 최저점 설정기준과 엘리베이터 설치시 엘리베이터 기계실(높이 1m) 부분도 건축물 높이제한이 적용되는지 여부

| 회신내용 | 최고고도지구 안에서의 최저점 설정기준은 도시관리계획 용도지구(고도지구)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조·같은법 시행령 제31조제2항 규정에 의거 쾌적한 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물의 높이의 최저한도 또는 최고한도를 규제할 필요가 있는 지역에 대하여 도시관리계획 결정시 최저점을 정하고 있음.

건축물의 엘리베이터 설치시 엘리베이터 기계실 부분의 건축물 높이제한 적용여부는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제74조에 의거 최고고도지구 안

에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없도록 규정하고 있음.

건축물의 높이 산정과 관련 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호다목에 의거 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등을 따로 정하고 있으나, 최고고도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법 시행령 제31조에 규정된 용도지구로서 승강기탑(엘리베이터 기계실) 부분의 높이를 제외하는 대상이 아니므로 엘리베이터 기계실 부분을 포함하여 건축물의 높이를 산정하여야 함.

(서울시 도시계획과-188호, 2004.01.17.)

CASE 6

질의내용	최고고도지구내에서 건축물과 대지가 접하는 최저점 기준, 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호라목 난간벽(그 벽면적의 1/2이상이 공간으로 되어 있는것에 한한다)은 당해 건축물의 높이에 산입하지 아니한다라고 규정된바 최고고도지구(3층 이하 12m 이하)에서 12m 이하란 나간(투시형) 높이를 포함한 것인지 아니면 제외한 높이인지 여부

| 회신내용 | 최고고도지구의 높이산정 기준은 도시관리계획 결정시 고시된 내용에 따라 적용되는 바 질의하신 대상지의 경우 위치확인이 곤란하여 높이산정 기준을 명확히 하기 어려운 여건임. 다만, 최고고도지구의 높이산정 기준중 대지와 건축물이 만나는 최저점을 적용하는 경우 건축물의 높이는 건축물과 대지가 접하는 지점 중 가장 낮은 지점으로부터 고시된 규제 높이 이하로 적용받게 되며, 인접대지 및 도로와 접하는 부분에 공작물이 있는 경우 당해 공작물이 건축물에 포함되는지 여부는 「건축법」 제2조제1항제2호 규정에 의거 판단하여야 하므로 질의하신 최저점 기준에 대해서는 허가권자가 설계도서 및 현지 여건 등을 종합·검토하여 건축물의 높이를 산정하여야 할 것임.

최고고도지구(3층 이하, 12m 이하)에서 12m 이하란 투시형 난간높이를 포함하는지

최고고도지구 안에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제75조 규정

에 의거 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물은 건축할 수 없음.

건축물의 높이 산정과 관련 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호 규정에 의하면 동법동령 제82조 및 제86조제2항에 해당되는 경우 필로티의 층고를 제외한 높이로 하고 있으나, 최고고도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 및 동법동령 제31조에 규정된 용도지구로서 필로티 부분의 층고 높이를 제외하는 대상이 아니므로 필로티 구조를 포함하여 건축물의 높이를 산정하여야 함.

(서울시 도시계획과-1559호, 2003.05.31.)

CASE 7

질의내용	경복궁주변 최고고도지구에서는 현지반고를 기준으로 고도를 제한하고 있는바, 대지에 고저차가 있는 경우 현지반고 설정기준 및 옥탑 등의 부분이 건축물 높이제한에 포함 되는지 여부

| 회신내용 | 도시계획용도지구 지정시 특별한 단서가 없는 경우에는 「건축법 시행령」 제119조제2항의 규정에 의한 지표면 설정기준을 현지반고로 준용하고 있으며, 옥탑 등의 부분도 높이에 포함하여 고도를 제한하고 있음

(서울시 건지58501-01228호, 1997.11.19.)

CASE 8

질의내용	남산 최고고도지구안의 건축물 높이 산정기준은

| 회신내용 | 「건축법 시행령」 제70조〔고도지구안의 건축제한〕 제1항의 "...도시계획으로 정하는 높이를 초과하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지방건축위원회의 심의를 거쳐 시장 등이 지구의 지정목적에 위배되지 아니한다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다" 규정에 의거 옥탑 등을 포함하여 산정한 높이를 규제높이로 적용함이 타당함.

(서울시 건지58550-782호, 1997.06.04.)

CASE 9

질의내용	「도시계획법」 제18조에 의거 고도지구로 지정된 지역 내 건축허가시 건축물의 높이는 건축물의 높이만 해당하는지, 또는 건축물 높이의 옥상에 설치한 옥탑, 물탱크 높이까지 포함하는지의 여부

| 회신내용 | 도시계획구역 안에서 고도지구를 지정하는 목적은 공공의 안녕질서와 도시기능 증진을 하기 위한 것으로서 고도지구 지정 시에 그 세부적인 기준[예 :층수(절대높이)규제, 도로 지반고, 경관관리를 위한 사각 시뮬레이션 등]을 정하였어야 할 것이나, 세부적인 기준이 없다면 도시계획결정권자가 현지여건 및 관계법령 등을 감안하여 그 기준을 따로 정하여야 할 것으로, 귀 질의에 대하여는 귀 시에서 적의 판단·처리하시기 바람.

(건설교통부 도시58410-637호, 1996.08.19.)

CASE 10

질의내용	2014년 2월 발표한 '최고고도지구 높이관리 개선방안'에 따른 최고고도지구 내 건축물의 높이 산정방법을 건축법상 산정기준으로 통일한다고 되어 있음. 이 경우 기존에 최고고도지구의 높이를 산정함에 있어 옥상 난간벽을 포함하였던 것을 건축법상 높이에 산정하지 아니하는 난간벽(그 벽면적의 1/2 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당)의 경우 높이 산정에서 제외 할 수 있는지

| 회신내용 | 「국토의계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조를 보면 "고도지구안에서는 도시군·관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다"라고 규정하고 있으며, 우리 시에서는 관련규정에 따라 고도제한 내용을 포함한 '최고고도지구 높이관리 개선방안(서고시 제2014-110호, 2014.3.27.)을 도시관리계획으로 결정하였습니다.

도시관리계획인 상기 개선방안에 따르면 남산주변, 북한산주변, 서초동법원단지주변, 구기·평창, 어린이대공원주변, 오류, 배봉산주변, 경복궁 주변(8개소) 최고고도지구의 높이 기준은 『지표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높

이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 제외)』로 정하고 있으며, 여기서 난간벽(벽면적의 1/2 이상 공간) 등에 대해 별도의 예외 규정이 없으므로 난간벽을 포함한 건물 최상단까지의 높이로 하여야 합니다.

그 외 국회의사당 주변은 해발고도를 기준으로 고도제한을 정하고 있으며, 건축물은 도시관리계획으로 정한 해발높이를 초과하여 건축할 수 없습니다.

참고적으로 건축물은 「건축법」 제2조제1항제2호 규정에 의거 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물을 말합니다.

(도시계획과-6728, 2015.05.01.)

CASE 11

질의내용	계단탑이 최고고도지구의 층수에 저촉되는지 여부

| 회신내용 | 최고고도지구내 건축물의 층수는 「건축법 시행령」 제119조 규정에 의한 층수 산정기준에 의거 산정하므로 협의하신 건축물의 계단탑이 층수에 포함되는지 여부는 건축법령에 의한 층수산정 기준에 따라 판단하시기 바람.

(서울시 도시계획과-9115호, 2008.07.28.)

CASE 12

질의내용	여의도 최고고도지구와 관련하여 「건축법 시행규칙」 제20조 및 별표5에 의하면 건축물의 높이는 2%(최대1m 이내)범위내에서 오차를 허용하고 있는데 최고고도지구와 같이 건축물의 최고높이에 대한 제한을 받는 토지에서 건축공사를 수행함에 있어서 건축물의 높이가 상기 기준(2%)의 범위 이내에서 최고 높이를 초과한 경우 이를 적법한 건축물로 볼 수 있는지

| 회신내용 | 최고고도지구 건축물 높이 산정 기준과 관련하여 질의하신 사항에 대하여 알려드린 바(2015.5.1. 기회신내용 참조)와 같이 고도지구는 도시관리계획으로 높이를 정하도록 규정하고 있으며, 국회의사당주변(영등포구 여의도동 13~18번지일대)은 해발고도를 기준으로 높이(해발 55m 이하)를 정하고 있고, 건축물은 도시관리계획으로 정한 높이를 초과하여 건축할 수 없음을 다시한번 알려드립니다.

최고고도지구내의 건축물이 건축법에서 정한 허용오차 범위내에서 최고높이를 초과한 경우에는 관련 도시관리계획(국회의사당주변 최고고도지구 높이) 결정 당시 허용오차에 대한 사항은 별도로 규정하지 않았으므로 허용오차를 적용할 수 없을 것입니다. 따라서 도시관리계획으로 정한 높이를 초과한 경우는 적법한 건물로 볼 수 없음을 알려드립니다.

(도시계획과-7211, 2015.05.12.)

CASE 13

질의내용	노외주차장인 주차전용건축물을 신축하는 경우 「주차장법」 제12조의2(다른법률과의 관계)에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조에도 불구하고 제4호(높이제한)에 따라 최고고도지구 내 높이제한 완화 가능여부

| 회신내용 | 「주차장법」 제12조의2(다른 법률과의 관계)를 보면 『노외주차장인 주차전용건축물의 건폐율, 용적률, 대지면적 최소한도 및 높이 제한 등 건축 제한에 대하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지, 「건축법」 제57조 및 제60조에도 불구하고 다음 각 호의 기준에 따른다』라고 명시하고 있으므로 최고고도지구 내 높이제한에 대해서도 「주차장법」 제12조의2 제4호(높이제한) 기준 적용.

(도시계획과-5405, 2016.04.12.)

CASE 14

질의내용	"2014년 남산주변 최고고도지구 완화 여부"

| 회신내용 | 우리 시는 남산 및 북한산 등 주요산 주변의 환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 그 주변에 최고고도지구로 지정하여 건축물 등의 높이를 관리하고 있습니다.

지난 2014.3.27.일 도시관리계획(최고고도지구) 변경결정 고시를 통하여 1) 당초 「층수 및 높이」 병행 규제를 「높이」 규제로 일원화하고, 2) 각 고도지구별로 상이한 높이산정기준인 지표면에 대하여는 건축법령을 적용하도록 하였습니다. 3) 아울러, 계단실 및 엘리베이터 면적범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 높이산정에서 제외하는 등 남산주변 최고고도지구에 대하여 높이 규제 완화하였음을 알려드립니다.

(도시계획과-7327, 2017.05.16.)

❷ 최고고도지구내 일반

CASE 1

질의내용	최고고도지구내 건축물 높이제한 중 '도로면 이하'라 함은 건축법에 의한 가중평균 높이를 기준하는 것인지 아니면 도로면을 따라 그 이하로 건축해야 되는 것인지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조에 의하면 최고고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없도록 규정하고 있는바, 우리 시에서는 남산 주변경관을 보호하기 위하여 1995.4.6 남산 주변지역 일대를 최고고도지구로 지정하고 그 중 소파길에 인접한 일부 구간에 대해서는 "도로면 이하"로 건축물의 높이를 제한하고 있음.

고도제한의 목적이 남산 소파길에서 시내 방향으로의 부감(내려다 봄)을 확보하고 남산 및 주변경관 보호를 위한 것이므로, 경사진 도로인 경우 "도로면 이하"라 함은 건축법 시행령 제119조(면적, 높이등의 산정방법)에 의한 가중평균 높이를 적용하는 것이 아니며, 건축물의 높이가 인접한 도로면 각 지점의 높이를 초과하지 아니하여야 함.

(서울시 도시계획과-1568호, 2008.02.11.)

CASE 2

질의내용	최고고도지구 안에서의 높이 산정기준은

| 회신내용 | 최고고도지구의 높이산정기준은 도시관리계획 결정시 고시된 내용에 따라 적용되며 최고고도지구의 건축물 높이 제한의 기준이 최저점으로 정하고 있는 경우 건축물과 대지가 접하는 지점 중 가장 낮은 지점을 기준으로 적용 받게 되며, 이때 건축물은 「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의해 설계도서 및 현지의 여건 등을 종합 · 검토하여 건축물의 높이를 산정하여야 함.

(서울시 도시계획과-824호, 2004.02.20.)

CASE 3

질의내용	최고고도지구 안의 건축물 높이산정 기준

| 회신내용 | 「건축법 시행령」 제70조 [고도지구안의 건축제한] 규정에 대하여 질의하신 건축법시행령 제70조 규정은 1999.4.30 「건축법시행령」에서 삭제되었으며, 현재 최고고도지구안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제75조 규정에 의거 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물은 건축할 수 없음. 중구 신당동 최고고도지구안에서의 건축물의 높이산정기준에 대하여 최고고도지구의 높이산정 기준은 도시관리계획 결정시 고시된 내용에 따라 적용되며, 중구 신당동 일대는 남산경관 확보를 목적으로 '95.4월 최고고도지구로 지정된 지역으로 5층 이하(건축물과 대지가 접하는 최저점으로부터 18m 이하)로 고시되었음.

따라서 최고고도지구에 위치한 대상지의 경우 건축물 높이는 건축물과 대지가 접하는 지점(지상으로 노출되는 건축물)중 가장 낮은 지점으로부터 고시된 규제높이 이하로 적용받게 됨. 도로와 단차가 있는 지역인 경우에도 동일한 기준이 적용되므로 이를 감안한 건축계획이 요구되며 대지와 인접대지 및 도로와 접하는 부분에 공작물이 있는 경우 당해 공작물이 건축물에 포함되는지 여부는 건축법 제2조제1항제2호 규정에 의거 판단하여야 하므로 질의하신 최저점 기준에

대해서는 허가권자가 설계도서 및 현지 여건 등을 종합·검토하여 건축물의 높이를 산정하여야 할 것임.

(서울시 도시58410-1694호, 2003.06.11.)

CASE 4

질의내용	종로구 평창동, 구기동 일대 최저점 적용기준 - 갑설 : 건축물과 대지가 접하는 최저점이므로 건물이 대지에 접하여 조성하는 조성대지 부분중 낮은 점을 최저점으로 적용 - 을설 : 건축물이 대지에 접하여 조성하는 조성대지 부분과 조성대지에 인접한 타 대지 및 도로면까지 포함하여 제일낮은 부분을 최저점으로 적용 - 종로구 의견 : 최저점이 건축물과 대지가 접하는 최저점으로 되어있어 건물이 접하는 당해대지 외의 인접 대지와 도로를 포함하여 확대 적용함은 무리라 사료되어 갑설이 타당함

| 회신내용 | 최고고도지구안에서는 「도시계획법 시행령」 제54조 규정에 의거 도시계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물은 건축할 수 없음.

대상지의 경우 도시계획결정으로 건축물 높이의 최고한도를 '5층 이하(건축물과 대지가 접하는 최저점으로부터 18m 이하)'로 정하고 있으므로, 층수는 5층 이하 그리고 높이는 건축물과 대지가 접하는 지점중 가장 낮은 지점으로부터 18m 이하로 적용받게 되므로 갑설이 타당함.

다만, 인접대지 및 도로와 접하는 부분에 공작물이 있는 경우 당해 공작물이 건축물에 포함되는지 여부는 건축법 제2조제1항제2호 규정에 의거 허가권자가 설계도서 및 현지 여건 등을 종합·검토하여 판단하여야 할 것임.

(서울시 도시계획과-3202호, 2002.12.11.)

CASE 5

질의내용	최고고도지구 안의 건축물 높이 기준선

| 회신내용 | 최고고도지구는 「도시계획법」 제33조제1항제3호 규정에 따라 도시의 환경조성 및 토지의 고도이용과 그 증진을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있을 때 지정하는 것으로서 동법시행령 제54조 규정에 의거 최고고도지구안에서는 도시계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물은 건축할 수 없음.

따라서 도시계획 결정시 건축물 높이의 최고한도를 "3층 이하(건축물과 대지가 접하는 최저점으로부터 12m 이하)"로 높이산정 기준을 정하고 있는 경우에는 층수는 3층 이하 그리고 건축물의 높이는 건축물과 대지가 접하는 지점 중 가장 낮은 지점으로부터 12m 이하로 적용받게 되며

「건축법」 제2조제1항제2호의 규정에 의거 건축물이라 함은 토지에 정착하는 공작물중 지붕, 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물 등을 말하고 있는 바, 질의사항중 주차출입구가 건축물에 부수되는 시설물로서 건축물에 포함되는지 여부에 대하여는 설계도서 및 현지의 여건 등을 종합 검토·판단하여야 할 사항이므로 당해 건축허가권자인 구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도시58410-713호, 2002.03.20.)

CASE 6

질의내용	최고고도지구(5층, 20m 이하)로 지정된 지역에서 기존의 지상 8층 건축물을 리모델링하기 위해 지상 1층의 면적을 감소하고, 동일한 면적을 지상 7층 및 8층에 수평으로 증축하고자 하는 경우 증축 또는 개축행위 가능여부

| 회신내용 | 최고고도지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조 제2항 제3호 가목에 '환경과 경관을 보호하고 과밀을 방지하기 위하여 건축물 높이의 최고한도를 정할 필요가 있는 지구'로 규정하고 있으며, 동법 시행령 제74조에 '도시관리계획으로 정한 높이를 초과하여 건축물을 건축할 수 없다'라고 규정하고 있는 바, 건물전체 연면적의 증감이 없는 리모델링의 경우라 할지라도 최고고도지구로 지정된 높이(5층, 20m 이하)를 초과한 부분에 새롭게 건축물의 높이를 증가하는 행위는 관계법령 및 도시관리계획 상 불가함.

(서울시 도시계획과-317호, 2012.01.09.)

CASE 7

질의내용	용산구 이태원동 주변에 지정된 남산주변 최고고도지구 높이기준과 관련, 고도제한이 "20m 이하(현 지반고를 기준으로 한 높이)"로 결정고시된 남산 주변 최고고도지구내에서 기존 건축물이 있는 대지(표고차 15.9m발생)에 신축하고자 할 경우 「건축법 시행령」 제119조 제2항의 지표면 설정기준을 3m마다 가중평균한 높이로 산정하는지 아니면 기존건축물의 지상 1층부를 지표면으로 산정하는지 여부

| 회신내용 | 남산주변의 환경과 경관을 보호하기 위해 지정·관리중인 남산주변 최고고도지구내의 건축물의 높이는 '현 지반고'를 기준으로 관리하고 있는 바, 이 때 '현 지반고'는 「건축법 시행령」 제119조 제2항의 규정에 의한 '지표면 설정기준'을 준용하고 있음

따라서, 기존 건축물을 철거하고 신축하고자 할 경우 적용되는 지표면의 설정에 대해서는 건축허가권자가 해당 입지의 현황 등을 면밀히 검토하여 판단할 사항임.

(서울시 도시계획과-103411호, 2011. 5. 3.)

CASE 8

질의내용	지상 2층 부분이 소월길 -1.5m 최고고도지구에 저촉되어 있으나 당초 허가사항과 동일한 높이(발코니부분)로 증축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 남산 순환도로(소월길)변은 남산-용산공원-한강-국립묘지 및 관악산을 잇는 주요 경관축으로 조망확보를 위해 도로경계로부터 100m 이내 근접지역은 최고고도지구로 결정하여 도로면보다 1.5m 이하로 건축물의 높이를 제한하고 있는 바 증축으로 인해 최고고도지구에 저촉되는 부분은 현행 기준에 맞게 건축되어야 할 것임.

(서울시 도시계획과-103248호, 2011. 4.29.)

3 취락지구내 행위제한

❶ 취락지구내 일반

CASE 1

질의내용	개발제한구역 안에서 취락지구 지정 시 관리계획 포함되지 않은 토지 및 건축물을 관리계획 변경 없이 취락지구로 지정할 수 있는지

| 회신내용 | 개발제한구역 취락지구 지정은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조제1항제6호의 규정에 의하여 취락지구 지정 및 정비에 관한 사항을 개발제한구역 관리계획에 포함하여 지정하도록 규정하고 있고, 동조 제8항의 규정에 의하면 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 취락지구의 지정 및 주민지원사업 등 개발제한구역을 관리함에 있어 관리계획에 위반하여서는 아니된다고 규정하고 있음.

따라서, 질의의 경우 관리계획에 의거 취락지구 지정면적 및 지정대상지를 승인받은 경우에는 관리계획의 변경절차(경미한 변경에 해당)를 거쳐 취락지구 지정예정지역을 변경할 수 있을 것임.

(국토해양부 도시환경과-2560호, 2008.10.06.)

CASE 2

질의내용	1개의 대지가 2개의 지구인 자연녹지(200평) 안에 일부 취락지구(120평)로 지정된 부지에 건축할 경우 건폐율·용적률의 적용방법은 – 제1안 : 건축물을 취락지구(120평) 안에 배치할 경우 건폐율 평균 30%와 용적률 평균 78%로 적용할 수 있는지 여부 – 제2안 : 건축물을 취락지구와 자연녹지에 걸쳐 배치할 경우 건폐율 평균 30%와 용적률 평균 78%로 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 질의내용은 1개의 필지가 자연녹지지역과 그 밖에 다른 용도지구(취락지구)에 걸쳐 있는 경우로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제3항의 규정에 의거 각각의 용도지역(자연녹지지역)과 용도지구(취락지구)의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용토록 하고 있음.

(서울시 도시계획과-9255호, 2006.10.18.)

CASE 3

질의내용	개발제한구역내 취락을 취락지구로 입안하였으나, 지구결정 이전에 집단취락 우선해제를 위한 도시관리계획을 입안한 지역에서 주택이 이축되어 20호 이상 되었을 경우 개발제한구역 해제가 가능한지

| 회신내용 | 개발제한구역 내에서 취락지구 지정 이전에 이축하여 20호 이상이 되었을 경우에는 해제총량 범위내에서 해제가 가능하나, 취락지구 지정 이후에 이축하여 20호 이상이 된 경우에는 해제가 불가함.

또한, 취락지구 지정 이전에 이축하여 20호 이상이 되었다 할 지라도 이축한 주택이 집단취락 우선해제를 위한 도시관리계획이 입안된 지역에서 이축된 경우에는 해제 불가

(건교부 도시환경팀-1816호, 2006.04.21.)

CASE 4

질의내용	집단취락지구 추가편입 가능 여부

| 회신내용 | 강남구 자곡동 ○○○번지 토지(지목:대 /면적:2,714㎡ /이용실태:나대지)가 집단취락지구인 교수마을 취락지구 지정계획 수립 당시 제외된 사유 및 교수마을 취락지구에 추가편입 가능여부에 대하여 문의하신 사항에 대하여 검토한 바, 상기 자곡동 ○○○번지 토지는 「취락지구 지정계획 수립(행정2부시장방침 제65호, '06.3.23)」당시부터 집단취락지구 지정가능 범위에 포함되어 있지 않았음을 알려드리며, 추가편입 여부에 대해서는 관련 규정에 따라 귀 구에서 적의 처리하시기 바랍니다.

(도시계획과-7981, 2013.06.03.)

CASE 5

질의내용	하나의 대지가 개발제한구역이나 그중 일부가 집단취락지구인 토지의 건축적용기준에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역,용도지구 또는 용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준)적용이 가능한지 여부

| 회신내용 | 개발제한구역의 집단취락지구내 토지의 건축적용에 대하여는 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법』규정을 적용하여야 함.

(도시계획과-16784, 2013.11.22.)

CASE 6

질의내용	염곡동 ○○번지 토지를 탑성마을 취락지구에 편입하여 줄 것과 지상에 건축된 현 건축물의 증축 가능여부

| 회신내용 | 상기 내용은 취락지구 입안 및 건축허가 권한을 가진 서초구청장이 검토할 사항으로 ○○○님의 민원내용을 서초구에 이첩하여 면밀히 검토하고 회신 드리도록 하였으니 이점 이해 있으시길 바라며 ○○○님 가정에 건강과 행복이 늘 함께 하길 기원합니다.

(도시계획과-15536, 2014.10.17.)

CASE 7

질의내용	집단취락지구 지구단위계획구역 내 장기 미준공 건축물에 대한 기존 건축물의 지구단위계획 민간부분 시행지침 적용 여부

| 회신내용 | 동 지구단위계획 민간부문 시행지침의 '기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용'은 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링의 경우에 적용하는 사항으로

장기 미준공 건축물의 설계변경이 여기에 해당되지 않는다면 적용이 어려울 것으로 판단되고 해당 내용이 구 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화여부를 결정할 수 있는 대상(지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 그 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내인 경우)인 경우에 한해 지침 적용이 가능할 것임

아울러, 기존 장기 미준공 건축물은 설계변경이 신청된 시점의 제반 법령 등에 부합하여야 할 것임

(서울시 지구단위계획과-8933, 2014.09.19.)

4 경관지구내 행위제한

❶ 경관지구내 높이제한 관련

CASE 1

질의내용	용도지구상 자연경관지구(3층, 12m 이하)로 30년이 경과한 건물로서 지상5층(본관), 지상4층(별관)으로 되어있는 건축물의 장애인의 편의를 위하여 기존의 건축물 5층에 장애인용 엘리베이터를 설치하고자 하는 사항으로 높이의 완화가 가능한지 여부

| 회신내용 | 30년이 지난 기존 건축물의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조제2항에 따라 경관지구·미관지구 또는 고도지구 안에서의 건축법 시행령 제6조제1항제5호의 규정에 의한 리모델링이 필요한 건축물에 대하여는 동시행령 제6조제1항제5호의 규정에 의하여 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 제한할 수 있을 것임.

(서울시 도시계획과-7670호, 2005.08.16.)

CASE 2

질의내용	도시계획시설(학교)이 기 결정된 토지상의 건축물의 규모(건폐율·용적률·높이의 범위) 만을 도시계획시설 결정을 위한 입안 절차 및 방법, 자연경관지구(풍치지구) 지정 이전에 건립된 건축물이 건축물 완화 심의 대상이 되는지 여부

| 회신내용 | 건축물 규모등이 당해 용도지역·용도지구의 건축기준을 초과하여 신축·증축 하고자 하는 경우로서 건축물 규모로 인한 당해 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 도시계획시설로 결정하여야 하는 것이며, 도시계획시설의 결정에 대한 절차 및 방법은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여야 할 것임.

자연경관지구 내 건축물 높이제한 완화 심의는 새로이 신축·증축 등을 하고자 하

는 건축물을 대상으로 하고 있는 바, 경관지구 지정 이전에 건립된 건축물인 경우에는 현시점에서 건축물 높이제한 완화 심의 불요.

(서울시 도시58410-3264호, 2003.11.05.)

CASE 3

질의내용	자연경관지구 내에서 건축하는 건축물의 높이는 3층 이하로서 12미터 이하로 되어 있는 규정과 관련, 지구내 대지가 전면도로보다 낮은 경우의 높이 산정은 어떻게 하는지

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제4항에 의거 인접지역과 높이차가 현저하여 높이제한의 실효성이 없는 지역으로서 건축규제를 완화하여도 조망축을 차단하지 않고 인접부지와 조화를 이룰 수 있는 지역이면, 구청장이 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건축물의 높이를 4층 이하로서 16미터 이하로 할 수 있음.

(서울시 도시계획과-720호, 2010.01.15.)

CASE 4

질의내용	자연경관지구 안에서의 건축제한(높이 3층 이하로서 12미터 이하)적용시 건축법상 높이에 산입하지 않은 부분(건축면적 1/8이하로서 높이 12미터 이하인 옥탑이나 벽면적 1/2이상의 공간으로 난간벽 등)이 건축물 높이 산정시 포함되는지 여부

| 회신내용 | 자연경관지구 안에서의 건축제한(높이 3층 이하로서 12미터 이하)적용시 건축법상 높이에 산입하지 않은 부분(건축면적 1/8 이하로서 높이 12미터 이하인 옥탑이나 벽면적 1/2 이상의 공간으로 난간벽 등)이 건축물 높이 산정시 포함되는지 여부에 대하여는, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「시행령」 및 「서울시 도시계획조례」에 용도지구에서의 상기 내용의 산정기준이 별도 정해져 있지 않으므로 건축법령에서 규정하고 있는 산정기준에 따라야 할 것으로 사료됨을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-12412, 2013.08.28.)

CASE 5

질의내용	고저차가 있는 대지에서 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호의 기준에 따라 지하3층, 지상2층(12m 이하)의 건축물을 건축할 경우 건축물의 높이 규정(3층 이하 12m 이하)을 상부도로(전면도로)와 하부도로 중 어느 도로를 기준으로 적용하여야 하는지

| 회신내용 | 자연경관지구내 건축물 높이 규정은 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조 제4항에 3층 이하, 12미터 이하로 규정하고 있으나 고저차가 있는 대지에 대해서는 별도 산정기준이 규정되어 있지 않으므로,

고저차가 있는 대지의 건축물 높이는 건축법, 시행령 등에서 규정하고 있는 건축물의 층수 등의 산정기준에 따라야 할 것이며, 자세한 사항은 자치구 허가부서에 문의하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-19846, 2014.12.31.)

CASE 6

질의내용	자연경관지구내에서의 높이제한은 3층 이하 12m 이하로 규정하고 있는데 건축물의 높이 산정기준은 무엇인지?

| 회신내용 | 건축물의 높이 산정은 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법) 규정에 따라 산정하여야 할 것임

(서울시 도시계획과-6588, 2015.04.30.)

❷ 경관지구내 바닥면적 관련

CASE 1

질의내용	자연경관지구내 종로구 청운동 ○○번지 외 2필지는 대지면적 353㎡로서 건폐율 완화를 위한 330㎡를 초과하나, 인접 ○○-○번지의 통행을 위한 도로확보 등을 위해 23.4㎡를 필지 분할하여 대지면적 329.6㎡로 건축계획 할 경우 건폐율 완화가 가능 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제3항제1호는 "2000.7.1.일 이전에 대지면적 330㎡미만인 토지로서 바닥면적 100㎡미만인 경우 건폐율을 40% 이하로 할수 있다"조항(2012.7.30.)의 취지는 자연경관지구내 단독주택의 유지 개·보수 활성화를 위한 것으로

귀 구의 의견과 같이 인접필지의 통행을 위한 도로확보 등을 위해 필지를 분할한 소규모 필지 청운동 ○○번지 외 2필지가 2000.7.1.일 이전에 대지면적 330㎡미만인 토지로서 바닥면적 100㎡미만인 경우, 건폐율 40% 완화가 가능할 것으로 판단됨.

본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료 등으로 활용하는 것은 서울특별시 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.

(도시계획과-2474, 2018.02.14.)

❸ 경관지구내 일반

CASE 1

질의내용	종로구 옥인동 ○○○번지를 ○○주거환경정비구역내로 추가 편입 시 자연경관지구의 해제가 관련법에 따라 별도 절차를 밟아야 하는지 또는 주거환경개선지구 지정으로 자동 해제 되는지 여부와 자연경관지구 해제여부 및 방법

| 회신내용 | 주거환경정비구역으로 편입하여 정비계획에 따라 자연경관지구 해제를 추진할 경우 구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 및 제27조 제28조의 규정에 의거 도시관리계획의 입안 및 주민의견청취 등의 절차를 이행하고 서울특별시장에게 도시관리계획(용도지구:자연경관지구) 변경 요청하면 주거환경개선지구지정을 감안하여 시장은 관련부서의 협의 및 시의회 의견청취와 시도시계획위원회에 상정 해제여부를 결정할 것임.

따라서 옥인동 ○○○번지를 주거환경정비구역으로 편입시 도시 및 주거환경정비법령 등의 규정에 별도의 의제 규정이 없으므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시관리계획 변경절차를 거쳐야 할 것임.

(서울시 도시계획과-3100호, 2005.04.08.)

CASE 2

질의내용	자연경관지구안에서 종교집회장(건축물의 연면적 합계가 1,000㎡초과하는 것)의 건축 가능 여부

| 회신내용 | 자연경관지구안에서의 용도제한은 「도시계획조례」 제40조에 규정하고 있으며 동조 제2호에 "「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설중 공연장·집회장·관람장으로서 당해 용도에 사용되는 건축물의 연면적의 합계가 1,000㎡ 초과하는 것"에 한하여 불허용도로 규정하고 있음.

따라서 질의한 자연경관지구안에서 문화 및 집회시설중 종교집회장의 경우에는 용도나 규모를 별도로 제한하고 있지 않으므로 연면적의 합계가 1,000㎡초과하는 것에 대하여도 건축이 가능할 것임.

(서울시 도시58410-3107호, 2002.12.04.)

CASE 3

질의내용	경관지구내 건축이 제한되어 있는 판매시설에 대하여, 판매시설이 있는 기존 건축물에 판매시설을 증축하는 경우에도 증축이 제한되는지와 제한된다면 과도한 제한으로서 조례가 법을 위반하는 것이 아닌지

| 회신내용 | 경관지구 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제72조 및 「서울특별시 도시계획 조례」 제39조 내지 제40조 규정에 따라 건축물의 용도 및 규모(건폐율, 높이)를 제한하고 있으며 기존 건축물을 증축할 경우에도 관계법령에 적합하여야 하므로 경관지구내에서 판매시설 등의 증축은 불가함.

아울러, 「서울특별시 도시계획 조례」는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항을 규정한 것으로서 적법한 사항임.

(서울시 도시계획과-12965호, 2009.09.22.)

CASE 4

질의내용	자연경관지구내 면적이 158.96㎡인 대지에 조경면적(대지면적의 30% 이상) 확보 필요성 여부

| 회신내용 | 현재 「도시계획조례」에 자연경관지구내 면적 200㎡미만 대지에 대한 조경면적 의무규정을 구분하고 있지는 않으나, 과거에 소규모 토지에 대한 이용도를 고려하여 의무를 면제했던 법적 취지를 고려할 때 "자연경관지구내 면적 200㎡미만 대지에 건축시 조경면적을 30% 이상 확보하여야 할 의무는 없다"고 판단됨.

다만, 건폐율(30% 초과금지) 및 층수(3층, 12m 이하)등 조경면적 의무규정 이외의 건축제한 사항은 현행 도시계획 조례등 관련규정을 준수하여야 함.

(서울시 도시계획과-3780호, 2008.03.31.)

CASE 5

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제39조에서 자연경관지구내 건축물의 건폐율은 30% 이하, 녹지율 30% 이상, 층수는 3층 이하 12m 이하로 규정하고 있으나 이에 따른 산정기준에 관하여 아무런 규정을 두지 않고 있어 이 경우 건축법령에서 규정하고 있는 산정기준을 따라야 하는지 아니면 이 조례를 근거하여 별도의 지침에 따라야하는지 여부와 지침 내용은 무엇인지

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률·시행령·조례」에 의해 정해진 도시관리계획의 용도지역·용도지구에서의 건폐율, 용적률 등에 대한 산정기준에 대하여는 당해 법령 등에 별도로 규정을 두지 않고 있으므로 건축법령에서 규정하고 있는 산정기준에 따라야 할 것임.

(서울시 도시계획과-1479호, 2006.02.15.)

CASE 6

질의내용	「도시계획조례(이하 동조례)」 제38조에 의하여 건축법시행령 별표1 제9호 승마장 및 부수되는 건축물을 건축할 수 있는지, 건축할 수 있는 경우, 관리사무실과 마필관리사의 규모는

| 회신내용 | 질의하신 승마장은 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 운동시설 중 "다. 운동장"에 해당하므로 자연녹지지역에서 허용되는 용도이며, 부수되는 건축물은 1,000㎡ 미만으로 허용되고 있음. 시계경관지구에서는 운동장(승마장)은 허용이 되는 용도이나, 동조례 제40조제1항 및 제39조제1항제13호에 규정된 동물 및 식물관련시설은 가축시설 등 일부가 제한되고 있음.

따라서 승마장에 부수되는 건축물이 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 동물및 식물관련시설 가축시설 중 '축사·가축시설'등에 해당하는 경우라면 건축할 수 없을 것임

또한, 지목상 '전 및 답'내에서 시설물을 설치하려면 개발행위허가를 받아야 함.

(서울시 도시계획과-10565호, 2005.11.09.)

CASE 7

질의내용	경관지구내에 건축이 제한되어 있는 판매시설에 대하여 판매시설이 있는 기존 건축물에 판매시설을 증축하는 경우에도 증축이 제한되는지와 제한된다면 과도한 제한으로 조례가 법을 위한하는 것이 아닌지

| 회신내용 | 경관지구 안에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제72조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제39조 내지 제40조 규정에 따라 건축물의 용도 및 규모(건폐율, 높이)를 제한하고 있으며 기존 건축물을 증축할 경우에도 관계법령에 적합하여야 하므로 경관지구내에서 판매시설 등의 증축은 불가함.

아울러, 「서울특별시 도시계획조례」는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 관계 법령에서 조례로 정하도록 한 사항을 규정한 것으로서 적법한 사항임.

(서울시 도시계획과-12965호, 2009.09.22.)

CASE 8

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조(용도지역·지구 및 구역안에서의 건축제한의 예외 등)에 따르면, 도시계획시설인 경우에는 동 시행령 제72조(경관지구 안에서의 건축제한)등의 규정을 적용하지 않는다고 되어 있는데, 제1종전용주거지역내 자연경관지구에 도시계획시설을 설치할 경우 적용되는 건폐율은

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제83조 규정에 의하여 경관지구내 도시계획시설에 대해서는 경관지구 안에서의 건축제한 등을 적용하지 않도록 하고 있으나, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제2조 규정에 따라 문화시설·사회복지시설 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 특별시·광역시·시 또는 군의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하여야 하므로 구체적인 사항에 대해서는 당해 도시계획시설 설치 또는 관리자와 협의하여 주시기 바람.

(서울시 도시계획과-720호, 2010.01.15.)

CASE 9

질의내용	- 자연경관지구 지정은 해발고도 몇m부터인가? - 구릉지에 지정된다면 그 조건은 어떤것인가? - 대지의 평수는 몇㎡ 이상인가? - 대지 소유자 지분별로 나누어 지는가?

| 회신내용 | 자연경관지구 지정과 관련해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 경관을 보호, 형성하기 위하여 필요한 지구이며,

동법시행령 제31조에 산지, 구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위하여 지정하는 것으로 과거 '41년 풍치지구로 지정되어 현재(자연경관지구)에 이르고 있으며 해발고도, 구릉지에 지정시 조건, 대지면적, 소유자 지분별 배분 등의 정해진 기준은 없습니다.

(서울시 도시계획과-5593, 2014.04.16.)

CASE 10

질의내용	자연경관지구내 토지(지목:전)에 농작물 경작을 위하여 입목을 벌목하고자 할 경우 벌채허가가 가능한지

| 회신내용 | 입목의 벌채허가(벌채구역 및 벌채대상)에 대해서는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조 제1항 및 같은법 「시행규칙」 제44조 제1항에 의거 관할 구청장에게 허가를 득하도록 되어 있음을 알려드리며 자세한 사항에 대해서는 관할 구(입목벌채 담당부서)에 문의하시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-16096, 2014.10.27.)

CASE 11

질의내용	「서울시 도시계획조례」 제39조제1항제8호에서 "「건축법 시행령」 [별표1] 제15호의 숙박시설. 다만, 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역으로 시도시계획위원회 심의를 득한 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호 다목의 한국전통호텔업으로 등록받아 건축하는 한국전통호텔의 경우에는 그러하지 아니하다"라고 규정하고 있는데 여기서 '너비 25미터 이상인 도로'는 현황도로와 도시계획시설 도로 중 어느것을 기준으로 하는지. 또한, 도로변에 위치한다는 것은 부지의 도로측경계가 연접해야 하는지 아니면 일부라도 접하면 되는지

| 회신내용 | 너비 25미터 이상인 도로는 도시계획시설 도로 및 도로법에 의한 도로 등을 말하며, 그 도로에 대지가 접했을 때 위의 규정을 적용할 수 있을 것임

(서울시 도시계획과-5954, 2015.04.17.)

CASE 12

질의내용	○○재개발구역은 경관지구가 해제된 지역으로 구역해제 시 경관지구 재지정 여부

| 회신내용 | ○○주택재개발구역은 정비구역 지정(2007.12월) 당시 「도시계획조례」 제39조제7항의 '정비구역안에서는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 할 수 있다'는 규정에 따라 시도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이를 5층 이하 20미터 이하로 완화하여 정비계획이 수립된 사항이지 자연경관지구가 해제된 것이 아님을 알려드립니다.

또한, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제5항에 '정비구역 등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다'라고 규정하고 있으므로 정비구역이 해제가 될 경우 개별 필지에 대하여 정비구역 지정 당시의 높이완화(5층 이하로서 20m 이하)를 적용 할 수 없음을 알려드립니다.

(서울시 도시계획과-7283, 2015.05.13.)

CASE 13

질의내용	정릉3동 ○○○번지 일대는 주변 환경이 열악하고 건물이 노후화 되어 개발이 시급한 바 자연경관지구 해제가 가능한지 문의

| 회신내용 | 자연경관지구는 산지, 구릉지 등 자연경관의 보호와 도시의 자연풍치를 유지하기 위한 목적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획조례」에 의거 용도, 건폐율(30% 이하), 층수와 높이(3층 이하, 12미터 이하), 조경면적(30% 이상) 등을 제한하여 엄격하게 관리하고 있습니다.

성북구 정릉동 ○○○번지가 포함되어 있는 수유 자연경관지구 또한 북한산의 자연경관을 보호하기 위해 '68.1.15(건설부고시 제531호) 지정 및 '77.12.3(건설부고시 제235호) 재정비 되어 현재까지 관리되고 있는 지역으로 자연경관지구 해제는 서울시의 도시 환경 보존 및 지속가능한 도시관리 정책상 매우 어려운 사안임을 이해하여 주시기 바랍니다.

(도시계획과-2343, 2016.02.17.)

5 보호지구안에서의 행위제한

CASE 1

질의내용	도시관리계획 용도지구(중요시설보호지구)에서는 어떠한 시설물을 건축할 수 있고 또 규모를 어느 정도로 해야 하는지

| 회신내용 | 도시관리계획 용도지구인 중요시설보호지구는 강서구 외발산동과 양천구 신월동 경계부분에 '93.10월 군부대 지역에 대하여 지정되었으며, 이 지역에 대한 건축제한은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제76조제2호의 규정에 의거 『국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 저해하지 아니하는 건축물로서 도시계획조례가 정하는 것』에 대하여 건축할 수 있도록 규정하고 있으며, 서울특별시도시계획조례 제51조제2항에 의거 "당해 시설물의 보존·관리에 지장을 주는 건축물과 시설은 이를 건축하거나 설치 할 수 없다.

다만, 시장 또는 구청장이 그 시설물의 보존·관리에 지장이 없다고 인정하여 국방부장관과의 협의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다"라고 규정하고 있음.

따라서 중요시설보호지구 안에서의 건축제한에 대하여는 건축물의 규모에 따라 건축허가권자인 시장 또는 구청장이 국방부장관과의 협의에 의거 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 저해하지 아니하다고 협의된 경우에 건축이 가능하다 할 것임.

(서울시 도시계획과-10679호, 2004.12.09.)

CASE 2

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제48조(중요시설용보호지구안에서의 건축물)에 의하면 "공용시설보호지구안에서의 다음 각 호의 건축물을 건축하여서는 아니되며, 동 조항 제3호 문화 및 집회시설중 국가 또는 지방자치단체가 외국인 투자유치를 목적으로 하는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인 투자기업(이하 "외국인투자기업"이라 한다)과 공동으로 하는 투자사업인 공연장 또는 「건축법 시행령」[별표1] 제10호 가목에 해당하는 용도인 경우의 공연장과 공연장 중 바닥면적 2,500제곱미터 이하의 음악당은 제외한다"라고 규정되어 있는 바, 음악당이 모든 공연장에 해당하는 지 교육연구시설에 해당하는 지 여부 ?

| 회신내용 | 질의부서 검토사항(검토의견 : 갑설)

(1) 갑설 : 교육연구시설용도의 공연장과 모든 공연장 중 2,500제곱미터 이하의 음악당

(2) 을설 : 교육연구시설용도의 공연장과 교육연구시설용도의 공연장 중 2,500제곱미터 이하의 음악당

회신내용 : 갑설이 타당

- 동 조례조항은 '05.01.20일 개정된 사항으로 당초 공용시설보호지구안에서의 공연장 건립을 불허하고 있었으나, 외국인 투자유치를 촉진하고자 외국인 투자기업과의 공동으로 하는 투자사업인 공연장을 예외적으로 허용하였으며,

- 건축허용하였고, 일정규모 이하 음악당 또한 교육연구시설에 국한하여 건축허용한 것으로 보기 어려움

- 따라서, 동 조례조항은 학교내 공연장 건축뿐만 아니라 모든 공연장중 일정규모 이하인 음악당 건축을 허용하는 것으로 보는 것이 타당함. 끝.

(서울시 도시계획과-12028, 2014.08.19.)

CASE 3

질의내용	용도지구(공항시설보호지구)안에서의 태양광발전시설의 설치가능여부

| 회신내용 | 공항시설보호지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제31조에 따라 공항시설의 보호와 항공기의 안전운항을 위하여 필요한 지구로 같은법 시행령 제77조(시설보호지구안에서의 건축제한) 및 서울시 도시계획조례 제49조(공항시설보호지구안에서의 건축물)에 해당되는 건축물인 경우 건축할 수 없으나,

건물옥상 및 지붕 등 건물 상단부에 설치하는 태양광 설비는 별도의 건축인허가가 필요한 건축물로 보기 어려울 뿐만 아니라 관계법령상 공항시설보호지구내 적용되어야 하는 시설로 보기 어려우므로 동 조례 조항을 적용받지 않는 것이 타당함.

다만, 태양광 설비 설치에 따른 개발행위허가나 공작물축조신고사항 등은 귀 자치구에서 관계법령에 따라 검토하시기 바라며, 동 지역은 공항시설의 보호와 항공기 안전운항이 필요한 지구이므로 태양광 설치에 따른 항공법 등 관계법령 저촉여부에 관해서는 서울지방항공청 공항안전과와 협의하는 것이 바람직한 것으로 사료됨.

(서울시 도시계획과-16232, 2014.10.29.)

6 방화지구내 행위제한

CASE 1

질의내용	「도시환경정비기본계획」상 일반상업지역 건폐율 기준(60% 이하)에도 불구하고 지구단위계획(정비계획)을 수립하는 방화지구안의 건축물을 내화구조로 변경 시 건폐율을 80% 이상 90% 이하에서 별도로 정할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제54조(용도지역안에서의 건폐율) 1항에 일반상업지역의 건폐율의 상한은 60퍼센트이나 동조 제8항에 "제1항의 규정에 불구하고 지구단위계획을 수립하는 준주거지역, 일반상업지역 및 근린상업지역의 방화지구안의 건축물로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경우에는 건폐율을 80퍼센트 이상 90퍼센트 이하의 범위 안에서 지구단위계획으로 따로 정할 수 있다"라고 규정되어 있음.

(서울시 도시계획과-10296호, 2010.07.28.)

도시계획 시설 사업의 시행

❶ 도시계획시설 사업의 시행자

❷ 실시계획의 작성 및 인가 등

❸ 공공시설 등의 귀속

❹ 도시계획시설사업의 시행 일반

CHAPTER

06

제 06 장

도시계획시설 사업의 시행

❶ 도시계획시설 사업의 시행자

CASE 1

질의내용	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」(이하 물류시설법) 제9조 등에 따라 공사시행인가 등을 받아 일반물류터미널을 설치하고자 할 경우 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제3항과 관련하여 시행자 지정을 위해 시설사업 대상토지의 2/3 이상을 사업시행자가 등기를 완료하여야 하는지 나. 사업구역내 토지소유자가 조합을 구성하여 사업자에게 토지를 제공하고 사업자는 사업자금을 제공하는 조건으로 공동사업을 추진시 조합설립등기가 되지 아니할 경우 토지를 사업자 소유의 토지로 보아도 되는지 여부 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제88조제3항의 조건을 동법 제86조의 도시계획시설사업자로 지정을 받지 아니한 사업자에게 적용하여도 가능한지 여부

| 회신내용 | 「물류시설법」에 따라 공사시행인가을 받으면 동 법 제10조에 따라 시행자에게 토지 등의 수용권이 부여되는 바, 「물류시설법」에 의한 공사시행인가 등 그 법률에서 정한 절차에 따라 물류터미널을 설치하는 경우로서 「물류시설법」 제21조에 따라 국토계획법에 의한 사업시행자 지정 등을 의제처리하는 경우에는 국

토계획법 제86조제7항(전단) 및 「국토계획법 시행령」 제96조 제2항 제2호에 따라 토지소유 요건 등을 정한 「국토계획법 시행령」 제96조 제3항의 규정은 적용되지 아니하며

「물류시설법」 제21조에 따라 「국토계획법」에 의한 실시계획인가에 대한 의제처리 협의시 「국토계획법」 제88조제3항에 따라 필요한 조건을 부과할 수 있다고 봅니다.

(국토해양부 도시정책과-3774호, 2009.07.13.)

CASE 2

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 국토계획법) 제86조 제7항 및 동법 「시행령」 제96조 제2항의 사업시행자 지정시 1/2 이상의 동의를 받도록 한 토지소유자 총수는 도시계획시설 결정·고시 당시 또는 시행자 지정 당시의 토지소유자 총수인지

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

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

(국토해양부 도시정책과-4912호, 2009.09.08.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에서 도시계획사업이라 함은 "도시관리계획을 시행하기 위한 사업으로서 도시계획시설사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업을 말한다"라고 규정하고 있고, 동조제12호에서 도시계획사업시행자라 함은 "이 법 또는 다른 법률의 규정에 의하여 도시계획사업을 시행하는 자를 말한다"라고 규정하고 있으므로 동조 제4호의 기반시설 중 동법 제30조의 규정에 의하여 결정된 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업은 동법 제2조제10호의 도시계획시설사업에 해당하고, 동 사업의 시행자는 도시계획시설사업의 시행자가 됩니다.

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

(건설교통부 도시정책팀-2612호, 2004.05.18.)

CASE 4

질의내용	도시계획시설로 결정된 폐기물처리시설에 대하여 폐기물처리업을 하고자 할 때 도시계획시설사업 시행자지정 및 실시계획인가를 받아야 하는지 여부

| 회신내용 | 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 규정에 의하여 도시관리계획으로 결정된 시설을 말하며, 도시계획시설사업은 동조제10호 규정에 의하여 도시계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말합니다.

위 규정의 도시계획시설사업을 시행하고자할 때에는 동법 제86조, 제88조 규정에 의거 도시계획시설사업의 시행자지정 및 실시계획인가를 득 하여야 합니다.

영업허가 관련 사항은 폐기물처리시설업 허가 담당부서에 문의하시기 바라며, 기타 자세한 사항은 현지상황을 잘 알고 있는 해당 도시계획시설사업 인가권자의 안내를 받으시기 바랍니다.

(건설교통부 도시환경팀-1404호, 2005.11.25.)

❷ 실시계획의 작성 및 인가 등

CASE 1

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

| 회신내용 | 질의사항에 대해서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정한 바는 없으며, 도시계획시설의 결정변경(폐지)이 된 경우 그 효력 발생일부터 해당 시설은 도시계획시설로 관리할 대상은 아니나 실시계획인가에 따라 시행중인 공사는 그 인가에 따라 공사를 완료하도록 하는 것이 타당할 것이고

공사를 착공하지 아니한 경우 등 실시계획인가를 취소할 필요가 있는 경우에는 이미 도시계획시설은 아니므로 동 법 제136조에 따라 청문 등을 거쳐 인가권자가 직권 또는 시행자의 신청에 따라 실시계획인가를 취소할 수 있다고 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-3723호, 2009.07.09.)

CASE 2

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

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

(국토해양부 도시정책과-5868호, 2009.10.22.)

CASE 3

질의내용	화물자동차정류장으로'79.11월 도시관리계획 결정 및'84.6월 실시계획인가를 받아 현재 운영중이나 미준공 상태로서 미확보 토지에 대해 토지수용 재결절차 진행중이며 실시계획 인가시 부지는 모두 매입토록 조건부과되어 있음 가) 도시계획시설사업을 함에 있어 시행자가 대상부지를 모두 취득해야 준공할 수 있는지 나) 실시계획인가시 대상부지내 토지를 전부 매입토록 조건을 부과한 경우 그 후 일부 토지는 사용하는 내용을 조건을 변경(실시계획변경)하고 준공할 수 있는지 다) 질의"나"와 관련 국공유지의 경우에는 사용으로 준공할 수 있는지

| 회신내용 | 질의 가) 도시계획시설중 관리청에 귀속될 공공시설이나 분양하는 도시계획시설인 건축물의 경우에는 시행자가 당해 부지를 전부 취득하는 것이 타당할 것이고, 위의 경우가 아닌 도시계획시설이라면 도시계획시설사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제7항 및 동법 시행령 제96조제2항에 적합하여 시행자로 지정된 경우 동 법 제88조에 따라 실시계획을 인가 할 수 있고, 동법 시행규칙 제15조제3호에서 실시계획인가 신청서류에는 수용 또는 사용할 토지의 세목을 첨부하도록 하고 있으며, 동법 제98조에 따라 실시계획대로 공사를 완료한 경우 준공처리할 수 있고, 동 법 제95조제1항 및 제96조에서 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 사용할 수 있도록 정하고 있으므로, 시행자 지정요건에 적합한 경우 잔여토지에 대하여 당사자 간에 사용하기로 약정을 하여 당해 토지를 계속해서 사용할 수 있는 권원을 취득하고 이에 따른 민원 등이 예상되지 아니할 경우 그 잔여토지를 전부 취득해야 준공처리할 수 있는 것은 아니라고 봅니다.

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

질의 다) 공유지는 「국유재산법」이나 「공유재산 및 물품 관리법」에서 영구시설

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

(국토해양부 도시정책과-5999호, 2009.10.29.)

CASE 4

질의내용	가. 일단의 필지에 여러 개의 도시계획시설을 중복결정하여 동시에 실시계획인가·고시 후, 하나의 도시계획시설이 미완료된 상태에서 사업기간이 종료된 경우, 미완료된 도시계획시설이 불필요한 경우 도시계획시설의 변경결정(폐지)가 가능한지 및 실시계획 인가변경과 어느 것이 먼저 되어야 하는지 나. 실시계획 고시 후 사업기간이 지난 경우 사업기간 연장을 위해 실시계획 변경인가를 소급적용할 수 있는지(공사완료는 공고하지 않았음)

| 회신내용 | 질의 가) 실시계획인가를 받은 도시계획시설 전체에 대하여 준공되지 아니한 상태에서 불필요한 시설이 있고 그 시설을 폐지(도시계획시설 변경결정)하더라도 나머지 시설만으로도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조제2항에 적합한 경우라면, 도시계획시설을 변경결정(해제)할 수 있으며, 나머지 도시계획시설의 준공을 위하여 실시계획 변경인가도 필요할 것입니다. 도시계획시설은 분할시행도 가능하여 도시계획시설결정된 전체에 대하여 실시계획을 인가해야 하는 것은 아니므로 실시계획 변경인가 및 도시계획시설 변경결정은 어느 것을 먼저 하더라도 위 법률에 위반되는 것은 아니라고 봄.

질의 나) 준공되지 아니한 경우 단순히 사업기간이 경과시 당해 사업으로 인한 민원이 없고 시행자가 사업기간의 변경을 위한 실시계획변경인가를 신청하여 인가권자가 변경인가를 하면 다시 그 효력은 회복되는 것으로 운영하는 것이 타당할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-1926호, 2010.03.20.)

CASE 5

질의내용	김포군 검단면에 쓰레기매립장을 조성함에 있어 5공구로 구분하여 2014년까지 단계적으로 사업을 시행하고 있는 경우 가. 1공구사업이 완료단계에 있을 경우 준공검사를 신청할 범위 나. 매립지에 쓰레기를 사용할 경우 피면허자 외에도 매립사업에 투자한자 등이 폐기물을 매립할 수 있는지의 여부

| 회신내용 | 질의 가) 매립사업의 준공검사란 실시계획인가내용대로 공사가 이행되었는지를 검증하는 것으로 1공구 실시계획인가내용에 대하여 준공검사를 신청하여야 할 것.

질의 나) 쓰레기매립지에 쓰레기매립은 피면허자와 협의하여 피면허자 이외의 자도 매립할 수 있을 것이나 쓰레기매립완료 후 「공유수면매립법 제12조」에 의거 준공인가를 신청할 수 있는 자는 피면허자임.

(국토해양부 도시정책과, 2008.)

CASE 6

질의내용	종합의료시설로 결정 후 도시계획사업인가 되어 공사 중인 부지에 기숙사 등의 축조허가를 득하고자 할 경우 도시계획 사업시행자 지정 및 인가고시 후 건축허가를 받아야 하는지

| 회신내용 | 도시계획시설로 결정된 부지에 시설물을 설치하고자 할 경우에는 「도시계획법 제25조」에 의거 실시계획의 인가를 받도록 규정하고 있으며 또한 인가받은 실시계획을 변경 또는 폐지하고자 할 경우에는 변경인가를 득하도록 규정하고 있음. 따라서 질의한 사안은 기인가 된 내용을 변경하고자 하는 사항으로 변경인가를 받아 처리하여야 하나, 도시계획시설이 건축물을 수반하여 사업시행인가를 받은 경우라면 「건축법 제8조」 규정에 의거 건축물 변경허가로서 도시계획사업 실시계획 변경인가를 갈음할 수 있습니다.

(국토해양부 도시정책과, 2008.)

❸ 공공시설 등의 귀속

CASE 1

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

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

(국토해양부 도시정책과-2056호, 2009.01.17.)

CASE 2

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

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

(국토해양부 도시정책과-2583호, 2009.05.14.)

CASE 3

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

| 회신내용 | 지하도로인 지하공공보도시설은 도로로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제13호의 규정에 의한 공공시설에 해당하고, 「지하공공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1호의 규정에서 지하공공보도시설에는 지하도상가까지 포함하고 있으므로, 도시계획시설결정시 특별히 정한 경우 외에는 지하도상가도 도로에 해당하여 동 법 제65조 및 제99조에 따라 무상 귀속되어야 할 시설로 판단합니다.

(국토해양부 도시정책과-2592호, 2009.05.14.)

CASE 4

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 및 제99조를 적용함에 있어 동 제65조 제2항에서 용도폐지가 되는 공공시설에 대하여 시행자에게 무상으로 양도할 수 있도록 정하고 있는 바

개설되지 아니한 도시계획도로는 용도폐지가 되는 공공시설에 해당하지 아니하는 것이므로 유상으로 취득해야 하는 것임을 알려드리니, 개설된 도로인지 등 사실관계는 당해 토지를 관리하는 해당 지방자치단체로 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-4760호, 2009.08.31.)

❹ 도시계획시설사업의 시행 일반

CASE 1

질의내용	1. 도시계획시설 실시계획인가시 토지수용 여부와 토지관계인 공람여부 2. 실시계획인가 고시후 공사중 도시계획시설변경에 따른 주민공람여부

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

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

(국토해양부 도시정책과-1131호, 2009.03.04.)

CASE 2

질의내용	도시계획시설 유수지에 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하 도시계획시설 규칙) 제4조에 따라 입체적 도시계획시설 결정 후 공공임대주택 및 기숙사(필요시 주민편의시설 복합)를 설치할 수 있는지

| 회신내용 | 「도시계획시설 규칙」 제4조에 따라 합리적인 토지이용을 촉진하기 위해 도시계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 입체적 결정을 할 수 있으나, 우선적으로 해당 도시계획시설의 기능 및 설치기준, 장래의 확장가능성, 주변 도시계획시설 등을 고려하여야 하는데

「도시계획시설 규칙」 제119조에 따라 유수지는 원칙적으로 복개하지 않는 것이 원칙이며, 예외적으로 복개하여 건축물을 설치하는 경우에도 배수펌프장 등의 배수를 위한 건축물과 인접한 건축물로서 문화시설, 체육시설 등 주민의 편의를 위한 시설이나 배수시설의 설치를 위한 용도로만 사용하도록 규정하고 있습니다.

따라서 입체적 결정으로 유수지에 공공임대주택 및 기숙사를 설치할 경우 유수지에 대한 도시계획시설 규칙 제119조를 사문화 시킬 우려가 매우 크고, 명문규정에 명백히 배치되므로 이러한 경우까지 입체적 결정을 할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-2440호, 2012.04.17.)

CASE 3

질의내용	「철도건설법」 제2조 제6호 규정에 의거 철도시설인 “역 시설”이란 물류시설, 환승시설 및 역사(역사와 같은 건물에 있는 판매시설·업무시설·근린생활시설·숙박시설·문화및 집회시설 등을 포함한다)로 규정하고 있음 이와관련, 홍대정거장 지하역사에 필로티 형식으로 연결하여 지상에 수익사업을 위한 건축물을 설치하는 경우에도 역사와 같은 건물로 보아 「철도건설법」에 의한 철도시설로 볼 수 있는지 (갑설) 역사와 같은 건물로 볼 수 없으므로 공간적 범위를 정하여함 – 홍대 복합역사는 지하정거장 구조로서 지상부에 신규로 건축물을 설치하기 위하여 지하구조물과 연결하여 구조를 일체화 하는 것은 당연한 사항이며, 지하역사와 별도로 지상부에 건축물을 설치하여 숙박시설, 판매시설 등을 설치하는 것은 「철도건설법」 제2조 제6호에 의한 역사와 같은 건물에 있는 시설로 볼 수 없으므로 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제61조에 따라 공간적 범위를 정하여야 함. (을설) 역사와 같은 건물로 보아 철도시설임 – 홍대 지하정거장과 별도로 시공하는 건축물 일지라도 지하정거장과 필로티 형식으로 일체화하여 지상부에 건축물을 시공하는 것으로 철도건설법 제2조 제6항에 의한 역사와 같은 건물로 보아 철도시설로 보는 것이 타당함.

| 회신내용 | 「철도건설법」 제2조 제6호 가목 역시설의 범위는 철도 승객의 이용 편의성 확보 등을 위해 역사와 같은 건물로 제한하고 있습니다.

여기서, '같은 건물'의 여부는 필로티 등 건축형식 및 건축시기로 구분하는 것이 아니라 동일한 위치, 구조의 일체화, 이용 동선의 연계성 등을 감안하여 판단해야할 것입니다.

따라서, 질의하신 건축물의 경우 지하정거장과 같은 위치에 있는 동일체 구조물로서 승객이 지하정거장을 나온 후 동선이 단절되지 않고 상부시설과 연계되어 바로 이용이 가능하다면, "을설"과 같이 '같은 건물'로 보아 철도시설로 적용하는 것이 타당할 것입니다.

(국토해양부 간선철도과-2819호, 2010.10.12.)

CASE 4

질의내용	도시관리계획 변경이 전혀 수반되지 않는 일반토지도 함께 개발한다는 이유만으로 도시계획 변경협상을 요청한 토지와 동일하게 공공기여를 부담해야 하는지의 여부

| 회신내용 | 질의하신 내용은 과거 터미널부지가 도시계획시설로 결정되면서 용도지역 변경되었다가 이후 도시계획시설에서 제척된 일부토지에 대한 공공기여 부담여부에 대한 내용으로서 본 토지는 도시계획시설이 일부변경되면서 제척되었으나, 과거 도시계획시설로 결정되면서 용도지역변경이 이루어졌으며, 현재 협상중인 도시계획시설 폐지계획에 따라 사업부지와 함께 계획적 이득이 실현되는 점 등을 고려할 때 사업부지와 동일하게 공공기여를 부담해야 될 것으로 판단됩니다.

(서울시 도시계획과-2764호, 2012.02.29.)

CASE 5

질의내용	도시계획시설 "유통업무설비" 세부시설중 일부(도매시장)와 주변 재래시장이 본래의 기능상실로 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업 추진 및 도시계획시설(유통업무설비) 폐지 가능여부

| 회신내용 | 도시계획시설의 폐지여부는 귀시에서 판단할 사항이며, 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 재래시장법)에서 도시관리계획(도시계획시설) 결정을 의제처리하도록 한 규정이 없는 경우 도시계획시설 결정변경(폐지)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획 변경절차(재래시장법에서 예외로 규정한 절차는 생략)를 거쳐야 할 것이고

도시계획시설 폐지시에는 유통업무설비로 존치되는 시설이「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제62조제1호 또는 제2호에 적합하게 결정 변경하는 것이 바람직할 것입니다. 아울러, 시장정비사업 추진가능 여부 등은 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」을 담당하는 부처로 문의하시기 바랍니다.

(국토해양부 도시정책과-738호, 2009.02.11.)

CASE 6

질의내용	구)도시계획법령에 근거하여 도시계획시설로 결정되고, 도시계획사업으로 설치된 건축물(시장)을 철거하고자 할 경우 도시계획사업시행(변경)인가 후 철거하여야 하는지

| 회신내용 | 도시계획시설사업으로 설치된 도시계획시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 철거하여야 할 것입니다. 다만, 철거전에 당해 도시계획시설에 대한 도시관리계획이 결정변경(폐지)된 경우라면 위 제88조의 규정에 의한 실시계획인가는 불필요할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-562호, 2009.02.03.)

CASE 7

질의내용	1. 유통업무설비에 설치된 부설주차장이 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제64조제2항제1호의 규정에 의한 부대시설에 해당하는지 2. 위 부설주차장을 변경시 세부시설 조성계획으로 도시관리계획을 결정(변경)하는 것인지 또는 도시관리계획 결정없이 건축물의 용도변경을 통해 조정이 가능한지

| 회신내용 | 질의 가) 유통업무설비를 설치함에 있어 함께 설치하는 「주차장법」에 의한 부설주차장은 당해 시설에 대한 도시관리계획 결정시 특히 따로 결정한 내용이 없다면 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제64조제2항제1호의 규정에 의한 부대시설(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제2조제1항의 규정에 의한 "당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설")로 볼 수 있을 것이나, 구체적인 사항은 도시관리계획의 세부내용과 사실확인에 관련된 것이니 도시계획권자인 귀 시가 판단해야 할 것입니다.

질의 나) 부대시설도 위 제2조제1항의 규정에 따라 기반시설(도시계획시설)에 포함되므로 부설주차장을 변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조의 규정에 의한 실시계획의 작성(인가)을 거쳐야 할 것이고, 당해 시설에 대한 도시관리계획 결정시 부설주차장을 도시관리계획 내용에 포함하여 결

정한 경우라면 동 법 제30조제5항의 규정에 의한 도시관리계획 결정(변경)도 함께 거쳐야 할 것이나, 구체적인 사항은 도시관리계획의 세부내용과 사실확인에 관련된 것이니 도시계획권자인 귀 시가 판단해야 할 것입니다. 아울러, 부설주차장의 변경은 「주차장법」 등 관계법령에도 적합해야 할 것입니다.

(국토해양부 도시정책과-563호, 2009.02.03.)

CASE 8

질의내용	도시계획선 대조업무와 관련한 질의

| 회신내용 | 국토해양부 및 서울시 등에서 지형도면을 고시하는 경우 해당 구청에 고시서류가 통보되므로 통보된 고시서류에 따라 확인하여야 할 것임 (참고로 서울특별시 예규 제107호(1966.6.3)에 따라 경계명시 측량 업무 등이 각 구청에 이양되어 이건 관련업무도 현재까지 해당구청에서 처리하고 있음)

도시계획선 대조시 자치구에서 고시도면 등 관련자료를 보유하고 있지 않아 일치여부를 확인할 수 없는 경우 시 본청 도시관리계획 결정부서(자치구 KLIS 관리부서 도면 참조)와 협의하여 처리함이 바람직함.

토지의 분할과 관련한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제4항 및 같은법 제51조 및 제53조 제5호 라목 규정에 의한 "토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할"에 해당된다면 개발행위허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위로 볼 수 있을 것임.

아울러 귀구 관련부서의 업무분장과 관련한 질의사항은 귀구에서 판단처리하기 바람.

(서울시 도시계획과-16007호, 2009.11.19.)

CASE 9

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

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

(국토해양부 도시정책과, 2009.)

지구단위 계획

1. 지구단위계획 구역
2. 지구단위계획

CHAPTER

07

제 07 장

지구단위계획

1 지구단위계획 구역

❶ 지구단위계획구역 지정

CASE 1

질의내용	「도시계획법 시행령」 제40조제6호의 규정에 '재건축사업에 의하여 공동주택을 건립하는 지역'은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다고 규정되어 있는 바, 여기서 "재건축"이라 함은 무엇을 의미하는지 // 기존 공동주택(또는 단독주택)의 소유자들이 건축법 제8조에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 구역지정 대상, 기존의 단독주택 또는 공동주택 전체(부지 포함)를 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 주택건설사업자 등이 매입하여 공동주택을 건립(건축허가 또는 주택건설사업 승인)하고자 하는 경우 구역 지정 대상 여부 // 주택건설사업 관련 지구단위계획구역의 지정 및 계획 수립을 주민이 제안하고자 할 경우 그 제안의 시기

| 회신내용 | 「도시계획법 시행령」 제40조제6호에서 정하는 "재건축"이라 함은 「주택건설촉진법시행령」 제4조의2에서 규정하고 있는 노후·불량주택의 소유자들이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조 및 「주택건설촉진법」 제44조의3제7항의 규정에 의한 재건축 결의를 거쳐 「주택건설촉진법」 제3조제9호의 규정에 의

한 “재건축조합”을 결성한 후 동법 제33조의 규정에 의한 주택건설사업계획의 승인을 득하여 주택을 건설하는 것을 말함.

질의2 및 3 : 위 “재건축”에 해당하지 아니할 것으로 판단되나, 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조의 규정에 해당하는 지역의 경우에는 지구단위계획구역 지정대상임. 도시계획법 제45조의 규정에 지구단위계획구역 안에 건축물을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획에 적합하게 건축해야 한다는 규정을 볼 때 사업계획승인(건축허가) 신청 전에 지구단위계획을 수립해야 한다는 것은 자명하며, 지구단위계획 수립시 도시계획법 제29조 및 제30조의 규정에 의한 지역·지구의 세분화, 도시기반시설의 배치와 규모, 건축물의 건폐율 및 용적률과 높이의 최고·최저한도 등 개략적인 건축규모가 정해지는 것으로 볼 때 사업계획 수립 이전에 지구단위계획 수립을 추진하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-743호, 2001.03.10.)

CASE 2

질의내용	「도시계획조례시행규칙」 제4조의 " …… 아파트 건축예정지역의 부지 경계로부터 200미터 이내에 위치하는 주거지역의 4층 이하 건축물의 수 ……"에서 '주거지역'의 의미

| 회신내용 | 「도시계획조례 시행규칙」 제4조에서 정하는 ‘주거지역’이라 함은 도시계획법 제32조 제1항 규정에 의하여 지정된 “주거지역”을 말함. 이는 아파트 건축예정부지가 입지하는 용도지역과 관계없이 아파트 건축예정부지로부터 일정 범위 안에 위치하는 주거지역의 주거환경을 보호하려는 취지임.

(서울시 도관 58410-825호, 2001.03.19.)

CASE 3

질의내용	2001. 2월 주택건설사업계획 승인을 득하였으나 평형 조정을 위해 사업계획(배치계획 등)을 변경할 경우 지구단위계획을 수립해야 하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획과 관계없이 사업계획의 승인을 득한 경우라면 대지 면적 및 층수나 용적률의 증가를 수반하지 아니하는 한 설계 변경 시 지구단위계획을 수립하는 것은 바람직하지 아니한 것으로 사료되는 바, 보다 구체적인 사항은 사업계획 승인권자인 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도관 58410-2812호, 2001.09.06.)

CASE 4

질의내용	준공업지역안에서 업무시설(오피스텔)을 건축시 지구단위계획을 수립하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제36조의 에 의하여 준공업지역안에서 업무시설(오피스텔)은 건축이 가능한 시설이며, 지구단위계획구역 입안 중이거나 구역 지정되어 있는 경우를 제외하고는 지구단위계획과 관계없이 건축할 수 있음.

(서울시 도관 58410-3591호, 2001.11.17.)

CASE 5

질의내용	「주택건설 촉진법」 제33조제1항의 규정에 의하여 주택건설사업계획 승인을 받은 이후 인접 필지를 추가하여 사업계획을 변경함에 있어 지구단위계획구역으로 지정 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 제4조 규정에 해당하는 지역에서 아파트를 건축하고자 하는 경우 당해 아파트 건축예정지역을 지구단위계획으로 지정하도록 규정하고 있으며, 다만 지구단위계획 수립 의무화 조치 시행일인 2000.12.20.이전 사업계획승인을 신청한 사업에 대하여는 주변 환경이나 여건 등을 감안하여 지구단위계획으로 추진할지 여부는 자치구청장이 판단하여 처리토록 하였는데, 질의의 경우 이에 해당하는 것으로 판단됨.

2001. 8.16.자 개정된 동 「조례 시행규칙」 제4조는 종전 지구단위계획구역 지정 의무화 조치를 지침으로 시행하던 것을 법규화한 것으로 공포일부터 시행하는 것이며, 사업계획(변경)승인 신청분부터 적용되는 것임. 다만, 인접필지를 추가하여 사업계획을 변경하고자 하는 경우에 대한 구역 지정 처리기준은 2001. 9. 7.자로 제정하여 시행하고 있는데, 지구단위계획 수립 의무화 이전 종전규정에 의하여 사업계획 승인된 지역(경과규정의 적용을 받아 승인된 지역 포함)으로서 사업부지에 추가하고자 하는 필지 자체로서 구역 지정 대상이고 추가필지 면적의 합이 1만㎡ 미만인 경우에는 지구단위계획구역 지정은 하지 아니하되, 추가되는 부분의 용적률은 기 사업계획 승인된 용적률 이하로서 250%이하의 범위 안에서 구 도시계획위원회가 정하는 용적률(층수는 기 사업계획 승인된 층수 이하)을 적용하여 변경할 수 있도록 하고 있음.

(서울시 도관 58410-3601호, 2001.11.19.)

CASE 6

질의내용	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조제1항 본문 규정에 해당하는 지역 안에서 재건축사업 대상부지와 기타 사업 부지를 합한 면적이 1만㎡ 미만이고 건축하고자 하는 세대수가 300세대 미만인 경우 지구단위계획구역 지정 대상 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제4조 제3항 제1호 관련 별표2의 건축기준에 적합한 경우로서 자치구 도시계획위원회가 지구단위계획구역으로 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 지구단위계획구역으로 지정하지 아니할 수 있음.

다만, 재건축사업과 인접 나대지 등을 포함하여 사업 시행이 가능한지 여부에 대하여는 자치구청장과 사전 협의 바람.

(서울시 도관58410-500호, 2002.02.18.)

CASE 7

질의내용	"아파트 건축예정지역의 부지 경계로부터 반경 200m 이내에 위치하는 주거지역 안의 4층이하 건축물의 수가 70%이상 밀집된 경우 당해 아파트 건축예정지역을 지구단위계획구역으로 지정하여야 하며, 다만, 사업부지 면적이 1만㎡미만이고 건축하고자 하는 세대수가 300세대 미만인 재건축사업의 경우로서 구 도시계획위원회가 지구단위계획구역으로 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다"는 규정과 관련 주민이 "구 도시계획위원회가 지구단위계획구역 지정 여부에 대하여 판단"을 해 주도록 요청하고자 하는 경우 제안 요건(토지면적의 80% 이상에 해당하는 토지소유자 동의)을 충족해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획법」 제20조 규정에 의거 도시계획시설의 설치·정비 및 개량에 관한 사항이나 지구단위계획구역의 지정·변경 및 지구단위계획의 수립에 관한 사항에 대하여는 주민들이 일정 요건(도시계획도서 및 계획설명서, 토지소유자 동의)을 갖추어 입안권자에게 도시계획의 입안을 제안할 수 있음. 위 규정에 따라 도시계획조례시행규칙 제4조제1항 본문 규정에 해당하는 지역 안에서 아파트를 건축하고자 함에 있어 당해 지역이 지구단위계획구역으로 지정되어 있지 아니하거나 지구단위계획이 수립되어 있지 아니하는 경우에는 관련서류를 작성하고 대상 토지면적의 80%이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 얻어 지구단위계획구역지정 및 계획수립에 대하여 입안을 제안할 수 있는 것임.

일반적으로 지구단위계획구역 지정이 의무화된 지역이나 사업에 대하여는 주민제안 시 동의요건을 충족하여야 하는 것이지만, 구 도시계획위원회에서 구역 지정 여부가 결정되는 사업부지 면적이 1만㎡미만이고 건립세대수가 300세대 미만인 재건축사업의 경우에는 구 도시계획위원회에서 구역 지정이 필요하다고 인정하는 경우에 동의요건을 충족하여 구역 지정 등을 추진할 수도 있을 것이며, 한편 제안 시 개략적인 사업계획이 포함되는 점을 감안한다면 토지소유자가 그 내용을 알고 구역 지정에 관한 의사 표시를 할 방안도 강구되어야 할 것이라 사료되오니 자세한 내용은 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도관 58410-980호, 2002.03.26.)

CASE 8

질의내용	준공업지역안의 '창고시설' 이전부지상 주택건설사업계획승인(2001. 10.19.)을 받은 이후 같은 이전 부지를 추가하여 사업계획을 변경하고자 하는 경우 지구단위계획구역 지정 대상이 되는지 여부 ※ 사업계획승인 현황 : 사업면적 13,624㎡, 건립세대수 299세대 변경 신청내역 : 사업면적 24,880㎡, 건립세대수 552세대

| 회신내용 | 「시 도시계획조례」 제36조제2항제2호 규정에 의하여 준공업지역안의 공장이적지에는 기숙사를 제외한 공동주택은 시장이 특히 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 수립하는 경우에 한하여 건축이 가능하며, '공장이적지'의 범위와 준공업지역에 대한 구역별 세부관리방안에 대하여는 「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준(2001.4.)」에 정하고 있음. 또한, 「도시계획법 시행령」 제40조제5호에서 지구단위계획구역지정 대상으로 정하고 있는 공장 등 대규모시설물 이전부지에 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획 수립 의무화에 대해 규정한 것은 「공동주택관련 지구단위계획구역 지정대상 등 조정·개선방안(2001.4.25.)」이며, 이 규정을 2002. 2. 5. 「도시계획조례 시행규칙」으로 정하면서 대상 사업규모(부지면적)를 정한 것임.

일련의 위 규정과 질의 사안에 대한 그 동안의 귀 구 처리내용, 즉 지구단위계획구역으로 지정하지 아니하고 2001.10.19.자 주택건설사업계획승인 처리한 것은 당해 부지가 '공장이적지' 또는 '대규모 시설물 이전부지' 등과 관련 하여 지구단위계획구역 지정 대상 요건에 해당하지 아니하다는 의미로 받아들여지며, 이 경우의 처리방안에 대하여는 도관58410-1460(2001.5.10.)호 회신내용을 참고하시기 바람.

참고로, 지리적 입지, 단위사업의 성격 등의 측면에서 관련 규정상 지구단위계획구역 지정 대상이나 단지 사업규모가 그 기준에 미달하여 당초 구역 지정을 하지 아니한 경우로서 당해 사업계획의 변경으로 인하여 구역 지정 대상이 될 시에는 사업계획의 변경을 불허하거나 지구단위계획구역으로 지정하여 지구단위계획에 따라 사업을 추진토록 해야 함.

(서울시 도관 58410-1574호, 2002.05.07.)

CASE 9

질의내용	준공업지역안의 공장이전부지(대지면적 17,183㎡)상 건축물의 용도가 "판매 및 영업시설"인 건축물(연면적 55,703㎡)을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역 지정 대상 여부

| 회신내용 | 지구단위계획의 목적은 토지이용의 구체화·합리화, 도시의 기능·미관 증진 및 양호한 환경의 확보에 있으며, 「도시계획법 시행령」 제40조제5호에 공장·학교·군부대·시장 등 대규모시설물의 이전 또는 폐지로 인하여 발생하는 부지와 그 주변지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있도록 규정하고 있음. 이는 공장·학교 등 대규모시설물 이전 등으로 발생한 부지는 신시가지 조성에 상응하는 도시계획을 통하여 토지를 합리적으로 이용 및 관리토록 한 것으로 준공업지역 여부에 관계없이 지구단위계획구역으로 지정이 가능한 것이며, 「도시계획조례」 제36조제2항제2호 및 「도시계획조례 시행규칙」 제4조제4항제1호 규정에 의거 준공업지역안의 공장이적지에 공동주택(기숙사는 제외)을 건축하고자 하는 경우와 공장 등 대규모시설물 이전부지(1만㎡이상)에 아파트를 건축하고자 하는 경우에는 지구단위계획을 의무적으로 수립하도록 규정하고 있음.

따라서, 준공업지역안의 공장이적지에 공동주택이 아닌 건축물을 건축하는 경우 법적으로 지구단위계획구역지정이 의무화되어 있지 않더라도 지구단위계획의 목적과 당해 지역 일대의 도시계획적 여건, 자치구 도시관리 방향 및 도시계획법시행령 제40조제5호 규정의 취지 등을 감안 구역지정의 필요성 여부를 면밀히 검토하여 입안권자인 구에서 판단 처리할 사항임.

(서울시 도관 58410-2568호, 2002.08.01.)

CASE 10

질의내용	「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 제4조제1항 규정에 의한 공동주택 건립 관련 지구단위계획구역 지정 검토를 위한 동규칙『별표1』의 4호 아파트건립예정지역 주변 건축물 수 산정기준에서 건축허가(사업계획승인)을 득한 건축물을 건축물의 수 산정에 산입할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 동 조례 「시행규칙」『별표1』 제4호에서 건축허가를 받았거나 또는 신고를 하고 착공한 경우에는 건축허가 또는 신고한 내용을 건축물로 간주하도록 하고 있는 바, 질의의 경우 건축허가만을 받은 사항을 건축물로 간주할 수는 없을 것임.

따라서 건축허가를 받아 착공신고를 하였거나 또는 건축물의 준공을 전제로 착공한 현장정황 및 사실관계를 허가권자가 인정하는 경우에는 건축물로 간주할 수 있을 것임을 알려 드리니 구체적인 사항에 대하여는 관할 구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도관58410-1571호, 2003.06.27.)

CASE 11

질의내용	「도시 및 주거환경 정비법」에 의하여 재건축조합설립인가를 받아 재건축 사업시행인가를 신청한(2004.09.16) 경우 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 규정에 의한 지구단위계획구역 지정대상에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙(2004.09.06개정)」 제4조에서는 주택법에 의한 사업승인 대상 또는 건축법에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우에 대하여 지구단위계획구역 지정대상으로 정하고 있는 바, 문의하신 「도시 및 주거환경 정비법」에 의하여 추진되는 아파트건립 사업은 동규정 적용대상에 해당되지 않음.

(서울시 도시관리과-7644호, 2004.09.22.)

CASE 12

질의내용	주거복합건축물을 건축하고자 하는 부지가 일반상업지역(노선상업)과 준주거지역에 걸치고 일반상업지역이 과반이 넘을 경우 상업지역안의 주거복합건축물로 보아 「도시계획조례 시행규칙」 제4조(아파트 건립시 지구단위계획구역 지정대상)의 적용대상에서 제외할 수 있는지 여부 // 동 부지에 주거복합건축물의 건축계획시 아파트는 상업지역에 배치하고 준주거지역에는 근린생활시설(아파트 출입통로 및 지하주차장은 포함)을 배치할 경우 준주거지역에 건축하고자 하는 아파트 규모가 20세대미만으로서 7층이하로 보아 「도시계획조례 시행규칙」 제4조제1항 단서 제4호 규정에 의하여 지구단위계획구역으로 지정하지 아니할 수 있는 있는지

| 회신내용 | 「도시계획조례 시행규칙」 제4조규정에서는 상업지역안의 주거복합건축물에 대해서는 지구단위계획구역지정대상에서 제외하는 것으로 정하고 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법(이하 "국토법"이라 함)」 제84 규정에 의거 1필지의 토지가 2이상의 용도지역에 걸치는 경우 그 토지 중 용도지역에 있는 부분의 규모가 660㎡이하인(노선상업) 토지에 대하여는 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한규정을 적용하도록 하고 있는바, 준주거지역을 포함한 일단의 건축할 대지가 「국토계획법」 제84조 규정에 의하여 상업지역에 관한규정을 적용받아야 하는 경우라면 「도시계획조례 시행규칙」 제4조에서 적용의 예외로 하고 있는 상업지역안의 주거복합건축물로 볼 수 있을 것으로 판단되며,

「도시계획조례 시행규칙」 제4조 제1항 단서 제4호 규정은 일단의 건축할 대지(전체부지)에 건축하고자 하는 아파트 규모가 20세대미만으로서 7층 이하인 건축행위(건축인·허가)를 말하는 것인 바, 질의하신 경우 당해 건축계획이 이를 충족하여야 할 것임.

(서울시 도시관리과-4476호, 2004.06.18.)

CASE 13

질의내용	5,000㎡미만의 병원부지를 100세대 미만의 공동주택으로 신축하고자 할 경우 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에 의거 지구단위계획구역 지정대상이 되는지, 그리고 단독주택 등 저층주택지 관리방안의 적용을 받는지

| 회신내용 | 지구단위계획구역지정 대상여부는 「서울시 도시계획조례」 제16조 및 「시행규칙」 제4조를 근거로 판단하여야 할 사안으로서 귀 사업부지가 당해규정에 적용되는지 여부 및 단독주택 등 저층주택지 관리방안 등의 적용을 받는 지 여부에 대해서는 구체적인 계획을 수립하여 사업승인권자이자 지구단위계획 입안권자인 관할 자치구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-3652호, 2005.04.15.)

CASE 14

질의내용	일반상업지역(5,700㎡)과 제3종일반주거지역(4,700㎡)에 걸쳐 있는 사업부지(10,400㎡)에 주상복합건축물을 건축하는 경우, 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의한 지구단위계획 구역 지정 의무대상인지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 제1항 제1호 규정에 의하면 상업지역안에서 주택과 주택이외의 건축물을 복합으로 건축하는 경우에는 사업부지 규모, 건립 세대수, 기존 주택의 유무 및 노후도 등에 관계없이 지구단위계획구역지정 의무대상이 아님.

따라서, 상업지역과 일반주거지역에 걸쳐있는 사업부지에 주상복합건축물을 건축하는 경우에는 사업부지 중 상업지역을 제외한 주거지역에 대해 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 제1항의 제2호 내지 제3호를 적용하는 것이 타당할 것으로 사료되니 구체적인 사항에 대해서는 지구단위계획 입안권자인 관할구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-9529호, 2005.10.12.)

CASE 15

질의내용	토지소유주가 철회요청서를 입안권자인 구청장에게 제출할 경우 동의율 산정에서 제외하여야 하는 지의 여부 // 만약 상기의 경우 동의율 산정에서 제외하여야 한다면 철회 요청시 구비서류는

| 회신내용 | 주민제안은 「제1종지구단위계획수립지침」 2-6-4.(3)에 의거 "제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다."로 규정하고 있어 동 규정에 적합하게 제안되었다면 그 제안의 요건을 갖추었다고 볼 수 있을 것이나

주민제안에 의한 「지구단위계획구역의 특별계획 수립은 동지침 2-6-4.(2)에서 규정하는 지구단위계획의 수립과 사업 시행이 전제되어야 하는 것으로 제안을 받은 입안권자는 동 지침 2-6-8.의 규정에 의거 그 타당성의 여부를 판단함에 있어 실제적인 동의율의 부족으로 사업 시행이 불가능한 지 여부 등을 종합적으로 검토하여 실현 불가능한 계획을 입안하여서는 아니 될 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-5076호, 2005.05.24.)

CASE 16

질의내용	사업부지 면적이 5,000㎡미만이고 계획세대수가 100세대미만인 경우로서 공동주택(아파트) 건립을 위해 용도지역 상향(제1종일반주거지역 ⇒ 제2종(7층)일반주거지역)을 포함하는 지구단위계획 수립이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조 및 동조례시행규칙 제4조에 의하면 주택법에 의한 사업계획승인 대상 또는 건축법에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건립하고자 하는 경우 원칙적으로 지구단위계획을 수립하도록 되어 있으며, 다만 소규모(사업부지 면적이 5,000㎡미만이고 건립예정 세대수가 100세대 미만) 공동주택 사업에 대해서는 노후도 기준과 같은 일정요건을 충족하는 경우 절차 간소화 등을 위해 구역 지정을 생략할 수 있도록 하고 있음.

따라서 동 사업의 경우 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 제1항에 의거 지

구단위계획구역 지정의 생략이 가능할 것이나 용도지역의 상향〔1종일반주거지역 ⇒ 제2종일반주거지역(7층 이하)〕은 지구단위계획 수립을 통해서만 가능할 것임.

(서울시 도시관리과-1263호, 2006.02.06.)

CASE 17

질의내용	「서울시 도시계획조례 시행규칙(2004. 9. 6)」 부칙②(지구단위계획구역의 지정대상 변경에 따른 경과조치)와 관련 하여 "이 규칙 시행당시 관련 규정에 적합하게 건축허가 또는 사업계획승인을 신청하였거나 건축계획심의 또는 도시계획위원회의 심의나 자문을 득한 경우에는 제4조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정을 적용한다"고 되어 있는 바, 이 부칙에 해당하는 심의나 자문이 어떠한 경우에 해당되어야만 종전의 규정을 적용받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙(2004. 9. 6)」 부칙②는 동 조례시행규칙 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등)에 대한 경과규정으로서, 동 규정에 따르면 개정된 조례시행규칙 제4조에도 불구하고 "이 규칙 시행당시 관련규정에 적합"하게 "건축허가 또는 사업계획승인을 신청"하였거나 "건축계획심의 또는 도시계획위원회의 심의 또는 자문"을 득한 경우 지구단위계획구역 지정 대상 요건만을 종전규정으로 적용 받도록 한 것이므로 사업계획승인 신청 시에는 이러한 경과규정 이외의 사항은 현행 법령에 적합하게 계획을 수립하여 제반 절차를 득하여야 할 것으로 사료되니 보다 구체적인 사항은 사업계획 승인권자인 자치구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-2828호, 2006.03.27.)

CASE 18

질의내용	동 사업은 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조제1항 규정에 의한 지구단위계획구역 지정대상이나 2002.12.26 서울시 지구단위계획소위원회의 자문을 받았던 지역으로, 이를 동 시행규칙 부칙(2004. 9. 6) 제2항 규정에 의한 자문을 득한 경우로 보아 도시계획조례시행규칙 제4조 및 별표 1의2규정에 의한 노후도를 적용할 필요가 없는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙(2004. 9. 6)」 부칙②는 동 조례시행규칙 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등)에 대한 경과규정으로서, 동 규정에 따르면 개정된 「조례시행규칙」 제4조에도 불구하고 "이 규칙 시행당시 관련규정에 적합"하게 "건축허가 또는 사업계획승인을 신청"하였거나 "건축계획심의 또는 도시계획위원회의 심의 또는 자문"을 득한 경우 지구단위계획구역 지정 대상 요건만을 종전규정으로 적용 받도록 한 것이므로, 사업계획승인 신청시에는 이러한 경과규정 이외의 사항은 현행 법령에 적합하게 계획을 수립하여 제반 절차를 득하여야 할 것이며 특히 동 사업의 경우 2002.12.26 서울시 지구단위계획소위원회 자문시 당해 지역이 양호한 주택지로서 도시및주거환경정비법에 의한 단독주택지 재건축을 위한 정비구역 지정요건에 부합되게 하여 추진하도록 하였던 점 등을 고려하여 볼 때 노후도 기준을 면제하는 것은 어려울 것임.

(서울시 도시관리과-2826호, 2006.03.27.)

CASE 19

질의내용	기존 제1종지구단위구역으로 지정된 지역에 토지소유자 등이 공동주택을 건축하고자 하는 경우 서울시 도시계획조례 제16조 2항에 의해 당해지역을 지구단위계획구역으로 다시 지정하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조 제2항에 따르면 토지소유자 등이 아파트를 건축하고자 하는 경우 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 당해 공동주택 건축 예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 하고 있음.

문의하신 내용이 구체적이지 않아 상세한 답변은 어려우나 주택법 또는 건축법

에 의한 아파트의 건립을 위해서는 서울시 도시계획조례 제16조 및 동 조례시행규칙 제4조 규정 등에 적합하여야 것으로 사료되니 보다 구체적인 사항은 해당 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-3979호, 2006.04.27)

CASE 20

질의내용	「주택법」에 따른 사업계획승인시 지구단위계획 의제와 관련 된 지침이 있는지 여부 // 사업구역의 면적에 관계없이 주민의견청취가 생략가능한지 여부 // 주택건설사업계획에 포함된 지구단위계획구역의 경우 입안 제안시 필요한 주민 동의(토지면적 2/3 이상) 등도 생략 가능한지 여부

| 회신내용 | 「주택법」에 따른 사업계획 승인시 지구단위계획 의제처리 지침은 서울시 도시계획국 홈페이지 행정자료실(기타 자료실)에서 조회가 가능함. 주택법에 따른 사업계획 승인시에는 동 법 제17조 제1항 제5호에 의거 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조에 의한 지구단위계획을 의제 처리토록 하고 있으며, 의제 처리시에서는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정하고 있는 주민의견 청취 및 도시계획위원회 심의를 생략할 수 있도록 하고 있음.

제1종지구단위계획수립지침(건설교통부, 2005. 5. 6)에 따르면 주민제안에 의한 지구단위계획 수립시에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 함.

(서울시 도시관리과-4412호, 2006.05.11.)

CASE 21

질의내용	건립연도가 20년이 되지 않은 연립주택이 철거멸실되어 현재 나대지 상태인 지역에 지역주택조합을 설립하고자 하는 경우 지구단위계획의 지정대상이 되는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조제1항 규정에 의한 사업계획 승인대상 또는 건축법 제8조제1항 규정에 의한 건축허가 대상인 경우 지구단위계획을 수립하되 사업부지 면적, 건립예정 세대수, 노후도 등을 종합적으로 검토하여 구역지정대상 여부를 판단하고 있음.

문의하신 사항은 기존건축물이 철거된 경우 노후도 산정방법에 대해 문의하신 것으로서 이 경우 동 조례시행규칙 별표1의2에 의하면 노후도산정시 건축물의 동수 및 경과년수 산정은 건축물대장을 기준으로 하되 기존 건축물이 철거된 경우는 건축물폐쇄대장으로 확인토록 하고 있으니 보다 상세한 사항은 승인권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-5456호, 2006.06.13.)

CASE 22

질의내용	제1종지구단위계획 수립을 위한 주민제안시 대한주택공사를 사업시행자로 지정하는 주민동의서를 제출하였다면 이를 지구단위계획 수립을 위한 동의로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따르면 주민(이해관계자를 포함)은 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시관리계획 입안권자에게 도시관리 계획의 입안을 제안할 수 있도록 하고 있으며 제안서에는 도시관리계획 도서와 계획설명서를 첨부하도록 하고 있음.

또한 「제1종지구단위계획수립지침(2005.5.6)」에 따르면 지구단위계획수립을 위한 주민제안시에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 득하되 재개발조합 등 관계법

령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우와 정부투자기관 및 지방공기업법 제49조 규정에 의하여 동법 제2조제1항제7호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 제안한 경우는 그러하지 아니하다 라고 명시하고 있음.

(서울시 도시관리과-5579호, 2006.06.16.)

CASE 23

질의내용	공동주택 사업을 위한 지구단위계획 수립(의제)하고자 하는 경우로서 제2종일반주거지역 사업부지내 기숙사가 위치하고 있다면 이를 건축법 시행령 별표1에 의해 공동주택으로 보아 서울시 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준에 의거 공동주택지에 대한 공공용지 부담율 및 용적율을 적용하는 것이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울시 단독주택 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.14)」에 따르면 주택법 또는 건축법에 의해 아파트를 건축하고자 하는 경우로서 지구단위계획구역 지정 의무대상이거나 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조 규정에 의한 주택재건축사업으로서 지구단위계획에 관한 주민제안이 있는 경우 동 규정을 적용하도록 하고 있음.

동 규정에 따르면 "공동주택지"라 하면 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조 규정에 의한 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업 대상지"로 정의하고 있으며, 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조에서는 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업의 대상을 「주택법」제16조 규정에 의한 사업계획승인 또는 「건축법」 제8조 규정에 의한 건축허가를 얻어 건설한 아파트 또는 연립주택(「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목 및 나목의 규정에 의한 아파트 또는 연립주택을 말한다.)중 노후·불량한 건축물로 한정하고 있음.

(서울시 도시관리과-5736호, 2006.06.22.)

CASE 24

질의내용	제1종지구단위계획수립지침에 따르면 지역주민에 의한 지구단위계획 제안 요건으로 토지면적의 2/3 이상 동의를 득하되, 조합의 의결을 거치거나 공기업에 대해서는 주민동의 요건을 예외적으로 인정하고 있는데 이와 같이 공기업이 지구단위계획을 제안할 경우는 지역주민의 의견수렴 절차를 거치지 않아도 가능한지 여부

| 회신내용 | 제1종지구단위계획수립지침(2005.5.6)에 따르면 지구단위계획수립을 위한 주민 제안시에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 득하되 재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우와 정부투자기관 및 지방공기업법 제49조 규정에 의하여 동법 제2조제1항제7호의 사업을 목적으로 설립된 지방공사가 제안한 경우는 그러하지 아니하다 라고 명시하고 있음.

(서울시 도시관리과-6003호, 2006.06.29.)

CASE 25

질의내용	아파트지구안에 공동주택 건립시 「서울시 도시계획조례」 16조 및 조례시행규칙 제4조에 의거 지구단위계획구역으로 지정하여야 하는지 여부 // 단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준(2004. 5.15)을 적용하는지 여부

| 회신내용 | 2002.12.30 개정된 「도시 및 주거환경 정비법」 부칙 제5조에 따르면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지구 중 대통령령이 정하는 용도지구 및 「주택건설촉진법」의 종전규정에 의하여 재건축을 추진하고자 하는 구역으로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 지구단위계획으로 결정된 구역은 이 법에 의한 주택재건축구역으로 보며, 주택건설촉진법 제20조 규정에 의하여 수립된 아파트지구 개발기본계획과 지구단위계획은 본칙 제4조 규정에 의하여 수립된 정비계획으로 보도록 되어 있음"을 알려드리며, 단독주택 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준은 서울시 도시건축공동위원회 심의기준으로서 문의하신 사업이 동 위원회의 심의대상이 될 경우는 동규정을 준수함이 타당할 것으로 사료되니 보다 세부적인 사항은 관한 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-7159호, 2006.08.02.)

CASE 26

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조 및 「도시계획조례」 제16조에 해당하지 않는 지역에서 민영아파트를 건립할 경우에 지구단위계획을 수립하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제43조 제1항에 따르면 동법 및 동법 시행령에서 정하고 있는 지역 외에 양호한 환경의 확보 또는 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 지역을 지구단위계획구역 지정대상으로 정할 수 있도록 하고 있으며, 우리 시에서는 「도시계획조례」 제16조 및 동 조례 시행규칙 제4조에 지구단위계획구역 지정대상을 정하였음.

이에 따르면 「주택법」 제16조 제1항 규정에 의한 사업계획승인 대상 또는 건축법 제8조제1항 규정에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우는 원칙적으로 지구단위계획구역을 지정토록 하되 용도지역 및 사업부지 규모, 건립 예정 세대수, 노후도 등을 종합하여 검토하여 최종적으로 구역 지정 여부를 판단하도록 하고 있음을 알려드리니 보다 세부적인 사항은 입안권자이며 사업계획승인권자인 자치구청장과 협의바람.

(서울시 도시관리과-7244호, 2006.08.04.)

CASE 27

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에는 개발행위허가 제한이 가능한 지역이 명시되어 있는데, 반드시 지구단위계획구역으로 지정고시된 지역에 한하여 개발행위허가 제한이 가능한 것인지, 아니면 지구단위계획구역 지정을 위하여 입안중(공람 완료)에 있을 시에도 개발행위허가 제한이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조 제1항에 따르면 제1항 각호에 해당되는 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 개발행위허가를 제한할 수 있도록 하고 있음. 특히 동조 동항 제4호에 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립하고 있는 지역으로 명시하고 있음.

(서울시 도시관리과-9090호, 2006. 9.27.)

CASE 28

질의내용	「서울시 도시계획조례」 제16조2항에서 규정하고 있는 "공동주택(아파트에 한한다)"는 순수 공동주택만을 의미하는 것인지, 주상복합의 아파트도 해당하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제16조 제2항에 따르면 시장은 "… 토지 소유자 등이 공동주택(아파트에 한한다)을 건축하고자 하는 경우 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 당해 공동주택 건축 예정부지를 지구단위계획구역으로 지정"하도록 하고 있으며 이 경우 공동주택(아파트)라 함은 건축법 시행령 별표 1의 건축물의 용도 분류에서 정하고 있는 아파트를 건립하는 모든 경우를 포함하는 것임.

(서울시 도시관리과-9120호, 2006. 9.28.)

CASE 29

질의내용	「서울시 도시계획조례시행규칙」상 제1종지구단위계획 수립대상지역이며 주택법에 의한 공동주택사업을 추진 중인 지역으로서 「주택법」 17조(다른 법률에 의한 의제) 및 서울시 "지구단위계획 의제 등 업무처리방안"에 의하여 지구단위계획을 주택법에 의한 의제처리로 진행하지 않고 사업승인 신청 전에 지구단위계획을 먼저 수립한 후 공동주택사업 승인을 진행하여도 되는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조 및 동 조례시행규칙 제4조에 따르면 「주택법」 제16조에 의한 사업계획승인 또는 건축법 제8조에 의한 건축허가를 통하여 아파트를 건립하고자 하는 경우 원칙적으로 지구단위계획구역으로 지정토록 하고 있음. 다만 「주택법」 제17조에서 동법 제16조에 의한 사업계획승인 신청시 제1종지구단위계획을 의제토록 한 것은 원활한 사업 추진을 위한 특례규정을 둔 것으로 사료되니 지구단위계획 입안 여부는 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-9512호, 2006.10.12.)

CASE 30

질의내용	과거 작년에 면적기준 2/3이상, 소유주 기준 75%이상의 동의로 접수가 된 지구단위계획 제안이 있는 상태에서, 추가적으로 일부 면적을 포함하는 지구단위계획을 새로 세우면서 해당 면적 기준 2/3이상, 소유주 기준 75% 이상의 동의를 새로 받은 경우. 새로 제출한 지구단위계획의 제안은 유효한 것인지 궁금합니다. 그리고 과거에 제안을 한 지구단위계획의 제안은 무효로 한다는 동의서를 제출을 하면 과거에 대한 동의는 취소가 되는 것인지

| 회신내용 | 우리시의 경우 지구단위계획의 주민제안에 대하여 입안여부의 검토는 자치구청장이 하고 있으며, 주민제안에 의한 지구단위계획이 입안중인 구역에서 소유권이 변경 및 철회로 인하여 주민제안이 법적효력을 상실하는 것은 아닌 것으로 사료되며, 구역을 추가하여 주민제안을 새롭게 하는 경우에도 당해 지구단위계획의 타당성 등을 종합적으로 검토하여 변경여부를 판단할 사항임.

(서울시 도시관리과-11692호, 2008.09.29.)

CASE 31

질의내용	제3종일반주거지역내에서 부지면적 3,666㎡의 나대지에 80여세대의 아파트 건축계획시 지구단위계획 수립 대상 여부

| 회신내용 | 우리시 조례 제16조 및 조례시행규칙 제4조에 의거 아파트 건축계획 시 나대지로서 5,000㎡ 미만이고 100세대 미만인 경우에 해당하므로 위 지역은 제1종지구단위계획구역의 지정대상에 해당되지 않는 지역이나, 환경정비가 필요한 지역에 대하여는 지구단위계획 입안권자인 관할구청장이 지구단위계획구역으로 지정할 수 있도록 하고 있으므로, 구체적인 사항은 관할구청장과 협의하여 주시기 바람.

(서울시 도시관리과-419호, 2009.01.12.)

CASE 32

질의내용	우리시 「도시계획조례시행규칙」 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등) 1항3호의 내용중 “다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우”의 해석은 제4조 1항 3호 가목, 나목 하나만 해당되면 적용이 가능한지

| 회신내용 | 우리시 「도시계획조례시행규칙」 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등) 제1항 제3호의 지구단위계획구역 지정대상 제외구역으로 아파트를 건축하고자 하는 경우 사업부지 면적이 5천제곱미터 미만이고 건립예정 세대수가 100세대 미만인 경우로서 “ 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우”는 제4조1항3호의 가목이나 나목 어느 하나에 해당하면 적용이 가능함.

(서울시 도시관리과-5980호, 2009.04.28.)

CASE 33

질의내용	『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 가로주택정비사업으로 시행하려는 사업규모가 『서울특별시 도시계획조례』 제16조 및 동 조례시행 규칙 제4조에 따른 지구단위계획구역 지정 대상일 경우 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 『서울시 도시계획조례 시행규칙』 제4조에 『주택법』에 따른 사업계획승인 대상 또는 『건축법』에 따른 건축허가 대상 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역 지정대상으로 규정되어 있음

동 사업이 『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 사업시행인가 대상일 경우 『서울시 도시계획조례 시행규칙』 제4에 따른 지구단위계획구역 지정대상에 해당되지 아니하여 도시·건축공동위원회 심의(자문) 대상 아파트 건립 시 적용하는 서울시 지구단위계획 수립기준(공동주택 건립에 따른 지구단위계획)의 적용대상에 해당되지 않을 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-2071, 2016.02.26.)

CASE 34

질의내용	지구단위계획구역 일부를 포함하여 정비구역을 지정하고자 하는 경우 지구단위계획 변경 후 정비구역 지정 절차를 추진해야 하는지, 지구단위계획 변경과 정비구역 지정 절차를 동시에 추진할 수 있는지

| 회신내용 | 『도시 및 주거환경 정비법』 제4조제7항 및 제8항에 의거 정비계획과 지구단위계획은 상호 의제 가능한 사항이며 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의해 지구단위계획 변경 선행도 가능한 사항이므로 당해 지역의 관련계획, 주변 지역의 환경, 개발현황 등을 종합적으로 검토하여 입안권자가 판단할 사항임

대상지가 포함된 ○○지구단위계획구역은 일반상업지역, 준주거지역으로 지구단위계획구역의 지정목적, 결정취지와 정합성을 검토하여 지구단위계획의 변경 필요성이 있는 경우에만 정비구역에 지구단위계획구역을 포함하는 것이 바람직함

(서울시 도시관리과-3542, 2016.04.01.)

CASE 35

질의내용	가로주택정비사업 시 사업내용이 기 지정된 지구단위계획의 내용과 상이하다면 지구단위계획이 변경 가능한지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제54조 규정에 따라 지구단위계획구역에서는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하여야 하므로 기 지정된 지구단위계획 내용과 상이하다면 지구단위계획의 변경 절차 이행 필요. 다만, 가로주택정비사업과 관련한 법령에서 지구단위계획 의제처리 등에 대한 규정이 별도로 있는 경우에는 그에 따라야 할 것임

(서울시 도시관리과-4329, 2018.04.24.)

❷ 노후도 기준, 동수 등

CASE 1

질의내용	단독주택 등을 매입하여 민영사업을 하고자 하는 경우 20년 이상 노후건축물 산정시 일반건축물의 처리방법과, 다세대나 연립의 경우도 해당되는지 여부 // 사업승인 대상이 아닌 19세대 미만의 아파트 사업의 경우도 노후도 기준이 적용되는지 여부

| 회신내용 | 단독주택등 저층주택지에 아파트 건립에 관한 지구단위계획구역 지정 요건인 노후건축물에 관한 요건은 원칙적으로 제안지역(계획구역)안의 주택을 포함한 모든 건축물(단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 일반건축물 등)을 그 대상으로 하여야 할 것임. 아울러 「건축법」에 의한 19세대 미만의 아파트를 건립하고자 하는 경우 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조1항 규정에 의하여 지구단위계획구역지정대상에 해당되는 경우에는 지구단위계획구역지정에 관한 건축물노후도 요건을 충족하여야 할 것으로 사료되오니 보다 구체적인 사항이 있으시면 건축허가권자인 관할 구청장의 도움을 받기 바람.

(서울시 도관58410-88호, 2004.01.01.)

CASE 2

질의내용	『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004.05.15)』지침에서 건축물 동수 및 노후도 산정은 "건축물대장, 기존무허가건축물대장 및 과세대장 등 공부를 기준으로 한다"라고 정하고 있는 바, 1981.12.31 현재 기준으로 무허가건축물대장에 등재되어 있지는 아니하나 1981년 제2차 항공사진에 나타나 있거나 재산세납부대장에 1981.12.31이전에 건축되었다는 확증이 있는 무허가건축물의 경우 건축물동수 및 노후도 산정에 포함할 수 있는지, 이때에 건축물의 용도가 주거용 또는 비주거용 구분없이 인정하는 것인지, 신발생 무허가건축물도 과세대장에 등재되어 있는 경우 건축물 동수에 포함하는지 여부 등 // 하나의 필지 안에 건축물에 부속되는 건축물도 동수에 포함 하는지 여부

| 회신내용 | 동 지침에서 건축물대장 외에 기존무허가건축물대장 및 과세대장 등 공부를 기준으로 건축물동수 및 노후도를 산정하는 것으로 정한 것은 「도시 및 주거환경정비 법령」에 의하여 "기존 무허가건축물"로서 건축물의 재산권을 인정받는 건축물을 대상에 포함 하고자 하는 취지인 바, 「도시 및 주거환경 정비 조례」(제2조)에 의하여 "기존무허가건축물"로 분류되는 건축물에 준하여 동규정을 운영하면 될 것으로 판단되며, 건축물에 부속된 건축물이 건축물의 주된 용도가 아닌 경비실, 옥외화장실 등의 부속시설물이라면 건축물 동수에 산입하지 않는 것이 타당할 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-5506호, 2004.07.20.)

CASE 3

질의내용	건축물 노후도 산정시 동 지침 시행 이전 건축허가를 득하여 착공신고(2001년, 2002년)를 필한 부지(기존건축물 철거로 현재 나대지)의 경우에도 폐쇄된 건축물 관리대장을 확인하여 건축물 노후도 산정대상에 포함하여야 하는 것인지 여부

| 회신내용 | 동 지침의 건축물노후도 산정기준에서 기 건축물을 철거·멸실한 경우는 폐쇄된 건축물대상을 확인하여 건축물 노후도를 산정하도록 정한 것은 담보할 수 없는 아파트사업 추진을 전제로 건축물이 무분별하게 철거되는 폐해를 방지하기 위한 취지임.

따라서 동 지침 시행(2003.06.17) 이전에 당초 개별 건축물 신축을 위하여 건축허가 및 착공신고를 득하여 건축물을 철거한 상태의 부지인 경우라면 지구단위계획구역 지정을 통한 아파트사업을 전제로 미리 철거한 경우로 보기 어려운 것으로 사료되는바, 질의의 경우 건축물 노후도 산정대상(폐쇄된 건축물대장 확인)에 포함치 않는 것이 타당한 것임.

(서울시 도시관리과-4311호, 2004.06.14.)

CASE 4

질의내용	주택건설사업에 따른 제1종지구단위계획 의제처리 관련 건축물 노후도 적용 질의

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4호제1항 및 3항의 건축물 노후도 산정기준에서 기존 건축물이 철거된 경우 건축물 폐쇄대장을 확인하여 노후도를 산정하도록 정한 것은 주택건설사업(아파트) 추진을 전제로 건축물이 무분별하게 철거되는 폐해를 방지하기 위한 취지임. 따라서, 현재 건축물 관리대장이 존재하는 경우는 당연히 건축물 동수에 산입하여야 하고, 동 대지에 함께 존재하였으나, 지구단위계획구역 지정을 통한 주택건설사업(아파트)을 전제로 기존 건축물을 미리 철거한 경우라면 건축물 노후도 산정대상에 포함시켜야 할 것이므로 귀 구에서 구체적인 말소(멸실) 사유 등을 확인하여 검토 처리하기 바람. 존치하고 있는 무허가 건축물이 1982년 4월 8일 이전에 사실상 건축된 연면적 85제

곱미터 이하의 주거용 건축물로서, 1982년 제1차 촬영한 항공사진에 나타나 있는 무허가 건축물 이라면 건축물 노후도 산정대상에 포함 시켜야 할 것임.

건축물의 동수 및 경과 년수는 건축물 관리대장을 기준으로 산정하므로 건축물 관리대장이 없는 장기 미준공 불법건축물은 노후도 산정대상에 포함할 수 없을 것임. 이 경우, 개별 건축의 신축을 위하여 건축허가를 득한 후 기존 무허가 건축물 철거 후 착공상태의 부지라면 지구단위계획구역 지정 관련 주택건설사업을 전제로 미리 철거한 건축물로 보기 어려울 것으로 사료되므로, 노후도 산정대상에 포함하지 않는 것이 타당할 것임.

(서울시 도시관리과-6902호, 2005.07.15.)

CASE 5

질의내용	주택건설사업(아파트) 관련 노후도 산정 등에 대하여 질의하신 사항

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4호 제1항 및 제3항 관련 별표1의2 건축물의 수 및 노후도 산정기준에 따르면 건축물의 동수 및 경과년수는 건축물관리대장을 기준으로 하고 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인하도록 되어있고 이에 대한 경과규정이 없으나, 동규정은 아파트 건립을 목적으로 기존 건물을 무분별하게 철거함으로서 예상되는 문제점을 예방하고자 하는 것임. 따라서 철거된 기존 건축물에 대한 건축물폐쇄대장 확인 및 노후도 산정대상 포함 여부는 이러한 입법취지를 감안하여 건축물 철거(멸실)신고서의 내용, 지역 여건 및 철거 시 정황, 사업내용 등을 보다 소상히 파악하고 있는 자치구인 귀구에서 판단하여야 할 사항으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-7582호, 2005.08.05.)

CASE 6

질의내용	인근 아파트 신축공사로 인한 지반 침하 등으로 동 사업지의 건축물 피해가 진행되고 있어 정밀구조안전진단 결과로 지정된 건축물을 철거하고 지역주택조합아파트로 건립하고자 할 경우 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙 」제4조 별표1의2 제2호 다목의 "재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 산입하지 아니한다"라는 규정을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 중 별표1의2의 제2호에 따르면 건축물의 동수 및 경과년수 산정시 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인하도록 되어 있으며 다만 재해로 인하여 멸실된 경우에는 건축물 동수에 산입하지 않도록 하고 있음. 동 조례시행규칙상에서 재해의 의미를 별도로 정의하고 있지는 않으나 자연재해대책법 및 재난및안전관리기본법령에 의하면 재해란 자연재해와 함께 화재, 폭발 등의 사고로 인하여 국가 및 지방자치단체 차원의 대처가 필요한 인명 또는 재산의 피해 등으로 정의하고 있음.

따라서 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에서 정하고 있는 건축물의 수 및 노후도 산정기준의 취지가 공동주택 건립을 위해 건축물이 무분별하게 철거되는 폐해를 최소화하고자 하는 것임을 감안할 때 동 조례시행규칙에서 정하고 있는 재해의 범위를 자연재해 등으로 한정하여 운용하는 것이 타당할 것임.

(서울시 도시관리과-8543, 2005. 9. 9.)

CASE 7

질의내용	고덕택지 제1종지구단위계획구역내 일반상업지역의 기존 공동주택(강동구 명일동 47번지 삼환아파트)을 철거하고 주상복합건축물로 건축시 지구단위계획구역의 지정대상 및 노후도 기준 적용 여부

| 회신내용 | 고덕택지 제1종지구단위계획 결정(2006. 1.17)에 의하면 일반상업 지역내 기존 공동주택 및 주상복합 공동주택이 건립되어 있는 획지에 한하여 공동주택을 허용하도록 규정하고 있으며, 고덕택지 제1종지구단위계획구역의 일반상업지역내 기존 공동주택 및 주상복합 공동주택은 지구단위계획구역 지정 없이 동 지구단

위계획을 준수하여 주상복합건축물의 건축이 가능한 것으로, 일반상업지역의 주상복합건축물과 관련하여 별도의 노후도 기준은 수립(결정)된 바 없음.

(서울시 도관 58410-2883, 2006. 3.28)

CASE 8

질의내용	「도시계획조례 시행규칙」 제4조는 지구단위계획구역 지정대상에 대한 기준으로서 기 지구단위계획이 결정되어 있는 사업부지에 공동주택을 건립하고자 할 경우도 노후도 기준을 적용하는 것인지 여부 // 지구단위계획에 의해 최대 개발규모 내 공동주택(경미한 변경 포함) 건립시에도 노후도 기준을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조제2항에 따르면 공동주택을 건립하고자 할 경우 지구단위계획구역을 지정토록 하고 그 대상 및 범위 등을 동 조례시행규칙 제4조에서 정하고 있으며 동규정의 취지는 양호한 주택지의 무분별한 철거로 인한 자원의 낭비를 최소화하고 저층 주택지를 계획적으로 관리하는 데 있음.

귀하께서 질의하신 지구단위계획구역의 당초 지정취지(생활권중심, 지구중심 등)을 알 수는 없으나 비록 기 지구단위계획구역으로 지정되어 있는 지역이라 할지라도 계획부지 내 주택(공동주택 중 기숙사 제외)이 없는 경우와 이미 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 특별계획구역으로 지정된 구역이 아니라면 공동주택을 건립하기 위해서는 동 조례시행규칙 제4조에서 정하고 있는 노후도 기준에 적합하여야 할 것임.

(서울시 도시관리과-2903, 2006. 3.29.)

CASE 9

질의내용	협동주택의 경우 지구단위계획 수립을 위한 노후도 산정시 동수 방법

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 별표 1의2에 의하면 건축물의 수 및 노후도 산정은 건축물대장을 기준으로 하되 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입하도록 하고 있음.

문의하신 협동주택의 경우 「서울특별시 주택개량재개발사업시행조례(1977. 5.31 개정, 1988. 5. 7 폐지)」에 근거를 두고 한시적으로 건축된 것으로 사료되며 이와 같이 건축법상 용도 분류에 근거를 두지 않은 동 건축물의 용도 분류는 관련 조례의 개정취지, 당시 건축허가 현황, 시설의 구조·기능 및 이용형태 등을 조사·검토하여 당해 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-4287, 2006. 5. 8.)

CASE 10

질의내용	협동주택의 경우 건축물의 용도는

| 회신내용 | 서울시에서는 재개 58507-2964호(2001. 9.27)로 협동주택의 용도별 분류에 대하여 “행정청이 사업시행자인 자력재개발구역에서 관리처분계획으로 수인 공동으로 환지된 토지에 건축하는 경우 단독주택에 준하도록 건축법규를 완화하여 4가구 이상 입체화된 협동주택을 건축토록 하였으며, ’81. 8.24.이전 주택건설촉진법시행령 제2조 제4항 규정에 의하면 대지·복도·계단 및 설비 등의 일부 또는 전부를 공동으로 사용하는 하나의 건축물 안에 각 세대마다 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주택을 공동주택이라 하며, 3층 이하는 연립주택, 4층 이상은 아파트라 칭하였으므로 협동주택은 연립주택에 해당된다”라고 기 유권해석을 한 바 있으므로, 해당 협동주택이 위 규정에 해당될 경우에는 공동주택으로 보아야 할 것으로 사료됨.

(서울시 주거정비과-4716호, 2006.05.09.)

CASE 11

질의내용	정비사업이 아닌 민영사업의 경우에도 지구단위 지정요건과 건축물 노후도 기준을 충족하여야 하는지요 // 민영주택사업의 경우에도 건축물 노후도를 준수하여야 한다면, 노후도 검토는 사업지내에 건축물의 용도(주거, 상업, 공장) 구분 없이 모든 건축물이 해당 되는 것인지 아니면 주택만 해당 되는 것인지 여부 // 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입한다고 되어 있으나 단독주택지 재건축 관련 기사에 따르면 1개동을 1세대로 완화 적용한다고 되어 있는바 당 사업지가 이 경우에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조 및 동 조례시행규칙 제4조에 따르면 주택법 제16조 제1항 규정에 의한 사업계획승인대상 또는 「건축법」 제8조제1항 규정에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역을 지정하여 지구단위계획을 수립하도록 하고 있으며, 동규정에 의거 지구단위계획구역 지정대상이 되는 경우 그 지역 안에 주택이 있는 때에는 별표1의2에서 정하는 기준에 따라 계획부지내 모든 건축물을 대상으로 노후도를 산정하고 있음.

말씀하신 기사내용은 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 단독주택지 재건축사업을 대상으로 하는"단독주택지 재건축사업"으로 사료되며 주택법에 의한 민영사업의 경우는 이미 말씀드린 바와 같이 「도시계획조례 시행규칙」 별표1의2에 따라 노후도를 산정하고 있음.

(서울시 도시관리과-4439호, 2006.05.11.)

CASE 12

질의내용	계획 부지내에 기숙사 외 주거용 주택이 존재하고 있지 않은 경우 노후도 적용 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 별표1의2에 따르면 계획부지 내 주택(공동주택 기숙사를 제외한다)이 없는 경우와 이미 지구단위계획이 결정된 구역 중 공동주택 건축을 목적으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제48조 제4호 규정에 의한 특별계획구역으로 지정된 구역은 건축물 노후도를 적용하지 아니하도록 하고 있음.

(서울시 도시관리과-5756호, 2006.06.22.)

CASE 13

질의내용	사업계획승인을 통해 공동주택 건립을 위한 지구단위계획을 수립코자 하는 지역으로서 도시계획시설사업 등의 시행으로 도시계획시설 도로에 저촉되어 2005년 건축물이 철거되어 멸실된 경우 이를 노후도 산정기준에서 제외할 수 있는 지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 별표1의2에 따르면 건축물의 수 및 노후도 산정시 건축물의 동 수 및 경과 년수는 건축물대장을 기준으로 하되 기존 건축물이 철거된 경우에는 건축물폐쇄대장으로 확인하도록 하고 있음.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조에 의한 도시계획시설사업이 추진 중이었고 지구단위계획으로 지정하고자 하는 사업대상지내 일부 건축물이 동 도시계획시설에 저촉되어 있을 경우 이러한 건축물의 노후도 산정 여부는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제91조에 의해 실시계획 승인 등 실제 도시계획시설사업이 추진되고 있고 이로 인해 철거된 경우라면 노후도 산정에서 제외할 수도 있을 것으로 사료되나, 최종적인 포함 여부는 동 도시계획시설사업의 추진 경위, 멸실 사유 및 멸실 주체, 저촉된 건축물의 상태 등을 종합적으로 판단하여 결정하여야 할 사항으로 사료되어 보다 상세한 사항은 사업계획 승인권자이자 지구단위계획 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-8049호, 2006.08.29.)

CASE 14

질의내용	「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조제3항 별표1의2 건축물의 수 및 노후도 산정기준에 따르면 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입토록 하고 있으나 2층 연립주택으로서 1층 4세대, 2층 8세대인 경우 어느 층을 기준층으로 보아야 하는 지 여부

| 회신내용 | 우리 시 「도시계획조례시행규칙」 별표1의2 건축물의 수 및 노후도 산정기준에 따르면 연립주택 및 아파트는 기준층 세대수를 동수에 산입하도록 하고 있음. 기준층의 정의에 대해서는 관계규정에 별도로 정의되어 있지는 않으나 일반적으로 "여러 층으로 된 건물에서 각 층의 평면이 거의 같을 때, 그 층들을 대표하는 층"으로 볼 수 있을 것임. 이러한 일반적인 정의에 비추어 볼 때 세대수가 많은 층을 기준층으로 보는 것이 바람직할 것으로 사료되니 보다 상세한 사항은 지구단위계획 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-8656호, 2006.09.15.)

CASE 15

질의내용	저층단독주택지역에 공동주택을 건설하려면 노후도 기준(20년 이상의 건축물이 2/3이상 일 것)을 준수하여야 하는 바 이러한 서울시 지침이 언제부터 제정·시행되었는지

| 회신내용 | 지구단위계획구역 지정과 관련 하여 우리 시에서는 「단독주택등 저층주택지 관리방안」(2003. 5.14)을 마련하여 서울시 도시·건축공동위원회 심의기준으로 운영해 오고 있음. 이에 따르면 아파트 건립을 위해 지구단위계획구역으로 지정받기 위해서는 건축물의 노후도요건(건축물 사용검사 후 20년 경과주택이 전체 주택수의 2/3 이상)을 충족 하도록 하였으며, 2004. 9. 6부터는 이를 「서울시 도시계획조례시행규칙」에 반영하여 운영하고 있음.

(서울시 도시관리과-9250호, 2006.10.02.)

CASE 16

질의내용	서울시내에서 아파트 건립을 위해서는 「도시계획조례시행규칙」 별표 1의2에 의거 노후도 기준에 적합하여야 하며 기존 건축물이 철거된 경우 건축물 폐쇄대장으로 확인하도록 하고 있음. 이러한 기준을 둔 것은 아파트사업 추진을 전제로 한 무분별한 건축물 철거를 방지하기 위한 취지인 것으로 보이나 도시계획조례시행규칙상 노후도 기준이나「서울시 단독주택 등 저층주택지 관리방안」등 공동주택 건립 관련 지구단위계획에 대한 법규정이 수립되기 이전에 이미 철거되어 현재까지 건축물이 없는 상태로 남아있는 토지에 대해서도 이러한 기준을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조 관련 별표 1의2에서 건축물의 동수 및 경과년수 산정시 기존 건축물이 철거된 경우 건축물 폐쇄대장을 확인하여 노후도를 산정하도록 한 것은 담보할 수 없는 주택건설사업(아파트)을 전제로 기존 건축물이 무분별하게 철거되는 폐해를 막기 위한 것임. 따라서 지구단위계획구역 지정을 통한 주택건설사업(아파트)을 전제로 기존 건축물을 미리 철거한 경우라면 건축물 노후도 산정대상에 포함시켜야 할 것이므로 구체적인 멸실 사유 등을 확인하여 처리하여야 할 것으로 사료되니 보다 상세한 사항은 지구단위계획 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-9503호, 2006.10.12.)

CASE 17

질의내용	현재 제1종지구단위계획구역 지정을 위해 부지 매입 중으로 사업부지의 정형화를 위해 토지를 추가 매입코자 하고 있으나 이 토지를 매입시 노후도 기준에 적합하지 않게 됨. 이와 같이 노후도에는 미달하지만 주변지역의 현황 또는 공공시설의 기부채납 등에 따라 노후도를 완화하여 적용하는 것이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조에 따르면 지구단위계획구역 지정대상이 되는 경우 그 지역 안에 주택이 있는 경우 반드시 동 조례시행규칙 별표1의2에서 정하고 있는 건축물의 수 및 노후도 산정기준에 적합하도록 규정하고 있음.

노후도 기준 충족을 위해 부지를 정형화하는 문제는 개선의 여지가 있다고 사료되나 동 기준의 개선은 동 조례시행규칙의 개정을 요하는 사항으로서 현재로서는 노후도 기준 적용에 있어 별도의 예외규정을 두고 있지 않음.

(서울시 도시관리과-9995호, 2006.10.25.)

CASE 18

질의내용	「주택법」에 의한 공동주택 건립하기 위하여 일단의 대지위에 주거용 건물 또는 비주거 건물이 있을 때 노후도 비율을 적용하는 지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에 따르면 「주택법」 제16조제1항 규정에 의한 사업계획승인대상 또는 「건축법」 제8조제1항 규정에 의한 건축허가대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 원칙적으로 지구단위계획구역으로 지정토록 하고 있으며, 지구단위계획구역 지정대상이 되는 경우 동 조 제3항에 의거 그 지역안에 주택이 있는 경우 노후도 기준을 적용하도록 하고 있음.

(서울시 도시관리과-344호, 2007.01.19.)

CASE 19

질의내용	건축물의 노후도 산정시 20세대 이하의 연립주택 및 아파트는 사용검사 후 20년 이상이면 노후불량건축물에 포함되는지 // 기존 무허가건축물은 노후 불량건축물에 포함되나 신발생 무허가건축물은 건축물 동수 산정시 건축물 수에 포함하는지 // 무허가 건축물대장에 등재가 되어있지 않는 경우에는 건축물 동수 산정시 건축물 수에 포함하여 산정하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 우리 시 「도시계획조례 시행규칙」 별표1의2에 따르면 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과년수는 「서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례」 제3조 제1항 제1호에서 정하는 기준에 따르도록 하고 있으며 이에 따르면 공동주택의 노후·불량건축물 기준은 층수 및 준공년도에 따라 차등적용하고 있음. 따라서 문의하신 20세대 미만의 연립주택 및 아파트의 경과년수는 우리 시 도시계획 조례 시행규칙에 따라 건축물의 동수 및 경과년수를 산정하여야 할 것임.

또한 무허가 건축물에 대해서는 기존 무허가건축물의 경우에만 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조 제1호 규정을 적용토록 하고 있으며 무허가건축물 확인 여부는 「도시 및 주거환경정비 조례」에서 정하고 있는 기준에 따르면 될 것임.

(서울시 도시관리과-483호, 2007.01.15.)

CASE 20

질의내용	지구단위계획구역내 사용검사후 15년이 경과된 단독주택을 다가구로 표시변경이 가능한지 여부 및 표시변경이 가능한 경우 건축물의 수 및 노후도 산정기준의 적용방법

| 회신내용 | 단독주택을 다가구로 표시변경하는 것은 관련규정에 적합하여야 할 것이며, 이에 따라 건축물대장의 표시변경이 되었다면 우리시 도시계획조례시행규칙 별표1의2에 따른 건축물의 수 및 노후도 산정시에는 용도변경된 시점이 아닌 건축물 전체 사용연수에 따라 노후도를 산정하도록 하고 있음.

(서울시 도시관리과-6891호, 2007.06.18.)

CASE 21

질의내용	준공한지 15년 이상된 단독주택을 다가구주택으로 건축물관리대장을 변경하면 서울특별시 도시계획조례시행규칙 제4조 2항 별표1의 1 원칙에 준공한지 15년이상된 다세대주택 및 다가구주택에 해당하는 노후건축물에 적합한 것으로 보고 주민제안의 지구단위계획을 할 수 있는지

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조제1항 규정에 의한 사업계획 승인대상 또는 「건축법」 제8조제1항 규정에 의한 건축허가 대상인 경우 지구단위계획을 수립하되 사업부지 면적, 건립예정 세대수, 노후도 등을 종합적으로 검토하여 구역지정 대상 여부를 판단하고 있음. 그러므로 계획부지내 건축물 중 사용검사후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1 이상이면서, 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 경우에는 지구단위계획구역 지정이 가능함. 물론 다세대주택 및 다가구주택 여부는 건축물대장을 근거로 판단하게 됨.

(서울시 도시관리과-7851호, 2008.07.02.)

CASE 22

질의내용	건축물 노후도가 기준에 미치지 못하는 사업구역의 민영주택사업을 개정된 규칙 내용(정형화)으로 사업시행이 가능한 지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조 또는 건축법 제8조에 의거 아파트를 건립하고자 하는 경우 원칙적으로 지구단위계획을 수립하도록 하되 용도지역, 사업지 규모 및 세대수, 노후도 등을 종합적으로 검토하여 구역 지정 여부를 결정하도록 하고 있음.

2008. 1.31 「도시계획조례 시행규칙」 별표1을 개정하게 된 취지는 신청된 지구단위계획 구역 지정(지구단위계획 수립)에 대한도시·건축공동위원회의 심의에서 도로로 둘러싸인 블록을 기준으로 단지를 정형화할 필요가 있거나 또는 합리적인 공공시설의 확보를 위하여 불가피하다고 인정한 부분은 구역 지정여건(노후도)을 완화할 수 있도록 하기 위한 것으로, 보다 자세한 사항은 지구단위계획 입안권자인 자치구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-10189호, 2008.08.25.)

CASE 23

질의내용	지구단위계획을 수립하여 아파트 건립을 추진중으로 부지정형화를 위해 인근 필지를 추가확보 하고 있으나 노후도 기준을 충족하지 못하고 있으므로 노후도와 관련한 위원회 심의기준 및 사례는

| 회신내용 | 우리시 「도시계획조례 시행규칙」 제4조 별표1의 제1호 다목에는 "사업부지의 정형화를 위하여 불가피하다고 시도시계획위원회 심의에서 인정한 부분은 노후도를 적용하지 않는다"라고 되어 있으며, 별도의 위원회 심의기준 없이 도시건축공동위원회에서 판단하고 있음.

아울러 최근 완화 사례로는 1건(건물3동)이 있음을 알려드리며 계획구역에 대한 구체적인 계획 수립 후 사업계획 승인권자인 관할구청장과 협의해 주시기 바람.

(서울시 도시관리과-4497호, 2009.03.30.)

CASE 24

질의내용	서울시 「도시계획조례시행규칙」 제4조 규정에 의한 지구단위계획구역 지정대상인 경우에 노후건축물 기준에 적합하여야 하는지

| 회신내용 | 우리시 「도시계획조례 시행규칙」 제4조 규정에 의거 지구단위계획구역 지정대상인 경우에는 동 규칙 [별표1]에 의한 노후건축물 기준에 적합한 경우에 한하여 지구단위계획 구역 및 지구단위계획을 수립하여 공동주택 건설사업을 할 수 있을 것으로 판단됨.

(서울시 도시관리과-4642호, 2009.04.01.)

CASE 25

질의내용	공사를 완료하였으나 위법건축물에 해당되어 사용승인을 받지 못하고 장기간 사용하다 추후 사용승인을 받은 건축물에 대한 준공일의 산정방법

| 회신내용 | 『도시 및 주거환경 정비법 시행령』 제2조제3항제1호에 따르면 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물을 노후·불량건축물에 해당한다고 규정하고 있으며,

동 규정에서의 준공이 『건축법』등 관련법령에 따른 '사용승인일'만을 의미한다고 볼 수 없고, 건축물이 공사가 완료된 날로도 해석할 수 있기 때문에 질의의 건축물에 대해서는 실제 건축물의 공사가 완료된 날(또는 이를 증명할 수 있는 날)을 기준으로 노후·불량건축물 여부를 판단해야 할 것을 사료됨.

(국토교통부 주택정비과-1658, 2017.04.05.)

2 지구단위계획

❶ 용도지역·지구, 도시계획시설

CASE 1

질의내용	택지개발사업 실시계획 승인 시 상세계획구역으로 지정되고 하나의 획지에 「공공도서관 및 체육시설」로 상세계획을 수립 고시하여 사업이 완료된 획지에 대하여 공공도서관 및 체육시설이 점유한 각각의 부지(건축법상 적정)대로 토지를 분할코자 할 경우, 「도시계획법」 제12조 규정에 의해 결정된 도시계획의 변경으로 보아 도시계획 변경절차(경미한 도시계획 변경 가능 여부 포함)를 통해 분할해야 하는지 아니면 도시계획법 제16조제1항 단서규정에 의하여 공공도서관 및 체육시설이 도시계획 결정 없이 설치 가능하므로 지적법 제17조 규정에 의하여 분할해야 하는지 여부

| 회신내용 | 상세계획은 토지이용을 합리화하고 도시의 기능·미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 필요한 때 결정하는 도시계획이므로 상세계획으로 결정된 획지의 토지 분할은 상세계획으로 변경하는 것이 타당하며, 「도시계획법 시행령」 제7조의3 규정에 의한 경미한 변경에 토지의 분할은 해당하지 않는 것임.

(서울시 도시 58407-575호, 1999.05.25.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획 내용(건축물의 높이 : 5층 이상)과 법령 등 관련 규정(역사문화미관지구안의 건축물의 높이)이 상충되는 경우 건축물의 높이 적용기준

| 회신내용 | 지구단위계획 내용이 관계법령 및 조례 규정과 상충되는 경우에는 관계법령 등이 우선하는 것임. 따라서, 지구단위계획상 건축물의 높이계획이 "5층 이상"으로 계획되어 있는 경우에도 역사문화미관지구 안에서는 「서울특별시 도시계획조례」 제46조 규정에 의한 건축물의 높이 제한규정을 적용받는 것임.

(서울시 도관 58410-3684호, 2001.11.23.)

CASE 3

질의내용	강남구 압구정동 ○○○번지(○○아파트 ○○단지 주민 소유토지)는 '공원용지'로서 ○○단지 재건축 시 동 '공원용지'를 용적률 산정 시 대지 면적에 포함할 수 있는지 // 「도시계획법 시행령」 제63조제4항 및 「도시계획조례」 제56조제6항 규정에 의한 용적률 적용의 완화를 받을 수 있는지 여부 // 주민 소유의 사유지를 소유자의 동의 없이 임의로 공원으로 결정·고시할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 아파트지구개발기본계획의 고시가 있는 경우 그 고시내용에 포함된 아파트지구 내의 공원은 도시계획시설이며, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제1호 나목 규정에 의거 그 공원 면적은 대지 면적에서 제외되는 것이므로 용적률 산정시에도 그 면적은 제외되는 것임. 다만, 도시계획법시행령 제63조 제4항 및 도시계획조례 제56조 제6항 규정에 의거 기존의 대지면적 일부를 공원 등으로 설치·조성하여 제공(기부채납)하는 경우 용적률을 완화하여 적용할 수는 있을 것임. 아파트지구개발기본계획을 수립(변경)하는 경우에는 계획(변경)안을 작성하여 30일간 공람공고 및 의견청취 과정을 거쳐 확정하는 절차를 거치며, 반드시 토지소유자의 동의를 필요로 하는 것은 아님.

(서울시 도관 58410-38호, 2002.01.05.)

CASE 4

질의내용	아래 두 필지상의 건축물을 지상으로 연결하는 연결복도(통로) 설치 가능 – 대지 조건 및 지구단위계획 내용 · 용도지역 : 일반상업지역(지구단위계획구역) · 35m 도로와 접한 두 필지 사이에 8m 도시계획도로 입지 · 8m 도로에 접한 두 필지에 각각 도로에 평행하게 1m 폭원의 건축선(건축한계선, 건축지정선)이 계획됨

| 회신내용 | 「건축법」상으로는 도로를 횡단하는 연결복도(통로)의 설치는 가능하다고 할 것이나, 허가권자가 지구단위계획상 건축한계선의 지정목적 및 도로의 성격이나 도로법에 의한 도로점용허가 등 관계법령을 종합적으로 검토·판단하여 처리할 사항임.

(서울시 도관 58410-494호, 2002.02.16.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획으로 공동건축하도록 권장되어 있는 획지 내 기존 도로를 용도폐지하고자 하는 경우 별도의 용도폐지 절차를 거쳐야 하는지 여부 // 용도폐지되는 도로는 건축허가 신청전에 매입을 선행하여야 하는지, 또는 준공시까지 건축주가 매입하는 매입조건으로 건축허가 가능한지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획상 공동건축을 권장하는 계획이 수립되어 있다고 하여 당해 획지내 기존 도로의 용도폐지 절차를 생략하여도 된다는 것은 아니므로 관련 법에 의한 별도의 용도폐지 절차를 이행하여야 할 것임. 또한, 건축허가는 토지소유권을 확보하거나 토지소유권자의 토지사용 승락을 득하여 신청할 수 있는 것인 바, 자세한 사항은 도로의 용도폐지 및 건축허가권자인 관할구청장과 협의하여 처리하시기 바람.

(서울시 도관 58410-2385호, 2002.07.13.)

CASE 6

질의내용	획지계획 변경으로 인한 공공공지 설치 의무면적 변경이 도시기반시설(도로, 공원, 공공공지 등) 변경으로 보아 도시계획변경 절차를 거쳐야 하는지 아니면 「시도시계획조례 시행규칙」 제6조에 의한 경미한 변경으로 처리해야 하는지 여부

| 회신내용 | 봉천지구중심 지구단위계획 민간부문 시행지침 제24조에서 공동건축을 포함하여 도로에 면한 대지 규모에 따라 공공공지 면적을 차등하여 설치하도록 규정하고 있으며, 공동건축(권장) 미수용으로 대지면적이 500㎡ 미만이 될 경우에는 예외로 하도록 규정하고 있음. 또한, 동 민간부문 시행지침 제3조 제22호에서 "공공공지"라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로 정의하고 있으며, 공공공지의 변경에 대한 사항은 구청장이 운영지침으로 정하여 운영할 사항으로 규정하고 있음.

따라서, 당초 지구단위계획 결정시 공동건축(규제)를 통해 구역내의 일정한 획지규모를 산정하여 공공공지의 위치와 규모를 계획한 획지에 대해서는 공동건축(규제) 해제 심의시 획지 규모 뿐만 아니라 공공공지의 설치 필요성도 함께 고려하여 심도있는 검토 후 동시에 변경함이 타당할 것임.

(서울시 도관 58410-2495호, 2002.07.24.)

CASE 7

질의내용	「서울특별시 도시계획조례」 제39조 제2항 제4호에서는 자연녹지지역안에서의 "숙박시설은 「관광진흥법」에 의하여 지정된 관광지 및 관광단지에 한한다" 라고 제한하고 있으나, 「관광진흥법」 제15조 제5항 및 동법시행령 제14조 규정에서는 "동법에 의하여 사업계획의 승인 또는 변경승인을 얻은 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법」 제76조 제1항(종전 도시계획법 제53조 제1항)에 의한 자연녹지역안의 행위제한(건축제한)을 적용하지 아니한다" 라고 규정하고 있는바, 관광진흥법에 의거 사업계획 승인 및 관광숙박시설로 등록된 양재 지구단위계획구역내 자연녹지지역인 양재동 202 지상 서울교육문화회관의 개보수 및 증·개축하고자 함에 있어 도시계획조례의 규정에 불구하고 가능한 것인지 여부

| 회신내용 | 「관광진흥법」 제14조제1항 규정에 의거 관광숙박업에 대한 사업계획의 변경승인을 얻는 경우에는 동법제15조제5항 규정에 따라 자연녹지지역안의 행위제한은 적용받지 않을 것이나, 질의의 대상지는 구청장이 지구단위계획 입안을 추진중에 있는 지구단위계획구역으로 현재 건축허가 제한(2002.3.13 ~ 2004.4.12)중에 있으므로, 하고자 하는 건축행위가 건축허가 제한사항에 지장여부, 추진 중인 지구단위계획의 기본방향(용도계획)과 목적에 부합하는지 여부 등이 종합 검토되어야 할 것으로 사료되오니, 보다 구체적인 사항에 대하여는 당해 지구단위계획의 입안권자인 관할 구청장과 협의 바람.

(서울시 도관58410-1518호, 2003.06.23.)

CASE 8

질의내용	주택건설사업계획 승인시 지구단위계획 의제처리코자 하는 경우로서 연립주택단지를 관통하는 미개설 8m 도시계획도로를 변경(일부 폐지)하고자 할 경우 폐지되는 도로면적에 해당하는 대체시설을 확보하여야 하는지 여부 // 현재 사유지인 미개설 도시계획도로 전체를 매입하여 일부를 대지면적에 포함하고 현황도로로 사용되고 있는 부분을 기부채납하고자 하는 경우 기부채납하고자 하는 부지를 공공용지 부담으로 인정할 수 있는지 여부 // 제안된 지구단위계획구역을 인정할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「단독주택 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.15)」에 따르면 「공동주택건립관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)」중 "제6호 도시경관에 관한 사항 중 도시경관에 관한 사항"만 적용하고 기타 사항은 참고토록 하고 있음. 따라서 도시계획도로의 폐도 및 대체시설의 확보는 개별사안에 따라 당해도로의 기능과 효용성 또는 폐도시 대체도로의 필요성 등 제반여건을 종합적으로 판단하여 검토하여야 할 사항임.

기존 단독주택 등 저층주택을 철거하고 아파트를 건축하는 경우 공공용지를 확보토록 한 것은 저층주택지를 공동주택으로 개발시 예상되는 최소한의 기반시설을 사업지내에서 확보토록 함으로써 당해 지역의 양호한 주거환경을 유지토록 하고자 한 것임.

따라서 사업부지의 구역범위 및 기부채납되는 공공시설의 적정성 사업의 효율성 등 제반 사항을 고려하여 지구단위계획 입안권자인 자치구에서 판단 처리하는 것이 타당함.

(서울시 도시관리과-8400호, 2006.09.08.)

❷ 건폐율·용적률, 높이(층수) 등

CASE 1

질의내용	지구단위계획에서 공공시설부지의 "제공"에 따른 의미

| 회신내용 | 지구단위계획은 「도시계획법」 제42조 규정에 의하여 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 필요한 때 수립하는 입체적인 도시계획으로서, 「도시계획법 시행령」 제41조·제63조를 보면 지구단위계획구역내에서 토지소유자가 공공시설의 부지를 "제공"하였을 경우 건폐율, 용적률의 완화조항이 있음. 여기서 "제공"의 의미를 소유권의 이전(기부채납)이 아닌 사용권의 의미로 해석한다면, 공공시설의 유지·관리, 소유권 이전시 분쟁 발생, 사고 발생 시 책임 소재 등 많은 문제가 우려되므로 예상되는 문제를 미연에 방지하고 공공시설의 원활한 관리를 위하여 제정 추진 중인 "지구단위계획 수립지침"에서 "제공"의 의미를 기부채납으로 한정할 예정임.

(건설교통부 도시 58407-713호, 2000.07.28.)

CASE 2

질의내용	준공업지역·지구단위계획구역으로서 현재 지구단위계획을 수립 중에 있는 필지에 지구단위계획(안)의 지침상 기준용적률 300%, 허용용적률 400%인 경우 용적률 적용에 있어 「시 도시계획조례」 부칙 제4조 규정에 의한 「도시계획조례」 제56조 제1항 제13호 규정의 용적률 400%를 적용하고, 「시 도시계획조례」 부칙 제10조 제2항 규정에 의한 시 「건축조례」 제62조(공개공지의 확보)제3항제1호 공개공지 완화의 규정을 적용하여 용적률을 추가할 수 있는지 여부 // 위 대지에 지구단위계획상 일부 도로로 편입되는 부분이 있을 경우 대지 기준을 편입 전 면적을 적용하는지 또는 편입부분을 공제한 면적을 적용하는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획법 시행령」에서는 지구단위계획구역에서 당해 지역에서 적용하는 용적률 이상으로 용적률을 완화하여 적용할 수 있는 경우를 제41조 제2항 및 제63조 제4항 규정에 의해 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하거나 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에 한하고 있음.

영등포구 문래동1가 ○○, ○○-○는 서울특별시고시 제1999-32호('99. 2.12)로 영등포 부도심 지구단위계획구역으로 지정되어 영등포구청에서 지구단위계획 입안절차를 진행하고 있는 구역으로서, 지구단위계획으로 「건축조례」 제62조(공개공지의 확보)제3항제1호 규정에 의한 용적률을 완화하고자 할 경우에는 자치구에서 지구단위계획 입안시 당해 지구단위계획으로 기준용적률과 허용용적률 범위내에서 완화할 수 있도록 용적률 완화내용에 정하고 도시계획 절차를 거쳐 우리 시에서 지구단위계획이 결정되면, 건축물의 허가·인가·승인시 이를 준수했을 경우 허용용적률 범위내에서 정한 해당 비율만큼 완화할 수 있으며 이때 허용용적률은 도시계획조례 제56조(지역안에서의 용적률)를 초과할 수 없음.

따라서, 귀 질의의 경우 허용용적률 400%에 건축조례 제62조(공개공지의 확보) 제3항 제1호 규정에 의한 용적률을 추가하여 완화할 수 없으며, 지구단위계획상 도로 등 공공시설부지로 제공되어 공공에 귀속되는 부분이 있을 경우의 용적률 산정시 적용하는 대지면적은 공공시설부지로 제공하는 부분을 제외한 면적을 적용하는 것임.

(서울시 도시 58410-1669호, 2000.08.03.)

CASE 3

질의내용	「도시계획법」에 의한 공공시설의 제공 또는 공지의 설치·조성 제공이 아닌 건축법에서의 공개공지 또는 공개공간 확보의 경우 당해 지역에서 적용되는 도시계획법상의 용적률 이상으로 용적률의 완화 가능 여부

| 회신내용 | 「건축법」의 용적률 완화규정은 「건축법」 제67조 및 「동법시행령」 제79조제5항 규정에 의하여 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 적용 가능한 것이며, 다만 지구단위계획구역내에서 지구단위계획으로 용적률을 결정한 경우에는 「도시계획법」 제43조 규정에 의하여 지구단위계획에 적합하게 건축이 이루어져야 할 것임.

(서울시 도시 58407-1059호, 2000.10.20.)

CASE 4

질의내용	「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 부칙제3조제1항 규정을 적용하여(노원·수락 지구단위계획구역의 기준용적률 300%, 허용용적률 433.33%) 용적률 400% 이상 433.33% 이하의 범위 안에서 건축허가를 신청하였을 경우 동조례시행부칙 제4조 규정에 의한 서울시 도시계획위회 심의를 거쳐야 하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역내 준주거지역에서의 적용 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제56조 제1항 제6호 규정에 불구하고 동조례 부칙 제4조 단서규정에 의거 「2003년 6월30일 까지는 500% 범위 안에서 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 따로 정할 수 있으며 심의시 적용되는 용적률 기준과 심의기준은 동시행규칙 부칙 제3조 및 제4조에서 그 구체적인 내용을 정하고 있음. 따라서 질의내용과 같이 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 변경된 경우로서 400%이상의 용적률을 적용 받기 위해서는 서울특별시도시계획조례 부칙 제4조 규정에 따라 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 할 사항임.

(서울시 도관 58551-2443호, 2000.12.12.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획수립지침 시행일(2000. 9. 1.) 이전에 결정된 지구단위계획(구 상세계획, 구 도시설계)에서 용도지역이 상향조정된 경우 건축기준 완화 적용의 운용방안은 // 지구단위계획수립지침 시행 이전에 결정된 지구단위계획(구 상세계획, 구 도시설계)에서 용도 지역이 상향조정된 경우에 계획 결정 당시 기준으로 건축기준을 완화적용 받을 수 있는지 // 지구단위계획수립지침 시행 이전에 결정된 지구단위계획(구 상세계획, 구 도시설계)에서도 공공시설 및 공개공지의 제공 시 기부채납을 이행하여야만 건축기준의 완화가 가능 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역 안에서 건폐율, 용적률 등의 건축기준의 완화는 「도시계획법 시행령」 제41조 및 제63조, 「건설교통부 지구단위계획수립지침」 3-14-2, 「서울시 도시계획조례규칙」 제2조 및 제3조 규정에 의하여 완화하여 적용할 수 있음.

「도시계획법 시행령」 부칙 제4조 및 「서울시 도시계획조례」 부칙 제2조 규정에서 「도시계획법 시행령」 및 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 기타 행위는 「도시계획법 시행령 및 조례」의 규정에 저촉되지 아니하는 한 도시계획법시행령 및 조례규정에 의하여 행하여진 것으로 보고 있으므로 종전규정에 의한 상세계획이나 도시설계에서 결정된 건축기준 완화 적용이 개정 「도시계획법 시행령 및 조례규정」에 저촉된 경우라면 건축허가시 이를 적용할 수 없는 것이며, 특히 「도시계획법 시행령」 부칙 제10조에서 건축허가 등 개발행위허가 시에는 영 시행 당시(2000.7.1.) 건축허가를 신청 중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우에는 종전의 규정 의한 건축제한을 적용하게 되므로 상세계획과 도시설계가 기결정되었다 하더라도 영 시행 이후에 신청된 건축허가에 적용되는 건축기준 완화는 개정 시행령에 의한 완화규정에 한함.

「도시계획법 시행령」 제41조 및 제63조, 건설교통부 지구단위계획수립지침 3-14-2, 도관58410-2057(2000.11.10)에 의거 공공시설 또는 공개공지 제공이란 기부채납을 의미하며 질의 2에서와 같이 시행령 시행 당시 건축허가를 신청하거나 건축 중인 경우에 종전규정을 적용하게 되므로 질의 내용과 같이 「건설교통부 지구단위계획수립지침」 이전에 결정된 지구단위계획(구도시설계, 구상세계획)

이라도 건축허가 신청시점이 도시계획법 시행령 개정 이후라면 공공시설 또는 공개공지 제공에 의한 건축기준 완화 적용의 대상은 기부채납의 경우로 한정됨.

(서울시 도관 58551-2278호, 2000.11.23.)

CASE 6

질의내용	지구단위계획구역안에서 「건축법」 제67조 규정에 의한 공개공지를 확보하는 경우 동법 제48조에 의한 용적률과 제51조 규정에 의한 건축물 높이 제한의 완화를 적용받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획법」 제42조 제3항에 의거 지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획이 정하는 바에 따라 대통령령이 정하는 범위안에서 건축법 제51조 및 제67조 규정을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있으나, 공개공지를 확보하는 경우에 대한 사항은 대통령령(도시계획법시행령 제41조)에 정하고 있지 아니하므로 용적률 등 완화를 적용받을 수 없음.

(서울시 도시 58410-294호, 2001.02.01.)

CASE 7

질의내용	2000.7.1. 개정, 시행된 「도시계획법」은 용도지역내 건폐율, 용적률의 범위를 정하고 구체적인 비율은 당해 지방자치단체의 「도시계획조례」로 정하도록 규정되어 있으며, 「도시계획법 시행령」 부칙 제10조제2항 규정은 이 영 시행당시 건축허가를 신청 중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우의 지역안에서의 건축 제한과 건폐율 제한 및 용적률 제한에 대하여는 종전의 규정을 적용한다고 되어 있음. 이와 관련 하여 도시계획법시행령 개정 이전에 건축허가를 받은 대지와 시행령 개정 이후 인접필지를 합하여 설계변경을 하고자 할 경우 용적률 적용기준

| 회신내용 | 「도시계획법 시행령」 개정 이전에 기 허가받은 대지에 대하여는 종전규정에 의한 용적률 범위내에서 변경을 허용하되, 시행령 개정 이후 추가로 편입되는 대지면적에 대하여는 개정규정에 의한 용적률에 해당하는 건축물의 연면적을 합산하여 적용.

(건교부 도시 58400-149호, 2001.02.20.)

CASE 8

질의내용	지구단위계획구역 지정하지 않는 경우의 기부채납 인센티브 적용

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제4조 규정에 해당하는 지역에서 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역 지정 및 계획을 수립하여 사업 추진토록 하고 있는 바, 공동주택 관련 지구단위계획구역 지정대상 등 조정·개선방안에 따라 300세대미만이고 대지면적이 1만㎡ 미만인 재건축사업의 경우 자치구 도시계획위원회 심의를 거쳐 구역 지정 여부를 결정하되, 일정 기준을 충족하는 경우에는 구역 지정을 하지 아니하고 區도시계획위원회 심의를 거쳐 사업계획승인(건축허가) 처리 가능하도록 절차를 개선한 바 있음.

이와 관련 하여 지구단위계획구역으로 지정하지 아니하고 구도시계획위원회 심의를 거쳐 사업계획 승인(건축허가)을 처리하는 경우에 있어서는 사업부지안의 대지면적의 일부를 공공시설부지로 제공 또는 공원·광장·도로·하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공하는 경우에도 「도시계획법 시행령」 제41조제2항 또는 제63조제4항 규정에 의한 용적률 완화규정을 적용할 수 없음.

(서울시 도관 58410-1583호, 2001.05.21.)

CASE 9

질의내용	대지 면적의 일부를 도로·공원 등으로 설치·조성하여 제공하는 경우 「서울특별시 도시계획조례」 제56조 제6항 규정에 의한 용적률 산정시 동조 제1항의 규정에 의한 용적률을 적용하는지, 아니면 제3항 규정에 의한 용적률을 적용하는지 여부 // 일반상업지역안의 지구단위계획구역안에서 위와 같이 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 동 조례 제56조 제3항 관련 별표 2에 의한 주택 연면적의 비율을 정함에 있어 적용하는 용적률은

| 회신내용 | 「도시계획조례」 제56조제2항 내지 제4항은 제1항에서 규정하고 있는 지역 안에서의 용적률의 예외적인 특별규정에 해당하므로 제56조제6항 규정의 산식에 적용하는 용적률도 동조 제2항 내지 4항 규정에 해당하는 지역이나 용도에 대하여는 당연히 동 규정에 의한 용적률을 적용하는 것임. 일반상업지역안의 지구단위계획구역 안에서 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우 동 조례 제56조제3항 관련 별표 2 규정에 의한 주택 연면적의 비율은 당해 지구단위계획에서 정하는 허용용적률에 해당하는 주거면적의 비율로 상한용적률까지 건축이 가능한 것임.

(서울시 도관 58410-2117호, 2001.07.03.)

CASE 10

질의내용	1996년 12월 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경된 지구단위계획구역안의 용적률 및 건축물의 용도 등의 적용기준 등

| 회신내용 | 지구단위계획(종전 도시설계, 상세계획 포함)구역 지정 또는 계획 수립시 「도시계획법시행령」 제29조에 의한 기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경된 경우에는 지구단위계획수립시[동 규칙시행(2000.11. 6.) 이전 지구단위계획이 수립된 구역 안에서는 건축허가시] 도시계획조례 제56조제1항 규정에 의한 당해 지역의 용적률을 초과하지 아니하는 범위 안에서 기준용적률·허용용적률 및 상한용적률을 적용하는 바, 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경된 구역 안에서의 허용용적률은 360% 이하임.

다만, 「도시계획조례」 시행(2000. 7.15.) 당시 도시설계로 지구단위계획이 결정

된 준주거지역의 경우 2003. 6.30.까지는 동조례 부칙 제4조 및 동 조례시행규칙 부칙 제3조 규정에 의거 허용용적률은 400%(서울특별시 도시계획위원회 심의에 의하여 430%까지 가능)이하를 적용하며, 질의의 내용 중 도관 58410-2281호 (2001.7. 18.) 공문은 도시계획조례 및 동 조례시행규칙에 의한 용적률 적용기준을 알기 쉽게 표로 만든 것으로 별도의 기준이 아님.

또한, 지구단위계획구역 안에서의 건축할 수 있는 건축물의 용도는 당해 지구단위계획에서 불허용도나 지정용도를 정한 경우가 아니면 도시계획법상 당해 지역 안에서 건축할 수 있는 용도의 건축은 가능한 것임.

(서울시 도관 58410-2756호, 2001.09.04.)

CASE 11

질의내용	대지 면적이 43,886㎡이고 기존 주택 세대수가 864세대인 아파트를 재건축하고자 하는 경우 적용 용적률에 관하여 질의

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 제56조 제1항 제3호 내지 제5호 규정에 따라 일반주거지역의 용적률은 150%(제1종)~250%(제3종)이하를 적용하는 것이며, 동 조례 부칙 제3조 규정에 의거 종별 세분 지정되지 아니한 지역 안에서는 2003. 6.30.을 시한으로 추진하고 있는 일반주거지역 종별 세분 지정 전까지 300% 이하의 용적률을 적용토록 하고 있음.

재건축사업의 경우 「도시계획법 시행령」 제40조 제6호 규정에 의거 우리 시에서는 대지면적이 1만㎡이상이거나 건립세대수가 300세대 이상인 경우에는 지구단위계획을 수립하여 사업 시행토록 의무화하고 있으며, 동 계획내용에는 일반주거지역의 세분 지정계획이 포함되어야 하므로 세분 지정되는 종별 적용 용적률 범위 안에서 지구단위계획으로 정한 용적률을 적용하여 재건축사업을 시행해야 하는 것임.

다만, 지구단위계획구역 안에서 도로·공원 등 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 경우에는 제공비율에 따라 인센티브 용적률을 적용하여 허용용적률을 초과하게 되는 경우도 있음을 알려드리니 보다 구체적인 내용은 관할구청에 문의 바람.

(서울시 도관 58410-3126호, 2001.10.09.)

CASE 12

질의내용	지구단위계획 결정고시된 구역에서 결정고시 이전 건축허가된 필지(A)에 인접필지(B)를 추가하여 공동으로 건축하고자 하는 경우 적용 용적률 ※ 단, 획지면적 = A < B, 용적률 = A > B 이고. 당해 지구 민간부문 지구단위계획 운영지침상 서로 다른 용적률 규제를 적용 받는 필지들에 공동으로 건축할 경우 용적률 적용은 높은 용적률을 적용 받는 대지가 전체 대지면적의 50%이상이면 전체 대지에 대하여 높은 용적률을 적용하고, 높은 용적률을 적용 받는 대지가 전체 대지면적의 50% 미만일 경우에는 각각의 용적률을 면적대비 평균수치를 적용하도록 규정되어 있음

| 회신내용 | 「도시계획법시행령(대통령령 제16891호)」 부칙 제10조제2항 규정에 동법시행령 시행 당시 이미 건축허가를 신청 중인 경우와 건축허가를 받고 건축 중인 경우의 지역안에서의 건축제한과 건폐율 및 용적률 제한에 관하여는 종전 규정에 의하도록 한 취지 등에 비추어 이미 건축허가를 받은 경우의 기득권은 보호되어야 할 것인 바, 귀구 "갑설"이 타당하다 할 것임.

이 경우, 건축허가(설계변경)시 적용하는 용적률을 산출하기 위한 기초가 되는 용적률은 A필지 건축허가 당시의 기준용적률(750%)과 허용용적률(건축허가된 용적률 830%), B필지의 지구단위계획상의 기준용적률(400%)과 허용용적률(500%)를 적용하여 면적 대비 가중평균치로 산출하면 될 것임.

또한, 공동건축은 동 구역의 최대 개발규모의 범위 안에서 이루어져야 할 것이며, 구 도시계획위원회에서 공동건축의 적정성 여부 등에 대한 충분한 검토가 이루어져야 할 것임.

(서울시 도관 58410-3561호, 2001.11.13.)

CASE 13

질의내용	지구단위계획구역안의 미집행 도시계획시설(공원) 부지를 매입하여 시설 설치 후 공공에 제공(기부채납)하면 용적률의 완화를 받을 수 있는지, 지구단위계획구역안의 미집행 도시계획시설(공원)의 위치를 변경하거나 폐지할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역 안에서 사업주체(건축주)가 대지면적의 일부를 공공시설(공원 등)을 설치·조성하여 동 시설물을 관리할 관리청에 제공(기부채납)하면 일정 산식에 의한 비율로 용적률의 완화를 받을 수 있는 바, 구체적인 내용은 관할 구청장이나 우리시에 문의하시기 바람.

지구단위계획구역 안에서 도시계획시설의 변경(폐지 포함)은 지구단위계획의 변경절차[입안(구청장) → 공람 → 도시계획위원회 자문 → 서울시 관계부서 협의 → 시의회 및 도시계획위원회 심의 → 결정]를 거쳐야 할 사안이며, 지구단위계획이 수립된 지 5년 이내에는 그 변경이 원칙적으로 불가능함.

(서울시 도관 58410-601호, 2002.02.27.)

CASE 14

질의내용	서초구 테헤란로1지구 지구단위계획구역안의 토지로서 1987. 1월 도시설계 수립 및 1997. 6월 도시설계 변경(재정비)되고, 1999. 2월 용도지역 변경(일반주거지역→일반상업지역)된 구역임. 현 도시설계(지구단위계획) 수립된 내용(용적률 등)과 관계법령(조례 및 규칙 포함)이 상이한 경우 적용기준 // 조례시행규칙 제정(2000.11. 6.) 이전 용도지역이 변경된 위 구역의 경우 동 규칙 제3조 제1항 제1호와 제2호 중 어느 규정을 적용하는지 // 만약 제1호 규정을 적용받아야 한다면 '법률불소급 원칙'에 위배되는 점이 없는지 여부 // 현 도시설계(지구단위계획)상 표준사업용적률이 1000% 이하로 계획되어 있는데, 별도의 지구단위계획변경이 없는 한 당해 용적률을 적용하는지 // 아니면 서울특별시도시계획조례(이하 "조례"라 함) 제56조 규정에 의한 용적률(800%)을 적용하는지 여부

| 회신내용 | 「조례 시행규칙」 제3조 제1항 제1호에서는 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경되거나 변경된 경우 변경 전 용적률의 범위 안에서 정하는 기준용적률, 변경 전 용도지역에 해당하는 용적률과 변경 후 용도지역에 해당하는 용적률 사이에서 정해지고 대지내 공지 및 보행공간의 조성, 공개공지 확보 등 공공기여도에 따라 건축허가시 인센티브를 적용하는 허용용적률 및 공공시설의 설치·제공에 따라 허용용적률에 일정 제공비율을 곱하여 산출하는 상한용적률로 구분하여 지구단위계획 수립 시 또는 이미 도시설계나 상세계획이 수립된 경우에는 건축허가시 적용토록 규정하고 있음. 이는 용적률이 높은 지역으로 용도지역 변경시 도시기반시설의 적정한 확보를 고려하고, 사유토지가 공공의 계획과 관련하여 용도지역이 상향조정된 경우 용적률의 증가로써 수반되는 개발이익에 대하여 일정부분 공공에 기여토록 함으로써 용도지역이 변경된 지역과 변경이 없는 지역에 차별성을 둔 것임. 이에 대하여 조례시행규칙 제정 이전 이미 용도지역이 변경된 지구단위계획구역에도 적용해야 하는지 여부에 대하여 문의하신 바, 이 경우에도 동 조례시행규칙 제3조제1항제1호 규정을 적용해야 하는 것이며, 법률전문가의 자문에 의하면 동규정이 앞으로 지구단위계획을 수립할 시 또는 이미 도시설계나 상세계획이 수립된 구역의 경우 건축허가시 적용하는 기준이므로 2000.11. 6.이후 건축허가 신청분에 대하여 적용하는 한 소급 적용이 아니라는 것이 일치된 의견임.

또한 법령 및 조례 등의 관련 규정과 지구단위계획상의 용적률 등 내용이 배치되는 경우 그 적용의 우선에 대하여 문의하신 사항에 대하여 말씀드리면, 법 적용의 일반원칙은 물론 「조례시행규칙」 제3조제1항 규정에 종전 도시설계 및 상세계획이 수립된 구역의 경우 건축허가시 적용하는 기준임을 명시하고 있으므로 지구단위계획 내용에 불구하고 「조례시행규칙」이 정하는 바에 따라야 함.

(서울시 도관 58410-779호, 2002.03.11.)

CASE 15

질의내용	지구단위계획(종전 도시설계)상 건축물의 높이는 2층 이상, 최고높이 50m 이하로 계획되어 있으나, 「도시계획법령」 개정으로 제3종미관지구가 역사문화미관지구로 변경됨에 따라 건축물의 높이규정이 4층(완화시 6층)이하로 변경됨. 이 경우 도시계획조례 제46조제4항 규정에 의거 지구단위계획에 따라 건축 가능 여부 // "R4+지역"은 주택이 불허용도이나 예외적으로 기존 공동주택이 있는 대지에는 공동주택을 허용하고 있는 바, 기존 공동주택 재건축의 경우에도 서울시『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침』적용 대상 여부 // 위 "R4+지역"에서 예외적으로 공동주택이 허용되는 경우에도 간선도로변에 면한 1층은 주거용도외 시설을 설치하도록 규정되어 있는 바, 현황이 간선도로측에서 볼 때는 1층이지만 건축법적으로는 지하층인 경우 지구단위계획의 변경을 선행하여야 하는지 여부 // 당해 지구단위계획상 최대개발규모에 맞게 분할 및 합병토록 구 도시계획위원회 심의 의결된 토지로서 잔여토지를 공공시설을 설치·제공(기부채납)하는 경우 상한용적률 적용을 받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「도시계획조례」 제46조제4항규정의 적용 대상이라고 볼 수는 없으며, 지구단위계획 내용과 관련 법령이 상충되는 경우에는 법령과 조례 등이 우선함.

서울시『공동주택관련 지구단위계획 운영에 관한 세부지침(2001. 9.7)』에 의하면 이미 지구단위계획이 수립된 구역안에서 아파트를 건축하고자 하는 경우에는 신규 지정되는 구역과의 형평성을 고려하고 기 수립된 지구단위계획의 효력도 인정하는 원칙하에 지구단위계획의 변경을 선행하는 경우는 구 도시계획위원회 심의시, 재건축의 경우에는 사업계획승인권자가 행정지도나 건축심의 과정을 통해『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침』을 적용할 수 있는 조치를 하도록 규정하고 있음. 당해 지구단위계획상 간선가로변에 면하여 주거복합건물을 건축하는 경우 간선가로변에 면한 1층은 주거외의 시설을 설치토록 한 취지에 비추어 당해 부분이 지형여건상 건축법적으로는 지하층이라 하여도 간선도로변에서 볼 때 전면이 완전히 지상으로 노출되는 사실상의 1층 구조라면 그 부분에 주거외 시설을 설치하는 것은 계획내용과 부합한다고 볼 것임.

지구단위계획구역안에서 대지면적의 일부를 공원·광장 등 공공시설을 설치·조

성하여 제공(기부채납)하는 경우에는 상한용적률을 적용받을 수 있는 것이며, 기부채납의 경우 기부자와 채납자간 합의가 있어야 하는 사안이므로 관할구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도관 58410-972호, 2002.03.25.)

CASE 16

질의내용	1994. 6. 도시설계지구 지정되고 이후 용도지역이 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경되었음. 당해 지구단위계획운영지침상 보상제에 의한 건축기준 완화규정으로서 용적률에 관한 사항은 용도규제에 의한 완화와 공공공지 제공에 따른 완화가 각각 당해 용도지역 용적률의 1.2배까지이고, 중복 적용시도 완화범위는 1.2배임. 위 경우 당해 지구단위계획구역안에서 건축허가시 용적률 적용기준

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제3조제1항제1호 규정에 의하여 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경된 경우에는 변경 전 용도지역(일반주거지역)에 해당하는 용적률이내에서 기준용적률이 정해지고, 변경 전 용도지역에 해당하는 용적률에 용도지역 변경에 따른 용적률 차의 3분의 2를 더한 용적률(허용용적률)의 범위 안에서 친환경성·공공성·공동체를 위한 시설 등을 확보하는 정도에 따라 보상제로서 운영하는 인센티브 용적률을 적용받는 것임.

따라서, 질의의 경우 「도시계획조례 시행규칙」 제3조제1항제1호 나목의 산식 [용도지역 변경전 용적률+(용도지역 변경 후 용적률-용도지역 변경 전 용적률)×2/3이내]에 의한 허용용적률의 범위 안에서 당해 지구단위계획상 운용할 수 있는 보상용적률(인센티브)을 적용한 용적률 이내에서 건축허가가 가능할 것으로 사료됨.

(서울시 도관 58410-1748호, 2002.05.20.)

CASE 17

질의내용	○○지구단위계획구역의 지구단위계획지침상 옥상조경 조성에 따른 용적률 완화 규정은 아래와 같은 바, "설치의무 면적"의 의미 - 완화조건 : 옥상조경 조성시(설치의무면적으로 조성된 부분 제외) - 산정기준 : 기준용적률 × [(제공면적-설치 의무면적)/획지면적] 위 산정기준에서 "제공면적"이라 함은 옥상에 설치하는 면적의 2/3만을 인정하는지, 아니면 설치한 전체 면적을 의미하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역 안에서 옥상조경을 조성하는 경우 용적률을 완화하는 취지는 옥상조경 설치에 따른 여러 가지 긍정적 효과를 감안하여 이의 설치를 적극적으로 유도하기 위한 차원임. 질의의 산정기준에서 "설치의무 면적"이라 함은 당해 대지에서 법적으로 설치가 의무화된 조경면적 중 옥상에 설치한 조경면적(법정 의무면적의 50%이내로서 지상부에 설치한 면적을 제외한 나머지 법정면적의 3/2에 해당하는 면적)을 말하는 것이며, "제공면적"이라 함은 옥상에 설치하는 실제 조경면적으로 봄이 타당할 것임.

(서울시 도관 58410-2342호, 2002.07.08.)

CASE 18

질의내용	지구단위계획구역내에서 건축한계선으로 지정된 전면공지에 대하여 조경면적으로 산입이 가능한지 여부 // 지구단위계획에서는 조경면적 산입에 대하여 별다른 규정이 없이 「서울특별시 건축조례」 제20조 규정을 적용한다고만 언급하고 있는 바, 이 경우 동 조례 제20조 제2항 제2호[온실로 전용되는 부분의 조경면적(채광을 하는 수평투영 면적으로 한다) 및 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 2분의 1을 조경면적으로 산정하되, 당해 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다]에 의거 건축한계선에 의한 전면공지 면적의 1/2을 전체 조경면적의 1/3 한도내에서 산입이 가능한지 여부 // 이때, 지구단위계획에서는 전면공지에 보도의 기능을 유지하기 위해 통행 방해물의 설치에 대하여 금지하고 있는데, 이럴 경우 식재 이외의 조경시설을 설치할 수 없는데, 이 때에도 조경면적에 산입이 가능한지

| 회신내용 | 지구단위계획에서 「전면공지」라 함은 일반적으로 "건축한계선·벽면한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물의 외벽선 사이의 대지안의 공지 중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지"로 정의하고 있음.

지구단위계획에서는 전면공지의 조성방식을 따로 정하는 것이 보통이며, 종전에는 전면공지에 대한 조성방식은 규정하고 있으나 조경면적 산입 여부에 대하여는 별도 언급하고 있지 아니하였음. 반면, 최근에 결정된 지구단위계획에서는 전면공지를 조경면적에 산입하지 아니하는 것으로 명시하여 규정하고 있는 추세임. 지구단위계획상 전면공지 조성방식에 대한 시행지침을 보면, 대체적으로 간선도로변 필지의 경우 건축한계선에 의한 전면공지는 개방감 확보, 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여 향후 차로의 확폭시 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 장애물을 설치하지 못하게 규정하고 있음.

또한, 그 동안은 지구단위계획 수립시 전면공지 조성에 따른 용적률 인센티브를 부여하는 경우가 있었으나, 최근에는 용적률 인센티브를 인정하지 않는 추세임.

위 검토결과를 종합해 볼 때 건축한계선에 의한 전면공지 부분을 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적에 산입하는 것은 전면공지의 계획목적이나 취지, 현행

운영방향 등에 배치되므로 지구단위계획으로 특별히 정한 경우를 제외하고는 인정하지 아니하는 것이 합당하다고 사료됨.

(서울시 도관 58410-2460호, 2002.07.20.)

CASE 19

질의내용	구로역 · 신도림역 지구단위계획 내용 중 용도지역에 관계없이 공동주택 건축시는 기준용적률 200%이하, 허용용적률 250%이하를 적용하도록 결정된 사항에 대하여 용도지역이 준공업지역에서 준주거지역으로 변경된 지역에서 주거복합 건축물 및 오피스텔을 건축하는 경우 각각의 용적률 적용기준

| 회신내용 | 지구단위계획으로 결정된 용적률 적용기준을 보면 용도지역에 관계없이 아파트 건설시 기준용적률 200%, 허용용적률 250%이하로 되어 있으며, 아파트라고 표현한 내용에서 주거복합건물 포함 여부가 구체적으로 언급되지 않았고 용도지역을 준공업지역에서 준주거지역으로 변경한 취지 등을 종합적으로 검토할 때 주거복합건물의 경우는 허용용적률을 400%이하까지로 하되 주거부분이 차지하는 용적률이 250%이하가 되도록 운영하는 것이 당해 지구단위계획의 결정취지에 적합할 것임.

아울러 오피스텔은 현행법상 업무시설로 분류되어 있으므로 오피스텔 건축시는 지구단위계획에서 결정된 해당 지역에 대한 용적률 적용기준을 따르면 될 것이며, 추가로 주거복합건물 건축시 공공용지 설치 · 조성 제공에 따른 상한용적률 적용 또한 「도시계획조례 시행규칙」 제3조제1항에 의하여 산출된 용적률을 준주거지역의 전체 허용용적률(400% 이하)에 대한 주거부분의 비율(250% 이하)과 비주거부분의 비율에 따라 비례 배분하여 적용하여야 할 것임.

(서울시 도관 58410-2481호, 2002.07.23.)

CASE 20

질의내용	지구단위계획구역 지정(계획수립) 대상이 아닌 아파트 건립의 경우『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)』의 도시경관에 관한 근경계획 중 건축물이 인접대지와 직접 접하는 경우의 건축물의 최고높이기준(12층 이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 건축한계선 6m 지정, 13층 이상인 부분의 경우 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배를 초과할 수 없음) 적용 여부

| 회신내용 | 동 지침은 공동주택을 건립하기 위하여 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립을 추진하는 경우에 이를 준수하여 계획을 수립하여야 하는 것으로, 서울특별시도시계획조례 제4조 제1항 본문의 기준에 의하여 지구단위계획구역 지정(계획수립) 대상에 해당되지 않는 경우라면 반드시 적용 하여야 하는 것은 아님.

(서울시 도관 58410-1412호, 2003.06.11.)

CASE 21

질의내용	지구단위계획에서 공동건축(권장) 사항의 준수시 용적률 인센티브를 부여토록 하고 있는바, 일부 토지소유자의 공동건축 반대 등으로 당초 공동건축(권장)계획을 가능한 토지별로 각각 공동건축(권장) 하도록 변경하고자 하는 경우 이때에도 공동건축에 따른 용적률 인센티브를 부여할 수 있는지 여부. ※ 예:5개필지 공동건축계획을 3개필지, 2개필지로 각각 공동건축으로 변경 등

| 회신내용 | 지구단위계획에서 공동건축(권장)에 대한 용적률 인센티브 부여는 지구단위계획을 준수하여 계획적 개발을 유도 하고자 하는 것인바, 지구단위계획에서 정한 당초 공동건축(권장) 계획과 다르게 변경하는 경우에는 원칙적으로 당해 지구단위계획을 준수한 것으로 볼 수 없을 것임. 다만 당해 지구단위계획에서 당초 공동건축(권장)계획의 변경에 관한 용적률 인센티브 부여기준을 별도로 정한 경우에는 그에 따르면 될 것임.

(서울시 도관 58410-738호, 2003.04.01.)

CASE 22

질의내용	『공동주택 건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)』의 도시경관에 관한 근경계획기준에서 폭 6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이 제한(당해 도로경계선으로부터 수평거리 4배) 적용시 대지와 도로의 고저차가 있을 경우 건축법상의 지표면 산정 및 건축물 높이 산정 기준을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 동 지침의 도시경관에 관한 근경계획 중 도로와 직접 접하는 경우의 건축물의 최고 높이제한 규정의 제정취지는 건축법상 건축물의 높이제한(사선제한) 규정을 차등화하여 6m 이하의 폭이 좁은 도로변의 지나친 고층화를 방지함으로서 도로건너편 인접필지와 경관상 부조화를 방지하기 위한 것임.

따라서 동 지침의 폭 6m 이하 도로와 접하는 경우의 최고높이제한 적용에 있어 대지와 전면도로가 고저차가 있는 경우 지표면 및 건축물의 높이 산정 방법은 원칙적으로 건축법시행령 제119조 규정에서 정하는 바에 따르면 될 것임.

(서울시 도관 58410-739호, 2003.04.01.)

CASE 23

질의내용	준공업지역인 방학동 ○○○-○ 외 4필지(○○○, ○○○-○○,○○,○○)는 2000.1.31일 결정고시된 방학역세권 지구단위계획에서 정한 5개필지 공동건축 권장, 공동주택 건축의 경우 기준용적률 250%/허용용적률 300%의 용적률 기준에 의하여 2000.8.18일자로 사업계획승인 되었고, 그 이후 공동건축이 무산되어 방학동 ○○○-○호의 단독건축으로 사업계획변경 승인되었음. 현행 「서울특별시 도시계획조례」 제56조(2000. 7.15 제정) 및 동조례시행규칙 제3조(2000.11.6 제정)의 규정에 의하여 동 사업부지의 공동주택 건축허가시 적용하는 용적률은 기준용적률 250%/허용용적률 250% 인바, 이때에 동조례 및 규칙 시행이전 기 사업승인된 방학동 ○○○-○에 대하여 당초 방학역세권 지구단위계획에서 정한 공동건축권장사항을 준수하여 사업계획을 변경하여 건축 하고자 하는 경우 동 지침에서 정한 용적률 인센티브(기준용적률×7%)를 부여할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 공동건축(권장) 사항의 이행시 부여할 수 있도록 하고 있는 용적률 인센티브는 당해 계획을 준수하도록 유도하기 위한 것인바, 공동건축(권장) 해제 이전 당초 계획을 준수하는 것으로 변경하는 경우에도 당해 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여할 수 있을 것이나

현행 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조 및 동 조례 시행규칙 제3조 규정에 의거 2000.11.6일 이전 상세계획 또는 도시설계가 수립된 구역의 경우에는 건축허가시에 동 조례시행규칙 제3조에서 정한 용적률 기준을 적용하도록 하고 있는바

동 규칙 시행이전 기 사업계획 승인된 사항의 설계 변경시는 변경되는 부분에 대하여는 현행 조례 및 규칙에 적합하여야 할 것이므로, 질의의 경우 방학역세권 지구단위계획에서 정한 공동건축권장사항 이행에 따른 용적률 인센티브를 적용함에 있어 공동주택의 건축허가(설계변경)시 새로이 편입되는 부지는 현행 허용용적률(250%)를 초과할 수는 없는 것임.

(서울시 도관 58410-774호, 2003.04.04.)

CASE 24

질의내용	영등포지역 부도심권 지구단위계획 민간부문운영지침 제13조의 건축물 최고높이 제한규정의 적용에 있어 건축물 높이 산정 방법은 무엇인지

| 회신내용 | 지구단위계획에서 건축물 높이제한(최고높이, 최저높이 등)의 적용을 위한 건축물 높이 산정방법은 당해 지구단위계획에서 특별히 필요하여 별도로 정하지 않는 한 건축법 제73조 및 동법시행령 제119조의 기준에 따라야 할 것인바, 문의하신 경우도 건축법상의 높이산정 기준에 따르면 될 것임.

(서울시 도관 58410-1106호, 2003.05.12.)

CASE 25

질의내용	지구단위계획구역안에서 공공시설 제공(기부채납)하는 경우에 용적률 완화 적용 방법이 서울시도시계획조례 제55조 제10항의 기준에 따라 산정하는 것인지 // 저층·단독주택지 관리방안(2003. 5.22)에서 사업부지의 20% 이상을 공공시설부지로 제공(기부채납)하는 경우 용도지역의 1단계 상향조정이 가능하다고 되어 있는데 제2종일반주거지역의 경우 제3종일반주거지역으로 상향조정이 가능하다는 것인지

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제55조 제10항에 의한 용적률 완화 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한법 시행령」 제85조 제5항 규정에 따라 상업지역, 아파트지구, 도시재개발법에 의한 재개발구역에서 적용되는 기준으로 지구단위계획구역과는 별개 규정임.

지구단위계획구역안에서는 동법시행령 제46조 제1항에서 정하는 범위안에서 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제3조에서 정하는 상한용적률 적용 기준에 따라야 하는 것임.

아울러 지구단위계획에서 용도(주거)지역의 1단계 상향 고려의 기준은 공공시설부지로 20%이상 제공(기부채납)시 제2종(7층)지역은 → 제2종(12층)지역으로, 제2종(12층)지역은 → 제3종일반주거지역으로 상향을 고려한다는 서울시 도시계획위원회 심의기준임.

(서울시 도관 58410-2855호, 2003.11.25.)

CASE 26

질의내용	성내 지구단위계획구역안에서 건축할 필지의 일부가 공공시설(광장)에 걸치는 부지에 대하여 기부채납(무상귀속) 할 것을 조건으로 일반주거지역 종 세분 이전에 건축허가 처리하였는바, 이때에 종 세분(2종 일반주거지역) 이후 공공시설 제공부분에 대한 상한용적률 인센티브 적용 가능 여부 및 허용용적률 적용기준

| 회신내용 | 지구단위계획구역 안에서 공공시설에 걸치는 건축할 대지의 일부를 공공시설로 설치·제공하는 경우 관련 법령에 의해 용적률 완화(상한용적률)가 가능함.

상한용적률 적용의 기준이 되는 지구단위계획의 허용용적률은 원칙적으로 현행 용도지역안의 용적률 기준에 따라야 할 것이나 질의의 경우는 당초 허가조건 부여 경위, 설계변경내용의 타당성 등을 종합 검토하여 귀구에서 판단 처리하여야 할 것으로 사료됨.

(서울시 도관58410-2413호, 2003.10.07.)

CASE 27

질의내용	사업시행자 소유의 공동주택건립 사업부지로서 사업승인 조건으로 미개설 도시계획시설(도로)에 포함된 부지를 도로 개설하여 기부채납 할 경우 용적률 인센티브 적용을 받을 수 있는지

| 회신내용 | 공동주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립(주택법에 의한 지구단위계획 의제 처리 포함)시 당해 공동주택 건립부지인 계획구역에 속해있는 필지가 공공시설부지(도시계획시설 : 도로)에 걸치는 경우로서 계획구역안의 획지 또는 대지의 일부를 공공시설로 설치·제공하는 경우에는 용적률 완화 적용이 가능할 것으로 사료되는바, 보다 구체적인 사항에 대하여는 당해 지구단위계획구역 지정 입안 및 사업계획 승인권자인 관할 구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도관58410-1817호, 2003.07.23.)

CASE 28

질의내용	당초 천호지구단위계획상 단독건축으로 계획되어 있는 3개 필지(둔촌동 ○○○ 외 ○)를 공동개발하는 획지계획 변경이 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2003. 6.16)를 통과하여 결정·고시는 2003. 7. 1 이후 예정인 바, 이때에 「서울특별시도시계획조례」 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조 규정에 의한 준주거지역의 용적률(2003. 6.30까지 허용용적률 400%)을 적용받기 위하여 획지계획(변경) 결정·고시 이전에 3개필지를 공동개발하는 것으로 건축허가 접수(2003. 6.30)가 가능한지 // 만약 접수가 가능하다면 서울특별시도시계획조례 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조 규정을 적용함에 있어 2003. 6.30이전의 건축허가 신청을 인정하여 허용용적률 400%를 적용해야 하는지 또는 도시관리계획(획지 변경)의 효력이 2003. 7. 1 효력(결정·고시일부터 5일 후)이 발생되는 것이므로 360%를 적용해야 하는지

| 회신내용 | 지구단위계획(획지계획변경)을 입안 그 결정을 요청하여 2003. 6.16자로 시도시계획위원회(도시계획 제3분과위원회)의 심의를 득하였고 2003. 6.21일 심의결과를 고지받아 「도시계획조례」 부칙 제4조 및 동조례시행규칙 부칙 제3조 규정에 따른 2003. 6.30이전 건축허가 접수한 점을 감안하여 허가권자인 귀 구에서 당해 건축계획의 제반 여건을 고려하여 판단 처리하면 될 것으로 사료됨.

(서울시 도관58410-1807호, 2003.07.22.)

CASE 29

질의내용	서초구 양재 지구단위계획에서 공개공지와 쌈지형공지는 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 설치토록 계획하고 있으며, 그 위치를 지정(구역내 1개소)하고 있는바, 이때에 위치가 지정되지 않은 지역에 조성할 경우 용적률 인센티브 적용 가능 여부

| 회신내용 | 공개공지 또는 쌈지형공지는 일반대중에게 상시 개방하여 이용케 하는 공공의 휴식 및 열린 공간을 확보하는데 그 목적이 있으므로, 지구단위계획에서 위치가

지정되지 않는 자율적인 공개공지 또는 쌈지형공지의 설치시의 경우에 대하여 용적률완화 적용을 배제하도록 하는 별도규정을 두고 있지 않는 경우에는 당해 지구단위계획지침에서 정하는 설치기준 및 조성방식에 적합하고 공익의 기여 여부에 따라 용적률 완화 적용이 가능할 것으로 사료되는 바, 당해 지침의 운영자인 귀 구에서 해당 계획의 공공성과 토지이용의 입지적 특성 등을 검토하여 처리하시면 될 것임.

(서울시 도관58410-1778호, 2003.07.19.)

CASE 30

질의내용	경인국도변 지구단위계획구역안에서 도시계획위원회 심의시 사업부지 대지 합병 상항(2,500㎡)을 초과하는 면적(392㎡)은 사업계획승인을 함에 있어, 사용검사까지 공공공지로 기부채납(용적률 인센티브 제공)할 것을 조건으로 사업승인 하였으나,일반주거지역 종 세분으로 인하여 용적률이 강화된 경우에 사업승인 조건사항 이행을 위하여 지구단위계획 변경하여 공공공지로 기부채납하면 대지면적 감소분을 제외한 면적을 기준으로 상한용적률을 적용이 불가피한 바, 이 때 상한용적률 적용을 위한 허용용적률 기준을 당초 사업승인 당시 지구단위계획에서 정한 허용용적률(300%) 범위내에서 적용하면 되는 것인지 또는 사업승인 받은 용적률(허용용적률)을 기준으로 적용하는 것인지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조제2항 규정에 의거 "도시관리계획결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한자(이 법 또는 다른 법률에 의하여 허가·인가·승인 등을 얻어야 하는 경우에는 당해 허가 등을 얻어 사업 또는 공사에 착수한 자를 말한다)는 당해 도시관리계획 결정에 관계없이 그 사업 또는 공사를 계속할 수 있다"라고규정하고 있으므로 종 세분화 결정 이전에 사업계획 승인 받은 규모(용적률 등) 이내에서 변경이 가능할 것이므로 당초 사업계획 승인 받은 용적률(허용용적률)을 허용용적률로 하여 상한용적률 인센티브를 적용하여야 할 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-1489호, 2003.06.20.)

CASE 31

질의내용	「금천구 시흥생활권중심 지구단위계획구역」안에서 지구단위계획의 수립 후 도시계획시설(도로) 사업 시행으로 도로에 편입되고 서울특별시건축조례 제25조에 의한 대지의 분할제한 면적에 미달되는 잔여대지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제3항 규정에 불구하고 건축법 제5조의2, 동법시행령 제6조의2, 건축조례 제4조규정의 기존건축물 등에 대한 특례적용(건폐율 완화)이 가능한 것인지 여부. ※ 시흥생활권중심 지구단위계획에서는 국토의계획및이용에관한법률 제52조 제3항, 동법시행령 제46조 규정에 의한 건폐율에 관하여 별도로 정한 바는 없음

| 회신내용 | 시흥생활권중심 지구단위계획에서는 지구단위계획의 내용으로 건축물의 건폐율에 관한사항은 포함하고 있지 않은 것이므로, 건축법상의 『기존건축물 등에 대한 특례』 규정에 의한 완화적용은 가능할 것으로 사료됨. 시흥생활권중심 지구단위계획 민간부문시행지침 제16조에서 정하고 있는 기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용에 관한 사항에는 적합하게 처리되어야 할 것임.

(서울시 도관58410-127호, 2004.01.14.)

CASE 32

질의내용	지구단위계획상 건축물 높이가 40m로 결정되었으나, 건축과정에서 시공여건에 따른 층고 조정의 필요에 따라 건축물 높이를 41m로 변경하고자 하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조제4항 및 서울시도시계획조례 제18조 규정에 따라 구도시계획위원회의 심의를 득하여 처리할 수 있는 경미한 변경사항에 해당 되는지 여부

| 회신내용 | 질의의 경우 「서울시 도시계획조례」 제68조(권한의 위임)에 의거 구청장이 처리할 수 있는 지구단위계획의 경미한 변경대상(건축물높이의 10퍼센트 이내의 변경인 경우)에 해당하는 것으로 사료되는 바, 구체적인 처리절차 및 변경 가능 여부에 대해서는 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-5271호, 2004.07.13.)

CASE 33

질의내용	「신림지구중심 지구단위계획 시행지침」 제12조(높이 제한의 예외 및 완화) 제1항의 규정에서는 공동주택, 학교, 교회, 파출소, 동사무소, 우체국, 주유소, 기타 이와 유사한 건축물은 높이 제한(최저층수)의 예외 및 완화할 수도 있도록 하고 있는 바, 자동차 관련 시설인 세차장의 경우 동규정에 의한 유사한 건축물로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 동 시행지침 제12조 제1항 제1호 규정은 당해 건축물의 일반적인 건축 유형, 이용실태 등 그 특성상 5층 이상으로 건축하도록 하는 것이 매우 불합리한 건축물에 대하여 높이 제한의 예외 및 완화할 수 있도록 하고자 하는 취지로 보임.

문의하신 세차장의 경우 건축물 용도 특성이 일반적으로 건축물(바닥면적)의 이용수요가 많지 않은 점을 고려하면 동규정의 유사한 건축물로 볼 수 있을 것으로 사료되오니, 구체적인 적용여부에 관해서는 지구단위계획 작성자(입안권자)인 관할구청장에게 문의하기 바람.

(서울시 도시관리과-7017호, 2004.09.04.)

CASE 34

질의내용	『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)』상 "폭 6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 높이 제한을 당해 도로 경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하로 한다"는 도시경관에 관한 근경계획 검토기준 적용시 6m 이하 도로 반대측에 건축이 금지된 공지(공원 등)가 있는 경우 도로 경계선로부터 수평거리의 4배 규정을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 동 지침의 "6m이하 도로에 접하는 부분에 대한 건축물 높이기준"은 소로의 경관상 위압감을 해소하고자 하는 취지인 바, 질의하신 경우 당해도로를 포함하여 도로 맞은편 건축이 금지된 공지의 반대편 경계선까지의 연장 폭이 6m를 초과하는 경우에는 동규정의 적용대상에 해당되지 않을 것임.

(서울시 도시관리과-4988호, 2004.07.05.)

CASE 35

질의내용	관악 사당제1종지구단위계획구역내 남현동 ○○○○-○○번지 기존 건축물 증축 및 리모델링의 경우 옥외광고물, 야간경관 조명, 고층부 탑상형 등에 대하여 용적률 완화적용 가능여부

| 회신내용 | 위 지역은 서울특별시 고시 제2004-134호(2004. 5.15)로 재정비 고시된 관악사당 제1종지구단위계획구역으로서, 기존 건축물 현황과 구체적인 토지·건축물 이용계획 등에 대하여 알 수 없으나, 기존 건축물 증축의 경우, 관악사당 제1종지구단위계획지침 제21조(기존건축물에 대한 지구단위계획지침의 적용)규정에 따라 기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡이내인 경우에는 구도시계획위원회의 심의에서 완화 여부를 결정하고, 50%를 초과하거나 300㎡를 초과하는 경우에는 신축과 동일하다고 보고 건축물 배치, 불허용도, 용적률 완화 등에 대한 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 하며, 개·보수(리모델링)의 경우, 용적률 완화 여부 등에 대하여는 구도시계획위원회의 심의에서 동 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부의 적용 여부를 결정하도록 되어있음을 알려드리니 구체적인 사항 등에 대하여선 건축허가권자인 해당 자치구에 문의 바람.

(서울시 도시관리과-5448호, 2004.07.19.)

CASE 36

질의내용	신림지구중심 지구단위계획시행지침상 5층 이상 건축토록 되어있는 필지에 대하여 같은 지침 제12조(높이 제한의 예외 및 완화) 규정을 적용하여 2층 신축시 구도시계획위원회심의를 통하여 결정 가능한지여부 // 건축물 높이의 20%이내의 변경인 경우 최저층수 제한을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 동시행지침제10조에 의하면 최저층수 규제는 당해 대지에 건축되는 건물 층수는 지정된 층수 이상 이어야 하는 것으로, 구도시계획위원회 등을 통하여 완화할 수 없는 것이며, 건축물의 높이가 10%초과 20%이내의 변경인 경우에는 서울시도시·건축공동위원회 심의를 통하여, 10% 이내의 변경인 경우 구도시계획

위원회를 통하여 변경이 가능할 것이며 이 경우 최저층수 제한에도 적용 가능한 것임.

(서울시 도시관리과-5303호, 2004.07.14.)

CASE 37

질의내용	주택재건축부문「도시·주거환경정비기본계획」에서 평균층수 10층으로 지정된 정비사업 예정구역에서 새로 개정된 도시계획조례를 적용하여 평균층수 16층 이하의 범위에서 최고 24~25층까지 건립이 가능한지 여부

| 회신내용 | 2006. 3.16. 개정 공포된 서울시도시계획조례의 평균층수는 제2종일반주거지역의 제1종지구단위계획구역 및 정비구역에서 아파트를 건축하는 경우에 시도시계획위원회 심의를 거쳐 평균층수 개념을 적용(12층 지역은 평균 12층이하, 7층지역은 평균 7층이하)할 수 있으며, 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우에는 평균 16층이하(7층지역은 평균 11층이하)로 할 수 있고, 도시및주거환경정비법에 의거 재건축임대주택의 부속토지를 기부채납하여 용적률이 완화되는 경우에는 증가되는 연면적에 해당하는 범위안에서 평균층수를 추가로 완화할 수 있도록 규정되어 있음.

아울러, 평균층수의 산정방법 등 구체적인 사항에 대해서는 현재 도시계획조례 시행규칙의 개정을 추진하고 있으므로 동 시행규칙이 개정될 경우 평균층수를 적용할 수 있을 것임.

따라서, 용도지역을 2종일반주거지역의 12층 지역으로 상향이 가능한 경우로서 기부채납하고 시도시계획위원회 심의를 거쳐 평균 16층 이하로도 가능할 수 있을 것임.

(서울시 도시관리과-3307호, 2006.06.27.)

CASE 38

질의내용	최근 개정된 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제3조 제1항 1호와 관련 하여 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률 중 실제 최대로 건축물을 지을 수 있는 용적률은 허용용적률인가요 상한용적률인가요 // 상한용적률 산출시 허용용적률 산출 값과 기준용적률 중 어느 것을 적용하여야 하는지요 // 제3조제1항1호다목의 "당해지역 용적률"이란 용도지역 변경 후 용적률을 의미하는지요 // 제3조 제1항 1호 다목의 "가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율"에서 사업부지 용적률과 공공시설 제공부지 용적률을 5) 의 예문을 이용하여 알려주세요. 다음 예문에서 잘못된 곳이 있으면 알려주세요. 예) 다음은 서울시 주거환경정비 기본계획에 의한 재개발구역임. 구역면적 : 100,000㎡, 공공시설부지 면적 : 10,000㎡, 종교용지 : 2,000㎡, 택지(APT용지)면적 : 88,000㎡, 용도지역 변경 전 용적률 : 200%, 용도지역 변경 후 용적률 : 250%, 주거환경정비 기본계획용적률 : 190%, 택지 지상연면적 : 195,000㎡ 일때 ⓐ 기준용적률 = 190% ⓑ 허용용적률 = 200+{(250-200)x⅔} = 233.33% ⓒ 상한용적률 = 190+{1+(1.3x x 0.111)} = % 가중치 = ∝ = 10,000 / 90,000 = 0.111 상기 법규는 공포와 동시에 시행토록 되어있는데, 심의를 득한 후 사업승인신청이 안 된 경우 기정 법규를 적용하여야 하는지요

| 회신내용 | 우리 시 「도시계획조례시행규칙」 제2조 및 제3조에 따르면 건축주가 대지면적의 일부를 공공시설로 제공(기부채납 포함)하는 경우 상한용적률을 둘 수 있으며 용적률(기준, 허용, 상한)의 세부기준은 당해 지구단위계획수립시 별도로 정하도록 하고 있음. 또한 동 시행규칙 제3조의 가중치 산정시에는 동 조례 제55조의 용적률을 적용하면 될 것이나 사업부지와 기부채납하는 부지의 용도지역이 같은 경우는 해당사항이 없을 것임.

아울러 동 조례시행규칙은 공포한 날(2006. 6.22)부터 시행토록 되어 있으므로 동 조례시행규칙에 적합하여야 사업계획 승인이 가능할 것이며 문의하신 사업계

획이 도시및주거환경정비법에 의한 정비사업일 경우 보다 상세한 사항은 정비사업을 관할하는 서울시 주거정비과 또는 해당 구청에 문의 바람.

(서울시 도시관리과-5891호, 2006.11.27.)

CASE 39

질의내용	제1종일반주거지역내 지구단위계획 수립을 통해 6층의 아파트 건립이 가능한지

| 회신내용 | 「국토의계획및이용에관한법률」 제76조에 따르면 동 법 제36조에 의해 지정된 용도지역안에서의 건축물의 용도,종류 및 규모 등의 제한은 당해 용도지역 및 용도지구의 지정목적에 적합하여야 하며, 동법 시행령 별표4에 따르면 제1종일반주거지역에서는 4층이하의 공동주택(아파트 제외) 등을 건축할 수 있도록 하고 있음.

다만 동법 시행령 제46조 제5항에 의거 제1종지구단위계획 안에서는 동법 제30조 각호의 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 용도, 종류 및 규모 등의 범위내에서 완화하여 적용할 수 있으나 이는 당해 용도지역의 지정목적 등을 감안하여 당해 지구단위계획 수립시 신중한 판단이 요구되는 사항으로 사료되니 보다 상세한 사항은 지구단위계획 수립 입안권자이자 사업계획승인권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-268호, 2007.01.09.)

CASE 40

질의내용	지구단위계획구역내 최고높이가 지정되어 있을 경우 건축물의 최고높이에 건축법상 높이에 산입하지 않는 부분(건축면적의 8분의1 이하로서 높이가 12M 이하인 옥탑 등)의 포함 되는 지 여부 // 지구단위계획구역내 최고높이가 지정되어 있을 경우 건축물의 최고높이에 건축물의 1층 전체에 피로티가 설치되어 있는 경우 건축법 시행령 제82조(건축물의 높이제한) 규정을 적용함에 있어서 피로티의 층고를 제외한 높이를 기준으로 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 건축물의 높이에 관한 사항은 당해 지구단위계획에서 정한 대로 해석 되어야 하며 별도로 정하지 않은 경우에는 건축법 시행령 제119조에 따르게 되므로 보다 상세한 사항은 건축허가권자와 협의바람.

(서울시 도시관리과-864호, 2007.01.23.)

CASE 41

질의내용	지구단위계획구역내에서 건축허가를 통해 사용승인을 득한 후 동 건축물을 증축하고자 하는 경우로서 현재 사용 중인 1층의 용도가 지구단위계획구역 권장용도에 모두 적합하게 사용 중이었다면 이에 따른 용적율 완화(인센티브)을 받아 증축이 가능한지 여부(당초 허가당시에서부터 현재까지 지구단위계획구역의 내용은 변경되지 아니하였음)

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하도록 하고 있으며 여기서 건축이라 함은 「건축법」 제2조에 의거 신축·증축·개축·재축 또는 이전하는 것을 말하는 것이므로, 질의하신 바와 같이 증축하는 경우에도 당해 지구단위계획에서 별도로 정하고 있지 않다면 제반지침과 용적률 인센티브 부여가 가능할 것으로 사료되며 다만 용적률 인센티브를 부여받은 사항에 대해서는 향후 변경이 불가하니 보다 상세한 사항은 사업계획 승인권자인 자치구청장과 협의바람.

(서울시 도시관리과-838호, 2007.01.23.)

CASE 42

질의내용	공동주택에서 테라스 하우스가 있을 경우 층수 산정기준 // 공동주택 기준 지표면 이하에 있는 테라스 하우스의 인동거리 //「서울시 도시계획조례」 제28조제2항 및 동 조례시행규칙 제4조의2에 의한 층수 산정방법

| 회신내용 | "테라스 하우스"의 정의가 명확치 않으나「건축법 시행령」 제6조 제1항 4의2에 의한 "경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택"으로 사료되며, 테라스 하우스에 대하여 별도로 건물층수 및 인동거리를 정한 것이 없으므로 건축물의 층수는 동법 시행령 제119조, 인동거리는 동법 시행령 제86조에 따르되 평균층수의 산정은「서울시 도시계획조례」 제28조에 의거 "아파트의 지상연면적을 기준면적(동별 아파트의 지상 연면적을 각 동의 동수로 나눈 면적의 합계)로 나누어 환산한 층수임.

(서울시 도시관리과-8296호, 2007.03.27.)

CASE 43

질의내용	「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조의3 별표1의3상의 "공장부지 면적 대비 20% 이상의 공공시설 제공을 조건"이라는 조항 중 "공공시설"의 범위

| 회신내용 |「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조에 의하면 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(이하"공공시설"이라 한다)로 제공하는 경우 상한용적률을 제공할 수 있도록 하고 있는 바, 동 조례시행규칙상의 "공공시설"이라 함은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호 및 같은 법 시행령 제4조에 나열된 시설로 보는 것이 타당할 것임.

(서울시 도시관리과-3745호, 2007.04.03.)

CASE 44

질의내용	제2종일반주거지역(12층이하)에서 종전 「서울특별시 도시계획조례」의 층수 규정을 적용받아 정비구역지정 및 주택재건축사업시행인가된 사항에 대하여 층수변경을 위하여 개정된 동 조례 제28조 제1항 제4호(평균층수 16층 등)의 규정을 적용할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 2006.03.16 개정된 「서울특별시 도시계획조례」 제28조 제1항 제4호에 따르면 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 12층 이하로 하되 제1종지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역에서 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 규정에 의한 아파트를 건축하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 평균층수 12층 이하로, 대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우에는 평균층수 16층 이하로 할 수 있도록 하고 있으며 동 조항에 대한 별도의 경과규정을 두고 있지는 않음.

아울러 주택재건축사업변경은 「도시·주거환경정비기본계획」등 관련 규정과 당해 정비계획의 결정 취지 등을 별도로 검토되어야 할 것으로 판단되니 이에 대해서는 정비사업 주관부서인 우리시 주거정비과와 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-8341호, 2007.07.19.)

CASE 45

질의내용	건축물을 건축하려는 자가 기부채납서나 기부채납계약서에 건축허가를 신청할 예정으로 기부채납한다는 사정을 서면으로 표시하여 공공시설(도로)부지를 건축허가 전이라도 선 기부채납한 경우, 이를 지구단위계획(별도의 토지조서 및 토지이용계획확인서)으로 관리하여 장래 건축행위시 완화된 용적률을 적용받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제1항에 의하면 제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설중 학교와 해당 「시·도의 도시계획조례」가 정하는 기반시설의 부지로 제공하는 경우에는 법 제52조 제3항에 따라 그 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 용적률을 완화하여 적용할 수 있고, 동법 시행령 제48조 제7호에 따르면 용적률 완화범위를 포함하여 지구단위계획을 수립하도록 규정하고 있음을 알려드리며 질의의 경우와 같은 지구단위계획제도의 운영에 관한 세부적인 사항은 동 법령 규정을 감안하여 당해지역 지구단위계획의 입안·결정권자인 귀시에서 판단할 사항임.

(건교부 도시정책팀-4737호, 2007.08.27.)

CASE 46

질의내용	지구단위계획상 건축한계선내에 공개공지 면적 산출시 건축한계선 면적을 포함하여 산정 가능한지 여부 부출입구 면적이 공개공지면적에 산정될 수 있는지

| 회신내용 | 공개공지 면적 산정시 건축한계선 부분과 부출입구 면적 부분은 원칙적으로 공개공지 면적 산정시 포함되지 않는바, 구체적인 사항에 대해서는 관련도서를 지참하여 현장여건을 잘 아는 관할구청 허가부서와 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-11790호, 2008.09.30.)

CASE 47

질의내용	아파트의 평균층수 산정에 대한 기준에 대하여 한 동의 층수가 일정하지 않을 경우 층수는 어떻게 산정하는지

| 회신내용 | 우리시는 건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제9호 규정에 의거 "건축물의 부분에 따라 그 층수를 달리하는 경우에는 그중 가장 많은 층수로 한다."라고 정하고 있음을 알려드리오니 업무에 참고하시기 바람.

(서울시 도시관리과-11913호, 2008.10.02.)

CASE 48

질의내용	지구단위계획에서 건축한계선에 저촉되는 건축물이 존치로 결정된 바, 증축시 건축한계선에 저촉되지 않게 계획하여 건축허가를 받을 수 있는지 또는 건축한계선에 저촉되는 부분을 철거하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하도록 하고 있으며, 여기서 건축이라 함은 건축법 제2조에 의거 신축·증축·개축·재축 또는 이전하는 것을 말하는 것이므로

질의하신 내용으로는 자세한 내용을 알 수 없으나, 증축하는 규모에 따라 당해 지구단위계획에서 정하고 있는 민간부문시행지침에 관한 사항에 따라 처리하여야 할 것으로 사료되며, 보다 상세한 사항은 사업계획승인권자인 자치구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-12238호, 2008.10.12.)

CASE 49

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제4호 [별표5] 제1호에서 제2종일반주거지역내에서 건축물은 평균 층수가 18층 이하로 규정하면서, "지구단위계획 등 별도의 계획수립이 필요한 경우에는 해당 계획구역에서 건축하는 건축물의 평균층수가 18층 이하인 경우를 말한다"라고 하고 있는 바, 지구단위계획을 수립하는 경우 평균층수 18층을 초과할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제4호 [별표5]의 기준은 제2종일반주거지역에서의 건축행위제한을 정한 것으로서

동 규정중 "지구단위계획 등 별도의 계획수립이 필요한 경우에는 해당 계획구역에서 건축하는 건축물의 평균 층수가 18층 이하인 경우를 말한다"의 의미는 지구단위계획 등 개별법령이 정하는 계획에 따라 건축물을 건축하는 경우 그 층수를 계획단위별로 산정하도록 하고 있는 것인 바 질의 경우 같은법 제52조 제3항 및 같은법 시행령 제46조 제5항에 의한 제1종지구단위계획구역안에서는 지구단위계획으로 주거지역에서의 건축행위제한을 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있으므로, 이와 별도로 필요한 경우 당해 지구단위계획으로 건축물의 평균층수 18층을 초과하는 계획을 결정할 수도 있을 것임.

(국토해양부 도시정책과-4475호, 2008.11.20.)

CASE 50

질의내용	지구단위계획에서 최고높이가 규정되어 있을 경우 기부채납 등(경미한 변경)으로 최고 높이를 초과할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 최고높이가 규정되어 있는 경우 최고높이 이내에서 건축물을 건축하여야 하며, 당초 동 지구단위계획에서는 최고높이에 대한 완화사항을 포함하고 있었으나 지구단위계획 재정비시 높이완화에 대한 사항을 담고 있지 않으므로, 공공시설 설치에 따른 최고높이 완화에 대한 인센티브를 받을 수 없을 것임.

아울러 최고높이의 경미한 변경(건축물 높이의 20%이내)과 관련해서는 그 권한

이 자치구에 위임되어 있으나 지구단위계획 재정비시 최고높이 결정취지, 결정 후 1년도 경과하지 않는 상태에서의 변경에 대한 타당성 및 당위성 등을 종합적으로 검토하여 자치구청장이 판단하여 적정하게 처리되어야 할 것임.

(서울시 도시관리과-4240호. 2009.03.24.)

CASE 51

질의내용	기존 제1종지구단위계획구역(용적률이 높은 용도지역으로 변경)을 포함하여 개발진흥지구를 지정하고 동 지역을 제1종지구단위계획구역으로 지정(별도의 용도지역 변경은 없음)할 경우 국토계획법 제46조제7항의 규정에 따라 용적률을 완화할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조 제7항 제1호(이하 '제7항 제1호')에 따르면 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 제1종지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120% 이내에서 용적률을 완화할 수 있도록 되어 있으나

당해 지구단위계획으로 용도지역 또는 용도지구를 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경한 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니한 경우에는 위의 완화규정을 적용하지 않도록 정하고 있습니다.[(동조 제9항제2호(이하 '제9항제2호')]

따라서, 당해 지구단위계획 내용에 기존의 용도지역을 용적률이 높은 용도지역으로 변경하는 사항이 포함되어 있지 않은 경우라면 제9항제2호의 용적률 완화 예외규정에 해당되지 아니하며, 제7항제1호에 따른 용적률 완화규정의 적용여부에 대하여는 지구단위계획의 입안·결정권자가 해당 지역의 여건, 개발여건, 도시기본계획 및 다른 도시관리계획과의 관계, 관계 법령 등을 종합 검토하여 결정할 사항임.

(국토해양부 도시정책과-5580호. 2010.08.26.)

CASE 52

질의내용	지구단위계획상 최고높이가 28m로 결정되어 있고 기존 건축물의 높이는 35m일 때 도시계획시설(종합의료시설) 부속시설인 엘리베이터의 증축이 가능한지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조 및 『도시계획조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 규정에 따라 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우 경미한 사항으로 처리 가능할 것임

(서울시 지구단위계획과-5313, 2014.05.29.)

CASE 53

질의내용	지구단위계획구역 내 하나의 대지에 두 개의 지역 · 지구(일반상업, 제2종일반주거지역)가 걸치고 법률 개정 이전에 건축허가를 득한 필지에 용적률이 증가하는 설계변경을 하고자 하는 경우 기준용적률을 어떻게 적용하여야 하는지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제84조제1항의 개정 규정(2012.02.01.)에 따르면 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 · 지구에 걸치는 경우 건폐율 및 용적률은 가중 평균하여 적용하도록 명시되어 있음

개정 법률을 적용하여 기준 용적률을 변경하고자 하는 경우에는 당해 지구단위계획에서 기준용적률을 별도로 정하고 있으므로 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 함

(서울시 지구단위계획과-9725, 2014.10.13.)

CASE 54

질의내용	4필지 자율적 공동 개발 시 기존3필지 공동개발(지정)에 대해 용적률 인센티브 부여 가능한지

| 회신내용 | 대상 필지는 지구단위계획 결정 이전부터 건축물이 기 공동개발 되어 있고, 3개 필지가 지구단위계획상 공동개발로 지정되어 있다면 지구단위계획에 의한 인센티브 적용은 가능할 것으로 판단됨

다만, 자율적 공동개발로 인해 지구단위계획에서 유도하는 계획형태보다 불리하거나 문제점이 발생할 경우의 자율적 공동개발 허용여부에 대해서는 해당 처분권자가 판단할 사항임

(서울시 도시관리과-1510, 2015.02.03.)

CASE 55

질의내용	기 결정된 지구단위계획 내용상 상업지역내 건축물 건축 시 비주거 비율이 명시되어 있지 않을 경우 서울시 지구단위계획수립기준의 용적률 적용 기준(상업지역내 건축물 건축 시 비주거용도 비율- 용적률의 10%이상)을 적용해야 하는지

| 회신내용 | 「서울시 지구단위계획수립기준」은 지구단위계획 수립을 위한 지침으로 그 기준의 적용은 개별 지구단위계획 수립시 반영하여 결정 고시된 경우에 효력을 가짐

각 지구단위계획구역별 결정 고시된 시행지침이 우선하고 시행 지침 상 본 기준의 일부조항을 따르도록 구체적으로 제시된 경우 적용가능토록 운영하고 있음

(서울시 도시관리과-1726, 2015.02.05.)

CASE 56

질의내용	○○지구단위계획 민간부문 시행지침 제76조(기존 건축물에 대한 지구단위계획 적용)과 관련, 별동으로 각각 연면적 500㎡이내에서 여러 동 증축이 가능한지와 이 경우 기존 건축물 연면적의 50% 범위의 적용 여부

| 회신내용 | 기 결정(변경)한 지구단위계획구역 민간부문 운영지침 "기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용"에 의하면 "기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정한다"고 규정되어 있어 증가 연면적은 동별 및 누계로 산정하여 적용함이 바람직하며, 기존 건축물의 연면적은 『건축법』상 연면적을 지칭한 것으로 건물전체의 연면적으로 계상하여야 할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-6261, 2015.04.24.)

CASE 57

질의내용	'가', '나' 각각 5필지를 공동개발토록 계획된 부지를 '가, 나'를 합한 10필지 전체 공동개발할 경우 지구단위계획을 변경해야 하는지

| 회신내용 | ○○지구단위계획구역 민간지침 제7조에 의거 각각 5필지씩 공동개발로 계획되어 있는 바, '가, 나' 10필지를 합하여 개발할 경우 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조제5항 및 동법 시행령 제25조제4항제5호에 의거 변경절차를 선행해야 하며 공동개발 지정 및 변경업무는 『서울시 도시계획조례』 제68조에 의거 자치구 위임사항임

(서울시 도시관리과-8024, 2015.05.28.)

CASE 58

질의내용	기준용적률 200%, 허용용적률 250%, 상한용적률은 『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』에 의하여 산정하도록 결정되어 있는 지구단위계획구역 내 준공업지역의 기부채납에 따른 공동주택의 상한용적률 적용 방법은

| 회신내용 | 준공업지역 내 공동주택 건립 시 상한용적률 산정은 '2014 서울특별시 지구단위계획수립기준'의 유형별 지구단위계획 수립기준 (2-2. 공동주택 건립에 따른 지구단위계획)의 '허용용적률+(기준용적률×1.3α×가중치)'를 적용하는 것이 타당할 것으로 판단되며, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조의 규정에 따라 기부채납에 따른 상한용적률의 적용은 당해 지역에 적용되는 용적률의 2배 범위 내 적용이 가능함

다만, 『서울특별시 도시계획조례』 제55조제4항제1호에 "공동주택·노인복지주택·오피스텔·고시원(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우도 포함한다.) 등의 용적률은 250%로 한다."라고 정하고 있어 공동주택의 용적률은 250%이하를 적용

(서울시 도시관리과-11977, 2015.08.04.)

CASE 59

질의내용	지구단위계획 수립 이전부터 존재하던 "기존 건축물"이 사용승인 시점에 이미 현재 운영 중에 있는 지구단위계획 지침 상 용적률 인센티브 항목(건축한계선, 권장용도 등)을 준수하고 있다면 현시점에서 당해 "기존건축물" 증축 시, 사용승인시점부터 준수되어 있는 용적률 인센티브 항목(건축한계선, 권장용도)을 적용하여 용적률 인센티브 부여가 가능한지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제54조에 따르면 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하도록 규정되어 있으며, 건축이라 함은 『건축법』 제2조에 의거 신축·증축·개축·재축·이전을 말하는 것으로,

기존 건축물이 지구단위계획 내용에 부합될 경우 질의하신 바와 같이 증축하는 경우에도 용적률 인센티브 부여가 가능할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-987, 2016.01.26.)

CASE 60

질의내용	『서울특별시 도시계획 조례』제55조제20항에 따라 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 지구단위계획 수립하여야만 용적률 완화를 받을 수 있는지

| 회신내용 | 『서울특별시 도시계획조례』 제55조제20항에 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제78조제6항 및 동법 시행령 제85조제11항에 따라 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에 동 시행령 제85조제10항에 따른 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하 범위에서 동 시행령 제42조의2제2항 및 46조제1항에 따라 용적율을 완화하여 추가 건축할 수 있다로 규정되어 있어 동 규정에 따라 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정을 거치지 아니하고도 용적률 완화 적용이 가능할 것임

다만, 대상지가 지구단위계획구역 내에 포함되어 있을 경우에는 지구단위계획의 변경결정이 필요함

(서울시 도시관리과-4876, 2016.05.02.)

CASE 61

질의내용	「지구단위계획 민간부문 시행지침」 제61조(기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)에 따라 기존 건축물을 증축하는 경우 증가되는 연면적을 누계로 산정하도록 되어 있는 바, 누계되는 연면적의 기준 산정일이 최초 도시설계 지정일인지 아니면 지구단위계획 재정비 고시일로 봐야하는지

| 회신내용 | 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 500㎡ 이내(증가되는 연면적은 동별 및 누계로 산정)인 경우에는 區 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 한 조항은 적법한 건축물이 지구단위계획 결정으로 지구단위계획 내용에 부합하지 않을 경우 지구단위계획구역 지정목적을 훼손하지 않는 범위 내에서 제한적으로 區 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화하겠다는 취지로 보아야 할 것임

따라서 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 증가되는 연면적은 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 시점을 기준으로 누계하여 산정하여야 할 것인 바, 귀 區에서 부합하지 않는 시점 등을 종합적으로 검토하여 처리하시기 바람

(서울시 도시관리과-6090, 2016.06.02.)

CASE 62

질의내용	○○지구단위계획 결정관련, 건축물의 용적률은 『서울시 도시계획조례』 제55조 제3항 및 동 조례 별표3을 따르도록 하고 있는 바, 상업지역내 주거복합건물의 용적률 적용 시 주택연면적 비율에 오피스텔도 주택에 포함되는지

| 회신내용 | 주택 연면적 비율에는 업무시설인 오피스텔이 포함되지 않음

(서울시 도시관리과-1695, 2016.02.17.)

CASE 63

질의내용	가. 민간건설임대주택 건립에 따른 추가 용적률 적용 시 해당 지구단위계획에 고시된 허용용적률을 초과하여 별도로 적용할 수 있는지 나. 임대의무기간에 따른 용적률을 적용할 경우 서울시 도시 · 건축공동위원회 심의를 받지 않고 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 『민간임대주택에 관한 특별법』 제21조에 임대사업자가 기업형 임대주택 또는 준공공 임대주택을 건설하기 위하여 사업계획승인을 신청하거나 건축허가를 신청하는 경우에 용적률 기준을 완화 적용할 수 있다고 규정되어 있음

이와 관련하여 지구단위계획구역 내에서 『민간임대주택에 관한 특별법』에 따른 용적률 완화를 적용받고자 할 경우에는 당해 지구단위계획의 변경에 대하여 기업형 임대주택 통합심의원회 또는 서울시 도시 · 건축공동위원회 등 소관위원회 심의(자문)를 거쳐야 할 것임

(서울시 도시관리과-7518, 2016.07.11.)

CASE 64

질의내용	가. ○○지구단위계획 민간부문 시행지침과 관련, 준주거지역 내 주거시설 용적률 제한에서 업무시설인 오피스텔이 주거시설인지 나. 용적률 완화 항목 중 자연지반 보존 완화 산식[기준용적률×(자연지반보존면적/대지면적)×0.2] 적용 시 법적조경면적(자연지반)을 자연지반보존면적에 포함적용 가능한 지

| 회신내용 | ○○지구단위계획의 민간부문 시행지침 상 준주거지역 내 주거시설 용적률 제한 중 주거시설에 대해 별도로 정한 내용은 없으나 『건축법』상 업무시설에 해당되는 오피스텔의 경우에는 주거시설에 해당되지 않으며, 자연지반 보존에 따른 용적률 완화 적용 시 동법에 의한 법적조경면적(자연지반)에 대해서는 완화적용 가능할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-7859, 2016.07.18.)

CASE 65

질의내용	가. ○○번지의 가로구역 내 당해 대지 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 종심 길이(L) 산정 시 어느 필지까지 포함하여야 하는지 나. 평균종심길이(L)를 구하는 식에서 도로에 접하는 필지길이(D) 산정시 도로에 접하는 필지길이의 시작점과 끝점을 직선으로 잇는 최단거리로 볼 것인지 아니면 도로에 접하는 필지의 형상에 따르는 길이로 볼 것인지 다. 평균종심길이(L)를 구하는 식에서 대지 면적의 합(A) 산정 시 건축법에 따라 도로후퇴가 되는 면적이 제외되는지 라. 대지가 접한 전면도로의 너비(W)는 신축 시 건축법에 따라 확보해야 하는 너비로 볼 것인지 아니면 현황도로 너비로 볼 것인지

| 회신내용 | 가로구역별 높이기준에서 대상지가 접한 전면도로의 너비를 적용하기 위한 전면도로에 대한 판단은 해당 부지가 포함된 블록 범위 내에서 각 도로의 결절점 이내에 위치한 도로를 기준으로 하여 현장여건을 감안하여 적용함이 타당함

필지별 종심 길이를 구하기 위한 L은 필지 면적을 전면 폭으로 나눈 값이므로 대상지 전면도로에 평행한 방향의 직선 길이를 L값으로 적용하는 것이 타당할 것임

대지면적의 합은 『건축법』에 따라 후퇴되는 면적은 동 법상 건폐율, 용적률을 적용하는 대지를 대상으로 함이 바람직함

해당 지구단위계획상 전면도로의 넓이는 반대쪽 건축한계선에 의해 후퇴된 선까지의 거리로 완화 적용하도록 하고 있으며 『건축법』에서 확보해야하는 너비를 감안하여 W값을 정함이 타당할 것임

(서울시 도시관리과-8427, 2016.07.29.)

CASE 66

질의내용	가. 전면도로 너비(W) 산정 시 ⓐ현황도로 실 폭 ⓑ지적도상 도로 중 적용여부 나. 폭이 변경되는 전면도로 너비 산정을 위한 면적 산정 방법(면적산정을 위한 시·종점 결정방법) 다. '건축물 높이계획' 변경 고시 전 區 건축위원회 심의를 거쳤고 변경 고시 후 건축허가가 신청되었다면 가로구역별 최고높이는 산정식을 적용해야 하는지

| 회신내용 | 전면도로의 너비(W)는 건축법에 의한 도로를 기준으로 너비를 산정하여야 할 것임

폭이 변경되는 경우 전면도로의 면적은 당해 대지에서의 직각방향으로의 너비를 기준으로 산정하여야 할 것임 (※ 폭이 변경되는 경우 전면도로의 너비 = 대상대지의 전면도로 면적/대지와 접한 전면도로 길이)

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제31조에 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생하며 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있도록 규정되어 있음

(서울시 도시관리과-8696, 2016.08.05.)

CASE 67

질의내용	기존에 세 필지가 공동개발 되어 있으나 필지합병이 안된 경우 가로구역별 최고높이 산정식(H=W+L/2)×A) 적용 시 L(가로구역 내 당해 대지 좌우 2필지씩 합계 5필지 내 평균 종심 길이)의 적용 대상은

| 회신내용 | 『건축법』상 도로사선 규정 폐지에 따라 당해 지구단위계획구역은 '가로구역별 최고높이 산정식'을 적용토록 변경결정 되었음

그 내용에 따르면 '가로구역별 최고높이 산정식' 적용기준의 'L'은 "좌우 2필지

씩 합계 5필지 내 평균 종심 길이"로 정하면서 "주변 필지와의 조화를 위해 대상지와 같은 전면도로에 접한 좌우 필지의 깊이 반영"으로 명시하고 있어 필지 합병이 안된 기 개발된 부지의 경우에도 필지를 기준으로 적용함이 타당함

(서울시 도시관리과-10051, 2016.09.12.)

CASE 68

질의내용	○○지구단위계획구역에서 사업대지의 일부가 아닌 같은 지구단위계획 구역 내 다른 토지를 공공시설로 기부채납할 경우 상한 용적률 인센티브 적용이 가능한 지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조제1항제1호에서 '그 대지의 일부'를 공공시설 등으로 제공하는 경우 동조 제1항 각호의 구분에 따라 용적률을 완화 적용할 수 있다고 규정하면서, 동조 제1항제1호에서 공공시설 등의 부지를 제공하는 경우와 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우도 용적률을 완화할 수 있다고 규정하고 있는 바

동 지구단위계획 상 상한용적률 계획의 '대지의 일부'는 일단의 토지 개념뿐 아니라 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우를 포함하는 것으로 해석하는 것이 타당하다고 판단되나, 기부채납 여부는 도시계획시설에 대한 집행계획, 주변지역의 개발현황, 공공시설 등의 필요성 등을 종합검토하여 결정하여야 할 것임

(서울시 도시관리과-5064, 2017.04.28.)

CASE 69

질의내용	수직증축(층별 높이 3.7m→4m)이 연면적 산정에 포함되는 지, 기존 건축물이 건축한계선에 저촉될 때 증축 가능한지

| 회신내용 | 지구단위계획에 부합되지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우 새로이 증축하는 부분이 지구단위계획에 적합한 경우 ㎖ 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정함

『건축법』상 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 산정하고 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하는 바, 높이만 증가될 경우에는 연면적 산정에 포함되지 아니함

(서울시 도시관리과-5705, 2017.05.19.)

CASE 70

질의내용	용적률 인센티브를 받기 위해 사업대지의 일부가 아닌 같은 지구단위계획구역내 다른 토지를 공공시설 부지로 기부채납할 경우, 기부채납부지 면적을 토지 가치로 환산한 면적으로 상한용적률을 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조는 '완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설 등 제공부지의 용적률) ÷ 공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내'로 규정하고 있으며, 『서울시 도시계획조례시행규칙』 제7조는 '상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α), 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율'로 규정하고 있음

용적률 완화 규정은 기부채납부지의 설치 위치, 토지가치, 형태 등과 상관없이 기부채납부지의 용적률을 사업부지로 이전하는 개념이라고 할 것이므로, ○○ 지구단위계획구역 안에서 부지의 일부가 아닌 토지의 기부채납 시 상한용적률은 동 조례시행규칙 제7조에 따라 기부채납부지의 면적 및 용적률로 산정하는 것이 타당할 것임

다만, 기부채납 수용여부에 대해서는 도시계획시설에 대한 집행계획, 주변지역 개발현황, 공공시설 등의 필요성 및 향후 유지관리 관계 등을 종합 검토하여 결정하시기 바람

(서울시 도시관리과-5710, 2017.05.19.)

CASE 71

질의내용	지구단위계획에 부합되지 않는 기존 건축물 증축 시 그 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡이내인 경우에는 區 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정한다와 관련 '기존 건축물의 철거범위'의 구체적인 의미는

| 회신내용 | 기존 건축물의 철거범위라 함은 연면적의 감소가 수반되는 건축물 철거를 의미함

(서울시 도시관리과-6268, 2017.06.02.)

CASE 72

질의내용	'지층부 2/3이상을 필로티로 구성할 경우'에서 지층은 지하층인지 아니면 지상층을 의미하는지 여부

| 회신내용 | ○○택지 지구단위계획 결정도서 민간부문 시행지침 제33조제2항에 건축물의 부설주차장은 지상부 설치를 지양하고 간선도로와 면해서는 지상주차장을 설치하지 않도록 규정되어 있는 점, 『건축법 시행령』 제119조 제1항 제5호(건축물 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우 필로티 층고를 건축물의 높이에서 제외)의 규정이 있음에도 별도로 지침을 규정한 점과 통상 지층부는 지하층 부분을 의미하는 점 등을 종합적으로 고려할 때, '지층부'에 대한 해석은 '지하층'으로 보는 것이 바람직할 것으로 판단되나, 동 지침의 운영 실태와 구체적인 건축계획 등을 감안하여 지구단위계획 운영기관인 귀 자치구에서 적절히 판단하여 처리하기 바람

(서울시 도시관리과-6628, 2017.06.14.)

CASE 73

질의내용	가. 지구단위계획으로 결정된 건폐율 완화 항목에 부합하지 않은 건축물에 대하여 『건축법』 제5조 및 동법 시행령 제6조제1항제6호나목 규정에 따른 건축물 리모델링 시 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 1의 범위에서 건폐율 완화가 가능한 지 나. 지구단위계획에서 기존 건축물이 건축한계선 및 고층부벽면한계선에 저촉되어 있고 새로이 증축되는 부분도 지구단위계획(건축한계선, 고층부벽면한계선)에 저촉될 경우 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 지구단위계획의 적용을 유보할 수 있는지

| 회신내용 | 지구단위계획구역 내 건축물 리모델링 시 건폐율 완화에 대하여는 해당 지구단위계획의 건폐율 완화 결정내용에 부합할 경우 가능하며, 지구단위계획구역 내 기존 건축물 증축과 관련하여 새로이 증축되는 부분은 해당 지구단위계획 결정내용에 적합하여야 할 것임

(서울시 도시관리과-6916, 2017.06.21.)

CASE 74

질의내용	『건축법』 개정(2015.5.18.)으로 동법 제60조제3항(도로사선제한)이 삭제된 바, 지구단위계획구역 내 도로사선제한 규정으로 제한되어 있는 필지의 높이 적용 기준은

| 회신내용 | 지구단위계획구역 내에서의 건축물의 높이는 관련법령 개정(도로사선제한폐지) 취지 등을 감안할 경우 지구단위계획 재정비를 통하여 즉시 반영함이 바람직하나, 지구단위계획의 특성상 계획에서 별도로 정하지 않는 사항을 즉시 반영하기는 어려우며, 재정비하여 반영하고자 할 경우에도 예산편성 및 절차추진 등의 문제로 다소간의 시일소요는 불가피함.

따라서 관련법령의 폐지(삭제)에 따른 즉각적인 대안 반영이 어려우므로 주민불편을 최소화하는 방향에서 불가피하게 대안마련 전까지 현 지구단위계획의 높이 계획을 적용하여 건축허가 등에 반영함이 주민불편 최소화 및 행정의 효율성 측

면에서 적정할 것으로 사료되며, 부득이 법령개정(도로사선제한 폐지)에 따른 높이를 적용받고자 할 경우에는 지구단위계획 변경절차(서울특별시 도시·건축공동위원회 심의) 등을 거쳐야 가능함

(서울시 도시관리과-8872, 2015.06.12.)

CASE 75

질의내용	가로구역별 최고높이 산정〔H=(W+L/2)×A〕식을 적용할 경우 W값을 정함에 있어 건설부(건축30420-4252, '89.3.2)호 공문서와 같이 20m도로를 전면도로로 볼 수 있는지

| 회신내용 | 『건축법』상의 도로사선 규정이 폐지됨에 따라 2016년도에 ○○지구단위계획구역 외 32개 구역에 대해 '가로구역별 최고높이 산정식'을 적용하는 내용으로 일괄 지구단위계획을 변경 고시하였으며, 고시된 내용에 따르면 W는 대지가 접한 전면도로의 너비로 정의하고 있음

질의내용은 전면도로에 대한 범위를 문의하신 내용으로 기존의 건설부 질의회신 내용 취지를 감안할 때 가로경관의 연속성 확보 등을 위해 20m도로에서 직각으로 수평 투영된 부분(A)은 20m도로를 전면도로로 보는 것이 가능할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-7573, 2017.07.06.)

CASE 76

질의내용	○○지구단위계획 민간부분 시행지침 제2조(지침적용의 기본원칙) 제4항에 '향후 관련 법규 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법규 및 지침을 따른다'고 규정되어 있는 바, '18.1.13.일자로 개정된 『서울특별시 도시계획조례』제55조 제3항 관련 [별표3](상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률)을 지구단위계획 변경절차 없이 즉시 적용 가능한 지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지구단위계획은 해당지역을 체계적·계획적으로 개발 및 관리하기 위해 수립하는 법정계획으로서 동법 제54조에 의거 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하려면 그 지구단위계획에 맞아야 하므로 지구단위계획의 결정사항을 변경할 경우에는 지구단위계획 변경절차를 거쳐야 함

다만, 동 지구단위계획의 경우 결정조서 상 접도조건에 따른 기본·허용용적률 만을 결정하고, 민간부분 시행지침 제10조(용적률)에서 지구단위계획에서 정한 범위 내에서 『서울특별시 도시계획조례』 제55조 제3항을 따르도록 규정하고 있으므로 동 조례의 개정사항 적용은 해당 지구단위계획 변경없이 즉시 적용 가능함

(서울시 도시관리과-935, 2018.01.23.)

CASE 77

질의내용	○○지구단위계획에서 별도로 정한 최고높이를 적용할 경우 당해 대지의 지표면인지 또는 전면도로의 중심선을 기준하여 적용해야 하는지.

| 회신내용 | 지구단위계획에서 건축물의 최고높이는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조에 따라 건축물 높이의 최고한도를 정하여 동법 제30조에 의거 결정 고시한 사항임

건축물 높이산정은 「지구단위계획 수립지침(국토해양부훈령 제416호)」에서 '건축물의 높이 산정방법은 건축법령에 따른다'고 규정하고 있으므로 해당규정에 대한 적용방법에 대해서는 인·허가권자가 적의 판단하시기 바람

(서울시 도시관리과-1651, 2018.02.09.)

CASE 78

질의내용	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조에 따라 결정 고시된 ○○지구단위계획 구역 내 건축물 최고높이(18m)는 『건축법』 제60조에 따른 건축물의 높이제한을 배제할 수 있는 지

| 회신내용 | 『건축법』 제60조에 따르면 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있고, 『서울시 건축조례』 제33조제3호 가.호에서 '지구단위계획구역 안에서의 건축물의 최고높이는 해당 구역안의 건축계획에서 정하는 기준에 따른다' 고 정하고 있으며, 지구단위계획 수립지침(3-9-5)에는 건축물의 높이를 계획하는 경우 건축물의 높이산정 방법은 『건축법』에 따른다고 정하고 있음

또한, 지구단위계획 수립지침(1-1-2,3)에 지구단위계획과 관련하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』, 동법시행령 및 지침에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 시, 도 여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있도록 하면서 지침을 그대로 적용하는 것이 불합리할 경우에는 법령의 범위 안에서 그 사유를 명백히 다르게 적용할 수 있도록 하고 있음

따라서, 질의내용처럼 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 결정된 지구단위계획구역 내에서 건축물의 높이산정 방법에 대해 별로로 정하지 아니한 경우에는 관련법령 및 지침을 우선 적용해야 할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-2202, 2018.02.27.)

CASE 79

질의내용	2001. 5. 9. 시행한「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」제6호(도시경관에 관한 사항) 중「연접부 경관계획(근경계획)기준-Ⅱ(도로에 직접 접하는 경우)」에 의하면 "6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이는 당해 도로 경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로(2이상의 도로와 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하로 한다"고 되어 있는 바, 여기서 6m 이하의 도로의 반대쪽에 공원·광장·하천·철도·시설녹지·유수지·자동차전용도로·유원지·공공공지(이하 "건축이 금지된 공지"라 한다)가 접하여 있는 경우에도 동일한 기준을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「건축법(조례)」상 대지가 2이상의 도로에 접속하는 경우 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비를 적용하도록규정하고 있어 이로써 발생하는 6m이하의 폭원이 좁은 도로에 접한 부분의 폐쇄감 및 위압적 경관을 극복하고자 하는 것이 이규정의 취지임. 따라서, 동규정에 명문화하고 있지는 않으나 대지와 도로 사이에 시설녹지가 있거나 6m 이하의 도로 반대쪽에 공원·광장·하천 등 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물의 높이 제한은 건축이 금지된 공지를 전면도로의 너비에 포함하는 것이 합리적이라 사료됨(*서울특별시건축조례에서도 이 취지를 반영하고 있음)

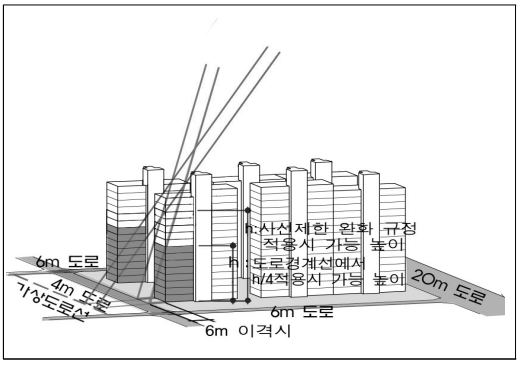
※ 지침 제6호 중 『연접부 경관계획(근경계획)기준-Ⅱ』 검토

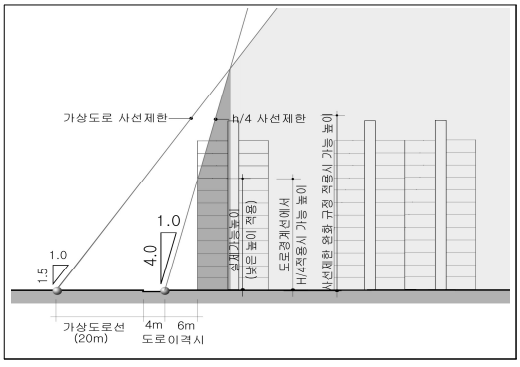
제정 취지 : 도로 폭원에 따라 건축물의 높이를 차등하여 제한하는 취지는 폭이 좁은 도로와 접한 부분의 지나친 고층화를 방지함으로써 개방감 확보와 건너편 인접필지와 경관상의 부조화를 방지하고자 하는 것임

기　준 : 6m 이하의 도로와 접하는 부분의 건축물 각 부분의 최고높이는 당해 도로경계선으로부터 수평거리의 4배 또는 전면도로(2이상의 도로와 접하는 경우 가장 넓은 도로를 전면도로로 봄)의 반대쪽 경계선으로부터 수평거리의 1.5배 중 적은 높이 이하로 함

참 고 도

적용예시 - 1	적용예시 - 2(상세)





(서울시 도관 58410-369호, 2002.02.04.)

CASE 80

질의내용	한남지구단위계획구역내에는「옥상광고물은 설치할 수 없다」로 되어 있으나 옥외광고물등관리법상 설치 가능하고, 제8회 부산 아시아·태평양 장애인 경기대회 기금조성 광고물설치·관리지침에 "최고층수 제한규정을 적용하지 않는다"고 하여 허가가 가능한지 여부. 광고물설치지역이 40m 이내의 최고높이 제한지역인데도 타법관리지침에 의해 40m 이상(건물높이28.32m, 광고물높이 14m)의 허가가 가능한지의 여부

| 회신내용 | 시도시계획위원회 심의결과 남산경관 및 주변의 스카이라인을 고려하여 최고높이를 지정하고, 옥상광고물 설치를 금지한 바, 한남지구단위계획구역 내에 옥상광고물은 설치할 수 없음.

(서울시 도관 58410-807호, 2002.03.13.)

CASE 81

질의내용	– 지구단위계획(종전 도시설계)상 “공공공지”를 피로티 구조로 조성할 수 있는지 여부 – 위 공공공지 조성시 민간부문 시행지침에서 정하는 공공공지 조성기준 이외에 건축법시행령 제113조 제3항 및 건축조례 제22조 제2항에 의한 공개공지 설치기준을 추가로 적용해야 하는지 여부 – 민간부문 시행지침이 정하는 조성방식에 따라 공공공지 조성시 건축법 제32조 규정에 의한 조경기준을 완화할 수 있도록 동 지침에 정하고 있는 바, 건축법시행령 제108조 규정이 폐지된 현재 이규정을 적용할 수 있는지 여부 – 민간부문 시행지침이 정하는 공공공지 조성방식에 따라 조성한 공공공지내 조경부분은 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적에 산입할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「공공공지」란 “전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지 중 일반대중에게 상시 개방되며 대지의 일부에 보도·녹지 등을 조성하는 공지”라고 규정되어 있고 옥외공간에 설치하여 일반인이 상시 이용할 수 있는 구조로 조성토록 한 취지에서 볼 때 필로티 구조로 설치할 수는 없다고 봄.

지구단위계획(종전 도시설계)에 의한 공공공지 조성 위치에 건축법 제67조 규정에 의한 공개공지를 설치할 수 있겠으나 공공공지 조성기준(민간부문 시행지침)과 공개공지 조성기준이 상이한 경우 적용의 우선규정이 별도로 없으므로 두 가지 기준을 충족하는 방법으로 설치하여야 할 것임.

또한, 지구단위계획상 공공공지 조성시 「건축법」 제32조 규정에 의한 조경기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있다 하여도 ’99.4.30. 건축법시행령 제108조 규정 삭제로 공공공지 제공에 따른 조경 완화규정이 폐지됨과 동시에 공개공지 설치면적을 조경면적으로 인정할 수 있도록 신설하였기 때문에 동규정은 의미가 없으며, 또한 지구단위계획과 관계 법령이 상충되는 경우 법령이 우선하므로 지구단위계획 민간부문 운영지침상의 동규정은 적용할 수 없는 것임.

공공공지가 당초의 지정 취지대로 건축법 제67조 규정에 의한 도심지의 환경을 쾌적하게 하기 위하여 지정되고, 그 시설기준이 「건축법 시행령」 제113조 규정에 의한 기준에 적합한 경우라면 공개공지로 볼 수 있을 것이므로 공공공지 조

성의 면적은 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적으로 인정할 수 있다고 사료되는 바, 보다 구체적인 내용은 당해 지구단위계획 운영자인 관할구청장의 도움을 받기 바람.

(서울시 도관 58410-2601호, 2002.08.05.)

CASE 82

질의내용	지구단위계획 및 건축 관련 법령에 적합한 범위 안에서 증축하고자 하는 경우 증축 횟수에 관한 제한이 있는 것인지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 정하는 바에 적합하게 건축(신축, 증축 등)하고자 하는 경우에 대하여 지구단위계획으로 건축행위의 횟수를 제한하고 있지는 않음. 다만, 지구단위계획에 부적합한 기존건축물에 증축하고자 하는 경우에 대하여 지구단위계획을 일부 완화 적용할 수 있는 범위로 증축의 규모, 증축 횟수 등을 제한하는 내용에 관한 규정을 지구단위계획에서 별도로 정하여 운영되고 있는 것임을 알려 드리오니, 보다 구체적인 내용이 있으시면 당해 지구단위계획의 운영자인 관할 구청장의 도움을 받기 바람.

(서울시 도관 58410-3111호, 2003.12.18.)

CASE 83

질의내용	공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립시 사업구역내 나대지로 방치되어 있는 도시공원을 조성 후 기부채납하는 것이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조에 따르면 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공공시설로 기부채납하거나 제1종지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 부지로 제공하는 자가 당해 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 용적률 등을 완화할 수 있도록 하고 있음.

문의하신 사업지가 동법 시행령 제46조에서 정하고 있는 경우에 해당된다면 기부채납이 가능할 것으로 사료되나 이는 제1지구단위계획구역으로 지정된 경우를 전제로 한 것으로서 공동주택 건립을 위해 지구단위계획을 수립코자 하는 경우 공원과 같은 도시계획시설을 제1종지구단위계획구역으로 포함하는 것이 적정한지에 대해서는 충분한 검토가 필요할 것으로 사료되니 보다 상세한 사항은 사업계획 승인권자이자 지구단위계획 입안권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-11182호, 2006.11.30.)

❸ 획지계획, 공동건축

CASE 1

질의내용	지구단위계획(구 상세계획)상 인접필지와 공동건축으로 계획하였을 경우 건축(증축 또는 대수선) 허가여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 인접 필지와 공동건축으로 계획하였을 경우에는 계획내용에 적합하게 공동건축을 이행하여야 하나, 인접 토지주가 공동개발 의사가 없어 개별 필지별 건축이 불가피할 경우에는 도시계획 변경절차를 거쳐 공동건축을 해제하여야 할 것임.

(서울시 도시58410-1519호, 2000.07.13.)

CASE 2

질의내용	2001. 8.16.「도시계획조례 시행규칙」의 개정으로 지구단위계획구역안에서 "최대 개발규모 이내의 공동건축"은 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있는 경미한 사항에 포함하였으나, 도관 58410-1925(2001. 6.16)호「지구단위계획도서 및 계획설명서 작성·운영기준」에 의하면 2001. 7. 1.이후 "획지계획"이 도시계획으로 결정된 지구단위계획구역은 도시계획 변경절차를 이행하여 변경하여야 한다고 규정하고 있는 바, 도시계획 변경 절차를 이행하여야 한다면 도시계획의 입안·공람, 결정·고시 과정을 생략하고 구 도시계획위원회 심의만을 거쳐 변경이 가능한 것인지 여부 // 최대 개발규모를 초과하는 공동건축(대지 합병)의 경우는 지구단위계획의 경미한 변경이 아니므로 도시계획의 변경 제한(5년)규정을 적용받아야 하는지 여부 및 그 변경 절차

| 회신내용 | 2000. 7. 1.이후 "획지계획"이 도시계획으로 결정된 구역(대림구역 외 9개구역) 안에서는 도시계획조례시행규칙 제6조제5호의 경미한 변경 처리 절차는 도시계획으로 결정된 지구단위계획의 경미한 변경절차(입안→공람→구 도시계획위원회 심의→결정·고시)를 이행하여 변경. 최대 개발(최대대지) 규모를 초과하는 공동건축은 지구단위계획의 경미한 사항에 포함하지 아니하므로 그 변경을 하고자 하는 경우 도시계획 변경 통제규정(5년)의 적용을 받으며, 그 변경 절차는 도시

계획 변경 절차를 이행하여야 함.

(서울시 도관 58410-2700호, 2001.08.30.)

CASE 3

질의내용	당해 지구단위계획상 최대 개발규모가 2,500㎡이며, 각각의 필지 면적이 1,343.3㎡, 713.2㎡ 및 834.5㎡인 토지에 재건축사업을 하기 위하여 2,499㎡와 392㎡의 2개의 필지로 분할 및 합병하고자 하는 경우 가능 여부 및 처리 절차

| 회신내용 | 2001. 8.16. 공포·시행된 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제6조 제5호 및 제6호 규정에 의거 최대 개발규모 이내의 공동건축 및 필지의 분할·합병은 경미한 변경으로 규정하여 구도시계획위원회 심의를 거쳐 처리할 수 있으며, 인접필지를 추가 확보하여 재건축 가능 여부는 관련법에 의거 별도 검토할 사안임.

여기서 각각의 획지별 건축물의 높이, 용적률 등 지구단위계획 내용이 상이한 경우에는 당해 지구단위계획 운영지침에서 정하고 있는 기준을 적용하여야 하며, 구도시계획위원회 심의시 당해 지구단위계획구역 지정 목적 및 계획의 방향과 부합하지 아니한 계획의 변경은 불허될 수도 있음. 보다 구체적인 내용은 관할구와 협의바람.

(서울시 도관 58410-3029호, 2001.09.26.)

CASE 4

질의내용	도관 58410-3386(2001.10.31.)호「지구단위계획 중" 획지계획" 및 "특별계획구역 " 운영기준」제3호가목과 관련 하여 최대개발(대지) 규모가 정하여 있지 아니한 경우 처리

| 회신내용 | 「도시계획조례 시행규칙」 제6조 제5호 규정의 최대개발(대지)규모 이내의 공동개발(단, 최대개발규모를 정하지 아니한 경우에는 구 도시계획위원회가 결정하는 규모 이하의 공동개발)은 경미한 사항으로, 도관58410-1925(2001.6.16.)호「지구단위계획도서 및 계획설명서 작성·운영기준」에 따라 운영지침으로 정하여 운영할 사항으로 보아 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 처리하면 될 것임. 다만, 구역 전체를 대상으로 최대개발(대지)규모를 결정하고자 하는 경우에는 도시계획으로 결정하는 것이 타당한 것임.

(서울시 도관 58410-3766호, 2001.11.29.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획구역안에서 2 이상의 획지를 자발적 공동건축(최대 개발규모 이내) 후 필지합병을 하는 경우 구 도시계획위원회 심의를 받아야 하는지 여부

| 회신내용 | 동 시행규칙 제6조제5호 규정에 의한 최대 개발(최대대지)규모 이내의 공동개발(필지합병 포함)은 지구단위계획의 경미한 사항으로서 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있도록 하고 있는 바, 최대 개발규모 이내의 공동개발에 관한 지구단위계획의(경미한) 변경을 한 후 지적법에 의한 필지 합병을 하는 경우나 지구단위계획으로 공동개발(건축)이 계획되어 있는 필지간의 합병시는 구 도시계획위원회 심의 절차를 거치지 아니하고 가능한 것임.

(서울시 도관 58410-315호, 2002.01.30.)

CASE 6

질의내용	지구단위계획상 3개 필지를 공동으로 건축하도록 계획되어 있으나, 그중 2개 필지는 인접 다른 필지를 추가하여 합병하였고 이를 나머지 1개 필지와 공동으로 건축하고자 하는 경우 지구단위계획 변경 대상인지 여부

| 회신내용 | 당초 공동으로 건축하도록 계획되어 있는 3개 필지만을 대상으로 공동으로 건축하는 경우에는 지구단위계획의 변경대상이 아니나, 다른 인접필지와 합병하여 공동으로 건축하는 경우에는 변경대상이라 사료됨.

(서울시 도관 58410-1730호, 2002.05.18.)

CASE 7

질의내용	봉천지구중심 지구단위계획구역내에서 최대 개발규모가 500㎡이하이고, 선택적 공동건축이 가능한 지역에서 봉천동 876-14,-23,-26,-25를 공동건축으로 개발하고자 할 때에 4개필지 면적의 합계(514.5㎡)가 최대 개발규모인 500㎡를 초과하는 경우 부지의 일부를 기부채납(22.2㎡) 하여 지구단위계획에서 정한 최대 개발규모 이내로 공동건축(492.2㎡) 가능한지 여부 ※ 당초 4개필지 중 3개필지 공동건축에 대한 구 도시계획위원회의 심의결과 4개필지 공동개발 또는 2개 필지씩 각각 공동개발을 권장하는 것으로 보류됨

| 회신내용 | 부지 면적의 일정부분을 공공시설로 설치 제공(기부채납)하여 최대 개발규모 이내로 공동개발 하는 것도 지구단위계획에서 정한 최대 개발규모 제한의 목적에는 부합하는 것으로 사료 되는바, 공공시설로 설치 제공(기부채납)의 수용 여부는 구 도시계획위원회의 운영자인 귀 구에서 토지이용의 효율성, 공공성 등을 고려하여 판단 처리하면 될 것임.

(서울시 도관58410-1530호, 2003.06.24.)

CASE 8

질의내용	지구단위계획에서 대지규모 상한선(1,500㎡ 이하)을 정하고 있으나 기 대지규모 상한을 초과한 대지(단일필지 : 2,453㎡)에 동 대지면적(획지면적)의 10퍼센트 이내인 인접필지(178㎡)를 합필하여 공동건축 하고자 하는 경우 구청장이 처리할 수 있는 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 당해 지구단위계획에서 공동건축 지정 가능 규모인 대지규모 상한(최대개발규모)을 정하면서 지구단위계획 결정 당시 기 대지규모 상한이 초과된 대지에 대한 처리기준을 별도로 정한 바가 없는 경우라면 구청장이 처리할 수 있는 지구단위계획의 경미한 변경사항으로 볼 수 있을 것으로 사료되는 바, 보다 구체적인 사항에 대하여 당해 지구단위계획의 운영자인 관할구청장과 협의바람.

(서울시 도시관리과-1254호, 2005.02.03.)

CASE 9

질의내용	○○조합과 △△조합이 공동으로 단일 제1종 지구단위계획(안)을 수립시 ○○조합이 △△조합에서 소유하고 있는 공원부지를 기부채납 할 경우 용적률 완화를 적용받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령」 제46조 제1항 규정에 의하면 "제1종 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 법 제52조제3항 규정에 의하여 당해 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있으며, 다만, 제1종지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설 부지로 제공하는 자가 당해 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록" 되어 있음. 따라서 상도동 ○○조합이 △△조합에서 소유하고 있는 공원부지 기부채납에 따른 용적률 완화를 받으려면 아래 사항을 충족하여야 할 것으로 판단됨.

△△조합 및 ○○조합 사업부지 모두가 동일 제1종지구단위계획구역이어야 하고, 공공시설부지 제공(시행령제46조제1항 단서조항 포함)에 따른 용적률 완화

가 가능하도록 제1종지구단위계획으로 결정되어야하며, ○○조합에서 사업 인·허가 전까지 기부채납하고자 하는 공원부지에 대한 소유권을 확보하여야함.

(서울시 도시관리과-615호, 2006.01.16.)

CASE 10

질의내용	지구단위계획에서 대지 규모 상한선(1,500㎡ 이하)을 정하고 있으나 기 대지규모 상한을 초과한 대지(천호동 ○○○-○, A : 2,453㎡)에 동 대지면적(획지면적)의 10퍼센트 이내인 인접필지(천호동 ○○○-○, A: 225㎡)를 합필하여 공동건축 하고자 하는 경우 구청장이 처리할 수 있는 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 천호지구 제1종지구단위계획의 민간부문 지구단위계획 시행지침 제44조(대지규모의 상한)에서 당해 지구단위계획에서 공동건축 지정 가능규모인 대지규모 상한(최대개발규모)을 정하면서 지구단위계획결정 당시 기 대지규모 상한이 초과된 대지에 대한 처리기준을 별도로 정한 바가 없는 관계로 구청장이 처리할 수 있는 지구단위계획의 경미한 변경(10%이내의 변경)사항으로 볼 수 있을 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-3740호, 2005.04.18.)

CASE 11

질의내용	제1종 지구단위계획구역내 공동개발(지정, 권장) 및 획지계획으로 계획되지 않은 각각의 개별필지을 최대 개발규모 이내에서 주민 합의에 의한 자발적 공동개발(신축허가) 하고자 할 경우 이를 도시관리계획의 경미한 변경으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획의 경미한 변경여부는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제25조 제44항 및 「서울시 도시계획조례」 제68조, 당해 지구단위계획에서 정하고 있는 기준에 따라 판단하여야 할 것임.

질의하신 지구단위계획의 획지계획을 정확히 알 수 없어 상세한 답변은 어려우나 문의하신 바와 같이 공동개발 및 획지계획이 되지 않은 개별 필지를 최대 개발규모 이내에서 자발적 공동개발하고자 하는 경우라면 국토의계획 및 이용에 관한 법령 및 서울시 도시계획조례에서 정하고 있는 지구단위계획의 경미한 변경사항에는 해당되지 않을 것이나 이와 별도로 당해 지구단위계획에서 자발적 공동개발 및 이에 대한 처리방법에 대한 별도의 지침을 두었다면 그에 따르는 것이 타당할 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-5643호, 2006.06.20.)

CASE 12

질의내용	공동건축으로 인하여 최대개발규모를 정한 면적의 30%를 초과하지 않는 범위안에서 변경하는 것이 경미한 변경사항에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 공동건축 또는 필지 합병으로 인하여 최대개발 규모를 초과하게 되는 경우에도 30/100 이내의 변경인 경우에는 경미한 사항에 해당한다고 할 것임.

(서울시 도시관리과-7175호, 2008.06.18.)

CASE 13

질의내용	현재 지구단위계획 재정비중인 구역에서 지구단위계획 구역내 필지와 구역외 필지의 정형화를 위하여 소유자간 필지의 교환 및 변경에 합의한 경우 지구단위계획 변경절차는

| 회신내용 | 원칙적으로 지구단위계획구역내 필지의 분할 또는 합병에 대하여는 당해 지구단위계획에서 정하는 바에 따라야 할 것이며

필지의 정형화를 위하여 지구단위계획구역 내·외 필지의 교환이나 변경이 필요한 경우 반드시 지구단위계획구역을 선 변경후 지적선을 변경하는 것은 아니며, 사안별로 지구단위계획구역 변경 필요여부 등을 입안권자와 협의하여 처리방향을 정하되, 현재 지구단위계획을 재정비중인 구역이라면 이러한 내용을 종합적으로 검토하여 재정비토록 하는 것이 타당할 것임.

(서울시 도시관리과-3540호, 2009.04.23.)

CASE 14

질의내용	제1종지구단위계획구역 내 도시계획시설(도로) 바깥쪽에 건축선이 지정되어 있는 상태에서 도시계획시설(도로)의 계획선 변경이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제25조 제3항에 따른 경미한 사항의 변경일 경우 이와 연계되는 건축선의 변경이 같은 법 시행령 제25조 제4항에 따른 지구단위계획의 경미한 변경으로 처리가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조에 따르면 '지형사정으로 인한 도시계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우' 및 '건축선의 1미터 이내의 변경인 경우' 등을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제5항 단서의 경미한 사항의 변경으로 규정하고 있으며, 질의내용과 같은 경우 각각의 규정에 적합해야 함.

(국토해양부 도시정책과-3171호, 2009.06.11.)

CASE 15

질의내용	○○지구중심 지구단위계획구역 내 간선부 4개 필지와 이면부 1개 필지 공동개발에 따른 민간부문 시행지침 적용과 관련하여 새로이 편입된 필지의 경우 어느 지침을 적용해야 하는지

| 회신내용 | 동 지구단위계획의 민간부문 시행지침 제2조제5항에 따라 '가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용'토록 하고 있는 바, 새로이 공동개발에 포함되는 이면부 1개 필지는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하여야 할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-13513, 2015.09.01.)

CASE 16

질의내용	가. ○○지구단위계획 지침상 연접한 필지의 건축물과 외벽을 맞추어 건축하도록 정하고 있는 경우 신축 시 맞벽하는 층수는 5층 이하로, 6층부터 13층까지는 『건축법』 및 『민법』에 따라 50cm 이상만 이격하여 건축할 수 있는지(『서울시 건축조례』 제32조맞벽 건축물의 층수는 5층 이하임) 나. 결정도상 침상형공지는 위치지정으로 로 표기되어 있는 반면, 민간부문 시행지침에는 권장사항으로 표기된 경우 이의 처리방안은

| 회신내용 | 동 지구단위계획 민간부분 시행지침 제6조(맞벽건축) 조성 기준은 『건축법』상 맞벽건축의 기준을 준용토록 하고 있고 동 지침 제54조 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화하고 있는 반면 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의하도록 하고 있으므로 건축에 관한 사항은 건축허가권자와 협의하시기 바람

침상형 공지는 동 지침 상 권장사항에 포함되어 있으나 대상지는 지하철 역사 출입구와 연결가능한 주요 보행결절점이며 지구단위계획 지침도상 위치가 지정되어 있어 그 설치여부 등은 당초 계획결정 취지, 지역적 여건 등을 종합적으로

고려되어야 할 사항으로 지구단위계획 운영권자이며 건축허가권자인 자치구청장과 협의하시기 바람

(서울시 도시관리과-16712, 2015.11.18.)

CASE 17

질의내용	재건축정비구역내 기존 대지규모가 최대개발규모를 초과하여 공동개발(지정 및 권장)된 필지에 인접필지를 추가하는 공동개발의 변경이 경미한 사항인 지

| 회신내용 | ○○지구단위계획의 최대개발규모 지침에 특별계획구역, 재건축정비구역은 최대개발규모 적용 예외 사항으로 규정하고 있으며, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제25조제4항 및 『서울특별시 도시계획조례』 제68조에 의거 획지규모의 30%이내 변경 또는 공동개발의 변경은 구청장이 결정할 수 있는 경미한 사항에 해당됨

(서울시 도시관리과-12383, 2017.11.06.)

CASE 18

질의내용	지구단위계획구역 내 대지 간 건축협정에 의해 개발될 경우 공동개발로 보아 최대개발규모를 적용해야 하는지

| 회신내용 | 지구단위계획에서의 최대개발규모란 건축 가능한 대지규모의 최대한도를 의미하며, 대지란 『건축법』에서 각 필지로 나눈 토지로 정의함

건축협정은 일부규정에 대한 통합 적용을 위해 해당 대지들을 하나의 대지로 보아 『건축법』 기준을 적용할 수 있도록 별도의 완화규정을 정한 것으로 공동개발과 동일하다고 보기 어려우며 지구단위계획의 최대개발규모 산정 시 대지규모를 각각 적용하는 것이 타당하다고 판단됨. 단, 최대개발규모의 지정취지가 지구단위계획구역 내 과도한 개발을 규제하고 대상지 특성에 따라 적정 건축규모가 되도록 유도하기 위한 것임을 감안하여 건축협정 인가기관인 자치구에서 대상지별로 건축협정인가(건축위원회) 심의 시 개발규모의 적정성 등에 대한 검토가 필요하다고 사료됨

(서울시 도시관리과-2483, 2018.03.07.)

CASE 19

질의내용	가. 특별계획구역 세부개발계획에 대한 경미한 변경관련, 정비계획 결정고시 이후 정비계획의 경미한 변경사항이 발생된 경우 지구단위계획을 재정비 입안중이라는 사유로 경미한 변경처리를 지연할 수 있는지 나. 경미한 변경 후 지구단위계획 재정비 입안중인 내용에 반영할 수 없는지

| 회신내용 | 특별계획구역에 대한 세부개발계획을 정비계획으로 결정 고시한 상태에서 정비계획의 경미한 변경처리는 현재 유효한 지구단위계획의 결정내용을 적용하여 처리함이 타당할 것으로 판단되나, 재정비에 따른 건축행위 제한사항 여부, 추진 중인 지구단위계획의 기본방향과 목적 부합 여부 등 종합적인 검토가 필요하니 보다 구체적인 사항은 당해 지구단위계획 입안권자인 관할 구청장과 협의하시기 바람

(서울시 도시관리과-4767, 2018.05.03.)

CASE 20

질의내용	상세계획으로 공동건축(규제) 결정된 노원구 상계동 ○○○-○○,-○○,-○○에 연접한 택지개발지구내 토지인 상계동 ○○○-○을 합필하여 공동건축 가능여부

| 회신내용 | 상세계획은 「도시계획법」 제20조의3에서 규정한 대로 토지의 이용을 합리화하고 도시의 기능·미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 토지이용, 도시기반시설, 건축물 등에 대한 종합적이고 구체적으로 수립하는 상세한 도시계획이므로 건축물에 관한 상세계획의 변경은 곧 도시계획의 변경으로 건설교통부에서 유권해석(기 통보한 도시58410 -415호 '99. 3.29 참조)하고 있으며,

준공된 택지개발지구는 상세계획으로 관리토록 규정하고 있는바, 이는 당초 택지개발에 의한 "계획적 개발"의 내용을 유지하고자 하는 그 장치로서 상세계획 제도를 활용하고자 하는 취지이므로 (비록 계획의 변경은 가능하더라도) 원칙적으로 당초의 계획적 개발내용이 유지되어야 함. 아울러 상세계획으로 결정된 획지의 합필, 분할 등의 변경은 도시계획을 통하여 처리토록 규정하고 있으므로 상세계획 변경 후 공동건축이 가능함.

(서울시 도시 58410-1386호, 2000.06.27.)

CASE 21

질의내용	지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 공동으로 건축할 수 있는지

| 회신내용 | 지구단위계획구역 내·외의 용도지역이 같은 경우는 구역 외의 필지에 대하여도 구역안의 필지에 수립된 지구단위계획 내용에 따라 건축하여야 하며, 지구단위계획구역안과 구역 밖의 용도지역이 상이한 경우에는 건축물의 용도·건폐율·용적률 및 일조기준에 대하여는 우리 시 "지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우의 처리기준"에 적합하고, 기타 건축기준은 지구단위계획 내용에 따라 건축하여야 함.

아울러, 위와 같은 경우의 처리는 구 도시계획위원회에서 지구단위계획에 미치는 영향, 지구단위계획 변경의 필요성 및 토지이용의 합리성 여부 등에 대하여 종합적으로 검토 후 그 허용 여부를 결정하는 것인 바, 구체적인 내용은 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도관 58410-3289호, 2001.10.24.)

CASE 22

질의내용	당초 준공업지역안에 있는 하나의 대지(3,776㎡) 중 일부(1,868㎡)가 지구단위계획구역으로 지정되어 당해 부분은 준주거지역으로 용도 변경되었으며, 잔여 부분은 준공업지역으로서 공장용도로 사용하고 있음. 이 경우 지구단위계획구역 안에 포함된 부분과 구역 밖의 부분을 하나의 대지로 하여 건축물(공동주택 등)을 건축하고자 할 때 적용 건축기준은

| 회신내용 | 지구단위계획구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우의 건축기준에 대하여는 「서울시 도관 58410-3289(2001.10.24.)호」를 참고하시기 바라며, 참고로, 준공업지역 안에서는 서울특별시도시계획조례 제36조 제2항 제2호 규정에 의하여 시장이 특히 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 수립[준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준(2001.4.3.) 적용]하는 경우를 제외하고는 공동주택의 건립은 불가함.

(서울시 도관 58410-3341호, 2001.10.27.)

CASE 23

질의내용	「주택건설촉진법」에 의거 기 사업계획승인(재건축)을 받아 공사 중인 지구단위계획구역외의 일단의 사업부지와 이와 연접한 지구단위계획구역안의 토지 일부를 포함하여 사업계획을 변경하고자 함에 있어 기 사업계획 승인된 내용과 주택건설사업부지에 포함하고자 하는 지구단위계획구역안의 획지상 계획 내용(층수, 최대개발규모 등)이 상충되는 경우 그 처리방안

| 회신내용 | 도관 58410-3291(2001.10.24.)호로 시달한 「지구단위계획구역 내 ·외의 토지를 하나의 대지로 하는 건축기준」에 의하면 지구단위계획구역 내·외의 용도지역이 같은 경우는 구역외의 필지에 대하여도 구역안의 필지에 수립된 지구단위계획 내용에 따라 건축하여야 하며, 구역 내·외의 용도지역이 상이한 경우 건축물의 용도, 건폐율·용적률 및 일조기준은 별도로 정하는 기준에 의하고 기타 사항은 지구단위계획 내용에 따르도록 규정하고 있음. 귀 질의의 경우와 같이 이미 구역 밖의 토지상에 사업계획승인(건축허가)을 받았으나 사업(건축)계획이 공동건축하고자 하는 구역내 획지의 지구단위계획과 다른 경우에는 원칙적으로 구역내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축할 수 없는 것이며, 반드시 구역 내·외의 토지를 하나의 대지로 하여 건축하고자 하는 경우에는 위 (1)의 기준에 맞게 사업(건축)계획을 수립하여야 할 것임.

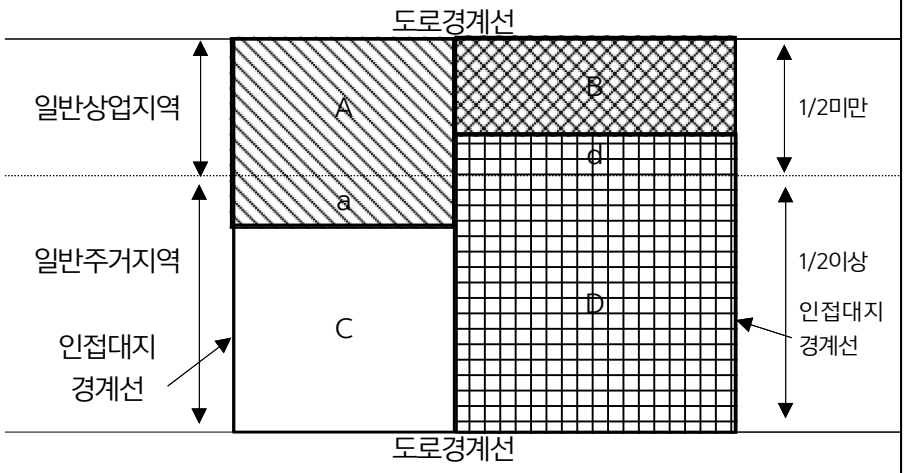
다만, 건축물이 지구단위계획구역 밖의 토지상에만 건축되는 경우라면 區도시계획위원회 심의시 지구단위계획에 미치는 영향, 지구단위계획 변경의 필요성 및 토지이용의 합리성 여부 등을 종합적으로 검토하여 허용 여부를 결정하는 것이 바람직할 것임.

(서울시 도관 58410-3650호, 2001.11.22.)

CASE 24

질의내용

A(a포함), B, C, D(d포함)필지를 공동으로 건축하고자 하는 경우 기준용적률 및 허용용적률 산정방법



* A와 a, D와 d는 동일 필지임
* A+B+d 지역은 기존 일반상업지역
* a+C+D 지역은 일반주거지역→일반상업지역으로 용도지역 변경됨

| 회신내용 | 「건축법」 제46조(대지가 지역·지구 및 구역에 걸치는 경우의 조치) :

대지의 과반이 속하는 지역·지구 및 구역안 규정을 적용

○ 각각의 필지에서 볼 때

- A(+a)·B필지 : 일반상업지역

- C·D(+d)필지 : 일반주거 → 일반상업지역

○ A(+a)+B+C+D(d)가 하나의 필지인 경우 : 일반주거 → 일반상업지역
A(+a)+B+C+D(d)를 공동으로 건축하는 경우 용적률 적용 검토

○ 지구단위계획구역이 아닌 경우(건축조례 제24조 적용)

* C·D(d)필지는 용도지역을 변경하지 아니한 일반주거지역으로 가정

* 일반주거지역 : 300%, 일반상업지역 : 800%(4대문밖)

; [(용도지역이 높은 지역의 용적률)×용도지역이 높은 지역의 면적(지역경계선에 걸쳐 있는 용적률이 낮은 지역의 필지의 면적을 포함한다)/전체 대지면적] + [(용적률이 낮은 지역의 용적률)×용적률이 낮은 지역의 면적/전체 대지면적]

= $\frac{[800\%*(A+a+B)\text{면적}]+[300\%*(C+D+d)\text{면적}]}{(A+a+B+C+D+d)\text{면적}}$ 이하

○ 지구단위계획구역의 경우(도시계획조례시행규칙 제3조 적용)

* C·D(d)필지는 용도지역이 일반주거에서 일반상업지역으로 변경

* 일반주거지역 : 300%, 일반상업지역 : 800%(4대문밖)

; ◦ 기준용적률 = $\frac{[800\%*(A+a+B)\text{면적}]+[300\%*(C+D+d)\text{면적}]}{(A+a+B+C+D+d)\text{면적}}$ 이하

; ◦ 허용용적률 = $\frac{[800\%*(A+a+B)\text{면적}]+[630\%*(C+D+d)\text{면적}]}{(A+a+B+C+D+d)\text{면적}}$ 이하.

(서울시 도관 58410-446호, 2002.02.09.)

CASE 25

질의내용	제물포로 제구단위계획 민간부문시행지침 제6조 규정에 의하면 대지 합병규모 상한 적용에 있어 여건상 부득이하게 기 설정된 대지 합병규모 상한을 초과하는 경우 「지구단위계획의 작성자」와 협의에 의하여 예외 적용할 수 있도록 규정하고 있는바, 이때에 「지구단위계획의 작성자」라 함은 누구를 지칭하는 것인지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조 규정에 의하면 입안자가 도시관리계획을 입안하는 때에는 도시관리계획도서(계획도 및 계획조서)와 계획설명서 등을 작성하도록 하고 있으므로, 「지구단위계획의 작성자」라 함은 원칙적으로 당해 계획의 입안자권자라고 할 것임. 다만, 질의의 경우 관할구청장이 그에 대한 처리기준이나 절차에 관하여 별도로 정할 수도 있는 것으로 사료되오니 보다 구체적인 것은 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도관58410-2454호, 2003.10.10.)

❹ 특별계획구역

CASE 1

질의내용	특별계획구역안에서 지구단위계획상의 규제지침 범위 안에서 다음 사항의 건축계획을 변경하고자 하는 경우 지구단위계획 변경 절차를 선행해야 하는지 여부 ㈎ 건축한계선 내에서의 건물 배치 변경 ㈏ 허용 높이 이내에서의 층수 및 건물 높이 변경 ㈐ 허용 건폐율 범위 안에서의 건폐율 증가 ㈑ 건축물의 형태 및 외관의 변경 ㈒ 차량 진출입구 허용구간 내에서의 진출입구 위치 변경 ㈓ 허용용적률 범위 안에서의 용적률 변경 등

| 회신내용 | 지구단위계획 결정시 특별계획구역에 대한 계획내용은 나중에 현상설계안 등을 평가할 때 기준으로 사용할 수 있는 수준 정도의 특별계획구역 지정 목적, 전체 지구단위계획과의 관계, 개발 방향 등에 대한 개략적인 사항만을 제시하고, 향후 상세한 계획안을 작성하여 지구단위계획 수립 절차와 동일한 절차를 거쳐 별도로 계획을 결정하는 경우가 있는데, 이렇게 수립한 계획은 당해 지구단위계획으로 간주됩니다. 따라서, 이를 변경하는 경우에도 수립절차와 동일한 절차(경미한 변경사항은 일부 절차 생략)를 거쳐야 하는 것임.

특별계획구역안에서 건축 중인 건축물에 대한 설계변경의 경우 원칙적으로 당해 지구단위계획(규제지침 포함)이 정한 범위 안에서의 변경은 지구단위계획의 변경 절차를 선행해야 할 필요가 없다고 사료되나 보다 구체적인 내용은 관련 도면을 지참하여 문의바람.

(서울시 도관 58410-2490호, 2001.08.08.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획 결정 · 고시된 △△ 지구단위계획구역(종전 상세계획구역)내 특별계획구역에 대한 구분 개발 여부

| 회신내용 | △△ 지구단위계획구역내 특별계획구역의 경우 종합적인 토지이용계획을 제시(예시)하여 단일 획지로 결정된 구역으로서 전체 구역 면적대비 약 11%에 해당하는 공원을 특정위치에 도시계획시설로 결정하여 추후 특별계획구역에 대한 사업시행시 기부채납 하도록 되어 있으므로 동 구역에 대하여는 지구단위계획수립지침(건설교통부)에서 정하는 바에 따라 우선 전체구역에 대한 세부개발계획을 먼저 결정한 후 결정된 지구단위계획(세부개발계획) 범위안에서 개발계획의 시행을 단계적으로 추진하는 것은 가능할 것이며, 이 경우 구역내 기 결정된 공원 확보(기부채납)에 대하여는 공원이용 측면 등을 고려하여 1단계 개발시 확보되도록 하는 것이 타당한 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-822호, 2002.03.14.)

CASE 3

질의내용	용도지역이 준주거지역인 지구단위계획구역(특별계획구역)안에서 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의한 지구단위계획구역 지정 의무대상에 해당하지 아니하는 공동주택(주거복합건물)을 건축하고자 하는 경우 세부개발계획 수립시 위 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」의 적용대상 여부

| 회신내용 | 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」은 도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 해당하여 지구단위계획구역으로 지정하는 경우 동 지침을 적용하여 지구단위계획을 수립하는 것이며, 기타 지구단위계획구역안에서는 도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 해당하는 지역안에서 공동주택건립 관련 지구단위계획을 수립하는 경우와 지구단위계획을 변경하여 공동주택을 건립하고자 하는 경우에 적용하는 것임.

(서울시 도관 58410-3617호, 2002.11.06.)

CASE 4

질의내용	「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9.)」의 '도시경관에 관한 사항'중 근경계획 수립 기준에서 "인접대지경계선과 직접 접하는 건축물의 부분별 최고높이는 12층 이하인 부분은 인접대지 경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정"하도록 한 기준의 적용에 있어 "인접대지 경계선과 직접 접하는 건축물"의 범위에 지상에서 지하주차장으로 출입하는 계단의 지상 노출 투시형난간, 1층 출입구 캐노피, 장애자용 램프 같은 구조물을 포함하는 것인지 여부

| 회신내용 | 도시경관에 관한 사항 중 근경계획 수립기준 제정의 취지 및 공동주택 단지내 부대·복리시설에 대한 적용의 유권해석[서울시 도관58550-2110호, 2002. 6.17.]등을 감안할 때, 질의의 "지상에서 지하주차장으로 출입하는 계단의 지상 노출 투시형난간, 1층 출입구 캐노피, 장애자용 램프"같은 구조물은 원칙적으로 동규정의 적용에서 제외하는 것이 타당하다고 사료되는 바, 시설의 종류·형태, 인접대지상 건축 및 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 자치구청장이 판단 결정하는 것이 바람직할 것임.

(서울시 도관 58410-3736호, 2002.11.20.)

CASE 5

질의내용	도시계획의 수립절차 중 주민제안에 의한 지구단위계획의 지정 제안시 지역의 대상토지면적의 80% 이상 동의를 받아 제안토록 되어 있으나, 특별계획구역 면적의 80% 이상이 아닌 블록별 80% 이상 동의를 받아 제출시에도 블록별 지구단위계획을 수립할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 특별계획구역의 세부개발계획에 대한 지구단위계획은 기 결정된 특별계획구역의 계획지침을 기준으로 하여 지방자치단체 또는 토지소유자가 적절한 시기에 현상설계 등을 통하여 상세한 계획안을 작성하여 도시계획결정 절차를 거쳐 결정되는 것이며, 토지소유자가 주민제안을 통해 특별계획구역의 세부개발계획안을 작성하고자 할 때에는 제안한 지역의 대상 토지면적의 80% 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 하고, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재

산관리청과 사전 협의가 있어야 함.

특별계획구역내 도로에 의하여 3개의 블록으로 구분되어 있고 주민들의 미 동의로 인하여 2개의 블록을 우선 개발코자 할 경우 지구단위계획의 원활한 추진을 위하여 블록별 개발이 가능할 것으로 판단됨. 다만, 이 경우 나머지 블록의 피해가 최소화되어야 할 것이며, 공공용지 부담비율에 따른 공공용지가 충분히 확보되고, 계획지침에서 정한 기능 등이 적정하게 확보될 수 있어야 할 것임.

(서울시 도관 58410-3877호, 2002.12.)

CASE 6

질의내용	개발수법을 재개발사업으로 지정한 지구단위계획구역내 특별계획구역에 대하여 토지 일괄 매수 후 일반 개발사업방식으로 개발할 수 있는지 여부 // 사업이 가능한 경우 특별계획구역 지침에 의한 조건 적용하여 사업계획을 수립 하는 것인지 또는 도시·주거환경정비기본계획에서 정한 사항으로 사업계획을 수립하는 것인지 여부 // 도시·주거환경정비기본계획 변경없이 사업 추진이 가능한지 여부

| 회신내용 | 동작구 노량진동 ○○○번지 일대는 서울특별시고시제2002-30호(2001. 1.28)로 결정된 상도지구단위계획구역내 특별계획1구역으로 사업은 재개발사업을 통하여 개발하도록 지구단위계획이 결정된 지역으로서 도시및주거환경정비법 규정에 정하는 바에 따라 개발사업을 시행하여야 할 것임. 참고적으로, 위 지역이 뉴타운사업지구로 지정되어 있고, 재개발예정구역임을 감안하여 필요시 사업 시행과 도시및주거환경정비기본계획 등에 관한 사항은 서울시 관계부서(뉴타운총괄반, 주거정비과)와 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-7238호, 2004.09.13.)

CASE 7

질의내용	공동주택 건립을 위한 사업부지(구역내)에 포함되는 일부 용도 폐지되는 공공용지(사업자에게 유상매각) 면적을 『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.15)』지침상의 공공용지 부담비율(면적)에 포함할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 동 지침에서 정한 공동주택 건립에 따른 공공용지 부담은 도시기반시설 등 공공시설의 확충을 위해 설치·제공되는 공공용지를 말하는 것인 바, 용도폐지되는 공공용지는 공공용지 부담비율(면적)에 포함할 수 없는 것임.

(서울시 도시관리과-9321호, 2004.11.11.)

CASE 8

질의내용	특별계획구역 지정 목적이 "주거용 건축물이 들어서는 것은 심히 부적합"이라고 명시한 사항에 대하여 경미한 변경으로 처리할 수 있는지 여부 // 지구단위계획 변경과 특별계획구역 입안 절차를 동시에 할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 도시관리과-9762호(2004.11.13)로 귀구에 기통보한 사항과 같이 지구단위(세부개발)계획을 수립하고자 할 경우, 특별계획구역 지정 목적에 부합되도록 입안하는 것이 바람직할 것이나, 주거용 건축물 입지가 필요하다면 입안권자인 귀구에서 종합 검토하여 주거용 건축물이 입지할 수 있도록 지구단위(세부개발)계획을 수립할 수 있음을 재차 통보하며, 아울러, 특별계획구역에 대한 지구단위(세부개발)계획 수립은 지구단위계획 변경에 해당함으로 동시에 입안할 수 있는 것임.

(서울시 도시관리과-2830호, 2005.03.24.)

CASE 9

질의내용	자치구청장에게 위임되어 있는 지구단위계획의 특별계획구역 세부개발계획 중 도시건축공동위원회에서 심의해야 할 내용이나 자치구에 도시건축공동위원회가 설치되어 있지 않을 경우 처리 절차는

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 제3항 규정에 따라 지구단위계획 중 다음 각호(①건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 ②건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 ③경관계획)의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 건축위원회와 도시계획위원회를 공동으로 하는 심의를 거치도록 되어 있으므로, 자치구의 도시건축공동위원회 구성 후 심의 또는 시 도시건축공동위원회 심의로 처리 가능한 사항으로 사료되오니, 구체적인 사항은 자치구청장과 협의해 주시기 바람.

(서울시 도시관리과-3864호, 2009.03.17.)

CASE 10

질의내용	특별계획구역의 면적변경이 「도시계획조례」 별표4의 4호 단서의 「특별계획구역내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정」에 해당되는지 여부 및 특별계획구역은 획지계획인지 가구계획인지에 대한 질의

| 회신내용 | 지구단위계획과 관련된 자치구 권한위임사무에 대하여 우리시 도시계획조례 별표4의4호 단서조항은 특별계획구역의 경미한 사항 변경도 자치구 권한위임사무에서 서울시 권한사무로 2008.07.30일 변경된 바, 특별계획구역의 구역경계 변경도 「특별계획구역내에서 시장이 결정한 지구단위계획의 변경결정」에 해당됨.

또한, 특별계획구역은 지구단위계획의 특별한 목적을 달성하기 위하여 지정하는 것으로 가구계획 또는 획지계획과는 별개의 지구단위계획 항목임.

(서울시 도시관리과-5777호, 2009.04.23.)

CASE 11

질의내용	○○구역 지구단위구역내 특별계획구역으로 결정된 5개 구역은 각각 획지계획으로 되어있으나, 각 획지내 대지(획지)분할가능선이 있어 주민제안에 의한 지구단위계획 변경시 블록단위의 개발이 가능할 수 있도록 계획되어 있는바, 지구단위계획 수립지침(국토교통부 훈령 제131) 2-6-4 내용중 '지구단위계획은 제안한 지역의 대상 토지면적의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다' 관련 토지소유자의 동의 범위는

| 회신내용 | 「국토교통부훈령 제2013-131호 지구단위계획수립지침」에 주민은 '기존 지구단위계획구역 내의 기반시설에 관한 계획의 변경이 없어야 한다' 등의 요건을 갖춘 경우에는 기존 지구단위계획구역 내의 일부 토지에 대한 지구단위계획의 변경을 제안할 수 있으며,

주민이 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 제안하는 때에는 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 하도록 규정되어 있는바, 특별계획구역이 획지단위로 개발계획이 수립되어 있는 상태에서 기반시설에 관한 계획의 변경이 없는 범위에서 획지분할 가능선에 따라 사업구역을 분할하여 시행할 경우, 획지규모, 사업계획 등 특별계획구역에 대한 도시관리계획 변경이 수반됨에 따라 특별계획구역내 이해관계가 있는 대상 토지면적(국공유지 제외)의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 할 것으로 판단됨

아울러 「국토교통부훈령 제2013-131호 지구단위계획수립지침○에 시장, 군수는 주민으로부터 지구단위계획구역의 지정 또는 변경, 지구단위계획의 수립 또는 변경을 제안 받아 이를 검토한 결과, 그 제안이 제안요건을 모두 갖추지 못하였으나 그 내용이 도시의 발전 및 계획적 개발 등을 위하여 필요하다고 인정되는 때에는 그 제안내용의 전부 또는 일부를 반영하여 그에 관한 도시군관리계획의 입안을 할 수 있도록 규정되어 있음

(서울시 지구단위계획과-4323, 2013.05.02.)

CASE 12

질의내용	기존 건축물에 대한 지구단위계획에서 증축, 개축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링을 할 경우 지구단위계획 및 운영지침을 적용토록 되어있는바, 특별계획구역에서도 동 지침을 적용할 수 있는지

| 회신내용 | '서울시 지구단위계획 민간부문 시행지침'에 의하면 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우, 기존건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 해당 건축물을 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 함. 다만, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하도록 규정하고 있음

특별계획구역내 개별건축 행위는 특별계획구역 지정 취지 및 목적 등을 종합적으로 검토하여 자치구청장이 판단하여 처리할 사항임

(서울시 지구단위계획과-10869, 2013.11.01.)

CASE 13

질의내용	특별계획구역의 세부개발계획 내용(배치도상 4개동 위치는 준수하도록 결정)을 2개동으로 변경하고자 하는 경우 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 경미한 변경에 해당되는지

| 회신내용 | 건축물의 배치. 형태에 대한 변경은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 제5항 및 동법 시행령 제25조제4항제7호, 『서울시 도시계획조례』 제18조 규정에 의한 지구단위계획의 경미한 변경에 해당되나 당초 세부개발계획 부기사항의 취지 등을 종합적으로 검토 후 판단하는 것이 필요함

(서울시 지구단위계획과-5587, 2014.06.10.)

CASE 14

질의내용	특별계획구역 세부개발계획 변경없이 건축계획 변경 시 서울시 도시 · 건축공동위원회 자문, 심의 등의 절차를 이행해야 하는지

| 회신내용 | 도시관리계획 결정사항의 변경을 수반하지 않는 건축계획 변경사항에 대해서는 입안권자가 합리적으로 검토하여 처리할 사항이나 대상지가 특별계획구역 내 상업업무복합용지로 세부개발계획 및 건축허가를 통해 관광숙박시설로 계획된 용도를 오피스텔로 변경하는 계획은 다양한 용도도입을 통해 지역을 활성화하고자 당초 준공업지역에서 준주거지역으로 변경된 취지 등을 종합적으로 고려할 때 신중하게 처리할 필요 있음

(서울시 도시관리과-6957, 2017.06.22.)

❺ 건축물 용도

CASE 1

질의내용	공람공고에 대한 서울시 검토의견 중 "주거지역 및 학교 등이 인접해 있으므로 위락시설, 단란주점, 안마시술소는 전층 불허용도 검토 요망"은 기존 상업지역 및 준주거지역도 포함되는지 여부

| 회신내용 | 일반상업지역 및 준주거지역에 인접하여 학교가 위치하고 있으므로 학교보건법상 학교환경위생정화구역(절대정화구역 50m 및 상대정화구역 200m)에 포함되는 지역에서의 용도제한은 불가피한 것이며, 준주거지역은 주거기능을 주로 하는 용도지역인 바, 제2종근린생활시설 중 안마시술소 및 단란주점을 허용하는 것은 준주거지역 지정목적을 훼손을 가능성이 있으므로 제한하는 것이 바람직할 것임.

위락시설은 현행 「건축법 시행령」 상 특수목욕장, 유흥주점, 무도장, 투전기업소 등으로규정되어 있는 바, 일반상업지역이라 하더라도 일상의 생활권기능을 담당하고 있는 지구중심에서의 위락시설 허용은 바람직하지 않다고 판단됨.

(서울시 도시 58410-1355호, 2000.06.22.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획에 의한 용도 변경지역(일반주거지역→상업지역)이 아닌 기존 상업지역내에서 단란주점을 위락시설 중 유흥주점으로 용도변경 하고자 하는 사항은 건축법상 일반상업지역내에서 유흥주점이 허용되는 시설로서 용도 변경을 하여도 지구단위계획상 무리가 없다고 판단되는바 이에 대한 허용여부

| 회신내용 | 기존의 상업지역이라 하더라도 일상의 생활권 기능을 담당하고 있는 지구중심 또는 생활권중심에서 유흥주점의 허용은 바람직하지 않다고 판단되나, 건축법 제12조에 의한 건축허가 제한기간(2년 이내, 연장 1년 이내)이 경과한 경우의 건축허가 여부는 지구단위계획(안)이 결정절차 중에 있을 경우에는 지역 여건 등을 고려하여 용도 변경이 불가피하고 주택가 및 학교 등이 인접하고 있을 경우 이에 대한 악영향이 없다면 건축허가권자인 귀 구에서 판단·처리하기 바람

(서울시 도시 58410-1454호, 2000.07.05.)

CASE 3

질의내용	지구단위계획(안)에서 위험물저장 및 처리시설은 불허용도로 제한하고 있는 바, 가스저장탱크 94톤을 20톤으로 축소하고 용기충전소에서 자동차 충전소로 변경함에 있어 현 위치에서 50m 이설하여 설치하는 것을 신설로 보아 규제해야 하는지 여부 및 이에 대한 처리방법

| 회신내용 | 액화석유가스의 안전 및 사업관리법에 의한 민원처리와 관련 된 사항으로서 별첨 관련 부서 협의내용을 참고하여 귀구에서 판단할 사항이나, 허가신청 내용이 지구단위계획(안)상 『불허용도(위험물저장및처리시설)』로 계획되어 있는 바, 당초의 입안 의도, 지구단위계획(안)이 결정절차 진행 중인 점, 계획의 실현성 확보 등을 감안 신중하게 판단하여야 하며, 액화석유가스충전소의 설치는 "상암새천년신도시계획"에서 제시하고 있는 수색역 지하화에 대한 계획방향(추후 결정)에 따라 장애가 될 수 있다는 점을 감안할 때 바람직하지 않다고 판단됨.

(서울시 도시 58410-1760호, 2000.08.16.)

CASE 4

질의내용	당해 지구단위계획운영지침에 의한 지구단위계획 완화(조정)심의 신청(건축물의 용도, 공동건축에 관한 사항)에 따라 구 도시계획위원회 심의 결과 부결된 사안에 대하여 건축물대장의기재및관리등에관한규칙 제7조 규정에 의한 건축물 표시 변경 신청시 처리

| 회신내용 | 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하고자 하는 때에는 당해 지구단위계획 내용(건축물의 용도제한 등)에 적합하게 하여야 하는 것이며, 따라서 건축물 표시변경 신청의 경우에도 당해 지구단위계획 내용과 건축법 등에 적합한 경우 그 처리가 가능하다 할 것임.

(서울시 도관 58410-199호, 2002.01.22.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획구역안의 무허가건물대장에 등재되어 있는 건축물이 현행 건축법령에 적합하여 추인 허가를 받고자 하는 경우 당해 지구단위계획에 적합해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시재개발사업조례」 제2조제1호 가목의 "기존무허가건축물"에 대한 추인 허가는 위법사항에 대한 조치를 합법적으로 유예한 건축물에 대해 건축법적 효력을 부여하는 행위로서 추인 허가의 요건이 건축법 및 관계법령에 적합한 경우에 한하고 있음.

무허가건축물의 추인 허가는 건축법상 "신축"에 해당하고, 신청내용이 비록 건축법 등에 적합한 경우에도 도시계획 법제43조 규정에 의한 지구단위계획 내용에 저촉되는 경우에는 도시계획법 제45조 규정에 의거 추인 허가는 불가한 것으로 사료됨.

※ 관계부서(건축지도과) 협의결과 : 무허가건축물을 추인 허가함에 있어서 건축법 및 기타 관계법령에 적합하다면 가능할 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-234호, 2002.01.24.)

CASE 6

질의내용	2003년도 9월에 안마사에관한규칙이 개정되면서 안마시술소보다 시설이 완화된 안마원이란 업종이 새로 생겼고, 2005년도 7월에 건축법시행령이 개정되면서 안마원이 안마시술소와 같이 2종근린생활시설로 건축물 용도가 분류되었음. 안마원을 개설하려는 장소가 준공업지역으로 지구단위계획지역으로 안마시술소가 불허용도로 되어있다면 안마원도 불허용도가 되는지 여부

| 회신내용 | 당해 지구단위계획에서 안마시술소를 불허용도로 지정하고 안마원이 별도로 명기되지 않았다면 당초 안마시술소를 불허용도로 정한 취지에 위반되지 않는 범위내에서 안마원의 건축은 가능할 것이나, 이와 별도로 서울시도시계획조례 제35조에서 준공업지역내에서는 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소의 건축을 허용하고 있으나 안마원의 건축을 허용하고 있지 않음. 따라서 당해 사업지역의 경우 안마원의 건축은 불가한 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-3018호, 2006.03.31.)

CASE 7

질의내용	불허용도로 자동차 관련 시설(단, 주차장제외)이 지정된 토지상에서 주차장인 건축물을 서울시 도시계획위원회의 조정 심의없이 여객자동차운수사업법에 의한 택시차고로 사용할 수 있는지의 여부 // 지구단위계획 결정 전부터 택시 차고로 사용하던 건축물(주차장)을 새로운 업체가 차고지로 사용하고자 할 경우에도 서울시 심의를 거쳐야 하는지

| 회신내용 | 주차장인 건축물을 불허용도인 여객자동차운수사업법에 의한 차고로 사용할 수 없는 것으로, 다만 불가피한 경우에 한하여 서울시 도시계획위원회의 조정심의를 통하여 입지를 허가할 수 있을 것이며

지구단위계획 결정 전부터 택시 차고로 사용하던 건축물(주차장)의 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조에 "지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축한다"고 규정되어 있어 택시업체의 변경이 동법률에 의한 건축(건축물의 용도변경 포함)에 해당되지 않는다면 택시업체의 변경 사용이 가능할 것임.

(서울시 도시관리과-6353호, 2005.06.29.)

CASE 8

질의내용	지구단위계획구역내 기존 건축물 증축과 관련하여, 최초 지구단위계획 결정시에는 "불허용도"가 아니었으나, 지구단위계획 재정비시 "불허용도"로 결정되었는바, 이 경우 기존 건축물에 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획수립지침(불허용도 등)에 적합하게 건축하여야 하는 지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역내 건축물 용도는 당해 지구단위계획에서 정한 용도만 건축이 가능하며, 증축하는 부분도 현행 지구단위계획 내용에 적합하여야 함을 알려드리오니, 자세한 사항에 대하여는 해당 자치구 지구단위계획을 다루는 부서에 직접 문의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-11420호, 2008.09.23.)

CASE 9

질의내용	목동오거리 제1종지구단위계획으로 정한 불허용도 중 '의료시설 중 장례식장'이 의료시설의 부수시설까지 포함하는지 여부

| 회신내용 | 목동오거리 제1종지구단위계획은 「건축법 시행령」 별표1 '용도별 건축물의 종류'에 의한 분류를 적용하였으므로, 불허용도의 하나인 '의료시설 중 장례식장'은 장례식장을 주된 용도로 사용하는 건축물을 의미함.

따라서 관련법령에 따라 의료시설(종합병원)의 부속용도로 설치된 장례식장의 경우는 불허용도에 해당되지 않음.

(서울시 도시관리과-11699호, 2009.08.25.)

CASE 10

질의내용	일반(노선)상업지역과 제3종일반주거지역이 혼재되어 있는 부지에 주거복합건축물을 위한 지구단위계획을 수립하는 경우 허용용적률 인센티브 적용기준을 서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ-2-2(유형별 공동주택 건립에 따른 지구단위계획)의 공동주택 허용용적률 인센티브 적용기준과 Ⅱ-1-4(용적률 및 인센티브계획)의 허용용적률 인센티브 체계를 혼용하여 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 2014.「서울특별시 지구단위계획 수립기준」Ⅰ-1-2. 기준의 적용(p. 3) 2)②에 공동주택 건립 등 특수유형에 해당될 경우 유형별 지구단위계획 수립기준의 해당부문을 선적용하도록 되어 있고 Ⅱ-1-4. 용적률 및 인센티브계획(p.44) 1-4-3. 기본원칙 5)에 공동주택 건립 시 용적률 적용기준은 유형별 지구단위계획 수립기준을 참조토록 되어 있는 바,

Ⅱ-2-2(유형별 공동주택 건립에 따른 지구단위계획)의 4)허용용적률 인센티브 운영방법(p.157) ③에 「주택공급이 목적이 아닌 상업·업무 기능을 활성화하고자 일반주거지역에서 준주거지역으로, 주거지역 또는 준공업지역에서 상업지역으로 용도지역 상향된(하고자) 경우로서 주거복합건축물을 건립하는 경우(다만,

도시·건축공동위원회에서 그 필요성이 인정되어야 함)」 용적률 적용기준은 Ⅱ-1-4 용적률 및 인센티브계획을 준용토록 명시되어 있으나, 이에 해당하지 않는 질의대상 사업의 경우와 같은 2개 이상의 용도지역이 혼재된 경우에 대한 기준은 별도로 명시된 사항이 없으므로

허용용적률 인센티브 기준(항목)을 공동주택 허용용적률 인센티브 적용기준을 준용할 수 있을 것으로 사료되나, 자치구청장이 지구단위계획 결정을 『주택법』 의제 처리할 수 있는 사항이므로 귀 구에서 도시계획위원회 자문 등을 통하여 합리적으로 처리하시기 바람

(서울시 도시관리과-1976, 2015.02.09.)

CASE 11

질의내용	일반상업지역내 건축물대장상 용도가 숙박시설인 경우 지구단위계획에서 불허용도로 지정되어 있어도 숙박업(생활)로 신규 영업 행위시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」에 저촉되는 행위인지 여부

| 회신내용 | 기존 건축물의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조 규정에 의거 동법 시행령 제71조부터 제80조까지, 제82조, 제88조에 따른 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 건축물의 기존용도가 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 확인(『건축법』 제38조에 따른 건축물대장에 따라 기존용도가 확인되는 경우)되는 경우(기존 용도에 따른 영업을 폐업한 이후 기존용도 외의 용도로 사용되지 아니한 것으로 확인되는 경우를 포함한다)에는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 되어 있으므로 종전 용도의 계속 사용 허용여부는 기존용도 이외로의 사용여부 등을 확인(「공중위생관리법 시행규칙」 등 검토)후 처리함이 적정함

(서울시 도시관리과-2720, 2015.02.24.)

CASE 12

질의내용	지구단위계획 내용 중 주거지역 불허용도인 제2종 근린생활시설(게임제공업소)에 “인터넷컴퓨터게임시설제공업소”도 포함되는지

| 회신내용 | 동 지구단위계획구역 불허용도는 2009년 지구단위계획 결정 당시 『건축법시행령』 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 “게임제공업소”를 지칭한 것으로 현재는 동령에 의한 “청소년게임제공업소”(『게임산업진흥에 관한 법률』 제2조제6호의2가목에 따른 “청소년게임제공업”)에 해당할 것으로 판단되며, “인터넷컴퓨터게임시설제공업소”까지 불허용도인 “게임제공업소”에 포함되는 사항은 아닌 것으로 사료되나, 허가 등 기타 자세한 사항은 허가권자에 문의하실 사항임

(서울시 도시관리과-4907, 2015.04.01.)

CASE 13

질의내용	○○지구단위계획 내용 중 주거지역의 불허용도인 제2종 근린생활시설 중 “게임제공업소”에 지구단위계획 고시(2009년) 당시 『건축법시행령』 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 『게임산업진흥에 관한 법률』 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설(청소년 이용 불가 게임물을 제공하는 경우는 제외한다)로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것과 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설로서 같은 건축물에 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것 모두가 “게임제공업소”에 포함되는지

| 회신내용 | ○○지구단위계획상 불허용도”는 열람공고(2007년)시 『건축법 시행령』 별표1에 의한 “게임제공업소”로 [열람공고 당시『건축법 시행령』 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 아목은 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠제공업소, 복합유통·제공업소(「음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률」 제2조제9호(청소년 게임장업, 일반게임장업) · 제10호 및 제12호의 규정에 의한 시설을 말한다)] 당초 지정취지 및 법률개정 시기 등을 감안할 경우 『음반·비디오물 및 게임물에 관한 법률』 제2조제9호(청소년 게임장업, 일반게임장업)로 한정하여 지칭한 것으로

보는 것이 타당하다고 사료됨 (멀티미디어문화컨텐츠제공업소와 복합유통·제공업소 제외).

따라서, ○○지구단위계획에서 결정한 불허용도에 『게임산업진흥에 관한 법률』 제2조제6호의2 가목, 제7호, 제8호 모두를 포함하는 것은 바람직하지 않은 것으로 판단되며, 더욱이 법률적용의 원칙상 신법을 적용 받는 자에게 불리한 경우에 소급입법을 금지하고 있고, 신법이 피 적용자에게 유리한 경우에 이른바 시혜적인 소급입법은 원칙적으로 입법자에게 광범위한 입법형성의 자유가 인정되는 점 등을 고려할 때 『건축법 시행령』 별표1 제4호 아목 전체를 적용하는 것은 불합리한 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-7092, 2015.05.11.)

CASE 14

질의내용	택지개발사업지구 내 공공시설용지(택시차고지)로 지구단위계획상 택시차고지(허용용도) 및 그 부속 건물로 결정되어 있는 바, 동 부지 기존 건축물 옥상에 전기사업(태양광발전시설) 시설 설치가 가능한 지

| 회신내용 | 지정용도는 특정목적을 위하여 건축물의 용도(『건축법 시행령』 등) 중에서 지정한 용도로 지구단위계획에서 지정용도 이외의 용도도입은 허용하고 있지 않으나

기존 건축물이 허용용도(택시 차고지)로 기 사용되고 있고 추가로 허가하고자 하는 내용이 『서울시 건축조례』 제44조에서 정한 공작물 축조신고(옥상에 설치하는 중량물로서 하중이 30톤 이상의 태양광발전시설) 대상으로 지구단위계획상 용도도입에 해당되지 않을 것으로 판단되어 설치는 가능할 것으로 사료되나 규모의 적정성 등 기타사항에 대해서는 관련법 및 규정 등을 참고하여 검토 처리되어야 함

(서울시 도시관리과-8516, 2015.06.05.)

CASE 15

질의내용	○○지상 토지에 해당 지구단위계획구역 내에서만 허용되는 용도와 구역 내 · 외에서 모두 허용되는 용도의 복합건축물을 신축할 때 지상부분은 구역 내에만 건축하고 지하부분(기계실, 펌프실 등)은 구역 내 · 외에 걸치도록 건축하는 것이 가능한지

| 회신내용 | 「○○지구단위계획 민간부문 지침」 제27조(지구단위계획 내 · 외의 대지를 하나의 대지로 하여 건축하는 경우)에 의하면 용도는 '구역 내 · 외의 대지에 건축물이 걸치는 경우 지구단위계획구역과 구역 밖의 지역에서 모두 허용하는 건축물만 건축가능'한 것으로 되어 있는 바, 질의의 경우 지하부분도 건축물의 일부로서 구역 내 · 외의 대지에 건축물이 걸치는 경우로 보아야 할 것이므로 구역 내 · 외의 지역에서 모두 허용하는 건축물만 건축 가능할 것으로 사료됨

(서울시 도시관리과-11227, 2015.07.22.)

CASE 16

질의내용	택지개발사업 완료 후 지구단위계획구역으로 관리중인 도시계획시설(사회복지지설)을 폐지하고 다른 용도로 변경하고자 하는 사항이 『서울시 도시계획조례」〔별표4〕 2호 도시관리계획(도시계획시설)의 결정·변경 권한 위임사무에 의한 구청장 결정 사항인지

| 회신내용 | 『서울시 도시계획조례』 제68조 및 [별표4]의 규정에 의거 사회복지시설의 변경결정에 관한 사무는 구청장에게 권한 위임된 사무이나 사회복지시설 폐지에 따라 해당 대지에 대한 지구단위계획(건축물의 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이계획 등) 수립이 수반되어야 할 것임

(서울시 도시관리과-15194, 2015.10.12.)

CASE 17

질의내용	공장비율 10% 미만의 주거기능 밀집 준공업지역에 정비계획 및 구역지정 대상이 아닌 가로주택정비사업으로 추진하고 사업계획이 『도시계획조례 시행규칙』 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등) 단서 규정에 적합한 경우 지구단위계획수립이 필요한 지

| 회신내용 | 『서울특별시 도시계획조례』 제35조1호다목의 규정에 의하면 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에는 지구단위계획, 『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 정비사업, 『도시개발법』에 의한 도시개발사업을 통해 공동주택 건축이 가능

『도시계획조례 시행규칙』 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등) 규정은 『주택법』에 의한 사업계획승인 대상 또는 건축법에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건립하는 경우에 적용

질의 대상지가 준공업지역 내 공장부지(이적지 포함)에 해당하지 않고, 사업방식이 『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 정비사업인 경우에는 지구단위계획구역을 반드시 지정하여야 하는 것은 아님

(서울시 도시관리과-10969, 2016.10.06.)

CASE 18

질의내용	건축물 사용승인 당시 해당 지구단위계획에서 권장용도(근린생활시설)를 설치하여 용적률 인센티브를 적용받은 건축물에 대해 사용승인 이후 민원 및 언론의 요청에 따라 권장용도가 아닌 시설(박물관)을 설치하여 법정용적률에 미달하게 된 경우, 기존 권장용도(2층)의 일부를 다른 층(5층)으로 층간 용도변경 가능한 지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제54조의 규정에 따라 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 지구단위계획에 맞게 건축하거나 용도를 변경하여야 한다고 규정하고 있는 바, 건축물의 용도를 변경하는 경우에는 현행 지구단위계획에 적합하게 용도변경 되어야 할 것임

(서울시 도시관리과-5065, 2017.04.28.)

CASE 19

질의내용	지구단위계획상 권장용도(디자인·출판)로 용적률 인센티브를 받아 건축한 후 건축물의 용도를 권장용도가 아닌 다른 용도로 변경하였을 때 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제54조 위반에 따른 처분(제141조)과 조치명령(제133조)을 병행하여 가능한 지 여부 및 동일 사안에 대하여 반복적인 조치명령과 처분이 가능한 지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제54조의 위반행위에 대한 벌칙규정(141조)과 시정명령에 대한 미이행 조치에 벌칙규정(142조)은 각각 별개의 사안으로 각각의 처분이 가능할 것으로 판단되고, 시정명령을 하였음에도 시정명령을 이행하지 아니한 행위에 대하여 동법 벌칙규정에 의하여 처벌이 이루어 졌다고 하더라도 계속해서 동법 제54조의 위반이 있었고 시정명령을 하였음에도 시정명령에서 정한 기한까지 또다시 시정명령을 이행하지 아니한 경우 시정명령 미 이행을 이유로 한 벌칙규정이 적용될 수 있으며 전차 시행한 시정명령과 후차 시행한 이행명령 사이의 미 이행은 동일한 행위가 아니므로 반복적인 시정명령과 처분은 가능할 것으로 판단되나, 보다 명확한 해석을 위해서는 법률자문 등 별도의 절차를 이행하시기 바람

(서울시 도시관리과-5711, 2017.05.19.)

CASE 20

질의내용	지구단위계획지침에서 가설건축물에 관하여 특별히 정하고 있는 바가 없는 경우 건축법제15조제2항 규정에 의한 가설건축물(견본주택) 축조신고를 하고자 할 때에 지구단위계획 내용을 준수하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조 규정에서는 지구단위계획구역 안에서는 당해 지구단위계획에 적합하게 건축물을 건축하도록 규정하고 있으며, 가설건축물의 경우에 대하여 별도의 예외 적용규정을 두고 있지는 않음.
따라서 문의하신 경우 당해 지구단위계획의 내용을 준수하되, 건축법 등 관계법령에서 특정용도에 한시적으로 이용되는 가설건축물의 특성에 따라 일부 건축기준의 적용 배제 또는 완화규정 등을 적용하여 처리 될 수 있는 것으로 사료되는 바, 보다 구체적인 사항에 대해서는 관할구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-8043호, 2004.10.08.)

CASE 21

질의내용	지구단위계획 변경을 추진 중인 구역에서 건축허가 신청 내용이 추진 중인 지구단위계획의 변경(안)에 적합하지 않을 경우 건축허가 가능 여부

| 회신내용 | 지구단위계획의 변경 추진에 관한 구체적인 내용(변경 추진 사유 및 내용, 절차 진행상황 등)과 건축허가 신청사항에 대한 종합적인 검토를 통해 지구단위계획의 변경입안 및 건축허가권자가 판단 처리하여 할 것으로 사료되오니, 보다 구체적인 사항에 대하여 관할 구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-1635호, 2004.03.18.)

CASE 22

질의내용	「건축법」 제12조에 의한 건축허가제한의 재연장이 완료된 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제63조 제1항 제4호에 의거 지구단위계획 수립(재정비)중인 구역에 추가로 개발행위허가 제한이 가능한지 여부, 만약 개발행위허가 제한이 가능하다면 서울특별시도시계획조례 제68조 별표3 제9호에 의거 구청장이 할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조에 따르면 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있으며 특히 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립하고 있는 지역 등에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있도록 하고 있음.

따라서 질의하신 사항이 동 법에서 정하고 있는 개발행위허가 제한 대상에 해당되는지 여부 및 취지 등을 면밀히 검토하여 판단하여야 할 것이며, 이에 대한 제반절차는 서울시 도시계획조례 제68조 별표3에 따라 처리하는 것이 가능할 것임.

(서울시 도시관리과-3267호, 2006.04.07.)

CASE 23

질의내용	1개 필지 내 3개동(A, B, C동)중 A동이 관련 지구단위계획 내용에 부합되지 않는 경우 기존건축물의 증축 가능여부 가. A동을 연면적 50%이내,.300㎡ 이내 면적을 1회 증축하였을 경우, B동 이나 C동 동별로 각1회씩 증축을 할 수 있는지 나. B동의 증축할 수 있는 면적은 B동 연면적의 50%이내로써 300㎡ 이내만 가능하지 다. B동을 1회 증축하였을 경우 A동이나 C동에 증축행위를 할 수 있는지, C동을 철거하고 별동으로 증축을 할 수 있는지

| 회신내용 | 단위 필지를 기준으로 기존건축물의 저촉여부를 판단하여야 하는 것이며 증축면적은 동별로 산정하므로 각각 300㎡ 이내로 증축 가능

증축면적 산정은 기존건축물의 철거범위나 증가되는 연면적을 포함하고 있고, 증축회수는 지구단위계획 수립 후 1회에 한하여 자치구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정

(서울시 지구단위계획과-10379, 2013.10.21.)

CASE 24

질의내용	○○지구단위계획상 불허용도인 기존 건축물의 증축과 관련하여 연면적 50%범위내 증축면적 500㎡이내 가능한지

| 회신내용 | 민간부문 시행지침(기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침)상 '새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관계법령에 적합하여야 한다' 라고 정하고 있으므로 당해 지구단위계획에서 불허하는 용도로 증축하는 것은 불가한 것으로 판단됨

(서울시 지구단위계획과-2667, 2014.03.13.)

CASE 25

질의내용	지구단위계획에 부합하지 않은 기존 건축물의 증축 시, 서울시 고시 제2014-77('14.03.06)호로 일괄 고시한 '도시관리계획[○○지구단위계획 등 176개 구역(민간부문 운영시행지침)결정(변경)]중 '새로이 증축되는 부분은 지구단위계획 및 관련법령에 적합하여야 한다'는 내용에 적합해야 하는지

| 회신내용 | 현행 지구단위계획 민간부문 시행지침 상 지구단위계획에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하고자 하는 경우, 기존 건축물의 철거 또는 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내, 500㎡ 이내인 경우 자치구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 완화여부를 결정토록 하고 있으므로 자치구에서 지구단위계획 민간부문 시행지침 및 관련법령에 따라 적의 처리하시기 바람

(서울시 도시관리과-6307, 2018.06.15.)

❻ 건축선, 대지 안의 공지

CASE 1

질의내용	지구단위계획에서 공공공지와 지정건축선이 폭 3m로 결정되어 있는 경우 건축선 후퇴없이 가설건축물 축조가 가능한지 여부 // 가능하다면 도시계획위원회의 지구단위계획 변경심의를 받아야 하는지 여부

| 회신내용 | 「건축법」 제15조제2항 및 같은법 「시행령」 제15조제4항에 의한 가설건축물 축조시 「건축법」 제36조(건축선의 지정) 규정을 적용하지 아니한다는 사항은 일반적인 건축선에 관한 내용으로 볼 수 있는 것이며, 질의대상 토지인 북아현동 ○○○-○○, -○○는 지구단위계획에서 건축지정선과 공공공지(폭 3m)가 지정되어 있고 공공공지는 일반 대중에게 상시 개방되는 공지로 이 부분에는 보행에 지장을 주는 주차장을 또는 노상적치물을 설치할 수 없도록 시행지침에 명기한 사항과 건축선과는 별도로 건축지정선이 지정된 사항 등을 고려할 때 동 토지상에 가설건축물을 건축하는 경우라 하더라도 도시미관 및 시민 보행에 지장이 없도록 지구단위계획 결정사항을 준수하여야 할 것임.

(서울시 도시 58410-2139호, 2000.11.08.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획(도시설계)지침에 공공공지 및 건축한계선이 지정된 대지에서는 "건축한계선인 경우 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘을 수 없고, 공공공지인 경우에는 공공공지로 지정된 위치에 공공공지로 설치하여야 한다"라고 규제사항으로 규정하고 있으며, 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선 이전의 경우 "기존 건축물의 철거범위가 기존 연면적의 50% 이내이거나, 증가되는 연면적이 기존 면적을 초과하지 않을" 경우 도시설계 작성자의 판단에 따라 도시설계지침의 적용을 부분적으로 유보할 수 있다고 규정한 경우 지침 유보에 해당되는 건축물 증축에 대해 지구단위계획(공공공지 및 건축한계선)의 적용 여부

| 회신내용 | 지구단위계획 지침에서 도시설계 작성자의 판단에 따라 저촉되는 지구단위계획

을 유보할 수 있도록 규정하고 있으므로 자치구청장이 이를 판단하여야 함. 이 경우 고려해야 할 사항은 건축한계선 및 공공공지 결정의 취지, 해당 건축물에 대한 건축한계선 및 공공공지 확보의 시급성, 건축물의 상태(내구연한), 부분 철거시 건축물의 안정성 여부 및 이용성 등을 종합·검토하여 판단하시기 바람.

지구단위계획 적용을 유보할 시에 건축한계선 부분은 결정된 지구단위계획에 저촉되지 않는 범위 안에서 증축·개축 등 건축행위가 이루어지는 것이 바람직할 것으로 보이나 이는 건축물의 외관, 구조물의 안정, 기존 건축물과 증축부의 연결 등 기존 건축물의 현황에 따라 달라질 수 있으므로 자치구에서 종합적으로 판단하시기 바라며, 필요하다면 구도시계획위원회 자문 등을 거쳐 계획 유보 및 그 정도를 정할 수 있다고 사료됨.

(서울시 도시 58410-2346호, 2000.11.30.)

CASE 3

질의내용	지구단위계획구역 안에서 지구단위계획 수립시 건축물 높이제한의 기준선 적용에 있어 지구단위계획수립지침에 의한 '전면도로의 반대쪽 경계선 안쪽의 건축한계선'을 적용해야 하는지 아니면 건축법에 의한 '전면도로의 반대쪽 경계선'을 적용해야 하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역이라 할지라도 사선 제한의 적용기준은 건축법 제51조제3항 규정에 의한 도로 경계선을 기준해야 함.

(건교부 도시 58450-45호, 2001.01.16.)

CASE 4

질의내용	소요너비에 미달하는 도로에 접한 대지에 건축물을 건축시 도로 중심선으로부터 당해 도로 소요너비의 2분의1을 후퇴하여 건축하는 경우로서 건축법 제51조 제3항 규정에 의한 도로너비에 의한 높이제한 적용시 도로 소요너비에 미달하여 장래 후퇴하여야 하는 건축선 예정선을 전면도로의 반대쪽 경계선으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「건축법」 제36조 제1항 규정에 의하여 도로 소요너비에 미달되어 건축법 제51조 제3항 규정에 의한 도로너비에 의한 높이제한 적용시에 전면도로의 반대쪽 경계선은 도로 소요너비에 미달되어 후퇴하여야 하는 건축선으로 볼 수 있는 것임.

(건설교통부 건축 58070-2330호, 2001.09.11.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획구역안의 대지로서 동 대지와 접한 4m 전면도로 양측으로 각각 폭원 1m의 건축한계선이 지정되어 있는 바, 동 건축한계선 안에는 건축물은 물론 경사로·화단·담장 등 교통소통에 지장을 주는 장애물은 설치할 수 없도록 규정하고 있으므로 그 "건축한계선"을 건축법 제51조제3항 규정에 의한 건축물 높이제한 적용시 전면도로의 반대쪽 경계선으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「건축법」 제51조제3항에 "동조 제1항 규정에 의한 최고높이가 정하여지지 아니한 경우에는 건축물의 각 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다"고 규정되어 있으며, 여기서 전면도로의 반대쪽 경계선이라 함은 위 질의의 4m도로의 반대쪽 경계선을 말하는 것임. 〔건설교통부 도시58450-45(2001. 1.16.)호로 건축법에 배치되므로 적용하지 않도록 통보〕

(서울시 도관 58410-3423호, 2001.11.03.)

CASE 6

질의내용	지구단위계획구역(종전 도시설계지구)안의 지정제건축선 운영

| 회신내용 | 「도시계획법」 제정 이전 「조선시가지계획령(1934. 6.20.제령 제18호)」에 의하여 지정된 지정제 건축선은 「도시계획법」에 의한 도시계획시설(도로)이 아니고, 현행 건축법 제36조 제2항 규정에 의한 건축선(시가지 정비를 위한 건축선)이라고 볼 수 있는 바, 지구단위계획(종전 도시설계) 작성시 당초 지정제 건축선을 지정한 목적을 반영하여 지구단위계획(도시설계)이 수립되었다면 당해 대지에 대한 기존의 지정제건축선은 폐지된 것으로 보아야할 것이며, 따라서 지정제 건축선 폐지를 위한 별도의 절차를 거치지 않아도 되나, 지적부서 등에서 관리하고 있는 지정제 건축선에 관한 사항은 지구단위계획(도시설계) 내용에 따라 정리하여야 할 것임.

(서울시 도관 58410-3552호, 2001.11.13.)

CASE 7

질의내용	50미터 도로에 접한 대지로서 동 도로에 면하여 3미터 폭원으로 미관지구 건축한계선과 동 미관지구 건축한계선 부분을 포함하여 5미터 폭원으로 전면공지가 계획되어 있는 바, 도로경계선으로부터 미관지구 건축한계선까지의 전면공지를 제외한 2미터 폭원의 전면공지 부분을 포함하여 건축법 제67조 규정에 의한 공개공지를 설치할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 「전면공지」라 함은 일반적으로 "건축한계선·벽면한계선 등의 지정 및 기타 지구단위계획 도면에 표시되어 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물의 외벽선 사이의 대지안의 공지중 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지"로 정의하고 있음.

따라서, 미관지구 건축한계선을 제외한 부분의 "전면공지"에는 지구단위계획에서 별도로 정하는 사항이 없다면 "전면공지 조성방식"에 위배되지 아니하는 한 공개공지를 설치할 수 있을 것임.

(서울시 도관 58410-1068호, 2002.04.02.)

CASE 8

질의내용	제물포로(경인고속국도)변 지구단위계획구역 중 주거용도는 불허하고 주상복합건물은 허용하는 지구단위계획이 수립되어 있는 획지의 경우 지구단위계획수립지침 적용대상 여부 // 위 질의가 공동주택관련 지구단위계획운영수립지침 적용 대상이 되는 경우 너비 55m 도로에 접한 대지 상호간에도 동 지침 제6호 규정 중 연접부 경관관리계획기준에 의한 인접대지경계선으로부터 이격거리 6미터를 이격하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 서울시 「공동주택 관련 지구단위계획 운영에 관한 세부지침(2001. 9. 7)」에 의하면 이미 지구단위계획이 수립된 구역안에서 당초 계획되어 있지 아니한 공동주택을 건축하고자 하는 경우에는 신규 지정되는 구역과의 형평성을 고려하고기 수립된 지구단위계획의 효력도 인정하는 원칙하에 지구단위계획의 변경이 필요한 경우에는 구도시계획위원회 심의시, 재건축의 경우에는 사업계획승인권자가 행정지도나 건축계획심의 과정을 통해 공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침을 적용할 수 있는 조치를 하도록 규정하고 있는바, 그에 준하여 처리하면 될 것이며

질의의 획지가 위 검토결과 공동주택 건립 관련 지구단위계획수립지침의 적용대상이 되는 경우 동 지침 중 연접부경관관리계획기준-Ⅰ에 의거 인접 대지 경계선으로부터 적정거리를 확보하여 건축하여야 하며, 동 기준상 전면도로의 폭원에 따른 차등 적용규정은 없음.

(서울시 도관 58541-1334호, 2002.04.24.)

CASE 9

질의내용	「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001.5.9.)」제6호(도시경관에 관한 사항)중 연접부 경관계획(근경계획)기준에서 인접대지 경계선과 직접 접하는 경우 [기준-Ⅰ] 구역내 건축물은 인접대지 경계선으로부터 일정한 거리를 이격하여 건축하도록 규정하고 있는 바, 아파트 단지내 부대·복리시설의 경우 동규정에 의한 이격거리를 적용해야 하는지 여부

| 회신내용 | 동 "연접부 경관계획기준"은 건축법에서 '대지안의 공지'규정이 삭제됨에 따라 일조권에 의한 높이제한규정에 저촉되지 아니하는 한 공동주택의 측벽부분이 인접대지경계선에 근접하여 건축됨으로써 인접대지 경계부에 위압적인 경관을 형성함은 물론, 인접대지 소유자와의 분쟁요인이 됨에 따라 이러한 부작용을 최소화하기 위하여 제정한 것임.

따라서 아파트 단지내 부대·복리시설의 경우 동규정에 의한 이격거리를 반드시 적용할 필요는 없으나, 시설의 종류와 인접대지상 건축 및 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 적정한 이격거리를 확보함으로써 동규정의 제정취지를 유지하고 시민들의 편의를 도모하는 방향으로 운용하시기 바람

(서울시 도관 58410-2110호, 2002.06.17.)

CASE 10

질의내용	송파구 풍납동 지구단위계획구역안(서울아산병원)의「공공조경」으로 계획된 부분에 건축법 제67조 규정에 의한「공개공지」설치 가능여부

| 회신내용 | 당초 지구단위계획(종전 도시설계)수립 당시 공공조경 지정 목적은 대지와 도로를 차단할 목적으로 도로에 면하여 일정 폭원으로 그 위치를 지정하였고 지정면적의 70%이상을 식재하도록 규정하고 있는 점을 감안 공공조경 지정 목적과 조성방법, 공개공지의 조성기준 등이 상충하지 아니하는 범위 안에서 중복 설치는 가능하다고 사료되나, 당해 지구단위계획 민간부문 시행지침상 공공조경과 관련한 각종 규정과 함께 검토되어야 할 사안이므로 지구단위계획 운영자인 관할구청장과 협의하시기 바람.

※ 잠실구역 지구단위계획 내용

“공공조경”이라 함은 도시설계에서 지정된 위치에 지정된 식수방법 등에 따라 조경을 하는 것을 말함

공공조경 조성방식 : 공공조경으로 지정된 면적의 70%이상을 식수면적으로 처리하고 식재기준은 건축조례 준용

배치에 관한 사항 : 건축한계선에 의해 발생되는 대지안의 공지는 담장, 계단, 화단, 환기구, 건축물 부설주차장 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장식을 설치할 수 없음

건축기준 완화

- 건축한계선 지정시 제공면적의 2/3를 조경면적에 산입

- 공공조경 지정시 식수면적에 관계없이 지정면적을 조경면적에 산입

〈질의 대지(풍남동 388-1)의 지구단위계획 내용〉

- 규제사항
  단지 주진입로는 풍납토성 방향으로 개설
  도로에 접한 부분(2면)은 폭 10m의 공공조경 지정
  공공조경 지정 위치에 건축한계선 지정

〈지구단위계획 내용 검토〉

당해 대지는 공공조경과 건축한계선이 동시에 지정되어 있으나 건축한계선에 의한 대지안의 공지 조성방식과 공공조경 조성방식이 상충하는 바, 지침의 취지로 보아 건축한계선에 의한 공지부분 조성방식보다는 공공조경 조성방식을 적용하는 것이 타당하다고 사료됨

따라서, 건축한계선 및 공공조경 지정 부분에 식재 처리함이 타당함

〈「공공조경」과 「공개공지」의 관계 검토〉

‘99. 7.31. 개정된 「서울특별시 건축조례」에 ‘공공조경’이라 함은 “도시설계에서 지정된 위치에 대지와 도로를 차단할 목적으로 도시설계에서 정하는 바에 따라 식수하여야 하는 것을 말한다”고 공공조경 지정 목적을 밝히고 있으나, ’99. 7.31.개정 이전에는 공공공지에 대한 설치 목적을 명시하고 있지는 아니하였음. 그러나 개정이전 도시설계가 수립된 구역의 경우에도 도로변에 면하여 공공조경이 지정되어 있는 점을 감안하면 차폐 식재의 목적을 가지고 있었다고 보아야 할 것임.

‘공개공지’는 일정규모 이상으로서 특정용도의 건축물을 건축하고자 하는 경우 지역의 환경을 쾌적하게 하기 위하여 일반인이 도로에서 접근 및 이용이 편리한 장소에 조경·벤치·파고라·시계탑·분수 등 다중의 이용에 편리한 시설물을 설치하여 상시 개방토록 한 공지를 말하며, 공개공지의 면적은 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적에 산입할 수 있도록 규정하고 있음

위 검토내용을 종합하면 공공조경은 도로와 대지간 차폐식재를 목적으로 지정한 것이라 할 수 있고, 공개공지는 일반인의 휴게공간 확보의 목적이 강한 성격의 조경공간으로 볼 수 있으나 공공조경 부분에 공개공지를 설치할 수 있는지는 명확하지 아니함

〈유사 질의 회신〉

공개공지 조성면적은 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적에 산입할 수 있는 규정에 의하면 공공조경 부분에 공개공지의 설치가 불가능하다고 볼 수는 없겠으나, 공공조경이 지구단위계획에서 정하는 식수방법 등에 따라 조경을 해야하는 점에서 공개공지 조성방법과 일치하지 아니할 수 있으며, 또한 공공조경 또는 공개공지 설치에 따른 용적률 완화규정 등이 복합적으로 검토되어야 할 것이므로 구체적인 사항은 관할구청장과 협의할 것[2002. 7.25. 서울시 인터넷 질의회신]

조경면적 산입여부에 대하여 별도 언급하고 있지 아니한 경우 건축한계선에 의한 전면공지 부분을 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적에 산입하는 것은 전면공지의 계획목적이나 취지, 현행 운영방향 등에 배치되므로 지구단위계획으로

특별히 정한 경우를 제외하고는 인정하지 아니하는 것이 합당함[2002.7.20. 내부결재]

미관지구 건축한계선을 제외한 부분의 "전면공지"에는 지구단위계획에서 별도로 정하는 사항이 없다면 전면공지 조성방식에 위배되지 아니하는 한 공개공지를 설치할 수 있을 것임[2002. 4. 2. 서울시 질의회신]

〈검토결과 종합〉

공공조경의 지정 목적이 단순히 대지와 도로를 차단할 목적으로 그 위치와 식재방법을 지구단위계획으로 지정한 것이라면 공공조경으로 지정된 부분에 공개공지를 중복 설치하는 것이 취지에 위배된다고 볼 수도 있음.

그러나, 지구단위계획 민간부분 시행지침이나 관계법령에 공공조경과 공개공지의 관계에 대하여 명시한 규정이 없고, 공공조경 지정면적외 별도의 법정 공개공지를 별도로 확보하는 것은 사업주체에게 지나친 부담을 과하여 공개공지 조성면적을 법정 조경면적으로 인정하고 있는 건축법 취지와 배치되며, 공공조경이 도로에 면하여 일정 폭원으로 지정되어 있는 경우가 대부분인데 이 경우 공개공지는 대지의 안쪽에 설치할 수 밖에 없는 상황에서 일반인의 접근성이 요구되는 조성원칙에도 맞지 아니함.

따라서, 향후 공공조경 등을 지정할 경우에는 지구단위계획 운영지침에 공개공지와의 관계를 반드시 명시하고, 종전 도시설계로 계획한 공공조경 지정부분에는 상호간 조성방식이 상충되지 아니하는 한 중복 설치할 수 있도록 하는 것이 합리적이라고 사료됨.

(서울시 도관 58410-2600호, 2002.08.05.)

CASE 11

질의내용	신촌 제1종지구단위계획구역내 위치한 대지로서 기존 건축물(4층, 연면적 250㎡)을 증축(5층, 증축면적 60㎡)하고자 하는 경우 동 지구단위계획으로 기 결정되어 있는 건축한계선(2m)을 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 신촌지구 제1종지구단위계획 민간부문 시행지침 제32조에 따르면 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡ 이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하도록 하고 있는바 질의하신 증축 건 또한 동 지침에 의거 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 완화여부를 결정하는 것이 가능할 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-9770호, 2005.10.17.)

CASE 12

질의내용	기존 건축물이 건축한계선에 저촉되어 있고 증축되는 부분도 지구단위계획(건축한계선)에 저촉될 경우 구도시계획위원회심의를 거쳐 지구단위계획지침의 적용을 유보할 수 있는지 여부 // 기존 건축물에 대하여는 지구단위계획(건축한계선 저촉)지침의 적용을 구도시계획위원회 심의를 거쳐 유보할 수 있으나, 증축 부분에 대하여는 지구단위계획운영지침에 맞게 건축하여야 하는지 여부 // 기타 증축되는 부분 뿐만 아니라 기존 건축물에 대하여도 지구단위계획운영지침(건축한계선)에 맞게 계획하여야 증축이 가능한지 여부

| 회신내용 | 이수지구단위계획구역 지구단위계획시행지침 제41조규정은 기존 건축물에 대한 규제사항으로서, 기존 건축물 증축시 증가되는 연면적이 50% 미만이거나, 증가되는 연면적이 기존 연면적을 초과하지 않을 경우 기존 건축물에 대한 동지침 적용에 대하여 구도시계획위원회 심의를 거쳐 부분적으로 유보할 수 있도록 규정한 것이며, 이 경우 새로이 증축되는 부분은 지구단위계획에 적합하게 건축하여야 하는 것임.

(서울시 도시관리과-1883호, 2005.05.25.)

CASE 13

질의내용	건축법상 대지안의 공지규정 적용방법

| 회신내용 | 2006. 5. 9 시행 건축법령에 “대지안의 공지 기준”규정을 도입 운용하고 있는 바, 이는 최소한의 공간을 두어 일조·프라이버시·통풍 등의 확보로 주거환경 향상과 주민 분쟁을 감소시키고 화재 발생시 화염 확산 방지 및 피난로 확보 등을 위한 것임.

따라서 동규정은 대지 안에 최소한의 공지를 확보할 수 있도록 건축선의 정의를 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'이 아닌 '건축법'상의 건축선으로 명확히 하기 위해 '건축법 제36조에 따른 건축선'임을 명시한 바 있음. 그러나 동조 제2항의 경우에는 대지내 이미 공지가 확보된 경우이므로 동 규정에서의 '제36조'는 '제36조제1항'으로 볼 수 있을 것이니 시행에 차질이 없도록 조치하기 바람.

(건교부 건축기획팀-2931호, 2006.05.10.)

CASE 14

질의내용	지구단위계획구역 지정 전 허가되어 공사 완료된 건축물로서 현재 지구단위계획상 건축한계선 지정(도로 중심에서 3m)에 건물 일부가 저촉되는데 이 경우 양성화 여부 // 미관지구에서 기존1층이 미관도로에 접하여 건축되었으며 2층이 수직증축된 건축물로서 2층 부분을 양성화할시 미관지구 후퇴선(3m)에 관계없이 특정건축물로 양성화 가능여부 // 5층(1세대)의 세대전용면적이 85㎡를 초과된 5층 다세대 주택 건축물로 2,3,4층이 세대 증가로 인하여 불법건축물이 되어 2층,3층,4층 세대 증가부분을 특정건축물 정리에 의한 특별법에 의거 양성화가 가능하다고 사료되어 양성화 가능 여부

| 회신내용 | 2005.11. 8 제정된 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」(2006. 2. 9 시행) 및 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법시행지침(건교부)」에 따르면 “특정건축물”이라 함은 건축법 제18조를 위반하여 사용승인을 득하지 못한 경우로서 동법에 의한 양성화 대상을 건축법 위반사항으로 한정하고 있으니 보다 세부적인 사항은 관한 자치구청에 확인 바람.

(서울시 도시관리과-8483호, 2006.09.11.)

CASE 15

질의내용	제1종 지구단위계획구역으로서 도로에 접한 대지에 폭 10m의 건축한계선으로 구획된 전면공지를 연결녹지, 공공공지, 공개공지 또는 공원으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획에서 전면공지라 함은 건축한계선 지정으로 생겨난 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지를 말하는 것이며 통상 공개공지 등과는 그 성격 및 조성지침이 달리하므로 이를 동일한 시설로 보기는 어려울 것으로 사료되니 보다 상세한 사항은 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-11209호, 2006.11.30.)

CASE 16

질의내용	지구단위계획구역내 건축한계선이 지정된 대지에 『서울시 도시계획조례』 제46조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 규정을 포괄적으로 해석하여 적용할 수 있는지

| 회신내용 | 건축한계선 후퇴부분에 시설물 설치 가능여부에 대하여는 당해 지구단위계획시행지침에 규정된 내용대로 운영되어야 할 것임.

참고로 「서울시 민간부문 지구단위계획 시행지침」 제35조에 '전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 조경을 위한 식수를 하는 때, 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다'로 규정되어 있음

(서울시 지구단위계획과-6489, 2013.07.02.)

CASE 17

질의내용	건축물 후퇴부분에 장애인편의시설(경사로 및 손잡이) 설치 가능한 지

| 회신내용 | 건축 한계선의 지정은 간선가로변으로 연속적인 가로경관과 개방감을 확보하고 쾌적한 보행 공간 조성이 목적이고, 지구단위계획 지침에도 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다고 규정하고 있으므로 건축선 후퇴부분에 경사로 및 손잡이 설치는 바람직하지 않은 것으로 사료되나 지구단위계획의 지침적용 등 구체적인 사항은 처분권자와 협의하시기 바람

(서울시 도시관리과-3322, 2015.03.05.)

CASE 18

질의내용	지구단위계획구역 내 지상1층에서 옥탑층까지의 계단실이 건축한계선에 저촉되는 기존 건축물의 옥탑층을 증축(기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡ 이내)하는 경우 옥탑층(증축하는 층)의 계단실 부분도 기존건축물의 일부로 보아 자치구 도시계획위원회 자문을 거쳐 지구단위계획의 적용 완화(건축한계선 미준수 허용) 여부를 결정할 수 있는지

| 회신내용 | 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 500㎡이내인 경우에는 자치구 도시계획위원회 자문을 거쳐 지구단위계획 및 운영지침 완화여부를 결정토록 한 지구단위계획 시행지침(기존건축물에 대한 특례조항)은 지구단위계획의 결정으로 인해 적법한 건축물이 그 계획 내용에 부합하지 않게 되었을 때도 지구단위계획 구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위에서 자치구 도시계획위원회의 자문을 거쳐 증축을 허용하겠다는 취지로 보아야 할 것임

따라서, 증축하는 부분(기존 건축물 이외로 새로이 추가하여 건축행위가 이루어지는 부분)이 건축한계선에 저촉되지 않는다면 기존 건축물의 옥탑(계단실) 부분에 대하여 자치구 도시계획위원회 자문을 거쳐 적용완화(건축한계선 미준수 허용)를 결정할 수 있을 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-15602, 2015.10.21.)

❼ 결정(변경), 변경 제한 등

CASE 1

질의내용	「도시계획법 시행령」 제41조 제2항 제3호의 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경에 대하여 2001. 6.15. 개정 도시계획조례에 규정함으로써 이의 변경절차가 완화되었으나, 일부 지구의 지구단위계획상 대지 면적의 최소한도를 정한 민간부문시행지침의 규정으로 인하여 그 실효성이 없어 이를 변경하고자 하는 경우의 절차

| 회신내용 | 「도시계획법 시행령」 제41조제2항제3호의 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경이 경미한 사항으로 규정되어 있고 이를 조례에 규정함으로써 일부 절차의 생략 및 자치구청장이 변경할 수 있도록 위임하였다고 할지라도 변경요건에 충족하는 경우에만 그 변경이 가능한 것임. 지구단위계획(종전 도시설계) 수립 당시 대지면적의 최소한도를 지구단위계획으로 정한 것은 그 취지가 있을 것이며, 현행 「건축법」상 관련 규정이 삭제되었다고 할지라도 지구단위계획은 유효한 것이므로 이를 변경하는 것은 신중을 기할 필요가 있다고 사료되며, 그 변경 절차는 지구단위계획의 경미한 사항에 포함되지 아니한 이상 지구단위계획의 수립과 동일한 절차를 이행하여야 할 것임.

(서울시 도관 58410-2513, 2001. 8.10.)

CASE 2

질의내용	도시계획수립지침 제1편 총칙 제4장 도시계획의 변경제한 제1절 기본원칙 1-4-1-2 규정에 의하면 도시계획은 원칙적으로 결정된 날로부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없도록 되어 있고, 동 제2절에서는 변경 제한의 예외규정을 두고 있으며, 건설교통부 도시 58400-436(2001.5.11.)호로 유권해석한 바에 의하면 종전 건축법령의 "도시설계"에 의하여 수립된 지구단위계획은 당해 도시계획위원회에서 변경의 불가피성을 인정하는 경우에는 변경이 가능하도록 하였는 바, 이 경우 종전 "상세계획"에 의하여 수립된 지구단위계획도 도시계획위원회에서 변경의 불가피성을 인정하는 경우 변경이 가능한지 여부

| 회신내용 | 건설교통부 도시 58400-436(2001. 5.11)호에 의하면 종전 건축법령의 도시설계에 의하여 수립된 지구단위계획은 당해 도시계획위원회에서 변경의 불가피성을 인정하는 경우에는 변경이 가능하도록 한 바 있음. 이는 현행 도시계획법 부칙 제7조 규정에 의거 종전 건축법에 의한 도시설계를 현행 도시계획법령에 의한 지구단위계획으로 본다 할지라도 "도시설계"는 도시계획 결정으로 된 것이 아니므로 도시계획수립지침 제1편 제4장 제2절의 변경제한의 예외에 해당되지 않은 경우에도 예외를 인정토록 유권 해석한 것으로, 이 경우에도 지구단위계획구역내 용도지역의 변경·도시계획시설의 변경·지구단위계획구역의 경계와 관련한 변경 등 지구단위계획을 근본적으로 변경하는 사항 등은 이에 해당하지 아니함을 알려드리니 착오없기 바람.

따라서, 종전 도시계획법령에 의하여 도시계획 결정으로 수립된 "상세계획"은 도시계획 변경제한 예외에 해당되는 경우에만 (변경 제한기간 내에) 변경이 가능함.

(건교부 도시58450-945, 2001.10.08.)

CASE 3

질의내용	「도시계획법」 제44조 또는 동법 부칙 제7조제2항 규정에 의하여 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획 결정의 효력이 상실되는 구역에 대하여 실효고시와 동시에 구역 지정에 관한 도시계획 결정고시를 할 수 있는지 // 2000. 7. 1.이전 도시설계(지구단위계획)구역으로 지정되었으나 2002. 6.30.까지 지구단위계획 결정·고시되지 아니하여 구역 지정이 실효되는 대규모 아파트단지(개포지구)의 경우 단지별 주민제안에 의한 방법으로 다시 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립을 추진할 수 있는지 // 도시계획조례시행규칙 제22조제4항 규정에 "시도시계획위원회 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없는 한 5년 이내에 동일안건으로 시 도시계획위원회에 재상정을 금지한다"고 규정되어 있는 바, 여기서 "동일안건"에 지구단위계획(안)의 조정(변경)도 포함되는지 여부

| 회신내용 | 미리 도시계획의 실효를 전제로 도시계획 결정 절차를 추진하는 문제와 실효시점 까지는 도시계획의 효력이 유지되고 있는 상황에서 동일한 내용의 도시계획을 결정하기 위한 법정 절차를 추진하는 것은 합리적이지 않다고 봅니다. 다만, 이 건과 같은 경우는 택지개발예정지구로 지정되어 현재에도 택지개발촉진법에 의해 결정된 택지개발계획은 유효하므로 실효고시 직후 재결정을 추진한다하여도 계획의 영속성은 유지될 것으로 판단되며, 도시관리 목적상 필요에 따라서는 도시계획법 제49조 규정에 의한 개발행위허가 제한의 조치를 취하고 절차를 이행하는 방안도 검토할 수 있을 것임.

택지개발계획은 지구 전체를 대상으로 토지의 이용과 기능의 안배, 도시기반시설의 배치를 계획하는 것이므로 각 단지별로 독자적인 계획을 수립하는 경우 전체 지구와의 유기적 연계성이 상실될 가능성이 있고, 결과적으로 과밀로 이어질 가능성이 크므로 지구 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립·관리하되 사업의 추진은 단지별로 시행하여도 무방할 것임.

현행 주민 제안에 의한 지구단위계획의 수립은 개발수요의 예측 불가, 예산상의 문제, 입안과정에서 토지소유자와의 이해관계 대립 등의 문제를 해소하기 위한 방안으로서 이용되고 있으나, 반면 계획의 일차적 주체가 주민들이고 계획 수립에 소요되는 비용도 주민들이 부담하는 관계로 사업성 확보 차원에서 입안될 개연성이 매우 큼.

따라서 도시관리상의 문제 조정 및 입안·결정권자와 갈등을 빚을 소지가 많은 점 등 여러 측면을 감안 할 때 이미 개발의 수요가 예측되는 개포지구와 같은 경우에는 지구 전체를 대상으로 귀구에서 직접 입안하여 지구단위계획을 수립하는 것이 바람직할 것임.

도시계획위원회에서 결정 또는 부결된 사항에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 5년이내에 재상정을 금지한 취지는 앞에서 검토한 바와 같으며, 일반적으로 도시계획수립지침 1-4-2-1에 해당하는 경우는 도시계획결정 5년 이내에도 변경할 수는 있되, 공익적 차원에서 특히 불가피한 경우를 제외하고는 도시계획의 안정성과 신뢰성 확보를 위해 제한적으로 운용되어야 하고, 참고로 도시계획위원회 자문 또는 심의 내용을 반영하여 조정한 안건의 재상정은 동규정과 관계없이 가능할 것임.

(서울시 도관 58410-688호, 2002.03.04.)

CASE 4

질의내용	「도시계획법」 제20조 규정에 의거 지구단위계획구역의 지정에 관하여 주민제안을 하고자 하는 경우 토지소유자 등의 동의요건은

| 회신내용 | 도시계획수립지침(2000.9. 건설교통부) 8-1-2-2의 ⑷ 규정에 의거 지구단위계획구역의 지정을 제안하고자 하는 경우에는 제안한 지역의 대상 토지면적의 80% 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 하며, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산 관리청과의 사전 협의가 있어야 함.

이는 「주택건설촉진법」 등에 의한 재건축 결의율과는 반드시 일치할 수는 없는 것이므로 재건축조합 설립인가를 받은 경우에도 위 규정에 의한 동의요건을 충족하여야 하는 것인 바, 만약 조합 설립인가를 받지 아니한 경우라면 재건축 결의와 동시에 지구단위계획구역 지정의 제안을 위한 동의를 동시에 받는 것이 여러 가지로 편리할 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-742호, 2002.03.08.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획이 결정된 면목생활권중심 지구단위계획구역내에 위치한 면목역(지하철7호선) 지하철 출입구 주변일대의 환경정비와 휴식 및 지역 문화공간 조성을 위하여 도시계획시설(공공공지)을 신설코자 할 경우 도시계획통제규정(5년이내 변경불가)을 적용 받는지 여부와 변경 가능시 결정 절차는 // 공공공지 신설로 인하여 면목동 120-3번지(2,169㎡)의 일부(120㎡)가 공공공지로 편입될 경우 대지내 공지면적(면적공지)을 감해주어야 하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획이 결정된 구역내에서 도시계획시설(공공공지)을 신설코자 하는 경우에는 도시계획수립지침(건교부) 1-4-2-2(2)호 규정 "도시계획시설의 신설을 위하여 도시계획의 변경결정이 불가피하다고 인정되어 ~ 도시계획 결정권자와 협의한 경우" 5년 이내에 변경 가능토록 정하고 있으므로 주변지역의 환경정비와 휴식 및 지역 문화공간 조성을 위한 도시계획시설(공공공지)의 신설이라면 가능하다고 판단되며, 이의 결정절차는 도시계획 결정절차(시장 권한사항)에 의함.

기 결정된 면목생활권 지구단위계획에서는 구체적인 면적공지의 면적이 결정되지 않았으나, 민간부분 시행지침 제22조(면적공지)에서 "면적공지의 위치는 권장하며, 대규모 필지에 지정된 공지의 면적은 지정하여 규제(최소규모 25㎡, 전면 폭 3m이상)"토록 하고 있으므로 시도시계획위원회에서 공공공지 신설사항과 병합심의하여 처리함이 타당한 것으로 판단됨.

(서울시 도관 58410-992호, 2002.03.27.)

CASE 6

질의내용	지구단위계획구역내 철도역사 등 국가계획이 미확정 되었거나 지하철역사 출입구 계획 등이 미결정되어 계획 수립이 곤란하므로 법정기한(`02.06.30)내 당해 획지에 대해서는 용도지역 세분 등 지구단위계획 결정없이 유보지역으로만 표기하여 지구단위계획을 결정·고시하는 경우 해당획지의 지구단위계획이 결정된 것으로 볼 수 있는지 여부

| 회신내용 | 국가계획이 미확정되는 등 부득이한 사유로 법정기한내 계획수립이 곤란한 경우라면 당해지역을 지구단위계획수립지침 제15절에서 제시한 특별계획구역으로 지정하여 전체 지구단위계획을 결정하면 될 것이니 참고하시기 바람.

(건설교통부 58407-306호, 2002.03.25.)

CASE 7

질의내용	서울시의「지구단위계획도서 및 계획설명서 작성·운영기준(2001.6.)」상 '대지안의 공지에 관한 사항'은「운영지침으로 정하여 운영할 사항」으로서 그 변경에 관하여는 자치구청장이 그 처리권자인 바, 당해 지구단위계획의 민간부문 시행지침상 '대지안의 공지에 관한 사항'으로 '보차혼용통로의 조성방식', '공공공지의 조성방식' 및 '합벽건축에 관한 사항'이 규정되어 있는 경우 이의 변경 처리권자는

| 회신내용 | 우리 시에서는 2001.6. 위 지침을 제정하면서 도시공간의 형태·성격 및 시스템과 관련 된 사항은 시장이, 건축물의 세부적인 설계기준과 관련 된 사항은 자치구청장이 그 변경에 관하여 처리하도록 규정하였음.

동 지침에 의하면 통로의 성격·설치계획, 공개공지의 위치 등은 시장이, 공동건축·공개공지의 조성방법·대지안의 공지에 관한 사항 등은 자치구청장이 변경할 수 있도록 규정하고 있는 바, 질의의 규정이 비록 당해 지구단위계획의 민간부문 시행지침상 '대지안의 공지에 관한 사항' 항목에 규정되었다고 할지라도 그 규정하고 있는 내용과 성격에 따라 판단하여야 할 것임.

(서울시 도관 58410-1944호, 2002.06.04.)

CASE 8

질의내용	개포택지개발지구(단독주택용지) 지구단위계획구역의 경우, 동법 제42조 제2항에 의거 다시 지구단위계획구역으로 재지정하여야 하는지 여부 // 반드시 재지정하여야 한다면, 서울시 “공동주택건립 관련 지구단위계획 주민제안서 예시”와 같이 지구단위계획구역 지정과 지구단위계획 수립을 동시에 추진할 수 있는지 여부 // 지구단위계획구역이 실효가 되면 건축허가제 한도 자동 소멸되는지 아울러 지구단위계획구역 재지정하는 기간동안에 건축허가 처리 요령

| 회신내용 | 「도시계획법」 제42조 제2항에서 재개발구역, 대지조성사업지구, 택지개발사업지구, 주거환경개선지구는 사업이 완료된 후 10년이 경과된 때에는 지구단위계획구역으로 지정토록 되어 있으므로 실효 후에는 다시 지정해야 할 것임.

공동주택건립과 관련 하여 지구단위계획구역과 지구단위계획을 동시에 제안할 수 있도록 한 취지는 구역지정과 계획 수립시 중복되는 절차를 줄여 기간을 단축하기 위한 것으로 동시에 추진할 경우 발생하는 문제점이 없다면 동시에 추진하는 것도 가능하리라 사료됨.

「도시계획법」 제44조 및 동법 부칙 제7조제2항에서 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시계획결정의 효력이 상실되는 규정을 두게 된 취지는 계획 수립의 장기화로 인한 주민의 재산 피해와 민원을 최소화하기 위한 것으로서 일정기간이 지나면 도시계획 결정은 자동으로 효력이 상실되도록 하고 있음. 건축법 제12조 및 동법시행령 제13조 규정에 의해서 건축허가를 제한한 목적이 소멸되었다면 지구단위계획구역 실효고시와 동시에 건축허가제한도 해제하는 것이 바람직할 것으로 사료됩니다. 또한, 실효된 지구단위계획구역을 재지정하는 기간동안의 건축허가 처리에 대해서는 지구단위계획구역이 실효되었다 하더라도 기존 택지개발사업의 승인내용에 부합되는 범위 안에서 건축허가를 하는 등 토지이용을 관리해야 할 것임.

(서울시 도관 58410-2155호, 2002.06.20.)

CASE 9

질의내용	「도시계획법시행령 제21조제1항 규정에 의하면 법제20조제1항 규정에 도시계획입안의 제안을 받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제안일로부터 60일 이내에 도시계획입안에의 반영 여부를 제안자에게 통보하여야 하나, 다만, 관계행정기관의 장과 협의하거나 제안자와 비용 분담에 관하여 협의하여야 하는 경우에는 그 협의기간을 제외토록 하고 있는바, 주민제안을 도시계획 입안에 반영할 것인지 여부를 결정함에 있어서 도시계획위원회 자문을 거치는 경우 그에 소요되는 기간을 제안서 처리기간(60일)에서 제외할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 주민의 도시계획입안 제안과 관련 그 반영 여부를 통보하여야 하는 기간 산정시 도시계획위원회 자문을 거치는 기간을 관계행정기관의 장과 협의하는 기간으로 볼 수 없는 것임.

(건설교통부 58450-900호, 2002.09.25.)

CASE 10

질의내용	제1종지구단위계획수립지침 제6절(주민제안) 2-6-3.에 의해 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단하여 변경입안을 주민이 제안하는 경우, 그 주민제안도 동지침 2-3-13. 지구단위계획의 변경제한의 예외규정에 포괄되는 것으로 보아 5년 이내에 변경이 가능한지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 관계법령 및 조례의 제·개정, 도시계획 및 도시계획사업의 변경 기타 당해 구역 및 인근지역의 여건변화 등으로 필요한 경우에는 변경할 수 있도록 되어 있음.

여기서 여건변화로 인한 지구단위계획 변경과 주민이 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단하여 변경입안을 제안하는 것이 반드시 일치한다고 볼 수는 없으므로 변경제한규정의 원칙과 당초의 결정취지, 변경제안의 이유와 내용 등을 사안별로 구체적, 종합적으로 검토하여 당해 지구단위계획의 결정권자인 귀 시에서 판단하여야 할 것임.

(건설교통부 58407-291호, 2003.02.28.)

CASE 11

질의내용	2000년 개정이전 「도시계획법」에 의거하여 `94년 7월 일단의 "주택지조성사업지구"로 지정 및 지구단위계획구역(종전 도시설계)로 지정되고 주택지조성사업(양천구 목동 중심축 제1구역)을 시행하기 위한 주택지조성사업조합을 구성하여 구청(양천구)으로부터 주택지조성사업 시행자로 지정 받아 현재 도시계획사업을 진행 중에 있는바, 이때에 지구단위계획 입안을 주민제안 하고자 하는 경우 토지소유자 동의요건(제1종 지구단위계획수립지침 2-6-4 3호)에 있어 대상토지면적 80% 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 득하여 가능한 것인지 아니면 기 구성된 조합의 정관에 따라 총회 결의로서 가능한 것인지

| 회신내용 | "제1종지구단위계획수립지침(건설교통부 2003.1.1) 2-6-4 제3호"에서 지구단위계획 입안에 관한 주민제안시 토지소유자의 동의요건에서 "제안한 지역의 토지면적(국공유지의 면적은 제외)의 80%이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 하나, 재개발조합 등 관계법령에 의한 조합이 조합원 총회의 결의를 통해 제안한 경우에는 그러하지 아니하다" 라고규정하고 있는바, 질의의 경우 종전 도시계획법에 의하여 인가된 조합(일단의 주택지조성사업)이라면 지구단위계획 입안에 대한 주민제안시 정관에 따라 조합원 총회의 결의를 통해 제안할 수 있는 것이나, 보다 구체적인 사항은 정관내용, 결의사항 등을 정밀 검토하여 처리할 사안이므로 당해 조합설인가 및 지구단위계획의 입안권자인 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도관 58410-504호, 2003.03.05.)

CASE 12

질의내용	이미 수립된 지구단위계획의 변경(도로 폐지 및 신설, 보차혼용통로 폐지, 건축한계선 변경, 공공보행통로 신설 등 도시관리계획의 변경을 수반하는 대지규모 상한을 초과하는 공동개발) 입안을 주민이 제안할 경우 지구단위계획의 변경제한(5년 이내의 변경 제한)을 적용하여 도시관리계획의 변경이 불가한 것인지 여부 ※ 당해 지구단위계획에서 대지규모 상한을 초과하는 공동개발의 경우 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 가능토록 규정됨.

| 회신내용 | 「제1종지구단위계획수립지침」 제2-3-13호규정에 따라 지구단위계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년이내에는 이를 변경하지 않는 것으로 하되, 관계법령 및 조례의 제·개정, 도시계획 및 도시계획사업의 변경 기타 당해구역 및 인근 지역의 여건변화 등으로 필요한 경우에는 이를 변경할 수 있도록 되어 있고, 동지침 제2-6-3호에 의하여 주민은 이미 수립된 지구단위계획이 불합리하다고 판단되어 주민 합의로 이의 변경에 관한 입안을 요청할 수 있도록 하고 있음.

이때에 주민의 제안사항이 지구단위계획의 변경 제한의 예외 규정과 반드시 일치한다고 볼 수는 없을 것이므로, 변경 제한규정의 원칙과 당초 지구단위계획의 결정 취지, 구체적인 지구단위계획의 변경입안 제안의 이유와 내용 등을 종합검토하여 입안여부를 판단하여야 할 것임.

(서울시 도관 58410-2417호, 2003.10.07.)

CASE 13

질의내용	제1종지구단위계획(종전 상세계획)이 수립된 구역안에서 지구단위계획의 변경이 수반되는 기존의 단독주택 재건축을 위하여 도시및주거환경정비법 제4조에 의한 정비구역으로 지정·고시되는 경우 제1종지구단위계획이 변경·결정된 것으로 보아야 하는지

| 회신내용 | 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조제4항에 의하면 정비구역 지정 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보도록 하고 있음.

따라서 제1종지구단위계획이 수립된 구역안에서 주택재건축 정비구역의 지정 또는 변경 지정에 대한 고시가 있는 경우 제1종지구단위계획이 변경·결정된 것으로 보아야 할 것으로 사료 됨.

(서울시 도관58410-2291호, 2003.09.22.)

CASE 14

질의내용	1필지의 토지에 대하여 지구단위계획에서 4개 필지로 분할하여 대지(2필지), 도로(1필지), 공공공지(1필지)로 토지이용토록 획지계획 되어 이에 따라 건축을 위한 측량결과 계획된 획지면적에 비해 도로부분은 증가되고 대지부분과 공공공지부분은 그 면적이 감소 되는바, 건축할 대지 1필지의 획지면적을 측량결과 면적(1477㎡)의 10% 범위내에서 당초 획지계획면적 1623㎡로 변경하고 하고자 하는데 이때에 공공공지부분은 부득이 10% 범위 내에서 축소되는 경우 지구단위계획의 경미한 변경에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제4항 제3호 규정에 따라 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우에는 지구단위계획의 경미한 변경사항에 해당(10%이하는 자치구청장권한) 됩니다. 다만 질의하신 경우 획지면적의 변경으로 감소되는 공공공지가 도시계획시설 부지인 경우에는 동 시행령 제25

조 제4항 제1호 규정(도시계획시설 부지 면적의 5퍼센트 미만인 변경 등)에도 적합하여야 하는 것임을 알려 드리오니, 보다 구체적인 내용에 대해서는 당해 지구단위계획의 운영자인 관할 구청장과 협의 바람.

(서울시 도관58410-2076호, 2003.08.23.)

CASE 15

질의내용	주민제안에 의해 도시관리계획 수립절차를 거쳐 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)이 결정고시된 구역에서 사업주체(토지 소유자)의 사정에 의해 소유권 변경을 하고자 하는 경우 별도의 도시관리계획 변경절차를 거쳐야 하는지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획의 수립(변경)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제24조에 의한 도시관리계획안의 입안, 동법 제28조에 의한 주민의견청취 및 동법 제30조에 의한 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정토록 되어 있는 도시관리계획으로서 당해 지구단위계획에서 특별한 명기가 없는 한 동법에서는 사업주체 및 토지소유자 변동관계에 대해서는 별도 규정을 두고 있지 않음.

(서울시 도시관리과-5544호, 2006.06.16.)

CASE 16

질의내용	제1종지구단위계획구역내 특별계획구역을 주민제안을 통해 다수의 구역으로 분리하거나 해제하는 것이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조에 따르면 도시관리계획의 변경을 위한 주민제안이 가능하도록 하고 있으며, 주민제안이 있을 경우 제안을 받은 입안권자는 입안여부를 판단하여 제안일로부터 60일이내에 제안자에게 통보하도록 되어 있음.

또한 주민제안을 위한 세부적인 절차는 제1종지구단위계획수립지침(건설교통부, 2005. 5.6)에 따르되 최종적인 입안여부는 입안권자가 판단할 사항으로 사

료되니 귀하께서 제안하고자 하는 내용을 명확히 하여 입안권자인 자치구청장과 협의 바람. 아울러 도시관리계획수립지침(건설교통부, 2004. 6.15)에 따르면 도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내에는 이를 변경할 수 없도록 하고 있음.

(서울시 도시관리과-1011호, 2007.01.26.)

CASE 17

질의내용	용도지역만 지정된 지구단위계획구역안의 지구단위계획 입안시 용도지역을 세분하여 지정하는 내용을 포함하는 경우 지방의회의 의견을 들어야 하는지

| 회신내용 | 「도시계획법」 제22조제5항 및 동법시행령 제22조제7항제1호 규정에 의하면 법 32조내지 제35조 규정에 의한 지역 · 지구 또는 구역의 지정 및 변경지정은 지방의회의 의견을 듣도록 되어있고, 건설교통부 지구단위계획수립지침 3-2-3 규정에 의하면 지구단위계획으로 주거 · 상업 · 공업 · 녹지지역과 용도지구 사이의 용도변경은 할 수 없으나, 다만, 주거 · 상업지역 등 용도지역 · 지구의 테두리 안에서 세분화된 용도지역을 변경하는 것(예, 일반공업지역→준공업지역)과 세분화된 용도지구를 변경하는 것(예, 일반미관지구 →중심미관지구)은 할 수 있도록 되어 있음.

따라서, 이미 지구단위계획구역 안의 주거 · 상업 · 공업 · 녹지 등의 지역은 지방의회의 의견을 들어 지정된 것이므로, 지구단위계획으로 변경이 가능한 세분화된 용도변경은 지방의회의 의견을 반드시 들어야 할 필요는 없을 것임.

(건교부 도시 58450-435호, 2001.05.11.)

CASE 18

질의내용	○○지구단위계획에서 '대지의 분할, 교환에 관한 사항'을 경미한 사항으로 결정하였는 바, 당해 구역내 대지를 대지와 기반시설(도로)로 분할하는 경우도 지구단위계획의 변경(경미한 사항)에 해당 하는지

| 회신내용 | 대지를 대지와 기반시설(도로)로 분할하는 경우도 ○○지구단위계획에서 정한 대지의 분할, 교환에 관한 사항에 해당하므로 당해 지구단위계획민간부문 시행지침 제42조(지구단위계획의 경미한 변경)에 따라 처리하여야 함

(서울시 지구단위계획과-9573, 2013.09.30.)

CASE 19

질의내용	개발행위허가 신청지역을 지구단위계획구역에 포함하여 변경하는 것이 『도시계획조례』권한위임사무 4항 자목의 '지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획 변경'에 포함되는 경미한 사항인지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제25조제4항제10호에 '지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경 포함시 5%) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경'은 경미한 사항으로 규정되어 있음

'지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 동 변경 지역 안에서의 지구단위계획의 변경(용도지역이 세분 또는 변경 제외)'은 구청장 위임 사무임

(서울시 지구단위계획과-2943, 2014.03.21.)

CASE 20

질의내용	지구단위계획구역 내 입체 결정된 도시계획시설(지하도로)을 일부변경한 후 엘리베이터를 설치하는 것이 경미한 변경인지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제25조제4항에 의거 도시계획시설 부지면적의 5%미만인 경우 경미한 사항으로 처리가능하나 그로 인해 기 결정된 지구단위계획의 변경이 수반될 경우에는 별도 검토가 필요함

(서울시 지구단위계획과-3102, 2014.03.25.)

CASE 21

질의내용	지구단위계획 지정용도 위반사항에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제141조에 의거 벌금형 처분되고 그 이후에도 계속하여 지정용도에 맞지 않는 용도(벌금형에 처해질 당시의 용도)로 사용하여 적발된 경우 이를 다시 같은 법령에 따라 고발하는 것이 적법한지 (헌법에서 보장하는 일사부재리 원칙에 위배되는지 여부 등).

| 회신내용 | 위법상태가 시정되지 않고 건축주가 시정하지 않고 건물을 불법용도로 사용하는 경우, 처분권자는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제133조제1항제4호에 따라 필요한 처분을 할 수 있고, 건축주가 처분을 불이행하는 경우 다시 동법 제142조에 따라 처벌받을 수 있는 것으로 반복적용이 가능할 것으로 판단되나 이에 대한 이행여부 등에 대하여는 해당 처분권자가 판단하여야 할 사항임

(서울시 도시관리과-883, 2015.01.21.)

CASE 22

질의내용	『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제26조는 대상 토지면적의 3분의 2이상 동의를 얻어 지구단위계획의 변경을 제안하도록 규정되어 있는바, 공동개발(지정) 해제를 할 경우에도 대상 토지면적의 3분의 2이상 동의가 적용되는지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제26조 및 동법시행령 제19조의2에 지구단위계획의 변경에 관한 사항의 입안을 제안하려는 자는 대상 토지면적의 3분의 2 이상 토지소유자의 동의를 받도록 규정되어 있는 바

공동개발(지정) 변경의 경우 지구단위계획의 변경에 관한 사항에 해당되므로, 질의의 경우 제안한 지역의 대상 토지면적의 3분의 2 이상 토지소유자의 동의가 있어야 할 것임

(서울시 도시관리과-13626, 2016.12.12.)

CASE 23

질의내용	『서울시 도시계획조례』제68조(권한의 위임)와 지구단위계획 지침에서 정하는 사항에 따라 건축선 결정사무를 자치구 위임사항으로 보아 區 도시·건축공동위원회에서 경미한 사항으로 지정할 수 있는지

| 회신내용 | 『서울시 도시계획조례』 제68조 및 동 조례 별표4 제4호바목의 규정에 따라 건축선(건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 포함) 신설, 변경, 폐지에 관한 사항은 구청장에게 위임되어 있음

또한, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조제4항에서 지구단위계획중 경미한 변경은 '건축선의 1m 이내의 변경인 경우'와 '지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역·지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항은 제외)라고 규정하고 있음

따라서, 건축선은 1m 이내의 변경인 경우 경미한 변경에 해당되나, 이를 초과

하는 변경 또는 신설의 경우에는 구청장 위임사항으로 도시관리계획 변경결정 절차를 이행함이 타당할 것임

(서울시 도시관리과-2779, 2017.03.09)

CASE 24

질의내용	『도시재정비 촉진을 위한 특별법』제7조 규정에 따라 지정 목적을 달성할 수 없어 재정비촉진지구의 지정 해제 결정으로 재정비촉진계획으로 결정된 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)이 환원되는지 여부

| 회신내용 | 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도촉법"이라 한다) 제7조제2항 및 제3항에 따르면 시·도지사 또는 대도시 시장은 그 밖에 재정비촉진사업의 추진 상황으로 보아 재정비촉진지구의 지정 목적을 달성하였거나 달성할 수 없다고 인정하는 경우, 지방도시계획위원회 또는 제34조에 따른 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구의 지정을 해제할 수 있으며, 재정비촉진지구의 지정이 해제된 경우 재정비촉진계획 결정의 효력은 상실된 것으로 보고 있으나

재정비촉진지구의 해제 결정으로 재정비촉진계획으로 결정된 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)이 환원되는지 여부에 대하여 도촉법에 별도 규정되어 있지 않음

(국토교통부 주택정비과-2108, 2014.07.11.)

❽ 공동주택 건립(지구단위계획 의제)

CASE 1

질의내용	2000.12.20.이후 주택건설사업을 시행코자 관할구청의 지침에 따라 2001. 2월 구 도시계획위원회 심의를 받았으나 용적률 및 층수 조정, 진입로 문제 등으로 재심 결정 이후 이를 보완하여 2001.11월 재신청코자 하는 바, 이 경우 2001. 4.25.자「공동주택관련 지구단위계획구역 지정대상 등 조정·개선방안」의 "건축심의 완료분에 대한 경과조치"의 적용을 받을 수 있는지 여부 및 지구단위계획을 수립하지 아니하고 사업 시행 가능 여부

| 회신내용 | 우리 시에서는 2000.12.20.부터 「도시계획조례시행규칙」 제4조 규정(사업부지 반경 200미터이내에 4층이하 건축물의수가 70%이상인 경우)에 해당하는 지역에서 아파트를 건축하고자 하는 경우와 사업부지 면적 1만㎡이상 또는 건립 세대수 300세대이상인 재건축의 경우에는 지구단위계획을 수립하여 사업 시행토록 의무화하고 있으며, 다만, 2000.12.20.전 건축계획심의 신청하여 2001. 4.25.현재 심의 완료한 사업과 위에 해당하지 아니하는 재건축사업의 경우에 대하여는 구 도시계획위원회 심의를 거쳐 지구단위계획으로 추진 여부를 결정토록 하였는 바, 질의의 경우는 경과조치에 해당하지 아니하는 것으로 판단되니 보다 구체적인 사항은 관할구청장의 협조를 구하시기 바람.

(서울시 도관 58410-3784호, 2001.11.30.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획이 수립된 지구단위계획구역(종전 도시설계구역)·준주거지역안에서 지구단위계획 변경(공동개발)을 통해 주거복합건물(1·2층 : 판매시설, 3~15층 : 공동주택)을 건축하고자 하는 경우 위 지침을 적용해야 하는지 여부 // 위 지침 제6호 도시경관에 관한 사항 중 "연접부경관계획 기준-1 : 인접대지경계선과 직접 접하는 경우"의 기준을 적용함에 있어 저층부의 비주거 부분도 건축한계선 6m를 적용해야 하는지 여부 // 13층 이상 건축물의 각 부분은 인접대지경계선으로부터 수평거리의 4배 이내로 한다고 규정하고 있는 바, 여기서 높이 산정시 비주거부분(1·2층)도 높이에 산입하는지 여부

| 회신내용 | 도관58410-2824(2001.9.7.)호 「공동주택관련 지구단위계획 운영에 관한 세부지침」에 의거 기 지구단위계획이 수립된 구역안에서 필지합병 등을 통한 공동주택을 건축하고자 하는 경우 지구단위계획의 변경을 위한 구 도시계획위원회 심의시 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」을 준수하여 사업계획을 수립토록 하는 조건을 부여하도록 규정하고 있음.

「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침」제6호 "도시경관에 관한 사항"중 연접부 경관계획(기준-1)은 주거복합건물을 포함한 주거지역안의 모든 공동주택에 대하여 적용하는 것이며, 주거복합건물의 경우 저층부 비주거부분에 대한 건축한계선 적용의 예외나 높이 적용에 있어 예외규정을 별도로 두고 있지 아니하므로 저층부 비주거부분도 건축한계선 적용 및 층수에 산입하는 것임.

(서울시 도관 58410-3194호, 2002.09.24.)

CASE 3

질의내용	주택건설사업계획승인 신청시 서울특별시도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의거 공동주택 건립에 따른 지구단위계획구역 지정 대상 여부와 관계없이「주택법에 의한 지구단위계획의 의제처리등 업무처리방안(2003. 6.17)」의 처리기준을 적용하여야 하는 것인지 여부

| 회신내용 | 「주택법에 의한 지구단위계획의 의제등 처리방안(2003.06.17)」은 서울특별시 도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의거 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 구역지정 및 계획수립에 관하여 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인시 지구단위계획을 의제처리 하고자 하는 경우 적용하는 협의 기준임을 알려 드리오니, 보다 구체적인 사항이 있으시면 당해 주택건설사업계획승인권자인 관할 구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도관 58410-2539호, 2003.10.20.)

CASE 4

질의내용	동 업무처리방안에서 기존 단독주택 등 저층주택을 철거하고 아파트를 건축하고자 하는 경우 도로 등 공공용지 15% 이상 부담토록 하고 있는바, 이때에 부담율 산정방법은 단독주택지 면적 합계에 대한 비율인지 또는 주택지 면적 비율에 관계없이 전체사업부지 면적에 대한 비율인지 여부 ※전체 사업부지에 대한 비율이라면 이해할 수 있는 당위성 제시 요망

| 회신내용 | 우리 시와 같은 기성시가지의 저층주택가에서 사업부지가 국부적으로 나대지이든 또는 저층주택부지이든 간에 도로등 기반시설에 관한 도시여건은 크게 다를 바가 없어 도시관리계획적 측면에서 이를 달리 구분할 타당성이 미흡한 것으로 판단됨.

따라서 단독주택등 저층주택가에 위치한 사업부지는 주택지의 면적비율에 관계없이 전체사업부지에 대하여 도로등 공공용지를 확보하여야 할 것으로 사료됨.

아울러 동 업무처리방안은 주택법에 의하여 지구단위계획을 의제처리 하고자 하

는 경우 보다 신속하게 처리 하고자 하는 조치이며, 도로 등 공공용지 부담에 관한 사항은 도시및주거환경정비법상의 단독주택지 등의 재건축정비구역 지정 요건(당해지역안의 도로율을 20% 이상 확보할 수 있을 것)과의 최소한의 형평성을 담보하고 상대적으로 열악한 저층주택가의 주거환경의 개선을 위한 것임.

(서울시 도관-89호, 2004.01.10.)

CASE 5

질의내용	「도시·주거환경정비 기본계획(재개발기본계획)」이 입안된 토지(동작구 상도동 산 ○○-○○일대)에 대하여 재개발기본계획이 입안되기 전 토지 매입 및 지상권 등의 권리를 100% 확보된 경우, 토지 및 지상권자가 1인이고 재개발여건을 갖추기 어려운 관계로 주택법에 의한 민영주택사업 시행(저층 단독주택지 등의 지구단위계획 수립 요건에 적합하게 의제)이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「도시·주거환경정비 기본계획」은 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위하여 향후 정비사업에 대한 기본방향을 제시하고 예정구역의 개략적인 범위 등을 포함하도록 정하고 있는바, 본 예정구역에 포함된 지역에 대하여 별도로 주택법에 의한 민영주택건설 사업계획 승인을 제한하고 있지는 않으므로 「주택법령」에서 정한 요건 및 절차와 지구단위계획의 의제 처리에 관한 요건에 적합하다면 민영주택사업 시행이 가능할 것으로 판단됩니다. 다만, 주택법에 의한 사업 승인 및 지구단위계획 수립(의제처리)시 당해 지역의 「도시·주거환경정비 기본계획」의 기본방향등 계획내용이 검토 고려되어야 할 것으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-457호, 2004.02.10.)

CASE 6

질의내용	공동주택 건립을 위한 제1종지구단위계획을 수립하고자 하는 경우 주택법에 의거 주택건설사업계획승인신청에 의한 지구단위계획를 의제처리하는 방식으로만 추진하여야 하는지 또는 지구단위계획 입안에 관한 주민제안에 의하여 주민공람, 입안 등의 절차를 거쳐 결정할 수 있는 것인지 ※ 관할 구에서는 사업계획승인 신청을 하여 지구단위계획을 의제처리하는 방법으로 하도록 하고 있음

| 회신내용 | 공동주택 건립을 위한 제1종지구단위계획 수립은 주택법 제17조에 의한 주택건설사업계획 승인시 지구단위계획을 의제처리 할 수 도 있고, 이와 별도로 사업계획승인신청 이전에 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제26조 제1항 규정에 따라 주민이 지구단위계획의 입안을 제안하여 입안권자인 구청장이 입안여부를 판단하여 관련 절차를 거쳐 지구단위계획을 먼저 수립할 수 도 있는 것임. 다만, 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인을 받고자 하는 경우라면 동 법에 의한 지구단위계획을 의제처리하는 것이 보다 효율적인 방법이 될 수 있을 것으로 사료되오나, 보다 구체적인 사항에 대하여는 관할구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-5895호, 2004.07.31.)

CASE 7

질의내용	『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)』상의 도로 조성(폐도)기준인 "8m 도로는 원칙적으로 폐도 불가"규정은 『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준·변경(2004.05.15)』에 의한 지구단위계획(의제처리)업무 처리지침에서는 제외 되었는데도 불구하고 동규정이 지침으로서의 강제력이 있는 것인지 // 대상지가 준공업지역으로 공장이적지와 저층주택지가 혼재되어 있는 경우 『준공업지역내 공장이적지 지구단위계획심의기준』과 『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준·변경』중 어느 지침에 맞추어 계획을 수립해야 하는지

| 회신내용 | 『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준·변경(2004.05.15)』에서는 "8m 도로의 폐도 불가원칙"을 강제적 기준으로규정하고 있지 않기 때문에, 도

로 폐도 문제는 『공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001.5.9)』상의 내용을 계획수립의 매뉴얼로서 십분 활용하여 사안에 따라 당해 도로의 기능과 주변도로에 미치는 영향, 대체도로 확보 등을 종합적으로 검토하여 처리할 수 있을 것이나, 도시계획적 측면에서 신중을 기하여야 할 것임.

대상지가 준공업지역내 공장이적지와 저층주택지가 혼재되어 있는 경우는 『준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준』과 『단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준·변경』에서 정하는 각각의 기준에 적합하게 계획하여야 할 것임.

(서울시 도시관리과-5133호, 2004.07.08.)

CASE 8

질의내용	「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조 규정에 의한 주택재건축사업으로서, 「도시계획조례시행규칙」 제4조제1항 단서 제1호에 의하여 구 도시계획위원회에서 지구단위계획구역으로 지정할 필요가 없다고 인정(2003.12.30)하여 구 건축위원회의 심의(2004.5.25)를 거쳐 사업시행인가를 신청(2004. 6.15)한 경우 동 지침(공동주택지의 공공용지부담률 5%)의 적용대상인지 여부

| 회신내용 | 「단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004.5.15)」 적용대상은 주택법 또는 건축법에 의한 아파트를 건축하는 경우로서 지구단위계획구역지정 대상인 경우와 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조 규정에 의한 주택재건축사업으로서 지구단위계획구역지정 및 계획수립에 관한 주민제안이 있는 경우에 대한 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립에 관한 처리기준(주택법에 의한 지구단위계획 의제처리 포함)인 것인 바

질의와 같이 당해 재건축사업에 대한 지구단위계획구역지정 및 계획수립이 없는 경우는 동 지침 규정을 의무적으로 준수하여야 하는 것은 아니므로 사업시행 인가권자인 귀 구에서 재건축 관련 규정에 따라 적의 판단 처리 하면 될 것임.

(서울시 도시관리과-4928호, 2004.07.02.)

CASE 9

질의내용	주거복합건축물을 건축하고자 부지가 준주거지역이나 주변건축물이 현황이 도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의거 지구단위계획구역 지정 의무대상에 해당되지 않는 경우에도 「단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준(2004.5.15)」의 적용대상에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 「단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준(2004. 5.15)」은 도시계획조례시행규칙 제4조 규정에 의한 지구단위계획구역 지정 대상에 해당하는 경우에 대하여 적용되는 기준임.

(서울시 도시관리과-4477호, 2004.06.18.)

CASE 10

질의내용	구로구 고척동 ○○○-○○ 일대 사업부지 면적이 21,691.97㎡인 공동주택 건립 추진구역내 8m 도시계획시설(도로)를 구청장 권한으로 선 폐지하고 주택법에 의한 사업계획승인시 지구단위계획을 의제처리를 위한 서울시 협의시 도시·건축 공동위회의 자문대상인지 여부

| 회신내용 | 동 질의의 경우 주택법에 의한 지구단위계획의 의제처리시 「시장과 협의대상 처리기준」에 따라 공동위원회의 자문을 구하여 처리하여야 할 사안으로 판단되며

아울러 사업 추진구역내 8M 도시계획시설(도로)의 폐지 추진은 주변 도로망의 기능 및 연결성의 단절로 주변지역의 교통처리 등 도로기능의 저하가 우려되므로 신중한 검토가 필요함.

(서울시 도시관리과-3559호, 2004.05.21.)

CASE 11

질의내용	종전 「주택건설촉진법」에 의하여 2003.6.30일 이전에 사업계획승인을 득하여 사업에 착수한 후 용도지역 변경(주거지역 종 변경)을 수반하는 사업계획을 변경하고자 할 때 주택법에 의한 제1종지구단위계획을 의제하는 사업계획변경 신청을 할 수 있는지 여부 // 이때 주택법에 의한 제1종지구단위계획의 의제처리 사항이 도시계획위원회 심의 사항인지 또는 자문사항인지 여부

| 회신내용 | 종전 「주택건설촉진법」에 의한 주택건설사업계획승인 내용에 대하여 현행 주택법에 의한 사업계획의 변경승인시에도 제1종지구단위계획에 관한 도시관리계획의 의제처리가 가능한 것이며, 건설교통부의 주택법 시행에 따른 업무처리지침(주정 58550-1614, 2003. 2.21)에 따라 제1종지구단위계획의 의제 처리시 구역 지정 및 계획의 입안, 주민의견 청취 도시계획위원회의 심의 등의 사전절차를 생략하도록 하고 있음.

다만, 우리 시의 경우 문의하신바와 같이 용도지역 세분 또는 변경 내용이 포함된 사안에 대해서는 그 변경의 타당성에 관하여 도시·건축 공동위원회의 자문을 구하여 처리하고 있음을 알려 드리니, 보다 구체적인 내용에 관하여는 당해 주택건설사업계획 승인권자와 협의할 것.

(서울시 도시관리과-2707호, 2004.04.22.)

CASE 12

질의내용	「주택법」 제16조 규정에 의한 사업계획승인(주거지역내에서 부지 면적 2만8천제곱미터이고, 10미터 이상 절토를 수반함)을 함에 있어 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제55조제1항의 개발행위허가 규모 이상을 개발하고자 할 경우 의제처리는 어떻게 하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 「주택법」 제17조 제1항 제5호 규정에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획(동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획중 동법 제49조 제1호 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정, 동법 제56조 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조 규정에 의한 도시계획시설사업시행자의 지정, 동법 제88조 규정에 의한 실시계획의 인가를 의제받으면 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제55조 제3항 제1호 규정에 해당되어 개발행위허가의 규모를 제한받지 않는 것임.

(건교부 도시정책과-1567호, 2004.03.25.)

CASE 13

질의내용	지구단위계획 시행지침에서 특별계획구역 지정 목적 및 사유가 주거용 건축물이 들어서는 것이 주거환경상 부적합하여 역세권 개발 유도 및 전시, 판매, 업무 등 특화된 복합기능 유치로 지역경제를 활성화 하는 것으로 되어 있으나, 동 지침에서 주거용건축물 입지를 불허용도로 별도 규제하지 않고 있는바, 주상복합건물(주거 : 40.64%, 비주거 : 59.36%) 건립이 가능한지 여부

| 회신내용 | 지구단위(세부개발)계획을 수립하고자 할 경우, 특별계획구역 지정목적에 부합되도록 입안하는 것이 바람직할 것이나, 특별계획구역 시행지침에서 주거용 건축물을 불허용도로 별도 규제하지 않았고 주변 여건 변화 등으로 불가피하게 주거용 건축물입지가 필요하다면, 지구단위계획 입안권자인 구청장이 종합적으로 검토하여 주거용 건축물이 입지할 수 있도록 지구단위(세부개발)계획을 수립할 수 있을 것임.

(서울시 도시관리과-9762호, 2004.11.23.)

CASE 14

질의내용	준주거지역내 주상복합건물 신축시「공동주택건립관련 지구단위계획수립지침」중 "제6호 도시경관에 관한 사항"의 적용방법

| 회신내용 | 「공동주택건립관련 지구단위계획수립지침(2001.5.9)」 제6호 "도시경관에 관한 사항"중 연접부경관계획(기준-1)은 주거복합건물을 포함한 주거지역안의 모든 공동주택에 대하여 적용되는 것이며, 주거복합건물의 경우 저층부 비주거부분에 대한 건축한계선 적용의 예외나 높이 적용에 있어 별도의 예외규정을 두고 있지 않으므로 저층부 비주거부분도 건축한계선 적용 및 층수에 산입하는 것이 타당할 것임.

(서울시 도시관리과-5396호, 2005.06.01.)

CASE 15

질의내용	「공동주택 건립 관련 지구단위계획수립지침」이 현재에도 계속 적용되는지 여부

| 회신내용 | 서울시에서는「단독주택등 저층주택지 관리방안(2003. 5.22)」 제정이후 제반여건변화 등을 반영하여 「단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.14)」 방침을 수립한 바 있음. 동 지침에 따르면 공동주택 건립시 종전에 적용해 오던 「공동주택건립 관련 지구단위계획수립지침(2001. 5. 9)」중 "6. 도시경관에 관한 사항"만을 적용토록 변경되었으며 아울러 동 지침은 서울시 도시계획국 홈페이지를 방문하면 조회가 가능함.

(서울시 도시관리과-11839호, 2005.12.13.)

CASE 16

질의내용	지구단위계획 수립 의무대상이 아닌 지역에서 주택법에 의한 지구단위계획 의제처리를 통한 층수 완화가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례」 제16조 및 동조례시행규칙 제4조에 의하면 주택법에 의한 사업계획승인대상 또는 건축법에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 지구단위계획구역을 지정하되 용도지역, 사업부지 면적, 세대수 및 노후도 등을 검토하여 일정 요건에 부합하는 경우 지구단위계획구역을 지정하지 않을 수 있도록 하고 있음. 따라서 최종 지구단위계획구역 지정 입안 여부는 이러한 제반 법령과 지역여건을 감안하여 입안권자인 관할 구청장이 판단하여야 할 사항으로 사료되니 세부적인 사항은 관할 구청장과 협의할 것.

(서울시 도시관리과-11839호, 2005.12.13.)

CASE 17

질의내용	"단독주택등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.17)" 기준이 현재도 유효한지 // 현재 용도지역상 2종(7층)일반주거지역을 용도지역의 변경 없이 층수를 평균 11층으로 완화받고자 할 경우 공공용지를 몇 퍼센트 부담해야 하는지 여부 // 주택법에 의한 지구단위계획 의제처리시 공공용지 부담율을 산정할 때 대상지내에 국공유지가 포함되어 있는 경우 공공용지 부담비율에 국공유지를 포함해야 하는지, 아니면 국공유지를 뺀 상태에서 산정해야 하는지 여부

| 회신내용 | "단독주택 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준 변경(2004. 5.17)"지침은 우리 시 도시·건축공동위원회 심의기준으로서 현재 계속 운영 중에 있음. 동 지침에서 정하고 있는 기부채납비율은 저층주택지를 공동주택으로 개발시 우려되는 최소한의 기반시설을 확보하여 양호한 주거환경을 유지코자 하는 것으로서 사업자가 부담해야 할 최소한의 순수부담률로 정의하고 있으므로 문의하신 사업장의 경우 최소 10% 이상(국공유지를 제외한 순수부담)을 확보하여야 할 것이나 제2종일반주거지역에서의 층수 완화 여부는 우리 시 도시계획조례 제28조에 의거 제1종지구단위계획 및 도시및주거환경정비법 제4조에 의한 정비구역으로 지정된 경우에 한하여 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 결정되는 사항임.

(서울시 도시관리과-9164호, 2006.09.29.)

CASE 18

질의내용	자연녹지지역(약 85%)과 제1종일반주거지역(약 15%)이 혼재된 대상지에 용도지역 변경없이 주택법에 의한 연립주택을 건립하고자 하는 경우 지구단위계획구역 지정 및 계획수립이 가능한지, 만약 지구단위계획구역 지정이 가능하다면 서울시의 "단독주택 등 저층주택지 관리방안 세부시행기준"을 적용할지, 기부채납 비율 및 기준·상한용적률 적용방법 및 제1종일반주거지역과 자연녹지지역의 면적 대비 가중평균으로 건폐율, 용적률을 적용할 수 있는지 여부 및 기부채납에 따른 상한용적률 부여가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따르면 제1종지구단위계획은 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능증진과 미관개선 및 양호한 환경을 확보하기 위해 수립하는 계획으로서, 제1종지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 대상은 동법 제51조 및 동법 시행령 제43조, 서울시 도시계획조례 제16조에서 정하고 있음. 따라서 당해 지역이 지구단위계획구역으로 관리가 필요할지 여부는 이러한 관련 규정과 지역여건 등을 감안하여 입안권자가 최종 판단하여야 할 사항으로 사료됨. 또한 우리 시에서 도시건축공동위원회 심의(자문)기준으로 운영하고 있는 "단독주택 등 저층주택지 세부시행기준(2004.5.14)"은 주택법 또는 건축법에 의해 아파트를 건축하는 경우로서 지구단위계획구역 지정 의무대상과 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제6조 규정에 의한 주택재건축사업으로서 지구단위계획에 관한 주민제안이 있는 경우를 대상으로 하고 있음. 만약 동 사업지를 제1종지구단위계획구역으로 지정하고자 할 경우라면 용적률 계획 및 운영은 서울시 도시계획조례시행규칙 제3조에 따라야 할 것임.

아울러 1필지의 토지가 2 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 처리하여야 할 것이니 보다 구체적인 사항은 사업계획을 명확히 하여 지구단위계획 입안권자이며 사업계획승인권자인 자치구청장과 협의 바람.

(서울시 도시관리과-684호, 2007.01.18.)

CASE 19

질의내용	「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 별표1의2“제1항 가”에서 “공동주택 중 20세대”라 함은 아파트 및 연립주택의 경우 단지 전체를 기준으로 한 20세대 이상인지 아니면 개별적 동으로써 각동의 20세대 이상을 말하는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 별표1의2 “제1항 가”에 따르면 공동주택 중 20세대 이상 연립주택 및 아파트의 경과년수는 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」에 따르도록 하고 있으며, 여기서 “20세대 이상의 연립주택 및 아파트”라 함은 사업계획승인을 득한 단지의 규모가 20세대 이상인 경우를 말하는 것이며, 건축물의 수 및 노후도 산정은 동별로 판단하여야 할 것임.

(서울시 도시관리과-682호, 2007.01.18.)

CASE 20

질의내용	대지면적 3,332.2㎡(제3종일반주거지역 2,060.52㎡, 준주거지역 1,271.68㎡) 지역내 주거용 건축물을 건축하고자 하는 경우 건축법에 의한 주상복합이 가능한지 혹은 주택법에 의한 공동주택을 건립해야 하는 지 여부 // 주택법에 의한 사업계획승인대상 건축물 건립시 준주거지역의 주거비율의 해당 여부와 공동주택만으로 건립시 각 지역의 용적률 적용받을 수 있는 지 여부 // 상기의 경우 지구단위계획을 수립하여야 하는 지 여부 및 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 노후도를 적용하여야 하는 지 여부 // 「도시계획조례시행규칙」 별표1의2에 의한 노후도 산정시 준공당시 단독주택을 다가구주택으로 용도 변경하였을 경우 노후도 적용방법 // 2개의 용도지역에 걸칠 경우 용적률 등을 각각의 용도지역에 맞추어 적용할 수 있는 지, 사업지 전면도로를 확폭하여 공공시설로 제공할 경우 용적률 완화를 받을 수 있는지 // 건축법 제67조 및 서울시건축조례 제2조에 의거하여 공개공지 확보시 용적률 및 최고높이의 완화가 가능한지 여부

| 회신내용 | 문의하신 사업지는 건축법 또는 주택법에 의해 개발 가능하므로 사업계획을 수립하는 귀하께서 판단하셔야 할 사항으로 사료됨. 또한 우리 시에서는 용도지역에 따라 공동주택 건립비율을 여러 종류로 제한하고 있으니 우리 시 「오피스텔 관련 도시·건축공동위원회 심의기준」(2003.12.11)의 주거비율을 참조하기 바람.

「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조 또는 건축법 제8조에 의거 아파트를 건립하고자 하는 경우 원칙적으로 지구단위계획을 수립하도록 하되 용도지역, 사업지 규모 및 세대수, 노후도 등을 종합적으로 검토하여 구역 지정 여부를 결정하도록 하고 있음. 도시계획조례시행규칙 별표1의2 관련 노후도 산정시 건축물의 용도 및 경과년수는 구역지정 신청시를 기준으로 하며 건축물의 용도를 변경하였을 경우도 건축물의 경과년수는 대장상의 전체연수를 보도록 하고 있음.

2개의 용도지역에 걸친 지역에 대한 용적률 등의 적용 여부는 당해 용도지역에 따라 적용함을 원칙으로 하나 이는 지구단위계획구역 지정 여부 및 당해 지구단위계획의 내용 등을 종합적으로 판단하여야 할 사항임.

건축법상 공개공지의 조성은 동법 제67조 및 같은법 시행령 제113조에 의하되 제1종지구단위계획구역에 대해서는 당해 지구단위계획에서 정하는 바에 따라야 할 것임.

(서울시 도시관리과-3755호, 2007.04.03.)

CASE 21

질의내용	2005.3.14 기 사업시행된 재건축사업단지의 사업계획을 아래와 같이 변경하고자 하는 경우 사업계획 변경신청시 지구단위계획구역을 지정하여야 하는 지 여부 – 당초 : 대지면적 7,874.9㎡, 152세대, 15층, 제3종일반주거지역 – 변경 : 대지면적 7,874.9㎡, 79세대, 25층, 제3종일반주거지역 당초 사업계획 신청시 지구단위계획구역으로 지정하지 아니하는 건축기준인"서울시 「도시계획조례시행규칙」 제4조 별표2"가 2004. 9. 6 동 조례시행규칙 개정 당시 삭제되었는 바, 사업계획 변경 신청시 동 조항의 준수 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조에 의한 사업계획승인 또는 건축법 제8조에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건립하고자 하는 경우를 제1종지구단위계획구역 지정 대상으로 하되, 당해 사업지역의 용도지역, 사업부지규모 및 노후도 등을 종합적으로 검토하여 판단토록 하고 있음.

따라서 문의하신 사업이 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 의한 정비계획을 수립하지 않는 재건축 정비사업으로서 용도지역 변경 등을 수반하지 않는다면 동 조례시행규칙에 따른 제1종지구단위계획구역 지정대상이 아닌 것으로 사료되나, 도시미관의 증진과 양호한 환경을 조성하기 위한 경우와 같이 입안권자가 필요하다고 인정한 경우에는 지구단위계획의 수립이 가능하니 보다 세부적인 사항은 입안권자인 자치구청장과 협의바람.

또한, 「도시계획조례 시행규칙」 제4조의 별표2(2002. 2. 5)는 지구단위계획구역 지정과 관련 된 종전규정으로서, 2004. 9. 6일자 개정된 도시계획조례 시행규칙 부칙 제2조에 따르면 동 조례 시행규칙 개정 당시 종전의 규정에 의해 사업계획승인 신청하였거나 심의 등을 득한 사업자에 대해서는 종전의 규정을 적용하여 사업자의 기득권을 보호하기 위한 것이며, 만약 새로이 사업계획을 변경하고자 하는 경우라면 현행 기준에 따라 지구단위계획구역 지정 여부를 판단하여야 함.

(서울시 도시관리과-4038호, 2007.04.10.)

CASE 22

질의내용	준공업지역(주공상혼재지구, 공장부지가 50% 미만)내 토지이며 사업부지면적 1만㎡이하인 경우에 있어서「주택건설촉진법 개정 관련 지구단위계획 의제처리 등 업무처리방안(2003. 6.16)에 따르면 일괄협의 기준에 적합한 범위내에서 자치구청장이 처리토록 규정하고 있으나, 서울시 도시계획조례시행규칙 별표1의3 "준공업지역내 공장이적지에 대한 공동주택 건립 관련 지구단위계획수립기준"에서는 주공상 혼재지구(공장부지가 50% 미만)인 경우 지구단위계획 적정 여부에 대해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정토록규정하고 있는 바 이 경우 사전 도시계획위원회의 심의절차를 이행하여야 하는지 여부 및 심의를 득하여야 한다면 서울시 심의를 의미하는지 또는 자치구 심의를 의미하는지 여부 // 지구단위계획 의제에 관한 협의절차에 있어 "자치구청장이 처리할 수 있는 기준(1)" 제3항에서 일괄협의기준에는 적합하나 사업부지내 도시기반시설의 설치 및 변경(도로의 변경 및 폐지 등)이 있는 경우에도 관련 도시계획 변경절차(구 도시계획위원회 심의 등)를 생략하고 주관부서 검토 협의로 지구단위계획 의제처리가 가능한지 여부

| 회신내용 | 주택법 제17조 제1항에 따르면 시·도지사가 동법 제16조에 의거 사업계획을 승인함에 있어서 동법 제17조 제3항 규정에 의한 관계행정기관의 장과 협의한 사항(기반시설 및 제1종지구단위계획 등)에 대해서는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 보도록 하고 있으며, 서울시에서는 주택법에 의한 사업계획 승인시 제1종지구단위계획 의제처리를 명확히 하기 위해 「주택건설촉진법 개정관련 지구단위계획 의제처리 등 업무처리방안」(2003. 6.16)을 마련하여 운영하고 있음. 이에 따르면 주택법에 의한 사업계획 승인시 제1종 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정과 관련 하여 사업부지 면적이 1만㎡미만인 경우로서 일괄 협의기준을 충족하는 경우 자치구청장이 처리할 수 있되 이에 부합하지 않는 경우 시장과의 협의 또는 서울특별시 도시·건축공동위원회의 자문을 득하도록 하고 있음. 특히 자치구청장이 처리할 수 있는 일괄 협의기준 중 "「준공업지역내 공장이적지 지구단위계획 심의기준」에의 적합"여부는 동 심의기준에서 정하고 있는 "공공시설 제공" 등의 적정성을 자치구청장이 판단하여 처리토록 한 것임. 따라서 주택법 및 서울시 업무처리지침에서 정하고 있는 이러한 의제처리의 취지 및 절차를 감안한다면 준공업지역내 공장이적지의 경우도 귀 구에서 일괄처리하는 것이 가능

할 것임. 이와 별도로 시장의 판단이 필요한 사항에 대해서는 서울시 도시·건축공동위원회의 자문이 가능할 것임.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 관한 사항 중 주택법에 의거 의제처리가 가능한 사항은 주택법 제17조 제1항 제5호에 의거 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획(동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획 중 동법 제49조제1호 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정"으로 명시하고 있으며, 여기서 "동법 제2조 제4호 다목의 계획"이라 함은 "기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획"을 말하는 것임.

(서울시 도시관리과-7749호, 2006.08.21.)

CASE 23

질의내용	서울시에서 마련한 「공동주택 건립관련 용도지역 관리방안」에 의거 확보토록 되어 있는 공공시설과 관련하여 미개설된 도시계획도로(사유지) 또는 국공유지를 순부담률에 포함할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 우리시에서 운영중인 「공동주택 건립관련 용도지역 관리방안」에 따르면 용도지역 상향 또는 층수완화를 수반하는 지구단위계획이나 정비계획의 수립시에는 일정비율의 공공시설을 의무적으로 확보토록 하고 있으며, 특히 공공시설 부담률 산정시에는 순부담률로 하고 있음.

여기서 순부담이라 함은 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상양여된 경우는 제외)를 공공시설 부지로 기부채납하도록 하고 있으므로 문의하신 내용은 이에 해당될 것으로 사료되니, 보다 구체적인 사항은 현황을 첨부하여 정비계획 입안권자 또는 승인권자에게 문의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-9723호, 2007.08.24.)

CASE 24

질의내용	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제3항 및 「서울시 도시계획조례」 제55조 제14항 규정에 의거 임대주택을 추가 건설이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조 제3항 및 「서울시 도시계획조례」 제55조 제14항 규정에 의하면 "당해 용도지역의 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 임대주택(「임대주택법」 제12조 제1항에 따라 임대의무기간이 10년 이상인 경우에 한한다)의 추가건설을 허용할 수 있다"고 정하고 있음.

따라서 도시기반시설, 주거환경 등 도시관리상의 문제가 없는 범위 내에서 당해 사업의 승인권자가 지역의 특성 등을 감안하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 추가건설이 가능할 것으로 사료되는 바, 구체적인 사항은 인·허가권자와 협의하여 주시기 바람.

(서울시 도시관리과-12314호, 2008.10.13.)

CASE 25

질의내용	「공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침」 용도지역 상향기준 "기준2"에서 현황조건 및 비고란의 진입도로 정의와 용도지역 상향적용여부

| 회신내용 | 「공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」 용도지역 상향기준 "기준2"에서 현황조건 및 비고란의 진입도로 정의와 용도지역 상향적용 여부에 대하여는

「공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」의 용도지역 상향기준 입지조건은 우리시 도시·건축공동위원회 심의 지침임을 알려드리며, 도로조건은 간선도로에서 당해 사업부지까지의 진입도로로 정의하고 있음. 또한 용도지역 상향적용여부에 대하여는 상기 조건을 감안하여 위원회에서 결정하는 사항임.

(서울시 도시관리과-242호, 2009.01.08.)

CASE 26

질의내용	「공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리 지침」에 의거 공동주택 건립시 종상향을 하고자 할 경우 일정비율 이상의 공공시설 부담률(순부담률)을 부과하게 되어 있는데 순부담률이란

| 회신내용 | 우리시에서 운영 중인 「공동주택건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침」에 따르면 도시·건축공동위원회 심의(자문)대상 모든 공동주택(아파트) 심의 상정시 용도지역 상향 또는 층수완화를 수반하는 지구단위계획이나 정비계획 수립시에는 일정비율의 공공시설을 의무적으로 확보토록 하고 있으며, 특히 공공시설 부담률 산정시에는 순부담률로 하고 있음.

여기서 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매수하여 기부채납하는 경우를 포함하되, 무상양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미하는 사항임.

(서울시 도시관리과-1468호, 2009.02.03.)

CASE 27

질의내용	공동주택 건립을 위한 주민제안 지구단위계획수립 입안시 제안동의서에 해당지역 소유주의 인감증명서를 첨부해야 하는지

| 회신내용 | 관련규정에 의하면 지구단위계획 주민 입안 제안시 해당 토지소유주의 2/3이상의 동의가 있어야 한다고 규정하고 있으며, 첨부서류와 관련해서는 별도 규정된 바 없으나 도시계획 결정이후 쟁송발생시 동의요건 미비로 인한 도시계획결정의 무효 등이 우려되어 인감증명서를 통하여 동의여부의 진의를 확인토록 하고 있음을 알려드리니 구체적인 사항은 입안권자인 자치구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-6720호, 2009.05.14.)

CASE 28

질의내용	「아파트지구개발기본계획」이 수립된 경우 지구단위계획이 수립된 것으로 볼 수 있는지

| 회신내용 | 『도시 및 주거환경 정비법』 부칙(법률 제6852호, 2002.12.30.) 제5조제3항 후단에 따르면 『주택건설 촉진법」 제20조에 의하여 수립된 아파트지구 개발기본계획은 본칙 제4조에 의하여 수립된 정비계획으로 본다 고 규정하고 있고, 같은 법 제4조제7항에 따라 정비구역의 지정 또는 변경 지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 같은 법 제49조 및 제51조제1항에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다 고 규정하고 있으므로

『주택건설촉진법』 제20조에 의허여 수립된 아파트지구개발기본계획 중 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 같은 법 제49조 및 제51조제1항에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 볼 수 있을 것임

(국토교통부 주택정비과-995, 2016.02.26.)

CASE 29

질의내용	정비구역을 지정·고시할 경우 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획 구역으로 동시 결정된 것으로 고시문에 명시해야 의제 효력이 발생하는지 및 별도 고시문에 명시하지 않아도 되는 경우 준공 이후 정비구역이 해제될 경우 지구단위계획 등이 존속하는지 여부

| 회신내용 | 『도시 및 주거환경 정비법』 제4조제7항에 따르면 정비구역의 지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획 중 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조제1항 각 호의 1에 해당하는 사항은 같은 법 제49조 및 제51조제1항에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다고 규정하고 있기 때문에 정비구역 지정 고시문에 지구단위계획 등의 의제에 대해 별도

로 명시하지 않아도 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제49조 및 제51조제1항에 따른 지구단위계획 및 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 볼 수 있을 것임

다만, 정비사업이 준공 된 이후에는 『도시 및 주거환경 정비법』 제79조제1항에 따라 기본계획 및 정비계획을 존속시키면서 해당 계획에 포함된 건축기준에 적합하게 유지·관리하여야 함

(국토교통부 주택정비과-6036, 2017.11.29.)

CASE 30

질의내용	택지개발지구내 아파트 리모델링 관련, 당초 지구단위계획으로 결정고시된 필로티 1개층 증축, 높이 16층 이하에서 필로티 2개층 증축, 높이 16층 이하로 변경되는 경우 재심의 절차없이 추진 가능한지

| 회신내용 | 『서울특별시 도시계획조례』 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 규정에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조제4항 각호의 어느 하나에 해당하는 경우(제4호 : 건축물 높이의 20% 이내의 변경) 도시 · 건축공동위원회 심의 등을 거치지 않고 변경 가능

동조 제2항에서 동 시행령 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경함에 있어 시 · 구 도시계획위원회 또는 공동위원회 심의를 거쳐 처리하는 경우 동 위원회는 해당 지구단위계획의 수립 취지에 반하지 않는 범위 내에서 조건을 붙여 의결할 수 있다고 규정되어 있는 바, 처리권자가 변경 사안의 중요성 등을 감안하여 위원회 심의 여부를 결정할 사항임

(서울시 지구단위계획과-9133, 2014.09.25.)

CASE 31

질의내용	○ 주거복합(아파트+근생) 노후도 적용기준 관련 – 기 지정된 지구단위계획구역 안에서 용도계획상 주거복합 건축물을 불허하고 있지 않는 대지에 주거복합(아파트 49세대)를 건축할 경우에 노후 건축물 기준을 적용하여야 하는지 ○ 주거복합(아파트+근생) 건축시 주거부분 용적률 적용기준 관련 – 대상토지에 주거복합 건축물(주거부분 용적률 320%)을 건축하고자 하는 경우 해당 '공동주택 건립관련 용도지역 관리 등 업무처리지침'(2008.09.30)의 적용대상을 '도시 · 건축공동위원회 심의대상'으로 한정하여 이에 해당하지 않는 주거복합 건축물을 신축하는 경우에는 주거부분 용적률 기준(용도지역이 상향된 준주거지역내 주거부분의 용적률 250%이하)을 적용하지 않아도 되는지

| 회신내용 | 1) 주거복합(아파트+근생) 노후도 적용기준에 대하여

『서울시 도시계획 조례』 제16조제2항에 토지소유자 등이 아파트를 건축하고자 하는 경우 그 규모 등이 규칙으로 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 해당 공동주택 건축 예정 부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 하고 있으며, 동 조례시행규칙 제4조에 지구단위계획구역을 지정할 때에는 그 구역의 건축물이 별표1에서 정한 노후건축물 기준에 적합하도록 규정됨

기 지정된 지구단위계획구역 내에서 아파트를 건축하고자 하는 경우 현장상황 등을 잘 알고 있는 자치구에서 노후건축물 적용의 취지 등을 감안하여 적의 판단하는 것이 타당

2) 주거복합(아파트+근생) 건축 시 주거부분 용적률 적용기준에 대하여

2014 서울시 지구단위계획 수립기준 중 공동주택 건립에 따른 지구단위계획의 적용대상은 도시·건축공동위원회 심의(자문) 대상 모든 아파트 건립 시로 규정되어 있음

(서울시 도시관리과-9287, 2015.06.19.)

CASE 32

질의내용	가. 지구단위계획구역 내『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』제4조제1항 예외 단서규정에 해당하는 공동주택(아파트) 건축예정부지는 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'(2015.8) 2-2에 따른 용적률 계획 등을 적용하여야 하는지 나. 지구단위계획구역 내 도시형생활주택 150세대 이상 건축예정부지는 '서울특별시 지구단위계획 수립기준'(2015.8) 2-2-2(2) 적용대상에 해당되는지

| 회신내용 | 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」(2015.8)은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제51조, 동법 시행령 제43조, 『서울시 도시계획 조례』 제16조, 동조례 시행규칙 제4조의 규정에 의한 지구단위계획구역의 지정대상으로 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립 시 적용하는 기준임

150세대 이상 도시형생활주택(원룸형 주택 : 아파트)이 『건축법시행령』 별표1의 아파트로 용도 분류되고 상기 규정에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에는 서울특별시 지구단위계획 수립 기준중 '공동주택 건립에 따른 지구단위계획'을 적용하여야 할 것임

(서울시 도시관리과-14288, 2015.09.17.)

CASE 33

질의내용	가. 사업계획승인을 위해 사전에 지구단위계획으로 기존 도로의 폐지 및 신설이 가능한지, 이 경우 도로폐지 매입 및 신설도로 기부채납 방법은, 신설도로 기부채납 시 용적률 인센티브를 받을 수 있는지 나. 도로개설 등을 사업승인 신청 시 지구단위계획결정에 포함하여 함께 신청해야 하는지

| 회신내용 | 토지소유자 등이 아파트를 건축하고자 하는 경우 『서울시 도시계획조례』 제16조 제2항 및 동 조례시행규칙 제4조에 따라 정하는 범위 또는 지역에 해당하는 때에는 당해 공동주택 건축 예정부지를 지구단위계획구역으로 지정하도록 규정하고 있음

지구단위계획 구역 안의 일부 토지를 공공시설부지로 제공할 경우에는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조제1항 의거 일정비율의 용적률을 완화하여 적용할 수 있으며, 도로의 폐도 및 대체시설의 확보는 개별사안에 따라 당해도로의 기능과 효용성 또는 기부채납 되는 공공시설의 적정성 등을 관계부서와 협의를 거쳐 적정한 경우 『주택법』에 따라 사업계획승인 시 지구단위계획이 의제처리 가능할 것이나 보다 구체적인 사항은 당해 지역의 사업계획 승인권자인 자치구청장에게 문의하여 주시기 바람

(서울시 도시관리과-834, 2016.01.22.)

CASE 34

질의내용	가. 지역주택조합아파트 건립을 목적으로 주민제안에 의해 지구단위계획수립을 추진할 경우 주민동의율은 나. 제2종일반주거지역(7층이하)에서 20층 규모로 층수완화를 적용한 지구단위계획 수립이 가능한 지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의거 대상 토지 면적의 2/3이상 토지소유자의 동의를 받아 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립을 위한 입안 제안이 가능하며 제안된 사항에 대해서는 입안권자가 지구단위계획 입안 여부를 판단하여 결정함

용도지역, 용적률, 높이 등 지구단위계획의 구체적인 내용은 주민열람공고 및 도시·건축공동위원회 심의 등 지구단위계획 수립 과정에서 그 타당성을 검토하여 결정되는 사항임

(서울시 도시관리과-12789, 2017.11.15.)

CASE 35

질의내용	가. 정비구역 해제지역에 공동주택 건립을 위해 『국토의 계획 및 이용에 관한 법』에 의한 지구단위계획 주민제안 시 '『주택법』 지구단위계획 의제처리 개선방안'을 적용해야 하는지 나. '『주택법』 지구단위계획 의제처리 개선방안'의 입지기준에서 정비구역 해제지역 등은 "공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립에서 제외"의 의미 다. 『주택법』에 의한 지구단위계획 의제처리가 아닌 공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립 시 '『주택법』 지구단위계획 의제처리 개선방안'의 용도지역 계획(모든 용도지역 상향은 원칙적으로 불허)이 적용되는지

| 회신내용 | '『주택법』 지구단위계획 의제처리 개선방안(2017.8.29.)'은 『주택법』에 의한 지구단위계획 의제처리의 문제점을 개선하기 위한 것으로 동법에 의한 지구단위계획을 의제처리하지 않는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법』에 의한 지구단위계획 수립 시에는 적용대상이 아님

'『주택법』 지구단위계획 의제처리 개선방안' 내용 중 '지구단위계획 수립 입지기준' 및 '용도지역 계획(용도지역 상향기준)'은 『주택법』에 의한 지구단위계획 의제처리 대상인 경우를 그 적용대상으로 하고 있음

(서울시 도시관리과-3926, 2018.04.12.)

CASE 36

질의내용	주택재건축정비계획으로 결정된 보차혼용통로를 정비사업 완료 후 공동주택 관리주체가 폐쇄할 수 있는지

| 회신내용 | 『도시 및 주거환경 정비법』 제17조제1항에 따라 정비계획 중 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제52조제1항 각 호에 해당하는 사항은 지구단위계획으로 결정·고시 된 것으로 보며, 동법 제54조에 따라 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다고 규정하고 있으므로 정비계획(지구단위계획)으로 결정된 보차혼용통로의 임의폐쇄는 불가함

(서울시 도시관리과-4378, 2018.04.25.)

CASE 37

질의내용	역세권 도시환경 시프트 사업 구역지정을 위해 동의서를 받았으나 관련법 개정으로 사업추진이 불가한 바 이 동의서를 『주택법』 의제에 따른 지구단위계획구역 지정용 동의서로 대체사용 가능한지

| 회신내용 | 역세권 도시환경 시프트 사업은 『도시 및 주거환경 정비법』에 의한 정비구역 지정을 위한 동의서에 해당되고, 『주택법』에 의한 아파트 등의 사업은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의한 지구단위계획구역 지정 동의서에 해당되어 각 사업의 성격 및 내용이 다른 관계로 이미 받은 동의서를 다른 사업에 사용할 수는 없을 것임

(서울시 지구단위계획과-5183, 2014.05.28.)

❾ 경과규정

CASE 1

질의내용	「도시계획 조례」 제정 전 종전규정에 의하여 일반상업지역에 공동주택의 건립이 가능하여 서울특별시건축조례 제7조 규정에 의거 건축위원회의 심의를 받았거나, 심의를 신청한 것에 대하여 종전규정에 의하여 공동주택 사업계획 승인 가능한지 여부

| 회신내용 | 「도시계획조례」부칙 제7조 규정에 의하면 조례 시행 당시 「개발행위허가를 신청 중인 경우」와 「개발행위허가를 받아 사업 시행 중인 경우」에 한하여 종전 규정을 적용토록 하고 있음. 따라서 단순히 사업 승인만 신청한 경우이거나, 건축위원회 심의만 받은 상태 또는 건축위원회 심의를 신청한 상태들의 경우 종전규정에 의한 사업 승인은 불가함.

(서울시 도시 58410-1709호, 2000.08.08.)

CASE 2

질의내용	종전의 "준공업지역내 공동주택 입지심의기준"에 의하여 심의를 필하였으나 현 시점(2001. 4월)에서 사업계획의 승인을 신청하고자 하는 경우 지구단위계획 수립 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례」 부칙 제7조 규정에 의하면 개발행위허가(개발행위허가가 의제되는 허가·인가등을 포함)를 신청 중인 경우와 개발행위허가를 받아 공사 또는 사업을 시행 중인 경우에는 종전규정을 적용하도록 하고 있는 바

종전 건축조례에 의거 공장이적지에 "준공업지역내 공동주택 입지심의기준"에 따라 시 도시계획위원회의 심의를 거친 사안의 경우는 위 경우에 해당한다고 볼 수 없으므로 「도시계획조례」 시행(2000. 7.15.)이후 사업계획승인을 신청하고자 하는 경우에는 동 조례 제36조 제2항 제2호 규정에 따라 지구단위계획 수립을 통해 사업을 추진해야 할 것임.

(서울시 도관 58410-1297호, 2001.04.26.)

CASE 3

질의내용	2000.12.20.이전 건축계획심의 신청되고 2001. 4.25. 이전 심의 완료된 300세대 미만이고 대지면적이 1만㎡미만인 공동주택건설사업의 경우, 공동주택 관련 지구단위계획구역 지정대상 등 조정·개선방안 제2호의 "가"에서 규정한 지구단위계획으로 추진하지 아니하는 경우의 전제조건을 적용해야 하는지 여부

| 회신내용 | 제2호의 "다"에 해당하는 사업에 대하여는 건립하고자 하는 규모나 제2호의 "가"에서 규정한 지구단위계획으로 추진하지 아니하는 경우의 전제조건 충족 여부와 관계없이 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지구단위계획으로 추진할 것인지 여부를 결정하면 되는 것임. 다만, 이 경우 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정토록 한 것은 당해 사업의 규모와 입지, 추진 경위, 주변 현황 등을 종합적으로 고려하여 필요시에는 사업내용을 조정하거나 지구단위계획으로 추진하는 것이 바람직하다고 판단되는 경우에는 구역 지정토록 한 것이 본래의 취지이므로 운용에 신중을 기하기 바람.

(서울시 도관 58410-1424호, 2001.05.08.)

CASE 4

질의내용	2007. 5.1.부터 시행된「공동주택 건립 관련 용도지역 관리등 업무처리지침」과 관련 하여 5. 1. 이전에 구청에 신청하여(정식서류 접수 처리는 안됨) 보완 중인 경우 경과조치 적용 가능 여부, 5.1. 이전에 서울시에 결정신청한서류에 대하여 서울시에서 심의 상정시 새로이 시작되는 업무처리지침에 의하여 순부담율 적용 여부, 5.1. 이전에 구청에 신청된 사업에 대해 공공용지 부담율을 순부담율로 하지 않았다 하여 반려조치 될 수 있는 지 여부, 1단계 종상향이 원칙이나 자치구의 판단으로 2단계 종상향이 필요할시 5.1일 이전에 구청에 신청한서류에서는 공공용지 부담율은 얼마나 하여야 하는 지 여부

| 회신내용 | 「공동주택건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침」은 서울시 도시·건축공동위원회 심의기준으로서 2007. 5. 1부터 시행하고 있으며, 다만 종전의 기준에 의해 추진 중인 사업에 대해서는 별도의 경과규정을 두고 있음. 이에 따르면 「국토의계획및이용에관한법률」에 의한 지구단위계획 및 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비계획 지정이 입안권자에게 신청된 경우 또는 종전 기준에 의거 도시건축공동위원회의 사전 자문 또는 인허가 등이 신청된 경우 종전 규정을 적용할 수 있도록 하고 있음.

또한 동 지침에서 제시하고 있는 공공용지 부담률은 용도지역 상향이나 층수 완화 등을 위한 최소기준으로서 공공용지 확보의 적정성은 개별 지구단위계획 또는 정비계획 수립시 입안권자의 검토가 필요한 사항임.(용도지역 상향에 있어 종전의 기준에서는 1단계 상향만을 원칙으로 하였으며 2단계 이상의 상향은 개정기준 준수시만 적용이 가능함.)

(서울시 도시관리과-5365호, 2007.05.10.)

CASE 5

질의내용	『택지개발업무처리지침』제36조제2항제3호에 따른 '도시관리계획의 정비'는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제34조에 따른 도시·군관리계획의 정비'를 의미하는 지 아니면 동 법률 제24조부터 제30조에 따른 '도시·군관리계획의 변경'을 의미하는지

| 회신내용 | 「택지개발업무처리지침」 제36조제2항제3호에 따르면 준공된 택지개발지구는 준공일로부터 5년(신도시의 경우 10년)간 준공당시 수립된 지구단위계획을 유지하되, 도시관리계획의 정비의 경우는 예외로 하고 있음

여기서 '도시관리계획의 정비'는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제34조에 따른 '도시 · 군관리계획의 정비'로 보는 것이 타당할 것임.

(국토교통부 신도시택지개발과-2516, 2014.12.24.)

⑩ 교통처리계획, 교통영향평가 등

CASE 1

질의내용	전체 지구단위계획에 대한 교통영향심의를 득하지 않은 상태에서 특별계획구역의 지구단위계획을 우선하여 결정하고자 할 때 특별계획구역의 건축물 규모가 교통영향평가대상 시설인 경우 전체 지구단위계획(안)을 반영하고 차후 전체 지구단위계획에 대한 교통영향심의 결과를 수용하는 조건으로 특별계획구역에 대하여 우선 교통영향심의가 가능한지 여부 // 특별계획구역의 결정내용을 전체 지구단위계획 결정시 반영조건으로 할 때 전체 지구단위계획의 교통영향심의필증이 아닌 특별계획구역의 심의필증을 첨부하여 도시계획 결정이 가능한지 여부

| 회신내용 | 전체 지구단위계획에 대하여 교통영향 심의를 득하지 않은 상태에서 특별계획구역의 건축물 규모가 교통영향 심의대상일 경우에는 전체 지구단위계획구역에 대한 교통영향 심의결과를 수용하는 조건으로 특별계획구역에 대하여 우선 교통영향 심의가 가능하며, 지구단위계획을 수립함에 있어 필요한 경우 지구단위계획구역의 일부에 대하여 우선적으로 계획 결정을 하고 추후에 나머지 부분에 대한 계획 결정을 하면서 이미 결정된 부분을 보완하는 것은 가능하다 할 것임.

(건설교통부 육기 91107-979호, 2000.10.12.)

CASE 2

질의내용	지구단위계획 도서에 표기된 주차출입구의 위치를 변경하고자 하는 경우 "경미한 변경"으로 볼 수 있는지, 건축 배치계획시 지구단위계획 도서의 주차출입구 표시기호(▼)가 있는 위치와 정확하게 일치하여야 하는지 여부 // 당초 주차출입구가 1개이나 추가로 1개를 더 설치하고자 하는 경우 행정처리 절차와 내용

| 회신내용 | 주차출입구의 위치를 변경하고자 하는 경우는 도시계획법시행령 제24조 제4항 및 동법시행규칙 제5조, 서울특별시도시계획조례 제19조 규정에 의거 "경미한 변경"에 해당하며, 종전 도시설계 등의 경우 주차출입구 계획시 정확하게 당해 위치에 설치해야 한다는 개념보다는 개략적인 위치를 표시한 경우가 많았고 구역별로 민간부문시행지침에 적용규정을 각기 달리 정하고 있으므로 획일적으로

답변할 수는 없으나, 건축 배치계획에 따라 주차출입구의 위치는 다소 이동될 수 있으므로 주차출입구 표시기호가 출입구의 폭원 안에 위치하는 정도의 변경은 지구단위계획 변경 절차를 거치지 아니하고 변경이 가능할 것으로 판단됨.

또한, 당초 1개의 장소에 주차출입구가 계획되어 있으나 추가로 설치하고자 하는 경우 차량 출입금지구간에 설치하지 아니하는 한 경미한 변경에 해당한다고 볼 수 있음.

(서울시 도관 58410-1017호, 2001.04.02.)

CASE 3

질의내용	암사지구단위계획구역내 암사동○○○-○○등 5개 필지는 공동건축(권장)하도록 계획되어 있으며, 이 5개 필지 중 전면도로(폭원 25m)에 접한 2개 필지는 대지경계선 부위에 공동주차출입구가 계획되어 있고, 이면도로에 접한 3개 필지는 폭원 4m도로에 접하여 있으나 도로 양측에 각 1m의 건축한계선을 확보토록 하여 사실상 6m의 도로가 확보되도록 하였고, 동 부분은 주차출입구가 계획되어 있지 아니한 바, 이들 5개 필지를 공동건축하고자 하는 경우 폭원 4m도로(건축한계선에 의한 도로 확보시 6m도로)에 주차출입구를 임의로 설치할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 가. 이면도로부 건축한계선에 의한 건축선 후퇴부분의 성격 및 조성방법

당해 지구단위계획의 민간부문시행지침 제16조(건축한계선)제2항에는 "건축한계선에 의해 발생되는 대지의 공지는 담장·계단·화단·환기구·건축물부설주차장 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 지장물을 설치할 수 없다. …(중략)…"고 규정되어 있고,

동조 제3항에는 "보도가 없는 이면도로변에 계획된 건축한계선에 의해 발생되는 건축선 후퇴부분은 접하는 도로와 단차를 주어서는 안되며, 도로와 동일한 마감재료 또는 보행공간으로의 구분이 가능한 별도의 포장 등으로 건축물 신축시 개발주체가 포장 ……"과 같이 규정하고 있음을 볼 때, 당해 지구단위계획으로 공개공지 등을 권장하여 특별히 정한 경우를 제외하고는 건축한계선은 건축선 후퇴부분에 의한 보도 또는 차도를 확보할 목적으로 지정하였음을 알 수 있고, 특히 당해 지역은 도시계획시설(도로)로서의 기능에 대체하여 건축한계선을

계획한 것으로 보임.

나. 주차출입구 적용방법

동 지침 제25조(주차출입구의 적용) 규정을 보면 "①간선가로변에서 차량진출입은 원칙적으로 금지하되 주차출입구가 지정된 대지에서는 지정된 위치에서만 가능하고, ②차량출입이 곤란하다고 인정되거나 주차출입구의 변경이 불가피하다고 판단되는 대지에 대해서는 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 허용 또는 변경할 수 있으며, ③이면도로의 경우 주차출입구가 지정된 대지는 표시된 위치에서 차량출입을 허용하되 표시되지 않은 대지에 대하여는 별도의 지침을 적용하지 아니하고, ④주차출입구가 지정된 대지가 공동건축에 의해 2개 이상의 도로에 면하게 될 경우에는 6m 이상의 도로 중 폭이 작은 도로에 한하여 주차출입구를 설치할 수 있다"고 규정하고 있음.

위 규정에 의하면 간선도로변에서는 주차출입구가 지정된 대지를 제외하고는 차량출입을 원칙적으로 금지하고, 이면도로의 경우 주차출입구가 지정된 대지는 표시된 위치에서 차량출입을 허용하고 지정되지 아니한 경우는 임의로 설치 가능하며, 주차출입구가 지정된 대지가 공동건축에 의해 2개 이상의 도로에 면하게 될 경우는 6m이상의 도로 중 폭이 작은 도로에 주차출입구를 설치하도록 규정하고 있는 것을 알 수 있음.

다. 질의사항에 대한 판단

질의의 논점은 결국 공동건축에 의해 획지가 2개 이상의 도로에 접하게 되는 경우에 있어 차량(주차)출입구 설치 위치를 결정하기 위해 기존 4m도로에 양측 1m씩 건축한계선에 의해 확보되는 6m 현황도로를 동 지침 제25조제4항 규정에서 말하는 "6m도로"로 볼 수 있는지에 귀착되는 바,

"6m도로"라 함은 협의적으로 보면 도시계획법·도로법·사도법 기타 관계법령에 의하여 신설 또는 변경에 관한 告示가 된 도로나, 건축법 제35조 규정에 의하여 허가권자가 그 위치를 지정한 도로에 한정한다고 할 수 있겠으나, 이면도로가 폭원 4m도로로 형성된 암사지구단위계획구역에서 6m도로 확보 수단으로서 건축한계선을 지정·운영하고 있다는 점에서 "6m도로"의 기능을 수행할 수 있을 것으로 볼 수 있으며(가령, 6m 도시계획도로로 결정된 경우에도 그 도로가 사

실상 확보되지 않더라도 건축법상 도로로 인정하는 것과 같은 의미에서), 따라서 질의의 경우 지구단위계획의 목적이나 취지에 비추어 간선도로가 아닌 이면도로와 접한 부분에 주차출입구의 설치가 가능한 것으로 판단됨. 다만, 건축한계선에 의한 도로의 확보는 당해 도로와 접한 모든 획지의 건축을 전제로 한 것이므로 당해 도로 전체가 6m도로로 확보되기까지는 상당한 기간이 소요되고, 결국 이면도로에 차량의 출입이 집중될 경우 혼잡이 가중될 우려가 있으므로 조기에 도로가 확보될 수 있는 방안을 강구할 필요가 있음.

아울러, 당해 구역은 간선도로를 제외한 이면도로 중 6미터 도로가 없음에도 지침 제25조 제4항에서 "주차출입구가 지정된 대지가 공동건축에 의해 2개 이상의 도로에 면하게 될 경우에는 6m이상의 도로 중 폭이 작은 도로에 한하여 주차출입구를 설치할 수 있다"고 규정한 것은 지침 내용이 비현실적이므로 지구단위계획 재정비시 이를 반영하여 합리적으로 변경할 것이 요구됨.

(서울시 도관 58410-2484호, 2002.07.23.)

CASE 4

질의내용	주차출입구 관련 지구단위계획에서 『주차출입방향이 표시되지 않은 획지 중 두변 이상이 도로에 접한 획지의 차량출입구는 접하는 6m 이상의 도로의 폭 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다. 다만, 획지에 접한 도로의 폭이 6m 이하인 경우에는 건축선을 6m이상(기존도로 폭 포함)의 통로를 확보하여 차량출입구를 설치하여야 한다』라고 되어 있는 바, 사업부지가 50m도로변과 4m도로에 접한 경우 4m도로에 주차출입구를 설치하고자 할 때 건축선을 2m 후퇴하여 6m 이상의 통로를 확보하면 되는 것인지

| 회신내용 | 문의하신 지구단위계획 내용은 6m미만의 소로에 접한 획지의 경우 건축선 후퇴에 의한 추가적인 주차통로 확보를 통해 보다 원할한 차량통행이 되도록 하고자 하는 취지로 보이는 바, 당해 4m도로가 건축선후퇴에 의하여 적정 차량통로 폭(6m) 확보가 담보 된다면 주차출입구 설치가 가능할 것으로 사료되오니, 보다 구체적인 내용에 대하여는 관할구청장과 협의하기 바람.

(서울시 도시관리과-5476호, 2004.07.20.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획구역내 위치한 사업지로서 기 도시계획심의위원회의 심의를 득한 사항 중 차폐조경의 일부를 축소하여 차량진입구와 출구를 별도로 설치하는 것이 가능한지 여부와 권한 소재

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조에 따르면 지구단위계획구역내에서 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 당해 지구단위계획에 적합하게 건축허가를 득하도록 되어 있으며 지구단위계획의 변경을 수반하는 경우는 동법령 및 서울시 도시계획조례 등에서 정하고 있는 변경절차를 선행하도록 되어 있으므로 신림지구중심 지구단위계획구역내 위치한 동 사업지의 경우도 이러한 제반절차를 준수하여야 할 것임.

아울러 서울시 도시계획조례 제44조에 의거 일반미관지구내에 건축하고자 할 경우는 2m이상의 차폐조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우에는 건축제한을 완화하고 있으므로 이러한 조례규정 및 그 취지의 반영 여부에 대해서는 허가권자인 자치구청장과 상의 바람.

(서울시 도시관리과-9648호, 2005.10.13.)

CASE 6

질의내용	제1종 지구단위계획의 변경결정(재정비)시 교통영향평가 처리(협의) 요령은 // 최초 지구단위계획 결정시 교통영향평가 대상이 되지 않았으나, 지구단위계획 구역을 부지면적의 증가없이 재정비로 인한 변경결정시 시행령 [별표1] 비고6 아목 또는 자목에 해당되는지 // 이미 교통영향평가를 받은 지구단위계획 구역에 대하여 수년이 지나 재정비를 위한 도시관리계획을 결정하는 경우 구역내의 용도지역 변경, 구역축소, 경미한 획지계획 변경 등 어떠한 변경이라도 교통영향평가지침 제36조 재협의 대상에 해당되지 않으면 교통영향평가를 받지 않아도 되는지 // 택지개발사업이 완료된 지역이 10년이 경과하여 지구단위계획을 수립 중인 지역에 대하여 교통영향평가를 실시하여야 하는지

| 회신내용 | 1, 3) 교통영향평가를 받은 지구단위계획의 변경결정에 환경·교통·재해등에관한영향평가법시행령 제23조 규정에 의한 재협의 사유에 해당되는 경우에는 재협의를 받아야 할 것으로 판단됨.

2) 사업계획승인 당시 교통영향평가 대상이 아닌 사업이 환경·교통·재해등에관한영향평가법시행령 [별표1]의 재개정으로 평가대상 규모에 달한 경우로서, 사업계획의 변경으로 승인 당시 교통대책에 변경을 가져오는 경우에는 같은법시행령[별표1] 비고-6-차 규정을 준용하여 영향 저감방안을 강구하여야 할 것으로 판단됨.

4) 새로운 지구단위계획을 수립하는 경우로 교통영향평가 대상규모에 달하는 경우에는 교통영향평가를 받아야 할 것으로 판단됨.

(건교부 육상교통기획과-2536호, 2005.07.06.)

CASE 7

질의내용	○○지구단위계획구역내 보행자전용도로변에 연접한 필지의 주차장 설치완화 관련, 지구단위계획 민간부문 시행지침에서는 부설주차장의 설치기준을 100% 완화할 수 있도록 하고, 이 경우 부설주차장 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용을 납부하도록 조건부여하고 있으나 주차장 설치비용 납부없이 건축할 경우 해당 민간부문수립지침의 변경 필요 유무

| 회신내용 | ○○지구단위계획에서는 보행자전용 도로변에 연접한 필지의 주차장 설치 완화와 관련 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제46조제6항의2에 따라 『주차장법』 제19조제3항에 의한 부설주차장의 설치기준을 100% 완화할 수 있도록 하면서 주차장 설치비용의 50%에 해당하는 설치비용을 납부하도록 조건부여하고 있으므로 주차장 설치비용 납부 없이 건축하는 것은 지구단위계획지침에 부적정하여 지구단위계획 지침 변경이 필요함

(서울시 지구단위계획과-5552, 2013.06.04.)

CASE 8

질의내용	부설주차장 설치제한 대지에 불허용도로 주차전용건축물이 지정되지 않은 경우 이 대지에 주차전용건축물을 건립할 수 있는지

| 회신내용 | 지구단위계획에서 부설주차장 설치제한 대지로 지정되었다면 주차전용건축물이 불허용도로 지정되지 않았다 하더라도 부설주차장 설치제한 취지 등을 고려할 때 원칙적으로 주차전용건축물 건립이 불가할 것으로 판단

(서울시 지구단위계획과-1301, 2014.02.10.)

CASE 9

질의내용	지구단위계획 민간부문 시행 지침상 주차장설치기준 완화구역 · 제한적주차장설치기준 완화 구역 내는 주차장설치기준을 50% 완화하고 미완화분(나머지 50%)은 『자치구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용을 납부토록 한 경우의 처리방안

| 회신내용 | ○○지구단위계획에서는 간선가로변의 원활한 차량소통과 보행활동의 연속성 등을 위하여 구역 내에서 대지 안으로의 차량 출입이 금지되거나 자율적으로 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 주차장 설치기준 완화구역이 지정된 것으로 보아 부설주차장 설치기준을 50~100% 완화하고 미 완화분은 『자치구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 주차장 설치비용을 납부토록 결정한 사항으로

부설주차장 설치기준을 50~100% 완화하고 미 완화 분에 대한 주차장 설치비용 납부는 『자치구 주차장 설치 및 관리조례』에 따라 대지 안으로의 차량 출입이 금지되거나 자율적으로 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 적용함이 타당

(서울시 지구단위계획과-2041, 2014.02.27.)

CASE 10

질의내용	○○지구단위계획구역 내 Ⅰ획지와 Ⅱ획지의 차량출입허용구간 변경에 있어 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙』 제3조제3항에 의거 경미한 사항의 변경에 해당되는지, 『서울특별시 도시계획조례』 별표4 제4호차목에 의한 권한위임 사무에 해당되는지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙』 제3조제3항에 따른 경미한 사항의 변경은 교통처리계획 중 주차장 출입구, 차량 출입구 또는 보행자 출입구의 위치 변경 및 보행자 출입구의 추가 설치로 정하고 있어 차량출입허용구간을 신설하는 것은 경미한 변경사항에 해당되지 않으며, 『서울특별시 도시계획조례』 별표4 제4호차목에 의한 권한위임 사무에 해당되지 않음

(서울시 도시관리과-6750, 2016.06.22.)

CASE 11

질의내용	지구단위계획에 포함된 보차혼용통로는 반드시 도로위에만 있어야하는지, 보차혼용통로를 대지위에 설정이 가능한 지

| 회신내용 | 지구단위계획에서 보차혼용통로란 대지내 공지의 한 종류로서 '일반인 및 차량이 통행할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로'로 정의하고 있는 바, 대지 위에 설정이 가능함

(서울시 도시관리과-10968, 2016.10.06.)

CASE 12

질의내용	공동개발 지정을 해제하고 각각 단독개발을 하게 될 경우, 하나의 필지에 차량진출입구가 없어 불가피하게 차량출입불허구간에 차량출입구 신설이 필요한 바, 이를 경미한 변경으로 보아 구 도시계획위원회 심의를 통해 결정 가능한지

| 회신내용 | 차량출입불허구간 내 차량출입구 신설은 경미한 지구단위계획 변경사항에 해당되지 않음. 다만, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제25조에 따라 차량출입구의 변경으로서 『도시교통정비 촉진법』 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우는 경미한 지구단위계획 변경에 해당됨

(서울시 도시관리과-11699, 2016.10.24.)

CASE 13

질의내용	차량출입불허구간 변경은 당해 ○○지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정되어 있지 않으나, 지구단위계획 민간부분 시행지침에서 區 도시계획위원회 자문을 거쳐 운용할 수 있도록 규정된 경우 결정권자는 누구인지

| 회신내용 | 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 지구단위계획의 경미한 사항에 차량출입불허구간 변경은 포함되지 않은 바, 당해 지구단위계획에서 별도로 경미한 변경사항으로 결정하지 않으면 『서울시 도시계획조례』 제68조에 따라 자치구청장에게 권한이 위임되었다 할 수 없을 것임

(서울시 도시관리과-14292, 2016.12.09.)

CASE 14

질의내용	○○지구단위계획에서 계획 필지 내에 1m의 건축한계선을 지정하면서 맞은편 특별계획구역의 건축한계선을 포함하여 전체적으로 7m의 보행자우선도로로 계획되어 있는 경우 『건축법』 제46조제1항 규정에 의한 도로 확보가 필요한 지

| 회신내용 | 지구단위계획상 전면공지는 대지 안에 확보된 공지로 『건축법』 제2조제1항제11호 규정에 의한 도로와는 다른 개념으로 지구단위계획상 그 결정이 있다고 하여 『건축법』상 도로가 지정되었다고 볼 수는 없음

아울러, ○○지구단위계획의 '건축물의 건축선, 배치, 형태에 관한 결정' 내용을 보면 질의대상 필지의 경우 도로중심선에서 2m의 건축한계선을 지정한 것으로 4m미만 부분은 『건축법』 제46조제1항 규정에 따라 도로를 확보하고 확보된 공간은 지구단위계획지침에 따라 전면공지(보도형)로 조성하는 것이 타당할 것임

(서울시 도시관리과-23, 2017.01.22.)

CASE 15

질의내용	지구단위계획구역안에서 지적상의 도로는 아니나 수년간 관습상 도로로 사용해 온 부분과 일치되게「보차혼용통로」가 계획되어 있는 경우 이를 "도로"로 볼 수 있는지

| 회신내용 | "보차혼용통로"라 함은 일반 차량 및 보행자의 통행에 제공하는 대지안의 통로로서 건축법상 "도로"와는 그 개념이 다른 것임. 따라서, 동 "보차혼용통로"를 건축법 제2조 제1항 제11호 규정에 의한 "도로"로 인정받기 위해서는 동법 제35조 규정에 의한 도로 지정 절차를 이행하면 될 것임.

(서울시 도관 58410-3579호, 2001.11.15.)

⓫ 시장 재개발, 재건축

CASE 1

질의내용	「서울특별시도시계획조례」 부칙 제4조에 의하면 "상세계획 또는 도시설계로 지구단위계획이 결정된 구역 및 지구단위계획을 수립중인 구역과 도시재개발법 제4조 규정에 의하여 지정된 재개발구역으로서 건축계획을 포함하여 결정된 구역"에 대하여는 2003년 6월 30일까지 경과조치를 두고 있는 바, 우리 구 5개 재래시장이 이 조항에 해당되어 용적률 혜택을 받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시도시계획조례」 부칙 제4조 규정은 상세계획 또는 도시설계로 지구단위계획이 결정된 구역 및 지구단위계획을 수립중인 구역과 도시재개발법 제4조에 의하여 지정된 재개발구역으로서 건축계획을 포함하여 결정된 구역 중 준주거지역안에서의 용적률은 500%이하에서, 도심재개발구역 중 일반상업지역안에서의 용적률은 800%이하에서 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정할 수 있도록 한 규정이므로

귀구 관내 시장 재건축사업으로 지정된 5개 시장 중 지구단위계획구역이면서 준주거지역인 시장(월곡시장, 보문시장)에 한하여 500% 이하에서 서울시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있음.

(서울시 도시 58410-1803호, 2000.08.21.)

CASE 2

질의내용	종전 건축법에 의한 도시설계구역이며 준주거지역인 흑석시장에 대해 건축심의를 득하지 아니하고 도시설계에서 승인된 용적률 550%를 적용하여 2000. 7.14. 재개발사업시행인가 신청을 하였으나 2000.7.15. 제정된 도시계획조례 부칙 제4조 단서조항에 의하면 2003. 6.30.는 준주거지역안의 용적률을 500%이하에서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정할 수 있도록 하였는 바, 이 경우 용적률을 어떻게 적용하여야 하는지 여부

| 회신내용 | 도시계획조례가 시행된 2000. 7.15. 이전에 재개발사업 시행인가를 신청하였다면 도시계획조례 제7조 규정에 의거 종전 규정을 적용하는 것임. 다만 건축법 등 관련규정에 의한 건축심의 대상 건축물을 재개발사업인가 신청을 한 후에 건축 심의를 할 수 있는지 여부에 대해서는 귀 구청 또는 건축법을 주관하는 부서의 별도 검토가 필요함.

(서울시 도시 58410-1886호, 2000.08.31.)

CASE 3

질의내용	지구단위계획이 이미 수립되어 있는 지구단위계획구역안의 도시계획시설인 시장의 폐지절차를 시장만을 대상으로 일반도시관리계획 변경절차로 가능한지 시장이 포함된 지구단위계획구역의 지구단위계획 변경절차로 가능한지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역내 시장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 지구단위계획으로 시설의 배치와 규모를 결정하는 시설이므로 지구단위계획의 변경절차를 거치는 것이 바람직할 것이나, 중소기업의구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법에서 시장의 도시계획결정 등에 대해 별도로 규정하고 있는 사항은 동 특별조치법령을 따라야 할 것으로 판단됨.

(건설교통부 58407-291호, 2003.02.28.)

CASE 4

질의내용	가. 「재래시장특별조치법」 제17조 및 동법시행령 제23조 규정에 의거 재래시장재개발·재건축사업시행구역으로 선정된 일반주거지역 및 준주거지역내 시장의 용적률에 대하여는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "국토계획법"이라 함)의 용적률규정에 대한 특례를 두고 있으며, 재래시장특별법 제19조에서는 제18조 규정에 의하여 도시계획이 결정된 경우 국토계획법 제51조의 지구단위계획구역의 지정을 통한 도시계획에 불구하고 시장재개발·재건축사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있음 나. 이 경우 당해 지구단위계획에서 정한 용적률과 관계없이 재래시장특별법 규정을 적용하여 용적률의 특례를 적용할 수 있는지 및 기 지구단위계획구역으로 지정된 지역에서 지구단위계획 수립없이 시장재개발·재건축사업이 가능한지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 「재래시장특별법」 제17조, 동법시행령 제23조 및 동법시행령 부칙 제4조에서 「국토계획법」의 용적률규정에 대한 특례를규정하고 있으므로 국토계획법 규정에 불구하고 재래시장특별법에 의한 용적률을 적용하여야 할 것으로 생각되며

질의 나) 「재래시장특별법」 제19조에서는 제18조 규정에 의하여 도시계획이 결정된 경우 「국토계획법」 제51조의 지구단위계획구역의 지정을 통한 도시계획에 불구하고 시장 재개발·재건축사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있으므로 국토계획법 규정에 의한 지구단위계획구역지정 및 계획결정 내용에 관계없이 시장재개발·재건축사업을 할 수 있을 것으로 판단되나, 이에 대한 최종적인 해석은 재래시장특별법을 관장하는 산업자원부(중소기업청)의 해석에 따라야 할 것임.

(건설교통부 도시5407-854호, 2003.05.26.)

CASE 5

질의내용	지구단위계획이 수립된 일반상업지역(종전 일반주거지역을 지구단위계획으로 용도지역이 변경된 지역)안의 재래시장(도시계획시설)을 중소기업의구조개선과재래시장활성화를위한특별조치법(이하 특별조치법이라 함)에 의한 재건축사업을 추진하려고 하는 경우, 기 수립된 지구단위계획에서 정한 기준에 관계없이 도시계획조례상의 상업지역안의 용적률을 적용하여도 되는지 여부

| 회신내용 | 「특별조치법」 제17조, 같은법시행령 제23조(시장재개발·재건축사업의 용적률에 관한 특례)규정은 일반주거지역 및 준주거지역에 위치한 재래시장의 경우에 대하여 별도로 정한 용적률을 타 법률에 우선하여 적용토록 하는 특례를 두고 있는 것이므로, 질의하신 일반상업지역에 위치한 재래시장의 용적률 적용은 도시계획조례와 당해 지구단위계획에서 정하는 용적률 기준을 따라야 할 것임.

(서울시 도시관리과-3560호, 2004.05.21.)

CASE 6

질의내용	경희대앞 지구단위계획구역내 휘경시장은 종전 중소기업의구조개선및재래시장활성화를위한특별조치법에 의한 시장재건축사업 시행 중에 있으나, 건축계획(안) 중 공공기여방안(도로 기부채납) 등이 경희대앞 제1종지구단위계획과 상이한바, 이에 대한 적절한 도시관리계획 변경절차는

| 회신내용 | 시장정비사업 내용을 지구단위계획에 반영하고자 할 경우, 반영하고자 하는 내용이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 제25조 제4항, 서울특별시도시계획조례 제18조 및 111개 구역에 대한 제1종지구단위계획 중 경미한 사항 일괄결정(서울특별시고시 제2004-191호, 2004. 6. 21)에 해당할 경우에는 지구단위계획 중 경미한 사항으로 처리 가능함.

따라서 해당 구청장이 경미한 사항 여부 등을 종합적으로 판단하여 처리할 사항으로 해당 구청장과 협의하여 처리하시기 바람.

(서울시 도시관리과-8254호, 2005.09.01.)

CASE 7

질의내용	○○시장 재건축사업 추진시 지구단위계획에서 정한 기준용적률 300%의 규정에 불구하고 "재래시장 육성을 위한 특별법"에서 정한 용적률 600%를 적용받을 수 있는지 여부. 「재래시장 육성을 위한 특별법」 용적률 600%를 적용받기 위해서 300%로 규정되어 있는 지구단위계획을 변경해야 하는지 여부 // 보문시장 재건축 선정을 위해 보문지구단위계획 변경을 우선적으로 선행하여야 하는지 아니면 시장정비사업 시행구역 선정 후 보문지구단위계획 변경을 할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「재래시장육성을 위한특별법 시행령」 제23조(용적률 특례적용) 및 서울특별시 도시계획조례 제55조 제8항 규정에 의하면 『시장정비사업시행구역으로 선정받은 준주거지역에 위치한 재래시장의 용적률은 450% 이하로 한다』라고 규정되어 있고, 같은 조례 제55조 제9항 규정에는 『제8항 규정에도 불구하고 구청장이 시장정비사업계획서를 검토하여 주변의 교통, 경관, 미관 등에 미칠 영향이 없다고 인정하여 구도시계획위원회 및 구건축위원회의 자문을 거쳐 시도시계획위원회 심의 가결한 경우에는 준주거지역은 600% 이하로 할 수 있다』라고 규정되어 있으므로 귀구에서 지구단위계획구역지정 취지 및 주변여건과 시장정비사업계획서 등을 면밀히 종합검토하여 관련 규정에 따라 처리하여야 할 사항임.

지구단위계획에서 정한 용적률은 「재래시장육성을위한특별법」규정에 의거 위 지역을 시장정비사업시행구역으로 선정·공고한 경우, 서울시도시계획조례 제55조제8항 및 제9항 규정에 따라 용적률을 적용할 수 있음.

(서울시 도시관리과-3203호, 2005.04.04.)

CASE 8

질의내용	제1종지구단위계획구역내 부지로서 시장의 기능이 상실된 노후건물을 멸실하고 복합용도의 건축물(판매시설 및 오피스텔)로 재건축 할 경우 도시계획시설(시장)의 용도폐지가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 및 같은 법 시행령 제45조에 따르면 도시계획시설 "시장"은 지구단위계획을 통해 결정 또는 변경이 가능한 기반시설에 해당되나 도시계획시설의 해제를 위해서는 기 결정되어 있는 제1종지구단위계획의 변경이 수반되어야 할 것임.

따라서 도시계획시설의 존폐여부 및 이에 따른 제1종지구단위계획 변경의 필요성에 대해서는 입안권자인 자치구청장이 판단하여야 할 사항으로 사료됨.

(서울시 도시관리과-11585호, 2007.10.12.)

CASE 19

질의내용	올림픽로·위례성길 지구단위계획(종전 도시설계) 민간부문 시행지침 제16조(건축법상의 완화규정 적용)의 <표1-3>에서는 종전 건축법시행령 제108조(도시설계지구안의 건축기준) 규정에 의한 건축 완화기준을 정하고 있으나 동 건축법시행령 제108조는 1999. 4.30 폐지되었는바, 이때에 동지침에서 정한 완화기준과 동지침 제10조(대지내 조경)의 미관지구 건축선 후퇴부분의 식수에 의한 조경면적 인정규정의 적용이 가능한 것인지 여부

| 회신내용 | 지구단위계획(종전 도시설계)와 현행 관계법령이 상충되는 경우 법령이 우선하므로 올림픽로·위례성길 지구단위계획이 현행 법령(건축법령, 국토의계획및이용에관한법령 등)에 상충되는 내용은 적용할 수 없는 것임. 다만, 동 지침에서 정한 제9조, 제10조 등 규정에 의하여 조성되는 대지내 공지 또는 조경 등이 건축법 제32조 규정에 의한 식재 등 조경기준에도 적합한 부분에 대해서는 동규정 제32조에 의한 조경면적으로 산정할 수 있다고 사료 되는바, 보다 구체적인 내용은 허가권자인 관할 구청장과 협의 바람.

(서울시 도관58410-1644호, 2003.07.05.)

기타

1. 위원회 관련
2. 수도권정비계획법령 관련
3. 기 타

CHAPTER

08

제 08 장

기타

1 위원회 관련

❶ 도시계획위원회 운영 관련

CASE 1

질의내용	도시계획위원회 심의사항이 아닌 자문을 받는 경우도 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제24조 제4항 규정에 따라 특별한 사유에 해당되지 않으면 5년이내에 동일안건으로 도시계획위원회에 재상정을 할 수 없는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제24조 제4항에서는 도시계획 결정의 안정성 확보를 위하여 "시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일 안건으로 시도시계획위원회에 재상정을 할 수 없다"라고 규정하고 있으며

상정된 안건에 대하여 심사와 토의를 거쳐 가부를 결정하는 "심사"와는 달리 도시계획 안건을 좀 더 효율적이고 바르게 처리하려고 도시계획 전문가로 구성된 도시계획위원회에 의견을 묻는 "자문"에 대하여 동일한 규정을 적용하여 재상정을 금지할 수는 없을 것입니다.

(서울시 도시계획과-7502호, 2009.06.04.)

CASE 2

질의내용	도시계획위원회에서 의결된 사안에 대하여 재심의가 가능한지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 '지방도시계획위원회 및 분과위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 도시계획 조례로 정한다.'라고 규정하고 있는바, 재심의 여부는 귀 구에서 판단하여야 할 사안으로 사료됩니다.

참고로, 우리시에서는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없는한 5년 이내에 동일안건으로 도시계획위원회에 재상정을 금지하고 있습니다. 기 통보(서울특별시 도시계획과-16310(2008.12.30.), 12615(2008.10.14))한 도시계획위원회 재상정금지 예외기준 등을 참조하시기 바라며, 도시계획위원회의 운영이 공정성 및 투명성이 확보될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

(서울시 도시계획과-405호, 2009.01.13.)

CASE 3

질의내용	가. 제3종일반주거지역(일반미관지구)안에 여객자동차운수사업법에 의거 사용하던 차고지가 사용기간 만료로 차고지 기간 연장 수송시설 확인 신청을 할 경우 구도시계획위원회 심의를 거쳐야 하는지의 여부 나. 세차 및 경정비를 하지 않는 순수한 차고지를 주차장 개념으로 보고, 주변지역 민원이 없을 경우 구 도시계획위원회 심의없이 차고지 사용기간 연장허가 처리가 가능한지 여부

| 회신내용 | (질의 가) 「서울특별시 도시계획조례」 제44조(용도제한)제3호의 규정에 의하면 일반미관지구안에서 여객자동차운수사업법에 의한 차고는 '건축법 제36조제2항 및 동법시행령 제31조제2항의 규정에 의하여 지정된 건축선으로부터 너비 2m 이상의 차폐 조경 등 미관보호시설을 하는 경우로서 허가권자가 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구의 지정목적에 반하지 아니하다고 인정하는 경우' 건축이 가능하고

또한 조례 제28조 제3항 제10호 다목 및 제29조 제11호 다목에서 여객자동차운수사업법에 의한 차고는 '입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 공람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안에 위치한 대지'에 차고설치가 가능하도록 규정하고 있습니다.

따라서 차고지 기간이 만료된 경우에 단순 차고기간의 연장이 아니라, 현행 조례의 용도지역 및 용도지구에 적합해야 할 것이므로 구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 합니다.

(질의 나) 동건이 여객자동차운수사업법에 의거 차고지라면 건축법시행령 별표1 제16호(자동차관련시설)아목에 의한 여객자동차운수사업법에 의한 차고를 적용해야 하므로 주차장개념으로 간주할 수 없을 것입니다.

(서울시 도시계획과-6243호, 2004.07.28.)

❷ 도시건축공동위원회 운영 관련

CASE 1

질의내용	지구단위계획 변경을 제안하고자 할 경우 자치구청장이 입안할 수 있는 법적 근거

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조에 따르면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시관리계획을 입안하여야 하며 동 법 제139조제2항에 의하면 시·도지사의 권한은 시·도의 조례가 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있도록 하고 있음.

이에 따라 서울시에서는 「서울시 도시계획조례」 제68조에 의거 별표3의 사무(지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립 포함)를 구청장에게 위임하여 처리하고 있음.

(서울시 도시관리과-4287호, 2006.05.08.)

CASE 2

질의내용	동 사업은 2001. 4월 구 도시계획위원회의 심의를 득하여 2002. 4월 사업계획승인 신청하였다가 소유권 미확보의 사유로 2003. 6월 사업계획승인 신청이 반려되었음. 이와 관련 하여 「서울시 도시계획조례 시행규칙(2004. 9. 6)」 부칙②(지구단위계획구역의 지정대상 변경에 따른 경과조치)에 따르면 "이 규칙 시행 당시 관련 규정에 적합하게 건축허가 또는 사업계획승인을 신청하였거나 건축계획 심의 또는 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 득한 경우에는 제4조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다"고 되어 있는 바 이 경우 종전 심의 의결내용대로 사업계획 승인을 신청할 수 있는 지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙(2004.9.6)」 부칙②는 동 조례시행규칙 제4조(지구단위계획구역의 지정대상 등)에 대한 경과규정으로서, 동규정에 따르면 개정된 조례시행규칙 제4조에도 불구하고"이 규칙 시행당시 관련규정에 적합"하게 "건축허가 또는 사업계획승인을 신청"하였거나 "건축계획심의 또는 도시계획위원회의 심의 또는 자문"을 득한 경우 지구단위계획구역 지정대상요건만을 종전

규정으로 적용받도록 한 것이므로 사업계획승인 신청시에는 이러한 경과규정 이외의 사항은 현행 법령에 적합하게 계획을 수립하여 제반 절차를 득하여야 할 것으로 사료되니 보다 구체적인 사항은 사업계획승인권자인 자치구청장과 협의하시기 바람.

(서울시 도시관리과-3083호, 2006.04.03.

CASE 3

질의내용	용산 지구단위계획지침 제56조(기존건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)에서 증축의 경우 증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%이내이고 300㎡이내인 경우에는 구 도시계획위원회의 심의에서 지침적용의 완화여부를 결정하도록 하고, 증축의 횟수를 1회로 제한하고 있는바 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 건축허가(증축면적 152㎡) 받은 사항을 지침에서 정한 완화 규모 제한 범위이내로 설계변경(증축면적 152㎡ → 298㎡로 변경)하고자 하는 경우 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 당초 허가받은 행위를 1회로 보아 더 이상의 변경(설계변경)은 불가한 것인지 또는 건축물이 완공되어 사용검사를 득하여 건축행위가 종료되는 것을 1회로 보아 가능한 것인지 여부

| 회신내용 | 용산지구단위계획 민간부문시행지침 제56조에서 기존 건축물에 대한 일정 규모 이하의 증축의 경우 1회에 한하여 구 도시계획위원회의 심의에서 지침 적용의 완화 여부를 결정하여 처리할 수 있도록 규정한 것은 완화 적용 가능 규모(증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%이내로서 300㎡이내)의 증축행위를 여러 차례 반복할 수 없도록 하여 결과적으로 완화적용의 총량를 제한하기 위한 취지임.

따라서 지침의 완화 적용 가능 규모(증가되는 면적 총량)이내에서 건축허가 또는 신고(설계 변경 또는 사용 승인시 일괄 신고 포함)를 득하여 공사를 완료하고 건축물 사용승인 등으로 건축행위의 일련의 과정이 종결되는 것을 1회로 보는 것이 합당할 것인바, 완화여부 결정 등 보다 구체적인 사항은 당해 지구단위계획 및 구도시계획위원회의 운영자인 관할 구청장과 협의 바람.

(서울시 도관 58410-1094호, 2003.05.10.)

❸ 위원회 일반

CASE 1

질의내용	지구단위계획구역안의 지하 1층 지상 5층의 건축물로서 300㎡ 미만의 증축을 위해 도시계획위원회 심의를 신청한 결과 "증축되는 부분은 물론 기존건축물까지 도시계획선인 도로경계선으로부터 5m 후퇴"하도록 조건부 가결되었는 바, 심의결과의 적정성 여부 // 위 결과를 수용하지 아니하고 증축부분만 도시계획선인 도로경계선으로부터 5m 후퇴 계획하여 재심의 신청 가능여부

| 회신내용 | 지구단위계획구역 안에서의 건축은 당해 구역에 수립된 지구단위계획 내용에 적합하여야 하며, 지구단위계획구역별 기존건축물 처리규정에 건축 종류별·건축규모별 지구단위계획 내용의 적용 여부 등에 대하여 별도로 정하고 있고, 기존건축물이 지구단위계획에 저촉되는 경우의 건축에 관하여는 당해 지구단위계획에 적합하여야 하는 외에 도시계획위원회 심의를 거쳐 처리토록 하고 있으므로 절차가 아닌 심의내용의 적정성 여부를 논할 수는 없는 것임.

자치구 도시계획위원회 운영규정에 관하여는 관할 구에 문의하시기 바라며, 참고로 「서울특별시 도시계획조례시행규칙」 제22조 제4항의 규정에 의하면 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없는 한 5년 이내에 동일안건으로 시 도시계획위원회에 재상정을 금지하고 있음.

(서울시 도관 58410-2312호, 2002.07.04)

CASE 2

질의내용	「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제8조제2항의 규정에 의한 지구단위계획구역안의 건축제한규정 적용과 관련 하여 지상 6층, 연면적 48,573.31㎡인 기존 건축물에 1개층 9,900㎡를 수직증축하고자 하는 경우 소관위원회가 시 도시계획위원회인지 또는 구 도시계획위원회인지여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제8조 제2항의 규정은 지구단위계획구역 지정 후 계획 수립시까지 건축허가 제한기간 중 건축허가시 수립 중인 계획의 기본방

향 및 내용에 부합 여부 등을 검토하기 위한 소관위원회를 구분하고 허가처리기준을 정한 것임. 동규정에서 증축의 경우 3개층 이상의 증축으로 인하여 8층 이상 또는 1만제곱미터 이상이 되는 경우에 한하여 시 도시계획위원회의 심의를 거치도록 정하고 있으므로, 귀하의 경우 구 도시계획위원회의 소관사항임.

(서울시 도시관리과-9557호, 2004.11.07.)

CASE 3

질의내용	주택건설사업계획 승인에 따른 지구단위계획 의제처리 과정에서 도시계획위원회 및 건축위원회의 공동위원회 자문결과 부동의 되었으나, 이를 다시 상정하여 자문을 받을 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법") 제30조에 의하면 시·도지사가 제1종 지구단위계획을 결정하고자 하는 경우 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도에 관한사항, 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 및 경관계획에 관한 사항이 포함되어 있을 때에는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거치도록 하고 있음. 상기 공동위원회의 세부 운영에 대하여는 국토계획법령에 별도로 규정하고 있지 않으므로 시·도지사가 자체적으로 동 공동위원회의 운영규정을 마련하여 운영할 수 있을 것임.

따라서, 질의의 주택건설사업계획 승인에 따른 제1종 지구단위계획 의제 처리과정에서 동 공동위원회 자문에 대하여는 귀 시가 자체적으로 마련하여 운영하고 있는 공동위원회 운영규정 등에 따라 귀 시에서 판단할 사항이라고 사료됨.

(건교부 도시정책과-4278호, 2005.08.26.)

CASE 4

질의내용	기결정된 지구단위계획구역내 기존 건축물의 대수선시 도시계획위원회의 심의를 받아야 하는지에 대한 여부

| 회신내용 | 서울시에서 2001.6월 제시한 바 있는「지구단위계획구역안의 기존건축물 증·개축 등 개선방안지침」에 따르면 기 결정된 지구단위계획구역의 경우 기존건축물의 증·개축 등의 행위시 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 처리(시장의 건축허가를 받아야 하는 규모의 증축 등에 대해서는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 처리)하도록 되어 있으며 여기서 "증·개축 등"이라 함은 대수선·이전·용도변경 등을 모두 포함하여야 함.

(서울시 도시관리과-4884호, 2005.05.18.)

CASE 5

질의내용	재건축정비계획의 수립 및 정비구역의 지정(도정법 제4조)없이 재건축사업을 시행할 수 있는 구역(도정법 시행령 제6조)으로서 사업 시행인가시 건축심의를 거치면 되는 사항(도정법 제28조)인데 별도의 제1종지구단위계획을 수립해야 하는지 여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례시행규칙」 제4조에 따르면 주택법 제16조 제1항의 규정에 의한 사업계획승인 대상 또는 건축법 제8조 제1항의 규정에 의한 건축허가 대상인 아파트를 건축하고자 하는 경우 사업부지 면적, 계획 세대수, 노후도 등을 고려하여 지구단위계획구역 지정 대상 여부를 판단하고 있으니 구체적인 사항은 해당 사업승인권자에 문의 바람.

(서울시 도시관리과-3222호, 2006.04.06.)

CASE 6

질의내용	「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제6조에 규정에 의한 주택재건축사업시 2종일반주거지역(7층 이하)에서 10층으로 층수 완화를 받고자 하는 경우로서 사업부지 면적이 10,000㎡ 미만 소규모 부지는 자치구청장이 처리·보고할 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「서울특별시 도시계획조례(2006.3.16)」 제28조에 따르면 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 12층 이하로 하되, 제1종지구단위계획구역 및 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의하여 지정된 정비구역에서 「건축법 시행령」 별표1 제2호가목 규정에 의한 아파트를 건축하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 층수 완화를 적용할 수 있도록 하고 있음.

따라서 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 의거 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업을 하고자 하는 경우로서 도시계획조례 제28조에 의한 층수 완화를 받기 위해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 의한 주민의견 청취 및 동 법 제30조에 의한 관계 행정기관과의 협의, 서울시 도시계획위원회의 심의 등 절차를 거쳐 지구단위계획 수립절차를 거쳐야 할 것임.

(서울시 도시관리과-4288호, 2006.05.08.)

CASE 7

질의내용	준공업지역내 사업 대상지에 공장이 전무하고 지목상 공장용지가 없는 주택지로서 이런 경우에도 서울시 도시계획조례 제35조제2호의 "공장 이적지"에 해당하는지여부 "공장 이적지"에 해당하지 않는 경우에도 서울시 도시계획조례시행규칙 제4조의3 및 동 시행규칙 별표1의3에 따른 준공업지역안의 공장 이적지에 대한 지구단위계획 수립기준을 따라야 하는지여부 대상지가 "공장 이적지"에 해당하는 경우 주택법 관련 지구단위계획 의제 등 업무처리방안과는 별도로 도시·건축공동위원회 심의를 받아야 하는지여부

| 회신내용 | 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 제4조의3 [별표1의3]에서 "공장의 범위"를 규정하고 있으며, 여기서 규정하고 있는 공장이 이전한 부지를 "공장 이적지"라고 함.

본 규정은 준공업지역내 공장이적지에 대한 적용 규정으로서 "공장 이적지"가 아니라면 본 규정을 적용하지 않음.

「주택법」 제17조제1항제5호에 따라 주택건설사업계획의 승인시 『주택법 시행에 따른 업무처리지침(건설교통부, '03.5.29)』에 의거 지구단위계획이 의제처리되어 도시·건축공동위원회의 심의는 생략되나, 『주택건설촉진법 개정 관련 지구단위계획 의제 등 업무처리방안(2003.6.16)』에 의거 지구단위계획 수립의 적정여부를 판단하기 위하여 도시·건축공동위원회의 자문은 받아야 할 것임.

(서울시 도시관리과-10873호, 2005.11.17.)

CASE 8

질의내용	○○택지개발지구 제1종 지구단위계획(서울시고시 제2011-167호) 특별계획구역에 대한 민간부분 지구단위계획 운영지침 관련 문의

| 회신내용 | ○○택지(공동주택) 제1종 지구단위계획 민간부분 지구단위계획 운영지침 제7조(공동주택용지간 공동개발) 제2항(공동개발추진이 불가능한 경우 지침도의 획지분할 가능선에 맞추어 특별계획구역 경계를 분할할 것을 권장한다.)은 각각 특별계획구역 ⑮, ⑯으로 되어 있으며 획지분할 가능선도 없으므로 적용대상이 아님

아울러 공동개발추진이 무산되어 개별구역별로 단독개발을 진행할 때에는 동 운영지침 제7조(공동주택용지간 공동개발) 제2,3항을 적용하여 사업추진이 가능함

(서울시 지구단위계획과-3872, 2013.04.19.)

CASE 9

질의내용	「도시관리계획 수립지침(국토교통부)」 제7장제1절(기본원칙) '도시관리계획은 원칙적으로 결정된 날부터 5년 이내는 이를 변경할 수 없다' 는 규정이 2014.07.31. 일자 삭제되었는바, 도시 · 건축공동위원회 심의 상정원칙을 준수해야 하는지

| 회신내용 | 도시 · 건축공동위원회 심의상정(재상정)에 대해서는 「도시관리계획 수립지침(국토교통부)」 제7장제1절 내용이 삭제(2014.07.31.일)되었지만 『서울시 도시계획 조례시행규칙』 제24조 규정을 보면 위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일 안건으로 재상정할 수 없도록 정하고 있음을 알려드림

(서울시 도시관리과-7600, 2015.05.19.)

CASE 10

질의내용	역세권 장기전세주택 건립관련 대상지가 서울시 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 등에 해당될 경우 『서울시 도시계획조례시행규칙』 제16조의2 제2항 규정에 의거 도시 · 건축공동위원회 심의를 반드시 거쳐야 하는지

| 회신내용 | 역세권 장기전세주택 건립 관련 『주택법』에 의한 사업승인 추진 시 지구단위계획을 수립하여 서울시 도시 · 건축공동위원회의 사전자문을 거치도록 하고 있음

대상지가 서울시 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 등에 해당될 경우 『서울시 도시계획조례 시행규칙』 제16조의2(장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화기준) 제2항 단서 규정에 '도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다' 고 정하고 있으므로 질의의 경우는 도시 · 건축공동위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에 장기전세주택 건립에 따른 용적률 완화기준을 적용할 수 있음

(서울시 도시관리과-11102, 2015.07.21.)

CASE 11

질의내용	해당사업이 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 따라 자치구청장이 처리할 수 있는 사항인 경우 '공동주택 건립에 따른 지구단위계획 부분별 수립기준' 중 (7)연접부 경관계획 기준을 자치구 도시계획위원회 자문을 통해 완화 가능한지

| 회신내용 | 공동주택 건립에 따른 지구단위계획 수립기준의 수립절차에 따르면 사업부지 면적이 1만㎡ 미만인 경우 (필요시 區 도시계획위원회 자문) 자치구청장이 처리할 수 있는 사항으로 규정되어 있으며, 인접대지경계선 및 도로와 직접 접하는 경우 연접부 경관계획 기준을 적용하도록 규정된 바, 사업승인권자가 동 규정을 적용하여야 할 것으로 판단됨

(서울시 도시관리과-17809, 2015.12.16.)

CASE 12

질의내용	○○지구단위계획 결정도서상 위치 지정된 침상형 공지 폐지를 위해서는 어느 기관 도시계획위원회의 의견을 청취해야 하는지

| 회신내용 | 동 「지구단위계획 민간부문 시행지침」 제55조(지구단위계획으로 정하는 경미한 사항 변경)상 공개공지, 보행전용통로, 보차혼용로 등 대지 내 공지위치 변경(신설, 폐지 포함)은 자치구청장에게 권한 위임된 사항이므로 해당 자치구 도시계획위원회의 자문을 득해야 하는 사항임

(서울시 도시관리과-18342, 2015.12.31.)

CASE 13

질의내용	도시 · 건축공동위원회 자문(법적자문)을 받은 경우도 5년 이내 동일안건으로 동 위원회에 재상정할 수 없는지

| 회신내용 | 『서울특별시 도시계획조례 시행규칙』 제24조제4항에서 도시계획 결정의 안정성 확보를 위하여 '위원회의 심의를 거쳐 결정 또는 부결된 안건은 특별한 사유가 없으면 5년 이내에 동일 안건으로 위원회에 재상정을 할 수 없다' 고 규정하고 있으며, 법적자문의 경우도 동 내용을 준용하여 운영하고 있음

(서울시 도시관리과-1689, 2016.02.17.)

CASE 14

질의내용	대상지가 「서울시 지구단위계획 수립지침(유형별 지구단위계획 수립)」 2-2-4 (2)『주택법』 적용대상 사업부지 면적 1만㎡ 이상에 해당될 경우 도시·건축공동위원회 자문을 받아야 하는지

| 회신내용 | 2017.8.29.자로 마련된 「주택법 지구단위계획 의제처리 개선방안」에 따르면 『주택법』에 따른 사업계획 승인 시 지구단위계획 의제처리 대상의 경우, 도시·건축공동위원회 사전자문 절차를 생략하고 구청장이 동법에 의한 사업계획 승인 시 서울시장에 협의(필요시 도시·건축공동위원회 자문)하고 그 협의결과에 따라 지구단위계획이 의제 처리할 수 있음

(서울시 도시관리과-12469, 2017.11.08.)

2 수도권정비계획법령 관련

❶ 공업관련(공업지역, 공장총량)

CASE 1

질의내용	공업지역과 관련하여 제2종지구단위계획구역 중 공업용도로 구획된 면적의 의미가 제2종지구단위계획 구역의 종류와 관계없이 전체 면적을 말하는지 또는 동 구역안의 공업용지 면적을 말하는지

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제2조제5호 및 같은법 시행령 제5조의 규정에 의한 공업지역 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항의 규정에 의한 제2종지구단위계획구역은 공업용도로 구획되는 면적이 3만제곱미터 이상인 것으로 되어 있습니다.

이 경우 공업용도로 구획되는 면적이라 함은 공업용지 및 이에 부수되는 용도로 이용되고 있거나 이용될 일단의 지역을 의미하는 것으로서 공업용도의 일단의 지역내에 속하는 도로, 시설녹지 등 부수적인 용도도 이에 포함됨을 알려드립니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2005.12.12.)

CASE 2

질의내용	가. 「수도권정비계획법 시행령」 제4조(대규모개발사업의 종류등) 제4호 "도시개발법에 의한 도시개발사업으로서 그 면적이 100만㎡ 이상인 것 또는 그 면적이 100㎡ 미만인 도시개발사업으로서 30만㎡ 이상의 '공업지역'이 포함된 것"에서 말하는 공업지역이란 나. 용도지역상 일반공업지역에서 일반상업지역으로 변경시 수도권 심의대상 여부

| 회신내용 | 가) 「수도권정비계획법 시행령」 제4조 제4호에서 말하는 공업지역은 수도권정비계획법 제2조(정의) 제5호에서 규정하고 있는 공업지역을 말합니다.

나) 구체적인 내용을 알 수 없으나, 일반공업지역에서 일반상업지역으로의 용도

변경은 수도권정비위원회 심의대상이 아닙니다. 다만, 「수도권정비계획법」 제11조(종전대지에 대한 조치)에 의해 과밀억제권역안에서 인구집중유발시설이 이전된 일정 규모 이상의 종전대지에 인구집중유발시설의 신설•증설이나 이의 허가등을 하고자 하는 경우에는 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐야 합니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.04.04.)

CASE 3

질의내용	「수도권정비계획법 시행령」 제4조(대규모개발사업의 종류등) 제4호로 규정하고 있는 「도시개발법에 의한 도시개발사업으로서 그 면적이 100만㎡ 이상인 것 또는 그 면적이 100만㎡ 미만인 도시개발사업으로서 30만㎡ 이상의 공업지역이 포함된 것」에서 '30만㎡ 이상의 공업지역이 포함된 것'은 현재의 공업지역 면적인지, 아니면 개발계획상의 공업지역 면적을 의미하는 것인지

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제19조(대교모개발사업에 대한 규제)에서 "관계행정기관의 장은 수도권안에서 대규모개발사업을 시행하거나 이의 허가등을 하고자 하는 경우에는 그 개발계획에 대하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 한다"라고 규정하고 있습니다. 따라서 수도권정비계획법시행령 제4조 제4호의 "30만㎡ 이상의 공업지역이 포함된 것"은 개발계획상에 공업지역이 30만㎡ 이상 포함된 것을 말합니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.04.13.)

CASE 4

질의내용	「수도권정비법」상 과밀억제권역내 공업지역(도시관리계획상 일반공업지역)에 첨단산업단지를 지정(면적:27만㎡)할 경우 지정가능 여부와 수도권정비위원회 심의 대상 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법(이하 "수정법")」 제2조 및 「시행령」 제5조에 의해 공업지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 "국계법")」에 의하여 지정된 공업지역과 국계법상 도시지역중 「산업입지 및 개발에 관한 법률(이하 "산입법")」에 의한 산업단지, 「국계법」상 제2종지구단위계획 및 개발진흥지구로서 공업용도로 구획되는 면적이 3만㎡ 이상인 것으로 정의하고 있으며,

「수정법」 제7조에 의해 과밀억제권역에서 공업지역의 지정을 금지하고 있고 공공복리의 증진 등을 위하여 필요하다고 인정할 경우 기존 공업지역의 총면적을 증가시키지 아니하는 범위안에서 건설교통부장관이 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 지정하거나 허가등을 한 경우에 한하여 공업지역 지정이 가능합니다.

따라서 귀하께서 질의하신 지역이 현재 국계법상 공업지역이고, 동 지역에서 산입법에 의한 도시첨단산업단지를 지정할 경우에는 도시첨단산업단지 지정 전후 모두 수정법상 공업지역에 해당되어, 공업지역으로서 변화가 없으므로 수도권정비위원회 심의를 거치지 않고 도시첨단산업단지 지정이 가능합니다. 다만, 「산입법」 제7조의2에 의하여 과밀억제권역중 서울특별시의 경우에는 도시첨단산업단지를 지정할 수 없음을 알려드립니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.08.31.)

CASE 5

질의내용	건축주의 경제난으로 공사착수 시점이 불확실하여 타인에게 공장총량을 양수 양도하는 것이 가능한지

| 회신내용 | 공장총량은 매년 설정되므로 전년도에 공장총량 미집행량이 남아 있다고 하더라도, 올해 건축허가 등을 함에 있어 그 잔량을 집행할 수 없으며, 당해연도의 공장건축 등은 당해연도 설정된 공장총량의 범위내에서 가능합니다. 따라서 전년도에 건축허가를 받아 공장총량을 확보하였다고 하더라도 그 건축허가가 취소 등이 된 경우 그 물량을 올해 사용할 수 없음을 알려드립니다.

(건설교통부 사이버민원, 2001.02.19.)

CASE 6

질의내용	공장총량의 양도・양수 가능한지

| 회신내용 | 공장총량제도는 제조업의 과도한 수도권 집중을 방지하기 위하여 시・도별 공장건축 총 허용량을 설정하여 이를 초과하는 공장의 신축・증축을 제한하는 제도로서, 이는 특정인에게 부여하는 권리가 아니라 수도권 지역 자치단체장의 건축허가 등 행정행위를 규제하는 것이므로 공장총량만 양도하거나 양수할 수 없음을 알려드립니다.

(건설교통부 수도권58200-205, 2001.06.27.)

CASE 7

질의내용	「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호 규정에 의한 공장의 면적 산정시 가. 「건축법」 제72조 및 제15조의 규정에 의한 공작물 및 가설건축물의 면적도 포함되는지 나. 건축물의 연면적은 1동의 면적인지 아니면 2동 이상일 때 2동 면적의 합인지

| 회신내용 | 「수도권정비계획법 시행령」 제3조제2호에 의한 공장은 「산업집적활성화 및 공장 설립에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 공장으로서 건축물의 연면적이 200㎡ 이상인 공장을 의미하며, 이 경우 건축물의 연면적은 제조시설로 사용되는 기계·장치를 설치하기 위한 건축물 및 사업장의 각층의 바닥면적과 사무실 및 창고의 각층의 바닥면적의 합계를 말합니다. 따라서 질의하신 건축법 제72조 및 제15조의 규정에 의한 공작물 및 가설건축물이 제조시설 설치를 위한 건축물, 사업장, 사무실 및 창고로 이용되고 있지 아니한 경우에는 「수도권정비계획법시행령」 제3조제2호의 규정에 의한 공장의 면적에 포함되지 아니한다고 보아야 할 것입니다. 구체적인 사례가 이에 해당하는지 여부는 당해 공장건축허가권자가 사실관계를 확인한 후 위 규정에 따라 검토·처리할 사항이라고 봅니다.

공장건축물의 연면적은 당해 공장의 모든 건축물의 연면적을 의미하므로 공장건축물이 여러 개 있는 경우에는 각 건축물의 연면적의 합계를 의미한다고 봅니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2005.11.21.)

❷ 대학 관련(신설, 이전, 증원)

CASE 1

질의내용	○ ○ 방송통신대학교 성남시 학습관 신축이 「수도권정비계획법」상 행위제한 대상인지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법 시행령」 제3조 제1호 규정에 의한 인구집중유발시설은 고등교육법 제2조의 규정에 의한 학교로서 대학·산업대학·교육대학 또는 전문대학(이에 준하는 각종 학교를 포함한다. 이하 같다)으로서 고등교육법 제2조 제5호의 방송통신대학교는 이에 해당되지 않습니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.05.15.)

CASE 2

질의내용	가. 과밀억제권역 내에서 전문대학의 신설 및 이전이 가능한지 여부 나. 전문대학 입학정원 총량을 받는 절차(방법)

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제7조 및 동법시행령 제11조 제1호 규정에 의하여 과밀억제권역 안에서 전문대학의 신설은 제24조 총량규제의 내용에 적합한 범위 내에서 가능(서울 내 신설은 금지)하며, 동 권역 안에서 전문대학의 이전(서울시 안으로 이전하는 경우는 제외)은 가능합니다.

「수도권정비계획법」 제24조 제2호 규정에 의거 수도권내 전문대학의 입학정원 총 증가수는 전년도 전국 입학정원 총증가수의 100분의 10을 초과할 수 없도록 하고 있으며, 다만 건설교통부 장관이 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 부득이하다고 인정할 경우에는 수도권정비위원회 심의를 거쳐 따로 정할 수 있도록 하고 있습니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.01.17.)

CASE 3

질의내용	가. 현재 수도권 지역의 대학정원 총량(117,145명)의 산출 근거 규정 또는 지침과 동 총량에 대학원 정원이 포함되는지 여부 나. 「고등교육법 시행령」 제28조제3항제3호의 학교의 학생정원과, 동법 시행령 제30조의 대학원의 학생정원이 「수도권정비계획법」에서 동일하게 적용되는지 여부 다. 대학원 학생정원이 수도권 지역 대학정원 총량규제 대상이 아니라면 지방대학이 대학원만 서울에 설치 가능한지 불가능하다면 그 근거는 라. 수도권지역 대학의 대학원 정원을 증원하고자 할 경우 수도권정비계획법의 적용을 받는지와 적용을 받는다면 그 근거 규정 및 해당정원은 몇 명인지 마. 수도권과 지방에 2개의 캠퍼스를 운영하는 대학의 경우 지방캠퍼스 대학원의 정원을 줄이고, 수도권 캠퍼스의 정원을 증원하는 경우 교육부에서는 "질의 4"와 동일하게 "수도권지역의 대학원 정원 증원"으로 보아 업무를 처리하여 왔으나, 귀 부에서는 어떻게 판단하는지, 불가능하다면 관련 규정 및 근거는 무엇인지

| 회신내용 | 질의 가) 현재 수도권소재 대학(고등교육법 제2조제1호의 "대학")의 입학정원 총량(117,145명)은 수도권정비계획법시행령 제24조에 의거 1998년 수도권정비위원회 심의(안건 : 99년도 수도권대학 입학정원 증원계획)을 통해 결정된 것이며, 「수도권정비계획법」 제18조의 학교의 총량은 대학의 입학정원 기준이므로, 위 대학의 입학정원 총량(117,145명)에 대학의 대학원 정원은 포함되지 않습니다.

질의 나) 「수도권정비계획법」 제18조의 학교의 총량은 대학의 입학정원 기준이며, 대학의 대학원 정원은 포함되지 않습니다.

질의 다) 대학의 대학원 정원은 「수도권정비법」상 총량규제 대상이 아니지만, 대학의 대학원은 대학의 일부로서 「수도권법령」상 대학의 입지규제의 적용을 받습니다. 따라서 지방대학의 대학원만 서울에 설치하는 것은 수도권정비계획법상 수도권내 대학의 신설에 해당하므로 불가능합니다.

질의 라) 수도권지역 대학의 대학원 정원 증원은 「수도권정비법」의 적용대상이 아닙니다.

질의 마) '수도권과 지방에 2개의 캠퍼스를 운영하는 대학이 지방캠퍼스 대학원의 정원을 줄이고 수도권캠퍼스 대학원의 정원을 증원하는 경우', 단순히 대학의 대학원 정원변경만 초래한다면 「수도권정비법」상 규제대상이 아니지만, 고등교육법 및 대학설립운영규정 등에 의거 위치변경 인가를 수반하는 경우라면 수도권정비법상 대학의 입지규제대상임을 알려드립니다.

(건설교통부 수도권정책팀-821호, 2007.05.07.)

CASE 4

질의내용	가. 수도권내에 소재한 대학의 대학원 정원 증원은 「수도권정비계획법」 규제 대상인지 여부 나. 수원캠퍼스의 특수대학원대학 정원을 감원(200명)하고 감원인원 만큼 서울캠퍼스에서 운영이 가능한지

| 회신내용 | 「수도권정비계획법령」상 수도권내에 소재한 대학의 대학원 정원 증원에 대하여는 별도로 규제하고 있지 않으며, 교육인적자원부장관이 고등교육법 등 교육관련 법령에 의거 처리하고 있습니다.

다만, 서울이외 지역에 소재한 대학의 특수대학원 정원을 감원하여 서울안에 소재한 대학원의 정원을 증가시키는 행위가 고등교육법 및 대학설립운영규정등에 의거 위치변경 인가를 수반하는 경우라면 「수도권정비계획법」 제11조 제1호 다목 규정에 의거 '서울시 안으로 학교를 이전하는 경우'에 해당된다고 볼 수 있을 것이므로 「수도권정비계획법」상 규제대상임을 알려드리며, 구체적인 사항은 교육인적자원부에 문의하여 주시기 바랍니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.06.26.)

CASE 5

질의내용	가. 「수도권정비계획법」 제24조 규정에 따르면 "산업대학・전문대학의 증원은 전년도 전국 입학정원 총 증가수의 100분의 10"을 초과하는 신・증설을 제한하고 있는데 이 경우 산업대학+전문대학 입학정원 증가수 인지, 산업대학・전문대학 각각의 입학정원 증가수인지 여부 나. 2005년, 2006년 산업대학・전문대학 전국입학정원 총증가수 다. 과밀억제권역 전문대학을 산업대학(4년제)으로 개편 가능한지 여부

| 회신내용 | 질의 가) 관련

「수도권정비계획법」 제24조 규정에 의한 산업대학・전문대학의 입학정원 증원은 산업대학・전문대학 각각의 전년도 전국 입학정원 총 증가수를 기준으로 함.

질의 나) 관련

'05년 전문대학 전국입학정원 : 266,090명, 산업대학 전국입학정원 : 39,899명, '06년 전문대학 전국입학정원 : 247,604명, 산업대학 전국입학정원 : 21,587명, 동 자료는 교육인적자원부 교육통계연보에 근거한 자료이며, 전국대학 입학정원과 관련된 보다 구체적인 사항은 교육인적자원부에 문의하여 주시기 바랍니다.

질의 다) 관련

「수도권정비계획법 시행령」 제11조제1호 규정에 의거 서울시를 제외한 과밀억제권역 안에서는 동법시행령 제24조의 규정에 의한 총량규제의 내용에 적합한 범위 내에서 산업대학의 신설은 가능함.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.01.24.)

❸ 공공청사(신축, 증축, 용도변경)

CASE 1

질의내용	서울시 상암동 소재 ○○○○공사의 사옥이 택지예정지구에 편입됨에 따라 경기도 의정부 소재 ○○○○○○○사무실을 임차하여 이전하는 것이 「수도권 정비계획법」상 저촉이 되는지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법 시행령」 제11조제2호가목 규정에 의거 의정부시를 포함하는 과밀억제권역안에서는 문화・군사・무역・금융 등 17개 관련 업무를 주된 기능으로 하는 공공법인 청사의 증축 또는 용도변경(공공청사가 아닌 시설에서 공공청사로 용도를 변경) 행위는 수도권정비위원회 심의를 거치도록 하고 있으며, 이외 공공법인의 청사 마련은 금지되어 있음을 알려드립니다.

(건설교통부 수도권정책팀-1648호, 2006.11.27.)

CASE 2

질의내용	○○공사에서는 이사회의 의결을 거쳐 본사 이전계획(서울→경기도 의정부)을 우리부에 제출하였는 바, 동 계획에 따르면 기술연구소・○○분석실 등은 금번에 이전할 청사 면적(991.75㎡)에서 제외되어 있으며 별도로 이전할 예정입니다. 기술연구소・○○분석실 등이 과밀억제권역(예, 의정부)으로 별도로 이전하는 경우에 수도권정비계획법령에 위반되는지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」상 공공청사 입지규제대상은 시행령 제3조3호 각 목에 해당하는 공공청사로서 건축물의 연면적이 1,000㎡ 이상인 것입니다. 따라서 문의하신 ○○공사의 경우, 상암동 소재 사옥을 폐지하고 이전계획대로 의정부로 임차이전시 연면적이 1,000㎡ 미만이므로 동법상 공공청사 규제대상에 해당되지 않습니다.

다만, ○○공사의 일부조직이 과밀억제권역으로 별도 이전하는 경우, 현재 이전계획 중인 면적(991.74㎡)과 별도 이전할 사무소의 면적의 합이 1,000㎡이상에 해당한다면 「수도권정비법령」상 규제대상인 공공청사에 해당하므로 과밀억제권

역내 신축・증축 및 용도변경이 금지되므로 그러한 일이 발생하지 않도록 필요한 조치를 하여 주시기 바랍니다.

참고로 ○○공사의 경우 그동안 「수도권정비법」에 위배되는 청사이전 계획을 우리부의 명확한 법령 안내에도 불구하고 계속 추진하여 온 바 있으므로 앞으로 이러한 일이 재발되지 않도록 주무부처에서 지도감독하여 주시기 바랍니다.

(건설교통부 수도권정책팀-780호, 2007.05.03.)

CASE 3

질의내용	공릉동 소재 한전중앙교육원 부지내에 지역주민용 보육시설을 건축하여 지역사회에 제공할 경우 수도권정비계획법 저촉 여부와 대지를 분할할 경우 건축 가능한지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제7조 및 동법시행령 제11조제2호 규정에 의거 과밀억제권역 안에서는 문화・군사 등 17개의 업무를 주된 기능으로 하는 공공법인외 청사의 증축・용도변경은 금지되어 있으며, 대지분할 여부와 상관없이 대지가 연접하고 소유자가 동일한 건축물인 경우에는 합산하여 규제(동법시행령 제3조제6호)하고 있습니다.

다만, 동 보육시설이 공공청사의 부속시설이 아니고 소유자가 동일하지 아니한 경우에는 수도권정비계획법령상 가능할 것으로 판단됩니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.11.15.)

CASE 4

질의내용	「수도권정비계획법」 제9조 및 동법시행령 제13조에서 규정하여 행위나 허가를 제한하고 있는 공공청사의 범위는 어디까지인지 수도권정비계획법 시행령 제3조에서는 공공청사를 중앙행정기관의 청사 및 소속기관의 청사만 표현되어 있는데 지방자치단체의 청사도 해당이 되는지

| 회신내용 | 지방자치단체의 청사는 「수도권정비계획법」의 규제대상인 공공청사에 해당되지 않습니다.

(건설교통부 사이버민원, 2005.04.07.)

CASE 5

질의내용	대한지적공사가 「수도권정비계획법령」상 공공청사 규제 대상인지 여부

| 회신내용 | 대한지적공사는 「수도권정비계획법」상 공공청사 규제대상기관(수도권정비계획법시행령 제3조제3호)에 해당하며, 동법 시행령 제10조에 의거 과밀억제권역내 신축・증축・용도변경이 금지되어 있음을 알려드립니다.

(건설교통부 수도권정책팀-701호, 2007.04.18.)

❹ 인구집중유발 시설의 종전대지 활용

CASE 1

질의내용	소유자가 동일한 준공업지역 15,000㎡과 그 외 지역 6,000㎡ 일부에 '02년 이전까지는 제조업 등록을 하지 않고 건축물대장상 공장(연면적 4천㎡)으로 등록되어 있었으나, '02년 이후 운전면허학원으로 이용 중인 대지가 수도권정비계획법 제11조에 의거한 종전대지에 해당하는지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제11조 규정에 의거 인구집중유발시설이 이전된 1만㎡ 이상의 종전대지(공업지역안의 종전대지의 경우 2만㎡ 이상)에 인구집중유발시설의 신설·증설이나 이의 허가 등을 하고자 하는 경우에는 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 합니다.

적합한 인·허가 절차를 거쳐 인구집중유발시설이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 부지는 동법 제11조 규정에 의한 종전대지에 해당되지 않습니다.

(건설교통부 수도권정책팀-971호, 2007.05.30.)

CASE 2

질의내용	준공업지역인 구로구 소재 공장이 현행 「수도권정비계획법」상 종전대지 개념 도입을 전후하여 이전하고, 이 부지에 복합용건축물을 건축하려고 하는 바, 동 부지가 종전대지인지 여부

| 회신내용 | 현행법상 종전대지는 '94. 4. 7 이후에 인구집중유발시설이 이전된 종전의 대지를 의미하는 바, 종전대지 여부는 인구집중유발시설로서의 용도가 사실상 폐지된 시점을 기준으로 판단하여야 하나, 이의 판단이 어려울 경우 등기부 또는 공부상의 용도폐지 시점을 참고할 수 있습니다.

(건설교통부 수도권계획과-740호, 2004.07.15.)

CASE 3

질의내용	과밀억제권역내의 공업지역내 공장(부지면적이 35,000㎡)으로 공장건물을 철거하고 공장부지를 수필로 분할하여 각각 필지에 아파트형 공장을 건축할 경우 수도권정비계획법에 의거 수도권정비위원회 심의를 받아야 하는지 여부

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제11조 제2항에 "관계행정기관의 장은 대통령령이 정하는 규모이상의 종전대지(공업지역안의 종전대지인 경우 20,000㎡ 이상)에 인구집중 유발시설의 신설, 증설이나 이의 허가 등을 하고자 하는 경우에는 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 한다"라고 규정되어 있으며

동법시행령 제3조 제2호 규정에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호의 규정에 의한 공장으로서 건축물의 연면적이 200㎡ 이상인 것은 인구집중유발시설로 규정하고 있음을 알려드리며, 개별공장의 신증설 등 보다 구체적인 사항에 대하여는 소관부처인 산업자원부에 문의하여 주시기 바랍니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.09.05.)

CASE 4

질의내용	공장이 이전한 "종전대지"에 인구집중유발시설을 신설하고자 하는 경우, 수도권정비계획법 제11조에 따른 수도권정비위원회 심의시기는

| 회신내용 | 관계행정기관의 장은 과밀억제권역내에서 대통령령이 정하는 규모이상(1만㎡이상, 다만 법 제2조제5호의 공업지역안의 종전대지의 경우는 2만㎡이상)의 종전대지에 인구집중유발시설의 신설, 증설이나 이의 허가등을 하고자 하는 경우 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐야 합니다.(수도권정비계획법 제11조제2항)

이때 이용계획에는 「수도권정비계획법시행령」 제3조의 인구집중유발시설의 규모 및 신설, 증설 계획 등이 명시되어야 합니다.

또한, 질의배경과 관련하여 수도권정비위원회는 공단의 이전을 심의, 결정한 것이 아니며, 「수도권정비계획법」 제7조에 의거 공업지역 대체지정 부지에 대한 적합성 여부를 심의한 것임을 알려드립니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2007.06.20.)

CASE 5

질의내용	현재 개발사업을 진행하고자 하는 부지가 일반공원지역(3만㎡)이며 공장(과밀억제권역에 해당)으로 사용중임 * 일반공업지역을 일반주거지역으로 용도지역을 변경하여 제1종지구단위계획수립후 사업계획승인을 거쳐 공동주택사업을 진행하고자 하는데 기본적으로 도시기본계획에서 주거용지로 반영이 되어 있으며 단계별 계획에서도 1단계(1997~2001)로 계획되어 있음 가. 사업추진 시 「수도권정비계획법령」에 의해 수도권정비위원회 심의 대상인지 나. 수도권정비위원회 심의 대상이라면 행정절차 이행 순서상 어느 단계에서 심의를 받아야 하는지 (시 도시계획위원회 자문 전 또는 도 도시계획위원회 심의 전, 후)

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제11조 제2항에 "관계행정기관의 장은 대통령령이 정하는 규모이상의 종전대지에 인구집중유발시설의 신설, 증설이나 이의 허가등을 하고자 하는 경우에는 미리 그 이용계획을 입안하여 수도권정비위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관과 협의하거나 그 승인을 얻어야 한다"라고 규정되어 있으며

수도권정비위원회의 심의는 사업계획 또는 실시계획 등의 인가나 승인전에 심의하고 있으며, 수도권정비계획법 제19조는 개발계획에 대한 심의시 인구·교통·환경문제 등의 방지방안과 광역적 기반시설의 설치계획을 수립하도록 하고 있고, 수도권정비위원회 운영규정은 안건 제출시 인구·교통·환경에 미치는 영향에 관한 구체적인 자료를 제출하도록 하고 있음(제2조제4항)

(건설교통부 사이버민원, 2005.04.07.)

❺ 수도권정비위원회 심의

CASE 1

질의내용	「수도권정비계획법시행령」 제12조 제2항 규정의 연수시설이나 공공청사의 신축, 증축 또는 용도변경으로서 수도권정비위원회의 심의를 거치는 사항과 관련 심의 절차, 심의 신청자, 건축허가와의 연관성

| 회신내용 | 수도권정비위원회 심의절차는 안건작성 및 제출(심의요청자) → 사전검토 → 회의(실무위원회 및 본 위원회 심의) → 심의결과 통보 등의 절차로 이루어지며 수도권정비위원회운영규정 제2조에 의거 의안은 의안과 관련 있는 중앙행정기관의 장, 서울특별시장, 인천광역시장, 경기도지사가 작성하여 심의 요청하여야 합니다.

수도권정비위원회 심의는 건축허가와는 별개의 사항으로 건축관련 내용이라면 건축허가전에 심의를 거쳐야 하며, 기타 궁금하신 사항은 수도권정책팀 담당자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.03.27.)

CASE 2

질의내용	중랑구 망우지구중심 지구단위계획구역내 특별계획구역에 대한 세부개발계획은 「주택법」 제16조에 의거 사업계획승인을 얻어야 할 사업으로 수도권정비계획법 제11조 규정에 의거 수도권정비위원회 심의를 받아야 할 사업일 경우 수도권정비위원회 심의의 완료시점이 언제인지

| 회신내용 | 「수도권정비계획법」 제11조제2항에서는 인구집중유발시설의 신설· 증설이나 이의 허가등을 하고자 하는 경우에는 그 이용계획에 대하여 수도권정비위원회의 심의를 받도록 되어 있으므로 주택법 제16조에 의하여 주택건설사업을 시행하거나 대지조성사업을 시행하고자 하는 경우에는 사업계획승인(건축허가) 이전에 수도권정비위원회의 심의를 거쳐야 합니다.

(서울시 도시계획과-4699호, 2007.05.09.)

CASE 3

질의내용	수도권정비위원회 심의를 거쳐 전체사업면적과 규모가 결정된 사업을 진행중 사업부지면적은 감소되고 시설면적도 대부분 감소되었으나, 당초 수도권심의에서 결정된 사업부지내 일부 필지별 해당시설 부지면적의 부분증가와 건축물 연면적 등의 증·감으로 변경이 필요한 경우 수도권정비위원회운영규정 제4조 제1호에의 "심의받은 사업규모의 증가"에 해당되는지 여부

| 회신내용 | 수도권정비위원회운영규정 제4조 규정의 심의사항 변경과 관련한 사업규모 증가여부는 사업부지 면적이나 건축물 연면적, 수용가구(수용인구)를 변경하거나 토지이용계획 변경으로 인하여 인구유발효과가 증가되는 경우 등을 기준으로 판단할 사항입니다.

※ 성장관리구역내에서 심의받은 사업규모의 100분의 20범위내에서의 증가는 건교부장관의 협의 또는 승인으로 심의를 갈음

동 사업지내 테마파크는 개별 시서간 일부 면적의 증감이 있으나, 전체면적이 축소되고 휴양콘도 부지면적도 일부 증가하였으나 콘도 동수·객실수 및 용적률 등을 축소하는 등 사업규모를 축소하여 파주시 도시계획 심의 등을 거쳐 '05. 4. 지구단위계획 결정후 '06. 7. 관광숙박업 사업승인을 득하여 사업시행중으로 동 규정의 적용대상은 아닌 것으로 판단됩니다.

다만, 가족호텔은 수도권심의 내용에 없던 사항으로 가급적 휴양콘도시설 용도에 맞추어 계획되도록 하고, 지구단위계획 결정 및 사업계획 승인 등은 개별법령의 규정에 맞게 처리하여야 할 것입니다.

(건설교통부 수도권정책팀-971호, 2007.05.30.)

CASE 4

질의내용	기 수도권정비위원회 심의를 받은 사업으로서 동일한 사업부지(면적), 사업규모 및 용도내에서 사업시행자를 추가 구성하여 공동사업으로 추진시 별도의 변경절차를 거치지 않아도 사업추진이 가능한지

| 회신내용 | 수도권정비위원회운영규정 제4조 규정에 의거 위원회에서 이미 심의를 받은 사업으로서 사업규모의 변경(성장관리권역내의 경우 100분의 20범위내 증가)이나 동일권역내에서의 사업위치 변경의 경우 건설교통부장관과의 협의 또는 승인으로서 심의를 갈음토록 하고 있으나, 귀 질의와 같이 대규모개발사업의 사업시행자 변경에 대해서는 수도권정비계획법령상 별도의 규정을 두고 있지 아니합니다.

(건설교통부 참여마당신문고, 2006.05.24.)

CASE 5

질의내용	- 「수도권정비계획법」 제3조(다른 계획등과의 관계) 제1항의 규정에 의하면 "수도권정비계획은 수도권안에서의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획 및 기타 다른법령에 의한 토지이용계획 또는 개발계획 등에 우선하며"라고 규정하고 있으며, 같은법 제7조(과밀억제권역안에서의 행위제한) 제1항에서는 대통령이 정하는 공공청사(중소기업은행)는 과밀억제권역안에서 행위를 제한하고 있으나 제2항(제2호 제가목)에서는 제1항의 규정에도 불구하고 수도권정비위원회의 심의를 거칠 경우 용도변경이 가능하다고 규정하고 있는 바, - 수도권정비위원회의 심의를 거칠 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 제1항 제4호 및 서울특별시도시계획조례 제28조(제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물) 제3항 제8호의 규정에도 불구하고 타용도에서 인구집중 유발시설인 공공청사(중소기업은행)인 업무시설로 용도변경이 가능한지 여부

| 회신내용 | 「수도권 정비계획법」의 입법 취지는 수도권에 과도하게 집중된 인구 및 산업의 적정배치를 유도하기 위함이고 이 법에서 규정하고 있는 각종 행위제한 내용은 위 입법취지를 뒷받침하는 것으로써

공공청사를 신·증설할 경우 인구집중유발시설에 해당되어 이를 제한하거나 수도권정비위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있으나

위 규정이 귀 질의내용처럼 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령과 서울특별시도시계획조례 등에서 규정하고 있는 용도지역 안에서의 건축제한이나 용도변경 등 구체적 사안을 규정하고 있는 것이 아니므로 관련 규정에 따라 종합적으로 검토·처리 할 사항이라고 판단됩니다.

(서울시 도시계획과-4353호, 2008.04.15.)

3 기 타

❶ 기 타

CASE 1

질의내용	탑상형 내지 탑상형과 판상형 조합형태 등 다양한 평면을 가진 아파트의 바닥면적 산정 시, 구조적 횡력을 방지하기 위하여 불가피하게 발생한 공간을 사용할 수 없도록 개구부 없이 밀폐시켰을 경우 바닥 면적에 산입하지 않을 수 있는지

| 회신내용 | (가) 바닥면적이라 함은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말하는 것으로, 「건축법 시행령」 제119조 제1항 3호 마목의 규정에 의하여 건물의 유지·관리 등을 위하여 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·다스트슈트·설비덕트 기타 이와 유사한 것은 바닥면적에 산입하지 아니 하도록 규정되어 있습니다.

(나) 귀 질의의 경우 사람이 통행할 수 없는 밀폐된 공간이라 하여 바닥면적 산정에서 제외되는 것은 아니며, 이에 대한 구체적인 적용은 회신내용(가)의 취지 등과 당해 건축물의 상세한 설계도서 등 관련 내용을 종합 검토하여 당해 허가권자가 판단하여야 할 것으로 사료됩니다.

(서울시 건축기획팀-322호, 2008.01.17.)

CASE 2

질의내용	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」시행령 제12조 제3항에 의해 서로 이격된 2이상의 지역을 하나의 재정비촉진구역으로 지정하고자 할 경우 서로 이격된 2 이상의 지역이 각각 재정비촉진구역 지정 요건에 충족해야 하는지, 아니면 요건 충족여부에 관계없는지 여부

| 회신내용 | 동법시행령 제12조 제2항과 같이 제3항에서도 서로 떨어진 2이상의 지역은 각각 재정비촉진구역의 지정요건에 해당하여야 하며, 이 경우 도시경관의 보호 및

원활한 재정비촉진사업의 추진을 위하여 필요한 경우 하나의 재정비촉진구역으로 지정할 수 있을 것입니다.

(건설교통부 주거환경팀-1424호, 2007.11.06.)

CASE 3

질의내용	「건축법 시행령」 별표1 제6호(종교시설) 나목에 규정된 "종교집회장 안에 설치하는 납골당으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것"의 해석에 관하여 제2종 근린생활시설에는 납골당의 용도분류가 없어 해석이 명확하지 않음

| 회신내용 | 「건축법 시행령」 별표1 제4호 마목 및 제6호 가목 규정에 따르면 종교집회장으로서 당해용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것은 "제2종 근린생활시설"로, 300제곱미터 이상인 것은 "종교시설"로 용도분류되며, 제6호 나목 및 제26호 나목 규정에 따르면 종교집회장 안에 설치하는 납골당으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것은 "종교시설"로, 종교시설에 해당하는 것을 제외한 나머지 납골당은 "묘지관련시설"로 용도분류 하도록 규정되어 있습니다.

위 규정에 따르면 종교집회장 안에 부속하여 설치되는 납골당은 그 규모와 상관없이 주용도인 종교집회장의 용도(제2종 근린생활시설 또는 종교시설)로 용도분류하고, 종교집회장과 별도로 설치되는 납골당은 "묘지관련시설"로 용도분류하여야 할 것입니다.

(건설교통부 건축기획팀-5583호, 2006.09.12.)

CASE 4

질의내용	유료노인복지주택을 건축법상 공동주택으로 분류하는지 교육연구 및 복지시설로 분류하는지 여부

| 회신내용 | 질의의 유료노인복지주택이 노인복지법에 의한 노인복지시설이라면 건축법시행령 별표1 제8호 사목의 규정에 의하여 교육연구 및 복지시설에 해당하는 것입니다.

(건설교통부 건축과-4555호, 2004.09.03.)

CASE 5

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

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

(국토해양부 도시정책과-3701호, 2009.07.08.)

CASE 6

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

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제133조제1항제4호에 따르면 '법 제54조에 따른 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 자'에 대하여 이법에 따른 허가 · 인가 등의 취소, 공사의

중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있도록 하고 있으며

동법 제135조제2항에 따르면 '이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의한 처분, 그 절차 및 그 밖의 행위'는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대한 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다 라고 되어 있습니다.

따라서, 지구단위계획에 맞지 않게 건축물을 건축한 자에게 동법 제133조에 따라 법률 등의 위반자에 대한 처분을 하지 않은 상태에서 동 건축물이 양도되었다면 그 양수인(승계인)에 대하여 동법 제135조제2항의 권리·의무의 승계 규정을 적용하여 동법 제133조제1항제4호에 따른 법률 등의 위반자에 대한 처분을 할 수는 없을 것으로 판단됩니다.

(국토해양부 도시정책과-3837호, 2009.07.14.)

CASE 7

질의내용	『민간임대주택에 관한 특별법』 제43조제1항의 임대의무기간이 기업형 및 준공공은 8년 또는 단기는 4년으로 확정된 기간을 말하는지 아니면 8년 또는 4년 초과의 임의의 기간(15년, 20년, 30년 등)도 임대의무기간으로 할 수 있는지

| 회신내용 | 『민간임대주택에 관한 특별법』 제5조에 따라 등록한 단기임대주택의 임대의무기간은 4년, 준공공임대주택은 8년, 기업형임대주택도 8년임을 알려드리며, 동법상 임대의무기간은 임대사업자에게 의무적으로 부여한 최소한의 필요 임대기간으로, 임대사업자가 임의로 임대의무기간을 설정할 수 없을 것으로 사료됨

(국토교통부 주거복지기획과-2206, 2016.05.23.)

CASE 8

질의내용	『민간임대주택에 관한 특별법』 제43조제1항의 임대의무기간이 기업형 및 준공공은 8년 또는 단기는 4년으로 확정된 기간을 말하는지 아니면 8년 또는 4년 초과의 임의의 기간(15년, 20년, 30년 등)도 임대의무기간으로 할 수 있는지

| 회신내용 | 『민간임대주택에 관한 특별법』 제5조에 따라 등록한 단기임대주택의 임대의무기간은 4년, 준공공임대주택은 8년, 기업형임대주택도 8년임을 알려드리며, 동법상 임대의무기간은 임대사업자에게 의무적으로 부여한 최소한의 필요 임대기간으로, 임대사업자가 임의로 임대의무기간을 설정할 수 없을 것으로 사료됨

(국토교통부 주거복지기획과-2206, 2016.05.23.)

CASE 9

질의내용	공원 내 공공건축물을 건축허가(증축)전 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제50조에 따라 지방자치단체에 두는 도시공원위원회 심의를 득한 경우 『경관법시행령』 제22조제2호라목의 규정에 따라 경관과 관련된 위원회의 심의를 득한 것으로 볼 수 있는지

| 회신내용 | 『경관법』 제29조제1항에 따라 경관심의 또는 자문을 위하여 시·도지사 등 소속으로 경관위원회를 둔다. 다만, 경관위원회를 설치·운영하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 경관과 관련된 위원회가 그 기능을 수행할 수 있다고 규정하고 있으며

경관과 관련된 위원회란 『경관법시행령』 제22조제2호에 따라 해당 시·도지사 등이 지정하거나 그밖에 해당 지방자치단체 조례로 정하는 위원회를 말함

우리시는 『서울시 경관조례』 제25조제2항제5호에 따라 건축위원회를 경관과 관련된 위원회로 지정하여 건축물의 경관심의(공공건축물 포함)를 수행하도록 하고 있는 바, 도시공원위원회의 경우 경관과 관련된 위원회로 보기 어려울 것으로 판단되므로 이 경우 건축물의 경관심의는 『경관법』 제28조, 동법 시행령 제21조제1항 및 『서울시 경관조례』 제24조제1항제3호에 따라 경관위원회(건축위원회)의 심의를 거쳐야 함

(서울시 도시관리과-6521, 2016.06.16.)

CASE 10

질의내용	○○다목적 공공복합시설(폐기물 처리시설) 사업이 서울시 경관위원회 심의대상인지

| 회신내용 | 『경관법』 제28조제1항제3호 및 『서울특별시 경관조례』 제24조제1항제3호에 따라 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물로서 『건축법』 제11조에 의한 허가(협의)대상 건축물은 경관심의 대상임

이 경우 동 조례 제24조제2항제2호에 따라 5층 또는 연면적의 합계가 1,000㎡를 기준으로 시(市) 건축위원회와 구(區) 건축위원회로 구분 운영하고 있음

경관심의는 우리시 경관계획에 부합되도록 주로 건축물의 입지 특성, 용도특성, 경관자원, 주변과의 관계 및 조화로운 계획(배치/규모·형태, 외부공간계획, 가로경관, 스카이라인 등)등을 검토·논의하는 역할로써 지상층에 노출되지 않는 지하부분은 경관적으로 미치는 영향이 다소 미약한 것으로 판단되나, 보다 자세한 사항은 해당 지역의 지역여건 등 주변 상황을 잘 알고 있는 시행기관에서 종합적으로 판단해야 할 사항임

(서울시 도시관리과-1107, 2017.01.29.)

CASE 11

질의내용	○○터널 관리동 증축공사가 서울시 경관위원회 심의대상인지

| 회신내용 | 『경관법』 제28조제1항제3호 및 『서울특별시 경관조례』 제24조제1항제3호에 따라 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물로서 『건축법』 제11조에 의한 허가(협의)대상 건축물은 경관심의 대상임

이 경우 동 조례 제24조제2항제3호에 따라 시장(산하기관장 포함)이 시행하는 사업은 시(市) 건축위원회에서 심의하도록 규정하고 있음

(서울시 도시관리과-2195, 2018.02.27.)

CASE 12

질의내용	도시개발구역 지정과 조합설립인가 및 시행자 지정을 받기 이전에 행하는 다음의 행위가 적법여부 가) 도시개발사업 조합설립 추진위원회 결성하는 행위 나) 조합설립위원회에서 도시개발사업 용역업무를 도시 및 주거환경정비법 제69조의 등록업체와 용역계약 그리고 건축설계업무를 관계기관에 건축설계업을 등록한 종합건축설계회사와 건축설계용역 업무를 주민총회의 동의를 얻어 용역계약 체결함이 적법한지 여부 다) 공동사업시행자 조건을 충족하는 시공종합건설회사와 추진위원회의 동의서 접수 및 유지비, 행정비, 건축설계비 등을 지원하는 공동사업 지원업무에 한하여 도시개발법 제11조의 조건을 충족하는 종합건축설계회사와 일반입찰경쟁으로 용역 계약하여 도시개발사업을 추진하고 도시개발사업 조합의 건축공사는 사업시행자 승인후 입찰공경쟁입찰에 의하여 기존 약정 계약한 종합건설회사 및 건설산업기본법에 의한 종합건설 업체를 일반공개경쟁입찰에 응모토록 입찰공고하여 선정후 도급계약 하여도 적법한지 여부

| 회신내용 | 가) 조합설립인가는 도시개발구역이 지정된 이후 「도시개발법」 제13조, 같은법 시행령 제23조 및 서울특별시 도시개발조례 제5조 규정에 따라 토지소유자 7인 이상이 정관을 작성하여 조합설립인가를 받도록 규정하고 있으며

나) 조합설립에 관한 사항은 구역지정 이후에 행하는 절차이며 정관의 기재사항 중 회계 및 계약에 관한 사항 등을 정하도록 규정하고 있으므로 조합에서 수행할 업무를 조합설립 이전에 추진위원회라는 단체에서 행하는 것은 관련법을 위반하는 결과를 초래할 소지가 있으며, 토지소유자 및 이해관계인 등이 도시개발구역이 지정된 것으로 오인할 소지가 있으므로 부적합한 것으로 판단됨.

다) 따라서 도시개발구역이 지정되지 않은 상태에서 추진위원회를 결정하는 것과 조합설립시 정관으로 정하여 추진할 업무를 추진위원회에서 행하는 것은 향후 법적 다툼의 소지가 있으므로 구역지정 이후에 도시개발법 등의 절차에서 정한 규정에 따라 조합설립인가를 받은 다음 정관에서 정한 업무를 추진하는 것이 바람직한 것으로 판단됨.

(서울시 도시관리과-5912호, 2008.05.20.)

CASE 13

질의내용	재개발과 재건축사업의 차이점과 어떤 지역에서 재개발·재건축사업을 알 수 있는지 여부

| 회신내용 | 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 나목과 다목의 규정에 따라 "주택재개발사업은 정비기반시설이 열악하고, 노후·불량건축물이 밀집된 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업"이며, "주택재건축사업은 정비기반시설을 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업"으로 정의하고 있으며,

주택재개발사업 대상지역은 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조 제2호의 규정에서 정하고 있는 주택재개발구역 지정요건(호수밀도, 노후도, 과소필지 등, 접도율, 재해관리구역)중 2이상을 충족하여야 하며, 주택재건축사업은 도시 및 주거환경정비법 시행령[별표 1] 제3호의 규정에 해당하는 지역을 대상으로 정비구역지정을 받아 시행할 수 있음.

(서울시 주거정비과-3381호, 2007.03.06.)

도시계획 분야 판례 등

❶ 판례

❷ 헌재결정례

❸ 법령해석례

❹ 행정심판례

도시계획분야 판례 리스트

CHAPTER

09

※ '**도시계획 분야 판례**'는 판시사항과 판결요지만 수록하였으므로 구체적인 내용은 판례 전문을 확인하시기 바랍니다.

CASE	제목	주요 내용	페이지
판례			
CASE 1	소유권이전등기	토지거래허가구역 내 소유권이전등기 관련	587
CASE 2	수용재결취소등	행정주체의 도시계획시설결정 및 실시계획인가 등에 대한 재량권 관련	589
CASE 3	토지수용재결취소	사업인정처분 무효시 수용재결 무효 여부 등	591
CASE 4	도시계획시설변경거부처분취소	도시계획시설(학교) 폐지 요청에 대한 거부 회신의 재량권 일탈·남용 여부 등	594
CASE 5	도시관리계획(체육시설)폐지결정취소청구	헌법불합치결정에 따라 기정 도시계획시설(체육시설) 결정 고시의 당연무효 사유로 판단하여 임의로 도시계획시설 해제 고시한 결정의 적법성	595
CASE 6	도시계획시설사업 실시계획인가 고시처분 무효확인	체육시설(골프장)의 운영방식(회원제)의 적법성 등	596
CASE 7	국토의 계획및 이용에 관한 법률 위반	지구단위계획의 건축물 용도제한의 종류 및 구체적인 취급품목을 기준으로 용도계획한 사항의 적법성 등	598
CASE 8	사업시행인가처분일부취소	주택재개발사업구역 내 정비기반시설 무상양도에 관한 사항 등	600
CASE 9	건축허가신청불허가처분취소	개발행위허가 및 농지전용허가 상의 행정청의 재량행위 여부 등	601
CASE 10	도시계획시설실시계획인가처분취소	도시계획시설(도로) 설치 시 도로모퉁이 기준에 대한 재량행위 여부 및 범위 등	602
CASE 11	매매계약체결이행청구등	주택건설사업 시 구입·확보한 학교용지의 매수시기 및 기준 등에 관한 사항	604
CASE 12	공공 공지지정 결정처분 취소	도시관리계획 입안시 주민 공람공고한 계획내용의 변경시 재공람공고 필요 여부 및 절차적 하자 여부 등	606
CASE 13	도시계획시설변경거부처분취소	장기미집행 및 학교설립 취소된 도시계획시설(학교) 해제 신청 거부 처분 적법성 등	607
CASE 14	청주도시관리계획(재정비)결정취소	도시관리계획의 이력 등으로 인하여 용도지역 변경 후(준주거지역) 밀도(용적률, 건폐율) 제한한 경우 적법성	608
CASE 15	도시계획변경결정처분등취소·건축허가처분취소	도시개발사업의 공사 등이 완료 된 시점에서 도시계획 결정 절차의 하자에 따라 인가처분의 취소 가능여부 등	609
CASE 16	목욕장영업신고서처리불가처분취소·영업소폐쇄명령처분취소	택지개발사업 준공 후에도 용도계획의 효력 발생 여부 및 택지개발처리업무지침의 법적 효력 여부 등	610
CASE 17	소유권이전등기	도시관리계획 결정고시 상 지형도면 포함하지 않은 경우 (열람장소 명시) 고시의 적법성	611
CASE 18	국토의계획및이용에관한법률위반	특정 시설의 부속시설(용도)을 동일 용도의 별도의 시설로 대체하여 설치 가능여부 등	612

CASE	제목	주요 내용	페이지
CASE 19	부당 이득금 반환	사업승인조건(주택건설사업 부지 외 도로개설)의 부당결부금지 원칙 위배 또는 재량권 일탈·남용 여부 등	614
CASE 20	부당이득금반환 등	구 도시설계지구 상 '보차혼용통로'로 계획되어 조성완료된 경우 이후 지구단위계획 상 '보차혼용통로' 계획 제외된 경우 건축허가 상의 '보차혼용통로' 제공에 관한 효력 등	615
CASE 21	도시계획근린공원결정무효확인	지구단위계획의 입안·결정·변경결정의 권한을 도시계획조례로 위임할 수 있는 범위 등 적법성 등	616
CASE 22	주택건설사업계획승인처분무효확인청구의소	주택법 의제 주택건설사업계획 시 기존 지구단위계획이 존재하지 않거나 그 결정에 하자가 있는 경우 주택건설사업계획 승인처분의 당연무효 여부 등	617
CASE 23	이행강제금부과처분취소	지구단위계획 불부합하는 용도변경 시 건축법에 따른 이행강제금 부과처분 가능 여부 등	619
CASE 24	건축허가반려처분취소	지구단위계획에 불부합하는 경우 건축허가 거부 가능 여부 등	620
CASE 25	건축허가신청반려처분취소	교육연구시설 설치 관련 객관적인 사유 등의 제시 없이 반려한 도시계획위원회의 재량권 일탈·남용 여부 등	621
CASE 26	건축허가신청반려처분취소	국토계획법 상 용도지역 내 건축허가 요건 부합여부가 행정청의 재량판단의 영역에 속하는지 여부 등	622
CASE 27	설계변경불허가처분취소	법령상 개발행위허가 의제 시 개발행위허가 기준에 불부합하는 경우 건축허가신청 거부 가능 여부	624
CASE 28	건축신고서반려처분취소	건축신고 대상의 건축물에 대하여 법규상 명문의 근거 없이 반려한 경우의 적법성 등	625
CASE 29	건축허가신청불허가처분취소	건축허가제한지역 외 예외적 공익상의 필요에 따른 건축허가 제한 가능여부 등	626
CASE 30	채무부존재확인	공공시설의 무상귀속 관련 규정에 저촉되는 매매계약 체결 시 적법성 및 매매계약 등의 효력 등	627
CASE 31	건축허가취소처분취소등	하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우 행위제한에 관한 사항 등	630
	헌재결정례		
CASE 1	구 주택건설촉진법 제33조 제8항 위헌소원	신규 설치 공공시설의 무상귀속의 재산권 침해 여부 등	632
CASE 2	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항 위헌소원	개발행위로 용도폐지되는 공공시설의 무상양도 기준의 명확성, 평등원칙 위배 재산권 침해 여부	633
CASE 3	구 도시 및 주거환경정비법 제2조 제4호 위헌소원	정비사업의 시행으로 인하여 용도폐지 되는 정비기반시설 등 사실상의 현황도로 포함 여부	634
CASE 4	구 개발이익환수에 관한 법률 제9조 제1항 제1호 위헌소원	개발사업의 인가 전 토지이용계획 변경된 경우 그 변경 전 취득한 토지에 대한 개발부담금 부과개시시점 관련	635
CASE 5	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 제1항 제2호 등 위헌소원	역사문화미관지구의 지정이 비례원칙을 위반하여 토지소유자들의 재산권을 침해하는지 여부	637
CASE 6	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호등 위헌소원	도시계획시설(체육시설)의 포괄위임금지원칙 위배 여부	639

CASE	제목	주요 내용	페이지
CASE 7	도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후문 위헌소원	정비기반시설 외 사실상의 기반시설(도로, 공공공지)의 무상 양도 제외 규정의 재산권 침해 여부	642
CASE 8	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제29조 등 위헌소원	도시계획시설 결정의 실효기간(고시일로부터 20년)의 재산권 침해 여부 등	644
CASE 9	학교용지 확보 등에 관한 특례법 제3조 등 위헌소원	주택건설사업 시 학교용지 매입시기 및 절차 등에 따른 재산권 침해 여부 등	646
CASE 10	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제16조 제1항 위헌제청	장기미집행 도시계획시설 실효제도 도입시의 경과규정의 재산권 침해 및 평등원칙 위배 여부 등	648
CASE 11	주택법 제18조의2 위헌소원	민간 주택건설사업 시행 시 매도청구권 예외조항의 평등의 원칙 위배 여부 등	604
CASE 12	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항 제4호 위헌소원	개발행위허가(토지분할)의 재산권 침해 및 명확성 원칙 위배 여부 등	651
CASE 13	구 도시계획법 제4조 제1항 등 위헌소원	도시계획시설부지 내 가설건축물 등을 소유자의 부담으로 원상회복하도록 하는 규정의 재산권 침해 여부 등	652
CASE 14	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	행정청의 도시계획시설(체육시설 : 골프장) 사업 관련 사업시행자를 민간으로 지정한 경우 수용권의 위헌 여부 등	653
CASE 15	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호등 위헌소원	민간기업이 도시계획시설사업의 시행자로서 도시계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있도록 한 규정의 재산권 침해 여부 등	655
CASE 16	재판취소	위헌으로 선언한 법률조항의 계속 적용을 명하는 헌법불합치 결정의 기속력 등	658
		법령해석례	
CASE 1	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제29조 등 관련	나대지로 유지 중인 주차장용지가 미집행시설에 해당하는지 여부	659
CASE 2	「국토의 계획 및 운영에 관한 법률」 제47조 등 관련	지구단위계획구역으로 지정된 토지에서 지구단위계획으로 설치하기로 한 시설을 설치하지 않는 경우 토지 소유자가 건축물을 설치할 수 있는지 여부	662
CASE 3	「택지개발촉진법」 제25조제1항 등 관련	현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용재산이 택지개발사업의 시행으로 인하여 시행자에게 무상으로 귀속되는 종래의 공공시설에 해당하는지 여부	665
CASE 4	「건축법 시행령」 제15조제5항제5호 등 관련	미관지구로 지정된 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고된 지역으로 볼 수 있는지 여부	667
CASE 5	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호의2 관련	지구단위계획으로 용도지구를 폐지할 수 있는지 여부	669
CASE 6	「국토계획법 시행령」 제53조제2호 등 관련	개발행위 허가를 받지 않는 경미한 행위에 해당하는 공작물 설치의 경우 지구단위계획에 맞게 설치필요한지 여부	672
CASE 7	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조제1항 등 관련	도시계획위원회 심의를 거치지 아니하고 용도변경금지조건부 허가를 한 개발행위를 개발행위 완성 후 용도변경허가 할 수 있는지	675
CASE 8	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조 등 관련	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 개발행위허가기준 제2호가목(2) 단서에 따라 도시 · 군계획조례로 정할 수 있는 범위	678

CASE	제목	주요 내용	페이지
CASE 9	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 등 관련	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호 가목(2)에 따른 개발행위허가기준의 적용범위 등	681
CASE 10	「주택법」 제30조제1항 등 관련	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조가 준용되어 무상귀속 또는 무상 양도 공공시설의 범위	685
CASE 11	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조등 관련	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 건축제한 등의 적용기준	687
CASE 12	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제2항 등 관련	도시 · 군계획시설사업의 시행계획 변경인가를 받지 않아도 되는 "건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 연면적 산정기준	690
CASE 13	「도시 및 주거환경정비법」 제38조 등 관련	주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설 설치에 필요한 토지의 수용에 적용되는 법령	693
	행정심판례		
CASE 1	고압가스판매개시신고 반려처분 취소청구	지구단위계획 상 불허용도이나 행정착오로 인하여 판매 허가한 사항에 대하여 건축허가 불허한 적법성 등	697
CASE 2	처분 취소청구	건축허가를 위한 사전협의 시 적극적인 조치하였으나, 주변 민원 제기로 인하여 불허한 적법성 등	698
CASE 3	개발제한구역 내 행위허가신청 반려처분 취소청구	폐지법에 따라 설정된 용도의 경과규정 등이 신법에 명시되지 않은 경우 기존 도시관리계획의 효력 등	699
CASE 4	건축불허가처분 취소 및 허가 이행청구	임상이 양호한 도심 내 녹지공간의 개발행위허가 신청에 대한 불허가처분의 적법성 등	699
CASE 5	건축불허가처분 취소청구	지구단위계획 상 도로접도기준을 법적 기준보다 강화하여 적용한 경우의 적법성 등	700
CASE 6	창업사업계획 승인신청 불승인처분 취소청구	개발행위허가 관련 도로폭원 등 건축허가 기준 부합하나, 도시계획위원회에서 불가한 경우 재량권 일탈·남용 여부	702
CASE 7	건축신고 불수리처분 취소청구	개발행위허가 의제되는 건축신고의 개발행위허가 기준 부합 필요 여부 등	703
CASE 8	건축신고 불수리처분 취소청구	건축신고 대상의 건축물에 대하여 기부채납을 조건으로 개발행위 가결된 경우의 적법성 등	703
CASE 9	개발행위허가 취소처분 취소청구	개발행위허가의 취소 사유로 열거되지 않은 사유로 취소한 경우의 재량권 일탈·남용 여부	704
CASE 10	개발행위허가거부처분취소	개발행위허가(토지형질변경) 관련 도시계획위원회의 부결 결정의 재량권 일탈·남용 여부	705
CASE 11	토지형질변경변경허가조건일부 취소청구	개발행위허가(토지형질변경) 관련 기부채납 조건의 적법성	706
CASE 12	건축허가거부처분취소	건축허가제한지역 요청(자치구→서울특별시) 기간중 건축허가 거부처분의 적법성 등	706
CASE 13	건축허가사항변경 불허가처분 취소청구	의료시설(일반병원) 용도의 건축허가 득한 후, 의료시설(요양병원) 건축 시 건축허가 유효 여부 등	707
CASE 14	주택건설사업계획 승인불가처분 취소청구	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 주택건설사업계획 승인 기준 등	707

제 09 장

도시계획 분야 판례 등

❶ 판례

CASE 1

● **[대법원 2010. 3. 25., 선고, 2009다41465, 판결]**

판시사항	[1] 토지거래허가구역 지정기간 중에 허가구역 안의 토지에 대하여 토지거래허가를 받지 않고 토지거래계약을 체결한 후 허가구역 지정이 해제되거나 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 재지정을 하지 않은 경우, 여전히 그 계약이 유동적 무효상태에 있다고 볼 것인지 여부(소극) [2] 복수 당사자 사이의 합의 중 일부 당사자의 의사표시가 무효인 경우, 나머지 당사자 사이의 합의가 유효한지 여부의 판단 기준

| 판결요지 | [1] 토지거래허가구역 지정기간 중에 허가구역 안의 토지에 대하여 토지거래허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 후 허가구역 지정이 해제되거나 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 재지정을 하지 아니한 때에는 그 토지거래계약이 허가구역 지정이 해제되기 전에 확정적으로 무효로 된 경우를 제외하고는, 더 이상 관할 행정청으로부터 토지거래허가를 받을 필요가 없이 확정적으로 유효로 되어 거래 당사자는 그 계약에 기하여 바로 토지의 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 이행청구를 할 수 있고, 상대방도 반대급부의 청구를 할 수 있

다고 보아야 할 것이지, 여전히 그 계약이 유동적 무효상태에 있다고 볼 것은 아니다.

[2] 복수의 당사자 사이에 어떠한 합의를 한 경우 그 합의는 전체로서 일체성을 가지는 것이므로, 그 중 한 당사자의 의사표시가 무효인 것으로 판명된 경우 나머지 당사자 사이의 합의가 유효한지의 여부는 민법 제137조에 정한 바에 따라 당사자가 그 무효 부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정되는지의 여부에 의하여 판정되어야 하고, 그 당사자의 의사는 실재하는 의사가 아니라 법률행위의 일부분이 무효임을 법률행위 당시에 알았다면 당사자 쌍방이 이에 대비하여 의욕하였을 가정적 의사를 말하는 것이지만, 한편 그와 같은 경우에 있어서 나머지 당사자들이 처음부터 한 당사자의 의사표시가 무효가 되더라도 자신들은 약정내용대로 이행하기로 하였다면 무효가 되는 부분을 제외한 나머지 부분만을 유효로 하겠다는 것이 당사자의 의사라고 보아야 할 것이므로, 그 당사자들 사이에서는 가정적 의사가 무엇인지 가릴 것 없이 무효 부분을 제외한 나머지 부분은 그대로 유효하다고 할 것이다.

CASE 2

● **[대법원 2018. 7. 24., 선고, 2016두48416, 판결]**

판시사항	[1] 민간사업자가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받기 위한 요건으로서 토지소유자의 동의가 유효하기 위한 전제 조건 [2] 도시·군계획시설결정 이전에 토지소유자로부터 사업시행자 지정에 관한 동의를 받은 경우, 그 동의가 무효인지 여부(원칙적 소극) [3] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 기반시설의 의미 및 영리 목적으로 운영되는 시설이 기반시설에 포함될 수 있는지 여부(한정 적극) / 행정주체가 기반시설을 조성하기 위하여 도시·군계획시설결정을 하거나 실시계획인가처분을 할 때 행사하는 재량권이 재량통제의 대상이 되는지 여부(적극) [4] 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획인가처분의 법적 성격 및 행정청이 실시계획인가처분 시 행사하는 재량권의 한계

| 판결요지 | [1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 민간사업자가 도시·군계획시설(이하 '도시계획시설'이라고 한다)사업의 시행자로 지정받기 위한 동의 요건을 둔 취지는 민간사업자가 시행하는 도시계획시설사업의 공공성을 보완하고 민간사업자에 의한 일방적인 수용을 제어하기 위한 것이다. 이러한 입법 취지에 비추어 보면, 사업시행자 지정에 관한 토지소유자의 동의가 유효하기 위해서는 동의를 받기 전에, 그 동의가 사업시행자 지정을 위한 것이라는 동의 목적, 그 동의에 따라 지정될 사업시행자, 그 동의에 따라 시행될 동의 대상 사업 등이 특정되고 그 정보가 토지소유자에게 제공되어야 한다.

[2] 도시·군계획시설(이하 '도시계획시설'이라 한다)사업 사업시행자 지정을 위한 동의를 받기 위하여 토지소유자에게 제공되어야 할 동의 대상 사업에 관한 정보는, 해당 도시계획시설의 종류·명칭·위치·규모 등이고, 이러한 정보는 일반적으로 도시계획시설결정 및 그 고시를 통해 제공되므로 토지소유자의 동의는 도시계획시설결정 이후에 받는 것이 원칙이라고 할 수 있다. 그런데 국토의 계획 및 이용에 관한 법령은 동의 요건에 관하여 동의 비율만을 규정하고 있을 뿐, 동의 시기 등에 관하여는 명문의 규정을 두고 있지 않다. 또한 재정상황을 고려하여 지방자치단체 등이 민간사업자 참여에 대한 토지소유자의 동의 여부를 미

리 확인한 뒤 동의 여부에 따라 사업 진행 여부를 결정하는 것이 불합리하다고 볼 수도 없다. 이러한 점을 고려하면, 도시계획시설결정 이전에 받은 동의라고 하더라도, 동의를 받을 당시 앞으로 설치될 도시계획시설의 종류·명칭·위치·규모 등에 관한 정보가 토지소유자에게 제공되었고, 이후의 도시계획시설결정 내용이 사전에 제공된 정보와 중요한 부분에서 동일성을 상실하였다고 볼 정도로 달라진 경우가 아닌 이상, 도시계획시설결정 이전에 받은 사업시행자 지정에 관한 동의라고 하여 무효라고 볼 수는 없다.

[3] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다)상 기반시설은 도시 공동생활을 위해 기본적으로 공급되어야 하지만 공공성이나 외부경제성이 크기 때문에 시설의 입지 결정, 설치 및 관리 등에 공공의 개입이 필요한 시설을 의미한다. 기반시설을 조성하는 행정계획 영역에서 행정주체가 가지는 광범위한 재량, 현대 도시생활의 복잡·다양성과 질적 수준 향상의 정도 등을 고려하면, 어떤 시설이 국토계획법령이 정하고 있는 기반시설에 형식적으로 해당할 뿐 아니라, 그 시설이 다수 일반 시민들이 행복한 삶을 추구하는 데 보탬이 되는 기반시설로서의 가치가 있고 그 시설에 대한 일반 시민의 자유로운 접근 및 이용이 보장되는 등 공공필요성의 요청이 충족되는 이상, 그 시설이 영리 목적으로 운영된다는 이유만으로 기반시설에 해당되지 않는다고 볼 것은 아니다. 다만 행정주체가 기반시설을 조성하기 위하여 도시·군계획시설결정을 하거나 실시계획인가처분을 할 때 행사하는 재량권에는 한계가 있음이 분명하므로, 이는 재량통제의 대상이 된다.

[4] 도시·군계획시설(이하 '도시계획시설'이라 한다)사업에 관한 실시계획인가처분은 해당 사업을 구체화하여 현실적으로 실현하기 위한 형성행위로서 이에 따라 토지수용권 등이 구체적으로 발생하게 된다. 따라서 행정청이 실시계획인가처분을 하기 위해서는 그 실시계획이 법령이 정한 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 적합하여야 함은 물론이고 사업의 내용과 방법에 대하여 인가처분에 관련된 자들의 이익을 공익과 사익 간에서는 물론, 공익 상호 간 및 사익 상호 간에도 정당하게 비교·교량하여야 하며, 그 비교·교량은 비례의 원칙에 적합하도록 하여야 한다.

CASE 3

● **[대법원 2017. 7. 11., 선고, 2016두35144, 판결]**

판시사항	[1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시계획시설사업 시행자 지정 처분이 '고시'의 방법으로만 성립하거나 효력이 생기는지 여부(소극) [2] 행정처분의 성립요건 및 처분의 외부적 성립 여부를 판단하는 기준 [3] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 사인(私人)을 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정하기 위한 요건으로 소유 요건과 동의 요건을 둔 취지 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법령이 정한 도시계획시설사업의 대상 토지의 소유와 동의 요건을 갖추지 못하였는데도 사업시행자로 지정한 경우, 하자가 중대한지 여부(적극) [4] 선행처분인 도시계획시설사업 시행자 지정 처분이 처분 요건을 충족하지 못하여 당연무효인 경우, 후행처분인 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획을 인가하는 처분도 무효인지 여부(적극) [5] 사인(私人)인 사업시행자가 도시·군계획시설사업의 대상인 토지를 사업시행기간 중에 제3자에게 매각하고 제3자로 하여금 해당 시설을 설치하도록 하는 내용이 포함된 실시계획이 허용되는지 여부(소극) 및 그와 같은 실시계획을 인가하는 처분은 하자가 중대한지 여부(원칙적 적극)

| 판결요지 | [1] 사업시행자 지정에 관한 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '국토계획법'이라 한다) 제86조 제5항, 제6항, 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙(2013. 3. 23. 국토교통부령 제1호로 개정되기 전의 것) 제14조의 체계와 내용 등에 비추어 보면, 국토계획법상 도시계획시설사업에서 사업시행자 지정은 특정인에게 도시계획시설사업을 시행할 수 있는 권한을 부여하는 처분이고, 사업시행자 지정 내용의 고시는 사업시행자 지정처분을 전제로 하여 그 내용을 불특정 다수인에게 알리는 행위이다. 위 사업시행자 지정과 그 고시는 명확하게 구분되는 것으로, 사업시행자 지정 처분이 '고시'의 방법으로 행하여질 수 있음은 별론으로 하고 그 처분이 반드시 '고시'의 방법으로만 성립하거나 효력이 생긴다고 볼 수 없다.

[2] 일반적으로 행정처분이 주체·내용·절차와 형식이라는 내부적 성립요건과 외

부에 대한 표시라는 외부적 성립요건을 모두 갖춘 경우에는 행정처분이 존재한다고 할 수 있다. 행정처분의 외부적 성립은 행정의사가 외부에 표시되어 행정청이 자유롭게 취소·철회할 수 없는 구속을 받게 되는 시점을 확정하는 의미를 가지므로, 어떠한 처분의 외부적 성립 여부는 행정청에 의해 행정의사가 공식적인 방법으로 외부에 표시되었는지를 기준으로 판단하여야 한다.

[3] 도시·군계획시설사업은 도시 형성이나 주민 생활에 필수적인 기반시설 중 도시관리계획으로 체계적인 배치가 결정된 시설을 설치하는 사업으로서 공공복리의 실현과 밀접한 관련이 있다. 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '국토계획법'이라 한다)이 도시·군계획시설사업을 토지 등을 수용할 수 있는 사업으로 규정한 것도 그 사업으로 설치되는 기반시설의 기능에 공공성이 인정되기 때문이다. 그런데 사인(私人)이 도시·군계획시설사업을 시행하는 때에는 그 도시·군계획시설이 국토계획법이 정한 '공공시설'에 해당하는 등 특별한 사정이 없는 한, 설치된 도시·군계획시설의 소유·관리·처분권은 사업시행자인 사인에게 귀속되고, 국토계획법은 그 권리의 행사에 관하여 별다른 규율을 하고 있지 않다. 따라서 도시·군계획시설사업을 사인이 시행하는 때에는 행정청이나 공공단체가 시행하는 때와 비교하여 시설의 공공적 기능 유지라는 측면이나 시설의 운영·처분 과정에서 발생하는 이익의 공적 귀속이라는 측면에서 상대적으로 공공성이 약하다고 볼 수 있다. 나아가 해당 시설이 민간의 이윤 동기에 맡겨도 공급에 문제가 없을 정도로 영리성이 강한 시설이라면 도시·군계획시설사업이 공익사업을 가장한 사인을 위한 영리사업으로 변질될 우려도 있다.

결국 국토계획법이 사인을 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정하기 위한 요건으로 소유 요건과 동의 요건을 둔 취지는 사인이 시행하는 도시·군계획시설사업의 공공성을 보완하고 사인에 의한 일방적인 수용을 제어하기 위한 것이다. 그러므로 만일 국토계획법령이 정한 도시계획시설사업의 대상 토지의 소유와 동의 요건을 갖추지 못하였는데도 사업시행자로 지정하였다면, 이는 국토계획법령이 정한 법규의 중요한 부분을 위반한 것으로서 특별한 사정이 없는 한 그 하자가 중대하다고 보아야 한다.

[4] 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 목적으로 하는 때

에도 선행처분이 당연무효이면 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다툴 수 있다. 도시계획시설사업의 시행자가 작성한 실시계획을 인가하는 처분은 도시계획시설사업 시행자에게 도시계획시설사업의 공사를 허가하고 수용권을 부여하는 처분으로서 선행처분인 도시계획시설사업 시행자 지정 처분이 처분 요건을 충족하지 못하여 당연무효인 경우에는 사업시행자 지정 처분이 유효함을 전제로 이루어진 후행처분인 실시계획 인가처분도 무효라고 보아야 한다.

[5] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '국토계획법'이라 한다) 제86조 제5항, 제98조 제1항, 제101조, 제133조 제1항 제14호의 규정 내용에 따르면, 사업시행자인 사인(私人)은 그 책임으로 도시·군계획시설사업의 공사를 마쳐야 하고, 사업시행자 지정을 받지 않은 사인은 도시·군계획시설사업을 시행할 수 없다. 사업시행기간 중에 사업 대상인 토지를 제3자에게 매각하고 제3자에게 도시·군계획시설을 설치하도록 한다면 그와 같은 내용의 도시·군계획시설사업은 사실상 토지를 개발·분양하는 사업으로 변질될 수 있는 데다가 개발이익이 배제된 가격으로 수용한 토지를 처분상대방이나 처분조건 등에 관한 아무런 제한도 받지 않고 매각하여 차익을 얻을 수 있게 됨으로써 도시·군계획시설사업의 공공성을 현저히 훼손한다. 또한 산업입지 및 개발에 관한 법률 등에서 일정한 요건과 절차에 따라 공익사업의 대행을 허용하고 있는 것과 달리, 국토계획법은 도시·군계획시설사업의 대행을 허용하는 명시적 규정을 두고 있지 않다. 따라서 사인인 사업시행자가 도시·군계획시설사업의 대상인 토지를 사업시행기간 중에 제3자에게 매각하고 제3자로 하여금 해당 시설을 설치하도록 하는 내용이 포함된 실시계획은 국토계획법상 도시·군계획시설사업의 기본원칙에 반하여 허용되지 않고, 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 실시계획을 인가하는 처분은 그 하자가 중대하다고 보아야 한다.

CASE 4

● **[서울행법 2014. 7. 11., 선고, 2013구합64967, 판결 : 확정]**

판시사항	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 등에 근거하여 도시계획시설인 학교를 설립하기로 결정한 부지 내에 토지를 소유한 甲이 관할 행정청에 도시계획시설의 폐지를 요청하였으나 거부 회신을 받은 사안에서, 위 회신은 甲의 재산권 행사를 과도하게 제한하여 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법하다고 한 사례

| 판결요지 | 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2002. 12. 30. 법률 제6841호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제30조 등에 근거하여 도시계획시설인 학교를 설립하기로 결정한 부지 내에 토지를 소유한 甲이 관할 행정청에 도시계획시설의 폐지를 요청하였으나 거부하는 취지의 회신을 받은 사안에서, 위 토지가 도시계획시설로 결정된 이후 장기간 집행되지 않고 있다가 학교설립이 취소되어 당초 계획한 용도로 사용할 수 없게 되었음에도 관할 행정청이 별다른 대안 없이 도시계획시설 결정을 유지하면서 장기간 甲의 재산권 행사를 제한하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 회신은 甲의 재산권 행사를 과도하게 제한한 것으로서 행정계획을 입안·결정함에 있어 이익형량을 전혀 행하지 아니하였거나 이익형량의 정당성·객관성이 결여된 경우에 해당하여 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법하다고 한 사례.

CASE 5

● **[인천지법 2014. 2. 6., 선고, 2013구합10155, 판결 : 항소]**

판시사항	甲 주식회사의 도시관리계획 결정 입안 제안에 대하여 관할 시장이 대중골프장을 설치하는 내용의 도시관리계획 결정을 고시하였다가 그 후 도시관리계획 변경(폐지)결정을 고시하자, 甲 회사를 비롯하여 사업부지 내 토지소유자 乙 등이 취소소송을 제기한 사안에서, 위 도시관리계획 변경(폐지)결정이 위법하다고 보기 어렵다고 한 사례

| 판결요지 | 甲 주식회사의 도시관리계획 결정 입안 제안에 대하여 관할 시장이 도시계획위원회 심의를 거쳐 대중골프장을 설치하는 내용의 도시관리계획 결정을 고시하였다가 그 후 도시관리계획 변경(폐지)결정을 고시하자, 甲 회사를 비롯하여 대중골프장 조성사업에 동의하는 사업부지 내 토지소유자 乙 등이 취소소송을 제기한 사안에서, 시장이 도시관리계획을 변경(폐지)하면서 그 결정이 위법하게 될 정도로 이익형량을 전혀 하지 않았다거나 이익형량에 정당성과 객관성이 결여되었다고 보기 어렵고, 위 도시관리계획 변경(폐지)결정이 도시관리계획수립지침에 어긋난다고 하여 곧바로 위법하게 된다고 할 수 없으며, 도시관리계획을 고시한 것만으로 시장이 도시관리계획의 유지나 사업 시행에 대하여 공적인 견해를 표명했다고 볼 수 없는 등 위 도시관리계획 변경(폐지)결정이 신뢰보호의 원칙에 위배되어 위법하다고 보기 어렵다고 한 사례.

CASE 6

● **[대법원 2013. 9. 12., 선고, 2012두12884, 판결]**

판시사항	[1] 행정청이 골프장에 관하여 한 도시계획시설결정과 그에 관한 실시계획 인가처분의 적법성이 인정되기 위한 요건 및 체육시설이 운영방식 등에서 일반인의 이용에 제공하기 위한 시설에 해당하는지 판단하는 기준 [2] 골프장에 관한 도시계획시설결정에 따라 관할 시장이 甲 주식회사를 사업시행자로 하여 회원제 골프장을 설치하는 내용의 도시계획시설사업 실시계획인가 고시를 한 사안에서, 위 인가처분은 위법하지만, 그 흠이 중대·명백하여 당연무효라고 볼 수는 없다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것) 및 그 시행령(2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것), 구 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(2011. 11. 1. 국토해양부령 제394호로 개정되기 전의 것), 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제3조, 그 시행령의 각 규정 형식과 내용, 그리고 도시계획시설사업에 관한 실시계획의 인가처분은 도시계획시설결정에 따른 특정 도시계획시설사업을 구체화하여 현실적으로 실현하기 위한 것이라는 점 등을 종합해 보면, 행정청이 골프장에 관하여 한 도시계획시설결정은 특별한 사정이 없는 한 일반인의 이용에 제공하기 위하여 설치하는 체육시설인 경우에 한하여 적법한 것으로 인정될 수 있고, 행정청이 그 도시계획시설결정에 관한 실시계획을 인가할 때에는 그 실시계획이 법령이 정한 도시계획시설(체육시설)의 결정·구조 및 설치의 기준은 물론이고, 운영방식 등에서 일반인의 이용에 제공하기 위한 체육시설에 해당하는지도 함께 살펴 이를 긍정할 수 있을 때에 한하여 인가할 수 있다고 보아야 한다. 그리고 체육시설이 운영방식 등에서 일반인의 이용에 제공하기 위한 시설에 해당하는지는 그 종류의 시설을 이용하여 체육활동을 하는 일반인의 숫자, 당해 시설의 운영상의 개방성, 시설 이용에 드는 경제적 부담의 정도, 시설의 규모와 공공적 요소 등을 종합적으로 고려하여 그 시설의 이용 가능성이 불특정 다수에게 실질적으로 열려 있는지를 중심으로 판단해야 한다.

[2] 체육시설 중 골프장에 관한 도시계획시설결정에 따라 관할 시장이 甲 주식

회사를 사업시행자로 하여 회원제 골프장을 설치하는 내용의 도시계획시설사업 실시계획인가 고시를 한 사안에서, 도시계획시설결정은 일반인의 이용에 제공하기 위하여 설치하는 골프장에 관하여 한 것이라고 인정되는 범위 내에서만 적법한데, 회원제 골프장은 상당한 정도로 고액인 입회비를 내고 회원이 된 사람 이외의 사람에게는 이용이 제한되므로, 특별한 사정이 없는 한 이를 '일반인의 이용에 제공하기 위하여 설치하는 체육시설'이라고 보기는 어려워, 위 도시계획시설사업 실시계획인가는 그 근거가 되는 도시계획시설결정의 적법성이 인정되는 범주를 벗어나는 것으로서 위법하지만, 인가처분 당시 골프장에 관한 도시계획시설결정이 '일반인의 이용에 제공하기 위하여 설치하는 체육시설'인 골프장에 한정되고, 회원제 운영방식의 골프장은 이에 맞지 않아 위법하다는 법리가 명백히 밝혀져 해석에 다툼의 여지가 없었다고 보기는 어려우므로 그 흠이 중대·명백하여 당연무효라고 볼 수는 없다고 한 사례.

CASE 7

● **[대법원 2011. 9. 8., 선고, 2009도12330, 판결]**

판시사항	[1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 지구단위계획의 내용이 되는 '건축물의 용도제한'을 건축법 시행령 [별표 1]에서 한정적으로 열거하는 용도별 건축물의 종류 중에서 선택하여야 하는 것으로 보아야 하는지 여부(소극) [2] 피고인들이, 지구단위계획에 의하여 '섬유 관련 제품'만을 판매할 수 있는 종합유통단지 내 도매단지의 섬유제품관에서 '가전제품'을 판매함으로써 지구단위계획에 적합하지 않게 용도를 변경하였다고 하여 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반으로 기소된 사안에서, 시장(市長)이 지구단위계획에서 도매단지 용지 내 각 건축물의 용도에 관하여 구체적인 취급품목을 기준으로 권장용도와 불허용도를 지정한 것은 계획재량의 범위를 벗어나지 아니한 것으로 볼 여지가 크고 지구단위계획의 내용이 되는 '건축물의 용도제한' 의미를 반드시 건축법 등에 따라 해석하여야 하는 것은 아니라고 한 사례

| 판결요지 | [1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2008. 12. 31. 법률 제9313호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다)상 지구단위계획은 도시계획 수립 대상 지역 안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획으로서(구 국토계획법 제2조 제5호), 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시키는 것을 목적으로 하는 건축법상 건축물에 대한 규제와는 목적을 달리하고 있는 점, 구 국토계획법과 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2008. 12. 31. 대통령령 제21214호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법 시행령'이라 한다)은 용도지역 안 건축물 용도 등의 제한에 관하여 건축법 시행령 [별표 1]에 규정된 용도별 건축물의 종류에 따르도록 하는 규정을 두면서도(구 국토계획법 제76조 제1항, 구 국토계획법 시행령 제71조 제1항), 지구단위계획에서의 건축물 용도제한 기준에 관하여는 별도로 규정하지 아니하여 이를 입안·결정하는 시·도지사 등에게 비교적 광범위한 형성의 자유를 부여하고 있는 점 등에 비추어 보면, 지구단위계획의 내용이 되는 '건축물의 용도제한'을 건축법 시행령 [별표 1]에서 한정적으로 열거하는 용도별 건축물의 종류 중에서 선택하여야 하는 것으로 해석할 수는 없다.

[2] 피고인들이, 대구광역시장이 결정·고시한 종합유통단지 지구단위계획에 의하여 섬유 관련 제품만을 판매할 수 있는 종합유통단지 내 도매단지의 섬유제품관에서 가전제품을 판매함으로써 지구단위계획에 적합하지 않게 용도를 변경하였다고 하여 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2008. 12. 31. 법률 제9313호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 위반으로 기소된 사안에서, 대구광역시는 조례를 제정하여 조성하는 종합유통단지에 무역센타, 도매단지, 물류단지, 기타 시설을 조성하도록 하고, 위 단지에 유치할 업종, 입주업태, 지역제한 등 구체적인 사항은 대구광역시장이 별도로 정하도록 위임하였고, 대구광역시장은 종합유통단지를 조성하여 도매단지 용지를 분양하면서 그 지상에 건립될 섬유제품관, 일반의류관, 산업용재관, 전자상가·전자관, 전기재료관·전기조명관, 비철금속관의 각 시설별 입주업종을 제한하여 분양한 것으로 보이므로, 대구광역시장이 위 지구단위계획에서 도매단지 용지 내 각 건축물의 용도에 관하여 구체적인 취급품목을 기준으로 권장용도와 불허용도를 지정한 것은 도매단지 용지 분양 당시 수분양자들과 약정한 시설별 입주업종 제한 내용을 지구단위계획의 내용에 반영한 것으로서 대구광역시장의 계획재량의 범위를 벗어나지 아니한 것으로 볼 여지가 크다고 할 것인데도, 이와 달리 구 국토계획법에서 정하는 건축물의 용도 및 각 용도별 건축물의 종류와 구 국토계획법 제52조에서 정한 '건축물의 용도제한'의 의미는 건축법 및 건축법 시행령의 규정에 따라 해석하여야 한다는 전제에서, 대구광역시장이 위 지구단위계획 중 도매단지 용지 내 건축물들의 용도를 제한한 것이 모법의 위임한계를 벗어나 효력이 없다고 본 원심판단에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

CASE 8

● **[대법원 2011. 2. 24., 선고, 2010두22498, 판결]**

판시사항	[1] 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항에서 정한 '사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설'의 의미 [2] 이른바 '현황도로'가 도시 및 주거환경정비법 제65조 후단에서 정한 '정비사업으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설'에 해당하지 않는다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호 (다)목 및 (라)목 그리고 제11호에 의하면, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획은 같은 법상의 도시관리계획에 해당하고, 도시관리계획을 시행하기 위한 도시계획사업에 도시계획시설사업과 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업이 포함되는 점 등에 비추어 보면, 도시 및 주거환경정비법은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 도시관리계획에 의거하여 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정하기 위한 목적으로 제정된 법률이므로,

도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항에서 정한 '사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설'은 정비사업시행인가 이전에 이미 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 도시관리계획으로 결정되어 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 의미한다고 보아야 한다.

[2] 주택재개발정비사업 구역 내에 있는 토지로서 도로관리청이 노선인정 공고 등을 하여 직접 그 토지를 공공용 도로로 사용하거나 도로법 제24조 및 동법 시행령 제19조에 따라 도로로 사용 또는 수용할 토지의 지번 및 소유자 등을 특정하여 도로구역으로 결정·고시한 적이 없는 '현황도로'는 도시 및 주거환경정비법 제65조 후단에 정한 '정비사업으로 인하여 용도가 폐지되는 정비기반시설'에 해당하지 않는다고 해야 함에도, 사실상 공중에 제공된 도로로 이용되었다는 이유로 이와 달리 판단한 원심판결에 법리를 오해한 위법이 있다고 한 사례.

CASE 9

● **[대법원 2017. 10. 12., 선고, 2017두48956, 판결]**

판시사항	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조에 따른 개발행위허가와 농지법 제34조에 따른 농지전용허가·협의의 요건에 해당하는지 여부가 행정청의 재량판단의 영역에 속하는지 여부(적극) / 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 정한 용도지역 안에서 토지의 형질변경행위·농지전용행위를 수반하는 건축허가 역시 재량행위에 해당하는지 여부(적극) / 그에 대한 사법심사의 대상, 판단 기준 및 이때 재량권 일탈·남용에 관한 주장·증명책임의 소재(=행정행위의 효력을 다투는 사람)

| 판결요지 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다) 제56조에 따른 개발행위허가와 농지법 제34조에 따른 농지전용허가·협의는 금지요건·허가기준 등이 불확정개념으로 규정된 부분이 많아 그 요건·기준에 부합하는지의 판단에 관하여 행정청에 재량권이 부여되어 있으므로, 그 요건에 해당하는지 여부는 행정청의 재량판단의 영역에 속한다. 나아가 국토계획법이 정한 용도지역 안에서 토지의 형질변경행위·농지전용행위를 수반하는 건축허가는 건축법 제11조 제1항에 의한 건축허가와 위와 같은 개발행위허가 및 농지전용허가의 성질을 아울러 갖게 되므로 이 역시 재량행위에 해당하고, 그에 대한 사법심사는 행정청의 공익판단에 관한 재량의 여지를 감안하여 원칙적으로 재량권의 일탈이나 남용이 있는지 여부만을 대상으로 하는데, 판단 기준은 사실오인과 비례·평등의 원칙 위반 여부 등이 된다. 이러한 재량권 일탈·남용에 관하여는 행정행위의 효력을 다투는 사람이 주장·증명책임을 부담한다.

CASE 10

● **[대법원 2006. 10. 26., 선고, 2003두14840, 판결]**

판시사항	[1] 구 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조 제1항의 법적 성질 [2] 행정청이 도로의 교차부분의 특수한 사정을 감안하여 구 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조 제1항 [별표 2]에서 정한 기준보다 완화한 도로모퉁이의 길이만을 설치하는 것으로 도시계획결정을 한 경우, 그 도시계획결정이 재량권을 일탈·남용하였는지 여부의 판단 기준 [3] 행정청이 교통의 원활과 가시거리의 확보를 위하여 구 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조 제1항 [별표 2]에서 정한 기준보다 완화한 도로모퉁이의 길이만을 설치하는 것으로 도시계획선을 그은 도시계획결정이 재량권을 일탈 · 남용하지 않았다고 본 사례

| 판결요지 | [1] 구 도시계획시설기준에 관한 규칙(2000. 8. 18. 건설교통부령 제257호로 전문 개정되기 전의 것)은 구 도시계획법(2000. 1. 28. 법률 제6243호로 전문 개정되기 전의 것) 제12조 제3항, 제16조 제2항 본문에 의하여 도시계획결정에 필요한 도시계획에 관한 중요한 기준 및 도시계획시설기준, 도시계획구역 안에서 설치할

구 도시계획법 제2조 제1항 제1호 (나)목의 시설에 관한 구조 및 설치기준 등에 관하여 필요한 사항의 제정을 위임받았고, 구 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조 제1항 [별표 2]는 도로의 교차부분에서의 교통을 원활히 하고 시야를 충분히 확보하기 위하여 도로모퉁이의 길이를 정한 것으로서 도시계획시설기준, 특히 도로의 시설에 관한 설치기준을 정한 것이어서 구 도시계획법 제12조 제3항, 제16조 제2항 본문의 위임의 범위 안에 있으므로, 구 도시계획시설기준에 관한 규칙 제13조 제1항은 구 도시계획법 제12조 제1항, 제16조 제2항 본문과 결합하여 법규로서의 성질을 가진다.

[2] 행정청이 도로의 교차부분의 특수한 사정을 감안하여 법규명령인 구 도시계획시설기준에 관한 규칙(2000. 8. 18. 건설교통부령 제257호로 전문 개정되기 전의 것) 제13조 제1항 [별표 2]에서 정한 기준보다 완화한 도로모퉁이의 길이

만을 설치하는 것으로 도시계획선을 그은 경우 그 도시계획선을 그음에 있어서 이익형량에 정당성·객관성을 결여하지 아니한 이상 그 도시계획결정은 재량권의 일탈·남용이라고 할 수 없다.

[3] 행정청이 교통의 원활과 가시거리의 확보를 위하여 구 도시계획시설기준에 관한 규칙(2000. 8. 18. 건설교통부령 제257호로 전문 개정되기 전의 것) 제13조 제1항 [별표 2]에서 정한 기준보다 완화한 도로모퉁이의 길이만을 설치하는 것으로 도시계획선을 그은 도시계획결정이 재량권을 일탈·남용하지 않았다고 본 사례.

CASE 11

● **[부산지법 2007. 7. 4., 선고, 2006가합14090, 판결 : 항소]**

판시사항	[1] 주택건설사업시행자가 학교용지확보 등에 관한 특례법의 규정에 따라 교육청과의 협의를 거쳐 구체적인 토지를 학교용지로 구입·확보하여 즉시 시·도에 공급할 수 있는 상태가 되는 경우, 곧바로 시·도에게 학교용지를 매수해야 할 법적 의무가 발생하는지 여부(소극) [2] 시·도가 도시계획을 구체화시켜 특정 학교용지를 매수하고 학교시설을 건축하는 실행단계로 나아감에 있어서 고려하여야 할 요소 및 시·도가 학교용지의 매입을 결정하여 계약을 체결할 경우의 요건과 절차

| 판결요지 | [1] 학교용지확보 등에 관한 특례법은 공립의 초등학교·중학교 및 고등학교용 학교용지의 조성·개발·공급 및 관련 경비의 부담 등에 관한 특례를 규정함으로써 학교용지의 확보 또는 학교용지의 확보가 불가능한 경우 인근의 기존 학교 증축을 용이하게 함을 목적으로 하는 법률로서, 일정 규모 이상의 개발사업을 시행하는 주체로 하여금 학교용지를 확보하게 하거나 학교용지부담금을 부담하도록 의무를 부과시킴으로써 공동주택 개발에 따른 인구의 밀집, 증가와 그로 인한 학교 신설의 필요성이라는 공익적 목적을 달성하려는 것이므로, 300세대 규모 이상의 주택개발사업을 시행하는 자가 학교용지를 조성·개발하거나 확보하여 이를 시·도에 공급할 공익적 의무를 부담하게 되는 것은 주택개발사업계획의 승인을 받기 위한 전제 조건으로서, 실제로 개발사업자가 교육청과의 협의를 거쳐 구체적인 토지를 학교용지로 구입·확보하여 이를 즉시 시·도에 공급할 수 있는 상태가 되었다 하더라도 이는 개발사업계획의 전제 조건을 충족시킨 행위에 불과하므로, 그러한 전제 조건이 충족되었다는 것만으로 곧바로 시·도에게 학교용지를 매수해야 할 법적 의무가 발생한다고 볼 수 없다. 이는 당초 개발사업자가 선정했던 학교용지 후보지 대신 시·도가 직접 선정한 토지를 학교용지로 확보하게 하였다는 사정이 있다 하여도 달리 볼 수가 없다.

[2] 학교용지확보 등에 관한 특례법 제4조 제2항에서 시·도는 개발사업시행자가 공급하는 학교용지를 확보하여 시·도교육비특별회계 소관의 공유재산으로 하여야 한다고 규정하고 있으나, 이는 같은 법 제3조 제4항에 규정되어 있는 것처럼

시·도가 당해 학교용지에 대하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조의 규정에 따라 도시관리계획을 입안하여 도시계획시설로 결정·고시한 후 도시계획을 시행하여 시·도의 공유재산으로 하여야 한다는 의미일 뿐, 실제로 시·도가 도시계획을 구체화시켜 특정 학교용지를 매수하고 학교시설을 건축하는 실행단계로 나아감에 있어서는 학생수의 증감변동에 따른 학생수용 계획의 달성과 국토의 균형적 이용이라는 공익, 교육인적자원부로부터의 재정지원 상황 및 예산, 지역사정, 교육환경 등 기타 제반 사정을 종합적으로 면밀히 검토하여 학교용지의 매입 여부를 비롯하여 매입시기, 매입방법, 조건 등을 결정할 수밖에 없는 것이며, 시·도가 학교용지의 매입을 결정하여 계약을 체결할 경우에도,

지방재정법 제63조가 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관하여 특별한 규정이 없으면 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률의 규정을 준용한다고 규정하고 있고, 이에 따른 준용조문인 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제11조 제1항, 제2항에 의하면, 지방자치단체가 계약을 체결하고자 할 때에는 계약의 목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지체상금 기타 필요한 사항을 명백히 기재한 계약서를 작성하여야 하며, 그 담당공무원과 계약상대자가 계약서에 기명·날인 또는 서명함으로써 계약이 확정된다고 규정하고 있는바, 위 각 규정의 취지에 의하면, 지방자치단체가 사경제의 주체로서 사인과 사법상의 계약을 체결함에 있어서는 위 법령에 따른 계약서를 따로 작성하는 등 그 요건과 절차를 이행하여야 할 것이고, 설사 지방자치단체와 사인 사이에 사법상의 계약이 체결되었다 하더라도 법령상의 요건과 절차를 거치지 아니한 계약은 효력이 인정될 수도 없다.

CASE 12

● **[대구지법 2011. 6. 8., 선고, 2010구합3352, 판결 : 확정]**

판시사항	[1] 도시관리계획의 입안·결정권자가 도시관리계획을 입안할 때 거쳐야 하는 절차 및 처음 공고된 도시관리계획안 내용과 다르게 도시관리계획을 결정할 경우 다시 주민의견청취절차를 거쳐야 하는지 여부(원칙적 적극) [2] 포항시장이 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조에 따라 기존 철도부지를 공공공지로 신설하는 도시관리계획 변경결정안을 공고하였다가 이와 달리 철도부지와 접한 완충녹지 부분도 공공공지로 편입하는 내용의 변경결정을 고시한 사안에서, 그 중 완충녹지 부분을 공공공지로 편입하는 부분은 주민의견청취절차를 생략한 절차적 하자가 있는 것이어서 위법하다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제28조 제1항, 제4항, 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2011. 7. 1. 대통령령 제23009호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법 시행령'이라 한다) 제22조 제1항, 제2항, 제5항, 포항시 도시계획조례 제7조, 제8조에 의하면, 도시관리계획의 입안·결정권자가 도시관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하고, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시관리계획안에 반영하여야 하며, 주민의 의견을 청취하기 위하여는 도시관리계획안의 주요 내용을 구 국토계획법 시행령과 조례에서 정한 방식에 따라 공고하고 14일 이상 주민 및 이해관계인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. 또한 처음 공고된 도시관리계획안 내용과 다르게 도시관리계획을 결정하는 것은 변경된 부분에 관하여 주민의견청취절차를 생략하는 결과를 가져오므로 구 국토계획법 제28조 제1항 단서의 예외사유에 해당하지 않는 한 허용되지 않고, 이 경우 원칙적으로 다시 주민의견청취절차를 거쳐야 한다.

[2] 포항시장이 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제28조에 따라 주민의견청취를 위해 기존 철도부지를 공공공지로 신설하는 도시관리계획 변경결정안을 공고하였다가 이와 달리 철도부지와 접한 완충녹지 부분도 공공공지로 편입하는 내용의 변경결정을 고시한 사안에서, 철도부지와 접한 완충녹지 부분

을 공공공지로 편입하는 것이 구 국토계획법 제28조 제1항 단서에서 정한 예외 사유인 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항이나 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(2011. 7. 1. 대통령령 제23009호로 개정되기 전의 것) 제22조 제1항, 제25조 제3항 각 호, 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙(2011. 2. 25. 국토해양부령 제334호로 개정되기 전의 것) 제3조 제1항 각 호에서 정한 경미한 사항에 해당된다고 볼 수 없으므로, 위 변경결정 중 완충녹지 부분을 공공공지로 편입하기로 정한 부분은 주민의견청취 절차를 생략한 절차적 하자가 있는 것이어서 위법하다고 한 사례.

CASE 13

● **[서울행법 2014. 7. 11., 선고, 2013구합64967, 판결 : 확정]**

판시사항	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 등에 근거하여 도시계획시설인 학교를 설립하기로 결정한 부지 내에 토지를 소유한 甲이 관할 행정청에 도시계획시설의 폐지를 요청하였으나 거부 회신을 받은 사안에서, 위 회신은 甲의 재산권 행사를 과도하게 제한하여 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법하다고 한 사례

| 판결요지 | 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2002. 12. 30. 법률 제6841호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다) 제30조 등에 근거하여 도시계획시설인 학교를 설립하기로 결정한 부지 내에 토지를 소유한 甲이 관할 행정청에 도시계획시설의 폐지를 요청하였으나 거부하는 취지의 회신을 받은 사안에서, 위 토지가 도시계획시설로 결정된 이후 장기간 집행되지 않고 있다가 학교설립이 취소되어 당초 계획한 용도로 사용할 수 없게 되었음에도 관할 행정청이 별다른 대안 없이 도시계획시설 결정을 유지하면서 장기간 甲의 재산권 행사를 제한하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 회신은 甲의 재산권 행사를 과도하게 제한한 것으로서 행정계획을 입안·결정함에 있어 이익형량을 전혀 행하지 아니하였거나 이익형량의 정당성·객관성이 결여된 경우에 해당하여 재량권을 일탈·남용한 것으로서 위법하다고 한 사례.

CASE 14

● **[청주지법 2009. 10. 29., 선고, 2009구합572, 판결 : 항소]**

판시사항	[1] 도시계획의 법적 성격(=재량행위) 및 행정주체가 도시계획의 입안·결정에서 갖는 재량권의 한계 [2] 행정청이 도시관리계획결정을 하면서 택지개발지구지정 바로 전에 건축허가를 받아 건축한 건물의 대지에 대하여, 용도지역을 생산녹지지역에서 준주거지역으로 변경하면서 특혜적 개발이익을 향유하지 못하도록 주변의 준주거지역 내 다른 토지(건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하)와 달리 건폐율 40% 이하, 용적률 100% 이하로 변경하는 처분을 한 사안에서, 위 처분이 재량권을 일탈·남용하여 위법하다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 도시계획은 도시정책상의 전문적·기술적 판단에 기초하여 도시의 건설·정비·개량 등과 같은 특정한 행정목표를 달성하기 위하여 서로 관련되는 행정수단을 종합·조정함으로써 장래의 일정한 시점에 있어서 일정한 질서를 실현하기 위한 활동기준을 설정하는 것으로서 재량행위이므로, 재량권의 일탈·남용이 없는 이상 그 도시계획결정을 위법하다고 할 수 없다. 행정주체가 구체적인 도시계획을 입안·결정하는 경우 비교적 광범위한 계획재량을 갖고 있지만, 여기에는 도시계획에 관련된 자들의 이익을 공익과 사익에서는 물론, 공익 상호간과 사익 상호간에도 정당하게 비교·교량하여야 한다는 제한이 있으므로, 행정주체가 도시계획을 입안·결정하면서 이익형량을 전혀 하지 않거나 이익형량의 고려대상에 마땅히 포함시켜야 할 사항을 누락한 경우 또는 이익형량을 하였으나 정당성·객관성이 결여된 경우에는 그 행정계획결정은 재량권을 일탈·남용한 위법한 처분이라 할 수 있고, 또한 비례의 원칙상 그 행정목적을 달성하기 위한 수단은 목적달성에 유효·적절하고 또한 가능한 한 최소 침해를 가져오는 것이어야 하며 아울러 그 수단의 도입으로 인한 침해가 의도하는 공익을 능가해서는 안 된다.

[2] 행정청이 도시관리계획결정을 하면서 택지개발지구지정 바로 전에 건축허가를 받아 건축한 건물의 대지에 대하여, 용도지역을 생산농지지역에서 준주거지역으로 변경하면서 특혜적 개발이익을 향유하지 못하도록 주변의 준주거지역 내 다른 토지(건폐율 70% 이하, 용적률 500% 이하)와 달리 건폐율 40% 이하, 용

적률 100% 이하로 변경하는 처분을 한 사안에서, 주변 준주거지역 내 다른 토지와 차별적으로 건폐율, 용적률을 제한해야 할 뚜렷한 이유를 찾기 어렵고, 개발이익 향유를 억제하기 위하여 건폐율, 용적률을 특별히 제한할 수 있는 근거 규정이 없어, 위 처분이 재량권을 일탈·남용하여 위법하다고 한 사례.

CASE 15

● **[대법원 2005. 9. 9., 선고, 2003두5402, 판결]**

판시사항	도시개발사업의 공사 등이 완료되고 원상회복이 사회통념상 불가능하게 된 경우, 도시개발사업의 시행에 따른 도시계획변경결정처분과 도시개발구역지정처분 및 도시개발사업실시계획인가처분의 취소를 구할 법률상 이익이 있는지 여부(적극)

| 판결요지 | 도시개발사업의 시행에 따른 도시계획변경결정처분과 도시개발구역지정처분 및 도시개발사업실시계획인가처분은 도시개발사업의 시행자에게 단순히 도시개발에 관련된 공사의 시공권한을 부여하는 데 그치지 않고 당해 도시개발사업을 시행할 수 있는 권한을 설정하여 주는 처분으로서 위 각 처분 자체로 그 처분의 목적이 종료되는 것이 아니고 위 각 처분이 유효하게 존재하는 것을 전제로 하여 당해 도시개발사업에 따른 일련의 절차 및 처분이 행해지기 때문에 위 각 처분이 취소된다면 그것이 유효하게 존재하는 것을 전제로 하여 이루어진 토지수용이나 환지 등에 따른 각종의 처분이나 공공시설의 귀속 등에 관한 법적 효력은 영향을 받게 되므로, 도시개발사업의 공사 등이 완료되고 원상회복이 사회통념상 불가능하게 되었더라도 위 각 처분의 취소를 구할 법률상 이익은 소멸한다고 할 수 없다.

CASE 16

● **[서울행법 2005. 3. 23., 선고, 2004구합28532, 판결:항소]**

판시사항	[1] 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 일반상업지역으로 용도지역이 되어 있으나, 당초 상세계획에서 일반목욕장을 설치할 수 없도록 되어 있는 토지의 경우, 위 토지 위에 건축된 건물의 용도를 판매시설인 슈퍼마켓에서 1종 근린생활시설인 일반목욕장으로 변경할 수 있는지 여부(소극) [2] 건설교통부장관의 택지개발처리업무지침이 대외적으로 국민을 구속하는 효력을 가진다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 택지개발촉진법 제16조 제3항에 의하면, 택지개발사업이 준공된 지구에 대하여는 이미 고시된 실시계획에 포함된 상세계획으로 관리하여야 하고, 국토의계획및이용에관한법률 제54조에 의하면, 지구단위계획구역{구 도시계획법 부칙(2000. 1. 28.) 제7조 제1항에 의하여 상세계획을 지구단위계획으로 보게 되었다.} 안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하여야 하는바, 비록 목욕장 영업을 하기 위한 건물의 부지인 토지가 국토의계획및이용에관한법률에 의하여 일반상업지역으로 용도지역이 되어 있고, 일반상업지역에는 1종 근린생활시설인 일반목욕장을 설치할 수 있다고 하더라도, 당초 상세계획에 위 토지 상에 일반목욕장을 설치할 수 없도록 되어 있다면, 위 토지 위에 건축된 건물의 용도를 판매시설인 슈퍼마켓에서 1종 근린생활시설인 일반목욕장으로 변경할 수는 없다.

[2] 건설교통부장관의 택지개발처리업무지침이 택지개발촉진법과 그 하위법령에 근거하여 적법하게 제정되었고 그 세부내용에 따라 택지개발예정지구에 관한 상세계획결정이 이루어지고 그 결정내용이 공고까지 된 경우, 위 택지개발처리업무지침이 대외적으로 국민을 구속하는 효력을 가진다고 한 사례.

CASE 17

● **[대법원 2018. 3. 29., 선고, 2017다218246, 판결]**

판시사항	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조 제1항, 제4항, 제5항에 따라 행정청이 도시관리계획 결정에 따른 지형도면을 작성하여 일정한 장소에 비치한 사실을 관보·공보에 고시하고 그와 동시에 지형도면을 그 장소에 비치하여 일반인이 직접 열람할 수 있는 상태에 놓아둔 경우, 지형도면 자체를 관보·공보에 수록하지 않았더라도 지형도면의 고시가 적법하게 이루어진 것인지 여부(적극)

| 판결요지 | 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 국토계획법'이라 한다)이 도시관리계획 결정 후 지형도면을 작성하여 고시하도록 규정한 취지는 도시관리계획으로 토지이용제한을 받게 되는 토지와 그 이용제한의 내용을 명확히 공시하여 토지이용의 편의를 도모하고 행정의 예측가능성과 투명성을 확보하려는 데 있다. 여기에 국토교통부 '지역·지구 등의 지형도면 작성에 관한 지침' 제10조 제5항에 의하면, 도시관리계획 지형도면은 일반인이 지형도면을 열람하는 경우 개별 지번의 위치와 지번별 계획제한사항을 알 수 있도록 A1(594mm × 841mm) 규격의 용지에 작성·출력하도록 되어 있는 점, 한편 관보나 공보는 B5(182mm × 257mm) 또는 A4(210mm × 297mm) 규격으로 제작되어 지형도면을 그대로 수록하기가 어렵고, 만일 이를 축소하여 관보·공보에 수록하게 한다면 지형도면의 축척을 일정 비율로 규정한 취지가 무의미해지는 점 및 2013. 7. 16. 법률 제11922호로 개정된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조 제5항이 '토지이용규제 기본법' 제8조 제9항에 따라 지형도면 고시 내용을 국토이용정보체계 등 인터넷에 등재하도록 규정함으로써 일반인이 지형도면에 더욱 쉽게 접근할 수 있도록 제도를 보완한 점 등을 아울러 감안하여 보면, 구 국토계획법 제32조 제1항, 제4항, 제5항에 따라 행정청이 도시관리계획 결정에 따른 지형도면을 작성하여 일정한 장소에 비치한 사실을 관보·공보에 고시하고 그와 동시에 지형도면을 그 장소에 비치하여 일반인이 직접 열람할 수 있는 상태에 놓아두었다면 이로써 지형도면 고시가 적법하게 이루어진 것이라고 보는 것이 옳다.

CASE 18

● **[대법원 2009. 12. 24., 선고, 2007도1915, 판결]**

판시사항	[1] 종합병원에서 의무적 설치 시설인 시체실에 더하여 '장례의식에 필요한 각종 부대시설' 등을 추가하여 장례식장의 용도로 변경·사용하는 경우, 이러한 장례식장이 건축법령에서 말하는 종합병원의 '부속용도'에 해당하는지 여부(소극) [2] 증축 부분이 장례식장의 운영을 위한 부속시설인 식당(접객실)으로 증축되어 그러한 용도로만 사용되고 있다는 이유로, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 장례식장의 부속건축물로서 용도제한을 받는다고 본 원심의 판단을 수긍한 사례 [3] 피고인 등이 장례식장의 식당(접객실) 부분을 증축함에 있어 지방자치단체와 협의를 거쳤다거나 건설교통부에 관련 질의를 하였다고 하더라도, 형법 제16조의 법률의 착오에 있어서 '정당한 이유'가 있다고 볼 수 없다고 한 원심의 판단을 수긍한 사례

| 판결요지 | [1] 구 의료법(2006. 9. 27. 법률 제8007호로 개정되기 전의 것) 제3조, 제32조, 구 의료법 시행규칙(2008. 4. 11. 보건복지가족부령 제11호로 개정되기 전의 것) 제28조의2 [별표 2]의 규정에 의하면 종합병원의 경우 시체실의 설치가 의무화되어 있고, 구 건축법 시행령(2006. 5. 8. 대통령령 제19466호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항에 의하면 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 그 설치를 의무화하고 있는 시설의 용도는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 '부속용도'에 해당하므로, 종합병원의 의무적 설치 시설인 시체실의 용도는 종합병원의 부속용도에 해당한다고 할 것이나, 구 건축법(2006. 9. 27. 법률 제8014호로 개정되기 전의 것) 제2조, 구 건축법 시행령 제3조의4 [별표 1]의 규정에 의하면 '건축물의 용도'라 함은 건축물의 종류를 유사한 구조·이용목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말하고, 건축물의 종류를 분류함에 있어 의료시설은 병원(종합병원·병원·치과병원·한방병원·정신병원 및 요양소를 말한다), 격리병원(전염병원·마약진료소 기타 이와 유사한 것을 말한다), 장례식장으로 그 건축물의 용도가 명확히 구분되어 있으므로, 종합병원이라 하더라도 의무적 설치 시설인 시체실에 더하여 장례의식에 필요한 각종 부대시설(예식실, 분향소, 식당 등) 등을 추가하는 등으로 이를 장례식장의 용도로 변경·사용하는 경우에

는 더 이상 종합병원의 부속용도에 해당한다고 볼 수 없어, 종합병원이 아닌 경우와 마찬가지로 관련 법령에 따른 용도변경의 제한을 받는다.

[2] 당해 장례식장이 종합병원의 의무적 설치 시설인 시체실에 더하여 장례의식에 필요한 각종 부대시설인 예식실, 분향소, 식당 등을 갖추고 있으므로 종합병원의 '부속용도'에 해당한다고 볼 수 없고, 위 장례식장의 각종 부대시설 중 시체실, 예식실, 분향소 등 대부분은 상업지역 안에 위치하고 있으나, 증축 부분 1,081㎡는 제2종 일반주거지역 안에 위치하고 있고, 그 증축의 경위와 목적, 위치와 구조 및 용도 등에 비추어 장례식장 운영을 위한 부대시설인 식당(접객실)으로 증축되어 그러한 용도로만 사용되고 있는 장례식장의 부속건축물이라 할 것이어서, 그 용도에 관하여는 주된 건축물인 장례식장에 대한 건축제한에 따라야 할 것이므로, 장례식장의 건축이나 용도변경이 제한되는 제2종 일반주거지역 안에서 장례식장의 부속건축물에 해당하는 식당(접객실)을 건축하거나 그와 같은 용도로 변경하는 행위는, 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 등의 규정에 의한 용도제한을 위반하는 것이라는 원심의 판단을 수긍한 사례.

[3] 피고인 또는 충청남도가 장례식장의 식당(접객실) 부분을 증축함에 있어 홍성군과 그 증축에 관한 협의 과정을 거쳤고 건설교통부에 관련 질의도 했던 것으로 보이나, 홍성군과의 협의는 증축부분이 장례식장이 아닌 '병원'의 부속건물임을 전제로 한 것이고 그에 관한 건축물대장에의 기재나 사용승인 또한 마찬가지이며, 건설교통부의 질의회신도 종합병원의 경우 일반적으로 장례식장의 설치나 운영이 그 부속시설로서 허용된다는 취지가 아니라 종합병원에 입원한 환자가 사망한 경우 그 장례의식을 위한 시설의 설치는 부속용도로 볼 수 있다는 취지에 불과하므로, 위와 같은 협의나 질의를 거쳤다는 사정만으로 이 사건 장례식장의 설치·운영에 관하여 피고인이 자신의 행위가 죄가 되지 아니하는 것으로 오인하였거나 그와 같은 오인에 정당한 이유가 있었다고 할 수 없다고 본 원심의 판단을 수긍한 사례

CASE 19

● **[청주지법 2012. 1. 27., 선고, 2011가합4633, 판결 : 항소]**

판시사항	지방자치단체가 甲 주식회사의 주택건설사업에 대하여, 사업부지 내 도로를 폐지하고 인접 도로들을 잇는 도로를 개설하되 새로이 도로에 편입되는 사유지에 관하여 甲 회사가 토지보상금을 지급한 후 소유권을 지방자치단체에 무상귀속한다는 조건으로 사업계획을 승인한 사안에서, 위 사업승인조건이 당연무효라고 볼 수 없다고 한 사례

| 판결요지 | 지방자치단체가 甲 주식회사의 주택건설사업에 대하여, 사업부지 내에 있는 도로를 폐지하고 인접 도로들을 잇는 도로를 개설하되 새로이 도로에 편입되는 사유지에 관하여 甲 회사가 토지보상금을 지급한 후 소유권을 지방자치단체에 무상귀속한다는 조건으로 사업계획을 승인한 사안에서, 위 도로가 사업부지와 접해 있지 않더라도 甲 회사가 건설한 아파트 주민의 통행에 상당한 도움이 되고 있어서 甲 회사의 주택건설사업과 아무런 관련이 없다거나 위 사업에 불필요하다고 볼 수 없으므로, 위 사업승인조건을 부과한 것이 부당결부금지의 원칙, 비례의 원칙에 위배된다거나 재량권을 일탈·남용한 처분에 해당한다고 할 수 없고, 도로의 종류와 관련 법령의 취지 등에 비추어 지방자치단체가 도로개설비용을 부담하지 않는다고 하여 도로법 제67조, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조 제1항에 반한다고 할 수 없다는 등 이유로, 사업승인조건이 당연무효라고 볼 수 없다고 한 사례.

CASE 20

● **[대법원 2012. 10. 11., 선고, 2011두8277, 판결]**

판시사항	[1] 건물을 신축하려는 토지 중 일부가 구 건축법상 도시설계에서 '보차혼용통로'로 지정되어 건축허가에서 그 토지 중 일부를 보차혼용통로로 조성·제공하도록 하였는데, 그 후 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 지구단위계획에서 위 토지 부분이 보차혼용통로에서 제외되고 인근의 다른 곳이 도로예정지로 지정된 경우, 위 건축허가 중 보차혼용통로 제공에 관한 부분의 효력 [2] 건축허가 시 보차혼용통로를 조성·제공하도록 하는 것이 수익적 행정행위인 건축허가에 부가된 부담인지 여부(소극)

| 판결요지 | [1] 구 건축법(1997. 12. 13. 법률 제5450호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)상 도시설계지구로 지정되어 구체적인 도시설계가 수립되어 있던 지역이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다)의 지구단위계획구역으로 지정되고 그에 따른 지구단위계획까지 수립되었다면, 기존의 구 건축법상 도시설계는 국토계획법상 지구단위계획으로 변경된 것으로 보아야 한다. 다만 행정처분의 위법 여부는 행정처분이 행하여졌을 때의 법령과 사실상태를 기준으로 하여 판단해야 하고, 처분 후 법령의 개폐나 사실상태의 변동에 의하여 영향을 받지 않는 것이므로, 위와 같이 기존의 도시설계가 이후에 변경되었다고 하더라도, 특별한 사정이 없으면 그 도시설계에 기초하여 이루어진 구체적인 처분이 위법한 것으로 되거나 무효로 되는 것은 아니다. 따라서 건물을 신축하려는 토지 중 일부가 구 건축법상 도시설계에서 '보차혼용통로(보행 및 차량의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지 내에 조성하도록 지정된 통로)'로 지정되어 있던 관계로 건축허가에서 그 지정된 토지 중 일부를 보차혼용통로로 조성·제공하도록 하였다면, 그 후 국토계획법상 지구단위계획에서 위 토지 부분이 보차혼용통로에서 제외되고 인근의 다른 곳이 도로예정지로 지정되었다고 하여 곧바로 위 건축허가 중 보차혼용통로의 제공에 관한 부분이 효력을 잃게 된다거나 이미 조성·제공된 보차혼용통로를 더 이상 그 용도로 제공하지 않아도 된다고 볼 수는 없다.

[2] 건축허가 시 보차혼용통로를 조성·제공하도록 한 것은 "도시설계지구 안에

서는 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 건축물을 도시설계에 적합하게 건축하여야 한다."고 규정한 구 건축법(1997. 12. 13. 법률 제5450호로 개정되기 전의 것) 제61조 제1항의 규정에 따른 것일 뿐이지 수익적 행정행위인 건축허가에 부가된 부관으로서 부담이라고 할 수는 없으므로, 보차혼용통로를 조성·제공하도록 한 것이 기속행위나 기속재량행위에 붙은 부관이어서 무효라고 볼 것은 아니다.

CASE 21

● **[부산지법 2006. 8. 17., 선고, 2006구합1150, 판결 : 확정]**

판시사항	[1] 구 건축법에 의하여 미관지구 및 시설보호지구로 지정된 도시설계구역으로서 도시계획법 부칙 제7조 제1항에 의하여 지구단위계획구역으로 지정 간주된 지역의 지구단위계획 입안 · 결정 · 변경결정의 권한이 조례의 규정에 의하여 광역시장으로부터 구청장에게 적법하게 위임되었다고 한 사례 [2] 조례에 대한 법률의 위임의 정도 [3] 구 건축법에 의하여 미관지구 및 시설보호지구로 지정된 도시설계구역에 대한 지구단위계획의 입안 · 결정 · 변경결정의 권한을 구청장 · 군수에게 위임하는 내용의 지방자치단체의 도시계획조례가 구 도시계획법령이 예정하고 있는 위임의 범위와 한계를 넘은 것으로 볼 수 없다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 구 건축법(2000. 1. 28. 법률 제6247호로 개정되기 전의 것)에 의하여 미관지구 및 시설보호지구로 지정된 도시설계구역으로서 도시계획법 부칙(2000. 1. 28.) 제7조 제1항에 의하여 지구단위계획구역으로 지정 간주된 지역의 지구단위계획 입안·결정·변경결정의 권한이 조례의 규정에 의하여 광역시장으로부터 구청장에게 적법하게 위임되었다고 한 사례.

[2] 법률의 위임은 반드시 구체적, 개별적으로 한정된 사항에 관하여 행하여질 것이 요구되나, 조례의 제정권자인 지방의회는 선거를 통해서 그 지역적인 민주적 정당성을 지니고 있는 주민의 대표기관이고, 헌법이 지방자치단체에 대하여 포괄적인 자치권을 보장하고 있는 취지로 볼 때 조례제정권에 대한 지나친 제약

은 바람직하지 않으므로 조례에 대한 법률의 위임은 법규명령에 대한 법률의 위임과 같이 반드시 구체적으로 범위를 정하여 할 필요가 없으며 포괄적인 것으로 족하다.

[3] 구 건축법(2000. 1. 28. 법률 제6247호로 개정되기 전의 것)에 의하여 미관지구 및 시설보호지구로 지정된 도시설계구역에 대한 지구단위계획의 입안·결정·변경결정의 권한을 구청장·군수에게 위임하는 내용의 지방자치단체의 도시계획조례가 구 도시계획법령이 예정하고 있는 위임의 범위와 한계를 넘은 것으로 볼 수 없다고 한 사례.

CASE 22

● **[대법원 2017. 9. 12., 선고, 2017두45131, 판결]**

판시사항	[1] 주택건설 사업부지에 관한 선행 도시·군관리계획결정이 존재하지 않거나 그 결정에 하자가 있는 경우, 그것만으로 곧바로 주택건설사업계획 승인처분의 위법사유를 구성하는지 여부(원칙적 소극) [2] 구 주택법 제17조 제1항에 따라 인허가 의제대상이 되는 처분의 공시방법에 관한 하자가 있다는 사정이 주택건설사업계획 승인처분 자체의 위법사유가 될 수 있는지 여부(소극)

| 판결요지 | [1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제54조는 "지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 이처럼 국토계획법 자체에서 이미 도시·군관리계획의 수립이 건축물의 건축에 반드시 선행하여야 하는 것은 아님을 예정하고 있고, 주택건설사업계획 승인처분의 근거 법령은 사업부지에 관하여 도시·군관리계획결정이 먼저 발효되어 있을 것을 주택건설사업계획 승인처분의 요건으로 규정하고 있지 않다. 나아가 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것) 제17조 제1항에 의하면, 관계

행정기관과 협의를 거쳐 주택건설사업계획 승인처분이 있게 되면 협의의 대상이 된 지구단위계획결정 등 도시·군관리계획결정이 있었던 것으로 의제되므로, 선행 도시·군관리계획결정이 존재하고 있더라도 그 선행 결정은 그 범위 내에서 변경된 것으로 볼 수 있다.

따라서 사업부지에 관한 선행 도시·군관리계획결정이 존재하지 않거나 또는 그 결정에 관하여 하자가 있더라도, 특별한 사정이 없는 한 그것만으로는 곧바로 주택건설사업계획 승인처분의 위법사유를 구성한다고 볼 수는 없다.

[2] 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것) 제17조 제1항에 의하면, 주택건설사업계획 승인권자가 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 한하여 승인처분을 할 때에 인허가 등이 의제될 뿐이고, 각호에 열거된 모든 인허가 등에 관하여 일괄하여 사전협의를 거칠 것을 승인처분의 요건으로 하고 있지는 않다. 따라서 인허가 의제대상이 되는 처분의 공시방법에 관한 하자가 있더라도, 그로써 해당 인허가 등 의제의 효과가 발생하지 않을 여지가 있게 될 뿐이고, 그러한 사정이 주택건설사업계획 승인처분 자체의 위법사유가 될 수는 없다.

CASE 23

● **[대법원 2017. 8. 23., 선고, 2017두42453, 판결]**

판시사항	건축법 제19조 제2항에 따라 관할 행정청의 허가를 받거나 신고해야 하는 용도변경에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조를 위반한 경우, 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수 있는지 여부(적극) 및 건축법 제19조 제3항에 따라 건축물대장 기재 내용의 변경을 신청해야 하거나 임의로 용도변경을 할 수 있는 경우, '국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 지구단위계획에 맞지 아니한 용도변경'이라는 이유로 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수 있는지 여부(소극)

| 판결요지 | 건축법 제19조 제2항, 제3항, 제4항, 제7항, 제79조 제1항, 제80조 제1항, 건축법 시행령 제14조 제4항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제54조의 내용과 체계 및 취지를 종합하면, 건축법 제19조 제7항에 따라 국토계획법 제54조가 준용되는 용도변경 즉, 건축법 제19조 제2항에 따라 관할 행정청의 허가를 받거나 신고하여야 하는 용도변경의 경우에는 국토계획법 제54조를 위반한 행위가 곧 건축법 제19조 제7항을 위반한 행위가 되므로, 이에 대하여 건축법 제79조, 제80조에 근거하여 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수 있다. 그러나 국토계획법 제54조가 준용되지 않는 용도변경 즉, 건축법 제19조 제3항에 따라 건축물대장 기재 내용의 변경을 신청하여야 하는 경우나 임의로 용도변경을 할 수 있는 경우에는 국토계획법 제54조를 위반한 행위가 건축법 제19조 제7항을 위반한 행위가 된다고 볼 수는 없으므로 '국토계획법상 지구단위계획에 맞지 아니한 용도변경'이라는 이유만으로 건축법 제79조, 제80조에 근거한 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수는 없다.

CASE 24

● **[대법원 2006. 11. 9., 선고, 2006두1227, 판결]**

판시사항	[1] 건축허가권자가 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 그 허가신청을 거부할 수 있는지 여부(소극) [2] 지구단위계획구역 안에서의 건축이 그 지구단위계획에 적합하지 아니한 경우 그 건축허가를 거부할 수 있는지 여부(적극) [3] 지구단위계획에 의해 지적의 경계와 용도구분에 의한 경계가 달라지게 된 경우, 지구단위계획에 의해 타인 소유 토지의 취득이나 자기 소유 토지의 처분을 강제할 수 있는지 여부(소극) [4] 건축허가신청 반려처분이 토지소유자에게 다른 소유자의 연접한 토지에 대한 소유권이나 사용권의 취득을 사실상 강제하는 것이어서 지구단위계획의 내용이나 취지에 어긋나 위법하다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 건축허가권자는 건축허가신청이 건축법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 중대한 공익상의 필요가 없음에도 불구하고, 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다.

[2] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조, 건축법 제8조 제4항에 의하면 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하여야 하며, 건축허가권자는 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 그 건축하고자 하는 대지에 건축하는 것이 지구단위계획구역에 적합한지의 여부를 확인하도록 하고 있으므로, 건축허가권자는 지구단위계획구역 안에서의 건축이 그 지구단위계획에 적합하지 아니한 경우 그 건축허가를 거부할 수 있다.

[3] 지구단위계획에 의해 타인 소유 토지의 취득이나 자기 소유 토지의 처분을 강제할 수는 없으므로 지구단위계획에 의해 지적의 경계와 용도구분에 의한 경계가 달라지게 되었다 하더라도 그 지구단위계획의 내용이나 취지가, 각 지정된 용도에 맞추어 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하라는 범위를 넘어

서, 토지소유자에게 부정형으로 되어 있는 지적 경계를 지구단위계획에서 정한 장방형의 용도구분의 경계와 일치시켜야 한다거나 기타 사용권의 취득을 강제하는 것이라고 볼 수는 없다.

[4] 건축허가신청 반려처분이 토지소유자에게 연접한 다른 소유자의 토지에 대한 소유권이나 사용권 취득을 사실상 강제하는 것이어서 지구단위계획의 내용이나 취지에 어긋나 위법하다고 한 사례.

CASE 25

● **[수원지법 2018. 4. 24., 선고, 2017구합69190, 판결 : 항소]**

판시사항	출소자를 포함한 갱생보호대상자들의 사회복귀를 지원하는 법무부 산하 공공기관인 한국법무보호복지공단이 보호대상자 지원업무를 실시하기 위한 교육연구시설의 건축허가를 신청하였으나 관할 시장이 도시계획위원회 심의 결과에 따라 위 신청을 반려하는 처분을 한 사안에서, 위 처분은 달성하고자 하는 공익보다 한국법무보호복지공단이 입게 될 불이익이 훨씬 크므로 비례의 원칙에 위반하여 재량권을 일탈·남용한 위법이 있다는 이유로 취소되어야 한다고 한 사례

| 판결요지 | 출소자를 포함한 갱생보호대상자들의 사회복귀를 지원하는 법무부 산하 공공기관인 한국법무보호복지공단이 보호대상자 지원업무를 실시하기 위한 교육연구시설의 건축허가를 신청하였으나 관할 시장이 도시계획위원회 심의 결과에 따라 위 신청을 반려하는 처분을 한 사안이다.

위 건축허가 신청에 대하여 도시계획위원회의 심의를 반드시 거칠 필요는 없으나 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 같은 법 시행령에서 일정한 개발행위에 대해서 도시계획위원회의 심의를 반드시 거치도록 규정한 것을 그에 해당하지 않는 개발행위에 대해서 도시계획위원회 심의를 금지하는 취지로 볼 수 없는 점 등에 비추어, 위 처분에 앞서 도시계획위원회의 심의를 거친 것에 절차적 위법이 있다고 볼 수 없지만, 위 건물의 존재로 마을의 교통이나 주차공간을 혼잡하게 할 우려가 있다고 단정하기 어려운 점, 주민설명회를 개최하지 못하였고 인

근 주민들이 위 건물을 '구금시설 보호대상자(출소) 교육시설'로서 혐오시설 등이라는 이유로 반대하고 있으나 주민설명회는 법령에서 요구하는 절차가 아니고 인근 주민들의 반대 자체가 건축허가 여부를 판단할 때 적법한 기준이 될 수 없는데 위 시설의 설치로 인근 주민이나 주변 환경에 어떠한 구체적인 위해를 미칠지 알 수 있는 증거가 없는 점 등에 비추어, 위 처분은 달성하고자 하는 공익보다 한국법무보호복지공단이 입게 될 불이익이 훨씬 크므로 비례의 원칙을 위반하여 재량권을 일탈·남용한 위법이 있다는 이유로 취소되어야 한다고 한 사례이다.

CASE 26

● **[대법원 2017. 3. 15., 선고, 2016두55490, 판결]**

판시사항	[1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이 정한 용도지역 안에서의 건축허가 요건에 해당하는지 여부가 행정청의 재량판단의 영역에 속하는지 여부(적극) 및 그에 대한 사법심사의 대상과 판단 기준 [2] 환경의 훼손이나 오염을 발생시킬 우려가 있는 개발행위에 대한 행정청의 허가와 관련하여 재량권의 일탈·남용 여부를 심사하는 방법 / 그 심사 및 판단에서 고려해야 할 사항 / 이때 행정청의 당초 예측이나 평가와 일부 다른 내용의 감정의견이 제시되었다는 사정만으로 행정청의 판단을 위법하다고 할 수 있는지 여부(소극)

| 판결요지 | [1] 건축법 제11조 제1항, 제5항 제3호, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제56조 제1항 제1호, 제2호, 제58조 제1항 제4호, 제3항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제56조 제1항 [별표 1의2] '개발행위허가기준' 제1호 (라)목 (2)를 종합하면, 국토계획법이 정한 용도지역 안에서의 건축허가는 건축법 제11조 제1항에 의한 건축허가와 국토계획법 제56조 제1항의 개발행위허가의 성질을 아울러 갖는데, 개발행위허가는 허가기준 및 금지요건이 불확정개념으로 규정된 부분이 많아 그 요건에 해당하는지 여부는 행정청의 재량판단의 영역에 속한다. 그러므로 그에 대한 사법심사는 행정청의 공익

판단에 관한 재량의 여지를 감안하여 원칙적으로 재량권의 일탈이나 남용이 있는지 여부만을 대상으로 하고, 사실오인과 비례·평등의 원칙 위반 여부 등이 그 판단 기준이 된다.

[2] 환경의 훼손이나 오염을 발생시킬 우려가 있는 개발행위에 대한 행정청의 허가와 관련하여 재량권의 일탈·남용 여부를 심사할 때에는, 해당지역 주민들의 토지이용실태와 생활환경 등 구체적 지역 상황과 상반되는 이익을 가진 이해관계자들 사이의 권익 균형 및 환경권의 보호에 관한 각종 규정의 입법 취지 등을 종합하여 신중하게 판단하여야 한다. 그러므로 그 심사 및 판단에는, 우리 헌법이 "모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가와 국민은 환경보전을 위하여 노력하여야 한다."라고 규정하여(제35조 제1항) 환경권을 헌법상 기본권으로 명시함과 동시에 국가와 국민에게 환경보전을 위하여 노력할 의무를 부과하고 있는 점, 환경정책기본법은 환경권에 관한 헌법이념에 근거하여, 환경보전을 위하여 노력하여야 할 국민의 권리·의무와 국가 및 지방자치단체, 사업자의 책무를 구체적으로 정하는 한편(제1조, 제4조, 제5조, 제6조), 국가·지방자치단체·사업자 및 국민은 환경을 이용하는 모든 행위를 할 때에는 환경보전을 우선적으로 고려하여야 한다고 규정하고 있는 점(제2조), '환경오염 발생 우려'와 같이 장래에 발생할 불확실한 상황과 파급효과에 대한 예측이 필요한 요건에 관한 행정청의 재량적 판단은 내용이 현저히 합리성을 결여하였다거나 상반되는 이익이나 가치를 대비해 볼 때 형평이나 비례의 원칙에 뚜렷하게 배치되는 등의 사정이 없는 한 폭넓게 존중될 필요가 있는 점 등을 함께 고려하여야 한다. 이 경우 행정청의 당초 예측이나 평가와 일부 다른 내용의 감정의견이 제시되었다는 등의 사정만으로 쉽게 행정청의 판단이 위법하다고 단정할 것은 아니다.

CASE 27

● **[대법원 2016. 8. 24., 선고, 2016두35762, 판결]**

판시사항	국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 건축물의 건축에 관한 개발행위허가가 의제되는 건축허가신청이 국토의 계획 및 이용에 관한 법령이 정한 개발행위허가기준에 부합하지 아니하는 경우, 허가권자가 이를 거부할 수 있는지 여부(적극) 및 이는 건축법 제16조 제3항에 의하여 개발행위허가의 변경이 의제되는 건축허가사항의 변경허가에서도 마찬가지인지 여부(적극)

| 판결요지 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다) 제56조 제1항, 제57조 제1항, 제58조 제1항 제4호, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하 '국토계획법 시행령'이라고 한다) 제51조 제1항 제1호, 제56조 제1항 [별표 1의2] 제1호 (라)목, 제2호 (가)목, 건축법 제11조 제1항, 제5항 제3호, 제12조 제1항의 규정 체제 및 내용 등을 종합해 보면, 건축물의 건축이 국토계획법상 개발행위에 해당할 경우 그에 대한 건축허가를 하는 허가권자는 건축허가에 배치·저촉되는 관계 법령상 제한 사유의 하나로 국토계획법령의 개발행위허가기준을 확인하여야 하므로, 국토계획법상 건축물의 건축에 관한 개발행위허가가 의제되는 건축허가신청이 국토계획법령이 정한 개발행위허가기준에 부합하지 아니하면 허가권자로서는 이를 거부할 수 있고, 이는 건축법 제16조 제3항에 의하여 개발행위허가의 변경이 의제되는 건축허가사항의 변경허가에서도 마찬가지이다.

CASE 28

● **[서울행법 2009. 4. 9., 선고, 2009구합1693, 판결 : 항소]**

판시사항	[1] 건축법상의 건축신고가 행정청의 수리를 요하는 신고로서 이를 거부하는 것이 항고소송의 대상이 되는 처분인 경우 [2] 공익상의 필요가 인정되는 특별한 경우, 건축허가권자가 법규상 명문의 근거 없이 건축허가를 하지 않거나 건축신고수리를 거부할 수 있는지 여부(적극) [3] 전용 주거지역 내에 위치한 폭 6m의 아스팔트 포장이 된 통행로 위에 건축물을 신축하는 내용의 건축신고를 반려한 사안에서, 건축신고를 반려한 처분에 재량권을 일탈·남용한 위법이 없다고 판단한 사례

| 판결요지 | [1] 일반적으로 건축법상의 건축신고는 행정청의 수리를 요하지 아니하여 그 신고가 행정청에 도달된 때에 효력을 발생하는 것이고, 만일 행정청이 실체적 사유에 기하여 그 신고수리를 거부하였다고 하더라도 그 거부처분이 신고인의 법률상 지위에 직접적으로 아무런 법률적 변동을 일으키지 아니하므로 항고소송의 대상이 되는 행정처분은 아니다. 다만, 건축신고시 건축법 제14조 제1항, 제11조 제5항에 따라 이른바 건축법상의 집중효(건축허가 내지 신고로 인하여 건축법 제11조 제5항 각 호에 정한 허가 또는 인가 등을 받은 것으로 의제하는 효력을 말한다)가 발생하는 경우에는 그 건축신고는 행정청의 수리를 요하는 신고로 봄이 타당하고, 따라서 그 신고를 거부하는 행위는 항고소송의 대상이 되는 처분이다.

[2] 건축법 제14조 제1항, 제11조 제5항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항, 제58조 제1항 제4호 등에 의하면 건축허가권자는 건축물을 건축하거나 토지의 형질을 변경하는 것이 주변지역의 토지이용실태 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 경우에 한하여 건축허가 또는 건축신고수리를 하여야 하고, 또 관계 법령이 정한 제한 사유에 해당하지 않는다고 하더라도 공익상의 필요가 인정되는 특별한 경우에는 법규상 명문의 근거가 없어도 건축허가를 하지 아니하거나 건축신고수리를 거부할 수도 있다.

[3] 전용 주거지역 내에 위치한 폭 6m의 아스팔트 포장이 된 통행로 위에 건축

물을 신축하는 내용의 건축신고를 반려한 사안에서, 토지 소유자들이 자신들의 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로로 수십년 이상 일반 공중의 교통 또는 통행에 제공되고 있는 점 등에 비추어, 건축신고로 지어질 건축물이 주변지역 및 위 토지의 이용실태 등 주변환경과 조화를 이룬다고 보기 어렵고, 위 토지가 사실상의 도로로 상당한 기간 사용되어 이용상황이 고착화된 이상 그 지상에 건물이 신설됨으로써 통행을 막지 않도록 하여야 할 공익상의 필요도 있다는 이유로, 건축신고를 반려한 것에 재량권을 일탈·남용한 위법이 없다고 판단한 사례.

CASE 29

● **[서울행법 2007. 10. 5., 선고, 2007구합17601, 판결 : 항소]**

판시사항	다세대주택 신축을 위한 건축허가신청 토지가 비록 구청장이 고시한 제한공고상의 허가제한구역 대상토지에 포함되지는 않지만, 위 허가신청 토지 일대에서 진행중인 도시·주거환경정비사업의 시행으로 인한 중대한 공익상의 필요에 따라 건축허가신청을 반려한 것은 적법한 처분이라고 판단한 사례

| 판결요지 | 다세대주택 신축을 위한 건축허가신청인들의 허가신청 토지가 비록 구청장이 고시한 제한공고상의 허가제한구역 대상토지에 포함되지는 않지만, 위 허가신청 토지 일대는 노후주택이 밀집하고, 공공시설의 부족에 따라 정비사업으로 인한 주거환경개선이 요구되고, 재정비촉진사업 검토지역에 포함되어 조만간 뉴타운 지구 등 도시·주거환경정비계획사업지역에 포함될 가능성이 높은 점, 이러한 상황에서 기존 건축물의 세대수를 증가시키는 건축허가신청이 받아들여질 경우 연쇄적으로 정비사업으로 신축될 아파트분양권 등을 목적으로 동종의 건축허가신청이 남발되어 불량주택을 개발하여 주거환경을 개선하고자 하는 도시관리계획사업의 공익적 취지가 몰각되고, 기존 사업지구 내에서 오래전부터 거주해 오던 주민들의 사업비 부담이 증가하는 등 사업시행 자체에도 중대한 지장을 초래할 개연성이 높은 점, 신청인들이 비록 건축허가를 받더라도 허가신청지 일대가 도시·주거환경정비계획으로 지정·고시되고 이를 근거로 정비사업이 진행될 경우 신축한 건축물들은 철거될 가능성이 높아 신청인들의 건축비 등 불필요한 자원

낭비가 초래된다는 점 등을 종합하면, 신청인들의 건축허가신청을 반려한 것은 공익과 사익의 정당한 형량에 따른 적법한 처분이라고 판단한 사례.

CASE 30

● **[대법원 2009. 6. 25., 선고, 2006다18174, 판결]**

판시사항	[1] 행정처분에 붙인 부담인 부관이 무효가 되면 그 부담의 이행으로 한 사법상 법률행위도 당연히 무효가 되는지 여부(소극) 및 행정처분에 붙인 부담인 부관이 제소기간 도과로 불가쟁력이 생긴 경우에도 그 부담의 이행으로 한 사법상 법률행위의 효력을 다툴 수 있는지 여부(적극) [2] 구 도시 및 주거환경정비법 시행 전 사업계획승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 위 법 시행 후 정비사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 등 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 계약을 체결하는 경우, 위 법 제65조 제2항 후단이 적용되는지 여부(적극) [3] 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단을 위반하여 사업시행자가 국가 또는 지방자치단체와 체결한 매매계약 등의 효력(무효) [4] 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결한 계약을 유효로 볼 수 있는지 여부(소극) [5] 매매계약 체결 당시 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 확정되지 않았다거나 용도폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로, 무상양도되어야 할 용도폐지 정비기반시설을 유상으로 매수하도록 하는 매매계약이 유효로 되는지 여부(소극) [6] 주택재건축사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설에 관하여 사업시행자가 지방자치단체와 매매계약을 체결하면서 상대방에게 어떠한 신의를 공여하였거나 혹은 객관적으로 보아 상대방이 정당한 신의를 가졌다고 보기 어렵다는 등의 이유로, 그 매매계약이 구 도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후단을 위반하여 무효라는 주장이 신의칙에 반하지 않는다고 한 사례

| 판결요지 | [1] 행정처분에 부담인 부관을 붙인 경우 부관의 무효화에 의하여 본체인 행정처분 자체의 효력에도 영향이 있게 될 수는 있지만, 그 처분을 받은 사람이 부담의 이행으로 사법상 매매 등의 법률행위를 한 경우에는 그 부관은 특별한 사정이 없는 한 법률행위를 하게 된 동기 내지 연유로 작용하였을 뿐이므로 이는 법률행위의 취소사유가 될 수 있음은 별론으로 하고 그 법률행위 자체를 당연히 무효화하는 것은 아니다. 또한, 행정처분에 붙은 부담인 부관이 제소기간의 도과로 확정되어 이미 불가쟁력이 생겼다면 그 하자가 중대하고 명백하여 당연 무효로 보아야 할 경우 외에는 누구나 그 효력을 부인할 수 없을 것이지만, 부담의 이행으로서 하게 된 사법상 매매 등의 법률행위는 부담을 붙인 행정처분과는 어디까지나 별개의 법률행위이므로 그 부담의 불가쟁력의 문제와는 별도로 법률행위가 사회질서 위반이나 강행규정에 위반되는지 여부 등을 따져보아 그 법률행위의 유효 여부를 판단하여야 한다.

[2] 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것) 시행 전에 사업계획승인을 받은 재건축사업의 민간 사업시행자가 같은 법 시행 후 정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 양도 또는 귀속에 관하여 국가 또는 지방자치단체 사이에 계약을 체결하는 경우에는 같은 법 제65조 제2항 후단이 적용된다.

[3] 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것) 제65조 제2항 후단 규정의 입법 취지에 비추어 보면, 이는 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 용도폐지될 정비기반시설의 무상양도를 강제하는 강행규정이므로, 위 규정을 위반하여 사업시행자와 국가 또는 지방자치단체 간에 체결된 매매계약 등은 무효이다.

[4] 정비기반시설의 무상양도 및 무상귀속 여부는 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것) 제65조 제2항에 의하여 결정되는 것으로서, 같은 조 제3항은 인가청으로 하여금 이해관계의 조정을 위하여 미리 관리청의 의견을 듣도록 규정한 것에 불과하고, 같은 조 제4항도 제1항 및 제2항의 규정에 의하여 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공 전에 관리청에 통지하도

록 하는 절차적 규정이므로, 같은 조 제3항, 제4항의 절차를 거치지 않았다고 하여 용도폐지되는 정비기반시설이 무상양도의 대상이 되지 않는다고 볼 수는 없고, 그러한 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 같은 조 제2항을 위반하여 체결된 계약을 유효로 볼 것은 아니다.

[5] 매매계약의 목적물과 대금은 반드시 매매계약 체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 사후에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정해져 있으면 충분하므로, 민간 사업시행자에 의하여 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 매매계약 체결 당시 아직 확정되지 않았다 하더라도 이를 추후 특정할 수 있는 방법과 기준을 정하여 매매계약을 체결하면 되고, 민간 사업시행자가 용도가 폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권을 취득할 필요가 있다면 위와 같이 향후 설치비용을 특정할 수 있는 방법과 기준을 정하여 그에 상응하는 금액을 매매대금에서 공제하는 방법 등으로 매매계약을 체결하여 점유·사용권을 취득하는 것이 얼마든지 가능하다. 그러므로 매매계약 체결 당시 새로 설치될 정비기반시설의 설치비용이 확정되지 않았다거나 용도가 폐지될 정비기반시설에 대한 점유·사용권의 취득이 필요하다는 사정만으로, 민간 사업시행자에게 무상양도되어야 할 용도폐지 정비기반시설을 민간 사업시행자로 하여금 국가나 지방자치단체로부터 유상으로 매수하도록 하는 내용의 매매계약이 유효로 될 수는 없다.

[6] 주택재건축사업의 시행으로 용도폐지되는 공공시설에 관하여 사업시행자가 지방자치단체와 매매계약을 체결하면서 상대방에게 어떠한 신의를 공여하였거나 혹은 객관적으로 보아 상대방이 정당한 신의를 가졌다고 보기 어렵다는 등의 이유로, 그 매매계약이 구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되기 전의 것) 제65조 제2항 후단을 위반하여 무효라는 주장이 신의칙에 반하지 않는다고 한 사례.

CASE 31

● **[대법원 2014. 11. 27., 선고, 2013두16111, 판결]**

판시사항	[1] 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우 행위제한에 관한 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 제3항의 해석 및 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸치는 경우 용도지역별 건축물의 용도제한에 관하여 건축법 제54조 제3항 본문이 적용되는지 여부(소극) [2] 건축허가가 용도지역별 건축물의 용도 제한에 적합한지 판단하는 기준 및 건축주가 적법한 용도변경 절차를 거치지 않고 허가받은 용도 이외의 다른 용도로 사용하는 경우 건축허가가 소급해서 위법해지는지 여부(소극) [3] 수익적 행정처분을 취소할 수 있는 경우 / 수익적 행정처분의 하자가 당사자의 사실은폐나 기타 사위의 방법에 의한 신청행위에 기인한 경우, 당사자의 처분에 관한 신뢰이익을 고려해야 하는지 여부(소극) 및 당사자의 사실은폐나 기타 사위의 방법에 의한 신청행위가 있었는지 판단하는 기준

| 판결요지 | [1] 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2012. 2. 1. 법률 제11292호로 개정되기 전의 것, 이하 '국토계획법'이라고 한다) 제84조 제3항 본문은 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우 그 대지 중 용도지역 등에 있는 부분의 규모 및 용도지역별 면적과 관계없이 녹지지역에 대해서만 녹지지역에 관한 행위 제한 규정을 적용하도록 함으로써 녹지지역의 훼손을 최소화하기 위한 것으로 보인다. 이러한 규정의 입법 취지 및 문언에 의할 때 위 조항은 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우 용도지역 등 경계선을 기준으로 녹지지역에 대하여는 녹지지역에 관한 행위 제한 규정이 적용되고, 다른 용도지역 등에 대하여는 해당 용도지역 등에 관한 행위 제한 규정이 적용된다는 의미로 해석하는 것이 타당하다.

한편 건축법 제54조 제3항 본문에서는 "대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다."라고 규정하고 있으나, 용도지역별 건축물의 용도 제한에 대하여는 건축법이 아니라 국토계획법이 규율하고 있으므로, 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸치는 경우 용도지역별 건축물의 용도 제한에

관하여는 건축법 제54조 제3항 본문이 적용되지 아니한다.

[2] 건축허가가 용도지역별 건축물의 용도 제한에 적합한지는 허가된 건축물의 용도가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 그 시행령, 건축법 시행령, 도시계획조례 등의 관련 규정에 의하여 허용되는 용도인지 여부에 의하여 정해지는 것이지, 건축주가 나중에 신축한 건축물을 허가받은 용도 이외의 다른 용도로 사용할 의도나 가능성이 있는지 여부에 의하여 좌우되는 것이 아니고, 건축주가 적법한 용도변경 절차를 거치지 않고 허가받은 용도 이외의 다른 용도로 사용하더라도 무단 용도변경이 문제 될 뿐, 건축허가가 소급해서 위법해지는 것은 아니다.

[3] 행정행위를 한 처분청은 그 행위에 하자가 있는 경우에는 별도의 법적 근거가 없더라도 스스로 이를 취소할 수 있고, 다만 수익적 행정처분을 취소할 때에는 이를 취소하여야 할 공익상의 필요와 취소로 인하여 당사자가 입게 될 기득권과 신뢰보호 및 법률생활 안정의 침해 등 불이익을 비교·교량한 후 공익상의 필요가 당사자가 입을 불이익을 정당화할 만큼 강한 경우에 한하여 취소할 수 있으며, 나아가 수익적 행정처분의 하자가 당사자의 사실은폐나 기타 사위의 방법에 의한 신청행위에 기인한 것이라면 당사자는 처분에 의한 이익이 위법하게 취득되었음을 알아 취소가능성도 예상하고 있었다 할 것이므로, 그 자신이 처분에 관한 신뢰이익을 원용할 수 없음은 물론 행정청이 이를 고려하지 아니하였더라도 재량권의 남용이 되지 아니한다. 한편 당사자의 사실은폐나 기타 사위의 방법에 의한 신청행위가 있었는지 여부는 행정청의 상대방과 그로부터 신청행위를 위임받은 수임인 등 관계자 모두를 기준으로 판단하여야 한다.

❷ 헌재결정례

CASE 1

● **[전원재판부 2014헌바177, 2015. 2. 26.]**

판시사항	가. 행정청이 아닌 사업주체가 새로이 설치한 공공시설이 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되도록 구 주택건설촉진법(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 개정되고, 2003. 5. 29. 법률 제6916호로 전부개정되기 전의 것) 제33조 제8항 중 '공공시설의 귀속에 관하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항 전단 및 제99조 중 제65조 제2항 전단에 관한 부분'을 준용하는 부분(이하 '심판대상조항' 이라 한다)이 과잉금지원칙에 위배하여 청구인의 재산권을 침해하는지 여부(소극) 나. 심판대상조항이 평등원칙에 위배되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 심판대상조항은 사업주체가 새로이 설치한 공공시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속시킴으로써 공공시설의 설치와 관련한 공적 부담에 있어 형평성을 확보하고, 공공시설의 원활한 확보를 꾀함과 동시에 공공의 이용에 적합하도록 공공시설의 효율적인 유지·관리를 도모하여 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함에 그 취지가 있으므로 목적의 정당성이 인정된다. 사업주체가 설치한 공공시설의 소유권을 바로 국가 또는 지방자치단체에 귀속하게 하면 이를 보다 효율적으로 유지·관리하면서 널리 공공의 이익에 제공할 수 있으므로, 이러한 입법수단은 입법목적을 달성하기 위한 효과적인 수단이다. 무상귀속의 대상이 된 공공시설과 그 부지는 이미 공공시설로 용도가 지정되어 그 범위 내에서만 사용·수익이 가능할 뿐, 임의처분조차 사실상 제한을 받는다는 점에서 그 효용가치가 현저히 감소된 재산권인데, 심판대상조항에 의하여 공공시설의 사전확보와 효율적인 유지·관리가 가능해진다는 점에서, 심판대상조항은 가능한 최소한의 범위에서 재산권의 사회적 제약을 도모하는 것으로서 침해의 최소성원칙에 반하지 않고, 공공시설의 무상귀속으로 침해받는 사익보다는 이를 통해 달성하려는 공익이 훨씬 크다고 할 것이므로 법익균형성도 갖추었다. 따라서 심판대상조항이 과잉금지원칙에 위배하여 청구인의 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

나. 청구인이 주장하는 공공시설 무상귀속에 대한 보상 여부는 행정청과의 협의 내용 등에 따라 달라지는 것이지 심판대상조항으로 인하여 보상 여부에 관한 차별이 발생하는 것이 아니므로, 심판대상조항이 평등원칙에 위배된다고 할 수 없다.

CASE 2

● **[전원재판부 2014헌바156, 2015. 3. 26.]**

판시사항	가. 개발행위로 용도폐지되는 공공시설을 사업주체에게 무상양도할 수 있도록 규정하고 있는 구 주택법(2010. 4. 5. 법률 제10237호로 개정되고, 2012. 1. 26. 법률 제11243호로 개정되기 전의 것) 제30조 제1항 중 '공공시설의 귀속에 관하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항 후단 및 제99조 중 제65조 제2항 후단에 관한 부분'을 준용하는 부분(이하 '심판대상조항'이라 한다)이 명확성원칙에 위배되는지 여부(소극) 나. 심판대상조항이 평등원칙에 위배되는지 여부(소극) 다. 심판대상조항이 사업주체의 재산권 등을 침해하는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 심판대상조항은 공용수용에 따른 보상의 성격을 가지는 것이 아니라, 경우에 따라 공공시설의 설치에 소요되는 비용부담의 형평 등을 고려하여 입법자가 재량으로 정할 수 있도록 규정한 시혜적 입법에 해당한다. 심판대상조항은 무상양도의 대상 및 범위를 한정하고 있어 그 기준을 이미 어느 정도 규정하고 있고, 관련조항들 및 입법취지를 고려하면 무상양도 여부의 결정을 행정청이 어떻게 할 것인지 어느 정도 예측이 가능하므로 명확성원칙에 위배된다고 볼 수 없다.

나. 사업주체가 국가 등이 아닌 경우는 비용부담의 주체, 그 사업의 공공성 등에 현저한 차이가 있고, 국가 등이 아닌 사업주체는 이익을 얻기 위하여 수익성이 있다고 판단한 주택건설사업을 시행하는 것으로 일반적으로 그러한 주택건설사업의 시행으로 상당한 이익을 얻는 점 등을 고려하면, 입법자가 국가 등인 사업주체에게 많은 혜택을 부여하는 것이 입법자에게 허용되는 재량의 범위를 벗어나 현저하게 합리성이 결여되었다고 보기 어렵다. 주택법과 '도시 및 주거환경

정비법'은 그 목적, 사업주체의 지위, 사업의 공공성, 행정청의 관여 정도, 사업시행절차 등에서 중요한 차이가 있으므로, 입법자가 이와 같은 차이들을 고려하여 사업의 시행으로 인하여 용도폐지되는 공공시설의 무상양도와 관련하여 주택법상 사업주체를 도시정비법상 사업시행자와 달리 취급하고 있다 하더라도 입법자에게 허용되는 재량의 범위를 벗어나 현저하게 합리성이 결여되었다고 보기 어렵다. 따라서 심판대상조항은 평등원칙에 위반되지 않는다.

다. 심판대상조항은 사업주체가 주택건설사업의 시행을 위하여 기존 공공시설의 부지를 확보하여야 하는 비용을 보전받을 수 있도록 하는 시혜적 규정에 불과하므로, 이로 인하여 청구인들의 재산권 등 기본권이 제한된다고 볼 수 없다.

CASE 3

● **[전원재판부 2011헌바12, 2012. 3. 29.]**

판시사항	'도시 및 주거환경정비법'(2002. 12. 30. 법률 제6852호로 제정된 것, 이하 '도시정비법'이라 한다) 제65조 제2항의 '정비사업의 시행으로 인하여 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설' 중 제2호 제4호의 '도로' 부분(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)이, 그 도로에 사실상의 현황도로가 포함되는지 여부와 관련하여 명확성원칙에 위반되는지 여부(소극)

| 결정요지 | '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(이하 '국토계획법'이라 한다) 제2조 제4호 다목과 라목 및 제11호, 도시정비법의 입법목적 등에 비추어보면, 도시정비법 제65조 제2항에서 정한 '사업시행자에게 무상으로 양도되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설'은 정비사업시행 인가 이전에 이미 국토계획법에 의하여 도시관리계획으로 결정되어 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 기반시설을 의미한다고 해석된다. 도시정비법 제65조 제2항은 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치하는 정비기반시설이 무상으로 귀속되는 주체를 '그 시설을 관리할' 국가 또는 지방자치단체로 정하고, 사업시행자에게 무상으로 양도되는 기존의 정비기반시설도 정비사업의 시행으로 인하여 '용도가 폐지되는' 시설로

정하고 있으므로, 이 경우의 정비기반시설 중 '도로'는 국가 또는 지방자치단체의 관리와 용도폐지절차를 전제로 한다. 이렇듯 이 사건 법률조항을 국토계획법과 도로법 등 관련 조항들과의 상호관계와 그 문언에 따라 유기적 · 체계적으로 해석하면, 이 사건 법률조항에서 정하는 정비기반시설인 도로는 국토계획법 등 법령에 의하여 설치된 도로를 말하고, 사실상 도로로 이용되는 현황도로는 이에 포함되지 않는다는 점을 알 수 있으므로, 이 사건 법률조항은 명확성원칙에 위반되지 아니한다.

CASE 4

● **[전원재판부 2010헌바431, 2013. 2. 28.]**

판시사항	가. 개발사업의 인가 전에 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 그 변경 전에 취득한 토지에 대한 개발부담금의 부과개시시점을 개발사업인가 등을 받은 날 이전으로 소급하는 내용의 개발이익환수에 관한 법률(2008. 3. 28. 법률 제9045호로 개정된 것) 제9조 제1항 단서 제1호(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)가 포괄위임금지원칙에 위배되는지 여부(소극) 나. 이 사건 법률조항이 청구인의 재산권을 침해하는지 여부(소극) 다. 이 사건 법률조항이 토지의 취득일 이후 토지 이용 계획이 변경되지 아니한 토지의 소유자에 비하여 토지 이용 계획이 변경된 토지의 소유자를 차별취급함으로써 평등원칙에 위배되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. (1) 이 사건 법률조항 중 단서 제1호 본문 부분의 경우, 토지 이용 계획은 경제 · 사회적 발전과 더불어 다양한 목적의 지역 · 지구 등이 신설되거나 변경, 해제됨으로써 그 내용이 매우 복잡 · 다양하므로 법률에서 토지 이용 계획이 변경된 경우에 해당하는 모든 사항을 구체적으로 정하기가 곤란할 뿐만 아니라 국가의 토지 정책 또한 수시로 변경될 가능성이 많으므로 이를 하위법령에 위임할 필요성이 인정되고, 개발부담금제도의 취지 및 이 사건 법률조항의 입법목적, 관련조항들을 유기적 · 체계적으로 종합하면, 대통령령으로 정할 '토지 이용 계획 등이 변경된 경우'라 함은 토지 이용 계획의 변경으로 인하여 토지이용규제

가 완화됨으로써 불로소득적인 개발이익이 발생하는 경우로서 투기 등으로 토지의 효율적 이용을 저해할 우려가 있거나, 개발이익을 토지소유자에게 전속시키기 보다는 그 일부를 사회 전체로 환원시키는 것이 바람직한 것으로 인정되는 경우임을 누구라도 어렵지 않게 예측할 수 있으므로 포괄위임금지원칙에 위배되지 아니한다.

(2) 이 사건 법률조항 중 "토지 취득일로부터 2년 이상이 지난 후 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"에서의 '대통령령으로 정하는 경우'는 '토지 취득일로부터 2년 이상이 지난 후 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 등'이라는 내용으로 예시 내지 제한되고 있는바, 이처럼 이 사건 법률조항이 '2년 이상'의 경과기간을 두고 있는 취지에 비추어 보면, 그 개발부담금 부과 개시 시점은 빠르면 토지의 취득일 이후로서 토지 이용 계획이 변경되기 전 2년이 되는 날이 되리라는 점을 충분히 예측할 수 있으므로 포괄위임금지원칙에 위배되지 아니한다.

나. (1) 이 사건 법률조항은 토지 이용 계획이 변경된 다음 토지를 개발하는 경우 개발부담금의 부과 개시 시점을 개발사업의 인가 등을 받은 날 이전으로 소급함으로써 토지 이용 계획의 변경으로 인한 지가 상승요인을 모두 반영하여 정확한 개발이익을 환수할 수 있도록 하고, 결과적으로 토지에 대한 투기 억제 및 토지의 효율적 이용을 관철할 수 있게 한다는 점에서 그 입법목적의 정당성이 인정되고, 토지 이용 계획 등이 변경된 경우 이로 인한 지가 상승이익까지 환수하는 것은 위와 같은 입법목적 달성에 기여하는 적절한 수단이다.

(2) 개발부담금 납부의무자는 부과기간 중의 정상지가상승분을 공제한 불로소득적인 개발이익에 대하여만 개발부담금을 부담하게 되므로 부과 개시 시점이 소급한다고 하더라도 납부의무자가 불측의 손해를 입게 되지는 않는 점, 이 사건 법률조항은 토지 이용 계획 등이 변경된 때로부터 5년 이내에 개발사업의 인가 등을 받은 경우에만 개발부담금의 부과 개시 시점을 토지의 취득일로 소급하고, 5년이 경과한 후에 개발사업의 인가 등을 받은 경우에는 부과 개시 시점이 소급되지 않도록 하고 있는 점, 이 사건 법률조항은 개발사업의 인가 등을 받기 전에 토지 이용 계획의 변경으로 인하여 개발사업 대상토지의 지가가 상승하여 정상지가 상승분과 투입된 비용을 초과하는 개발이익이 발생한 경우 이를 환수함으

로써 투기 방지 및 토지의 효율적인 이용의 촉진이라는 매우 중요한 공익 실현에 이바지하는 반면, 이로 인하여 사업시행자가 받는 불이익은 토지 이용 계획의 변경에 따른 불로소득적인 개발이익의 일부를 개발부담금으로 부담하는 것에 불과한 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사건 법률조항은 침해의 최소성 원칙에 반하지 아니하고, 법익균형성의 요건도 충족한다.

다. 토지 이용 계획이 변경된 경우 그것만으로 지가의 변동이 있을 수 있고 이로 인한 개발이익을 환수할 필요가 있는바, 위에서 본 바와 같이 이 사건 법률조항이 재산권의 제한에 대한 과잉금지원칙을 준수하고 있는 이상 그 차별에 합리적인 이유가 있으므로 평등원칙에 위배된다고 볼 수 없다.

CASE 5

● **[전원재판부 2009헌바328, 2012. 7. 26.]**

판시사항	가. 국토해양부장관, 시·도지사가 도시관리계획으로 '역사문화미관지구'를 지정하고 그 경우 해당 지구 내 토지소유자들에게 지정목적에 맞는 건축제한 등 재산권제한을 부과하면서도 아무런 보상조치를 규정하지 않고 있는, ① 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2005. 3. 31. 법률 제7470호로 개정되고, 2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제37조 제1항 제2호, ② 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되고, 2008. 2. 29. 법률 제8852호로 개정되기 전의 것) 제37조 제2항 중 '제1항 제2호'에 관한 부분, ③구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' (2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되고, 2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되기 전의 것) 제76조 제2항 중 '역사문화미관지구'에 관한 부분(이하 ①, ②를 '이 사건 처분근거조항', ③을 '이 사건 재산권제한조항'이라 하고, 위 조항들을 통틀어 '이 사건 법률조항들'이라 한다)이, 비례원칙을 위반하여 토지소유자들의 재산권을 침해하는지 여부(소극) 나. '역사문화미관지구' 내 토지소유자들에 대한 재산권제한의 구체적 내용을 해당 지방자치단체의 조례에 위임하고 있는 이 사건 재산권제한조항이 포괄위임입법금지원칙에 위반되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 이 사건 법률조항들은 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 '역사문화미관지구'를 지정하고 그 지정목적에 부합하지 않는 토지이용을 규제함으로써 토지의 이용과 관련한 공공복리의 증진을 도모하는 것을 입법목적으로 하는바, 그 입법목적은 정당하고 그 수단 또한 적절하다.

'역사문화미관지구'의 지정이 궁극적으로는 해당 지역 내 토지소유자들이 일정 층수 이상의 건물을 짓지 못하도록 함으로써 문화재의 미관이나 보존가치를 증대시키려는 데 그 목적이 있는 이상, 지구 내 토지의 개별적 사정이나 토지소유자의 개별적 사정을 반영한 이용제한의 수단으로는 입법목적을 효율적으로 달성하기 어렵고, 문화재의 보존가치가 상실되지 않는 한 건축제한에 '일정 기간'을 설정한다든가 '시행유예기간'을 두는 것 역시 실효성이 없어, 일괄적인 건축제한 이외에는 달리 입법목적을 달성할 효과적인 대안이 없으므로, 침해의 최소성 요건도 충족한다.

또한 '역사문화미관지구' 내에 나대지나 건물을 소유한 자들이 아무런 층수 제한이 없는 건축물을 건축, 재축, 개축하는 것을 보장받는 것까지 재산권의 내용으로 요구할 수는 없는 데다가, 이 사건 법률조항들에 의하더라도 일정한 층수 범위 내에서의 건축은 허용되고, 기존 건축물의 이용이나 토지 사용에 아무런 제약을 가하고 있지 않다. 따라서 이 사건 법률조항들로 인하여 부과되는 재산권의 제한 정도는 사회적 제약 범위를 넘지 않고 공익과 사익 간에 적절한 균형이 이루어져 있으므로, 비례의 원칙에 반하지 아니한다.

나. '역사문화미관지구' 내에서 허용될 수 있는 건축물의 층수나 용적률, 건폐율 등의 건축제한 내용을 정하는 것은, 해당 지구의 지정목적, 지역적 특성, 주민의 생활편익과 문화재의 보존가치와의 조화를 고려하여 급변하는 사회·경제환경에 맞추어 탄력적으로 규율해야 할 필요가 있으므로, 지방자치단체의 조례에 위임할 필요성이 인정된다.

게다가, 이 사건 처분근거조항에서 미관지구에 관한 정의와 지정목적을 설정하고, 해당 지구 내에서의 건축제한이 용도지구의 지정목적에 적합하도록 요구한 관련 법률 및 시행령조항의 내용을 종합하면 '역사문화미관지구' 내에서의 건축

제한은 문화재의 미관이나 보존가치를 증대시키기 위한 미관상 목적의 층수제한일 것임이 일반적으로 예측되므로, 이 사건 법률조항들과 관련조항들에 의하여 이미 그 위임범위나 내용이 구체적으로 예상 가능하다.

따라서 이 사건 재산권제한조항은 포괄위임입법금지원칙에 위반되지 아니한다.

CASE 6

● **[전원재판부 2008헌바166, 2011. 6. 30.]**

판시사항	가. 체육시설을 도시계획시설사업의 대상이 되는 기반시설의 한 종류로 규정한 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정된 것, 이하 '국토계획법'이라 한다) 제2조 제6호 라목 중 "체육시설" 부분(이하'이 사건 정의조항'이라 한다)이 포괄위임금지원칙에 위배되는지 여부(적극) 나. 민간기업이 도시계획시설사업의 시행자로서 도시계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있도록 규정한 국토계획법 제95조 제1항의 "도시계획시설사업의 시행자" 중 "제86조 제7항"의 적용을 받는 부분(이하 '이 사건 수용조항'이라 한다)이 헌법 제23조 제3항 소정의 공공필요성 요건을 결여하거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극)다. 이 사건 정의조항에 대하여 헌법불합치결정을 선고하면서 잠정적용을 명한 사례

| 결정요지 | 가. 기반시설의 종류로서 체육시설을 규정한 이 사건 정의조항은 이 사건 수용조항과 결합한 전반적인 규범체계 속에서 도시계획시설사업의 시행을 위해 수용권이 행사될 수 있는 대상의 범위를 확정하는 역할을 하므로 재산권 제한과 밀접하게 관련된 조항이라 할 것이다. 그런데 특히 재산권 수용에 있어 요구되는 공공필요성과 관련하여 살펴본다면 체육시설은 시민들이 손쉽게 이용할 수 있는 시설에서부터 그 시설 이용에 일정한 경제적 제한이 존재하는 시설, 시설이용비용의 다과와는 관계없이 그 자체 공익목적을 위하여 설치된 시설 등에 이르기까지 상당히 넓은 범위에 걸쳐 있다. 따라서 그 자체로 공공필요성이 인정되는 교통시설이나 수도?전기?가스공급설비 등 국토계획법상의 다른 기반시설과는 달리, 기반시설로서의 체육시설의 종류와 범위를 대통령령에 위임하기 위해서

는, 체육시설 중 공공필요성이 인정되는 범위로 한정해 두어야 한다. 그러나 이 사건 정의조항은 체육시설의 구체적인 내용을 아무런 제한없이 대통령령에 위임하고 있으므로, 기반시설로서의 체육시설의 구체적인 범위를 결정하는 일을 전적으로 행정부에게 일임한 결과가 되어 버렸다. 그렇다면, 이 사건 정의조항은 개별 체육시설의 성격과 공익성을 고려하지 않은 채 구체적으로 범위를 한정하지 않고 포괄적으로 대통령령에 입법을 위임하고 있으므로 헌법상 위임입법의 한계를 일탈하여 포괄위임금지원칙에 위배된다.

나. 도시계획시설사업은 그 자체로 공공필요성의 요건이 충족된다. 또한 이 사건 수용조항은 도시계획시설사업의 원활한 진행을 위한 것이므로 정당한 입법목적을 가진다. 민간기업도 일정한 조건하에서는 헌법상 공용수용권을 행사할 수 있고, 위 수용조항을 통하여 사업시행자는 사업을 원활하게 진행할 수 있으므로, 위 조항은 위 입법목적을 위한 효과적인 수단이 된다. 만약 사업시행자에게 수용권한이 부여되지 않는다면 협의에 응하지 않는 사람들의 일방적인 의사에 의해 도시계획시설사업을 통한 공익의 실현이 저지되거나 연기될 수 있고, 수용에 이르기까지의 과정이 국토계획법상 적법한 절차에 의해 진행되며, 사업시행자는 피수용권자에게 정당한 보상을 지급해야 하고, 우리 법제는 구체적인 수용처분에 하자가 있을 경우 행정소송 등을 통한 실효적인 권리구제의 방안들을 마련하고 있는 점 등에 비추어 이 사건 수용조항이 피해의 최소성 원칙에 반한다고 볼 수 없고, 우리 국가공동체에서 도시계획시설이 수행하는 역할 등을 감안한다면 위 수용조항이 공익과 사익 간의 균형성을 도외시한 것이라고 보기도 어렵다. 따라서 이 사건 수용조항은 헌법 제23조 제3항 소정의 공공필요성 요건을 결여하거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

다. 국민의 건강 증진과 여가 선용을 위해 도시계획시설로서의 체육시설은 반드시 필요하므로, 만약 헌법재판소가 이 사건 정의조항에 대해 위헌결정을 선고한다면 헌법재판소가 결정을 선고한 때부터 이 사건 정의조항은 그 효력을 상실하게 되어 도시계획시설사업에 꼭 포함되어야 할 체육시설까지 도시계획시설사업의 대상에서 제외되는 법적 공백과 혼란이 예상된다. 따라서 이 사건 정의조항에 대하여 단순위헌결정을 하는 대신 헌법불합치결정을 하고 위 조항은 새로운 입법에 의하여 그 위헌성이 제거될 때까지 잠정적으로 적용되는 것이 바람직하다.

〈재판관 목영준의 이 사건 정의조항에 대한 별개의견〉
이 사건 정의조항은 "기반시설"의 하나로 "체육시설"을 규정하고 있다. 그러나 다수의견은 위헌 이유로서 하위법규에서 비로소 규정된 "골프장"을 예시하고 있는바, 이는 이 사건 헌법소원이 "법률"의 위헌성만을 판단하는 헌법재판소법 제68조 제2항에 따른 헌법소원인 점에서 위헌 이유의 혼동을 초래하는 것이다. 또한 다수의견은 헌법불합치결정을 하면서 "공공필요성을 인정하기 곤란한 일부 골프장과 같은 시설"이라는 모호한 예시를 함으로써 위헌인 사유가 무엇인지, 위헌적 부분이 어디까지인지에 대하여 입법자로 하여금 판단하기 곤란하게 하고 있다. 이는 결국 헌법불합치결정의 기속력과 실효성을 떨어뜨리는 결과를 초래한다.

〈재판관 김종대의 이 사건 수용조항에 대한 반대의견〉
사인은 어디까지나 자신의 영리 추구를 1차적 목표로 하므로 사인이 수용의 주체가 되는 경우에는 국가가 수용의 주체가 되는 경우에 비하여 수용의 이익이 공동체 전체의 이익으로 귀속될 것이라는 보장이 어렵다. 따라서 당해 수용의 공공필요성을 지속적으로 보장하고 수용을 통한 이익을 공공적으로 귀속시킬 수 있는 심화된 제도적 규율 장치를 갖춘 경우에만 사인에 의한 수용이 헌법적으로 정당화될 수 있다. 그러나 이 사건 수용조항의 경우에는 그와 같은 제도적 규율이 부족하므로 이는 평등의 원칙에 위반되고 청구인들의 재산권을 침해한다.

〈재판관 조대현의 반대의견〉
회원제 골프장은 소수의 회원들에게만 이용기회가 주어지고 비회원은 회원과 동반하는 경우에만 이용할수 있을 뿐이므로, 회원제 골프장의 건설은 공공필요성이 크다고 볼 수 없다. 따라서 개인사업자가 건설하는 회원제 골프장 건설사업을 위하여 토지수용권을 부여한 이 사건 수용조항은 헌법 제23조 제3항에 위반된다. 이 사건 정의조항이 특별한 제한 없이 체육시설을 기반시설의 하나로 규정하고 있다 하더라도, 특정의 체육시설이 도시계획시설로 되려면 구체적인 도시계획시설결정절차에서 도시계획시설로 결정할 만큼 공익성을 갖춘 체육시설이라고 인정되어야만 한다. 만약 공익성이 미약한 체육시설이 도시계획시설로 결정되었다면 도시계획시설 결정절차의 심사와 결정이 올바로 이루어지지 아니한 점을 바로잡아야 할 것이다. 따라서 이사건 정의조항 자체에 위헌성이 있다고 보기 어렵다.

CASE 7

● **[전원재판부 2008헌바13, 2011. 7. 28.]**

판시사항	가. 법률조항에 대한 한정위헌의 판단을 구하는 심판청구가 실질은 법률조항 자체의 위헌성을 다투는 것이어서 적법하다고 본 사례 나. 도시정비사업의 시행으로 인하여 사업시행자에게 무상으로 양도되는 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설을 국토계획법령에 의하여 설치된 기반시설만을 그 대상으로 하고 위 법령에 의하여 설치되지 아니한 사실상의 기반시설(도로, 공공공지)을 제외하고 있는'도시 및 주거환경정비법'(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다) 제65조 제2항 후단 규정(이하, '도시정비법'이라 한다)이 재산권을 침해하는지 여부(소극) 다. 이 사건 법률조항이 평등원칙에 위배되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 청구인은 도시정비법 제65조 제2항의 '사업 시행자에게 무상양도되는 정비기반시설' 중 '도로'와 '공공공지'를 국토계획법령에 의하여 설치된'도로'와 '공공공지'만으로 해석하는 한 헌법에 위반된다고 주장하며 위 법률조항의 한정위헌결정을 구하고 있으나, 청구인의 주장은 단순히 위 법조항에 대한 법원의 법률 해석을 다투는 것이라기보다 국토계획법령에 의하여 설치되지 아니한 사실상의 정비기반시설을 무상양도의 대상에서 제외하고 있는 위 법률조항 자체의 위헌성을 다투고 있다고 봄이 상당하다.

나. 법령에 의하여 설치되지 아니한 사실상의 기반시설을 무상양도의 대상으로 삼아 주민들의 사실상의 이용으로 인한 이익을 정비사업 이후에도 계속 유지시켜 줄 것인지는 재산권의 수용에 따른 보상의 문제가 아니라, 정비사업으로 인한 신 기반시설 설치비용 부담의 형평, 구 기반시설의 이용으로 인한 주민들의 사실상 이익의 보호 필요성 등을 종합적으로 고려하여 입법자가 정할수 있는 시혜적인 것으로서, 입법정책 내지 입법재량의 문제이다. 이 사건 법률조항이 국토계획법령에 의하여 설치되지 아니한 '사실상의 도로'와'사실상의 공공공지'를 무상양도의 대상으로 삼고있지 않더라도 이는 시혜적 입법의 시혜대상에서 제외된 것일 뿐인바, 시혜적 입법의 시혜대상이 될 경우 얻을 수 있는 재산상 이익의 기대가 성취되지 않았다고 하여도 그러한 단순한 재산상 이익의 기대는 헌법이

보호하는 재산권의 영역에 포함되지 않는다고 할 것이므로, 그 자체로 재산권침해가 생기는 것은 아니고, 이러한 시설을 무상양도의 대상으로 삼지 않았다고 하여 자의적인 입법으로서 입법재량의 한계를 일탈하였다고 볼 수도 없다. 이 사건 법률조항은 헌법 제23조의 재산권보장규정에 위배되지 않는다.

다. 법령에 의하여 설치되지 아니한 사실상의 도로와 사실상의 공공공지는, 본래 국가나 지방자치단체 소유의 토지를 주민들이 임의적으로 위와 같은 용도로 사실상 이용해 온 것에 불과하고, 그와 같은 사실상의 도로 내지 공공공지의 이용으로 주민들이 향유해 온 이익은 관리청이 위와 같은 이용을 묵인하거나 저지하지 아니한 반사적 내지 사실상의 것이지, 법률상의 권리나 이익이라고 볼수 없다. 따라서 이러한 기반시설까지 모두 무상 양도의 대상으로 삼는 것은, 오히려 일반 국민의 부담으로 특정 사업주체나 입주민들에게 특혜를 베푸는 결과를 초래하여 형평에 반한다고 할 것이다. 이 사건 법률조항이 무상양도의 대상을 국토계획법령에 의하여 설치된 도로 및 공공공지만으로 한정하였다고 하더라도 거기에는 위와 같은 합리적 이유가 있다고 할 것이어서 헌법상 평등원칙에 위배되지 아니한다.

CASE 8

● **[전원재판부 2007헌바110, 2009. 7. 30.]**

판시사항	가. 도시계획시설결정 당시 적용된 국토계획법 조항이 아니라는 이유로 재판의 전제성이 부인된 사례 나. 도시계획시설부지의 매수청구를 지목이 대인 토지로 한정한 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되고, 2007. 1. 26. 벌률 제8283호로 개정되기 전의 것, 이하 구 '국토계획법'이라 한다) 제47조 제1항 중 "토지 중 지목이 대인 토지" 부분(이하 '이 사건 매수청구권조항'이라 한다)이 재산권을 침해하거나 평등원칙에 위반되는지 여부(소극) 다. 도시계획시설결정의 실효기간을 고시일로부터 20년으로 정한 구 국토계획법 제48조 제1항 중 "20년" 부분(이하 ' 이 사건 실효조항'이라 한다)이 비례원칙에 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극) 라. 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정된 것) 부칙 제16조 제1항 제1호(이하 '이 사건 부칙조항'이라 한다)가 재산권에 대한 새로운 제한을 가하는 규정인지 여부(소극) 마. 이 사건 부칙조항이 비례원칙에 위반되는지 여부(소극) 바. 이 사건 부칙조항이 평등원칙에 위반되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 구 국토계획법 제29조, 제30조는 구 국토계획법이 제정된 후 2003. 1. 1. 비로소 시행된 것이어서 1991. 10. 11. 이 사건 도시계획시설결정 당시 적용된 법률규정이 아니고, 규정의 위헌 여부에 따라 재판의 결론이 달라지지 아니하므로 재판의 전제성이 없다.

나. 이 사건 매수청구권조항으로 인하여 매수청구권의 대상이 지목이 대인 도시계획시설부지로 한정되지만 도시계획시설부지가 나대지인 경우와 달리 지목이 대 이외인 토지인 경우는 도시계획시설결정에 의한 제한이 수인하여야 하는 사회적 제약의 범주 내에 속하는 것으로서 재산권에 대한 침해라고 할 수 없어 매수청구권을 인정하지 않더라도 합리적 이유가 있으므로 평등원칙에 위반되지 않는다.

다. 이 사건 실효조항은 방만한 도시계획시설결정의 통제를 통하여 도시의 건전

한 발전을 도모하기 위한 것으로서 입법목적이 정당하고, 방법도 적절하며, 달리 완화된 방법으로 위 입법목적을 달성할 수 없다고 할 것이므로 최소침해성원칙을 충족하고, 도시계획시설부지를 종래의 용도대로 계속 사용할 수 있거나 법적으로 허용된 이용방법이 아직 남아 있는 경우에는 수인하여야 하는 사회적 제약의 범주 내에 있는 것이고, 종래 용도대로의 사용이 불가능한 경우에는 매수청구제도에 의하여 보상조치가 취해지므로 법익균형성도 갖추고 있으므로 비례원칙에 위반되지 않는다.

라. 실효기간의 기산일에 관한 경과규정인 이 사건 부칙조항은 입법자가 도시계획시설부지에 관한 재산권의 내용과 한계를 일반·추상적으로 확정하는 규정이자 재산권의 사회적 제약을 구체화하는 규정일 뿐 기존에 적법하게 취득한 재산권에 대한 새로운 제한을 가하는 규정이 아니다.

마. 이 사건 부칙조항은 법적 안정성과 신뢰를 보호하고 도시계획의 건전한 시행을 도모하기 위한 것으로서 입법목적이 정당하고, 방법도 적정하며, 보다 완화된 방법인 이미 경과된 기간의 장단에 따라 실효기간에 차등을 두는 방법은 입법목적을 달성함에 미흡한 면이 있어 최소침해성원칙에 위반되지 아니하고, 도시계획시설부지를 종래의 용도대로 계속 사용할 수 있거나 법적으로 허용된 이용방법이 아직 남아 있는 경우에는 수인하여야 하는 사회적 제약의 범주 내에 있는 것이며, 종래 용도대로의 사용이 불가능한 경우에는 매수청구제도에 의하여 보상조치가 취해지므로 법익균형성도 갖추고 있으므로 비례원칙에 위반되지 않는다.

바. 이 사건 부칙조항은 2000. 7. 1. 이전에 고시된 도시계획시설결정의 토지소유자를 차별하고 있으나 위에서 살펴본 바와 같이 합리적인 이유가 있으므로 평등원칙에 위반되지 않는다.

〈재판관 조대현, 재판관 이동흡, 재판관 목영준, 재판관 송두환의 이 사건 부칙조항에 대한 반대의견〉
이 사건 부칙조항은 도시계획시설부지에 관한 재산권의 내용과 한계를 법률에 의하여 구체화한 것이므로, 토지재산권에 관한 헌법상 비례원칙에 부합하여야 한다. 이 사건 부칙조항은 이미 장기간 동안 재산권 제한을 수인하여 온 소유자

에게 보상 없이 또다시 새로운 기간 동안의 수인을 요구하는 것이므로, 그와 같은 제한은 공익목적을 달성하기 위한 불가피한 범위로 한정되어야 한다. 그런데 입법자가 경과규정을 마련하면서 2000. 7. 1.까지 경과된 기간을 고려하여 단계적으로 실효기간을 정하는 방법이 현실적으로 어렵다거나 이 사건 부칙조항이 달성하려는 공익에 방해된다고 보기 어려우므로 피해최소성원칙에 위반되고, 이 사건 부칙조항으로 인한 토지소유자의 불이익이 위와 같은 공익보다 작다고 할 수 없으므로 법익균형성도 갖추지 못하였다. 따라서 이 사건 부칙조항은 비례원칙에 위반된다. 또한, 이 사건 부칙조항은 도시계획시설결정·고시일로부터 2000. 7. 1.까지의 기간이 얼마인지 여부에 상관없이 모든 토지소유자의 재산권 제한기간을 일률적으로 2000. 7. 1.부터 20년으로 규정함으로써 본질적으로 다른 집단을 합리적 이유 없이 동등하게 취급하여 평등원칙에도 위반된다.

CASE 9

● **[전원재판부 2008헌바70, 2010. 4. 29.]**

판시사항	개발사업시행자에게 학교용지 조성·개발의무를 부과하고 이를 시·도에 공급하도록 하면서도, 이러한 학교용지를 시·도가 매입하는 시기와 절차 등에 관하여 규정하고 있지 아니한 '학교용지 확보 등에 관한 특례법'(2007. 12. 14. 법률 제8679호로 개정된 것) 제4조 제2항(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)이 재산권을 침해하는지 여부(소극)

| 결정요지 | 학교용지의 개발과 확보를 용이하게 함으로써 궁극적으로 교육환경을 개선하려는 이 사건 법률조항의 입법목적은 공공복리의 달성에 기여하는 것으로 정당하고, 학교신설 및 학급증설에 대한 필요성을 야기한 원인제공자인 개발사업시행자가 개발사업의 계획을 수립할 때부터 학교용지를 개발하여 시·도에 공급하도록 하는 것은 적절한 방법이다.

학교는 헌법 제31조 제1항, 제2항에서 규정하고 있는 모든 국민의 교육을 받을 권리와 아동에게 의무교육을 받게 할 의무라는 큰 가치를 실현하고 도시 및 주

거환경의 수준 및 국민의 삶의 질을 향상시키기 위한 필수적인 기반시설이고, 개발사업이 종료된 다음에는 학교용지를 확보하기 곤란한 경우가 있을 것이므로 개발사업의 계획단계부터 학교용지를 확보하게 할 필요성도 인정되며, 시·도가 학교용지를 공급받을 때 개발사업시행자에게 감정평가에 의한 공급가액을 대가로 지급하므로, 일반적으로 법익의 균형성도 인정된다.

학교용지에 대한 도시계획시설사업(학교)의 지연으로 학교용지의 매수가 장기간 지체되고, 나 대지인 경우와 같이 학교용지를 종래의 목적으로도 사용할 수 없거나 또는 더 이상 법적으로 허용된 토지이용의 방법이 없는 등 학교용지에 대한 재산권 제한이 토지소유자가 수인해야 하는 사회적 제약의 한계를 넘게 되는 경우라 하더라도, '국토의 계획 및 이용에 관한 법률' 제47조, 제48조가 정한 매수청구권, 개발행위의 허용, 도시계획시설결정의 실효 등 가혹한 침해를 완화하고 적절하게 보상하는 제도가 이미 마련되어 있다. 따라서 이 사건 법률조항은 재산권을 침해하지 않는다.

〈재판관 조대현의 반대의견〉
이 사건 법률조항에 따라 개발사업시행자가 학교용지를 확보하여 공급받는 경우에는 시·도는 즉시 그 공급가격을 지급하여야 한다고 해석하여야 한다.

이와 달리 학교용지의 조성·공급 의무를 부과 하면서도, 학교용지를 공급받는 시기는 시·도가 학교용지의 필요성이나 예산사정에 따라 재량껏 정할 수 있다고 해석한다면, 학교용지를 조성·공급하게 할 공공의 필요가 없음에도 학교용지 공급의무를 지우거나 특별한 재산상 희생에 대한 정당한 보상을 재량에 맡기는 셈이어서 헌법 제23조 제3항에 위반된다.

CASE 10

● **[전원재판부 2017헌가5, 2018. 4. 26., 합헌]**

판시사항	장기미집행 도시계획시설에 대한 실효제도를 도입하면서 경과규정을 두어 도시계획시설 중 2000. 7. 1. 이전에 결정된 시설에 대해서는 그 기산일을 2000. 7. 1.로 정한 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙(2002. 2. 4. 법률 제6655호) 제16조 제1항 제1호(이하 '심판대상조항'이라 한다)가 재산권을 침해하고 평등원칙에 위배되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 심판대상조항은 도시계획시설결정을 기초로 형성된 법적 안정성과 신뢰를 보호하고 도시계획의 건전한 시행을 도모하기 위한 것으로서, 달리 완화된 방법으로는 그 입법목적의 달성을 보장할 수 없고, 재산권 제약에 대하여는 적절한 보상적 조치가 마련되어 있다. 따라서 심판대상조항은 재산권을 과도하게 침해하거나 평등원칙에 위반되지 아니한다.

헌법재판소는 2005. 9. 29. 2002헌바84등 결정, 2009. 7. 30. 2007헌바110 결정 및 2014. 7. 24. 2013헌바387 결정에서 위와 같은 이유로 심판대상조항이 도시계획결정 실효제도를 규정한 조항의 적용범위를 정하는 경과규정으로, 재산권의 내용과 한계를 일반적·추상적으로 확정하는 규정이자 재산권의 사회적 제약을 구체화하는 규정으로서 헌법에 위반되지 않는다고 결정하였다. 위 결정들이 선고된 이후 국토계획법은 장기미집행 도시·군계획시설결정에 대하여 2011년 해제권고 제도를, 2015년 해제신청 제도를 각 도입하여 시행하는 등 도시·군계획시설결정이 장기간 미집행되는 경우에 발생할 수 있는 재산권의 제한 문제를 보다 완화하고 있는 점, 심판대상조항에 따라 2000. 7. 1. 이전에 결정·고시된 도시계획시설의 실효일이 임박하였다는 점까지도 아울러 고려하면, 심판대상조항에 관한 위 선례의 판단을 변경하여야 할 사정 변경이나 필요성은 인정되지 않는다.

〈재판관 이진성, 재판관 김이수, 재판관 김창종, 재판관 조용호의 반대의견〉
입법자가 경과규정을 마련하면서 기존의 도시계획시설결정 중 2000. 7. 1. 당시 이미 20년이 도과한 것과 20년이 도과하지 않은 것을 구분하여 실효기간의

편차를 두는 등의 단계적 규율을 하는 것이 현실적으로 어렵다거나 심판대상조항이 달성하려는 공익에 방해된다고 보기 어렵고, 도시계획시설결정으로 인하여 토지재산권을 장기간 제한받는 불이익이 심판대상조항으로 달성할 공익보다 결코 작다고 할 수 없으므로, 심판대상조항은 토지소유자의 재산권을 과도하게 침해하고 평등원칙에 위반된다.

CASE 11

● **[전원재판부 2010헌바219, 2010. 12. 28.]**

판시사항	가. 민간 주택건설사업 시행자에게 매도청구권을 인정한 구 주택법(2007. 10. 17. 법률 제8657호로 개정되고, 2009. 2. 3. 법률 제9405호로 개정되기 전의 것) 제18조의2 제1항 전문 제2호(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)가 재산권을 침해하는지 여부(소극) 나. 매도청구의 예외대상을 규정하면서 등기부상 소유권취득일을 기준으로 그 기간을 산정한 이 사건 법률조항이 평등원칙에 위반되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 국민의 주거안정이라는 공익적 중대성을 감안함과 아울러, 매도청구 행사의 상대방의 피해를 최소화할 수 있는 여러 가지 방안이 마련되어 있다는 점 및 정당한 보상이 지급된다는 점을 종합적으로 고려하면, 민간 주택건설사업 시행자에게 매도청구권을 부여하고 있는 이 사건 법률조항이 헌법상 보장되는 재산권을 본질적인 내용까지 침해한다거나 과잉금지의 원칙에 위배된다고 볼 수 없다.

나. 등기성립요건주의를 취하고 있는 우리 법체계 하에서 소유권이전등기를 마친 자와 그렇지 아니한 자 사이에 본질적 동일성이 있다고 볼 수 없고, 설사 차별적 취급이 존재한다 하더라도 이 사건 법률조항이 주택법상 매도청구의 예외대상을 규정하면서 등기부상 소유권취득일을 기준으로 그 기간을 산정하는 것은 합리적인 이유가 있어 자의적 차별이라고 볼 수 없다.

〈재판관 조대현의 반대의견〉

이 사건의 심판대상 법률조항과 쟁점은 이미 헌법에 위반되지 아니한다고 심판

한 2009헌바240등 사건과 동일하므로, 사건의 당사자나 당해사건이 다르다고 하더라도, 헌법재판소법 제39조의 동일한 사건에 해당된다고 보아 이 사건 심판청구는 각하하여야 한다.

〈재판관 김종대의 반대의견〉
이 사건 법률조항이 규정하는 매도청구권은 본질적으로 헌법 제23조 제3항에서 정한 공용수용의 일종이며, 사인에 의한 토지수용은 당해 수용의 공공필요성을 지속적으로 보장하고 수용을 통한 이익을 공공적으로 귀속시킬 수 있는 더욱 심화된 제도적 규율 장치가 수반되는 경우에만 헌법적으로 정당화될 수 있다. 이 사건 법률조항은 손쉽게 사인에게 토지수용권을 주면서도 위와 같은 필요한 보완 규정을 두지 아니하여 우리 헌법상 재산권을 침해하여 헌법에 위반된다.위반된다.

CASE 12

● **[전원재판부 2012헌바184, 2014. 2. 27.]**

판시사항	가. 토지분할을 함에 있어 사전에 행정청의 허가를 받도록 하는 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되고, 2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것) 제56조 제1항 제4호(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)가 재산권을 침해하는지 여부(소극) 나. 이 사건 법률조항이 명확성원칙에 위배되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 이 사건 법률조항은 무분별한 토지분할로 인한 국토의 난개발을 막고, 토지분할을 수단으로 한 부동산 투기를 방지하려는 것이다. 토지분할을 건축물의 건축이나 토지의 형질변경 등 토지의 실질적 이용을 목적으로 하는 토지분할과 단순히 단독 소유를 위한 지적공부 정리를 목적으로 하는 토지분할로 나누어, 전자의 경우에만 개발행위허가를 받도록 하고 후자의 경우는 개발행위허가 대상에서 제외한다면, 무분별한 토지분할의 증대로 인한 문제가 발생할 우려가 있고, 선별적 규제를 악용하여 투기를 목적으로 소규모 토지분할을 하려는 시도를 막을 수 없게 될 것이다. 최근 토지분할을 둘러싼 국토 훼손 및 부동산 투기가 심각한 사회적 문제로 대두된 점을 고려할 때, 이 사건 법률조항이 달성하려는 공익은 토지분할을 함에 있어 원칙적으로 사전에 행정청의 허가를 받아야 함에 따라 제한되는 사익보다 중대하다. 따라서 이 사건 법률조항이 과잉금지원칙에 위배되어 재산권을 침해한다고 할 수 없다.

나. 이 사건 법률조항은 '개발행위'의 개념에 관한 정의 규정을 두지 않고 있으나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 관련 법률의 제반 규정을 고려하면, 이 사건 법률조항은 분할 목적의 구별 없이 모든 토지분할을 일률적으로 규율하고자 하는 것임은 충분히 예측할 수 있다. 따라서 이 사건 법률조항은 명확성원칙에 위배되지 아니한다.

CASE 13

● **[전원재판부 2010헌바470, 2012. 3. 29.]**

판시사항	가. 도시계획시설부지 내 가설건축물 등을 소유자의 부담으로 원상회복하도록 규정하고 있는 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되기 전의 것) 제64조 제3항(이하 '이 사건 법률조항'이라 한다)이 위 법률 제96조 제1항의 도시계획시설사업에 필요한 토지 · 건축물 등의 수용 또는 사용에 관한 특별한 규정으로서 재산권을 침해하는지 여부(소극) 나. 이 사건 법률조항이 평등원칙에 위반되는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 도시계획시설부지 내 가설건축물 임차인은 가설건축물의 한시적 이용 및 그에 따른 경제성 기타 이해득실을 형량하여 임대차계약 체결 여부를 결정한 것으로 볼 수 있고, 임차인의 권능은 그 소유자의 권능에 터잡은 것으로서 임대차 기간이나 차임 등도 가설건축물에 대한 허가조건의 내용 등과 같은 특수한 사정을 기초로 한 것이다. 따라서 도시계획시설부지로 결정된 토지에 허가를 받아 건축된 가설건축물을 임차하였다면 그 목적물을 원상회복할 의무의 부담을 스스로 감수한 것으로 볼 수 있어서, 이러한 가설건축물 임차인의 영업손실에 대하여 보상하지 않는 것이 과도한 침해라거나 특별한 희생이라고 볼 수 없으므로 이 사건 법률조항이 재산권을 침해한 것이라고 할 수 없다.

나. 일반허가건축물의 임차인이나 무허가건축물 중 일정한 요건을 갖춘 임차인의 영업손실과 달리 가설건축물 임차인의 영업손실에 대하여 보상을 하지 아니하는 것은 도시계획시설부지 내에 이미 존치기간이 한정되어 있는 가설건축물을 임차하였다면 장차 도시계획시설사업이 시행될 때 소유자를 따라 원상회복하여야 하는 사정을 기초로 계약을 체결하고 이를 감수한 것으로 볼 수 있는 등 차별에 합리적 이유가 있으므로 이 사건 법률조항이 평등원칙에 위반된다고 할 수 없다.

CASE 14

● **[전원재판부 2012헌바294, 2014. 7. 24.]**

판시사항	가. 이전에 헌법불합치 결정이 선고된 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되고, 2012. 12. 18. 법률 제11579호로 개정되기 전의 것) 제2조 제6호 라목 중 "체육시설" 부분(이하 '이 사건 정의조항'이라 한다)의 위헌 여부가 심판의 대상이 될 수 있는지 여부(소극) 나. 민간기업이 도시계획시설사업의 시행을 위하여 수용권을 행사할 수 있도록 한 구 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2009. 2. 6. 법률 제9442호로 개정되고, 2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것) 제95조 제1항의 "도시계획시설사업의 시행자" 중 "제86조 제7항"의 적용을 받는 부분(이하 '이 사건 수용조항'이라 한다)이 헌법 제23조 제3항에 위반되거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극) 다. '사업의 공공필요성'과 '사업시행자가 공익사업을 수행할 의사와 능력'을 토지수용위원회의 재결 사항으로 규정하지 않은 구 '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6656호로 제정되고, 2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정되기 전의 것) 제50조 제1항, '공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률'(2011. 8. 4. 법률 제11017호로 개정된 것) 제50조 제1항(이하 통틀어 '이 사건 재결조항'이라 한다)이 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 이 사건 정의조항에 대하여는 헌법재판소가 2011. 6. 30. 2008헌바166등 결정에서 체육시설의 구체적인 범위를 한정하지 않고 포괄적으로 대통령령에 위임하고 있어 포괄위임금지원칙에 위배된다는 이유로 헌법불합치결정을 선고한 바 있다. 따라서 이 사건 정의조항의 위헌 여부는 더 이상 심판의 대상이 될 수 없으므로 이 부분에 대한 심판청구는 부적법하다.

나. 도시계획시설사업은 그 자체로 공공필요성의 요건이 충족된다. 또한 이 사건 수용조항은 도시계획시설사업의 원활한 진행을 위한 것이므로 정당한 입법목적을 가진다. 민간기업도 일정한 조건하에서는 헌법상 공용수용권을 행사할 수 있고, 도시계획시설사업의 공익적 중요성에 비추어 이 사건 수용조항과 같은 강

제적 조치가 필요하다. 또한, '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'상 이 사건 수용조항이 적용되기까지의 모든 과정은 적법한 절차에 의해 진행되고, 실효적으로 권리를 구제받을 수 있는 방안들을 마련해 두고 있다.따라서이사건수용조항은 헌법 제23조 제3항에 위반되거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

다. 사업인정 단계에서 공공필요성을 검토하고, 이후 재결 단계에서는 토지수용위원회가 수용 또는 사용에 관한 보다 구체적이고 세부적인 사항들에 관한 결정을 내리도록 하는 것은, 공익사업의 신속성을 도모하기 위한 것으로서 이해관계인의 이익에도 부합한다. 사업인정 자체의 하자에 대하여 이미 쟁송기간을 경과하여 이를 더 이상 다툴 수 없는 단계에 이른 수용재결 단계에서 공공필요성 유무를 다시 심사하게 하는 것은 공익사업의 원활한 추진을 저해하고 법적 안정성을 침해할 가능성이 있다. 그리고 사업시행자가 공익사업을 수행할 의사 내지 능력이 약화되거나 변질되는 경우와 관련하여 우리 법제는 민간기업에 의해 일방적으로 수용절차가 진행되지 않도록 하는 제어장치를 두고 있다. 따라서 토지수용위원회가 재결 단계에서 사업의 공공필요성 등을 재차 심사하지 않는다고 하여 이 사건 재결조항이 헌법에 위반된다고 할 수 없다.

〈재판관 서기석의 이 사건 수용조항에 대한 별개의견〉
이 사건 수용조항은 공공필요성이 인정되기 어려운 민간기업의 체육시설 설치를 위해서까지 수용권이 행사될 수 있는 가능성을 열어두고 있는 점에서 위헌의 소지가 있다. 한편, 이 사건 정의조항은 체육시설을 도시계획시설로 될 수 있는 기반시설의 범위에 포함시킨 것에 불과하므로, 그 자체로 위헌성이 있다고 보기는 어렵다. 따라서 이 사건 정의조항에 대하여는 합헌임을, 이 사건 수용조항에 대하여는 위헌임을 각 선언함이 타당하다. 그러나 이 사건 정의조항에 대한 헌법불합치결정으로 인하여 공공필요성이 미약한 체육시설 설치를 위해서는 민간기업이 더 이상 수용권을 행사할 여지가 없게 됨으로써 이 사건 수용조항의 위헌성이 제거된 이상, 이 사건 수용조항에 대하여 위헌선언을 할 필요가 없게 되었다. 이러한 이유로 이 사건 수용조항은 헌법에 위반되지 아니한다.없다.

CASE 15

● **[전원재판부 2008헌바166, 2011. 6. 30.]**

판시사항	가. 체육시설을 도시계획시설사업의 대상이 되는 기반시설의 한 종류로 규정한 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정된 것, 이하 '국토계획법'이라 한다) 제2조 제6호 라목 중 "체육시설" 부분(이하'이 사건 정의조항'이라 한다)이 포괄위임금지원칙에 위배되는지 여부(적극) 나. 민간기업이 도시계획시설사업의 시행자로서 도시계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있도록 규정한 국토계획법 제95조 제1항의 "도시계획시설사업의 시행자" 중 "제86조 제7항"의 적용을 받는 부분(이하 '이 사건 수용조항'이라 한다)이 헌법 제23조 제3항 소정의 공공필요성 요건을 결여하거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해하는지 여부(소극)다. 이 사건 정의조항에 대하여 헌법불합치결정을 선고하면서 잠정적용을 명한 사례

| 결정요지 | 가. 기반시설의 종류로서 체육시설을 규정한 이 사건 정의조항은 이 사건 수용조항과 결합한 전반적인 규범체계 속에서 도시계획시설사업의 시행을 위해 수용권이 행사될 수 있는 대상의 범위를 확정하는 역할을 하므로 재산권 제한과 밀접하게 관련된 조항이라 할 것이다. 그런데 특히 재산권 수용에 있어 요구되는 공공필요성과 관련하여 살펴본다면 체육시설은 시민들이 손쉽게 이용할 수 있는 시설에서부터 그 시설 이용에 일정한 경제적 제한이 존재하는 시설, 시설이용비용의 다과와는 관계없이 그 자체 공익목적을 위하여 설치된 시설 등에 이르기까지 상당히 넓은 범위에 걸쳐 있다. 따라서 그 자체로 공공필요성이 인정되는 교통시설이나 수도?전기?가스공급설비 등 국토계획법상의 다른 기반시설과는 달리, 기반시설로서의 체육시설의 종류와 범위를 대통령령에 위임하기 위해서는, 체육시설 중 공공필요성이 인정되는 범위로 한정해 두어야 한다. 그러나 이 사건 정의조항은 체육시설의 구체적인 내용을 아무런 제한없이 대통령령에 위임하고 있으므로, 기반시설로서의 체육시설의 구체적인 범위를 결정하는 일을 전적으로 행정부에게 일임한 결과가 되어 버렸다. 그렇다면, 이 사건 정의조항은 개별 체육시설의 성격과 공익성을 고려하지 않은 채 구체적으로 범위를 한정하지 않고 포괄적으로 대통령령에 입법을 위임하고 있으므로 헌법상 위임입법의 한계를 일탈하여 포괄위임금지원칙에 위배된다.

나. 도시계획시설사업은 그 자체로 공공필요성의 요건이 충족된다. 또한 이 사건 수용조항은 도시계획시설사업의 원활한 진행을 위한 것이므로 정당한 입법목적을 가진다. 민간기업도 일정한 조건하에서는 헌법상 공용수용권을 행사할 수 있고, 위 수용조항을 통하여 사업시행자는 사업을 원활하게 진행할 수 있으므로, 위 조항은 위 입법목적을 위한 효과적인 수단이 된다. 만약 사업시행자에게 수용권한이 부여되지 않는다면 협의에 응하지 않는 사람들의 일방적인 의사에 의해 도시계획시설사업을 통한 공익의 실현이 저지되거나 연기될 수 있고, 수용에 이르기까지의 과정이 국토계획법상 적법한 절차에 의해 진행되며, 사업시행자는 피수용권자에게 정당한 보상을 지급해야 하고, 우리 법제는 구체적인 수용처분에 하자가 있을 경우 행정소송 등을 통한 실효적인 권리구제의 방안들을 마련하고 있는 점 등에 비추어 이 사건 수용조항이 피해의 최소성 원칙에 반한다고 볼 수 없고, 우리 국가공동체에서 도시계획시설이 수행하는 역할 등을 감안한다면 위 수용조항이 공익과 사익 간의 균형성을 도외시한 것이라고 보기도 어렵다. 따라서 이 사건 수용조항은 헌법 제23조 제3항 소정의 공공필요성 요건을 결여하거나 과잉금지원칙을 위반하여 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

다. 국민의 건강 증진과 여가 선용을 위해 도시계획시설로서의 체육시설은 반드시 필요하므로, 만약 헌법재판소가 이 사건 정의조항에 대해 위헌결정을 선고한다면 헌법재판소가 결정을 선고한 때부터 이 사건 정의조항은 그 효력을 상실하게 되어 도시계획시설사업에 꼭 포함되어야 할 체육시설까지 도시계획시설사업의 대상에서 제외되는 법적 공백과 혼란이 예상된다. 따라서 이 사건 정의조항에 대하여 단순위헌결정을 하는 대신 헌법불합치결정을 하고 위 조항은 새로운 입법에 의하여 그 위헌성이 제거될 때까지 잠정적으로 적용되는 것이 바람직하다.

〈재판관 목영준의 이 사건 정의조항에 대한 별개의견〉
이 사건 정의조항은 "기반시설"의 하나로 "체육시설"을 규정하고 있다. 그러나 다수의견은 위헌 이유로서 하위법규에서 비로소 규정된 "골프장"을 예시하고 있는바, 이는 이 사건 헌법소원이 "법률"의 위헌성만을 판단하는 헌법재판소법 제68조 제2항에 따른 헌법소원인 점에서 위헌 이유의 혼동을 초래하는 것이다. 또한 다수의견은 헌법불합치결정을 하면서 "공공필요성을 인정하기 곤란한 일부 골프장과 같은 시설"이라는 모호한 예시를 함으로써 위헌인 사유가 무엇인지,

위헌적 부분이 어디까지인지에 대하여 입법자로 하여금 판단하기 곤란하게 하고 있다. 이는 결국 헌법불합치결정의 기속력과 실효성을 떨어뜨리는 결과를 초래한다.

〈재판관 김종대의 이 사건 수용조항에 대한 반대의견〉
사인은 어디까지나 자신의 영리 추구를 1차적 목표로 하므로 사인이 수용의 주체가 되는 경우에는 국가가 수용의 주체가 되는 경우에 비하여 수용의 이익이 공동체 전체의 이익으로 귀속될 것이라는 보장이 어렵다. 따라서 당해 수용의 공공필요성을 지속적으로 보장하고 수용을 통한 이익을 공공적으로 귀속시킬 수 있는 심화된 제도적 규율 장치를 갖춘 경우에만 사인에 의한 수용이 헌법적으로 정당화될 수 있다. 그러나 이 사건 수용조항의 경우에는 그와 같은 제도적 규율이 부족하므로 이는 평등의 원칙에 위반되고 청구인들의 재산권을 침해한다.

〈재판관 조대현의 반대의견〉
회원제 골프장은 소수의 회원들에게만 이용기회가 주어지고 비회원은 회원과 동반하는 경우에만 이용할수 있을 뿐이므로, 회원제 골프장의 건설은 공공필요성이 크다고 볼 수 없다. 따라서 개인사업자가 건설하는 회원제 골프장 건설사업을 위하여 토지수용권을 부여한 이 사건 수용조항은 헌법 제23조 제3항에 위반된다. 이 사건 정의조항이 특별한 제한 없이 체육시설을 기반시설의 하나로 규정하고 있다 하더라도, 특정의 체육시설이 도시계획시설로 되려면 구체적인 도시계획시설결정절차에서 도시계획시설로 결정할 만큼 공익성을 갖춘 체육시설이라고 인정되어야만 한다. 만약 공익성이 미약한 체육시설이 도시계획시설로 결정되었다면 도시계획시설 결정절차의 심사와 결정이 올바로 이루어지지 아니한 점을 바로잡아야 할 것이다. 따라서 이사건 정의조항 자체에 위헌성이 있다고 보기 어렵다.

CASE 16

● **[전원재판부 2012헌마806, 2013. 9. 26.]**

판시사항	가. 위헌으로 선언한 법률조항의 계속 적용을 명하는 헌법불합치결정의 기속력 나. 계속 적용을 명하는 헌법불합치결정 당시 그 대상과 동일한 법률조항의 위헌 여부가 재판의 전제가 되어 법원에 위헌여부심판의 제청신청이 되어 있었던 사건에 대한 재판에서 헌법불합치결정의 취지에 따라 해당 법률조항을 그대로 적용한 경우, 헌법재판소 결정의 기속력에 반하여 예외적으로 헌법소원심판의 대상이 되는 법원의 재판에 해당하는지 여부(소극)

| 결정요지 | 가. 법률에 대한 헌법재판소의 위헌결정에는 단순위헌결정은 물론, 헌법불합치결정도 포함되고, 이들은 모두 당연히 기속력을 가진다. 다만 헌법재판소는 위헌결정을 통하여 위헌법률을 법질서에서 제거하는 것이 오히려 법적 공백이나 혼란을 초래할 우려가 있는 경우, 헌법불합치결정을 하면서 위헌 법률을 일정 기간 동안 계속 적용을 명하는 경우가 있는데, 모든 국가기관은 이에 기속되고, 법원은 이러한 예외적인 경우에 위헌법률을 계속 적용하여 재판할 수 있다.

나. 헌법재판소는 도시계획시설사업의 대상이 되는 기반시설의 한 종류를 정한 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되고, 2012. 12. 18. 법률 제11579호로 개정되기 전의 것) 제2조 제6호 라목 중 체육시설 부분(이하 '이 사건 체육시설조항'이라 한다)에 대하여 헌법불합치결정을 하면서, "2012. 12. 31.을 시한으로 입법자가 개정할 때까지 계속 적용한다"고 결정하였는바(헌재 2011. 6. 30. 선고 2008헌바166등 참조), 청구인들이 취소를 구하는 이 사건 심판대상판결들이 위 헌법불합치결정 당시 이 사건 체육시설조항의 위헌 여부가 재판의 전제가 되어 법원에 그 위헌여부심판의 제청신청이 되어 있었던 사건에 대한 판결들이라 하더라도, 모두 헌법재판소가 정한 개정시한 이전에 선고되었고 위 헌법불합치결정의 취지에 따라 재판한 것이므로 헌법재판소 결정의 기속력에 반하는 재판이라 할 수 없고, 따라서 예외적으로 헌법소원심판의 대상이 되는 법원의 재판에 해당하지 않는다.

❸ 법령해석례

CASE 1

● **[법제처 14-0424, 2014. 9. 3., 민원인]**

나대지로 유지 중인 주차장용지가 미집행시설에 해당하는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제29조 등 관련)

질의요지	구 「택지개발촉진법」(1999. 1. 25. 법률 제5688호로 개정되어 1999. 4. 26. 시행되기 전의 것을 말함) 제9조에 따라 노외주차장 용지로 택지개발사업 실시계획이 승인 · 고시되고, 관련 법령이 개정됨으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획시설사업 실시계획이 인가된 것으로 보는 경우로서, 해당 노외주차장 용지를 분양받은 자가 이를 나대지로 유지하면서 부대시설도 설치하지 아니하는 등 주차장으로 운영하지 않는다면, 이는 같은 법 시행령 제29조제1항제1호에 따른 "도시 · 군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행되지 아니한 경우"에 해당하는지?

| 회신내용 | 구 「택지개발촉진법」(1999. 1. 25. 법률 제5688호로 개정되어 1999. 4. 26. 시행되기 전의 것을 말함) 제9조에 따라 노외주차장 용지로 택지개발사업 실시계획이 승인 · 고시되고, 관련 법령이 개정됨으로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시 · 군계획시설사업 실시계획이 인가된 것으로 보는 경우로서, 해당 노외주차장 용지를 분양받은 자가 이를 나대지로 유지하면서 부대시설도 설치하지 아니하는 등 주차장으로 운영하지 않는다면, 이는 같은 법 시행령 제29조제1항제1호에 따른 "도시 · 군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행되지 아니한 경우"에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제34조 및 같은 법 시행령 제29조제1항제1호에 따르면 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시 · 군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 하되, 이 경우 도시 · 군계획시설에 대한 도시 · 군관리계획결정의 고시일부터 10년 이내에 해당 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 도시 · 군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행

되지 아니한 경우 해당 도시·군계획시설결정의 타당성을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 하는바,

이 사안에서는 구 「택지개발촉진법」(1999. 1. 25. 법률 제5688호로 개정되어 1999. 4. 26. 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) 제9조에 따라 노외주차장 용지로 택지개발사업 실시계획이 승인·고시되고, 관련 법령이 개정됨으로써 국토계획법에 따른 도시·군계획시설사업 실시계획이 인가된 것으로 보는 경우로서, 해당 노외주차장 용지를 분양받은 자가 이를 나대지로 유지하면서 부대시설도 설치하지 아니하는 등 주차장으로 운영하지 않는다면, 이는 같은 법 시행령 제29조제1항제1호에 따른 "도시·군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행되지 아니한 경우"에 해당하는지가 문제될 수 있습니다.

먼저, 국토계획법 제88조 및 같은 법 시행령 제97조에 따르면 도시·군계획시설사업의 시행자는 그 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 함)을 작성하여 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 하고, 실시계획의 인가가 있으면 도시·군계획시설사업의 시행자는 해당 시설을 직접 설치하거나 시설에 필요한 용지를 조성하여 시설을 설치하려는 자에게 분양하는 등의 방법으로 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있을 것입니다.

그런데, 국토계획법 제47조에 따르면 도시·군계획시설사업이 10년 이내에 시행되지 아니하는 경우 토지의 소유자가 매수를 청구할 수 있고, 같은 법 제48조에 따르면 도시·군계획시설사업이 20년 이내에 시행되지 아니하는 경우 도시·군계획시설결정이 실효되는데, 이 때 실시계획의 인가나 그에 상응하는 절차가 진행된 경우는 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 경우에서 제외하고 있는바,

이는 국토계획법령에 있어서는 도시·군계획시설이 물리적으로 완공되어 준공검사나 사용승인 등이 완료된 상태가 아니라 도시·군계획시설결정의 고시일부터 일정 기간 이내에 사업의 종류 및 명칭, 면적 또는 규모, 착수예정일 및 준공예정일 등이 포함된 실시계획의 인가를 받거나 그에 상당하는 절차가 진행되어 해당 시설을 실제로 설치할 수 있는 제반 준비단계에 이른 상태를 도시·군계획시설사업의 시행 여부를 판단하기 위한 기준으로 제시하였다고 할 것이고, 이러

한 기준은 해당 시설의 설치방식, 즉 사업시행자가 직접 설치하는지 또는 사업시행자로부터 그 부지를 분양받은 자가 설치하는지에 따라 달라지는 것은 아니라 할 것입니다.

더욱이, 국토계획법 시행령 제29조제1항제1호에 따른 "도시·군계획시설사업을 시행하지 않은 경우"를 의제된 실시계획 상 주차장으로 용도가 정해진 용지를 분양받은 자가 이를 주차장으로 운영하지 않는 경우까지 포함하는 것으로 해석한다면, 같은 법 제47조 및 제48조를 적용함에 있어 사업시행자로부터 용지를 분양받은 자가 이를 장기간 방치한 경우 매수청구를 할 수 있다는 주장이 제기되는 등 국토계획법의 집행 상 어려움이 발생할 수도 있다고 할 것이어서 이 건 질의의 경우와 같이 실시계획에 따라 사업시행자가 용지의 분양을 하였다면 이는 도시·군계획시설사업의 시행자로서 할 수 있는 일을 완료하였을 뿐만 아니라 "도시·군계획시설사업을 시행하지 않은 경우"의 기준이 되는 실시계획의 인가 단계를 이미 넘어섰다고 할 것이므로, 이를 분양받은 자가 주차장 용지를 조성하지 않는 등 분양의 목적대로 활용하였는지 여부와는 관계없이 해당 주차장 용지는 "도시·군계획시설사업을 시행하지 않은 경우"에 해당한다고 할 수 없을 것입니다.

한편, 주차장 용지가 국토계획법 제34조에 해당하는 이상 당연히 같은 법 시행령 제29조에 해당하고, 실제로 주차장이 설치된 것은 아니기 때문에 도시·군계획시설사업이 시행되지 않은 것으로 보아야 한다는 의견이 있을 수 있으나, 모든 도시·군계획시설은 같은 법 제34조에 따른 재검토의 대상이 될 수는 있지만 같은 법 시행령 제29조제1항 각 호에 따라 반드시 검토해야 하는 시설은 같은 호에서 정하는 요건을 충족하는 시설에 한정되는 것이므로, 같은 법 제34조에 해당하는 모든 시설이 같은 법 시행령 제29조제1항 각 호에 해당하는 시설이라 할 수는 없는 것이며,

주차장 용지로 분양받은 대지에 주차장을 설치하고 있지 않은 것이 국토계획법 시행령 제29조제1항제2호에 해당하는지는 별론으로 하더라도, 같은 조 제1항제1호는 도시·군계획시설사업의 시행자가 해당 사업을 시행하지 않는 상태를 전제하는 것으로 보아야 할 것이고, 주차장으로 용도가 지정된 용지를 분양받은 자가 해당 토지를 주차장으로 사용하지 않는 경우까지 포함하는 의미로 확대해

석하기는 어렵다고 할 것이어서 그와 같은 의견은 타당하지 않습니다.

따라서, 구 「택지개발촉진법」 제9조에 따라 노외주차장 용지로 택지개발사업 실시계획이 승인 · 고시되고, 관련 법령이 개정됨으로써 국토계획법에 따른 도시 · 군계획시설사업 실시계획이 인가된 것으로 보는 경우로서, 해당 노외주차장 용지를 분양받은 자가 이를 나대지로 유지하면서 부대시설도 설치하지 아니하는 등 주차장으로 운영하지 않는다면, 이는 같은 법 시행령 제29조제1항제1호에 따른 "도시 · 군계획시설사업의 일부 또는 전부가 시행되지 아니한 경우"에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

CASE 2

● **[법제처 14-0248, 2014. 5. 2., 민원인]**

지구단위계획구역으로 지정된 토지에서 지구단위계획으로 설치하기로 한 시설을 설치하지 않는 경우 토지 소유자가 건축물을 설치할 수 있는지 여부(「국토의 계획 및 운영에 관한 법률」 제47조 등 관련)

질의요지	구 「주택건설촉진법」(2000. 1. 28. 법률 제6250호로 개정되어 2000. 3. 1. 시행된 것)에 따라 주택건설사업승인을 받은 후 관련 법령의 개정에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 보는 공공청사 부지로서, 주택건설사업승인 후 10년 이상 공공청사가 건축되지 않고 있는 토지의 소유자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 토지 매수 청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 않기로 결정하여 해당 토지에 같은 법 시행령 제41조제5항에 따른 건축물을 건축하려는 경우, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 지구단위계획에 맞지 않는 건축물의 건축허가를 할 수 있는지?

| 회신내용 | 주택건설사업승인 후 10년 이상 공공청사가 건축되지 않고 있는 토지의 소유자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 토지 매수 청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 않기로 결정하여 해당 토지에 같은 법 시행령 제41조제5항에 따른 건축물을 건축하려는 경우, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치

시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 지구단위계획에 맞지 않는 건축물의 건축허가를 할 수 없다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제47조 및 같은 법 시행령 제41조에 따르면 도시 · 군계획시설에 대한 도시 · 군관리계획의 결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 않는 경우 그 도시 · 군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垈)인 토지의 소유자는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있고, 매수의무자는 매수 청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정해야 하며, 매수의무자가 매수하지 않기로 결정한 경우 매수 청구를 한 토지의 소유자는 근린생활시설 등의 건축물을 건축할 수 있는데, 이 경우 도시 · 군계획시설의 설치 장소로 결정된 지상 · 수상 · 공중 · 수중 또는 지하는 그 도시 · 군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 금지하는 같은 법 제64조는 적용하지 않도록 하고 있으며, 같은 법 제54조에서는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다고 정하고 있는바,

이 사안에서는 구 「주택건설촉진법」(2000. 1. 28. 법률 제6250호로 개정되어 2000. 3. 1. 시행된 것을 말하며, 이하 같음)에

따라 주택건설사업승인을 받은 후 관련 법령의 개정에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 보는 공공청사 부지로서, 주택건설사업승인 후 10년 이상 공공청사가 건축되지 않고 있는 토지의 소유자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 토지 매수 청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 않기로 결정하여 해당 토지에 같은 법 시행령 제41조제5항에 따른 건축물을 건축하려는 경우, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 지구단위계획에 맞지 않는 건축물의 건축허가를 할 수 있는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 국토계획법 제2조제4호 및 제5호에 따르면 도시 · 군관리계획은 지방자치단체의 개발 · 정비 및 보전을 위한 계획이고, 지구단위계획은 도시 · 군계획

수립 대상지역의 일부를 체계적 · 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시 · 군관리계획으로, 양자를 별도로 둔 취지는 도시 · 군관리계획으로 일률적으로 계획을 수립하여 개발을 진행할 때 발생할 수 있는 문제점을 완화하기 위하여 필요한 구역에 대하여 별도의 이용계획인 지구단위계획을 수립하도록 한 것이라 할 수 있는바, 도시 · 군관리계획은 지방자치단체를 단위로 수립하는 종합적인 계획이고, 지구단위계획은 소규모 지역에 대하여 합리적인 규제를 하기 위한 계획이라 할 것입니다.

그렇다면, 지구단위계획의 대상 지역에는 도시 · 군관리계획과 지구단위계획이 각각 적용된다 할 것이고, 따라서 국토계획법 제64조에 따른 도시 · 군계획시설 및 같은 법 제54조에 따른 지구단위계획에 맞게 건축물을 건축하거나 공작물을 설치해야 할 것인바, 이 사안과 같이 같은 법 제47조제7항에 따라 매수가 거부된 토지에 건축물을 건축할 때 같은 법 제64조를 배제하고 있으나 같은 법 제54조는 배제한다는 명문의 규정을 두고 있지 않으므로, 지구단위계획과 배치되는 건축물의 건축을 허가할 수 없다고 할 것입니다.

한편, 지구단위계획은 도시 · 군관리계획의 일부이므로 지구단위계획으로 설치하는 공공청사 부지에 대한 매수청구가 거부된 경우에도 국토계획법 제47조제7항에 따라 같은 법 제64조가 적용되지 않으므로, 하위계획인 지구단위계획에 관한 같은 법 제54조를 적용하지 않는다는 주장이 있을 수 있으나, 같은 법 제2조제4호에서 도시 · 군관리계획을 정의하면서 "기반시설을 설치 · 정비 또는 개량하는 계획"과 "지구단위계획"을 별개의 계획으로 분리하여 규정하고 지구단위계획에 대해서는 별도의 규정을 두고 있는바, 도시 · 군관리계획에 대한 같은 법 제64조를 적용하지 않도록 한다고 하여 지구단위계획에 관한 같은 법 제54조가 적용되지 않는다고 해석하기는 어렵다고 할 것입니다.

따라서, 구 「주택건설촉진법」에 따라 주택건설사업승인을 받은 후 관련 법령의 개정에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 것으로 보는 공공청사 부지로서, 주택건설사업승인 후 10년 이상 공공청사가 건축되지 않고 있는 토지의 소유자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제1항에 따라 토지 매수 청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 않기로 결정하여 해당 토지에 같은 법 시행령 제41조제5항에 따른 건축물을 건축하려는 경우, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장

· 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 지구단위계획에 맞지 않는 건축물의 건축허가를 할 수 없다고 할 것입니다.

CASE 3

● **[법제처 13-0583, 2013. 12. 27., 경기도 파주시]**

현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용재산이 택지개발사업의 시행으로 인하여 시행자에게 무상으로 귀속되는 종래의 공공시설에 해당하는지(「택지개발촉진법」 제25조제1항 등 관련)

질의요지	「택지개발촉진법」 제25조제1항에 따르면 택지개발사업 시행자가 택지개발사업의 시행으로 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조를 준용하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조에 따르면 개발행위허가를 받은 자(시행자)가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자(시행자)에게 무상으로 귀속되는바, "종래의 공공시설"의 현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용 재산인 경우, 해당 공공시설이 시행자에게 무상으로 귀속되는지?

| 회신내용 | "종래의 공공시설"의 현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용 재산인 경우, 해당 공공시설이 시행자에게 무상으로 귀속된다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「택지개발촉진법」 제25조제1항에 따르면 택지개발사업 시행자가 택지개발사업의 시행으로 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 시설을 설치한 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제65조를 준용하고, 국토계획법 제65조에 따르면 개발행위허가를 받은 자(시행자)가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설

을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자(시행자)에게 무상으로 귀속되는바,

이 사안에서는 "종래의 공공시설"의 현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용 재산인 경우, 해당 공공시설이 시행자에게 무상으로 귀속되는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 택지개발사업의 시행과 관련된 공공시설의 귀속에 대하여 국토계획법 제65조를 준용하고 있는 「택지개발촉진법」 제25조제1항의 규정은 시행자가 새로 설치하는 공공시설의 소유권을 바로 관리청에 무상으로 귀속하게 하고, 이로 인한 시행자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주기 위하여 종래의 공공시설을 시행자에게 무상으로 귀속하게 하는 강행규정인 점에 비추어 볼 때

해당 규정에 따른 소유권 귀속의 대상에 대해서는 보다 제한적으로 해석하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

그런데, 이 건의 공공시설의 경우와 같이 택지개발사업실시계획의 승인 시점 당시에 종래 공공시설의 현실적인 이용상황이 지적공부상 지목과는 달라졌다고 하더라도 해당 공공시설의 관리청이 그 용도를 폐지하지 아니하는 이상 해당 시설은 공공용 재산으로서의 법적 지위를 계속적으로 유지하고 있는 것으로 보아야 할 것이고, 또한 「택지개발촉진법」 제25조제1항 및 국토계획법 제65조에서 규정하고 있는 소유권의 변동 대상은 법률의 규정에 따른 이전인 점에 비추어 볼 때, 법률상 명문의 규정이나 명백한 근거 없이 그 대상의 범위를 임의적으로 축소하는 것은 허용되기 곤란하다고 할 것입니다.

나아가, 종래의 공공시설의 현실적인 이용 상황이 지적공부와 불일치하는 경우라 하더라도, 그 불일치의 내용 · 형태 · 수준 등 그 양태가 다양하고 그 불일치가 일시적인지 영구적인지에 대하여도 일률적 · 확정적으로 판단하기 어려운 점에 비추어 볼 때, 해당 공공시설의 현실적인 이용 상황이라는 불확정적이고 불명확한 기준에 따라 무상귀속 대상 여부를 판단하는 것은 불합리하다고 할 것입니다(대법원 2004. 5. 28. 선고 2002다59863 판결례 참조).

따라서, "종래의 공공시설"의 현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서

이용되고 있지 아니한 공공용 재산인 경우, 해당 공공시설은 택지개발사업 시행자에게 무상으로 귀속된다고 할 것입니다.

CASE 4

● **[법제처 15-0213, 2015. 5. 21., 민원인]**

미관지구로 지정된 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고된 지역으로 볼 수 있는지(「건축법 시행령」 제15조제5항제5호 등 관련)

질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따라 미관지구로 결정된 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따라 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고한 구역으로 볼 수 있는지?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제2호에 따라 미관지구로 결정되었다 하더라도 그 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고한 구역으로 볼 수 없습니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제37조제1항제2호에서는 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장은 미관을 유지하기 위하여 필요한 지구를 용도지구의 하나인 미관지구로 결정할 수 있도록 규정하고 있고, 같은 법 제76조제2항에서는 같은 법 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

그리고, 「건축법」 제20조제3항에서는 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고한 후 착공하도록 하고 있고, 이에 따라 같은 법 시행령 제15조제5항제5호에서는 특별자치시장 · 특별자

치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말함)로서 안전 · 방화 및 위생에 지장이 없는 가설건축물을 신고한 후 착공해야 하는 대상으로 규정하고 있는바,

이 사안은 국토계획법 제37조제1항제2호에 따라 미관지구로 결정된 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따라 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고한 구역으로 볼 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법 제37조제1항제2호에 따른 "미관지구"는 도시의 미관을 유지하기 위하여 도시 · 군관리계획으로 결정하는 국토계획법에 따른 용도지구의 하나로서, 미관지구로 지정하는 결정이 있으면 해당 미관지구에서는 같은 법 제76조제2항에 따라 건축물의 건축을 제한할 수 있게 됩니다. 그리고, 국토계획법 제37조제1항에서는 미관지구를 결정하는 주체를 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장으로 규정하고 있고, 미관지구를 결정하기 위해서는 국토계획법에 따른 도시 · 군관리계획의 결정 절차를 거치도록 하고 있습니다.

한편, 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 "도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고하는 구역"은 가설건축물의 건축을 위하여 허가를 받도록 한 「건축법」 제20조제1항을 배제하고 안전, 방화 및 위생에 지장이 없을 때 신고를 하고 가설건축물을 축조하도록 한 구역입니다. 그리고, 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에서는 해당 구역을 결정하는 주체를 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장으로 규정하고 있을 뿐, 건축법령에서는 이러한 구역을 지정 · 공고하기 위한 별도의 절차를 두고 있지는 않습니다.

이와 같이, 국토계획법 제37조제1항제2호에 따른 "미관지구"와 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 "도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고하는 구역"은 근거 법령이나 제도의 목적, 결정 주체, 지정 절차 등이 명확히 구분되는 별개의 제도라 할 것입니다.

따라서, 국토계획법 제37조제1항제2호에 따라 미관지구로 결정되었다 하더라도 그 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따라 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고한 구역으로 볼 수 없습니다.

CASE 5

● **[법제처 15-0450, 2015. 10. 1., 민원인]**

지구단위계획으로 용도지구를 폐지할 수 있는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호의2 관련)

질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에서는 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다고 규정하고 있고, 같은 법 제52조제1항에서는 지구단위계획에는 "기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항"(제1호의2) 등이 포함된다고 규정하고 있는바, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호의2의 사항이 포함된 지구단위계획을 도시·군관리계획으로 결정·고시한 경우에는, 해당 지구단위계획에 포함된 "기존의 용도지구"가 폐지된 것으로 볼 수 있는지?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호의2의 사항이 포함된 지구단위계획을 도시·군관리계획으로 결정·고시한 경우에도, 해당 지구단위계획에 포함된 기존의 용도지구가 폐지된 것으로 볼 수는 없습니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제2조제5호에서는 "지구단위계획"이란 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·군관리계획을 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제16호에서는 "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제50조에서는 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다고 규정하고 있고, 같은 법 제37조제1항에서는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 경관지구(제1호) 및 미관지구(제2호) 등에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다고 규정하고 있습니다.

그리고, 국토계획법 제51조제1항에서는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제37조에 따라 지정된 용도지구(제1호) 및 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역(제2호) 등에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제52조제1항에서는 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항(제1호), 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모(제2호) 및 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도(제4호) 등의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 하되, "기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항(제1호의2)"을 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

아울러, 국토계획법의 위임에 따른 「지구단위계획수립지침」(국토교통부훈령 제550호) 제8-3-1에서는 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나, 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지속적으로 관리 및 유지가 필요한 경우 지구단위계획으로 대체하여 수립할 수 있다고 규정하여, 같은 지침 제2-1-2 (8)에서는 이러한 내용을 '용도지구대체'라고 정의하고 있고, 같은 지침 제8-3-3에서는 용도지구를 대체하기 위한 지구단위계획에는 용도지구를 대체하려는 지구의 명칭(제1호), 지구의 범위 및 면적(제2호), 용도지구를 대체하려는 지구의 목적과 그 필요성(제3호), 지구 안에서의 행위제한 내용 및 절차(제4호) 및 향후 지구단위계획의 관리방안(제5호)을 포함한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 국토계획법 제52조제1항제1호의2에 따른 "기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항"이 포함된 지구단위계획이 결정·고시된 경우, 그러한 지구단위계획만으로 "기존의 용도지구"가 폐지된 것으로 볼 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법 제2조에 따르면 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역

의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며 그 지역을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획이고, 용도지구는 토지의 이용 및 건축물의 용도 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관 등을 도모하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획으로 결정하는 지역인바, 용도지구의 지정 또는 변경과 지구단위계획은 모두 도시·군관리계획으로 결정하고 있으나, 용도지구에 관한 도시·군관리계획과 지구단위계획은 그 결정권자, 지정 목적이나 대상이 서로 다른 별개의 도시·군관리계획이라고 할 것입니다.

그리고, 국토계획법 제37조에서는 용도지구를 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구, 방재지구, 보존지구, 시설보호지구, 취락지구, 개발진흥지구, 특정용도제한지구, 그 밖의 지구로 구분하고 있고, 같은 법 제37조에서는 용도지구의 지정·변경에 관한 사항은 도시·군관리계획으로 결정하도록 하면서, 같은 법 제51조제1항에서는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 제37조에 따라 지정된 용도지구(제1호) 등에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있도록 하고 있습니다. 지구단위계획으로 정할 수 있는 사항에 대하여 같은 법 제52조제1항에서는 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항(제1호), 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항(제1호의2) 등을 규정하고 있는바, 이러한 규정들에 비추어 볼 때 용도지구의 지정·변경에 관한 지구단위계획이 기존의 용도지구를 폐지하는 효과를 갖는다는 취지가 아니라, 해당 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 필요한 세부사항을 정하거나 지구단위계획구역의 토지에 대한 제한을 변경하는 내용의 계획을 수립할 수 있도록 하려는 취지라고 할 것입니다.

아울러, 「지구단위계획수립지침」 제1-3-2에서는 지구단위계획에 의하여 다른 도시·군관리계획이 변경되거나 다른 도시·군관리계획에 의하여 지구단위계획이 변경되는 경우에는 가급적 양자를 동시에 입안하도록 한다고 규정함으로써, 지구단위계획과 다른 도시·군관리계획은 별개의 계획임을 전제로 양자를 같이 입

안하도록 하고 있습니다. 이는 용도지구를 폐지·대체하는 내용의 새로운 지구단위계획을 수립하는 경우 기존의 용도지구를 폐지·대체하는 도시·군관리계획을 함께 입안하지 않으면, 새로운 지구단위계획의 내용과 기존의 용도지구의 내용이 같은 지역에서 상호 충돌하거나 모순적으로 중첩될 우려가 있어 법집행의 혼란을 초래할 수 있으므로, 용도지구를 폐지·대체하는 내용을 담은 지구단위계획을 수립할 때는 기존 용도지구를 폐지하는 별도의 도시·군관리계획을 병행하여 입안·수립하도록 한 것으로 이해할 수 있습니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 국토계획법 제52조제1항제1호의2의 사항이 포함된 지구단위계획을 도시·군관리계획으로 결정·고시한 경우에도, 해당 지구단위계획에 포함된 기존의 용도지구가 폐지된 것으로 볼 수는 없다고 할 것입니다.

CASE 6

● **[법제처 15-0632, 2015. 12. 30., 세종특별자치시]**

개발행위 허가를 받지 않는 경미한 행위에 해당하는 공작물 설치의 경우에도 지구단위계획에 맞게 설치하여야 하는지 여부(「국토계획법 시행령」 제53조제2호 등 관련)

질의요지	지구단위계획구역에서 토지소유자가 공작물을 설치하려는 경우, 그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호가목 본문에 따른 "경미한 행위"에 해당하더라도 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 맞게 공작물을 설치하여야 하는지?

| 회신내용 | 지구단위계획구역에서 토지소유자가 공작물을 설치하려는 경우, 그 공작물의 설치가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호가목 본문에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하더라도 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 맞게 공작물을 설치하여야 합니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제56조제1항 및 같은 법 시행령 제51조에서는 개발행위의 유형으로 건축물의 건축, 공작물의 설

치, 토지의 형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 열거하고 있고, 도시계획사업에 의하지 아니하고 개발행위를 하려는 자는 허가권자의 허가를 받도록 규정하고 있는데, 국토계획법 제56조제4항에서는 예외적으로 허가 없이 할 수 있는 개발행위를 열거하면서 같은 항 제3호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위"를 규정하고 있고, 그 위임을 받아 규정된 같은 법 시행령 제53조에서는 "경미한 행위"를 추가적으로 열거하고 있으며, 같은 조제2호가목에서는 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하 부피가 50제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치를 규정하면서(본문), 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 제외한다고 규정하고 있습니다(단서).

한편, 국토계획법 제2조제5호에서는 "지구단위계획"이란 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·군관리계획을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제54조에서는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제133조제1항제4호에서는 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치한 자에 대하여 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제142조에서는 제133조제1항에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 등의 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 지구단위계획구역에서 토지소유자가 공작물을 설치하려는 경우, 그 공작물의 설치가 국토계획법 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호가목 본문에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하더라도 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 맞게 공작물을 설치하여야 하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법 제54조에서 공작물을 지구단위계획에 맞게 설치하도록 규정하고 있는 것은 건축물에 부속되는 공작물을 무단으로 설치하거나 무분별한 시

설물 설치를 방지하기 위한 취지인바(2013. 7. 16. 법률 제11922호로 개정되어 2014. 1. 17 시행된 국토계획법 입법예고 결과 참조), 지구단위계획의 내용에 건축물의 건축 또는 용도변경 뿐만 아니라 공작물의 설치에 관한 사항이 포함되어 있음에도 불구하고 지구단위계획구역에서 공작물 설치 시 지구단위계획을 준수해야 하는지가 법령상 명확하지 않은 문제를 해소하기 위하여 2013년 7월 1일 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 일부개정되었습니다(2013. 7. 16. 법률 제11922호로 개정되어 2014. 1. 17 시행된 국토계획법 국회 심사보고서 참조).

그리고, 국토계획법에서는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려는 경우 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다고 규정하고 있을 뿐, 공작물의 규모 등에 대하여 별도로 정하고 있는 사항은 없고(제54조), 지구단위계획에 맞지 않게 공작물을 설치한 경우에는 시·도지사 등으로 하여금 같은 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있도록 규정하고 있습니다(제133조제1항제4호). 이와 같이 국토계획법에서는 지구단위계획구역에서의 모든 공작물의 설치는 지구단위계획에 맞게 이루어지도록 하고, 이를 위반하는 행위에 대해서 필요한 조치를 명할 수 있도록 하는 등의 방법으로 공작물의 설치가 지구단위계획구역에 부합하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 비록 개발행위인 공작물의 설치가 국토계획법 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조에 해당하는 경미한 사항에 해당하여 지구단위계획구역 내에서 허가 없이 할 수 있는 경우라고 하더라도 지구단위계획에 맞지 않는 공작물의 설치는 허용되지 않는다고 보아야 할 것입니다.

더욱이, 개발행위 허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 공작물을 설치하는 경우에는 지구단위계획에 맞게 수립되지 않아도 된다고 해석하게 되면, 같은 지구단위계획구역 내에서 이루어지는 공작물의 설치에 관하여 개발행위 허가를 받아야 하는 행위인지에 따라 지구단위계획의 적용 여부가 달라지게 되므로, 지구단위계획을 별도로 입안·수립하도록 함으로써 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하려는 해당 제도의 취지에 부합하지 않는 결과가 초래될 수 있다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 지구단위계획구역에서 토지소유자가 공작물을 설치하려는 경우, 그 공작물의 설치가 국토계획법 제56조제4항 및 같은 법 시행령 제53조제2호가목 본문에서 규정하는 "경미한 행위"에 해당하더라도 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 맞게 공작물을 설치하여야 한다고 할 것입니다.

CASE 7

● **[법제처 13-0537, 2014. 4. 17., 경기도 남양주시]**

도시계획위원회 심의를 거치지 아니하고 용도변경금지조건부 허가를 한 개발행위를 개발행위 완성 후 용도변경허가 할 수 있는지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조제1항 등 관련)

질의요지	관계 행정기관의 장이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조제1항, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의2다목3) 및 제2항에 따라 제1종 근린생활시설의 건축에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 "용도변경금지조건부 허가"를 한 경우, 관계 행정기관의 장은 제1종 근린생활시설의 건축이 완성된 후 해당 제1종 근린생활시설을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의대상인 개발행위로 용도변경허가 할 수 있는지?

| 회신내용 | 제1종 근린생활시설의 건축 후 관계 행정기관의 장은 해당 제1종 근린생활시설을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조제1항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획위원회 심의대상인 개발행위로 용도변경허가 할 수 있다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제56조제1항 및 같은 법 시행령4 제51조제1항에 따르면 개발행위의 유형으로 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 열거하면서, 도시계획사업에 의하지 아니하고 개발행위를 하려는 자는 허가권자의 허가를 받도록 규정하고 있고, 국토계획법 제59조제1항 및 같은 시행령 제57조제1항에 따르면 관계행정기관의 장은 개발행위 중 건축물의 건축, 공작물

의 설치, 토지의 형질변경, 토석채취 등 일정 개발행위를 허가하려는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다고 규정하고 있는데, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의2 각 목에서 예외적으로 도시계획위원회의 심의 없이 할 수 있는 개발행위를 열거하면서 같은 호의2 다목3)에서 "「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설"을 규정하고 있습니다.

그런데, 국토계획법 시행령 제57조제2항에 따르면 관계 행정기관의 장은 제1항 제1호의2다목부터 마목까지의 규정에 따라 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가를 하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 변경하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다고 규정하고 있는바,

이 사안에서는 관계 행정기관의 장이 국토계획법 제59조제1항, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의2다목3) 및 제2항에 따라 제1종 근린생활시설의 건축에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 "용도변경금지조건부 허가"를 한 경우, 위 제1종 근린생활시설의 건축이 완성된 후 관계 행정기관의 장은 해당 제1종 근린생활시설을 국토계획법 제59조제1항에 따른 도시계획위원회 심의대상인 개발행위로 용도변경허가 할 수 있는지 문제될 수 있습니다.

먼저, 「건축법」상 용도변경의 허가는 상대방이 본래 가지고 있었던 일정한 행위를 할 수 있는 자유를 회복시켜 주는 것으로서 정당한 사유 없이 용도변경을 거부하는 것은 헌법상 자유권을 제한하는 것으로서 허용되지 않는다고 보아야 할 것인바, 「건축법」등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 "건축물의 용도변경"이 국토계획법상 도시계획위원회의 심의대상에 해당하지 아니함을 이유로 건축물의 용도변경이 절대적으로 불가능하다고 해석한다면 헌법상 자유권을 과도하게 침해하는 것으로서 타당하지 않다고 할 것인 점, 행정청의 행정행위는 처분 후에 이를 취소할 별도의 법적근거 없더라도 일정한 제한 내에서 별개의 행정행위로 이를 철회하거나 변경할 수 있다고 할 것인 점 등을 종합하여 볼 때, 이 사안에서와 같이 국토계획법 시행령 제57조제2항에 따라 조건을 부여한 경우 이를 변경 · 철회할 수 있다는 근거가 없거나 그 절차가 없다고 하더라도 그 조건을 변경 또는 철회하고 용도변경 허가하는 것이 가능하다고 할 것입니다.

다음으로, 이 사안에서 용도변경이 가능하다고 보는 경우 그 절차로 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는지 살펴보면, 국토계획법상 도시계획위원회 심의제도는 개별사안의 특수성을 각종 법령에 적용하는데 한계가 있어 전문가의 심의를 통해 다양한 개발행위허가를 신속하고 효율적으로 처리하기 위한 제도로서, 2011. 3. 9. 대통령령 제22703호로 개정된 국토계획법 시행령 제57조제1항제1호의2에서는 종전의 연접개발제한제도를 폐지하면서 이로 인하여 난개발이 되지 않도록 종전에 연접개발제한을 받는 용도지역에서 개발행위시에는 원칙적으로 시·군·구 도시계획위원회 심의를 거치도록 하되, 제도변경에 대한 혼란이 없게 하기 위하여 예외적으로 종전에도 연접개발제한을 받지 않는 지구단위계획 등 계획적 개발계획이 수립된 지역, 주택·근린생활시설 등 국민생활과 밀접한 건축물, 환경영향평가·교통개선대책을 수립하는 개발사업은 도시계획위원회 심의대상에서 제외하도록 규정하였는바,

이와 같은 국토계획법상 도시계획위원회 심의제도의 취지에 비추어 볼 때, 국토계획법상 개발행위인 건축물의 준공이후 개발행위허가시 도시계획위원회의 심의대상에 해당하지 않은 해당 건축물을 도시계획위원회의 심의대상인 건축물로 용도변경 하는 경우에도 도시계획위원회 심의제도의 취지인 난개발방지 등을 위하여 여전히 도시계획위원회의 심의를 거칠 필요성이 존재한다고 할 것입니다.

따라서, 관계 행정기관의 장이 국토계획법 제59조제1항, 같은 법 시행령 제57조제1항제1호의2다목3) 및 제2항에 따라 제1종 근린생활시설의 건축에 대하여 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 “용도변경금지조건부 허가”를 한 경우에도, 관계 행정기관의 장은 위 제1종 근린생활시설을 국토계획법 제59조제1항에 따라 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획위원회 심의대상인 개발행위로 용도변경허가 할 수 있다고 할 것입니다.

CASE 8

● **[법제처 13-0553, 2014. 2. 27., 경기도 화성시]**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 개발행위허가기준 제2호가목(2) 단서에 따라 도시 · 군계획조례로 정할 수 있는 범위(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조 등 관련)

질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 개발행위허가기준 제2호가목(2)에서는 "도로 · 수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함함)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시 · 군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다"고 규정하고 있는바, 이처럼 본문에서는 도로의 종류, 너비 등에 대해서 제한하고 있지 않고 있는데, 단서에 따른 도시 · 군계획조례에서 도로를 설치하는 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 규정하면서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에 설치해야 하는 도로에 대하여 「건축법」 제45조에 따라 도로의 위치를 지정 · 공고하도록 규정할 수 있는지?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 단서에 따른 도시 · 군계획조례에서 도로를 설치하는 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 규정하면서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에 설치해야 하는 도로에 대하여 「건축법」 제45조에 따라 도로의 위치를 지정 · 공고하도록 규정할 수는 없다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제56조제1항제1호에서는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 하려는 자는 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 함)를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제56조제1항 및 별표 1의2 개발행위허가기준 제2호가목(2)에서는 "도로 · 수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경

을 포함함)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다"고 규정하고 있습니다.

한편, 「건축법」 제2조제11호에서는 "도로"를 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로서 국토계획법, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로(가목), 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로(나목)나 그 예정도로로 규정하고 있고, 같은 법 제3조제2항에서는 국토계획법에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역은 제45조 등을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제45조제1항에서는 허가권자는 같은 법 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 도로를 지정하거나 변경하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관리하여야 한다고 규정하고 있는바,

이 사안에서는 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2) 본문에서는 도로의 종류, 너비 등에 대하여 특별히 정하는 바가 없으나, 같은 규정 단서에 따라 도시·군계획조례에서 도로를 설치하는 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 규정하면서, 국토계획법에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에 설치해야 하는 도로에 대하여 「건축법」 제45조에 따라 도로의 위치를 지정·공고하도록 규정할 수 있는지 여부가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서는 도로, 수도 및 하수도 등의 기반시설의 확보와 무분별한 개발의 방지를 위해 도로 등의 기반시설이 설치된 지역에서만 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 하도록 규정하고 있고, 특히 같은 규정의 도로는 법령상 그 너비 등에 대한 특별한 제한이 없으므로, 실제 도로로 사용될 수 있을 정도이면 이에 해당되는 것이라 할 것이므로(법제처 2013. 10. 2. 회신 13-0363 해석례 참조), 국토계획법 시행령 별표 1의2

제2호가목(2)에 따라 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 받기 위해서는 건축물에의 통행에 지장이 없도록 실제로 도로로 사용될 수 있는 통행로가 있으면 된다고 할 것입니다.

그리고, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2) 단서는 본문에서 규정하고 있는 도로 등의 확보요건을 일부 완화하여 도시·군계획조례에서 정하는 경우에는 개발행위허가를 할 수 있도록 예외를 인정하는 것으로서 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위로 예외적 개발행위허가의 범위를 제한하고 있을 뿐, 도로를 「건축법」상 도로로 한정하거나, 도로의 위치를 지정·공고할 것을 요하지도 않고 있으며, 그 너비에 대해서도 어떠한 제한을 두고 있지 않고 있는데, 위 단서 규정에 따른 도시·군계획조례에서 도로를 설치하는 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 하면서 그 도로에 대하여 「건축법」 제45조에 따라 위치를 지정·공고하도록 하여 「건축법」상 도로로 한정하는 것은 도시·군계획조례가 위임의 근거법령인 국토계획법 시행령보다 도로의 범위를 축소하는 것으로서 허가 요건을 완화하려는 법령의 취지에 반하는 것이라고 할 것입니다.

따라서, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2) 단서에 따른 도시·군계획조례에서 도로를 설치하는 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 규정하면서, 국토계획법에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에 설치해야 하는 도로에 대하여 「건축법」 제45조에 따라 도로의 위치를 지정·공고하도록 규정할 수는 없다고 할 것입니다.

CASE 9

● **[법제처 13-0363, 2013. 10. 2., 민원인]**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2)에 따른 개발행위허가기준의 적용범위 등(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 등 관련)

질의요지	「건축법」 제3조제2항에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역은 대지와 도로의 관계에 관한 「건축법」 제44조를 적용하지 아니한다고 규정하고 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2)에서는 건축물의 건축을 위한 개발행위허가의 기준으로 "도로 · 수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축을 허가하지 아니할 것"을 규정하고 있는바, 가. 「건축법」 제3조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 받는 경우, 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 적용할 수 있는지? 나. 사인이 소유 · 관리하는 도로(「도로법」 제2조제1항제1호에 따른 도로, 「도로법」의 준용을 받는 도로, 「사도법」에 따른 사도 등 일반인의 교통을 위하여 제공되는 도로는 제외)가 이미 설치되어 있으나 그 도로 소유자의 사용 동의를 받지 못한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2)를 근거로 건축물의 건축을 허가하지 아니할 수 있는지?

| 회신내용 | 가. 「건축법」 제3조제2항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 받는 경우, 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 적용할 수 있다고 할 것입니다.

나. 사인이 소유 · 관리하는 도로(「도로법」 제2조제1항제1호에 따른 도로, 「도로법」의 준용을 받는 도로, 「사도법」에 따른 사도 등 일반인의 교통을 위하여 제공되는 도로는 제외)가 이미 설치되어 있으나 그 도로 소유자의 사용 동의를 받지

못한 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2)를 근거로 건축물의 건축을 허가하지 아니할 수 있다고 할 것입니다.

| 사 유 | 가. 질의 가, 나의 공통사항

「건축법」 제3조제2항에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 (이하 "국토계획법"이라 함) 에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역은 대지와 도로의 관계에 관한 「건축법」 제44조를 적용하지 아니한다고 규정하고 있고, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 대한 개발행위 허가의 기준으로 "도로 · 수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축을 허가하지 아니할 것"을 규정하고 있는바,

이 사안에서는 국토계획법에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 받는 경우, 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 적용할 수 있는지(질의 가)와 사인이 소유 · 관리하는 도로(「도로법」 제2조제1항제1호에 따른 도로, 「도로법」의 준용을 받는 도로, 「사도법」에 따른 사도 등 일반인의 교통을 위하여 제공되는 도로는 제외)가 이미 설치되어 있으나 그 도로 소유자의 사용 동의를 받지 못한 경우, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 근거로 건축물의 건축을 허가하지 아니할 수 있는지(질의 나)가 문제될 수 있습니다.

나. 질의 가에 관하여 살피건대, 입법목적을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각각 규정하고 있는 경우에는 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 해석되지 않는 이상 어떤 행위가 둘 이상의 법률의 요건에 모두 해당한다면 둘 이상의 법률이 모두 적용된다고 할 것인바, 「건축법」은 건축물의 대지 · 구조 · 설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전 · 기능 · 환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있는 반면, 국토계획법은 국토의 이용 · 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키는 것을 목적으로 하고 있는바, 국토계획법과 「건축법」은 그 입법목적, 규정사항, 적용범위 등을 서로 달리하고 있어 상호 배타적으로 적용되는 관계에 있다고 해석되지 않습니다.

나아가, 「건축법」 제44조에 따라 건축물의 대지가 2미터 이상 접하여야 하는 도로는 같은 법 제2조제1항제11호의 도로 즉, 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로이므로, 국토계획법에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서도 건축물의 건축을 위해 그러한 도로에 접하여야 한다는 의무를 부과할 경우에 위 지역에서 대부분의 건축물의 건축이 사실상 곤란한 점을 고려하여 「건축법」 제3조제2항에서 위 지역의 경우에 특별히 「건축법」 제44조에 따른 접도의무를 면제하고 있는 것으로 보이는 반면, 국토계획법 제58조 및 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서는 도로, 수도 및 하수도 등의 기반시설의 확보와 무분별한 개발의 방지를 위해 도로 등의 기반시설이 설치된 지역에서만 건축물의 건축을 허가하도록 규정하고 있고, 특히 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)의 도로는 법령상 그 너비 등에 대한 특별한 제한이 없으므로, 실제 도로로 사용될 수 있을 정도이면 이에 해당되는 것으로 보이는바, 「건축법」 제3조제2항에서 접도의무를 면제하는 것과 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서 건축물의 건축에 대한 개발행위 시 기반시설인 도로의 설치를 요구하는 것은 서로 무관한 것으로 보입니다.

따라서, 「건축법」 제3조제2항에도 불구하고 국토계획법에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 받는 경우, 같은 법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 적용할 수 있다고 할 것입니다.

다. 질의 나에 관하여

살피건대, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)에서 건축물의 건축을 위한 개발행위허가의 기준으로서 도로가 설치되어 있을 것을 요구하고 있는바, 이는 해당 건축물의 온전한 사용을 위하여 그 건축물의 진·출입 시 사용될 도로가 반드시 필요하기 때문인 것으로 보이는바, 사인이 소유·관리하는 도로(「도로법」 제2조제1항제1호에 따른 도로, 「도로법」의 준용을 받는 도로, 「사도법」에 따른 사도 등 일반인의 교통을 위하여 제공되는 도로는 제외함. 이하 같음)가 이미 설치되어 있다고 하더라도 그 도로를 소유·관리하는 사인이 도로의 사용을 허락하지 않는다면 그 도로를 해당 건축물의 진·출입을 위하여 사용할 수 없는 것이고, 이러한 경우라면 기반시설인 도로가 설치되지 아니하여 해당 건축물을

온전히 사용할 수 없는 경우와 마찬가지로 건축물의 건축을 위한 개발행위허가의 기준에 적합하지 않는 것으로 보아야 할 것입니다.

또한, 국토계획법 제57조제1항에서는 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 별표 1의2 제1호마목(1)에서 “주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것”을 규정하고

있는바, 국토계획법에 따라 건축물의 건축에 관한 개발행위허가를 받기 위해서는 사인이 소유·관리하는 도로가 이미 설치되어 있을 뿐 아니라, 그 도로 소유자의 사용 동의를 받는 등의 방법을 통해 기반시설인 그 도로를 사용할 수 있게 하여 주변의 교통소통에 지장을 초래하는 않도록 하여야 할 것으로 보입니다.

따라서, 사인이 소유·관리하는 도로가 이미 설치되어 있으나 그 도로 소유자의 사용 동의를 받지 못한 경우, 국토계획법 시행령 별표 1의2 제2호가목(2)를 근거로 건축물의 건축을 허가하지 아니할 수 있다고 할 것입니다.

CASE 10

● **[법제처 13-0570, 2014. 1. 7., 국토교통부]**

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조가 준용되어 무상 귀속되거나 무상으로 양도될 수 있는 공공시설의 범위(「주택법」 제30조제1항 등 관련)

질의요지	「주택법」 제30조제1항에 따르면 사업주체가 주택건설사업계획승인을 받은 사업지구의 토지에 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조를 준용하는데, 이 경우 「주택법」 제30조제1항의 "그 공공시설"은 "새로 설치된 공공시설"만을 의미하는지, 아니면 "종래의 공공시설" 또는 "개발행위(주택건설사업)로 용도가 폐지되는 공공시설"도 포함하는지?

| 회신내용 | 「주택법」 제30조제1항의 "그 공공시설"에는 "새로 설치된 공공시설"뿐만 아니라 "종래의 공공시설" 또는 "개발행위(주택건설사업)로 용도가 폐지되는 공공시설"도 포함된다고 할 것입니다.

| 사 유 | 「주택법」 제30조제1항에서는 사업주체가 같은 법 제16조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획승인을 받은 사업지구의 토지에 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제65조를 준용한다고 규정하고 있습니다.

한편, 국토계획법 제65조제1항에서는 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 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 귀속된다고 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 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 양도할 수 있다고 규정하고 있는바,

이 경우 「주택법」 제30조 제1항의 "그 공공시설"은 "새로 설치된 공공시설"만을 의미하는지, 아니면 "종래의 공공시설" 또는 "개발행위(주택건설사업)로 용도가 폐지되는 공공시설"도 포함하는지가 문제될 수 있습니다.

살피건대, 법령의 문언이 비교적 명확한 개념으로 구성되어 있다면 원칙적으로 더 이상 다른 해석방법은 활용할 필요가 없거나 제한될 수밖에 없다고 할 것인데, 국토계획법 제65조에서는 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속에 관하여 규정하면서 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다고 규정하였을 뿐만 아니라 "종래의 공공시설"은 개발행위허가를 받은 자(개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우)에게 무상으로 귀속되도록 규정하고 있고(제1항) "개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설"은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자(개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우)에게 무상으로 양도할 수 있도록 규정하고 있는 점(제2항)에 비추어 볼 때, 「주택법」 제30조제1항에서 사업주체가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하는 경우 그 공공시설의 귀속에 관하여 국토계획법 제65조가 준용되는 범위는 "새로 설치된 공공시설"에만 한정되는 것은 아니라고 보아야 할 것입니다.

나아가, 개발행위로 인한 공공시설 등의 무상귀속에 관한 국토계획법 제65조는 개발행위허가를 받은 자가 설치한 공공시설을 보다 효율적으로 유지·관리하도록 하기 위하여 그 공공시설의 소유권을 바로 관리청에 귀속시키면서, 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설이 관리청에 무상으로 귀속됨으로 인하여 야기되는 개발행위허가를 받은 자의 재산상 손실을 합리적인 범위 안에서 보전해 주려는데 그 입법목적이 있다고 할 것이므로(법제처 2012. 3. 15. 회신 11-0677 해석례 참조), 국토계획법 제65조를 준용하고 있는 「주택법」 제30조 제1항은 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설에 대해서뿐만 아니라 사업주체에게 무상으로 귀속되거나 양도될 수 있는 공공시설에 관하여도 적용되는 것으로 보는 것이 합리적이라고 할 것입니다.

따라서, 「주택법」 제30조제1항의 "그 공공시설"에는 "새로 설치된 공공시설"뿐만 아니라 "종래의 공공시설" 또는 "개발행위(주택건설사업)로 용도가 폐지되는 공공시설"도 포함된다고 할 것입니다.

CASE 11

● **[법제처 15-0267, 2015. 7. 9., 민원인]**

둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 건축제한 등의 적용기준(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조등 관련)

질의요지	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 부분 중 가장 작은 부분의 면적이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제94조에서 정하는 규모를 초과하는 경우, 해당 대지에 건축되는 건축물의 건폐율 및 용적률 외의 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정이 적용되는지, 아니면 각각의 용도지역에 관한 규정이 적용되는지?

| 회신내용 | 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 부분 중 가장 작은 부분의 면적이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제94조에서 정하는 규모를 초과하는 경우, 해당 대지에 건축되는 건축물의 건폐율 및 용적률 외의 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 각각의 용도지역에 관한 규정이 적용됩니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중 평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정을 적용한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서, 각 용도지역

에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모를 초과한다면 해당 대지에 건축되는 건축물의 건폐율 및 용적률 외의 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정이 적용되는지, 아니면 각각의 용도지역에 관한 규정이 적용되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 국토계획법령에서는 토지의 경제적·효율적 이용을 위하여 특정 용도지역에 포함되는 대지의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축 제한"이라 함)에 관한 사항을 용도지역별로 명확하게 구분하여 규정하고 있고, 국토계획법 제36조에서는 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장이 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제76조제3항에서는 건축물이나 그 밖의 시설의 건축 제한은 해당 용도지역의 지정목적에 적합하여야 한다고 규정하면서, 같은 조 제5항에서 그 예외적 사항을 열거적으로 규정하고 있는 점 등에 비추어보면, 특별한 규정이 없는 한 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 관한 규정이 그 대지의 해당 부분에 적용되는 것이 원칙이라 하겠습니다.

그런데, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서, 그 용도지역에 걸치는 부분 중 너무 작은 규모의 대지에 대해서도 용도지역에 따른 건축 제한을 엄격하게 적용하게 되면 오히려 국토를 경제적·효율적으로 이용할 수 없는 불합리한 경우가 발생할 수 있습니다. 이에 따라, 국토계획법 제84조제1항에서는 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우, 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 각 용도지역별 건폐율 및 용적률을 가중 평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정을 적용하도록 함으로써, 위와 같은 불합리한 경우를 방지하기 위한 취지의 특례를 규정하였다고 할 것입니다.

또한, 해석대상 규정의 입법연혁을 살펴보더라도, 구 국토계획법 (2012. 2. 1. 법률 제11292호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행되기 전의 것을 말함) 제84조제1항에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 그 대지 중 용도지역에 있는 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 토지 부분에 대하여

는 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정을 적용하도록 규정하고 있었는데, 2012년 2월 1일 개정된 법률 제11292호 국토계획법 일부개정법률 제84조제1항은 용적률 등이 낮은 용도지역 등에 속한 면적을 축소하기 위하여 건축 부지를 과도하게 분할하는 사례가 발생함에 따라 건폐율 및 용적률에 대한 사항을 조정하기 위하여(2012. 2. 1. 법률 제11292호로 일부개정되어 2012. 8. 2. 시행된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 국회 심사보고서 참조), 현행 법률과 같이 건폐율 및 용적률에 대한 사항과 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항을 분리하여 표현하는 방식으로 개정된 점에 비추어 보면, 위 규정은 여전히 애초의 취지대로 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 용도지역 등으로 구분되는 면적 중 가장 작은 부분이 일정규모 이하인 경우에 적용되는 특례규정이라고 할 것입니다.

한편, 국토계획법 제84조제1항 각 호 외의 부분에 따라 건폐율 및 용적률과 달리 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 각 용도지역에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모와 상관없이 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역에 관한 규정을 적용하여야 한다는 의견이 있을 수 있습니다. 그러나, 그와 같은 의견은 용도지역의 지정목적에 부합하는 건축물이 특정 용도지역 내에 입지하도록 함으로써 국토를 합리적으로 관리하기 위한 용도지역 지정제도 자체의 취지를 훼손할 수 있을 뿐만 아니라, 해당 조항 명문의 규정에도 부합되지 않으므로 타당하지 않다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지의 부분 중 가장 작은 부분의 면적이 국토계획법 시행령 제94조에서 정하는 규모를 초과하는 경우, 해당 대지에 건축되는 건축물의 건폐율 및 용적률 외의 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 각각의 용도지역에 관한 규정이 적용된다고 할 것입니다.

CASE 12

● **[법제처 14-0546, 2014. 9. 5., 인천광역시]**

도시 · 군계획시설사업의 시행계획 변경인가를 받지 않아도 되는 "건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 연면적 산정기준(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제2항 등 관련)

질의요지	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 "연면적"은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것인지 아니면 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 합한 연면적을 의미하는 것인지?

| 회신내용 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 "연면적"은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것이라 하겠습니다.

| 사 유 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제1항에 따르면 도시 · 군계획시설사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시 · 군계획시설사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 하고, 같은 조 제2항에 따르면 도시 · 군계획시설사업의 시행자(이하 "사업시행자"라 한다)는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관, 시 · 도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항에 따르면 실시계획을 변경(이하 "변경인가"라 한다)하거나 폐지하는 경우에는 제2항 본문을 준용하도록 하되, 같은 항 단서에서는 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있습니다.

한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항에 따르면 같은 법 제88조제2항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우"란 사업명칭을 변경하는 경우(제1호), 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 행하는 건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트

미만의 변경과 「학교시설사업 촉진법」에 의한 학교시설의 변경인 경우(제2호), 기존 시설의 용도변경을 수반하지 아니하는 대수선 · 재축 및 개축인 경우(제3호), 도로의 포장 등 기존 도로의 면적 · 위치 및 규모의 변경을 수반하지 아니하는 도로의 개량인 경우(제4호)으로 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에 따르면 법 제88조제4항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 제1항 각 호의 경우를 말한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적" 10퍼센트 미만의 변경에서의 "연면적"이 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것인지 아니면 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 합한 연면적을 의미하는 것인지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호에서의 연면적 산정방식에 대하여 관련법령에 명시적인 규정이 없는바, 이러한 경우에는 건축물의 연면적 산정방식에 대해 규정하고 있는 「건축법」이 적용된다고 할 것인데, 같은 법 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제4호에서는 연면적을 "하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계"로 규정하고 있으므로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호에서 변경인가를 받지 않아도 되는 여부를 판단하는 기준으로서 건축물의 "연면적"은 하나의 건축물을 기준

으로 산정해야 할 것입니다.

또한, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항 및 같은 조 제4항에 따르면 사업시행자는 기존에 인가받은 실시계획을 변경하려면 변경인가를 받도록 하고 있고, 다만 변경인가를 받지 않아도 되는 사항을 같은 법 시행규칙 제16조제1항 각 호 및 같은 조 제2항에서 규정하고 있는바, 이처럼 실시계획 상의 변경사항은 원칙적으로 변경인가를 받도록 하되 변경인가를 받지 않아도 되는 사항은 법령에 규정된 사항에 한하여 예외적으로 인정되는 것임을 고려할 때 변경인가를 받지 않아도 되는 사항의 범위는 엄격하게 해석해야 할 것입니다.

아울러, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따르면 도시 · 군계

획시설사업의 시행자는 실시계획을 작성하면 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장의 인가를 받아야 하고, 같은 법 시행령 제97조제6항제2호에 따라 각 건축물의 공사설계도서를 제출해야 하는바, 비록 실시계획 전체에 대하여 인가를 받는다 하더라도 건축물 등의 면적 역시 실시계획 내에 포함된 구체적인 사항으로서 인가된 것이라는 점 역시 고려하여야 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제1항제2호 및 같은 조 제2항에 따라 변경인가를 받지 않아도 되는 건축물 또는 공작물의 "연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 "연면적"은 건축물 또는 공작물 각각의 연면적을 의미하는 것이라 하겠습니다.

CASE 13

● **[법제처 15-0863, 2016. 3. 23., 민원인]**

주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설 설치에 필요한 토지의 수용에 적용되는 법령(「도시 및 주거환경정비법」 제38조 등 관련)

질의요지	「도시 및 주거환경정비법」 제38조에서는 주택재건축사업의 시행자는 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에는 사업을 시행하기 위하여 필요한 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있다고 규정하고 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조에서는 도시 · 군계획시설사업의 시행자는 도시 · 군계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있다고 규정하고 있는바, 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자는 주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있는지, 아니면 그러한 경우에 해당하지 않더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제95조를 적용하여 수용할 수 있는지?

| 회신내용 | 「도시 및 주거환경정비법」 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자는 주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 「도시 및 주거환경정비법」 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있습니다.

| 사 유 | 「도시 및 주거환경정비법」(이하 "도시정비법"이라 함) 제28조제1항에서는 사업시행자가 주택재건축사업 등 정비사업을 시행하려는 경우에는 사업시행계획서

에 정관등과 그 밖에 국토교통부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장 · 군수에게 제출하고 사업시행인가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제32조제1항제15호에서는 사업시행자가 사업시행인가를 받은 때에는 "「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 있은 것으로 본다고 규정하고 있습니다.

또한, 도시정비법 제38조 본문에서는 사업시행자가 정비구역 안에서 정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제3조에 따른 토지 등을 취득하거나 사용할 수 있다고 규정하면서, 주택재건축사업의 경우에는 그 적용 대상을 "천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때"에 해당하는 사업으로 한정하고 있습니다.

한편, 국토계획법 제95조에서는 도시 · 군계획시설사업의 시행자는 도시 · 군계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용하거나 사용할 수 있다고 규정하고 있는바,

이 사안은 도시정비법 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "국토계획법 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자가 주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 도시정비법 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있는지, 아니면 그러한 경우에 해당하지 않더라도 국토계획법 제95조를 적용하여 수용할 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 주된 인 · 허가에 관한 사항을 규정하고 있는 "갑" 법률에서 주된 인 · 허가가 있으면 "을" 법률에 따른 인 · 허가를 받은 것으로 의제하는 규정을 둔 경우에는, 주된 인 · 허가가 있으면 "을" 법률에 따른 인 · 허가가 있는 것으로 보는 데 그치는 것이고, 그에서 더 나아가 "을" 법률에서 해당 인 · 허가를 받았음을 전제로 하는 "을" 법률의 모든 규정들까지 적용되는 것은 아니라고 할 것인바, 도시정비법 제32조제1항제15호에서 주택재건축사업 등 정비사업의 사업시행인가를 받은 경우에 국토계획법 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정을

받은 것으로 보도록 의제하였다고 하더라도, 이는 정비사업의 시행자가 본래는 국토계획법에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자가 아니지만 국토계획법에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자로 보아 도시·군계획시설의 설치를 그 정비사업에 포함시켜 시행할 수 있도록 하는 취지이지, 이러한 규정에 의하여 정비사업의 토지 수용에 대해 도시정비법령에서 별도로 정하고 있음에도 불구하고 국토계획법령상의 토지 수용에 대한 규정을 당연히 적용할 수 있게 되는 것은 아니라고 할 것입니다(대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다19715 판결례 및 법제처 2009. 11. 27. 회신 09-0346 해석례 참조).

그런데, 도시정비법 제38조 본문에서는 주거환경개선사업·주택재개발사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업에 대해서는 특별한 제한 없이 토지수용권을 부여하되, 주택재건축사업에 대해서는 "천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우"에 한하여 토지수용권을 부여하고 있고, 같은 조 단서에서 가로주택정비사업에 대해서는 토지수용권을 부여하지 아니하였습니다. 반면, 같은 법 제39조에서는 주택재건축사업과 가로주택정비사업을 시행할 때 일정 요건에 해당하는 토지 등에 대하여 매도청구를 할 수 있도록 규정하고 있습니다.

이와 같이 도시정비법에서는 정비사업의 종류에 따라 사업에 필요한 토지 등의 확보 방법 및 수용 요건을 달리 정하고 있는바, 도시정비법 제32조제1항제15호에 따른 주택재건축사업의 사업시행인가에 "국토계획법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우라 하더라도 해당 도시·군계획시설은 주택재건축사업의 일부분으로서 설치되는 것이므로 토지수용 여부는 도시정비법에서 정하는 바에 따라야 할 것입니다. 즉, 도시정비법상 토지수용에 관하여 특별한 제한이 규정되지 않은 주거환경개선사업·주택재개발사업·도시환경정비사업·주거환경관리사업 등과는 달리 주택재건축사업의 경우에는 천재·지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 해당 도시·군계획시설의 설치에 필요한 토지를 수용할 수 있다고 보는 것이 도시정비법령의 체계에 합치되는 해석이라고 할 것입니다.

만일, 위와 같이 해석하지 아니하고, 이 사안에서 주택재건축사업의 시행자가 주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시·군계획시설의 설치에 필

요한 토지를 국토계획법 제95조를 적용하여 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우가 아니라고 하더라도 수용할 수 있다고 본다면, 그러한 경우에 한하여서만 주택재건축사업에 필요한 토지를 수용할 수 있도록 규정한 도시정비법 제38조를 사문화(死文化)시키는 결과가 초래된다고 할 것입니다.

더구나, 토지 수용과 같이 국민의 재산권 행사를 제한하는 권한을 부여하는 규정은 확장하거나 유추하여 해석하여서는 아니되므로, 도시정비법의 관련 규정에서 국토계획법 제95조의 적용 또는 준용에 관한 규정을 두고 있지 아니함에도 불구하고 국토계획법 제95조에 따라 그 필요한 토지를 수용할 수 있다고 보는 것은 지나친 확장해석 또는 유추해석으로서 허용될 수 없고, 이 사안의 경우에 국토계획법 제95조를 적용하여 토지를 수용하기 위해서는 이에 대해 명시적인 적용 또는 준용 규정을 두었어야 한다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 도시정비법 제32조제1항제15호에 따라 주택재건축사업의 사업시행인가에 "국토계획법 제86조에 따른 도시 · 군계획시설사업 시행자의 지정"이 의제된 경우, 주택재건축사업의 시행자는 주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설의 설치에 필요한 토지를 도시정비법 제38조에 따라 천재 · 지변 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 경우에만 수용할 수 있다고 할 것입니다.

❹ 행정심판례

CASE 1

● **[국민권익위원회 경행심2013-1055, 2014. 1. 28., 기각]**

| 재결요지 | 청구인은 이 사건 부지는 고압가스판매허가 신청당시 지구단위계획구역 제2종 일반주거지역으로 위험물 저장 및 처리시설 신축을 할 수 없는 장소임에도 불구하고 피청구인이 행정착오로 허가증을 발급하였고, 기존건물은 LPG판매사업장으로 위험물저장 및 처리시설허가를 받고 영업을 하고 있었음에도 피청구인은 허가를 한 후 청구인에게 아무런 통보도 하고 있지 않다가 청구인이 건축물 증축과 고압용기 등 사업에 약 1억원 가량이 투자된 이후에 사업을 하지 못하도록 하는 것은 부당하다고 주장하나, 위 인정사실과 건축행정이 진행되는 과정을 보면, 먼저 건축허가를 받거나 신고수리를 받은 후 건축착공신고를 하고 건축행위가 이루어지는 점, 청구인이 이 사건 부지에서 석유액화가스(LPG) 판매업을 유지하면서 LPG 이외에 산소, 아르곤, 질소, 탄산, 액화산소, 헬륨, 이산화탄소 등 고압가스판매허가신청을 하여 허가증을 발급받았다는 점에서 고압가스가 석유액화가스와 구별되는 사실을 명백히 알고 있다는 점, 청구인이 당초 건축신고를 고압가스용기저장을 위한 저장소로 건축신고를 하였다가 이를 취하하고 제2종 근린생활시설(창고)로 건축신고를 다시 하여 건축신고수리처분을 받은 사실에 비추어 보면, 청구인이 피청구인의 착오로 고압가스판매허가를 발급 받은 후 건축신고를 하는 과정에서 이 사건 부지에서 고압가스용기저장을 위한 위험물저장 및 처리시설 건축행위가 불가능함을 알면서 증축을 하였다는 것을 알 수 있고, 그러한 점에서 전적으로 피청구인에게만 책임이 있다고 할 수 없으며, 청구인이 증축한 건물의 용도가 창고여서 ○○시 고압가스 고시에서 용도를 위험물저장 및 처리시설로 규정하고 있는 데에 반한다는 점에서 피청구인의 이 사건 처분이 위법·부당하다고 할 수 없다. 또한, 청구인은 건축물 증축과 고압용기 등 사업에 약 1억 원 가량이 투자된 이후에 사업을 하지 못하도록 하는 것은 부당하다고 하나, 청구인이 입는 손해보다 국토계획법상 지구단위계획구역에서의 행위제한으로 지켜지는 쾌적하고 안전한 주거환경 보호 등 공익이 청구인의 손해에 비해 적다고 할 수 없어 이 점에 대한 청구인의 주장도 이유가 없다.

CASE 2

● **[국민권익위원회 행심2014-58, 2014. 3. 26., 인용]**

| 재결요지 | 청구인이 제출한 설계개요에는 주차계획이 법정 3대에 계획 4대로 기재되어 있고, 건축허가신청서에서도 총 주차대수는 4대로 기재하고 있으며, 청구인이 이 사건 건축허가 신청 이전에 피청구인과 사전협의 시 피청구인은 현황도로인 ○○로○○번길을 진입도로로 이용하려면 인접한 당 현황도로 토지소유자의 토지사용동의서를 첨부할 것을 요구하여, 청구인은 ○○로○○번길 소유자에게 토지사용 동의를 구하기 위해 접촉하였지만 토지사용 또는 토지매입에 대한 합의를 이루지 못하여, 그 후 성당동 및 축소한 주차장건물을 ○○로◇◇번길에서 진입하게 하고, 사전협의 시 주차장으로 계획하였던 부지를 ○○광장으로 변경하는 방안으로 설계하여 이 사건 건축허가 신청을 한 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 청구인이 이 사건 신청지에 신청한 종교시설(성당) 및 공작물(주차장) 신축을 위한 건축 및 개발행위허가 신청은 주차계획이 4대인 것으로 보아야 할 것이고 ○○광장을 주차장으로 볼 수는 없는 것으로서, 「건축법」및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 적법한 건축계획이라고 할 것이다. 따라서 청구인의 이 사건 건축허가 신청이 관계법령이 정한 허가기준에 위배되지 아니하고, 피청구인의 건축허가 신청에 대한 허가권이 행정청의 재량행위라 하더라도 본 처분으로 인하여 상대방이 입게 될 불이익을 비교·교량하여 판단하여야 하는바, 피청구인이 달성하려는 공익보다 청구인이 입게 될 불이익이 더 커 보인다 할 것이며, 피청구인의 이 사건 처분은 관계법령에서 정하는 제한사유에 해당되지 않으며 달리 건축허가를 제한할 중대한 공익상 필요가 있다고 인정하기도 어렵다할 것이므로, 이 사건 불허가 처분은 재량권을 일탈·남용한 위법한 처분이라 할 것이다.

CASE 3

● **[국민권익위원회 행심2013-350, 2014. 1. 28., 인용]**

| 재결요지 | 사건 부지는 1994. 3. 4. 마을 주민들(○○○ 외 14명)의 공유로 등기되었다가 이후 7차례의 소유자 변경을 거쳐 현재에 이르고 있는 점, 마을 주민들이 이 사건 부지를 처분한 것과 관련해서는 피청구인에게도 관리·감독상의 귀책사유가 일정부분 있다고 보이는 점, 토지이용계획확인원 등 공적인 자료를 통해서 이 사건 신청지가 마을회관 부지였다는 사실을 알 수 없는 점, 이 사건 부지를 다시 현재의 마을 주민들 내지는 피청구인이 매입하여 마을회관을 건립할 계획이 없는 점, 아울러 이 사건 부지를 매입한 개인에게 마을회관의 건립을 기대하기 어려울 뿐만 아니라 이를 강제할 수도 없는 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건 불허가 처분은 이로 인해 달성하려는 공익상의 필요보다 청구인이 입게 될 불이익이 현저히 중대하다 할 것이므로 이는 비례의 원칙을 위반한 것으로 판단된다.

CASE 4

● **[국민권익위원회 행심 제2012-033호, 2012. 5. 15.]**

| 재결요지 | 피청구인의 소공원 조성계획은 기존 불허가처분에 대한 위원회의 인용재결(2011. 11. 8.)이 있고 그에 따른 청구인의 건축허가 신청(2011. 11. 22.)이 있은 후인 2011. 12. 2. 피청구인 내부 방침을 받아 수립된 사실을 알 수 있고, 행정처분의 적법 여부는 행정처분이 행하여진 때의 법령과 사실관계를 기준으로 판단하는 것이라 할 것인데, 이 사건 처분 당시에는 소공원 조성을 위한 기초 단계인 도시관리계획 입안 용역을 준비 중인 단계로서(실제 용역 계획수립은 이 사건 처분 이후인 2012. 1. 10. 있었고 그 착수는 2012. 1. 26.인 것으로 확인된다) 구체적인 도시관리계획결정이나 실시계획조차 나와 있지 아니한 반면, 청구인은 이 사건 신청지를 그 소유자들로부터 금 20억원에 매수하는 매매계약을 체결(2011. 1. 11.)하여 계약금 등 일부 금액을 지불한 상태로 확인되는 등 이 사건 처분이 유지될 경우 청구인이 입을 피해는 보다 구체적이고 현실적이라 보

이는바, 피청구인이 주장하는 소공원 조성계획을 통한 공공복리의 요청이 그로 인하여 침해될 수 있는 청구인의 사익을 정당화할 정도로 크다고 보기는 어렵다 할 것이므로, 이 사건 처분은 구체적이고 합리적인 사유 없이 청구인의 권익을 과도하게 제한하여 위법·부당함으로 그 취소를 면할 수 없다 할 것이나, 청구인의 이 사건 청구취지 중 피청구인과 위원회에 허가를 이행할 것을 구하는 부분(청구취지②③)에 대하여 보면,

이 사건 처분 이후 위원회의 본 사건 재결이 있기까지 소공원 조성 용역이 완료되어 도시관리계획(소공원) 결정 제안이 남구 도시계획위원회 심의결과 원안가결(2012. 5. 11.)된 사실이 확인되고, 국토계획법 제58조제1항에서 도시관리계획의 내용에 어긋나지 아니하고 도시계획사업의 시행에 지장이 없을 것 등 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가를 하도록 규정되어 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 처분을 취소함으로써 피청구인에게 청구인과의 일정 부분 협의를 통하여 합리적으로 재처분하도록 의무를 부과하는 것이 바람직하다 할 것이고, 이를 넘어 현 재결 시점에서 피청구인에게 허가 자체를 이행하도록 의무를 부과하기는 어렵다 할 것이며, 그와 마찬가지로 위원회의 직접허가처분을 구하는 청구인의 청구 역시 받아들이기 어렵다 할 것이다.

CASE 5

● **[국민권익위원회 행심 제2013-056호, 2013. 4. 23., 기각]**

| 재결요지 | 지구단위계획은 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시켜 해당지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말하는 것으로 그 내용을 설정하는 것은 행정청의 재량행위에 속한다고 할 것인데, 이 사건 대저지구지침상 제1종일반주거지역 완화용도에서는 위와 같은 지구단위계획에 의하여 국토계획법령 및 부산광역시 도시계획 조례에서 허용하는 종교시설의 규모를 2배까지 완화하면서 그로 인해 증가하는 통행량 등을 감안하여 필요한 기반시설을 확보하도록 별도의 접도의무를 부가한 것으로 보이는바, 부가된 접도의무 규정만을 따로 떼어 그 부분만을 두고 그 하자가 중대하고도 명백하여 당연무효

라거나 합리적 재량의 범위를 벗어난 부당한 내용이라고 보기는 어렵고(대저지구지침 제8조 전체를 무효라고 한다면 청구인의 종교시설은 상위법인 국토계획법령 및 부산광역시 도시계획 조례에 따른 허용규모 1,000㎡를 초과하여 건축이 불가능하게 된다), 가사 대저지구지침 제8조의 효력이 문제된다 하더라도 그렇다면 상위법인 건축법령상 대지의 접도의무 규정(이 사건 신청지 건축물은 연면적 2,000㎡ 이상이므로 너비 6m 이상 도로에 4m 이상 접해야 함)을 충족하여야 할 것인데, 이 사건 신청지가 접하는 현황 도로(여기서 "도로"의 의미는 아래에서 살펴보는 바와 같다)는 너비 3.6m로써 위 규정 또한 충족하지 못하고 있다.

또한, 관계법령에서 건축물 대지의 접도의무를 규정한 취지는, 건축물의 이용자로 하여금 교통상, 피난상, 방화상, 위생상 안전한 상태를 유지, 보존케 하기 위하여 건축물의 대지와 도로와의 관계를 특별히 규제하여, 도로에 접하지 아니하는 토지에는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 데에 있음에 비추어 보면, 여기서 말하는 "도로"라 함은 실제 도로로서의 효용을 다할 수 있는 정도의 구조형태를 갖춘 개설된 도로를 의미한다고 봄이 상당한바, 이 사건 신청지는 미 개설된 12m 계획도로에 접하여 있으나 실제 도로의 실태를 구비하여 보행 및 차량 통행이 가능한 도로 폭은 약 3.6m임이 확인되고, 이 사건 신청지에 인접한 일부 토지(대저1동 2728-3, 37㎡)의 도로부지 사용 동의서를 득하여 향후 통행로 개설에 지장이 없다는 등의 사정만으로는 관계법령 소정의 접도요건을 충족하였다고 보기는 어렵다 할 것이므로 대저지구지침 등 관계법령에 따라 피청구인이 행한 이 사건 처분을 달리 위법·부당하다고 할 수 없다.

CASE 6

● **[국민권익위원회 행심2013-39, 2014. 6. 25., 기각]**

| 재결요지 | 「중소기업창업지원법」제33조 및 제35조에 의하면 창업자는 사업계획을 작성하고, 이에 대한 시장·군수의 승인을 받아 사업을 할 수 있되, 사업계획 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조의 개발행위 허가사항에 대하여는 법에서 정한 기준을 충족하여 협의하거나 별도의 허가를 득하도록 되어있으며, 같은 법 제58조에는 개발행위허가의 신청 내용이 시·군계획사업의 시행에 지장이 없어야 하고, 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지확보계획이 적절해야 하며, 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획 등 주변 환경과 조화를 이룰 경우에만 허가하되, 같은 법 시행령 제56조[별표1의2] 개발행위허가기준 1. 분야별 검토사항 라. 주변지역과의 관계 마. 기반시설 (2)에 의하여 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것이라고 규정되어 있는데, 「건축법」 제2조 제11호에 의하면 "도로"란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로로 규정하고 있다. 이 사건 신청지에 대한 진·출입 도로는 극히 일부 구간을 제외한 대부분의 도로 폭이 4미터이기 때문에 「건축법」상 도로 폭 4미터를 충족하지 않았다는 피청구인의 주장은 관계법령이 달성하고자 하는 공익에 비하여 청구인의 사익을 지나치게 침해하는 것으로 볼 여지가 있으나, 이 사건 진·출입 도로가 4미터의 요건을 충족하는 경우에도 레미콘 차량의 교행이 어려워 보이는 점, 진·출입로의 끝이 임도와 연결되어 있어 우회통행이 불가능한 점, 진·출입로의 끝에 연결된 임도를 이용하는 토지소유자가 존재하여 청구인 이외에 위 도로를 이용하는 자가 있는 점, 차량 운행시 배수구 및 복개로의 파손 우려가 있는 점 등을 고려하여 볼 때 피청구인이 청구인에게 한 이 사건처분이 재량권의 범위를 벗어난 위법·부당한 처분이라고 볼 수 없다.

CASE 7

● **[국민권익위원회 행심2014-23, 2014. 3. 31., 기각]**

| 재결요지 | 청구인의 이 사건 건축신고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조에 따른 개발행위허가가 의제되는 이른바 "수리를 요하는 신고"로서 같은 법률 제58조에 따른 개발행위허가 조건을 충족할 경우에만 수리가 가능하다고 할 것인데, 피청구인이 현재 이 사건 신청지 일대에 공원조성을 하고자 이 사건 신청지 인근의 토지를 매입·추진해 온 사실, 청구인의 이 사건 건축신고에 대하여 ○○조정위원회, ○○조정위원회 심의를 거친 결과 주변환경 미관 저해 및 난개발 우려, 원활한 교통흐름 어려움, 공익사업 추진 등의 사유로 "수용 불가"의결이 된 사실 등을 종합하여 볼 때 피청구인이 청구인에게 한 이 사건"불수리"처분은 관련 법령을 위반한 위법한 처분이라고 볼 수 없다고 할 것이다.

CASE 8

● **[국민권익위원회 경남행심2013-157, 2013. 7. 25., 인용]**

| 재결요지 | 개발행위허가가 행정청의 재량행위임을 감안하고 피청구인의 주장처럼 청구인이 진입도로를 기부채납할 경우 공용도로로 유지·관리함이 효율적이고 공공시설물 설치에 제약이 없으며 향후에 진입로 확보에 따른 발생할 분쟁을 미연에 방지할 수 있다고 하더라도, 사건 신청지 주변에 이미 건축신고 수리된 단독주택 19세대의 진입도로가 별도로 개설되어 있고 청구인은 별도의 진입로를 개설하는 것으로 건축신고 및 개발행위허가를 신청한 점, 19세대에 대한 공공시설물(오수관, 우수관 등) 설치와 관련해서는 청구인의 진입도로를 거치지 않아도 되는 것으로 보이는 점, 개발행위허가 신청지가 청구인의 소유가 아니며, 관련 법상 개발행위허가신청 시에는 토지소유자의 사용승낙서를 제출하도록 요구하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 사건 처분으로 인하여 피청구인이 달성하고자 하는 공익보다 청구인 사익의 침해가 더 크다 할 것이다.

CASE 9

● **[국민권익위원회 경남행심2013-311, 2013. 12. 26., 인용]**

| 재결요지 | 수익적 행정처분을 취소 또는 철회하는 경우에는 이미 부여된 국민의 기득권을 침해하는 것이 되므로, 비록 취소 등의 사유가 있다고 하더라도 그 취소권 등의 행사는 기득권의 침해를 정당화할 만한 중대한 공익상의 필요 또는 제3자의 이익보호의 필요가 있는 때에 한하여 상대방이 받는 불이익과 비교·교량하여 결정하여야 하고, 그 처분으로 인하여 공익상의 필요보다 상대방이 받게 되는 불이익 등이 막대한 경우에는 재량권의 한계를 일탈한 것으로서 그 자체가 위법하다(대법원 2004. 11. 26. 선고 2003두10251 판결) 할 것인바, 「○○시 도시계획조례」 제26조제1항에서 개발행위허가를 받은 이후 2년 이내에 공사를 착수하지 아니한 경우 그 허가를 취소할 수 있도록 규정하고 있음에도 2013. 4. 4. 허가 이후 약 5개월 밖에 지나지 않은 시점인 2013. 9. 6. 이를 취소한 점, 청구인의 경우 2013. 8. 20. 건축사사무소 '○○'(건축사 ○○○)와 건축물 설계 계약을 체결하였으며, 2013. 12. 17. 이 사건 부지 중 일부인 ○○번지에 대해 매도인을 한국농어촌공사로 매수자를 청구인으로 하는 매매계약을 체결하는 등 축사 건립을 위해 계획된 절차를 이행하고 있는 것으로 보이는 점, 2013. 4. 4. 허가 당시와 2013. 9. 6. 취소 당시 이 사건 부지 현황 등 객관적인 사정에 별다른 변화가 없어 보이는 점 등을 종합 해 볼 때 이 사건 허가취소처분으로 달성코자 하는 공익상의 필요보다 청구인이 입게 될 불이익이 더 커 보인다 할 것이므로 피청구인의 이 사건 처분은 재량권을 일탈·남용한 위법·부당한 처분이라 할 것이다.

CASE 10

● **[국민권익위원회 서행심 2007-681, 2007. 9. 20., 기각]**

| 재결요지 | 국토의계획및이용에관한법률 제56조제1항제2호에 의하면 토지의 형질변경 행위로서 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다고 규정하고, 같은법 제58조제1항제4호에 의하면 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청내용이 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이루는 경우에 한하여 개발행위허가를 하여야 한다고 규정하고 있다. 사건 토지가 개발행위허가로 인해 주변경관이 크게 손상될 우려가 있는 지역인가 여부를 판단함에 있어서 법원은 '토지의 형질변경으로 인한 당해 토지의 환경·풍치·미관뿐만 아니라 당해 토지와 인접하여 있는 주위토지의 환경·풍치·미관 등에 미치는 영향, 나아가 미관상 당해 토지 및 주변의 환경에 대한 원형보존의 필요성 유무 및 도시전체의 미관과도 관련하여 종합적으로 판단하여야 할 것이다' (대법원 1998. 9. 25. 선고 98두6494판결 참조)라고 판시하고 있다. 이러한 관점에서 ○○구도시계획위원회에서 종합적인 상황을 판단하여 사유재산권의 침해라는 사익보다 도시환경의 개선이라는 전체적인 공익을 고려, 이 건 토지형질변경허가신청에 대해 부결 결정을 하고, 피청구인이 이에 의해 동 신청을 반려한 것이 위법하거나 부당하다고는 할 수 없을 것이다.

CASE 11

● **[국민권익위원회 행심 제2012-070호, 2012. 3. 20., 기각]**

| 재결요지 | 국토계획법 제57조 및 제58조 규정의 형식이나 문언 등에 비추어 보면, 형질변경의 허가가 신청된 당해 토지의 합리적인 이용 등을 위하여 부관을 붙일 필요의 유무나 그 내용 등을 판단함에 있어서 행정청에 재량의 여지가 있으므로, 그 판단이 객관적으로 합리적이 아니라거나 타당하지 않다고 볼만한 특별한 사정이 없는 이상 행정청의 의사는 가능한 한 존중되어야 할 것인바, 최초 형질변경허가 시 이 사건 기부채납 대상지를 포함한 계획도로를 개설하여 피청구인에게 무상귀속할 것을 조건으로 하였다가 이후 청구인이 본인 소유부지만 분리하여 토지형질변경 변경허가를 신청하자, 피청구인이 기존 허가조건의 계획도로 부분 중 청구인 소유부지인 이 사건 기부채납 대상지에 대하여 착공전 기부채납할 것을 조건으로 부가한 피청구인의 판단에 구체성과 합리성이 결여되었다고 보기는 어렵다 할 것인바, 이 사건 조건이 재량권의 일탈이나 남용에 해당하여 위법하다거나 심히 부당하다고 볼 수 없다.

CASE 12

● **[국민권익위원회 서행심 2007-17, 2007. 3. 13., 기각]**

| 재결요지 | 행정청이 재개발 및 재건축검토지역이 투기세력에 의하여 부동산투기(부동산가격의 상승과 분양권을 목적으로 기존의 단독주택 및 다가구주택을 다세대주택 등의 공동주택으로 전환하거나 신축하는 행위)가 우려되어 「건축법」제12조 제4항에 근거하여 건축허가제한내용을 공고하고 이를 근거로 건축허가신청을 거부하는 행정행위는 위법·부당하다고 할 수 없을 것이다.

CASE 13

● **[국민권익위원회 경남행심2013-317, 2013. 12. 26., 기각]**

| 재결요지 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제71조제1항제4호 [별표 5]에서는 법령에 의하여 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로서 단독주택, 공동주택, 제1종근리생활시설, 종교시설, 교육연구시설 중 유치원 · 초등학교 · 중학교 · 고등학교, 노유자시설만을 규정하고 있을 뿐이며 기타 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 격리병원을 제외한 의료시설 등은 도시 · 군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 각 지방자치단체는 그 지역의 실정에 따라 제2종일반주거지역 안에서 모든 의료시설을 건축할 수 없도록 규정할 수 있을 뿐만 아니라, 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 요양병원 등을 제외한 일부 의료시설만을 건축할 수 있도록 규정할 수도 있다고 할 것이므로 이 사건 조례가 상위 법령을 위반하여 무효라는 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다.

CASE 14

● **[국민권익위원회 경남행심2013-317, 2013. 12. 26., 기각]**

| 재결요지 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제71조제1항제4호 [별표 5]에서는 법령에 의하여 제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물로서 단독주택, 공동주택, 제1종근리생활시설, 종교시설, 교육연구시설 중 유치원 · 초등학교 · 중학교 · 고등학교, 노유자시설만을 규정하고 있을 뿐이며 기타 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 격리병원을 제외한 의료시설 등은 도시 · 군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 각 지방자치단체는 그 지역의 실정에 따라 제2종일반주거지역 안에서 모든 의료시설을 건축할 수 없도록 규정할 수 있을 뿐만 아니라, 의료시설 중 격리병원, 정신병원, 요양병원 등을 제외한 일부 의료시설만을 건축할 수 있도록 규정할 수도 있다고 할 것이므로 이 사건 조례가 상위 법령을 위반하여 무효라는 청구인의 주장은 받아들이기 어렵다.

CASE 15

● **[국민권익위원회 행심 제2013-047호, 2013. 4. 23., 기각]**

| 재결요지 | 이 사건 대지에는 일반상업지역에 관한 관계규정이 적용되므로, 이 사건 건축물의 건축은 주택건설사업계획 승인대상에 해당되지 아니하는바, 결과적으로 피청구인이 주택건설사업계획 승인대상이 아닌 사건 건축물에 대하여 주택건설사업계획 승인을 신청한 청구인에게 불가처분을 내린 것은 타당하고, 한편, 청구인의 주택건설사업계획 승인신청은 「주택법」에서 정한 기준에 따라 각종 서류 등을 갖추어 신청한 것으로, 「건축법」에서 정한 건축허가 적법요건을 갖춘 신청이라고 볼 객관적인 근거가 없으므로, 위 사업계획 승인신청서를 건축계로 전환하여 건축허가를 승인하라는 청구인의 주장은 그 이유가 없다.

[참고] 도시계획분야 판례 리스트

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
1	판례	도시계획시설결정폐지신청거부처분취소	[대법원 2015. 3. 26., 선고, 2014두42742, 판결]	도시계획시설 결정 폐지신청 거부처분 취소 관련
2	판례	건축허가취소처분취소	[대법원 2014. 5. 16., 선고, 2013두4590, 판결]	개발제한구역 내 폐기물처리시설 설치를 위한 행위허가(건축허가) 취소처분 취소 관련
3	판례	국토의 계획및 이용에 관한 법률 위반·건축법 위반	[부산지방법원 2010. 6. 18., 선고, 2009노3313, 판결]	경제자유구역 내 개발행위허가 관련
4	판례	소유권이전등기	[대법원 2010. 3. 25., 선고, 2009다41465, 판결]	토지거래허가구역 내 소유권이전등기 관련
5	판례	매매대금반환	[대법원 2018. 7. 24., 선고, 2017다291593, 판결]	토지구획정리사업의 환지계획 상 학교용지에 대한 토지 소유권 이전 등
6	판례	수용재결취소등	[대법원 2018. 7. 24., 선고, 2016두48416, 판결]	행정주체의 도시계획시설결정 및 실시계획인가 등에 대한 재량권 관련
7	판례	군계획시설사업분할실시계획인가처분취소	[대법원 2017. 7. 18., 선고, 2016두49938, 판결]	도시계획시설결정에 대한 하자가 실시계획인가에 승계되는지 여부 등
8	판례	사업시행계획인가처분취소	[대법원 2017. 7. 11., 선고, 2016두35120, 판결]	도시계획시설 사업자 지정 무효 처분시 실시계획인가 무효 여부 등
9	판례	토지수용재결취소	[대법원 2017. 7. 11., 선고, 2016두35144, 판결]	사업인정처분 무효시 수용재결 무효 여부 등
10	판례	매매대금	[대법원 2017. 2. 15., 선고, 2016다261632, 판결]	토지구획정리사업의 환지계획 상 학교용지에 대한 토지 소유권 이전 및 대가 지급 필요 여부 등
11	판례	판교음식물류폐기물설치부담금및주민지원기금 출연금부과처분취소	[대법원 2016. 12. 15., 선고, 2013두8431, 판결]	택지개발 시 폐기물처리시설 설치부담금 산정방식 및 설치부담금 사용방식 등
12	판례	매매대금반환	[대법원 2016. 12. 15., 선고, 2015다256312, 판결]	토지구획정리사업의 환지계획 상 학교용지에 대한 토지 소유권 이전 및 대가 지급 필요 여부 등
13	판례	소유권확인	[대법원 2016. 12. 15., 선고, 2016다221566, 판결]	토지구획정리사업의 환지계획 상 학교용지에 대한 토지 소유권 이전 및 대가 지급 필요 여부 등
14	판례	기반시설부담금부과처분취소	[대법원 2016. 7. 14., 선고, 2015두4167, 판결]	기반시설부담개발행위 시 기반시설부담금의 대상 및 산정기준 등
15	판례	매매대금반환	[대구고법 2015. 11. 26., 선고, 2015나20484, 판결 : 상고]	토지구획정리사업의 환지계획 상 학교용지에 대한 토지 소유권 이전 및 대가 지급 필요 여부 등
16	판례	건축허가처분취소	[대법원 2015. 7. 9., 선고, 2015두39590, 판결]	보금자리주택지구 내 토지 분양자의 도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가 의제 효력 승계 여부 등
17	판례	도시계획시설변경거부처분취소	[서울행법 2014. 7. 11., 선고, 2013구합64967, 판결 : 확정]	도시계획시설(학교) 폐지 요청에 대한 거부 회신의 재량권 일탈·남용 여부 등
18	판례	도시관리계획(체육시설) 폐지결정취소청구	[인천지법 2014. 2. 6., 선고, 2013구합10155, 판결 : 항소]	헌법불합치결정에 따라 기정 도시계획시설(체육시설) 결정 고시의 당연무효 사유로 판단하여 임의로 도시계획시설 해제 고시한 결정의 적법성
19	판례	토지수용재결처분취소	[대법원 2013. 10. 11., 선고, 2012두15784, 판결]	체육시설(골프장)의 운영방식(회원제)의 적법성 등
20	판례	도시계획시설사업 실시계획인가 고시처분 무효확인	[대법원 2013. 9. 12., 선고, 2012두12884, 판결]	체육시설(골프장)의 운영방식(회원제)의 적법성 등
21	판례	도시계획시설사업실시계획인가처분 취소	[대법원 2013. 7. 12., 선고, 2012두21796, 판결]	체육시설(골프장)의 운영방식(회원제)의 적법성 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
22	판례	토지수용 재결처분 취소	[대법원 2012. 11. 15., 선고, 2011두16124, 판결]	헌법재판소의 위헌결정 전의 행정처분이 당연무효 사유인지 여부 등
23	판례	국토의 계획및 이용에 관한 법률 위반	[대법원 2011. 9. 8., 선고, 2009도12330, 판결]	지구단위계획의 건축물 용도제한의 종류 및 구체적인 취급 품목을 기준으로 용도계획한 사항의 적법성 등
24	판례	사업시행인가처분일부취소	[서울고등법원 2011. 7. 28., 선고, 2010누46441, 판결]	주택재개발사업구역 내 정비기반시설 무상양도에 관한 사항 등
25	판례	손해배상(기)	[대법원 2011. 7. 14., 선고, 2009다97628, 판결]	주택재건축사업구역 내 정비기반시설 무상양도에 관한 사항 등
26	판례	사업시행인가처분일부취소	[대법원 2011. 2. 24., 선고, 2010두22498, 판결]	주택재개발사업구역 내 정비기반시설 무상양도에 관한 사항 등
27	판례	재산세등부과처분취소	[대법원 2010. 1. 28., 선고, 2007두26599, 판결]	공유수면매립지(관광위락시설)가 장기 미집행 도시계획시설인 경우 재산세 및 도시계획세 감면대상 여부
28	판례	주택재건축사업정비구역지정처분취소	[대전지방법원 2009. 12. 30., 선고, 2009구합1879, 판결]	안전진단 미실시한 주택재건축정비구역 지정 취소 관련
29	판례	손해배상(기)	[서울고등법원 2009. 11. 12., 선고, 2009나51952, 판결]	공공시설 무상귀속 규정 관련 공공시설의 의미 및 규정에 저촉되는 사업시행인가 조건 부여시의 적법성 등
30	판례	도시관리계획입안제안신청반려처분취소	[울산지방법원 2009. 9. 9., 선고, 2009구합199, 판결]	폐기물처리시설에 대한 사업계획승인 이후 반대민원의 공사방해로 기간 만기 및 재연장승인 불가 처분의 적법성
31	판례	손해배상(기)	[대법원 2009. 7. 23., 선고, 2009다32393, 판결]	유통업무시설 설치 부지 조성 행위의 도시계획사업 인정 여부
32	판례	시장 정비 사업 추진 계획 승인 추천 신청 반려 처분 취소	[서울행정법원 2008. 6. 25., 선고, 2007구합42287, 판결]	시장정비사업 사업추진계획 승인에 대한 추천신청 자격 관련
33	판례	손해배상(기)	[서울고등법원 2008. 1. 31., 선고, 2007나20763, 판결]	민영주택건설사업 시행시 기존 공공시설의 무상양도 관련
34	판례	재산세등부과처분취소	[서울고등법원 2007. 12. 4., 선고, 2007누10510, 판결]	미집행 도시계획시설 토지의 재산세 등 세제 감면대상 해당 여부
35	판례	개발제한구역해제결정취소	[대법원 2007. 4. 12., 선고, 2005두2544, 판결]	공동이용 화장장 등 장묘시설의 개발제한구역 해제 사유 여부 및 해제절차의 적법성
36	판례	부당이득금	[대법원 2007. 1. 11., 선고, 2005다70151, 판결]	도시재개발사업(구 도시재개발법) 시 환지 대상 및 세부기준 등에 관한 사항
37	헌재 결정례	구 주택건설촉진법 제33조 제8항 위헌소원	[전원재판부 2014헌바177, 2015. 2. 26.]	신규 설치 공공시설의 무상귀속의 재산권 침해 여부 등
38	헌재 결정례	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제65조 제2항 위헌소원	[전원재판부 2014헌바156, 2015. 3. 26.]	개발행위로 용도폐지되는 공공시설의 무상양도 기준의 명확성, 평등원칙 위배 재산권 침해 여부
39	헌재 결정례	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	[전원재판부 2013헌바294, 2014. 7. 24.]	도시계획시설(체육시설) 중 골프장의 수용권 부여로 인한 재산권의 과도한 침해 여부
40	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	[전원재판부 2013헌바187, 2014. 7. 24.]	도시계획시설(체육시설) 중 골프장의 수용권 부여로 인한 재산권의 과도한 침해 여부
41	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	[전원재판부 2013헌바185, 2014. 7. 24.]	도시계획시설(체육시설) 중 골프장의 수용권 부여로 인한 재산권의 과도한 침해 여부
42	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	[전원재판부 2013헌바184, 2014. 7. 24.]	도시계획시설(체육시설) 중 골프장의 수용권 부여로 인한 재산권의 과도한 침해 여부
43	헌재 결정례	재판취소	[전원재판부 2013헌마97, 2013. 9. 26.]	도시계획시설(체육시설) 중 골프장의 수용권에 대한 헌법불합치결정의 기속력 관련

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
44	헌재 결정례	구 도시 및 주거환경정비법 제2조 제4호 위헌소원	[전원재판부 2011헌바12, 2012. 3. 29.]	정비사업의 시행으로 인하여 용도폐지 되는 정비기반시설 등 사실상의 현황도로 포함 여부
45	헌재 결정례	구 개발이익환수에 관한 법률 제9조 제1항 제1호 위헌소원	[전원재판부 2010헌바431, 2013. 2. 28.]	개발사업의 인가 전 토지이용계획 변경된 경우 그 변경 전 취득한 토지에 대한 개발부담금 부과개시시점 관련
46	헌재 결정례	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조제1항 제2호 등 위헌소원	[전원재판부 2009헌바328, 2012. 7. 26.]	역사문화미관지구의 지정이 비례원칙을 위반하여 토지 소유자들의 재산권을 침해하는지 여부
47	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호등 위헌소원	[전원재판부 2008헌바166, 2011. 6. 30.]	도시계획시설(체육시설)의 포괄위임금지원칙 위배 여부
48	헌재 결정례	도시 및 주거환경정비법 제65조 제2항 후문 위헌소원	[전원재판부 2008헌바13, 2011. 7. 28.]	정비기반시설 외 사실상의 기반시설(도로, 공공공지)의 무상 양도 제외 규정의 재산권 침해 여부
49	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제29조 등 위헌소원	[전원재판부 2007헌바110, 2009. 7. 30.]	도시계획시설 결정의 실효기간(고시일로부터 20년)의 재산권 침해 여부 등
50	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 2 등 관련	[법제처 14-0227, 2014. 10. 10., 경상남도]	도로의 경계를 도로구역으로 결정 · 고시된 구역의 경계선으로 보아야 하는지 등
51	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제29조 등 관련	[법제처 14-0424, 2014. 9. 3., 민원인]	나대지로 유지 중인 주차장용지가 미집행시설에 해당하는지 여부
52	법령 해석례	「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조제1항 등 관련	[법제처 14-0433, 2014. 8. 27., 경기도 이천시]	임대주택 개발사업시행자가 수립하는 개발사업계획에 학교용지 조성·개발에 관한 사항이 포함되어야 하는지 여부
53	법령 해석례	「국토의 계획 및 운영에 관한 법률」 제47조 등 관련	[법제처 14-0248, 2014. 5. 2., 민원인]	지구단위계획구역으로 지정된 토지에서 지구단위계획으로 설치하기로 한 시설을 설치하지 않는 경우 토지 소유자가 건축물을 설치할 수 있는지 여부
54	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조제1항 등 관련	[법제처 14-0136, 2014. 4. 28., 민원인]	시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획을 "대도시 시장"이 결정할 수 있는지 여부
55	법령 해석례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 1 제3호아목 및 하목 관련	[법제처 13-0575, 2014. 1. 21., 경기도 성남시]	개발제한구역 내 공사현장에서 건설폐기물 처리시설을 설치하려는 경우 개발제한구역법에 따른 '공사용 임시시설'로 설치할 수 있는지 여부
56	법령 해석례	「택지개발촉진법」 제25조제1항 등 관련	[법제처 13-0583, 2013. 12. 27., 경기도 파주시]	현황이 지적공부상 지목과 달라져 공공시설로서 이용되고 있지 아니한 공공용재산이 택지개발사업의 시행으로 인하여 시행자에게 무상으로 귀속되는 종래의 공공시설에 해당하는지 여부
57	법령 해석례	「도로법 시행령」 제8조 등 관련	[법제처 13-0331, 2013. 10. 10., 민원인]	도시 · 군계획사업으로 설치된 도로의 점용허가를 받지 않은 경우 변상금의 징수시기
58	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제6항 등 관련	[법제처 13-0394, 2013. 9. 17., 경기도 광주시]	「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」에 따라 농업진흥지역에서 공장증설을 승인하는 경우 건폐율의 최대한도
59	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 등 관련	[법제처 13-0246, 2013. 8. 7., 민원인]	계획관리지역 내 기존 공장 등에 한하여 기존 부지에 증축하는 경우 건폐율 완화 규정에서의 기존 부지의 범위
60	행정 심판례	골재선별 · 파쇄신고거부처분 취소	[국민권익위원회 서행심 2007-759, 2007. 10. 25., 기각]	도시계획시설(폐기물처리시설) 내 골재선별 · 파쇄업 신고 가능 여부
61	행정 심판례	석유판매업 등록 부관 무효확인청구	[국민권익위원회 제특행심 2009-0025, 2009. 6. 26., 인용]	주유소 영업행위 제한 부관의 법적 타당성 등 관련
62	행정 심판례	완충녹지해제 거부처분 취소청구	[국민권익위원회 중앙행심 2013-02771, 2013. 8. 6., 기각]	도시계획시설(완충녹지) 결정 당시의 원인행위 소멸에 따라 완충녹지 해제 신청한 사항
63	행정 심판례	토지거래계약허가 거부처분 취소청구	[국민권익위원회 중앙행심 2013-02722, 2013. 7. 9., 기각]	개발제한구역 내 토지이용계획에 대한 관리계획 변경 없이 토지거래계약허가 신청한 사항

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
64	행정심판례	지구단위계획 변경 이행청구	[국민권익위원회 중앙행심 2012-21306, 2013. 5. 7., 각하]	지구단위계획에서 결정한 용도지역 및 기반시설 계획에 대하여 재산권행사 침해 주장한 사항
65	판례	조림명령취소등	[대법원 2014. 2. 27., 선고, 2012두15005, 판결]	법률의 위임 없이 주민의 권리제한 또는 의무부과에 관한 사항을 정한 조례의 효력 관련사항 등
66	판례	건축허가신청불허가처분취소	[대법원 2017. 10. 12., 선고, 2017두48956, 판결]	개발행위허가 및 농지전용허가 상의 행정청의 재량행위 여부 등
67	판례	위헌법률심판제청	[대법원 2013. 6. 27., 자, 2013아24, 결정]	도시지역 내 농지에 대한 비사업용 토지(양도소득세 중과)에 해당하는 규정 적합 여부
68	판례	개발사업시행승인처분취소	[광주고등법원 2009. 1. 8., 선고, 2008누586, 판결]	법률 상 개발사업시행승인에 하자가 있다면 당연무효사유인지 여부 등
69	법령해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 등 관련	[법제처 14-0391, 2014. 9. 5.]	도로구역변경에 따른 무상귀속 대상 범위
70	판례	도시계획시설실시계획인가처분취소	[대법원 2006. 10. 26., 선고, 2003두14840, 판결]	도시계획시설(도로) 설치 시 도로모퉁이 기준에 대한 재량행위 여부 및 범위 등
71	법령해석례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제13조 등 관련	[법제처 15-0516, 2015. 11. 2., 민원인]	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제13조에 따른 존속 중인 건축물 등에 대한 특례의 적용범위
72	헌재결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제18조 제1항 단서 위헌소원	[지정재판부 2016헌바390, 2016. 12. 6.]	심판대상조항에 대하여 위헌법률심판제청신청을 하지 않은 경우 심판청구 요건 부합 여부 등
73	판례	지구단위계획변경주민제안거부처분취소	[울산지법 2014. 6. 19., 선고, 2014구합124, 판결 : 항소]	토지구획정리사업지구 내 도시계획시설(학교) 신설계획 취소에 따른 도시계획시설 해제 요청 거부 적법성 등
74	판례	도시관리계획입안제안신청반려처분취소	[부산고등법원 2010. 2. 5., 선고, 2009누5565, 판결]	납골시설 도시관리계획 입안 제안 신청 반려 관련
75	판례	도시관리계획입안제안거부처분취소	[대구고법 2009. 9. 4., 선고, 2008누2126, 판결 : 상고]	의료기관에서 배출되는 감염성폐기물을 수거하여 소각처리하는 폐기물처리시설의 도시계획시설 결정 요청 관련
76	행정심판례	도시관리계획 결정 및 지형도면 고시 취소청구 등	[국민권익위원회 중앙행심 2012-24622, 2013. 8. 6., 각하]	토지적성평가결과(4등급)에 따라 입안단계에서의 용도지역(계획관리지역)이 변경 결정(보전관리지역)된 사항
77	판례	매매계약체결이행청구등	[부산지법 2007. 7. 4., 선고, 2006가합14090, 판결 : 항소]	주택건설사업 시 구입·확보한 학교용지의 매수시기 및 기준 등에 관한 사항
78	판례	도시계획시설결정취소	[대법원 2007. 4. 12., 선고, 2005두1893, 판결]	도시계획시설(묘지공원) 결정 절차 하자 여부 등
79	행정심판례	도시계획시설결정제안 반려	[국민권익위원회 행심 제2012-080호, 2012. 4. 17., 기각]	도시기본계획 상 개발불가능지로 구분되어 있는 지역에 도시계획시설(체육시설 : 골프연습장) 결정 요청한 사항
80	판례	도시관리계획{체육시설(골프장)} 입안제안신청반려처분취소	[전주지법 2008. 5. 22., 선고, 2007구합1894, 판결 : 항소]	도시계획시설(체육시설 : 골프장) 입안제안에 대한 반려 항고소송 대상 여부 및 반려 처분 적법성
81	행정심판례	도시계획시설(공원)처분취소및 도시관리계획(안)해제청구	[국민권익위원회 서행심 2011-655, 2011. 12. 19., 각하]	도시계획시설(공원) 결정 관련 재산권 침해 및 재량권 일탈·남용 여부
82	행정심판례	지구단위계획경미한사항변경신청에대한반려처분취소	[국민권익위원회 서행심 2011-380, 2011. 9. 19., 인용]	지구단위계획 상 공동개발 지정 사항의 사정 변경(소유자 변경)에 대한 변경신청 반려처분의 적법성
83	행정심판례	도시관리계획시설결정입안제안 반려처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2012-124호, 2012. 6. 12., 기각]	도시계획시설(사회복지시설) 결정 관련 개발행위 허가기준 미충족에 따른 반려처분의 적법성
84	행정심판례	도시관리계획입안제안반려처분취소청구	[국민권익위원회 행심 제2011-506호, 2012. 1. 10., 기각]	도시계획시설(학교 : 유치원) 입안 제안 반려처분의 적법성
85	행정심판례	군관리계획결정 주민제안 미입안 결정처분 취소청구	[국민권익위원회 경북행심 2013-621, 2014. 1. 27., 각하]	도시계획시설(광장 : 교통광장(교차점광장)) 해제 신청 관련 재량권 일탈·남용 여부 등 적법성

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
86	행정심판례	도시관리계획 입안제안 거부처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2014-19, 2014. 3. 31., 기각]	도시계획시설(가스공급설비 : 저장소) 입안제안 반려 처분 적법성
87	판례	도시관리계획결정·고시처분등의 취소	[대법원 2015. 1. 29., 선고, 2013두9649, 판결]	도시관리계획 입안시 주민 공람공고한 계획내용의 변경시 재공람공고 필요 여부 등
88	판례	공공 공지지정 결정처분 취소	[대구지법 2011. 6. 8., 선고, 2010구합3352, 판결 : 확정]	도시관리계획 입안시 주민 공람공고한 계획내용의 변경시 재공람공고 필요 여부 및 절차적 하자 여부 등
89	판례	도시계획시설변경거부처분취소	[서울행법 2014. 7. 11., 선고, 2013구합64967, 판결 : 확정]	장기미집행 및 학교설립 취소된 도시계획시설(학교) 해제 신청 거부 처분 적법성 등
90	판례	도시관리계획 결정고시 처분취소	[대법원 2012. 5. 10., 선고, 2011두31093, 판결]	용도지역(보전관리지역) 결정에 대하여 이익형량 흠결 또는 재량권 일탈 여부 등
91	판례	도시관리계획변경결정취소	[대법원 2017. 6. 8., 선고, 2015두38573, 판결]	도시관리계획 결정의 효력 발생 시기 및 취소소송 제소기간의 기산일 등
94	판례	청주도시관리계획(재정비)결정 취소	[청주지법 2009. 10. 29., 선고, 2009구합572, 판결 : 항소]	도시관리계획의 이력 등으로 인하여 용도지역 변경 후 (준주거지역) 밀도(용적률, 건폐율) 제한한 경우 적법성
95	판례	사업 시행 승인 처분 취소	[의정부지방법원 2008. 12. 9., 선고, 2008구합2069, 판결]	사립대학교의 연구시설 건립 관련 수용권 발생 여부 및 절차상의 적법성 등
96	판례	도시계획시설결정및지형도면 승인처분취소	[대법원 2007. 1. 25., 선고, 2004두12063, 판결]	도시자연공원 인근 도시계획시설(광장)의 결정이 공익과 사익에 관한 이익형량 위배 여부 등
97	판례	울산도시계획시설(학교)결정 취소	[대법원 2006. 9. 8., 선고, 2003두5426, 판결]	대학시설 확장을 위하여 토지취득을 용이하게 하기 위하여 재량권 일탈·남용 여부 등
98	판례	도시계획변경결정처분등취소·건축허가처분취소	[대법원 2005. 9. 9., 선고, 2003두5402, 판결]	도시개발사업의 공사 등이 완료 된 시점에서 도시계획 결정 절차의 하자에 따라 인가처분의 취소 가능여부 등
99	판례	목욕장영업신고서처리불가처분취소·영업소폐쇄명령처분취소	[서울행법 2005. 3. 23., 선고, 2004구합28532, 판결:항소]	택지개발사업 준공 후에도 용도계획의 효력 발생 여부 및 택지개발처리업무지침의 법적 효력 여부 등
100	판례	소유권이전등기	[대법원 2018. 3. 29., 선고, 2017다218246, 판결]	도시관리계획 결정고시 상 지형도면 포함하지 않은 경우 (열람장소 명시) 고시의 적법성
101	판례	재산세등부과처분취소	[대법원 2010. 1. 28., 선고, 2007두26599, 판결]	장기미집행 도시계획시설(유원지)의 재산세 및 도시계획세 감면대상 해당 여부 등
102	판례	주거이전비	[서울행정법원 2008. 11. 26., 선고, 2008구합37459, 판결]	주택재개발사업구역 내 세입자 주거이전비 지급대상자 해당 여부 등
103	판례	재산세등부과처분취소	[서울고등법원 2007. 12. 4., 선고, 2007누10510, 판결]	장기미집행 도시계획시설(유원지)의 재산세 및 도시계획세 감면대상 해당 여부 등
104	판례	화장시설설치신고반려처분취소	[대법원 2015. 1. 29., 선고, 2012두11133, 판결]	법령에서 위임하지 않은 사항들에 대하여 조례에서 별도로 정하고 있는 제한규정의 위법성 등
105	판례	국토의계획및이용에관한법률 위반	[대법원 2009. 12. 24., 선고, 2007도1915, 판결]	특정 시설의 부속시설(용도)을 동일 용도의 별도의 시설로 대체하여 설치 가능여부 등
106	판례	국토의계획및이용에관한법률 위반에대한이의	[대법원 2008. 9. 30., 자, 2007마1174, 결정]	조건부 토지거래 허가를 통하여 매수한 토지가 소재지역의 용도변경 등의 사정변경 시 조건사항 실효 여부 등
107	판례	사기·장사등에관한법률위반	[대법원 2008. 3. 14., 선고, 2007도11263, 판결]	제1종 전용주거지역 내 '종교집회장 안에 설치하는 납골당'을 설치할 수 있는지 여부
108	판례	토지지목변경신청반려처분취소	[광주지방법원 2007. 11. 15., 선고, 2007구합2104, 판결]	불법전용된 토지를 승계취득한 경우 토지 형질변경허가 절차를 이행하지 않고 지목 변경 가능 여부 등
109	판례	건축허가(개발행위허가포함) 불허가처분취소	[대전고등법원 2006. 8. 3., 선고, 2006누369, 판결]	자연녹지지역 내 개발행위허가 한도(1만㎡) 규정을 개발행위의 주체가 다름에도 총한도로 판단한 적법성 등
110	판례	건축허가거부처분취소	[인천지방법원 2004. 5. 20., 선고, 2003구합3264, 판결]	법 개정 이전 사업계획승인 사업에 대하여 법 개정 이후의 규정을 적용하여 건축허가 불허한 적법성 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
111	행정심판례	고압가스판매개시신고 반려처분 취소청구	[국민권익위원회 경행심2013-1055, 2014. 1. 28., 기각]	지구단위계획 상 불허용도이나 행정착오로 인하여 판매 허가한 사항에 대하여 건축허가 불허한 적법성 등
112	행정심판례	처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2014-58, 2014. 3. 26., 인용]	건축허가를 위한 사전협의 시 적극적인 조치하였으나, 주변 민원 제기로 인하여 불허한 적법성 등
113	법령해석례	「건축법 시행령」 제15조제5항제5호 등 관련	[법제처 15-0213, 2015. 5. 21., 민원인]	미관지구로 지정된 지역을 「건축법 시행령」 제15조제5항제5호에 따른 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정 · 공고된 지역으로 볼 수 있는지 여부
114	행정심판례	개발제한구역 내 행위허가신청 반려처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2013-350, 2014. 1. 28., 인용]	폐지법에 따라 설정된 용도의 경과규정 등이 신법에 명시되지 않은 경우 기존 도시관리계획의 효력 등
115	법령해석례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제18조 등 관련	[법제처 13-0315, 2013. 11. 4., 민원인]	"개발제한구역에서 공장 등 신축이 금지된 건축물"의 범위
116	법령해석례	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제5호 등 관련	[법제처 13-0414, 2013. 10. 8., 민원인]	개발제한구역을 해제할 수 있는 "도로를 설치함에 따라 생겨난 1만제곱미터 미만의 소규모 단절 토지"의 의미
117	판례	민간공원조성입안제안신청반려 처분취소	[대법원 2015. 12. 10., 선고, 2013두14221, 판결]	도시계획시설(공원) 내 골프연습장 설치를 위한 공원조성계획 변경 제안 반려처분의 적법성 등
118	행정심판례	건축불허가처분 취소 및 허가 이행청구	[국민권익위원회 행심 제2012-033호, 2012. 5. 15.]	임상이 양호한 도심 내 녹지공간의 개발행위허가 신청에 대한 불허가처분의 적법성 등
119	판례	도시관리계획결정취소	[대법원 2013. 11. 28., 선고, 2011두11334, 판결]	도시계획시설 결정 권한의 위임 없이 적법한 권한이 없는 자에 의해 이루어진 경우 당연무효 여부 등
120	판례	건축허가취소처분취소	[광주고등법원 2013. 1. 24., 선고, 2012누903, 판결]	개발제한구역 내 폐기물처리시설 설치 시 도시계획시설 미결정한 경우 적법성 등
121	판례	부당 이득금 반환	[청주지법 2012. 1. 27., 선고, 2011가합4633, 판결 : 항소]	사업승인조건(주택건설사업 부지 외 도로개설)의 부당결부금지 원칙 위배 또는 재량권 일탈·남용 여부 등
122	판례	도시관리계획입안제안신청반려 처분취소	[대법원 2010. 7. 22., 선고, 2010두5745, 판결]	법상 '일반의 사용에 제공하는 봉안시설' 의 정의 및 범위 등 도시계획시설 결정 가능 여부 등
123	판례	도시계획시설사업실시계획인가 고시처분취소	[대법원 2008. 11. 13., 선고, 2007두19317, 판결]	도로연장 4km 이상의 도시계획시설사업 시 환경영향평가 대상 해당 여부 등
124	판례	변상금부과처분취소	[서울고등법원 2007. 10. 31., 선고, 2007누12257, 판결]	정비사업구역(도시환경정비사업) 내 국·공유지(도로)의 무상양도 대상 및 기준 등에 관한 사항
125	판례	도시계획시설결정처분취소	[대법원 2006. 4. 28., 선고, 2003두11056, 판결]	도시기반시설(노외주차장) 설치를 위한 도시관리계획 입안·결정에 있어 행정청이 가지는 재량의 범위
126	행정심판례	도시계획시설사업시행자지정신청및실시계획인가신청반려처분 취소청구	[국민권익위원회 서행심 2011-905, 2012. 2. 20., 인용]	도시계획시설(전기공급설비) 실시계획인가신청 반려 관련 반려사유의 구체성 등 결여시 적법성 등
127	판례	매수거부처분취소	[대법원 2007. 12. 28., 선고, 2006두4738, 판결]	미집행 도시계획시설의 매수청구 시 도시환경정비구역 내 토지 등 소유자의 도시계획시설 설치의무자로서의 효력 부여 시점 등
128	헌재결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조 제1항 위헌소원	[지정재판부 2017헌바68, 2017. 2. 7.]	미집행 도시계획시설의 매수청구 기준(대상 및 미집행 경과년수 등) 관련
129	헌재결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제47조 위헌확인	[지정재판부 2016헌마432, 2016. 6. 15.]	도시계획시설 토지 매수청구 기준의 재산권 평등권 침해 여부(헌법소원 심판청구기간 도과에 따른 각하)
130	헌재결정례	학교용지 확보 등에 관한 특례법 제3조 등 위헌 소원	[전원재판부 2008헌바70, 2010. 4. 29.]	주택건설사업 시 학교용지 매입시기 및 절차 등에 따른 재산권 침해 여부 등
131	법령해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 등 관련	[법제처 15-0549, 2015. 10. 16., 경기도 평택시]	매수청구로 보상된 토지에 대한 환매권 인정 여부

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
132	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 제16조 제1항 위헌제청	[전원재판부 2017헌가5, 2018. 4. 26., 합헌]	장기미집행 도시계획시설 실효제도 도입시의 경과규정의 재산권 침해 및 평등원칙 위배 여부 등
133	행정 심판례	도시계획시설결정실효고시의무이행	[국민권익위원회 서행심 2008-578, 2008. 9. 22., 기각]	장기미집행 도시계획시설 실효제도 도입시 고시의 기산일 기준 관련
134	판례	부당이득금반환 등	[대법원 2012. 10. 11., 선고, 2011두8277, 판결]	구 도시설계지구 상 '보차혼용통로'로 계획되어 조성완료된 경우 이후 지구단위계획 상 '보차혼용통로' 계획 제외된 경우 건축허가 상의 '보차혼용통로' 제공에 관한 효력 등
135	판례	비산먼지발생사업변경신고불가처분취소	[대법원 2008. 12. 24., 선고, 2007두17076, 판결]	비산먼지배출사업 신고 불가처분 관련 지구단위계획 수립 시 해당사업을 예상하지 못한 경우 적법성 등
136	헌재 결정례	주택법 제18조의2 위헌소원	[전원재판부 2010헌바219, 2010. 12. 28.]	민간 주택건설사업 시행 시 매도청구권 예외조항의 평등의 원칙 위배 여부 등
137	판례	건축허가신청반려처분취소	[대법원 2006. 10. 26., 선고, 2004두10944, 판결]	지구단위계획 내에서 기존 건물을 증축할 때 적용되는 건축물의 용도제한 규정과 관련된 지구단위계획 민간부분 시행지침의 적용 범위
138	판례	도시계획근린공원결정무효확인	[부산지법 2006. 8. 17., 선고, 2006구합1150, 판결 : 확정]	지구단위계획의 입안·결정·변경결정의 권한을 도시계획조례로 위임할 수 있는 범위 등 적법성 등
139	행정 심판례	개발행위불허가처분취소등	[국민권익위원회 서행심 2008-741, 2008. 10. 20., 기각]	개발행위허가신청 관련 도시계획위원회에서 부결한 사항의 재량권 일탈 여부 등
140	행정 심판례	개발행위불허가(반려)처분취소	[국민권익위원회 서행심 2009-121, 2009. 4. 20., 기각]	주변 자연녹지와의 체계적 개발 필요 사유등으로 부결된 도시계획위원회의 심의결과의 재량권 일탈·남용 여부
141	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항제1호의2 관련	[법제처 15-0450, 2015. 10. 1., 민원인]	지구단위계획으로 용도지구를 폐지할 수 있는지 여부
142	행정 심판례	건축불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2013-056호, 2013. 4. 23., 기각]	지구단위계획 상 도로접도기준을 법적 기준보다 강화하여 적용한 경우의 적법성 등
143	판례	주택건설사업계획승인처분무효확인청구의소	[대법원 2017. 9. 12., 선고, 2017두45131, 판결]	주택법 의제 주택건설사업계획 시 기존 지구단위계획이 존재하지 않거나 그 결정에 하자가 있는 경우 주택건설사업계획 승인 처분의 당연무효 여부 등
144	판례	이행강제금부과처분취소	[대법원 2017. 8. 23., 선고, 2017두42453, 판결]	지구단위계획 불부합하는 용도변경 시 건축법에 따른 이행강제금 부과처분 가능 여부 등
145	판례	목욕장영업신고서처리불가처분취소·영업소폐쇄명령처분취소	[대법원 2008. 3. 27., 선고, 2006두3742, 판결]	택지개발실시계획의 용도계획이 법적 사항이 아닌 상급행정기관의 업무처리지침에 따라 결정된 경우 법적 효력
146	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2007. 2. 23., 선고, 2006도6845, 판결]	지구단위계획에 불부합하는 건축물의 건축 또는 용도변경 시 해당 건축물을 양수한 사람에게 원상회복 등의 조치명령 가능 여부 등
147	판례	건축허가반려처분취소	[대법원 2006. 11. 9., 선고, 2006두1227, 판결]	지구단위계획에 불부합하는 경우 건축허가 거부 가능 여부 등
148	판례	목욕장영업신고서처리불가처분취소·영업소폐쇄명령처분취소	[서울고등법원 2006. 1. 26., 선고, 2005누7428, 판결]	택지개발사업 준공 후에도 용도계획의 효력 발생 여부 및 택지개발처리업무지침의 법적 효력 여부 등
149	판례	건축허가반려처분취소	[서울행정법원 2005. 3. 22., 선고, 2004구합33091, 판결]	지구단위계획에서 정한 공공시설 부지의 일부만 건축허가 신청한 경우 반려처분의 적법성 등
150	법령 해석례	「국토계획법 시행령」 제53조제2호 등 관련	[법제처 15-0632, 2015. 12. 30., 세종특별자치시]	개발행위 허가를 받지 않는 경미한 행위에 해당하는 공작물 설치의 경우 지구단위계획에 맞게 설치필요한지 여부
151	법령 해석례	「특정건축물정리에 관한 특별조치법」 제5조 관련	[법제처 14-0678, 2014. 12. 1., 민원인]	「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 사용승인을 받은 건축물의 경우 지구단위계획 위반 사항 치유 여부
152	판례	건축허가신청불허가처분취소	[대법원 2018. 6. 28., 선고, 2015두47737, 판결]	토지분할 조건부 건축허가 관련 토지분할 가능 여부에 대한 면밀한 검토 없이 불허한 경우의 적법성 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
153	판례	건축허가신청반려처분취소	[수원지법 2018. 4. 24., 선고, 2017구합69190, 판결 : 항소]	교육연구시설 설치 관련 객관적인 사유 등의 제시 없이 반려한 도시계획위원회의 재량권 일탈·남용 여부 등
154	판례	건축신고불가처분취소청구의소	[대법원 2017. 10. 26., 선고, 2017두50188, 판결]	개발행위허가 요건 충족여부의 행정청 재량판단 영역 해당 여부 등
155	판례	손해배상(기)등	[대법원 2017. 10. 12., 선고, 2016다9643, 판결]	토지분할 면적 기준 불부합하는 매매계약 체결 시 소유권이전등기의무 이행 가능여부 등
156	판례	건축허가(신축)불가처분취소	[대법원 2017. 6. 19., 선고, 2016두30866, 판결]	법령 상 허용한 개발행위에 대하여 행정청의 재량판단에 의하여 허가 불가처분 가능여부 등
157	판례	건축허가신청반려처분취소	[대법원 2017. 3. 15., 선고, 2016두55490, 판결]	국토계획법 상 용도지역 내 건축허가 요건 부합여부가 행정청의 재량판단의 영역에 속하는지 여부 등
158	판례	건축허가신청반려처분취소	[대법원 2016. 10. 27., 선고, 2015두41579, 판결]	토지의 형질변경행위 및 농지의 전용행위를 수반하는 건축허가가 재량행위에 해당하는지 여부 등
159	판례	건축허가신청불허가처분취소 청구	[대법원 2016. 10. 27., 선고, 2015두48426, 판결]	토지의 형질변경행위 및 농지의 전용행위를 수반하는 건축허가가 재량행위에 해당하는지 여부 등
160	판례	설계변경불허가처분취소	[대법원 2016. 8. 24., 선고, 2016두35762, 판결]	법령상 개발행위허가 의제 시 개발행위허가 기준에 불부합하는 경우 건축허가신청 거부 가능 여부
161	판례	개발행위불허가처분취소	[대법원 2015. 10. 29., 선고, 2012두28728, 판결]	개발행위허가 신청 관련 도시계획위원회의 심의 없이 행정기관의 장이 불허한 경우 적법성 등
162	판례	토지수용보상금증액	[대법원 2015. 7. 23., 선고, 2012두28926, 판결]	국토계획법 부칙 관련 '개발행위를 하고 있는자'에 착공 등의 행위 없이 인허가만 받은 경우 해당 여부 등
163	판례	재결취소	[대법원 2014. 11. 13., 선고, 2013두6824, 판결]	개발행위가 시행될 지역이나 주변지역의 주민 외에 '개발행위로 자신의 생활환경상의 개별적 이익이 수인한도를 넘어 침해되거나 침해될 우려가 있음을 증명한 자'에게 개발행위허가 처분을 다툴 법률상 이익이 있는지 여부
164	판례	사문서위조·위조사문서행사·국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2014. 7. 24., 선고, 2013도10605, 판결]	개발행위허가를 받은 자가 사망한 경우, 상속인의 지위 승계 여부 등
165	판례	건축불허가처분취소	[대법원 2013. 10. 31., 선고, 2013두9625, 판결]	토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가가 재량행위에 해당하는지 여부 등
166	판례	개발행위 허가신청에 따른 불허가 처분 취소	[대법원 2013. 7. 12., 선고, 2012두28582, 판결]	개발행위허가(토지분할) 관련 공유물분할의 확정판결 제출 시에도 허가 기준 불부합 시 거부처분 가능여부
167	판례	토지분할신청 불허가처분 취소	[대법원 2013. 7. 11., 선고, 2013두1621, 판결]	개발행위허가(토지분할) 관련 공유물분할의 확정판결 제출 시에도 허가 기준 불부합 시 거부처분 가능여부
168	판례	위헌법률심판제청	[대법원 2013. 7. 11., 자, 2013아12, 결정]	개발행위허가 관련 구체적인 범위 및 한계 제시하지 않은 법령 위임의 헌법(포괄위임입법금지) 위반 여부 등
169	판례	임야분할신청 거부 처분 취소	[대법원 2012. 12. 27., 선고, 2011두14562, 판결]	개발행위허가(토지분할) 관련 공유물분할의 확정판결 제출 시에도 허가 기준 불부합 시 거부처분 가능여부
170	판례	건축불허가처분 취소	[대법원 2012. 12. 13., 선고, 2011두29205, 판결]	토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가의 법적성질(재량행위 해당 여부 등) 관련
171	판례	토지분할신청 불허가처분 취소	[서울고등법원 2012. 12. 11., 선고, 2012누24209, 판결]	개발행위허가(토지분할) 관련 공유물분할의 확정판결 제출 시에도 허가 기준 불부합 시 거부처분의 적법성 등
172	판례	토지분할신청 불허가처분 취소	[의정부지방법원 2012. 6. 26., 선고, 2011구합5266, 판결]	개발행위허가(토지분할) 관련 공유물분할의 확정판결 제출 시에도 허가 기준 불부합 시 거부처분의 적법성 등
173	판례	개발행위 허가신청 불허가처분취소 등	[대법원 2011. 6. 30., 선고, 2011두1665, 판결]	토지거래계약허가 득하였으나, 개발행위허가 득하지 못한 경우 귀책사유 해당 여부 등
174	판례	건축(신축)신고불가취소	[대법원 2011. 1. 20., 선고, 2010두14954, 전원합의체 판결]	법령상 개발행위허가 의제 시 개발행위허가 기준에 불부합하는 경우 건축허가신청 거부 가능 여부

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
175	판례	건축(신축)신고불가취소	[서울고등법원 2010. 7. 1., 선고, 2010누1042, 판결]	토지의 사용승낙을 통해 현황도로로 사용하고 있는 토지를 매수한 경우 건축허가 가능 여부 등
176	판례	건축허가불허가처분취소	[대법원 2010. 2. 25., 선고, 2009두19960, 판결]	토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가의 법적성질(재량행위 해당 여부 등) 관련
177	판례	건축허가신청반려처분취소	[서울고등법원 2010. 2. 3., 선고, 2009누241, 판결]	법적 기준에 불부합하는 개발행위허가 제한구역 지정 시 당연무효 여부 등
178	판례	건축불허가처분취소	[창원지법 2009. 7. 2., 선고, 2008구합3065, 판결 : 항소]	교통영향평가의 조건부 사항의 이행 불가에 대하여 시장이 임의 판단한 경우 재량권 일탈·남용 여부
179	판례	개발행위신청불허처분취소	[청주지법 2009. 5. 14., 선고, 2008구합803, 판결 : 항소]	개발행위허가 신청 관련 객관적·구체적 검증없이 불허한 경우 재량권 일탈·남용 여부
180	판례	건축신고서반려처분취소	[서울행법 2009. 4. 9., 선고, 2009구합1693, 판결 : 항소]	건축신고 대상의 건축물에 대하여 법규상 명문의 근거 없이 반려한 경우의 적법성 등
181	판례	건축허가신청반려처분취소	[서울행정법원 2008. 12. 12., 선고, 2008구합27131, 판결]	법적 기준에 불부합하는 개발행위허가 제한구역 지정을 위한 도시계획위원회의 재량권 일탈·남용 여부
182	판례	국토의계획및이용에관한법률위반·산지관리법위반·손괴	[부산지법 2008. 10. 16., 선고, 2008노2801, 판결 : 확정]	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 구 산지관리법이 금지하고 있는 '적치행위'의 범위 및 위반행위의 종료 시점
183	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2008. 5. 8., 선고, 2007도4598, 판결]	허가 없이 시행할 수 있는 행위인 '경작을 위한 토지의 형질변경'의 의미 및 경작의 의도로 이루어진 성토행위로 토지의 근본적인 기능이 변경·훼손된 경우도 이에 해당하는지 여부 등
184	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2007. 10. 11., 선고, 2007도4696, 판결]	개발행위허가 면적제한의 편법적 허가행위의 위법성 등
185	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[청주지방법원 2007. 5. 21., 선고, 2006노1090, 판결]	허가 없이 시행할 수 있는 행위인 '경작을 위한 토지의 형질변경'의 의미 및 범위 등
186	판례	건축불허가처분취소	[서울고등법원 2006. 5. 3., 선고, 2005누24249, 판결]	건축허가를 위한 부지가 도시계획시설(녹지)에 연접하고 있으나, 사실상의 도로로서의 역할을 하고 있는 경우 건축허가 가능 여부 등
187	판례	건축허가신청반려처분취소	[대법원 2005. 7. 14., 선고, 2004두6181, 판결]	토지의 형질변경행위를 수반하는 건축허가의 법적성질(재량행위 해당 여부 등) 관련
188	판례	개발행위(토석채취)불허처분취소	[대전고등법원 2005. 6. 23., 선고, 2004누1436, 판결]	개발행위(토석채취) 불허처분 관련 처분의 기초 사실 오인 및 비례원칙 위배 여부 등
189	판례	개발행위불허가처분취소	[부산고법 2005. 4. 1., 선고, 2004누3588, 판결: 상고]	골프연습장을 위한 형질변경허가신청에 대하여 주변환경 및 도시미관 보전 사유로 불허처분한 경우의 적법성
190	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항 제4호 등 위헌소원	[전원재판부 2013헌바271, 2014. 6. 26.]	단순 지적공부 정리를 위한 토지분할의 경우에도 개발행위허가 필요하다는 규정의 재산권 침해 여부 등
191	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항 제1호 등 위헌소원	[전원재판부 2012헌바241, 2013. 10. 24.]	개발행위허가 관련 구체적인 범위 및 한계 제시하지 않은 법령 위임의 헌법(포괄위임입법금지) 위반 여부 등
192	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제56조 제1항 제4호 위헌소원	[전원재판부 2012헌바184, 2014. 2. 27.]	개발행위허가(토지분할)의 재산권 침해 및 명확성 원칙 위배 여부 등
193	헌재 결정례	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제31조 제1호 등 위헌소원	[전원재판부 2010헌바86, 2011. 3. 31.]	개발제한구역 내 토지의 형질변경에 대한 기준이 명확성 원칙 위배 여부 등
194	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조제1항 등 관련	[법제처 13-0537, 2014. 4. 17., 경기도 남양주시]	도시계획위원회 심의를 거치지 아니하고 용도변경금지조건부 허가를 한 개발행위를 개발행위 완성 후 용도변경허가할 수 있는지
195	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조 등 관련	[법제처 13-0553, 2014. 2. 27., 경기도 화성시]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 개발행위허가기준 제2호가목(2) 단서에 따라 도시 · 군계획조례로 정할 수 있는 범위

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
196	법령 해석례	「하천법」 제38조 등 관련	[법제처 13-0449, 2013. 11. 4., 경기도 가평군]	"토지의 형질변경"의 범위
197	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 등 관련	[법제처 13-0363, 2013. 10. 2., 민원인]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호 가목(2)에 따른 개발행위허가기준의 적용범위 등
198	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호가목(2) 등 관련	[법제처 13-0427, 2013. 10. 2., 민원인]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 1의2 제2호 가목(2)에 따른 개발행위허가기준의 적용범위 등
199	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제10조제2호 등 관련	[법제처 13-0147, 2013. 6. 12., 민원인]	"증설로서 증가되는 총면적"의 범위
200	법령 해석례	「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제13조 등)	[법제처 13-0056, 2013. 3. 25., 국토해양부]	「공유토지분할에 관한 특례법」에 따라 공유토지가 「건축법」 제55조·제56조에 적합하지 않게 분할된 경우 건축물대장 분리 가부
201	행정 심판례	개발행위 허가취소 및 원상복구 행정처분 취소청구	[국민권익위원회 제특행심 2008-0010, 2008. 5. 14., 기각]	개발행위허가 시 부여조건에 대한 부분적 미이행에 따라 개발행위 허가취소 및 원상복구 처분의 적법성
202	행정 심판례	개발행위허가신청부결처분취소 및 개발행위허가절차이행	[국민권익위원회 서행심 2009-1075, 2010. 2. 22., 기각]	토지 형질변경허가의 금지요건이 불확정 개념으로 규정되어 도시계획위원회의 심의결과(부결)의 적법성 등
203	행정 심판례	건축불허가 처분 취소청구	[국민권익위원회 제특행심 2012-47, 2012. 12. 20., 기각]	지역발전계획 상 공공사업계획 수립된 경우 해당 구역 내 개별 건축허가 불허처분의 적법성 등
204	행정 심판례	개발행위허가거부처분취소	[국민권익위원회 서행심 2011-671, 2011. 11. 21., 기각]	개발제한구역 내 개발행위허가 관련 주변지역 도시미관 보전을 사유로 불허한 경우의 적법성 등
205	행정 심판례	산지전용협의 및 개발행위허가 불가 건축신고 반려처분 취소청구	[국민권익위원회 제특행심 2011-30, 2011. 7. 27., 기각]	산지전용협의 및 개발행위허가 불가에 따라 건축신고 반려처분의 적법성 등
206	행정 심판례	개발행위허가 불가에 따른 건축허가 불가처분 취소청구	[국민권익위원회 제특행심 제2011-14호, 2011. 5. 30., 기각]	주변 환경오염 등의 우려에 따른 사유로 건축허가 불허한 경우 재량권 일탈·남용 여부
207	행정 심판례	건축불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2011-464호, 2012. 1. 10., 기각]	개발행위허가 관련 도시계획위원회의 자문을 통하여 불허한 경우 재량권 일탈·남용 여부
208	행정 심판례	건축신고에 따른 개발행위허가 거부처분 취소청구	[국민권익위원회 제특행심 2010-0006, 2010. 3. 18., 기각]	개발행위로 인하여 주변지역의 대기오염 등 주거환경 침해 사유로 불허한 처분의 재량권 일탈·남용 여부
209	행정 심판례	건축불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2013-060호, 2013. 4. 23., 기각]	관련법령 상 경사도 기준 초과되는 개발행위 불가 지역의 건축불허가 처분의 재량권 일탈·남용 여부
210	행정 심판례	토지분할에 따른 개발행위불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 경북행심 2014-230, 2014. 6. 30., 기각]	공유물분할의 확정판결의 개발행위허가(토지분할) 유효 여부 등
211	행정 심판례	창업사업계획 승인신청 불승인처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2013-39, 2014. 6. 25., 기각]	개발행위허가 관련 도로폭원 등 건축허가 기준 부합하나, 도시계획위원회에서 불가한 경우 재량권 일탈·남용 여부
212	행정 심판례	행위허가(주택법) 신청 반려처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2013-35, 2014. 2. 26., 기각]	아파트 단지 내 어린이놀이터 및 주민운동시설의 주차장으로 용도변경 행위허가 신청 관련
213	행정 심판례	원상복구명령 취소청구	[국민권익위원회 행심2014-17, 2014. 3. 31., 각하]	불법 포장한 도로의 원상복구 명령 관련 「행정심판법」에 따른 행정심판 청구 기준 등
214	행정 심판례	건축신고 불수리처분 취소청구	[국민권익위원회 행심2014-23, 2014. 3. 31., 기각]	개발행위허가 의제되는 건축신고의 개발행위허가 기준 부합 필요 여부 등
215	행정 심판례	개발행위허가(토지형질변경) 불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 2014-204, 2014. 6. 30., 기각]	개발행위허가(토지형질변경) 관련 법적 요건이 아닌 주민동의를 사유로 불허한 경우의 적법성 등
216	행정 심판례	지목변경 불가처분 취소청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-140, 2013. 7. 25., 기각]	지목변경(대지→도로)을 조건으로 건축허가 득한 경우 준공 후 지목변경(도로→대지) 가능여부 등
217	행정 심판례	건축신고 불수리처분 취소청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-157, 2013. 7. 25., 인용]	건축신고 대상의 건축물에 대하여 기부채납을 조건으로 개발행위 가결된 경우의 적법성 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
218	행정심판례	건축허가 취소처분 등 취소청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-00160, 2013. 8. 28., 인용]	건축허가 취소 관련 사전통지 및 의견청취 거치지 않은 경우의 위법성 및 건축허가취소 처분의 적법성 등
219	행정심판례	개발행위허가 취소처분 취소청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-311, 2013. 12. 26., 인용]	개발행위허가의 취소 사유로 열거되지 않은 사유로 취소한 경우의 재량권 일탈·남용 여부
220	행정심판례	개발행위허가거부처분취소	[국민권익위원회 서행심 2007-681, 2007. 9. 20., 기각]	개발행위허가(토지형질변경) 관련 도시계획위원회의 부결 결정의 재량권 일탈·남용 여부
221	행정심판례	토지형질변경변경허가조건일부취소청구	[국민권익위원회 행심 제2012-070호, 2012. 3. 20., 기각]	개발행위허가(토지형질변경) 관련 기부채납 조건의 적법성
222	판례	공원조성계획변경결정취소	[대법원 2012. 12. 26., 선고, 2012두19311, 판결]	도시계획시설 변경(묘지공원→근린공원) 관련 토지소유자의 변경결정 효력을 다툴 법률상 이익이 있는지 여부 등
223	판례	액화석유가스 신청 불허가처분 등 취소	[대법원 2012. 11. 15., 선고, 2011두24521, 판결]	개발행위를 신청한 부지가 1필지의 일부인 경우, 개발행위의 허가 기준 상의 토지 경사도 측정 및 판단 기준
224	판례	공장설립승인처분취소	[대법원 2010. 4. 15., 선고, 2007두16127, 판결]	공장설립 관련 직접적인 이해관계자 외 지역주민의 원고적격 여부 등
225	판례	개별공시지가인하거부처분취소	[대법원 2009. 6. 11., 선고, 2009두2184, 판결]	개별공시지가 조사·산정지침' 상 경사도 산정 시 '서울특별시 도시계획조례'의 경사도 산정기준 준용 가능 여부
226	판례	건축허가거부처분취소	[서울고등법원 2009. 5. 20., 선고, 2008누34797, 판결]	'도시·주거환경정비기본계획' 상 우선검토 대상지역인 경우 개별 건축허가 가능 여부 등
227	판례	건축허가신청불허가처분취소	[서울행법 2007. 10. 5., 선고, 2007구합17601, 판결 : 항소]	건축허가제한지역 외 예외적 공익상의 필요에 따른 건축허가 제한 가능여부 등
228	판례	공장설립승인처분취소	[부산고등법원 2007. 6. 29., 선고, 2006누5540, 판결]	공장설립승인 관련 유사한 조건의 인근지역의 공장설립승인된 경우 평등성 위배 여부 등
229	판례	개발행위(토석채취)불허처분취소	[대법원 2006. 9. 8., 선고, 2005두8191, 판결]	산림 내에서의 건축용 토석의 채취 불허처분에 관하여 적용되는 법령
230	행정심판례	건축허가거부처분취소	[국민권익위원회 서행심 2007-17, 2007. 3. 13., 기각]	건축허가제한지역 요청(자치구→서울특별시) 기간중 건축허가 거부처분의 적법성 등
231	행정심판례	건축허가신청 불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 경행심 2014-153, 2014. 5. 26., 기각]	상하수도, 도로 등 기반시설이 부재한 사유로 개발행위허가 및 산지전용허가 불허가한 경우의 적법성 등
232	판례	개발행위 허가신청 불허가 처분취소등	[수원지방법원 2009. 12. 23., 선고, 2009구합4204, 판결]	개발행위 허가신청 불허가처분 및 이행강제금 부과처분의 적법성 등
233	법령해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조제2항제4호 등 관련	[법제처 15-0194, 2015. 6. 2., 민원인]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조제2항제4호에 따른 환경영향평가의 의미
234	판례	건축 불허가 처분 취소	[서울고등법원 2011. 5. 18., 선고, 2010누27228, 판결]	개발행위허가 제한지역 지정 관련 절차 및 동기 등의 위법성 등
235	판례	건축허가거부처분취소	[대법원 2009. 9. 24., 선고, 2009두8946, 판결]	건축허가권자가 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 건축허가를 거부할 수 있는지 여부 등
236	헌재결정례	신도시 주변지역에 대한 개발행위허가 제한지역 지정취소	[전원재판부 2007헌마862, 2008. 12. 26.]	신도시 주변지역에 대하여 개발행위허가를 제한하는 건설교통부고시의 법적 성격 등
237	행정심판례	건축계획심의신청반려처분취소	[국민권익위원회 서행심 2010-236, 2010. 6. 14., 기각]	"유도정비구역내 개발행위허가 제한을 위한 열람공고" 이전에 신청한 건축계획심의 신청 반려처분의 적법성 등
238	판례	도로점용허가거부처분취소등	[대법원 2007. 5. 31., 선고, 2005두1329, 판결]	본선도로를 주행하는 차량과 교통사고가 발생할 위험이 있어 주유소 진·출입을 위한 가·감속차로를 설치하는 것이 부적합하다는 이유로 도로점용허가신청을 거부한 처분의 재량권의 일탈·남용 여부 등
239	헌재결정례	구 도시계획법 제4조 제1항 등 위헌소원	[전원재판부 2010헌바470, 2012. 3. 29.]	도시계획시설부지 내 가설건축물 등을 소유자의 부담으로 원상회복하도록 하는 규정의 재산권 침해 여부 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
240	행정심판례	가설건축물축조신고반려처분취소	[국민권익위원회 서행심 2011-845, 2012. 1. 9., 인용]	도시계획시설예정지에 차고지 사용 인가 후 주변 민원 등의 사유로 가설건축물 불허 시의 적법성 등
241	행정심판례	변상금부과처분취소	[국민권익위원회 서행심 2013-253, 2013. 5. 13., 기각]	도시계획시설예정지의 자진철거 및 원상복구 조건 등이 수용재결 청구 권리와의 관계 등
242	판례	변상금부과처분취소	[대법원 2018. 10. 25., 선고, 2017두56476, 판결]	행정청인 사업시행자가 도시·군계획시설사업으로 새로 설치할 공공시설에 필요한 토지를 적법하게 취득하지 않은 채 공공시설을 설치하여 국가 또는 지방자치단체가 이를 점유·사용하고 있는 경우, 개발행위에 따른 공공시설의 무상귀속에 관한 규정 적용 여부 등
243	판례	부당이득금	[대법원 2016. 5. 12., 선고, 2015다255524, 판결]	택지개발사업지구 내 토지 무상귀속 대상인 종래의 공공시설에 해당하려면 택지개발사업실시계획 승인 이전에 이미 적법하게 행정재산으로 된 경우라야 하는지 여부
244	판례	변상금부과처분취소	[대법원 2014. 7. 10., 선고, 2012두23358, 판결]	한국철도시설공단이 구청에 무단 점유·사용에 대한 변상금 부과에 대한 적법성 등
245	판례	원인무효로인한소유권이전등기말소등	[대법원 2014. 3. 27., 선고, 2013다212127, 판결]	도시계획시설사업의 시행자가 토지를 적법하게 취득하지 않은 채 공공시설을 설치하여 국가 또는 지방자치단체가 이를 점유·사용하고 있는 경우, 개발행위에 따른 공공시설의 무상귀속에 관한 규정 적용 여부 등
246	판례	손해배상(기)	[대법원 2013. 11. 14., 선고, 2013다206368, 판결]	공공시설의 무상귀속 관련 규정의 재량규정 여부 등
247	판례	시설물 복구 비용	[대법원 2011. 12. 27., 선고, 2009다56993, 판결]	택지개발사업 시행자가 설치한 공공시설에 하자가 있는 경우, 공공시설을 무상으로 원시취득한 국가 등이 시행자에게 사법상 하자담보책임을 물을 수 있는지 여부
248	판례	부당이득금반환	[대법원 2010. 12. 23., 선고, 2010다63874, 판결]	국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되는 '공공시설'의 의미 및 입주민들만의 공동 이용에 제공되는 시설이나 행정주체의 이용에 제공되는 시설이 이에 포함되는지 여부
249	판례	사업시행인가처분일부취소	[서울고등법원 2010. 9. 16., 선고, 2009누36967, 판결]	공공시설 무상귀속 규정 관련 공공시설의 의미 및 규정에 저촉되는 사업시행인가 조건 부여시의 적법성 등
250	판례	채무부존재확인	[대법원 2009. 6. 25., 선고, 2006다18174, 판결]	공공시설의 무상귀속 관련 규정에 저촉되는 매매계약 체결 시 적법성 및 매매계약 등의 효력 등
251	판례	사업시행인가처분일부취소	[서울고등법원 2007. 6. 13., 선고, 2006누28064, 판결]	공공시설 무상귀속 규정 관련 공공시설의 의미 및 규정에 저촉되는 사업시행인가 조건 부여시의 적법성 등
252	판례	사업시행인가처분일부취소	[서울고등법원 2007. 2. 16., 선고, 2006누6811, 판결]	공공시설 무상귀속 규정 관련 공공시설의 의미 및 규정에 저촉되는 사업시행인가 조건 부여시의 적법성 등
253	판례	부당이득금	[대법원 2004. 5. 28., 선고, 2002다59863, 판결]	사업시행자에게 무상귀속되는 '종래의 공공시설' 판단 기준 및 시행자가 취득할 토지에 대한 보상액의 평가 관련
254	법령해석례	「철도건설법」 제16조 등 관련	[법제처 15-0703, 2016. 3. 25., 강원도 태백시]	국토교통부장관의 철도건설사업 공사 준공확인 고시에 따라 의제되는 준공검사 또는 준공인가의 의미
255	법령해석례	「주택법」 제30조제1항 등 관련	[법제처 13-0570, 2014. 1. 7., 국토교통부]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조가 준용되어 무상 귀속 또는 무상 양도 공공시설의 범위
256	판례	기반시설부담금부과처분취소	[대법원 2010. 4. 29., 선고, 2009두13849, 판결]	기반시설부담금 부과시기에 관한 규정의 법적 성질 (=행정청에 대한 직무상 훈시규정) 등
257	판례	기반시설부담금부과처분취소	[대법원 2010. 4. 15., 선고, 2009두7066, 판결]	건축행위자에게 기반시설부담금 부담토록 한 규정의 평등의 원칙 및 과잉금지 원칙 위배 여부 등
258	판례	기반시설부담금부과처분취소	[대법원 2014. 2. 27., 선고, 2011두7793, 판결]	행정청이 기반시설부담구역 내 기반시설부담계획을 수립하여 기반시설부담개발행위를 하는 자에게 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하도록 하거나 이에 소요되는 기반시설부담비용을 부담시킬 수 있는지 여부

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
259	판례	광역교통시설부담금부과처분 취소	[대법원 2012. 7. 26., 선고, 2010두6052, 판결]	2개 이상의 용도지역에 대한 용적률 산정시 가중산술평균 방식에 의하여 산정하는것의 타당성 등
260	판례	건축허가반려처분취소	[대법원 2007. 11. 16., 선고, 2005두8092, 판결]	건축허가기준에 관한 관계 법령이 개정되고 경과규정에서 그 적용 범위에 관하여 정하지 않은 경우, 건축허가기준에 적용될 법령 등
261	판례	국토의계획및이용에관한법률 위반	[대전지방법원 2007. 2. 9., 선고, 2006노2071, 판결]	제2종 일반주거지역 내 건축 가능한 용도 외의 용도로 사용한 경우 국토계획법 위반 여부 등
262	판례	장례예식장사용중지계고처분 취소	[대법원 2005. 9. 28., 선고, 2005두7464, 판결]	관계 법령에 위반하여 장례식장 영업을 하고 있는 자의 장례식장 사용 중지 의무 관련 대집행의 대상 여부 등
263	판례	주택건설사업계획승인신청반려 처분취소	[대전고등법원 2004. 1. 29., 선고, 2003누1033, 판결]	주택건설사업계획승인 신청 후 법령 개정된 경우 경과규정 미적용의 적법성 등
264	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 등 관련	[법제처 13-0207, 2013. 7. 23., 부산광역시]	제1종주거지역안에 설치할 수 있는 자동차 관련 시설의 범위
265	행정 심판례	도시계획심의신청반려처분 취소청구	[국민권익위원회 서행심 2013-532 , 2013. 9. 9., 기각]	주변지역 주거환경 보호 등을 사유로 철골조립식 주차공간 설치에 대한 도시계획위원회 심의결과(부결)의 적법성
266	행정 심판례	건축물용도변경불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2012-100호, 2012. 4. 17., 기각]	제2종 근린생활시설(일반음식점)을 위락시설(유흥주점)로 건축물용도변경 불허가처분에 대한 적법성
267	행정 심판례	건축물표시변경신청처리불가 처분취소	[국민권익위원회 서행심 2010-646, 2010. 12. 20., 기각]	지역주민의 주거 및 교육환경 보호를 위하여 건축물표시 변경 처리불가처분의 적법성 등
268	행정 심판례	건축허가사항변경 불허가처분 취소청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-317, 2013. 12. 26., 기각]	의료시설(일반병원) 용도의 건축허가 득한 후, 의료시설(요양병원) 건축 시 건축허가 유효 여부 등
269	판례	주위토지통행권확인	[부산지방법원 2005. 4. 29., 선고, 2003나13519, 판결]	주위토지통행권의 의미 및 인정 범위 등 관련
270	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항제3호 등 관련	[법제처 14-0171, 2014. 5. 16., 민원인]	자연녹지지역 지정 전에 설립 · 등록하여 운영하다가 자연녹지지역 지정 후에 증설했던 공장인 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항제3호에 따른 완화된 건폐율이 적용되는지 여부
271	판례	개발제한구역의지정및관리에 관한특별조치법위반 (변경된죄명:국토의계획및이용에관한법률위반)	[대법원 2008. 7. 24., 선고, 2007도7924, 판결]	개발제한구역 내 토지의 무단 형질변경행위에 대하여 구 도시계획법 제92조 제1항에 따른 원상복구 등의 조치명령을 할 수 있는지 여부
272	행정 심판례	대수선허가신청반려처분 취소	[국민권익위원회 서행심 2013-503, 2013. 8. 12., 기각]	대수선허가 여부의 판단기준은 「국토계획법」에서 규정한 '건폐율 기준' 뿐만 아니라 「건축법」에서 정한 대수선 허가 요건도 모두 충족하여야 하는지 여부 등
273	판례	건축허가취소처분취소등	[대법원 2014. 11. 27., 선고, 2013두16111, 판결]	하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우 행위제한에 관한 사항 등
274	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조등 관련	[법제처 15-0267, 2015. 7. 9., 민원인]	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 건축제한 등의 적용기준
275	행정 심판례	주택건설사업계획 승인불가처분 취소청구	[국민권익위원회 행심 제2013-047호, 2013. 4. 23., 기각]	둘 이상의 용도지역에 걸치는 대지에 대한 주택건설 사업계획 승인 기준 등
276	판례	사업시행인가처분일부취소	[서울행정법원 2010. 12. 3., 선고, 2010구합18628, 판결]	주택재개발사업구역 내 정비기반시설 무상양도에 관한 사항 등
277	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조 제7항 등 위헌확인	[지정재판부 2013헌마689, 2013. 12. 3.]	행정청의 리조트 조성사업시행 관련 수용권 발생이 국민의 재산권 침해 여부 등
278	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호 라목 등 위헌소원	[전원재판부 2012헌바294, 2014. 7. 24.]	행정청의 도시계획시설(체육시설 : 골프장) 사업 관련 사업시행자를 민간으로 지정한 경우 수용권의 위헌 여부 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
279	헌재 결정례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제6호등 위헌소원	[전원재판부 2008헌바166, 2011. 6. 30.]	민간기업이 도시계획시설사업의 시행자로서 도시계획시설사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있도록 한 규정의 재산권 침해 여부 등
280	판례	보험금	[대법원 2015. 10. 29., 선고, 2013다218248, 판결]	인가관청이 실시계획 변경인가를 하는 경우, 산지전용허가 등 관련 인허가 등을 받은 것으로 보아야 하는지 여부
281	판례	토지수용재결처분취소등	[대법원 2015. 3. 20., 선고, 2011두3746, 판결]	행정청이 도시계획시설인 유원지를 설치하는 도시계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하기 위한 요건 등
282	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제16조제2항 등 관련	[법제처 14-0546, 2014. 9. 5., 인천광역시]	도시 · 군계획시설사업의 시행계획 변경인가를 받지 않아도 되는 "건축물 또는 공작물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경"에서의 연면적 산정기준
283	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항 등	[법제처 14-0245, 2014. 7. 25., 인천광역시]	도시 · 군계획시설사업 실시계획 변경인가의 대상
284	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제4항 등 관련)	[법제처 13-0113, 2013. 4. 26., 인천광역시 서구]	도시·군계획시설사업 실시계획변경인가를 받지 않아도 되는 '경미한 변경'의 범위
285	행정 심판례	도시계획시설에 편입된 사유지 보상 이행청구 등 심판청구	[국민권익위원회 행심 2014-84, 2014. 3. 31., 기각]	도시계획시설(도로) 미시행구간에 대한 사유지 보상 이행의무 등 관련
286	판례	토지수용재결처분취소	[대법원 2007. 1. 25., 선고, 2005두9583, 판결]	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 '토지·건축물 또는 그 토지에 정착된 물건'의 해석상 '건축물'이 '그 토지에 정착된 물건'에 포함되는지 여부
287	헌재 결정례	재판취소	[전원재판부 2012헌마806, 2013. 9. 26.]	위헌으로 선언한 법률조항의 계속 적용을 명하는 헌법불합치결정의 기속력 등
288	법령 해석례	「도시 및 주거환경정비법」 제38조 등 관련	[법제처 15-0863, 2016. 3. 23., 민원인]	주택재건축사업의 정비계획에 따른 정비구역 내 도시 · 군계획시설 설치에 필요한 토지의 수용에 적용되는 법령
289	판례	주거이전비등	[서울고등법원 2010. 2. 2., 선고, 2009누22920, 판결]	「도시 및 주거환경정비법」 상 주택재개발사업의 주거이전비 지급기준 관련 적법성 등
290	판례	토지수용이의재결처분취소	[대법원 2007. 1. 11., 선고, 2004두8538, 판결]	도시계획시설사업 관련 토지수용위원회가 사업시행기간이 경과한 이후에도 수용재결을 할 수 있는지 여부 등
291	판례	기반시설부담금부과처분 무효확인	[대법원 2014. 2. 27., 선고, 2011두16650, 판결]	기반시설의 비용에 관한 국고 또는 지방자치단체 부담의 원칙에 대한 예외로서 '법률에 특별한 규정이 있는 경우'의 의미 및 해당 여부 등
292	법령 해석례	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의2 등 관련)	[법제처 13-0131, 2013. 5. 13., 서울특별시]	국회 요구 시 도시계획위원회 회의록을 열람이 아닌 서면이나 파일로 제출하여야 하는지 여부
293	행정 심판례	정보공개(열람) 결정 취소청구 등	[국민권익위원회 2014-15378, 2014. 11. 18., 기각]	지방도시계획위원회 회의록 공개 시 열람의 방법 외의 방법으로 공개 가능 여부 등
294	행정 심판례	정보공개 거부처분 취소청구	[국민권익위원회 중앙행심 2013-10965, 2013. 8. 13., 기각]	지방도시계획위원회 회의록 공개 시 열람의 방법 외의 방법으로 공개 가능 여부 및 담당자 소속, 실명 등 공개 필요 여부 등
295	판례	조례안 재의결 무효확인	[대법원 2013. 9. 12., 선고, 2013추50, 판결]	구 도시계획조례 개정이 구 도시계획위원회 위원 임명·위촉에 관한 구청장의 고유한 인사권 침해 여부 등
296	판례	변상금부과처분취소	[대법원 2015. 4. 23., 선고, 2014두2409, 판결]	어떠한 법률에서 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 의한 인·허가를 받은 것으로 의제한다는 규정을 둔 경우에는, 주된 인·허가가 있으면 다른 법률에 의한 인·허가가 있는 것으로 보는 데 그치는 것인지, 거기에서 더 나아가 다른 법률에 의하여 인·허가를 받았음을 전제로 한 다른 법률의 모든 규정들까지 적용되는지 여부 등
297	판례	부당이득금	[대법원 2005. 11. 10., 선고, 2003다18876, 판결]	사업시행자가 인가조건에 위반하여 사전분양행위를 한 경우, 행정청이 사업인가를 취소하지 아니한 것이 사전분양자에 대한 관계에서 위법한 것인지 여부 등

연번	구분	제목	판례 등 번호	주요 내용
298	행정심판례	원상회복명령 의무이행 심판청구	[국민권익위원회 경남행심 2013-56, 2013. 4. 24., 기각]	사유지의 성·절토 관련 불법행위에 대한 원상회복을 토지소유자가 시행한 경우의 비용처리 관련
299	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2010. 5. 27., 선고, 2010도1116, 판결]	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반죄로 처벌되는 '토지거래허가 없이 토지 등의 거래계약을 체결하는 행위'의 의미 및 위법성 등
300	판례	토지거래허가신청절차	[인천지방법원 2009. 11. 6., 선고, 2008나15728(반소), 판결]	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반죄로 처벌되는 '토지거래허가 없이 토지 등의 거래계약을 체결하는 행위'의 의미 및 위법성 등
301	판례	국토의계획및이용에관한법률위반	[대법원 2009. 5. 14., 선고, 2009도926, 판결]	구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상 위반죄가 성립하는 토지거래계약이 유상계약에 한정되는지 여부
302	판례	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반 이의	[대법원 2011. 7. 14., 자, 2011마364, 결정]	주거용으로 토지거래허가를 받은 직후 제3자의 방해로 허가목적에 맞게 토지를 이용할 수 없었을 경우 질서위반행위에 대한 과태료 부과 가능 여부 등

참여자

서울특별시

▌편집·발행	도시계획국	도시계획국장 **권기욱**	
	도시계획과장	**양용택**	도시관리과장 | **임창수**
	시설계획과장	**정성국**, (전)김진효	토지관리과장 | **박문재**, (전)최영창
	도시빛정책과장	**김영수**	전략계획과장 | **김성기**, (전)이승석
	도시계획상임기획단	상임기획단장 **김세신**	
	연구위원	**심소희, 유승환, 한구영**	
		김종규, 권미리, 최준영	
		박희영, 윤기학, 조윤길	
		이진표, 조혜민, 김태훈	

▌자료 협조	도시계획과 | 종합계획팀장 **심재욱**, (전)김성기	주무관 | **정성훈**
	도시계획과 | 지역계획팀장 **전기현**	주무관 | **장영준**
	도시계획과 | 지구계획팀장 **유봉모**	주무관 | **김지혜**
	도시관리과 | 도시관리정책팀장 **김동구**, (전)명노준	전문관 | **정광재**
	시설계획과 | 공공시설정책팀장 **김현정**, (전)심재욱	주무관 | **양승각**

▌행정 지원	도시계획과 | 도시행정팀장 **한영희**	주무관 | **오희원**

도시계획 분야 질의회신 및 판례집

ⓒ 서울특별시 도시계획국. 2019.

발행 서울특별시 도시계획국

편집 서울특별시 도시계획상임기획단

발간일 2019년 1월

주소 04515 서울특별시 중구 덕수궁길 15

ISBN 979-11-6161-567-7

[비매품]

본 책자는 지자체·서울시·중앙정부의 도시계획 관련 질의회신 및 주요판례를 수록하였으며, 유권해석 활용 시에는 해당 조문 개정여부 등을 확인하시기 바랍니다.