

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안 입 법예고

『인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안』을 제정함에 있어 그 입법 취지와 주요내용을 시민에게 알려 널리 의견을 구하고자 『인천광역시의회 회의규칙』 제22조의2 규정에 의하여 다음과 같이 입법예고합니다.

2014년 3월 4일

인 천 광 역 시 의 회 의 장

1. 제안이유

- 개발행위 허가기준 중 하나인 임목본수도(또는 임목축적)를 허가 기준 이하로 낮추기 위하여 고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우 해당 토지에 대하여 현행 조례상 영구적으로 개발행위를 제한하도록 규정되어 있어 이 조항이 사유재산권을 지나치게 침해한다는 논란이 있는바,
- 타시도 및 산지관리법 관련 규정을 준용하여 관계법령에 따른 처벌 및 훼손지 복구 등의 적절한 조치를 취한 후 일정기간(7년) 경과한 토지에 대하여는 인접지역의 토지이용상황, 표고, 경사도, 임상, 경관 등을 고려하여 해당 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위 여부를 결정하도록 해제기준을 마련 완화하고자 함.

2. 주요내용

- 개발행위허가 기준을 지나치게 규제하고 있는 단서를 삭제 함(안 제20조제1항제1호)
- 영구적으로 제한하고 있는 현행 조항에서 일정기간이 경과한 토지에 대하여는 도시계획위원회 심의를 거쳐 개발행위 여부를 결정하도록 해제기준을 완화 함(안 제20조제3항)

3. 의견제출

이 조례의 제정안에 대하여 의견이 있는 기관·단체 또는 개인은 2014년 3월 14일(18:00)까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 인천광역시의회의회장(참조 : 시의회 건설교통전문위원실, 전화 032-440-6245, 팩스 032-440-8766, 이메일 : adiosever@korea.kr)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·반 여부와 그 사유)

나. 의견제출자의 주소·성명(단체 또는 법인의 경우에는 단체명 또는 법인명과 그 대표자 성명) 및 전화번호

제 출 자	해당사항	찬반여부 및 사유	비 고
○ 주 소 :			
○ 성 명 :			
○ 연락처 :			

※ 다른 서식 사용 가능

4. 참고자료

- 인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안 1부.

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제1호 본문 중 “**경우(고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우는 제외)**”를 “**경우**”로 하고 같은 조에 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 제1항 각 호 및 제2항에도 불구하고 허가권자가 공익상 필요하다고 인정하는 경우와 고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 토지가 관계 법령 등에 따른 처벌 및 적지복구 완료 후 7년이 경과한 경우에는 인접지역의 토지이용상황, 표고, 경사도, 임상, 경관, 개발이익 지역환경조건 등을 참고하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 토지의 형질변경이나 토석채취의 허가를 할 수 있다. 다만, 이 개정조항의 발효 이후 고의 또는 불법으로 훼손한 경우는 제외

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
제20조(개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)에 따라 시장은 다음 각 호의 요건 을 갖춘 토지에 한하여 개발행 위를 허가할 수 있다.	제20조(개발행위허가의 기준) -- ----- ----- ----- -----.
1. 개발행위허가대상 토지의 입 목본수도가 50퍼센트 미만인 경우(고의 또는 불법으로 입 목 등을 훼손한 경우는 제 외). 다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목본수도 산정시 이를 산입하지 아니한 다.	1. ----- ----- 경우----- ----- ----- ----- --.
2. ~ 3. (생 략)	2. ~ 3. (현행과 같음)
③ 제1항 각 호 및 제2항에도 불구하고 허가권자가 필요하다 고 인정하는 경우에는 해당 도 시계획위원회의 심의를 거쳐 토 지의 형질변경이나 토석채취의 허가를 할 수 있다.	③ 제1항 각 호 및 제2항에도 불 구하고 허가권자 공익상 필요하 다고 인정하는 경우와 고의 또 는 불법으로 입목 등을 훼손한 토지가 관계 법령 등에 따른 처 별 및 적지복구 완료 후 7년이 경과한 경우에는 인접지역의 토 지이용상황, 표고, 경사도, 임 상, 경관, 개발이익 지역환원조 건 등을 참고하여 해당 도시계

④ (생략)	<u>확위원회의 심의를 거쳐 토지의 형질변경이나 토석채취의 허가 를 할 수 있다. 다만, 이 개정 조항의 발효 이후 고의 또는 불 법으로 훼손한 경우는 제외한 다.</u> ④ (현행과 같음)
---------------	--

관련법령 검토와 발췌사항

관계법령	☐ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 ○ 제58조(개발행위허가의 기준 등) ☐ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 ○ 제56조(개발행위허가의 기준) ☐ 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 ○ 제73조(벌칙) ○ 제74조(벌칙) “내용은 별지 작성”
관련법규 정비대상	
관련자료	

관계법령 발췌사항

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]

제58조(개발행위허가의 기준 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다. <개정 2011.4.14, 2013.7.16>

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.
2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다.

<개정 2011.4.14, 2013.7.16>

③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다.

<개정 2011.4.14>

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역
2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역
3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준

을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있다. <신설 2013.7.16>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <신설 2013.7.16>

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <신설 2013.7.16>

[전문개정 2009.2.6]

[제목개정 2013.7.16]

[시행일:2012.7.1] 제58조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

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

② 법 제58조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 자연녹지지역을 말한다. <신설 2012.4.10>

③ 법 제58조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 생산녹지지역 및 보전녹지지역을 말한다. <신설 2012.4.10>

④국토교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다. <개정 2008.2.29, 2012.4.10, 2013.3.23>

개발행위허가기준 (제56조관련)

1. 분야별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
가. 공통분야	(1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것 (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것 (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례를 말한다. 이하 이 표에서 같다)가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성, 지형여건 또는 사업수행상 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
나. 도시·군관리계획	(1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것 (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것
다. 도시·군계획사업	(1) 도시·군계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외한다) (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것
라. 주변지역과의 관계	(1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것 (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.

	(3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것
마. 기반시설	(1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것 (2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것 (3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것
바. 그 밖의 사항	(1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것 (2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것.

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허가기준
가. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치	(1) 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다. (2) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다
나. 토지의 형질변경	(1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험을 실시하여 흠바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것 (2) 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시·군계획조례가 정하는 안전조치를 할 것
다. 토석채취	지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니하다.
라. 토지분할	(1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는

다음의 요건을 모두 갖추는 것

(가) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 "분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것

(나) 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.

1) 다른 토지와 합병을 위하여 분할하는 토지

2) 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지

3) 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지

(다) 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 개발행위가 관계법령에 따라 제한되지 아니할 것

(라) 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합할 것

(2) 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것

(가) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서의 기존묘지의 분할

(나) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외한다)

(다) 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할

(라) <삭제>

(마) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.

1) 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것

2) 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것

	3) 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 (3) 너비 5미터 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것
마. 물건을 쌓아놓는 행위	당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

3. 용도지역별 검토사항

검토 분야	허가 기준
가. 시가화 용도	1) 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역일 것 2) 개발을 유도하는 지역으로서 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것
나. 유보 용도	1) 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 자연녹지지역일 것 2) 지역 특성에 따라 개발 수요에 탄력적으로 적용할 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것
다. 보전 용도	1) 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 생산녹지지역 및 보전녹지지역일 것 2) 개발보다 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것

[산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률]

제73조(벌칙) ① 산림에서 그 산물(조립된 묘목을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 절취한 자는 7년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 제1항의 미수범은 처벌한다.

③ 제1항의 죄를 범한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1년 이상 10년 이하의 징역에 처한다. <개정 2009.6.9>

1. 채종림이나 시험림에서 그 산물을 절취하거나 수형목을 절취한 경우
2. 원뿌리를 채취한 경우
3. 장물(贓物)을 운반하기 위하여 차량이나 선박을 사용하거나 운반·조재(造材)의 설비를 한 경우
4. 임목이나 죽을 벌채하거나 산림의 산물을 굴취 또는 채취하는 권리를 행사하는 기회를 이용하여 절취한 경우
5. 야간에 절취한 경우
6. 상습으로 제1항의 죄를 범한 경우

[전문개정 2007.12.21.]

제74조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 1천 500만원 이하의 벌금에 처한다.

1. [제19조제5항](#)을 위반하여 채종림등에서 임목·죽의 벌채, 임산물의 굴취·채취, 가축의 방목, 그 밖의 토지의 형질을 변경하는 행위를 한 자
2. [제21조제1항](#)을 위반하여 지방자치단체의 장의 승인 없이 가로수를 심고 가꾸기·옹겨심기·제거 또는 가지치기 등을 한 자
3. [제36조제1항](#)을 위반하여 시장·군수·구청장이나 지방산림청장의 허가 없이 임목벌채 등을 한 자
4. 삭제 <2009.6.9>
5. 정당한 사유 없이 산림 안에서 임목·죽을 손상하거나 말라죽게 한 자
6. 정당한 사유 없이 가로수를 손상하거나 말라죽게 한 자
7. 임목·죽, 목재 또는 원뿌리에 표시한 기호나 도장을 변경하거나 지운 자
8. 정당한 사유 없이 타인의 산림에 공작물(工作物)을 설치한 자

② 제1항제2호를 위반한 자로서 그 피해가격이 원산지 가격으로 10만원 미만인 경우에는 그 정상에 따라 구류(拘留) 또는 과료(科料)에 처할 수 있다. <개정 2009.6.9>

③ 상습적으로 제1항의 죄를 범한 자는 10년 이하의 징역에 처한다.

[전문개정 2007.12.21]

비용추계서 미첨부 사유서 (제3조제3항 관련)

1. 비용 발생 요인

- 해당없음

2. 미첨부 근거 규정

- 「인천광역시 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제1항제1호에 해당

3. 미첨부 사유

- “개발행위 허가기준” 개정에 관한내용으로 재정지출 없음

4. 작성자 : 산업위원회 윤 재 상 의원