

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시의회

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

의안 번호	944
----------	-----

발의연월일 : 2009. 11. 10.
발 의 자 : 이은석 의원
(찬성자 7인)

제안이유

가. 개발행위 허가 기준을 완화하여 원활한 지역개발 도모

나. 고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우에는 원상복구 및 3년간 개발행위 허가 제한을 두어 산림자원의 보전을 도모하기 위함.

주요내용

개발행위허가 대상 토지의 임목본수도를 80퍼센트 미만으로 완화하고, 임목을 훼손한 경우에는 원상복구 및 3년간 허가를 제외할 수 있도록 함.(안 제20조제1항제1호)

참고사항

관련법령 검토와 발체사항

인천광역시 도시계획 조례 일부개정조례안

인천광역시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제1호 중 “50퍼센트”를 “80퍼센트”로 하고, “(고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우는 제외)”를 “(고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우에는 원상복구 및 3년간 개발행위허가를 제외한다)”로 한다.

부칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제20조(개발행위허가의 기준) ① (생략)</p> <p>1. 개발행위허가대상 토지의 입목 본수도가 <u>50퍼센트</u> 미만인 경우 (<u>고의 또는 불법으로 입목 등을 훼손한 경우는 제외</u>) 다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목 본수도 산정 시 이를 산입하지 아니한다.</p> <p>2.~3. (생략)</p> <p>②~③ (생략)</p>	<p>제20조(개발행위허가의 기준) ① (현행과 같음)</p> <p>1. ----- ----- <u>80퍼센트</u> ----- (<u>고의 또는 불법으로 입목 등을 훼손한 경우에는 원상복구 및 3년간 개발행위 허가를 제외한다</u>) ----- -----.</p> <p>2.~3. (현행과 같음)</p> <p>②~③ (현행과 같음)</p>

관계법령 검토와 발취사항

<p>관계법령</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제56조(개발행위의 허가) ○ 제58조(개발행위허가의 기준) ○ 제63조(개발행위허가의 제한) <input type="checkbox"/> 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제51조(개발행위허가의 대상) ○ 제55조(개발행위허가의 규모) <input type="checkbox"/> 산지관리법 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제14조 (산지전용허가) ○ 제18조 (산지전용허가기준 등) <input type="checkbox"/> 인천광역시 도시계획 조례 <ul style="list-style-type: none"> ○ 제19조(개발행위허가의 규모) ○ 제20조(개발행위허가의 기준) <p style="text-align: center;">“내용은 별지 작성”</p>
<p>관련조례 정비대상</p>	
<p>관련자료</p>	

관 계 법 령

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

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

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

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

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

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

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
 2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설의 부지인 경우만 가능하다)
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위
- [전문개정 2009.2.6]

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

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

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

③ 개발행위허가의 기준 등에 관하여 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009.2.6]

제63조 (개발행위허가의 제한) ① 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
3. 도시기본계획이나 도시관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시기본계획이나 도시관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

- 4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

② 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발행위허가를 제한하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.
[전문개정 2009.2.6]

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

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

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

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

1. 도시지역

- 가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만
- 나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만
- 다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

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

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

1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
 - 2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2항에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우
3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업
5. 그 밖에 국토해양부령이 정하는 경우

④제1항 및 제2항을 적용할 때 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연접하여 개

발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 면적 산정에 포함하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15, 2009.7.7>

1. 지구단위계획이 수립된 지역인 경우
2. 서로 다른 용도지역에서 개발행위가 이루어지는 경우
3. 도시계획시설사업의 부지인 경우
4. 제3항제3호에 따라 면적제한을 적용받지 아니하는 경우
5. 2003년 1월 1일 전에 개발행위가 완료된 경우

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4항을 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20, 2005.1.15, 2005.9.8, 2007.4.19, 2008.9.25, 2009.7.7>

1. 다음 각 목의 요건을 갖춘 경우. 다만, 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 지역여건상 다음 각 목의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다.

가. 개발행위허가의 대상인 토지가 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행중이거나 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물에 의하여 분리될 것

나. 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로, 「도로법」 제8조에 따른 도로(고속국도는 제외한다) 또는 「농어촌도로 정비법」 제2조에 따른 농어촌도로 중 너비 6미터 이상인 도로에 직접 연결될 것

2. 개발행위허가의 대상인 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제40조의2에 따른 공장입지유도지구에 위치한 경우

3. 개발행위허가의 대상인 토지에 제1종근린생활시설 또는 주택(「주택법」 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을 받아야 하는 주택을 제외한다)을 건축하고자 하는 경우

4. 계획관리지역(관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 관리지역을 말한다)안에서 다음 각 목의 공장중 부지가 1만제곱미터 미만인 공장의 부지를 종전 부지면적의 50퍼센트 범위 안에서 확장하는 경우. 이 경우 확장하고자 하는 부지가 종전 부지와 너비 8미터 미만의 도로를 사이에 두고 접한 경우를 포함한다.

가. 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장

나. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제19조의 규정에 의하여 종전의 「국토이용관리법」·「도시계획법」 또는 「건축법」의 규정을 적용받는 공장

다. 2002년 12월 31일 이전에 종전의 「공업배치 및 공장설립에 관한법률」(법률 제6842호 공업배치및 공장설립에관한법률중개정법률에 의하여 개정되기 전의 것을 말한다) 제13조에 따라 공장설립 승인을 얻은 경우 또는 같은 조에 따라 공장설립 승인을 신청한 경우(별표 27 제2호타목에 따른 면적제한 요건에 적합하지 아니하여 2003년 1월 1일 이후 그 신청이 반려된 경우를 포함한다)로서 2005년 1월 20일까지 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 한 공장

⑥ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 개발행위허가 규모에 적합하지 아니함에도 불구하고 제5항제3호 또는 제4호의 규정을 적용하여 개발행위허가를 하는 경우에는 당해 건축물의 용도를 변경(연접개발을 적용하지 아니하는 건축물간의 변경을 제외한다)하지 아니하도록 조건을 붙여야 한다. <신설 2005.1.15>

제56조 (개발행위허가의 기준) ① 법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1과 같다. ② 국토해양부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다. <개정 2008.2.29>

□ 산지관리법

제14조 (산지전용허가) ① 산지전용을 하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 용도를 정하여 산림청장의 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다. 다만, 농림수산식품부령이 정하는 사항으로서 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 산림청장에게 신고로 갈음할 수 있다. <개정 2007.1.26, 2008.2.29>

② 관계 행정기관의 장이 다른 법률에 의하여 산지전용허가가 의제되는 행정처분을 하기 위하여 산림청장에게 협의를 요청하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 제18조의 규정에 의한 산지전용허가기준에 적합한지의 여부를 검토하는데 필요한 서류를 산림청장에게 제출하여야 한다.

③관계 행정기관의 장이 제2항의 규정에 의한 협의를 한 후 산지전용허가가 의제되는 행정처분을 한 때에는 지체없이 이를 산림청장에게 통보하여야 한다.

제18조 (산지전용허가기준 등) ①산림청장은 제14조의 규정에 의하여 산지전용허가의 신청을 받은 때에는 그 신청내용이 다음 각호의 기준에 적합한 경우에 한하여 산지전용허가를 하여야 한다. 다만, 준보전산지에 대하여는 제1호부터 제4호까지의 기준은 이를 적용하지 아니한다.

1. 제10조 및 제12조의 규정에 의한 행위제한사항에 해당되지 아니할 것
2. 인근 산림의 경영·관리에 큰 지장을 주지 아니할 것
3. 집단적인 조림성공지 등 우량한 산림이 많이 포함되지 아니할 것
4. 희귀야생동·식물의 보전 등 산림의 자연생태적 기능유지에 현저한 장애가 발생되지 아니할 것
5. 토사의 유출·붕괴 등 재해발생이 우려되지 아니할 것
6. 산림의 수원함양 및 수질보전기능을 크게 해치지 아니할 것
7. 산지의 형태 및 임목의 구성 등의 특성으로 인하여 보호할 가치가 있는 산림에 해당되지 아니할 것
8. 사업계획 및 산지전용면적이 적정하고 산지전용방법이 자연경관 및 산림훼손을 최소화하고 산지전용 후의 복구에 지장을 줄 우려가 없을 것

②산림청장은 제1항의 규정에 의하여 산지전용허가를 함에 있어서 산림기능의 유지·재해방지·경관보전 등을 위하여 필요한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 재해방지시설의 설치 등 필요한 조건을 붙일 수 있다.

③산림청장은 제1항의 규정에 의한 산지전용허가중 대통령령이 정하는 면적 이상의 산지(보전산지가 대통령령이 정하는 비율이나 면적 이상으로 포함되는 경우에 한한다)에 대한 산지전용허가를 하는 때에는 미리 그 산지전용타당성에 관하여 제22조제1항의 규정에 의한 중앙산지관리위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④제1항의 규정에 의한 산지전용허가기준의 적용범위와 사업별·규모별 세부기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 인천광역시도시계획조례

제19조 (개발행위허가의 규모) 영 제55조제1항 단서의 규정에 의하여 관리지역 및 농림지역에서의 토지의 형질변경으로서 개발행위를 허가할 수 있는 규모는 다음 각호의 1과 같다.(다만, 관리지역이 세분될 때까지 관리지역에 대하여는 계획관리지역의 기준을 적용한다)

1. 보전관리지역 : 5천제곱미터 미만
2. 생산관리지역 : 1만제곱미터 미만
3. 계획관리지역 : 3만제곱미터 미만
4. 농림지역 : 3만 제곱미터 미만<개정 2009-1-12>

제20조 (개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)의 규정에 의하여 시장은 다음 각호의 요건을 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.<개정 2009-1-12>

1. 개발행위허가대상 토지의 입목본수도가 50퍼센트 미만인 경우(고의 또는 불법으로 임목 등을 훼손한 경우는 제외). 다만, 판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목본수도 산정시 이를 산입하지 아니한다. <개정 2007-11-5>
 2. 개발행위허가대상 토지의 경사도가 30퍼센트 미만인 토지
 3. 개발행위허가대상 토지가 기준지반고(해발 0미터)를 기준으로 65미터 미만에 위치하는 경우(도시지역에 한하여 적용)
- ② 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서의 토지의 형질변경, 토석의 채취 허가기준에 관하여는 「산지관리법」의 규정에 의한다. <개정 2006-01-02>
- ③ 제1항 각호의 규정에도 불구하고 주거지역·상업지역·공업지역 및 관리지역(세분시는 계획관리지역)안에서 허가권자가 필요하다고 인정하는 경우에는 당해 도시계획위원회의 심의를 거쳐 토지의 형질변경이나 토석채취의 허가를 할 수 있다.