

의안번호	제 9 호
의 결 년 월 일	2006년 08월 1 일 (제 171 회)

음성군 도시계획조례 일부개정 조례안

제 출 자	음 성 군 수
제출년월일	2006년 8월 21일

음성군 도시계획조례 일부개정 조례안

1. 제안이유

- 2006. 3. 23일 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령이 개정 시행됨에 따라 개정된 법령중 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정하고자 조례의 일부를 개정하고자 함.

2. 주요내용

- 제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용(안 제13조의2)
- 개발행위허가 대상 변경에 따른 토지분할제한면적 개정(안 제21조)
- 개발행위허가시 이행보증금 예치금액 산정방식 개정(안 제26조제2항)
- 도시계획위원회 회의록 공개요청 가능시기 결정(안 제42조의2)

3. 개정조례안 및 신·구조문대비표 : 붙임

4. 관계법령 발췌

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정
(대통령령 제19400호 : 2006.03.23)

5. 사전협의 또는 승인신청 결과 : 해당없음

6. 입법예고 : 2006. 05. 22~06. 11(입법예고 결과 : 의견없음)

7. 조례규칙심의회 : 2006. 06. 29(심의결과 : 원안통과)

8. 제안자 의견

- 음성군 도시계획조례 일부개정 조례안은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정에 의한 도시계획조례 개정으로 원안대로 심의 의결함이 타당하다고 사료됨.

음성군 도시계획조례 일부개정 조례안

음성군 도시계획조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조의2 본문을 제1항으로 하고 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②영 제46조제1항의 규정에 따른 공공시설 또는 기반시설이라 함은 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·삭도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설 : 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. 보건위생시설 : 화장장·공동묘지·납골시설·장례식장·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

제21조를 다음과 같이 한다.

제21조(토지분할제한면적)군수는 영 별표1제2호라목(1)(가)의 규정에 의하여 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 다음 각 호의 면적 이상으로 한다.

1. 녹지지역 : 200제곱미터 이상
2. 관리지역·농림지역·자연환경보전지역 : 60제곱미터 이상

제26조제2항중 “산지관리법 제38조의 규정에 의한 복구비를 포함하여 정한다”를 “산지관리법 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다”로 한다.

제42조의2를 다음과 같이 신설한다.

제42조의2(지방도시계획위원회 위원의 제척사유 등)법 제113조제6항 규정에 따라 도시계획위원회 회의록에 대한 공개요청을 할 수 있는 기간을 영 제113조의2제2항 규정에 따라 1년이 경과한 후로 한다.

별표 4 아목을 다음과 같이 한다.

아. 영 별표 4 제2호아목의 공장

별표 13 바목 내지 차목을 각각 사목 내지 카목으로 하고 동표에 바목을 다음과 같이 신설한다.

바. 건축법시행령 별표 1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 주택법 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택

별표 16 아목을 다음과 같이 한다.

아. 건축법 시행령 별표1 제13호의 공장중 다음의 어느하나에 해당하는 것

- (1) 첨단업종의 공장, 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장과 읍·면 지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 영 별표 16 제2호아목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- (2) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 공익사업 및 도시개발법에 따른 도시개발사업으로 음성군 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화에 관한 적용례) 제13조의2 개정규정은 이 조례 시행 후 제1종지구단위계획을 수립하기 위하여 주민의 의견을 청취하는 분부터 적용한다.
- ③(노인복지주택의 설치에 관한 적용례)별표 13 바목의 개정규정은 이 조례 시행 후 최초로 주택법에 따라 주택건설사업계획 승인을 신청하는 노인복지주택부터 적용한다.
- ④(개발행위허가에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 지적법 제19조에 따라 토지의 분할신청을 하거나 녹지지역에서의 토지분할에 대하여 개발행위허가를 신청한 경우에는 제21조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

신 · 구조문 대비표

현 행	개 정 안
제13조의2(제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용)군수는 제1종지구단위계획구역안에 있는 토지를 공공시설 부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 다음 각호의 비율까지 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. 1. 완화할 수 있는 건폐율=당해 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+공공시설부지로 제공 후 보상받은 면적÷당초의 대지면적)이내 2. 완화할 수 있는 용적률=당해 용도지역에 적용되는 용적률×[1+1.5 × (공공시설부지로 제공후 보상받은 면적÷공공시설부지 제공후의 대지면적)]이내 3. 완화할 수 있는 높이=건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 높이×(1+공공시설부지로 제공후 보상받은면적÷당초의 대지면적)이내 < 신 설 >	제13조의2(제1종지구단위계획구역안에서의 건폐율 등의 완화적용)①군수는 제1종지구단위계획구역안에 있는 토지를 공공시설 부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 건설교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이항에서 “반환금”이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 다음 각호의 비율까지 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. 1. 완화할 수 있는 건폐율=당해 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+공공시설부지로 제공 후 보상받은 면적÷당초의 대지면적)이내 2. 완화할 수 있는 용적률=당해 용도지역에 적용되는 용적률×[1+1.5 × (공공시설부지로 제공후 보상받은 면적÷공공시설부지 제공후의 대지면적)]이내 3. 완화할 수 있는 높이=건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 높이×(1+공공시설부지로 제공후 보상받은면적÷당초의 대지면적)이내 ②영 제46조제1항의 규정에 따른 공공시설 또는 기반시설이라 함은 다음 각호의 시설을 말한다. 1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·삭도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원

현행	개정안
제21조(토지분할제한면적)군수는 영별표1제2호라목(1)의 규정에 의하여 녹지지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할제한 면적은 200제곱미터 이상으로 한다.	2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지 3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비 4. 공공·문화체육시설 : 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설 5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비 6. 보건위생시설 : 화장장·공동묘지·납골시설·장례식장·도축장·종합의료시설 7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장 제21조(토지분할제한면적)군수는 영별표1제2호라목(1)(가)의 규정에 의하여 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 다음 각 호의 면적 이상으로 한다. 1. 녹지지역 : 200제곱미터 이상 2. 관리지역·농림지역·자연환경보전지역 : 60제곱미터 이상

현행	개정안
제26조(이행보증금의 예치금액) ① (생략) ② 제1항의 규정에 불구하고 도시지역 또는 계획관리지역안의 산지안에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 산지관리법 제38조의 규정에 의한 복구비를 포함하여 정한다. < 신설 > 【별표 4】 제2종일반주거지역안에 서 건축할 수 있는 건축물 ※ 음성군 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 가. ~ 사.(생략) 아. 건축법시행령 별표 1 제13호의 공장으로서 영 별표 4 제2호아목(1) 내지 (6)의1에 해당하지 아니하는것 자. ~ 파.(생략)	제26조(이행보증금의 예치금액) ① (현행과 같음) ②.....<u>산지관리법 제38조에 따른</u> <u>복구비를 포함하여 정하되, 복구비가</u> <u>이행보증금에 중복하여 계상되지 아</u> <u>니하도록 하여야 한다.</u> <u>제42조의2(지방도시계획위원회 위원</u> <u>의 제척사유 등) 법 제113조제6항 규</u> <u>정에 따라 도시계획위원회 회의록에</u> <u>대한 공개요청을 할 수 있는 기간을</u> <u>영 제113조의2제2항 규정에 따라 1년</u> <u>이 경과한 후로 한다.</u> 【별표 4】 제2종일반주거지역안에 서 건축할 수 있는 건축물 ※ 가. ~ 사.(현행과 같음) 아. 영 별표 4 제2호아목의 공장 자. ~ 파.(현행과 같음)

현행	개정안
【별표 13】준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 ※ 음성군 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물 가. ~ 마.(생략) <신설> 바. ~ 차.(생략) 【별표 16】자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 ※ 음성군 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다) 가. ~ 사.(생략) 아. 건축법시행령 별표1 제13호의 공장중 다음의 1에 해당하는 것 (1) 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 영별표16 제2호 아목 (1)내지 (5)의 1에 해당하지 아니하는 것 (2) 공익사업을위한토지등의취득 및 보상관련법률에 의한 공익사업 및 도시개발법에 의한 도시개발사업으로 인하여 당해 시·군 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장 자. ~ 카.(생략)	【별표 13】준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 ※ 가. ~ 마.(현행과 같음) 바. 건축법시행령 별표 1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 주택법 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 사. ~ 카.(현행 바목 내지 차목과 같음) 【별표 16】자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 ※ 가. ~ 사.(현행과 같음) 아. 건축법 시행령 별표1 제13호의 공장중 다음의 어느하나에 해당하는 것 (1) 첨단업종의 공장, 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 영별표 16 제2호아목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 (2) 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 공익사업 및 도시개발법에 따른 도시개발사업으로 음성군 지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장 자. ~ 카.(현행과 같음)

조례개정에 따른 관련법

【안 제13조의2】

시행령 제46조 (제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화적용 <개정 2006.3.23>)

①제1종지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도의 도시계획조례가 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하는 경우에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 제1종지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제1종지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 당해 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에 제2호의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8, 2006.3.23>

1. 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 × (1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
2. 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적율) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내
3. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제51조에 따라 제한된 높이 × (1+공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

시행령 제2조(기반시설)

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·삭도·운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원
2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
4. 공공·문화체육시설 : 학교·운동장·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
6. 보건위생시설 : 화장장·공동묘지·납골시설·장례식장·도축장·종합의료시설
7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리시설·수질오염방지시설·폐차장

※ 건폐율 등의 완화적용 산정예시

1. 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 × (1+공공시설부지로 제공 후 보상받은 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

“예시” 제1종주거지역내, 당초 3,000㎡의 대지에서 300㎡의 토지를 공공시설부지로 제공할 경우 건폐율산정은?

$$60\%(\text{당해용도지역에 적용되는 건폐율}) \times [1 + 300(\text{공공시설 부지로 제공할 면적}) \div 3,000(\text{당초대지면적})] = 66\%\text{이내}$$

2. 완화할 수 있는 용적율 = 당해 용도지역에 적용되는 용적율 × [1+1.5 × (공공시설부지로 제공 후 보상받은 면적 ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적)] 이내
- “예시” 제1종주거지역내, 당초 3,000㎡의 대지에서 300㎡의 토지를 공공시설부지로 제공할 경우 용적율 산정은?
- $200\%(\text{당해용도지역에 적용되는 용적율}) \times [1 + 1.5 \times 300(\text{공공시설부지로 제공할 면적}) \div 2,700(\text{공공시설부지 제공 후의 대지면적})] = 233\% \text{이내}$

【안 제21조】

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

5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할(「건축법」 제49조에 따른 건축물이 있는 대지를 제외한다)
- 가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
- 나. 「건축법」 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
- 다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

[별표 1] 개발행위허가기준(제56조관련)<개정 2004.1.20, 2005.9.8, 2006.3.23>

2. 개발행위별 검토사항

라. 토지분할

- (1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어
- (가) 「건축법」 제49조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 "분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것

【안 제26조】

시행령 제59조 (개발행위허가의 이행담보 등)

②법 제60조제1항에 따른 이행보증금(이하 "이행보증금"이라 한다)의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되 총공사비의 20퍼센트 이내가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례로 정한다. 이 경우 도시지역 또는 계획관리지역안의 산지안에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다. <개정 2003.9.29, 2005.9.8, 2006.3.23>

【안 제42조의2】

법 제113조(지방도시계획위원회)

⑥지방도시계획위원회의 심의 일시·장소·안건·내용·결과 등이 기록된 회의록은 3년을 초과하지 않는 범위 내에서 대통령령이 정하는 기간이 경과한 후에는 공개요청이 있는 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 이를 공개하여야 한다. 다만, 공개에 의하여 부동산 투기 유발 등 공익을 현저히 해할 우려가 있다고 인정하는 경우나, 심의·의결의 공정성을 침해할 우려가 있다고 인정되는 이름·주민등록번호 등 대통령령이 정하는 개인식별 정보에 관한 부분의 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2005.12.7>

시행령 제113조의2 (지방도시계획위원회 위원의 제척사유 등)

②법 제113조제6항 본문에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 6월 이상 1년 이하의 범위에서 해당지방자치단체의 도시계획조례가 정하는 기간을 말한다.
[본조신설 2006.3.23]

【안 별표 4】

[별표 5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(15층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 도시계획조례로 15층 이하의 범위안에서 따로 층수를 정하거나 구역별로 층수를 세분하여 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
- 아. 별표 4 제2호 아목의 공장

【안 별표 13】

[별표 14] 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물<개정 2006.3.23>

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물
- 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택

【안 별표 16】

[별표 17] 자연녹지지역 안에서 건축할 수 있는 건축물<개정 2006.3.23>

2. 도시계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)
- 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 공장 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것
- (1) 첨단업종의 공장, 아파트형 공장, 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장으로서 별표 16 제2호 아목(1) 내지 (5)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것
- (2) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 공익사업 및 「도시개발법」에 따른 도시개발사업으로 해당 특별시·광역시·시 및 군지역으로 이전하는 레미콘 또는 아스콘공장

[별표 1] <개정 2004.1.20, 2005.9.8, 2006.3.23>

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 도시계획조례(특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례를 말한다. 이하 이 표에서 같다)가 정하는 기준에 적합할 것
나. 도시관리 계획	(1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것 (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것
다. 도시계획사업	(1) 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외한다) (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 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, 도시계획으로 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
바. 그 밖의 사항	(1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것 (2) 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것.

2. 개발행위별 검토사항

검토분야	허 가 기 준
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 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 도시계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다
나. 토지의 형질변경	(1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·솟아오름에 관한 시험을 실시하여 흙바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것 (2) 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시계획조례가 정하는 안전조치를 할 것
다. 토석채취	지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시계획조례가 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 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어 (가) 「건축법」 제49조제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 "분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시계획조례가 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 건설교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다. 1) 다른 토지와와의 합병을 위하여 분할하는 토지

검토분야	허 가 기 준
라. 토지분할	2) 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지 3) 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 건설교통부령이 정하는 경우에 해당되는 토지 (다) 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경인 경우 그 개발행위가 관계법령에 따라 제한되지 아니할 것 (2) 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것 (가) 녹지지역안에서의 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 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것