



개발행위허가 제도란?



개발행위허가제도는 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도입니다.

개발행위허가 제도의 필요성?

개발 전 주변 토지이용, 각종 계획과의 조화를 고려함으로써 토지의 효율적 이용과 도시관리계획의 원활한 집행을 도모하기 위해 필요합니다.

개발행위허가 제도의 종류

개발행위허가의 종류



건축물의 건축
공작물의 설치



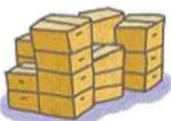
토지의
형질변경



토석의
채취



토지분할



물건을 쌓아
놓는 행위

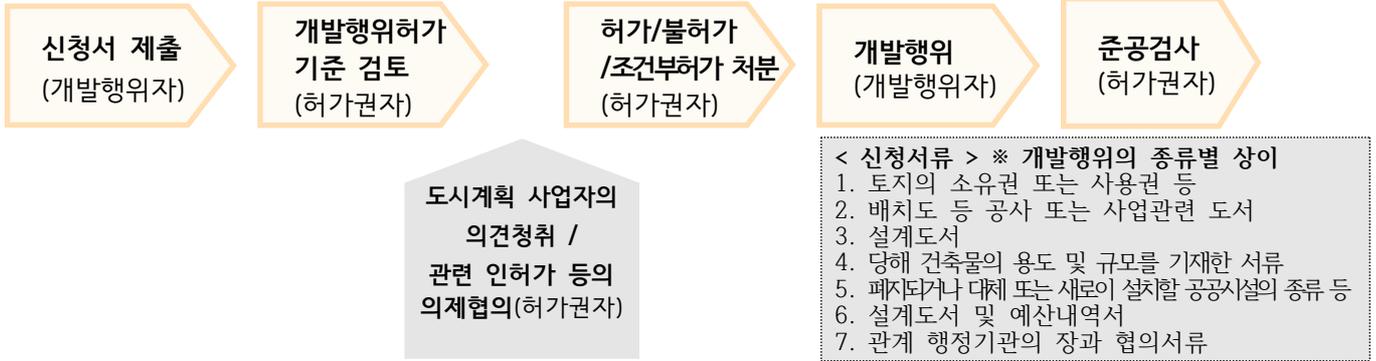
허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위

- 건축물의 건축 : 「건축법」에 따른 건축허가 또는 신고, 가설건축물 건축의 허가 또는 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축
- 공작물의 설치
 - 도시지역 또는 지구단위계획구역 : 무게 50ton, 부피 50m³, 수평투영면적 50m² 이하
 - 녹지지역·관리지역 또는 농림지역 : 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스 내 육상어류양식장 제외)의 설치
- 50cm 이내의 절토·성토·정지 등(포장 제외, 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
- 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외)
- 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업
- 도시지역 또는 지구단위계획구역 : 채취면적이 25m²이하인 토지에서의 부피 50m³이하의 토석채취
- 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할, 일반재산의 매각·교환 또는 양여
- 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 토지의 분할
- 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할 제한면적 이상으로의 분할
- 녹지지역 또는 지구단위계획구역 : 면적 25m² 이하인 토지에 전체무게 50ton 이하, 전체부피 50m³ 이하

“참 쉬운, 개발행위허가”



개발행위허가의 절차



- < 신청서류 > * 개발행위의 종류별 상이
1. 토지의 소유권 또는 사용권 등
 2. 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서
 3. 설계도서
 4. 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류
 5. 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류 등
 6. 설계도서 및 예산내역서
 7. 관계 행정기관의 장과 협의서류

개발행위허가의 규모(토지형질변경)

| | |
|----------------------------|--------|
| 주거지역, 상업지역, 자연녹지지역, 생산녹지지역 | 1만㎡ 미만 |
| 공업지역 | 3만㎡ 미만 |
| 보전관리지역 | 1만㎡ 미만 |
| 계획관리지역 | 3만㎡ 미만 |
| 보전녹지지역 | 5천㎡ 미만 |
| 생산관리지역 | 2만㎡ 미만 |
| 농림지역 | 1만㎡ 미만 |

- < 면적제한 적용 제외대상 >
1. 지구단위계획
 2. 농어촌정비사업
 3. 국방·군사시설사업
 4. 초지조성
 5. 도시계획위원회 심의를 거친 경우
- 하나의 필지에 건축 또는 하나의 용도로 사용 되는 건축물 건축
 6. 그밖에 국토교통부령이 정하는 경우

개발행위허가의 기준

1. 용도지역별 개발행위의 규모에 적합할 것
2. **도시관리계획 및 성장관리계획**의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시계획사업 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
5. 당해 기반시설이 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보계획이 적정할 것

- < 지역별 개발행위허가 기준을 차등화 >
- **시기화 용도** : 토지의 이용 및 건축물의 용도 건폐율 용적률 높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역 상업지역 및 공업지역
 - **유보 용도** : 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역 생산관리지역 및 자연녹지지역
 - **보전 용도** : 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역 농림지역 자연환경보전지역 및 생산녹지지역 보전녹지지역

개발행위허가 운영지침 기준

- **건축물의 건축 및 공작물의 설치 시 진입도로 기준**
- 5천㎡ 미만 : 4m 이상 / 5천㎡ 이상~ 3만㎡ 미만 : 6m 이상 / 3만㎡이상 : 8m 이상
- ※ **예외사항**
 - ▷ 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택의 건축인 경우
 - ▷ 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
 - ▷ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축개축재축(신축 제외)하는 경우
 - ▷ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우

용인시 도시계획조례 기준

- **입목축적의 적용** : 산지관리법에 따름
- **평균경사도** : 수지구 17.5도 이하(경사도 측정 및 산정방식 : 산지관리법에 따름)
- **수지구 성장관리방안 대상지역 내의 성장관리방안이 미수립된 녹지지역**에 대한 개발행위의 허가 기준은 시장이 고시한 성장관리방안의 '산지입지형'을 준용
- **토지분할 허가기준**
 - 녹지지역 : 200㎡ 이상
 - 택지식(도로 형태를 갖추어 그 필지에 접하게 다수 필지로 분할하는 방식)·바둑판식(도로형태를 갖추지 않은 격자 형태의 다수 필지로 분할하는 방식) 형태의 토지분할이 아니어야 함
 - ※ 판결에 의한 분할의 경우에도 적용



도시계획위원회 심의대상



용도지역별 **개발행위허가의 규모 초과시**



개발행위허가 **규모 미만의 경우**로서 다음 건축물 용도는 제외

- 단독주택 및 공동주택(「주택법」에 따른 사업계획승인 주택 제외)
- 제1종 근린생활시설
- 제2종 근린생활시설(다중생활시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외)
- 유치원(부지면적이 1,500㎡ 미만에 한하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우 제외)
- 아동 관련 시설(부지면적이 1,500㎡ 미만에 한하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우 제외)
- 노인복지시설(노인여가복지시설로서 부지면적이 1,500㎡ 미만에 한하며, 보전녹지지역 및 보전관리지역에 설치하는 경우 제외)
- 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 경우로서 660㎡ 이내의 토지의 형질변경으로 한정하며, 자연환경 보전지역에 설치하는 경우 제외)
- 동물 및 식물 관련 시설(같은 호 다목·라목의 시설이 포함되지 않은 경우로서 부지면적이 660㎡ 이내의 시설로 한정하며, 자연환경보전지역에 설치하는 경우 제외)
- 기존 부지면적의 100분의 5 이하의 범위에서 증축하려는 건축물
- 위에 해당하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 설치하는 진입도로(도로 연장이 50m를 초과하는 경우는 제외)



자연녹지지역과 계획관리지역에서 **공장(골재선별·파쇄업 제외)**을 건축하는 경우로, 다음을 모두 갖춘 경우

- 해당 건축물의 건축을 목적으로 한 개발행위가 완료되었거나 개발행위가 진행 중 또는 예정된 토지로부터 50미터 이내(도로의 너비는 제외한다)에 건축하는 경우
- 해당 용도 기존 개발행위의 전체 면적(개발행위가 진행 중이거나 예정된 토지면적을 포함)이 5만㎡ 이상일 경우
- 진입도로가 너비 6미터 이상일 경우

도시계획위원회 심의 제외대상

- ① 다른 법률에 따라 도시계획위원회 심의를 받는 경우
- ② 지구단위계획 또는 **성장관리계획을 수립한 지역**
- ③ 환경영향평가 또는 교통영향평가를 받는 경우
- ④ 농어촌정비사업 중 대통령령으로 정하는 사업의 경우
- ⑤ 산림사업 및 사방사업을 위한 개발행위
- ⑥ 주거·상업·공업지역에서 시행하는 개발행위 중 조례로 정하는 경우

허가별 담당부서 안내

| 구 분 | 용인시청 | 수지구청 | 비고 |
|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|----|
| 건축허가 및 신고 | 6층 초과 또는 연면적 2,000㎡ 초과 | 6층 이하로서 연면적 2,000㎡ 이하 | |
| 개발행위허가 및 변경 | 토지형질변경 면적 5,000㎡ 이상 | 토지형질변경 면적 5,000㎡ 미만 | |
| 농지전용허가(협의) 및 변경 | 농지전용허가(협의) 면적 1,500㎡ 초과 | 농지전용허가(협의) 면적 1,500㎡ 이하 농지전용 신고(협의) 농지의 타용도 일시사용 | |
| 산지전용허가 신고(협의) 및 변경 | 산지전용 허가(협의), 일시사용허가(신고) 면적 1,500㎡ 초과 | 산지전용 허가(협의), 일시사용허가(신고) 면적 1,500㎡ 이하 | |

※ 기타 자세한 사항은 '국토계획법' 및 '개발행위허가 운영지침' 등 관련법령을 참조하시기 바랍니다.