〈사적 개발<mark>행위의 절차〉</mark>

개발행위와 도시·군계획시설사업의

[개발행위]

- 1 <mark>거축</mark>하고(공작물 포함)
- 2.물건쌓고(녹지,관리,자연1월↑
- 3 토지형질변경(경작 목적 제외)
- 4 토석채취(형질변경 목적 제외
- 5 토지분할(대지분할제하면적 미만)
- cf) 허가X: 경작, 도시군계획사업, 국가등 ⇒ ② 농지법 O 이 직접하는 사업, 녹관농에서 비닐하우스 ③ 사지번 O

[허가] (트-광-트-시즈 ·군수)

의제(18가지) ① 건축법 X

[허가예외]

1 재난 재해(1웤내 신고) 2.개축.증축.재축(85㎡) 3.경미한 행위

(면적25, 부피,무게,높이:50) ~ 내:2글자. ~ 외:3글자 ※660: 지목변경X 형질변경 (토지분할: **사공행도이상**)

[조건부허가]

(이행보증금) 기궁발차비 5가지 예치사유⇒현금(20%)

- 1 기반시설(물 분X)
- 2 굴착 ⇒ 토지붕괴 3 박파 ⇒ 낙석 먼지
- 4. <mark>차</mark>량통행⇒환경훼손 5. 비탈면조경 할 것 조건

[허가기준]

면적(5천미만:자연화경보전 보녹) 1만미만:주거,상업,생녹,자녹 3만미만:공업,관리,농림 2 도시·군관리계획/성장관리방안 배치X 3.도시·군계획사업시행 기장X

4.주변환경/경관과 조화

5 기반시설/용지확보 계획 적정

[허가제하]

(워칙: 1회 3년) 3.4.5는 연장2년) (보존가치가 큰 지역 + 계획ing)

- 1. 녹계수·조수류.우량농지 등
- 2. 개발행위로 ⇒ 미관/문화재손상 3. 도시군기본계획(군관리계획)
- 4. 지구단위계획구역 계획~ina
- 5. 기반시설부담구역 계획~ing

[준공검사]

1항(건축)

3항(토형)

4항(토석)

[공공시설 귀속]

(감평사만 현재는

물건적치 토지분할X 출제됨)

개발행위허가의 전체적 개념체계 거축 개발행위간단하게 기억! 토지에 건축, 공작물, 형질 토지형질변경 변경,채취,분할,물건적치 는 규제를 하여 난개발을 방지한! 토지분할 개발행위란!! 철도설치계획 토석채취 물건쌓기 공격 도시·군관리계획으로 철도설치 개발행위: 토지에 물리적 힘을 가하여 이용하는 모든 행위 입안권자: 특광특특시장군수 허기 공적개발이 우선

JUH#HIOI	① 허가신청서 제출 : <mark>가·위·환·경·조 계획서</mark> 첨부(다만, 개발밀도관리구역 ⇨ 기반시설설치계획서 제출×)			
개발행위 허가절차	② 도사·군계획사업 <mark>시행자</mark> 및 공공시설 <mark>관리청</mark> 의 의견청취(2명 기억해둘 것!)			
아기크시	③ 허가불허가 15일내 처분(단, 심의나 협의기 <mark>간은 제외</mark> 함)			
개발행위	제한권자	국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수(개발행위 허가권자와 허가제한권자는 다름에 유의!)		
허가의 제한	제한기간	① 원칙 : 1회에 한하여 3년 이내 ② 예외 : ③ ④ ⑤ 지역은 1회에 한하여 2년 이내에서 연장 가능		
위반자에	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •			
대한 조치				

	지정권자	특광-특-시장-군수(도시군관리계획 입안권자!!!)
그리다다그다그대	지정대상지역	<mark>주거·상업 또는 공업</mark> 지역(녹지지역X)에서 기반시설은 부족 + 설치가 <mark>곤란</mark> 한 지역
개발밀도관리구역	지정절차	도시계획위원회 심의 ⇨ 협의X ⇨ 지정·고시(협의절차 없으며 계획으로 지정하지 X)
	지정의 효과	건폐율 또는 용적률(최대한도 50%L)을 <mark>강화</mark> 적용

Ι,					
	기 <mark>반시설부담구역</mark> : 개발밀도관리구역 외의 지역 ⇨ 개발 ⇨ 도로 등의 기반시설이 필요(기반시설 <mark>부족</mark> +기반시설설치 <mark>가능</mark>)				
	지정권한자	특광특특시장군수(도시군관리계획의 원칙적 입안권자!!!)			
	의무적 지정대상지역	① 완화되거나 해제되는 지역 ② 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역			
		③ ① 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역			
		© 해당 지역의 전년도 인구증가율이 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역			
	지정시 기준 3가지	최소 10만㎡ 이상, 소규모 연접개발시 하나로 묶어서, 경계는 구분을 명확하게 할 것			
	구역의 지정절차	주민 <mark>의견</mark> 청취 ⇨ 도시계획위원회 <mark>심의</mark> ⇨ 고시(협의절차만 없음에 유의)			
	구역의 지정해제	기반시설부담구역의 지정·고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립× ⇒ 1년 다음날해제			
	부담금 부과대상행위	① 원칙 : 200㎡(기존 건축물의 연면적 포함)를 <mark>초과</mark> 하는 건축물의 <mark>신축 · 증축</mark> 행위			
		② 예외 : 기존 건축물을 철거후 신축⇨기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상			
	납부절차등	특광특특시장군수☆ 납부의무자가건축허가를 받은 날부터 <u>2개월 이내</u> 에 부과☆ <u>사용승인 신청 시까지</u> 납부☆			
		납부하지 않는 경우 ⇨ 강제징수			

① 사도지사

② 준공검사

필증교부

국토교통부장

과은

준공검사X

공적 개발사업<mark>인</mark> 도시계획시설사업의 절차>

도시·군관리계획 결정·고시

워칙: 시 도 대장 예외: 국토교통부장

도시·군계획시설부 지 ⇨ 원칙 : 건축금 지

1. 단계별집행계획 수립:입안권자 2. 사업시행자 결정

〈사업 시행자〉

- ① **특·광·특·특·사군**(공동시행X)
- ② 국토장:국가계획, 도지사: 광역계획
- ③ 비행정청(지정받은 자)
- ⇒국토장, 사도지사시장·군수의 지정

실시계획 작성 ⇒ 인가신청 (국토장,사도지사,대장)

① 작성권자: 시행자 ② 인기권자 워칙: 시 도지사, 대장 예외: 국토교통부장관(국 토장이 지정하시행자의 경 우에)

실시계획고시 (수용가능)

인가고시 ⇒ 공익 사 업인정 간주(토지수용 가능)

인허가의제(27가지) _ ① 건축법 O

② 농지법 0 ③ 산지법 O

사업시행

〈시행자보호규정〉 ① 서류의 무상열람 교부청구·공시송달

② 타인토지출입 ③ 도시·군계획시설사업 의 시행자 분할시행

④ 인접지사용(수용X)

공사완료보고

① 시행자 ⇒ 사도 ② 준공검사를 해달 라는의미

절차를 시험에 출제 하지는 않음!

공사완료공고 준공검사

① 사도지사 ⇒공보

> ② 국토장 ⇒관보

〈단계별 집행계획 수립〉

1 대상: 모든 도시·군계획시설 2.수립: 원(특광특특시군),예(국도) 3.기간: 결정고시일로부터 3월내 수립

4.공고: 특광특특시군뿐!!!

1단계(3년내) - 2단계(3년후)

5 목적: 시궈보호 6.기간 내 미수립, 2단계에포함: 가설건축물,공작물, 개축/재축 등을 허가

할 수 있다.(사업시행시 원상회복명령 ⇨ 행정대집행)

[기출지문] 1. 도시·군계획사업에 의하여 건축물을 건축하고자 하는 때에는 개발행위허가를 받아야 한다.(X: 공익사업은 허가 없이 가능) 2. 개발행위 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 등을 할 것을 조건으로 개발행위를 허가 할 수 없다.(X:조건부허가가 가능하다.) 3. 관리지역 안에서는 도사 군계획조례에서 정하는 바에 다라 개발행위허가의 규모가 정해지며 그 상한은 5만㎡이다.(X:3만㎡ 이다.) 4. 행정청이 아닌 자가 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치를 한 경우, 당해 행위를 한자는 1월 이내에 허가권자에게 이를 신고하여야 한다.(O) 5. 허가권자가 개발행위허가를 하고자 하는 때에는, 개발행위가 시행되는 지역 안에서 이미 시행되고 있는 도시·군계획사업 시행자의 동의를 얻어야 한다.(X: 동의가 아니라 의견청취 이다.)

 \Rightarrow