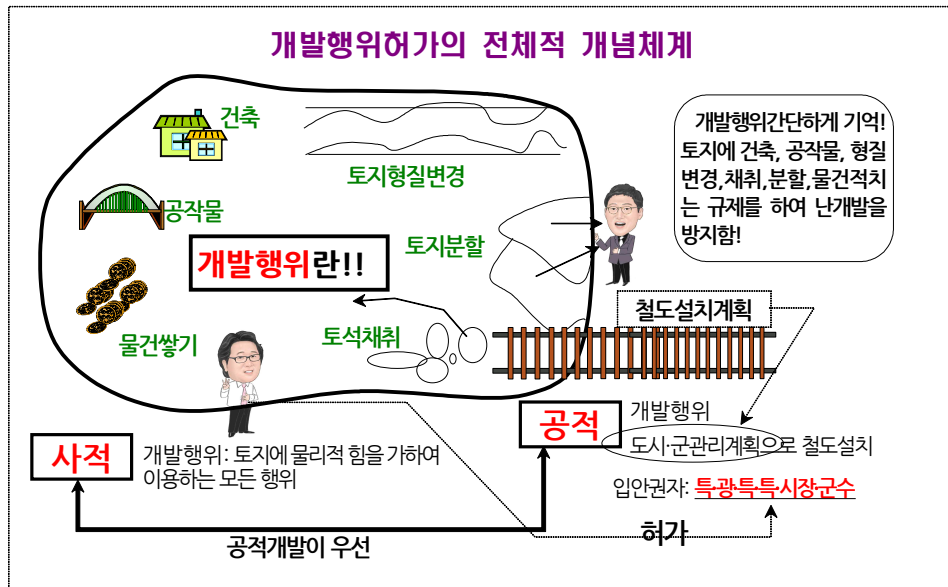


<사적 개발행위의 절차>

사적 개발행위와 도시·군계획시설사업의 절차 비교

프롬장은 부동산공법 교상철 선생

[개발행위]	[허가]	[허가예외]	[조건부허가]	[허가기준]	[허가제한]	[준공검사]	[공공시설 귀속]
1. 건축하고(공작물 포함) 2. 물건쌓고(녹지, 관리, 자연1월) 3. 토지형질변경(경작 목적 제외) 4. 토석채취(형질변경 목적 제외) 5. 토지분할(대지분할제한면적 미만) cf) 허가X: 경작, 도시군계획사업, 국가등이 직접하는 사업, 녹관에서 비닐하우스	(특광특시장·군수) 의제(18가지) ① 건축법 X ② 농지법 O ③ 산지법 O	1. 재난, 재해(1월내 신고) 2. 개축, 증축, 재축(85㎡) 3. 경미한 행위 (면적25, 부피, 무게, 높이:50) ~ 내:2글자, ~ 외:3글자 ※660: 지목변경X 형질변경(토지분할: 사공행도이상)	(이행보증금) 기공발차비 57가지 예치사유⇒현금(20%) 1. 기반시설(물, 분수) 2. 굴착⇒토지붕괴 3. 발파⇒낙석, 먼지 4. 차량통행⇒환경훼손 5. 비탈면조정 할 것 조건	1. 면적(5천미만 : 자연환경보전, 보복) 1만미만 : 주거, 상업, 생농, 자농 3만미만 : 공업, 관리, 농림 2. 도시·군관리계획/성광관리방안 배치X 3. 도시·군계획사업시행 지장X 4. 주변환경/경관과 조화 5. 기반시설/용지확보 계획 적정	(원칙: 1회 3년) 3, 4, 5는 연장2년 (보존가치가 큰 지역 + 계획ing) 1. 녹색수·조수류, 우량농지 등 2. 개발행위로 ⇒ 미관/문화재손상 3. 도시·군기본계획(군·관·계획) 4. 지구단위계획구역 계획~ing 5. 기반시설부담구역 계획~ing	1항(건축) 3항(도형) 4항(토석) 물건적치, 토지분할X	귀속 (감정사만 현재는 출제됨)

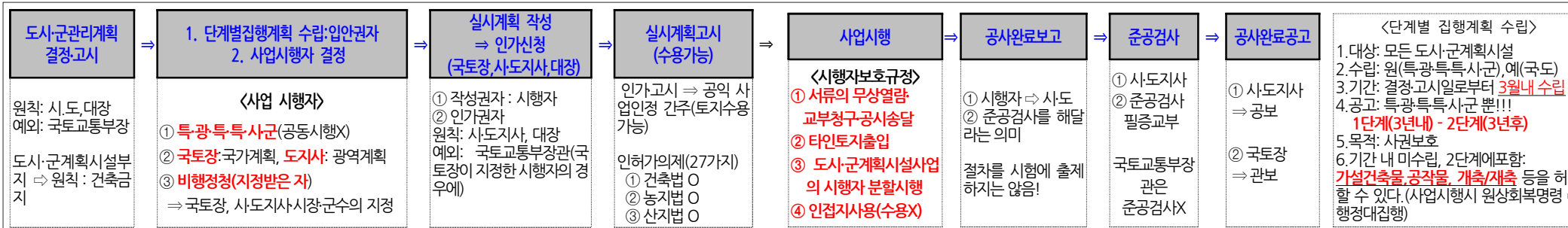


개발행위 허가절차	① 허가신청서 제출: 가·위·한·경·조 계획서 첨부(다만, 개발밀도관리구역 ⇒ 기반시설설치계획서 제출) ② 도시·군계획사업 시행자 및 공공시설 관리청의 의견청취(2명 기억해들 것!) ③ 허가불허가 15일내 처분(단, 심의나 협의기간은 제외함)
개발행위 허가의 제한	제한권자: 국토교통부장관, 시도지사, 시장·군수(개발행위 허가권자와 허가제한권자는 다음에 유익) 제한기간: ① 원칙: 1회에 한하여 3년 이내 ② 예외: ③·④·⑤ 지역은 1회에 한하여 2년 이내에서 연장 가능
위반자에 대한 조치	① 무허가 개발행위 or 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자 ⇒ 원상회복명령 ⇒ 이행 X ⇒ 행정대집행으로 강제 철거 ② 무허가 or 부정허가 받아 개발행위를 한 자 ⇒ 3년 이하의 징역 or 3,000 만원 이하 벌금

개발밀도관리구역	지정권자: 특광특시장·군수(도시·군관리계획 입안권자!!!) 지정대상지역: 주거·상업 또는 공업지역(녹지지역X)에서 기반시설은 부족 + 설치가 곤란한 지역 지정절차: 도시계획위원회 심의 ⇒ 협의X ⇒ 지정·고시(협의절차 없음 계획으로 지정하지 X) 지정의 효과: 간폐율 또는 용적률(최대 50%)을 강화 적용
----------	--

기반시설부담구역: 개발밀도관리구역 외의 지역 ⇒ 개발 ⇒ 도로 등의 기반시설이 필요(기반시설 부족+기반시설설치 가능)	
지정권한자	특광특시장·군수(도시·군관리계획의 원칙적 입안권자!!!)
의무적 지정대상지역	① 원화되거나 해제되는 지역 ② 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위제한이 완화되는 지역 ③ 전년도 개발행위허가 건수가 전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역 ④ 해당 지역의 전년도 인구증가율이 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역
지정시 기준 3가지	최소 10만㎡ 이상, 소규모 연접개발시 하나로 묶어서, 경계는 구분명 명확하게 할 것
구역의 지정절차	주민 의견청취 ⇒ 도시계획위원회 심의 ⇒ 고시(협의절차만 없음에 유익)
구역의 지정해제	기반시설부담구역의 지정·고시일로부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립 ⇒ 1년 다음날해제
부담금 부과대상행위	① 원칙: 200㎡(기존 건축물의 연면적 포함)를 초과하는 건축물의 신축·증축행위 ② 예외: 기존 건축물을 철거 후 신축⇒기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상
납부절차 등	특광특시장·군수 ⇒ 납부의무자가 건축허가를 받은 날부터 2개월 이내에 부과 ⇒ 사용승인 신청시까지 납부 ⇒ 납부하지 않는 경우 ⇒ 강제징수

<공적 개발사업인 도시계획시설사업의 절차>



[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 도시·군계획조례에서 정하는 바에 따라 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.)