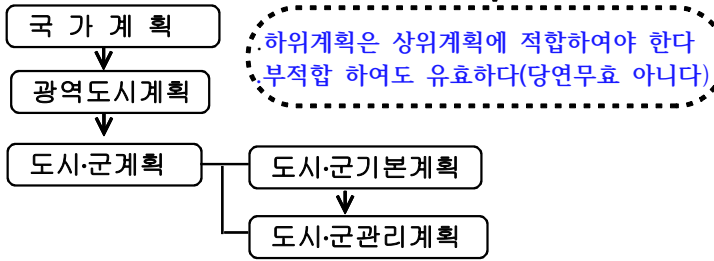


## 토지이용계획



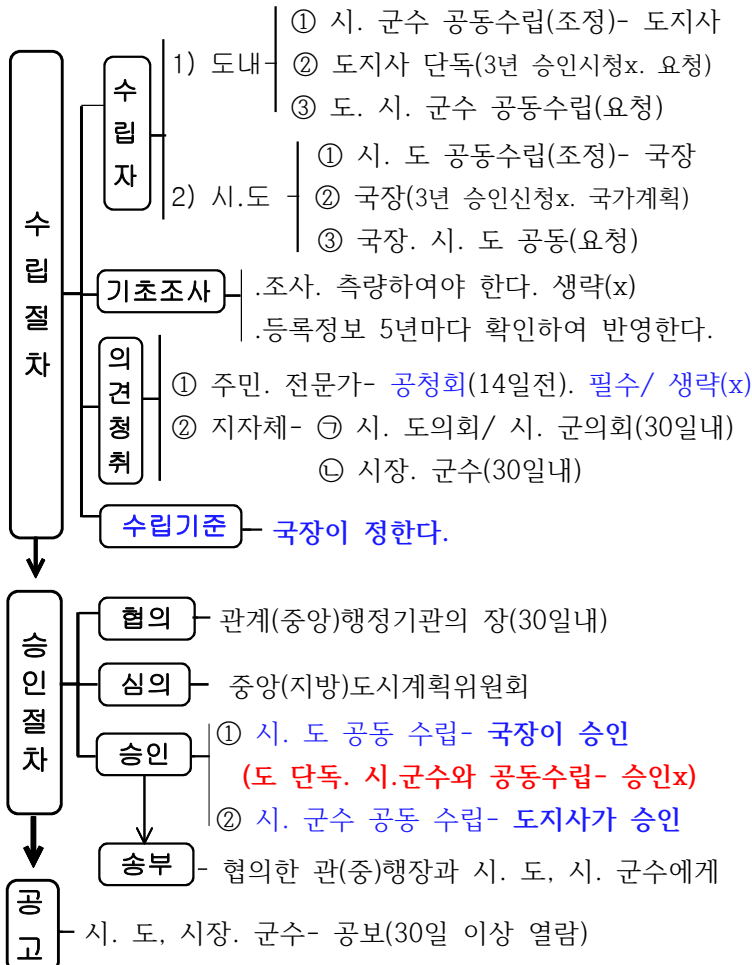
## 광역도시계획

-광역계획권의 장기발전방향 제시하는 계획이다.

### 1. 광역계획권 지정

- 도시공간구조, 기능상호연계, 광역시설의 체계적인 정비
- ① 2이상 도시의 전부, 일부 대상으로 지정
  - ㉠ 시, 도 결친 경우: 국장 ㉡ 도안: 도지사 지정
- ② 지정(변경)요청: 중행장, 시,도지사, 시장,군수
- ③ 국장(시,도, 시,군수 의견듣고 중도위 심의거쳐 지정)
- ④ 도지사(중행장, 시,도, 시,군수 의견듣고 지도위 심의)

### 2. 수립 → 승인 절차

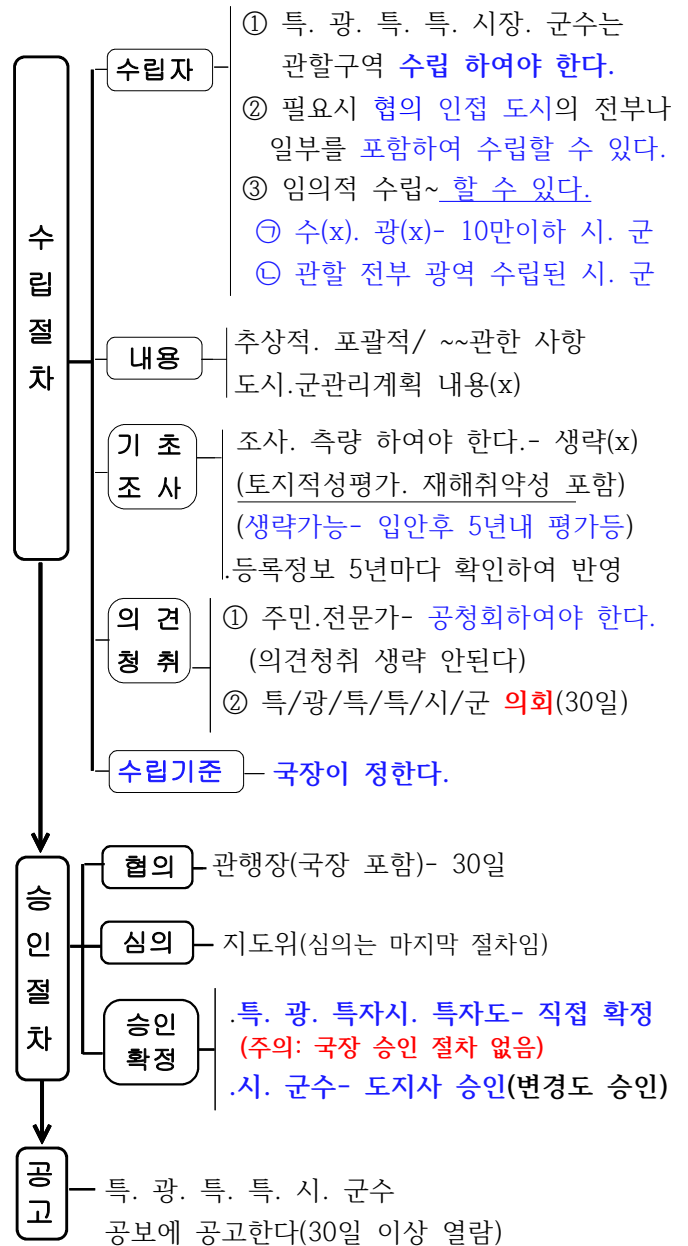


## 도시·군기본계획

### 1. 의의 성격

- ① 도시장기발전방향 제시 종합계획
- ② 도시·군관리계획 수립시 지침
- ③ 구속력(x) → 행정쟁송 대상(x)
- ④ 기본계획은 광역에 부합하여야 한다.  
내용이 서로 다르면 광역이 우선한다.

### 2. 수립→ 승인 절차



### 3. 재검토 등

- 1) 타당성 검토- 5년(광역은 재검토 없다)
- 2) 기본계획에 우선하는 광역, 국가계획을 기본계획에 반영하여야 한다.

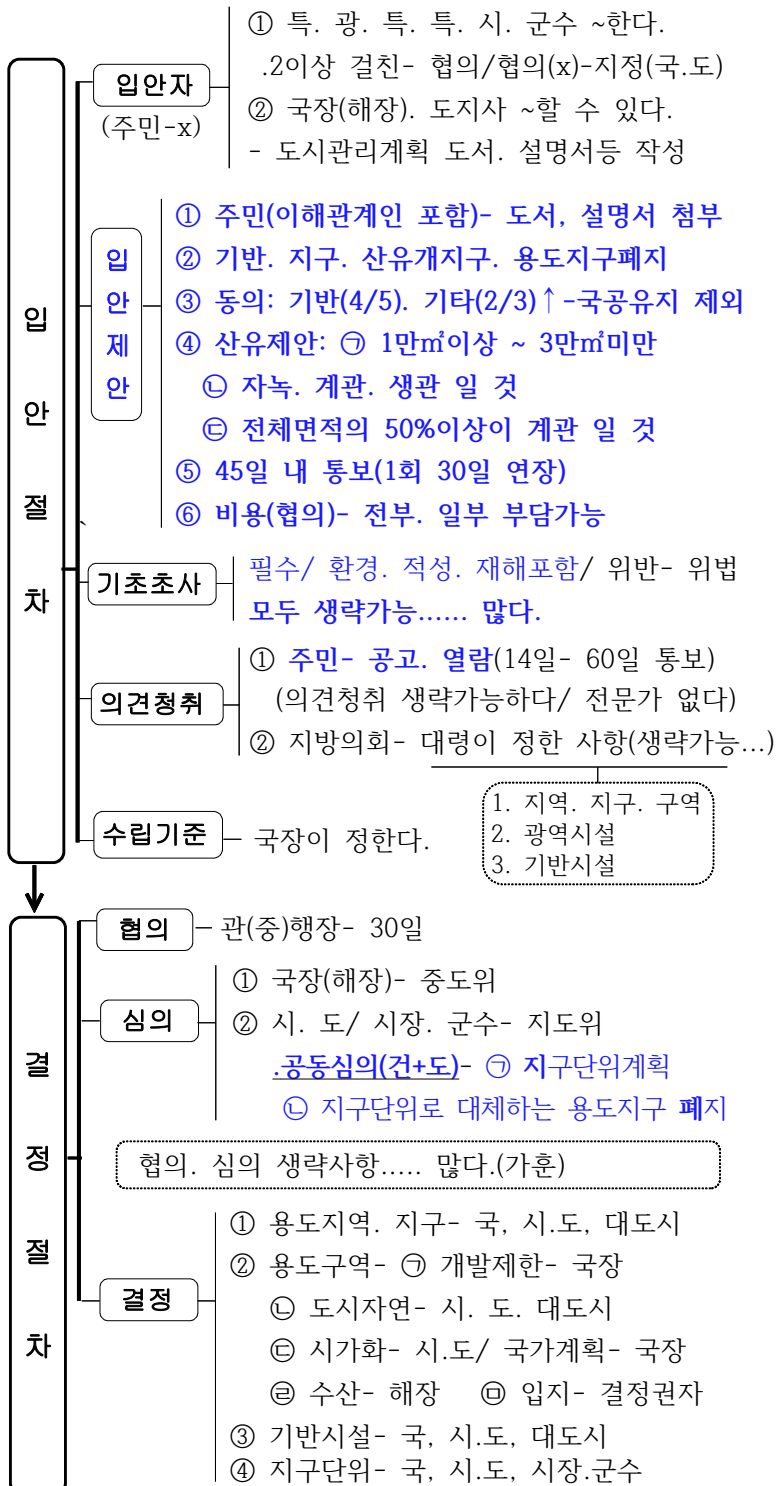
## 도 시 · 군 관 리 계 획

### 1. 총 설

#### 1) 성격 및 내용

- ① 구속적계획 → 행정쟁송 대상이 된다.
- ② 광역. 기본에 부합(부적합해도 유효하다)
- ③ **내용: 용도지역. 지구/ 구역(개. 시. 수. 도. 읍) / 기반시설/ 개발. 정비/ 지구단위/ 입지규제**

#### 2) 입안→ 결정 절차



#### ♣. 시장. 군수가 결정하는 도시관리계획

- ① 입안한 지구단위계획구역과 지구단위계획
- ② 지구단위로 대체하는 용도지구 폐지

#### 결정.고시

관보 또는 공보

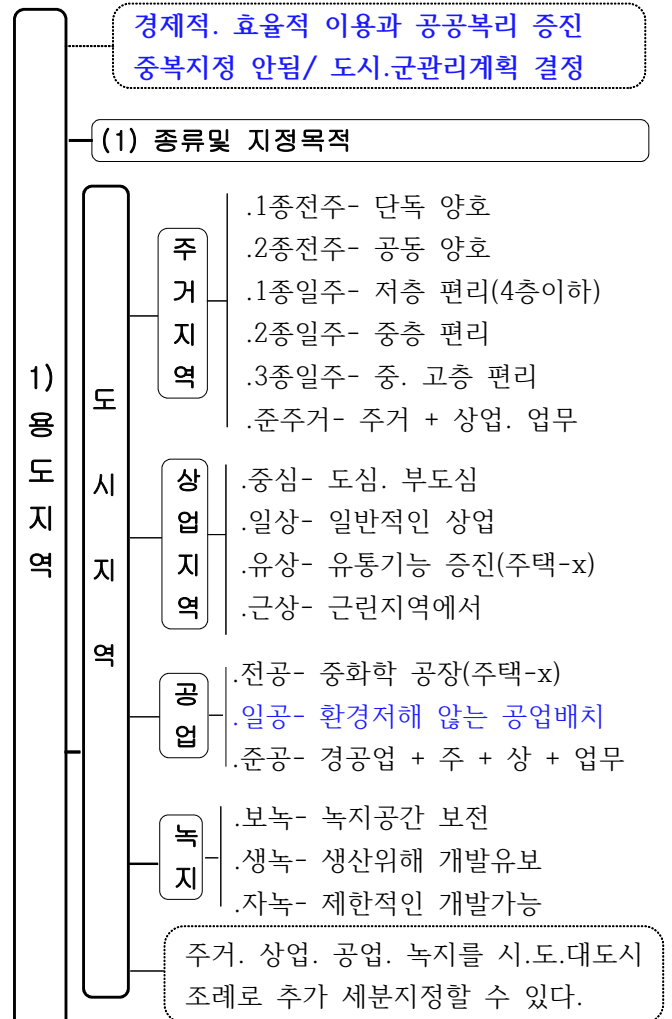
#### 열람

특. 광. 특. 특. 시. 군수- 열람기간 없다.  
(광역. 기본계획은 30일 이상 열람한다.)

#### 3) 결정 효과

- (1) **효력발생** - 지형도면을 **고시한 날(다음날- x)**
- (2) **기득권 보호**
  - ① 진행중- 계속시행(허가. 신고- x)
  - ② **시가. 수산 결정- 3월내 신고하고 계속할 수 있다.**
- (3) **재검토** - 5년마다

## 2. 도시·군관리계획의 내용



용  
도  
지  
역

관리

농림

자연

.계획- 도시지역 편입예상

.생산- 농림지역 지정 관리곤란

.보전- 자연환경보전지역 지정 관리곤란

(2) 지정(변경, 세분) 절차

1) 원칙: 도시.군관리계획 결정절차에 의한다.

2) 특례 (국장, 시.도, 대시장)

① 공유수면 매립지(매립목적- 이웃 용도지역과

④ 동일: 관리계획 결정절차 없이 이웃 용도지역  
으로 지정된 것으로 본다. 고시는 해야 한다.

⑤ 다른. 2이상 이웃: 도시.군관리계획 결정  
절차에 의해 지정. 고시 하여야 한다.

② 도시지역의 결정. 고시로 본다.

③ 관리지역 안에서

④ 농업진흥지역- 농림지역 결정. 고시 본다.

⑤ 보전산지- 농림 또는 자연환경 결정. 고시 본다.

(3) 지정효과

1) 건축제한(대령)- ㉠ 허용 건축물 14개 지역

㉡ 금지 건축물 7개(준주. 상업. 준공. 계관)

★ 아파트 건축 허용지역: 2종전주. 2종일주.  
3종일주. 준주거. 중상. 일상. 근상. 준공업지역

2) 건폐율(건/대)- ㉠ 기준: 주거(5.5.6.6.5.7)  
상업(9.8.8.7) .공업(7.7.7) .녹지(2.2.2)  
.관리(4.2.2) .농림(2) .자연환경(2)

㉡ 특례(3-자연녹지안의 개발진흥지구  
/4- 개발진흥. 수산자원/6-자연공원. 취락지구  
/7- 농공단지 /8- 산업단지)

3) 용적률(연/대)

㉠ 기준: .주거(100. 150. 200. 250. 300. 500)  
.상업(1,500. 1,300. 1,100. 900)  
.공업(300. 350. 400) .녹지(100. 100. 80-보)  
.관리(100. 80. 80) .농림(80) .자연환경(80)

㉡ 특례(80- 수산/ 100- 개발. 공원/ 150- 농공)

4) 성장관리방안 수립된 경우(건폐율. 용적률)
 

① 건폐율(계관 50%↓ / 자녹. 생관 30%↓)  
 ② 용적률(계관 125%↓ 완화 가능함)

(4) 용도지역의 기타 제한

1) 미지정(자연환경). 미세분(도시-보녹). (관리-보관)

2) 도시지역안- ㉠ 접도구역 적용하지 않는다.

㉡ 농취증 적용 안함. 단, 녹지안의 농지로서 도시  
계획시설사업에 필요하지 않는 농지는 적용한다.

용도지역의 제한을 강화. 완화/ 중복지정 가능함  
도시.군관리계획으로 결정한다.

(1) 종류. 지정 목적. 세분

① 특정

② 보호- 역사문화. 중요. 생태계

③ 방화 항. 공. 공용. 교. 군

④ 방재- 시가지. 자연

⑤ 경관- 자연. 시가지. 특화

⑥ 고도

⑦ 개발- 주거/ 산업.유통/ 관휴/ 복합/ 특정

⑧ 복합

⑨ 취락- 자연. 집단(개발제한구역의 취락정비)

※.시. 도. 대도시 조례 세분- 경관. 중요. 특정용  
.시. 도. 대시장은 법령외 지구의 신설이 가능하다.  
.방재지구- ㉠ 연안침식으로 상당한 피해발생  
(필수) ㉡ 최근 10년내 2회 이상 재해로 인명피해

(2) 행위제한

1) 원칙: 이법. 타 법규정 외에는 도시.군계획조례

2) 예외(특례)

① 고도- 도시.군관리계획(고도리) 높이 초과금지

② 자연취락- 국제법시행령에 의한다.

③ 집단취락- 개특법 규정한다.

④ 개발진흥지구- 계획 수립여부

㉠ 수립한 경우- 수립된 계획에 의한다.  
-수립하기전 까지는 조례에 의한다.

㉡ 수립하지 않는 경우- 용도지역을 적용한다.

⑤ 방화- 건축법(축하공연)

⑥ 기타- 도시.군계획조례가 정하는 것

㉠ 보호지구- 할 수 있다.

㉡ 기타 지구- 할 수 없다.

용  
도  
지  
구

### 3) 복합용도지구

.건축제한만 완화. 지역범위의 1/3이내 지정

① **일주**: 준주거 허용(안마. 관람장. 동식물 공장. 장례식장. 위험물은 제외)

② **일공**: 준공업 허용(노유자. 단란. 아파트. 안마미술소 제외)

③ **계관**: 숙박. 제과점. 유원시설(위락중). 휴게음. 일반음. 판매시설 추가 허용

4) **자연취락 허용**(4층이하에서 조례로 별도가능)  
-단독. 1종근생. 2종근생(휴게. 일반. 제조업소. 단란. 안마 제외), 운동. 창고(농. 수. 축산용) 동식물. 교정및 군사. 방송통신, 발전시설 ( )

.용도지역. 지구의 제한을 강화 또는 완화  
.도시관리계획으로 결정한다.

#### (1) 개발제한구역(국장)

- ① 국방장관 요청 보안상 도시 개발제한
- ② 지정절차. 행위제한: 따로 법률로 정한다 (개 특 법)

#### (2) 도시자연공원구역(시. 도. 대시장)

- ① 도시안의 식생이 양호한 산지개발 제한
- ② 지정절차. 행위제한: 따로 법률로 정한다 (도시공원 및 녹지등에 관한 법률)

#### (3) 시가화조정구역(시. 도/ 국가계획- 국장)

- ① 5년이상 20년 이내. 국. 시. 도가 도시관리 계획으로 결정한다.
- ② **기간만료 다음날 실효, 실효고시 해야 한다.** (국장- 관보, 시.도- 공보/ 안해도 실효된다.)
- ③ 행위제한(국제법령)
  - ㉠ 도시.군계획사업- 국방. 공익상 불가피→ 중행장 요청 → 국장이 인정한 것만 가능
  - ㉡ **비도시.군계획사업- 법정된 행위만 허가받아 가능(허가 외는 모두 금지한다.)** (공용. 국방, 주민생업, 문화재, 지하자원등) 시험에서는 허용되는 것을 묻는다.

#### (4) 수산자원보호구역(해장)

- ① 수산자원보호. 육성을 위해 공유수면과 인접 토지를 포함하여 지정한다
- ② 행위제한등 수산자원관리법 적용한다.

용  
도  
지  
구

### (5) 입지규제최소구역(관리계획 결정권자)

- ① 도시지역 복합적인 토지이용 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점 육성이 필요시
- ② 대상지역- 다음 지역의 전부, 일부
  - ㉠ 도심. 부도심등 생활권의 중심지역
  - ㉡ 기반시설중 지역 거점 역할을 수행할 지역
  - ㉢ 세 개이상 노선 교차 결정지 1km 이내 지역
  - ㉣ 주거. 공업지역으로 정비가 시급한 지역
  - ㉤ 도시경제기반형 활성화지역 (근린재생형-x)
- ③ 협의 요청받은 관행장은 10일내 의견제시
- ④ 다른 법률에서 도시관리계획의 결정을 의제하고 있어도 이 법에 따르지 아니하고 입지규제최소 구역의 지정과 입지규제최소구역계획을 결정할 수 없다.
- ⑤ **배제할 수 있다.(주. 부. 복. 대. 미. 대)**
  - ㉠ 주택의 배치
  - ㉡ 부설주차장 설치
  - ㉢ 복리시설. 부대시설 설치기준
  - ㉣ 미술작품 설치
  - ㉤ 대지조성기준
- ㉥ 특별건축구역 지정된 것으로 본다.

### ※. 기타의 행위제한

#### 1. 개별법에 따른 행위제한

(도시계획시설은 지역. 지구의 행위제한을 적용 안한다.)

- 1) 농공단지: 산업입지및 개발에 관한 법률
- 2) 농림지역중 ① 농업진흥지역(농지법) ② 보전산지(산지관리법) ③ 초지(초지법)
- 3) 자연환경보전지역중
  - ① 공원구역(자연공원법)
  - ② 상수원보호구역(수도법)
  - ③ 지정문화재. 천연기념물보호구역(문화재보호법)
  - ④ 해양보호구역(해양생태계.....법)
  - ⑤ 수산자원보호구역(수산자원관리법)

#### 2. 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸친 경우

- 1) 원칙: 330㎡이하 부분(도로 띠 상업 660㎡↓)
  - ① 건폐율. 용적률- 가중평균 적용
  - ② 건축제한 등- 가장 넓은 면적 지역등 적용
- 2) **건축물이 고도에 걸친 경우** -  
대지. 건축물 모두 고도지구 규정을 적용한다.
- 3) **건축물이 방화지구에 걸친 경우**
  - ① 건축물 전부 방화지구 규정을 적용한다.
  - ② 경계를 방화벽 구획하면 그 밖의 지역은 그러하지 아니한다.

- ④ 대지가 녹지지역에 걸친 경우- 각 각 적용  
(가장 적은 부분이 녹지로서 330㎡이하는 제외)  
단, 녹지지역의 건축물이 고도. 방화에 걸친 경우  
-고도. 방화지구 규정을 적용한다.

#### (1) 의의 및 종류

- 1) 기반시설- 개념 없음(세분: 도. 광. 자^^)
- 2) 종류
  - ㉠ 교통시설- 교통. 자동차관련시설(폐차장- x)
  - ㉡ 공간시설- 공원. 광장. 녹지. 공공공지등
  - ㉢ 유통.공급- 전기. 수도. 공동구. 시장
  - ㉣ 공공문화체육- 학교. 청소년수련시설
  - ㉤ 방재시설- 하천. 유수지. 저수지. 재해예방
  - ㉥ 보건위생- 장사시설. 도축장. 종합의료시설
  - ㉦ 환경기초시설- 하수도. 재활용시설. 폐차장
- 3) 도시.군계획시설- 기반시설중 도시.군관리계획으로 결정된 시설
- 4) 도시.군계획시설사업- 도시.군계획시설을 설치. 정비. 개량하는 사업이다. (기반시설을-x)

#### (2) 설치 및 관리 등

- 1) 설치
  - ① 원칙: 도시관리계획으로 결정해서 설치한다.
  - ② 예외: 000은 결정 없이 설치할 수 있다.(눈치)
- 2) 공동구
  - ① 설치 의무자: 개발사업 시행자(200만㎡ 초과)
  - ② 대상지역: 도시개발구역, 정비구역, 택지개발지구 경제자유구역, 공공주택지구, 도청이전신도시 ( )
  - ③ 설치비용: 시행자와 점용예정자가 함께 부담
  - ④ 공동구 설치된 경우 빠짐없이 수용해야 한다.
  - ⑤ 하수도관. 가스관은 심의 거쳐 수용(심의 하까?)
  - ⑥ 점용. 사용허가받고/ 사용료 납부해야 한다.
  - ⑦ 관리(특. 광. 특. 특. 시. 군수가 한다.)
    - ㉠ 비용(점용면적고려 관리자가 정함- 연2회 분납)
    - ㉡ 유지관리계획은 5년마다 수립한다.
    - ㉢ 1년 1회이상 안전점검 실시한다.
- 3) 광역시설 설치. 관리
  - ① 원칙: 일반적인 도시.군계획시설 규정을 준용
  - ② 예외: ㉠ 특. 광. 특. 특. 시. 군수가 할 수 있다.
  - ㉡ 시장. 군수 협의 안되면 도지사가 할 수 있다.
  - ㉢ 국가계획인 경우 법인 설립하여 할 수 있다.

#### (3) 도시.군계획사업 시행 절차

##### 단 계 별 집 행 계 획

- ① 수립자
  - ㉠ 특. 광. 특. 특. 시. 군 수립하여야 한다.
  - ㉡ 국장. 도지사 수립할 수 있다.
- ② 시기: ㉠ 결정. 고시 3개월내
  - ㉡ 타법에서 관리계획결정 의제되면 2년내 (기간내 수립 안해도 실효 안된다. 행위제한이 완화 되는 효과가 있다.)
- ③ 구분: 3년내 시행은 1단계, 3년후 시행은 2단계로 구분한다.  
(매년 2단계를 검토하여 3년내 시행할 시설을 1단계에 포함시킬수 있다.)
- ④ 관행장과 협의하고 지방의회 의견청취 후 수립해서 공보에 공고 한다.  
#. 기초. 주민의견. 심의. 승인 절차 없다.

#### 4)

##### 기 반 시 설

##### 실 시 계 획 인 가 · 고 시

- 1) 시행자: ① 원칙: 특. 광. 특. 특. 시. 군수
  - ㉠ 2이상 도시에 걸치면 협의한다.
  - ㉡ 협의 안되면 국장. 도지사가 정한다.
- ② 예외: 국장. 도지사. 비행정청  
-비행정청은 국. 시.도. 시. 군수로부터 시행자 지정을 받아야 한다.  
※. 민간이 시행자로 지정시 면(2/3)소유 + 수(1/2)동의를 받아야 한다.
- 2) 행정심판(행정심판법), 비행정청인 경우에는 시행자를 지정한 자에게 한다.
- 3) 실시계획 작성
  - ① 실시계획에는 .....이 포함된다.(가훈)
  - ② 2 이상 분할시행이 가능하고 분할된 지역별로 실시계획 작성할 수 있다.
- 4) 인가: 국장. 시. 도지사, 대시장  
(변경: 변경인가/ 경미한 변경은 제외- 눈치)
- 5) 의견청취: 14일 이상 열람
- 6) 조건부 인가 가능(이행보증금)- 굴비발차기 (국. 지자체. 공기. 공단은 예치 안한다.)
- 7) 의제사항:..... 많음(눈치)
- 8) 시행자 보호조치
  - ① 관계 서류 무료 열람할 수 있다.
  - ② 이해관계인 주소등 불분명시 공시 송달할 수 있다.
  - ③ 국. 공유지는 결정된 도시관리계획 외의 목적으로 매각할 수 없다.(위반시 무효)



실시계획인가고시

- ④ 수용 및 사용
- ㉠ 도시계획시설사업에 필요한 물건 또는 권리는 수용.사용할 수 있다.
  - ㉡ **인접한 토지** 등은 **일시 사용할 수 있다.** (일시 수용은 안 된다)
  - ㉢ 수용. 사용에 대해 이 법 규정 외에는 공 취 법을 준용한다.
  - ㉣ **실시계획 고시를 공취법상 사업인정. 고시로 본다.**
  - ㉤ 재결신청은 시행기간 내에 해야 한다.
- ⑤ 타인 토지 출입 등
- ㉦ 출입: ㉠ 허가 받는다. (행정청은 허가 안 받는다).
  - ㉧ 7일전 통지해야 한다.
  - ㉨ 야간 출입시 점유자 승낙을 요한다.
  - ㉩ 일시사용, 장애물 제거. 변경
  - ㉪ 점유자등 동의를 받는다.
  - ㉫ 동의 곤란시 행정청은 통지하고 비행정청은 허가를 받아야 한다.
  - ㉬ 3일전에 통지한다.
  - ㉭ **손실보상은 행위자가 속한 행정청이나 도시계획시설사업 시행자가 한다.** (주의: 행위자가 하는 것이 아니다.)
  - ㉮ 위반시 1천만 이하 과태료 처벌사유이다.

준공검사

의제사항: 타 법에 의한 각종 검사 등은 받은 것으로 본다.

비용부담

- ① 시행자 부담이 원칙이다.
- ② 국장이 시행하여 이익받은 시.도, 시.군에 일부 부담시킬 수 있다. **(행장과 협의 한다)**
- ③ 시.도는 이익받은 시.도, 시.군에 부담시킬 수 있다. 협의하되 안되면 행장이 정한다.
- ④ 시.군은 이익받은 지자체와 협의하여 부담시킬 수 있다. 협의 안되면 도안은 도지사가 다른 시도에 걸치면 행장이 결정한다.
- ⑤ 행정청이 시행하는 사업은 50퍼센트 이하에서 국가예산으로 보조. 융자할 수 있으며 행정청이 아닌 자가 시행하는 사업은 비용의 3분의 1 범위에서 국가. 지자체가 보조 또는 융자할 수 있다.

(4) 미집행 도시계획시설 부지에 대한 조치

1) 장기 미집행 도시계획시설 부지 매수청구

- ① 10년내 미설치하고 지목이 대(垔)인 토지 소유자 **(실시계획인가나 상당하는 절차가 진행시는 제외)**
- ② 상대방(시행자)
- ㉠ 원칙: 특. 광. 특. 특. 시. 군수에게 할 수 있다.
- ㉡ 예외: ㉣ 시행자 지정된 경우 시행자에게 할 수 있다.
- ㉢ 설치. 관리 의무자 있으며 그 자에게 할 수 있다.
- ③ **6월내 결정하여 소유자와 특광특주시군에 통보한다.** → 매수결정 통보하면 2년내 매수하여야 한다.
- ④ 거부 or 2년내 매수안하면 **허가받아 개발할 수 있다.**
- ㉠ 3층이하 단독주택(단독)
- ㉡ 3층이하 1종근생. 2종근생. 다만(노래연습장. 안마시술소. 단란주점. 다중주택은 제외한다)
- ㉢ 공작물
- ⑤ 대금 지급은 ㉦ 원칙: 현금으로 지급한다.
- ㉧ 예외: 도시계획시설채권(지자체만 발행한다)
- ㉨ 원할 때/ 부채. 비업무용- **3천만 초과 금액만**
- ㉩ 상환기간은 10년 이내, 이자율은 조례로 정한다
- ㉪ 발행절차 등 이 법외에는 지방재정법을 적용한다
- ⑥ 매수가격. 절차 등 이 법외에는 공취법 적용한다.

4) 기간반드시

2) 시설 결정 실효

- ① 20년내 설치안되면 다음날 해제된다.(고시해야 한다)
- ② 10년이후에 실시계획 작성(인가). 고시- 5년내 재결 신청 안하면 5년 되는 다음날 실시계획이 실효된다. 다만, ㉦ 시행자가 5년 지나기 전에 면적 2/3이상 소유 또는 확보하고 7년내 재결신청 안하면 7년 지난 다음날 실시계획은 실효된다.
- ㉧ 재결신청 없이 시행자가 모든 소유권확보 또는 사용권원 확보하면 실시계획은 효력을 유지한다.
- ㉨ 실시계획이 폐지. 효력을 잃으면 도시계획시설 결정은 **다음에 정한 날 효력을 잃는다.** (고시하여야 한다.)
- ㉣ **20년이 되기 전에 실시계획이 폐지, 효력을 잃고 다른 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우: 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날**
- ㉤ **20년이 되는 날의 다음 날 이후 실시계획이 폐지 되거나 효력을 잃은 경우: 실시계획이 폐지되거나 효력을 잃은 날**

기  
반  
시  
설

3) 해제 권고

(국장 결정하고 중행장 설치하는 것은 제외)

① 설치 필요성 없거나 10년내 설치 안된 경우

② 특. 광. 특. 특. 시장. 군수는 지방의회에 보고한다.

③ 지방의회는 90일내 해제 권고한다.

④ 지자체장은 1년내 해제 결정.고시한다.

⑤ 시. 군수는 도지사에게 해제 신청하면  
도지사는 1년내 해제 결정. 고시해야 한다.

⑥ 해제해서 안된 경우에는 6월내 사유소명한다

⑦ 해제 안되는 경우 지자체장은 2년마다  
지방의회에 보고해야 한다.

4) 해제 입안 신청등

-10년내 미설치 + 실효시기까지 집행계획(x)

① 해제 입안신청(소유자→ 입안자)

-3월내 결정 통지(6월내 해제결정)

② 해제 결정신청(결정권자): 2월내 결과통보  
-6월내 해제하여야 한다.

③ 해제 심사신청(국장): 심의 거쳐 해제 권고  
-결정권자는 6월내 해제하여야 한다.

지  
구  
단  
위  
계  
획  
구  
역

도  
시  
지  
역  
외

2) 개발진흥지구 + 대령 요건

위 1)의 ②. ③. ④를 충족하고

① 주/ 복/ 특- 계획관리지역 일 것

② 산/ 복- 계획. 생산. 농림일 것

③ 관 - 도시지역 외일 것

3) 용도지구 폐지하고 행위제한을

지구단위계획으로 대체 하려는 지역

지  
구  
단  
위  
계  
획

내  
용

① 반드시 포함하는 것

㉠ 기반시설의 배치. 규모

㉡ 용도제한. 건폐율. 용적률. 높이-고저

② 지구단위계획으로 용도지역. 지구의  
상하변경은 안되지만 좌우변경은 된다.

수립기준

국장이 정한다.

해제

① 구역: 3년내 계획 결정. 고시안하면  
3년이 되는 다음날 해제된다.

② 계획(주민 입안제안): 5년내 사업착수  
안하면 5년이 되는 다음날 해제된다.  
(실효고시 반드시 해야 한다)

5) 지구단위계획구역과 지구단위계획

1) 지구단위계획이란 도시.군계획 수립 대상지역의  
일부에 대해 수립한다.

2) 지구단위계획구역지정과 지구단위계획은 국, 시.도,  
시장. 군수가 도시관리계획으로 결정한다.

지  
구  
단  
위  
계  
획  
구  
역

임  
의  
적

다음 지역의 전부 또는 일부에 대하여  
지정할 수 있다.

① 용도지구(특.보/ 화.재.경.고/ 개.복.취)

② 정비구역. 도시개발구역등- 개발예정지역

의  
무  
적

① 정비. 택지 개발사업 완료→ 10년 경과

② 시가화. 공원에서 해제 30만㎡ 이상

③ 녹지→ 주. 상. 공업변경 30만㎡ 이상

④ 조례가 정하는 30만㎡ 이상인 지역

도  
시  
외

1) 50%이상 계획관리 + 대령 요건

① 나머지는 생관 또는 보관 일 것

② 아. 연립 계획 포함은 30만㎡ ↑  
아. 연립 계획 미포함은 3만㎡ ↑

③ 기반시설 공급가능할 것

④ 환경등 훼손우려 없을 것

규  
제  
완  
화

1) 완화규정

① 국계법- 건축제한/ 건폐율/ 용적률

② 건축법- 조경/ 공개공지/ 대지와

도로관계/ 높이제한/ 일조높이제한

③ 주차장법- 주차장설치/ 설치계획서

(대지분할제한. 대지안의 공지. 건축선- x)

2) 도시지역 안 완화기준

① 주차장(100%): 한옥마을 보전. 차 없는 거리

② 용적률(120%): 도시 + 개발진흥 + 지구단위

③ 높이제한(120%): 도시 + 개발진흥 + 지구단위

④ 건폐율과 용적률의 완화 한도:  
건(150%). 용(200%)를 각 각 초과할 수 없다.

3) 도시지역 밖에서 완화

① 도시외 지구단위에서 건축물 용도. 종류.  
규모등을 완화적용할 수 있다.

② 개발진흥지구(계획관리는 제외)에 지정된  
지구단위에서는 아파트. 연립은 안된다.

③ 건폐율(150%). 용적률(200%) 완화 적용할  
수 있다.

## 개발에 관한 부분

1. 개발행위 종류- 건, 공, 토, 토, 토, 물

2. 성격에 따른 분류

1) 도시계획사업: 허가 안 받는다.

- ㉠ 도시계획시설사업(국계획): 실시계획인가
- ㉡ 도시개발사업(개발법): 실시계획인가
- ㉢ 정비사업(도정법): 사업시행인가

2) 비도시계획사업: 개발행위허가 받는다.

### 1. 허가를 요하는 개발행위

- ㉠ 건축물의 건축
- ㉡ 공작물의 설치
- ㉢ 토지 형질변경- 절, 성, 정, 포장/ 매립
  - ㉠ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
  - ㉡ 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우
- ㉣ 지목변경 수반하는 경우
  - 단, 전, 답 상호간 변경은 허가안 받는다.
  - ㉢ 허가대상인 옹벽설치 또는 2m이상 절토, 성토, 수반되는 경우
- ㉤ 토석채취
- ㉥ 토지분할(건축물이 없는 토지분할)
- ㉦ 물건 적치: 농지, 관리, 자연안에서 1월이상 적치(농림지역은 허가 대상 아니다)

### 2. 허가를 요하지 않는 개발행위

- ㉠ 도시·군계획사업인 개발
- ㉡ 재해복구, 재난수습: 1월내 신고
- ㉢ 건축허가, 신고대상이 아닌 건축물 건축
- ㉣ 농림어업용 비닐하우스
  - (육상어류양식장은 허가를 받는다.)
- ㉤ 형질변경
  - ㉠ 조성 완료된 대지에 건축, 공작물 설치
  - ㉡ 국가, 지자체가 공익상 직접 시행
- ㉥ 토지분할: ㉠ 사도개설 허가 받은
  - ㉡ 토지일부를 공공용지, 공용지로 하기 위한
  - ㉢ 행정재산 용도폐지, 일반재산을 매각, 교환
  - ㉣ 토지일부 도시계획시설로 지형도면 고시

♣. 경미한 변경은 허가를 안 받는다.

- ㉠ 사업기간 단축(연장은 허가 받는다)
- ㉡ 면적 5%이내 축소(확대는 허가 받는다.)

1. 처분: 신청후 15일내 처분한다.

2. 의.청- ① 도시계획사업 시행자 의견들어야 한다.  
② 공공시설 관리청의 의견들어야 한다.

### 3. 허가기준

- 1) 형질변경 면적이 적정할 것
  - ① 주, 상, 자녹, 생녹: 1만㎡미만
  - ② 공업: 3만㎡미만
  - ③ 보녹: 5천㎡미만
  - ④ 관리, 농림: 3만, 3만㎡미만
  - ⑤ 자연환경: 5천㎡미만
- 관리, 농림은 3만㎡미만에서 조례로 정한다.
- ♣ 2이상 용도지역 겹치면- 각 각 지역 적용한다.
- 총 면적이 큰 지역 면적을 초과하면 안된다.
- 2) 도시·군관리계획, 성장관리방안에 적합할 것
- 3) 도시·군계획사업 시행에 지장 없을 것
- 4) 주변환경, 경관과 조화 이룰 것
- 5) 기반시설, 용지확보 계획이 적정할 것
- ♣.자금조달계획은 허가기준 아니다.

### 4. 허가의 세부기준

- ㉠ 시가화용도: 주, 상, 공업(허가기준 적용)
- ㉡ 유보용도: 계관, 자녹, 생관
  - 심의 거쳐 허가기준 강화, 완화적용할 수 있다.
- ㉢ 보전용도: 생녹, 보녹, 보관, 농림, 자연
  - 심의 거쳐 허가기준을 강화 적용할 수 있다.

### 5. 성장관리방안(난개발 방지)

- ㉠ 개발 가능성 높은 유보용도, 보전용도가 대상이다
  - (시가화용도인 주거, 상업, 공업지역은 제외한다.)
- ㉡ 수립절차: 주민과 지방의회 의견청취- 협의- 심의- 고시(절차가 다 있다)
- ㉢ 기반시설 배치, 규모와 건축물 용도제한, 건폐율, 용적률은 반드시 포함하여야 한다.

### 6. 조건부 허가

- ㉠ 조경 등 조건부 허가할 수 있다.
  - (허가신청자 의견청취 하여야 한다.)
- ㉡ 이행보증금 예치하게 할 수 있다.
  - ㉠ 사유:(굴, 비, 발, 차, 기)
  - 굴착, 비탈면조경, 발파, 차량통행, 기반시설 설치
- ㉢ 국, 지자체, 공공기관, 공공단체는 예치안한다.



### 7. 도시계획위원회 심의 사항

- 1) 심의 사항 많음
- 2) 생략 사항도 많다(눈치와 가훈)
  - ① 지구단위계획. 성장관리방안을 수립한 지역에서 하는 개발행위는 심의 안한다.
  - ② 환경영향평가를 받은 개발행위는 심의 안한다.  
... 개발행위는 심의 한다? 심의 안한다?

### 8. 개발행위 허가제한 지역

- 1) 국, 시.도, 시. 군→ 심의→ 지정. 고시  
(국, 시.도는 시장. 군수 의견청취하고 심의)
- 2) 제한사유- 도시.군관리계획상 필요
  - ① 녹지. 계관- 수목. 조수. 유량농지(3년)
  - ② 환경. 경관. 문화재 훼손우려(3년)
  - ③ 기본. 관리계획 수립(3년+연장 2년/ 최장5년)
  - ④ 지구~구역 지정(3년+연장 2년/ 최장5년)
  - ⑤ 기반~구역 지정(3년+연장 2년/ 최장5년)
- ④ 주의: 연장할 때는 심의 안한다.
- 3) 해제: 기간내라도 사유소멸하면 해제해야 한다.

### 9. 개발행위 허가로 인한 의제사항

- ① 개발행위 허가 받으면 타 법의 인. 허가 등 받은 것으로 본다.(...많다)
- ② 관행장과 협의하기 때문이다.(협의기간 20일)

### 10. 위반시 조치

- ① 원상회복명할 수 있다. 불응시 대집행 가능
- ② 대집행에 소요된 비용은 이행보증금 사용가능

### 11. 준공검사

- ① 건축. 공작물. 형질변경. 토석채취 만  
(토지분할과 물건적치는 준공검사 안한다)
- ② 건축물은 건축법 사용승인 받으면 이 법 준공검사 안 받는다.
- ③ 이 법 준공검사 받으면 타 법 준공검사등 받은 것으로 본다(미리 협의하기 때문)

### ●. 개발밀도관리구역

- 1) 주거. 상업. 공업에서 특. 광. 특. 특. 시. 군수  
→ 심의→ 지정. 고시 (주민 의견청취 없다.)
- 2) 구역 명칭. 구역 범위/ 건폐율. 용적률 강화범위  
변경도 심의한다.(심의 생략 없다)
- 3) 지정기준: 국장이 정한다(2년이내. 20%이상)
- 4) 효과: 건폐율 또는 용적률 대령 범위내 강화한다  
(용적률 50% 범위내 강화한다.)

### ●. 기반시설부담구역

-개발밀도관리구역과 중복 안된다.

#### 1. 기반시설부담구역 지정

- ① 개발밀도관리구역외의 지역에서 개발로 인하여  
기반시설의 설치가 필요 (대학은 제외한다)
- ② 특. 광. 특. 특. 시. 군수- 지정하여야 한다.  
㉠ 행위제한 완화. 해제되는 지역  
㉡ 개발건수가 20%이상. 인구 20%이상 증가
- ③ 지정기준: 국장(최소 10만㎡ 이상)
- ④ 절차: 주민 의견청취→ 심의→ 지정. 고시

#### 2. 기반시설 설치계획

- ① 수립절차: 주민 의견청취→ 심의→ 수립. 고시
- ② 지구단위계획 수립하면 기반시설설치계획 수립한  
것으로 본다.
- ③ 구역 지정하고 1년내 수립 안하면 다음날 해제  
(기 원합니다~~~\*^~)

#### 3. 기반시설 설치 비용의 부과

- ① 200㎡(기존면적 포함)초과 신축. 증축  
(철거 후 신축시 기존 면적 초과만 부과대상)
- ② 납부의무자: 건축행위 하는 자
- ③ 예정통지: 30일→ 15일→ 15일
- ④ 부과 및 납부  
㉠ 허가후 2월내 부과  
㉡ 사용승인 신청 시까지 납부  
㉢ 원칙(현금. 카드). 예외(토지로 물납 가능하다)  
㉣ 신청- 연기(1년). 분할납부(2년)
- ♣. 민간부담률: 100분의 20으로 하며, 지역특성 등을  
고려하여 100분의 25의 범위에서 부담률을 가감 가능

#### 4. 설치비용의 운용. 관리

- ① 관리: 구역별로 특별회계 설치한다.
- ② 운용: ㉠ 해당 구역에 사용한다.  
㉡ 집행 잔액: 연계되는 기반시설 설치에 사용

#### ♣. 공공시설의 귀속

1. 신설- 관리청 무상귀속
2. 기존(종전)- ① 행정청: 무상귀속  
② 비행정청: 설치비용 범위내 무상양도 가능하다

#### ★. 청문 사유

- 사적주체에게 피해를 주는 취소. 말소처분시 한다.
1. 개발행위 허가 취소
  2. 실시계획 인가 취소
  3. 도시계획시설사업 시행자지정 취소

## 도 시 개 발 법

도  
시  
개  
발  
사  
업  
의  
계  
획  
·  
개  
발  
계  
획

1. 수립: ① 원칙: 지정권자 구역 지정시 수립한다.  
② 예외: 구역 지정후 수립할 수 있다.  
㉠ 개발계획 공모 ㉡ 자녹, 생녹(30%↓)  
㉢ 도시외- 관리(계관, 생관, 보관), 농림, 자연환경  
㉣ 국가균형발전(자연환경보전지역은 제외)  
㉤ **주. 상. 공 면적 합계가 전체면적의 30%이하**
2. 변경: 지정권자는 직접 또는 요청받아 할 수 있다.
3. 내용: ①...많다. **지구단위계획 제외하고 다 있다.**  
② **순. 대. 사. 기는 구역 지정후에 포함할 수 있다.**  
(순환개발, 생활안정**대책**, 수용**사용**, 밖 **기**반시설설치)
4. 환지방식 동의기준: **시행자가 국. 지자체인 경우를 제외하고 면적(2/3)와 총 수(1/2)동의받아야 한다.**  
**.변경도 동의 받음. 경미한 변경은 안받음(...눈치)**
5. 복합기능 갖는 도시(자족도시): 330만㎡이상
6. 개발계획은 광역, 기본계획에 들어맞아야 한다.
7. 수립기준: 국장이 정한다.

### ♣ 동의자 수 산정방법

1. 면적산정시 국.공유지 포함(개~포^^)
2. 공유토지는 대표공유자 1인, 집합건물이면 구분소유자 별로 각 1인
3. 공람공고후 소유자 수가 증가하면 공람공고일 전 기준으로 산정한다.
4. ~~전에 동의 철회할 수 있다.
5. ~~ 소유자 변경- 변경전 소유자 기준으로 산정
6. 사유토지 동의 먼저 받고 부족하면 국. 공유지

### 2) 지정요청

- ① 시(대도시제외). 군. 구는 시. 도지사에게 요청
- ② 중행장(각부 장관)은 국장에게 요청

### 3) 지정제안 ① 국. 지자체. 조합을 제외한 시행자가 될 수 있는 자가 특도, 시.군.구에 제안할 수 있다

- ② 2이상 시. 군. 구 걸친 경우- 큰 지역에 걸친
- ③ 민간시행자 제안: 면적 2/3이상 동의요함
- ④ 제안받고 1월내 결정 통보(1월 연장가능)
- ⑤ 비용: 협의하여 전부, 일부 부담할 수 있다.

### 2. 지정절차

기초조사→ 의견청취→ 협의→ 심의→ 지정.고시

- ① 기초조사: 임의적(할 수 있다)
- ② 의견청취: 공람 또는 공청회  
㉠ **공고(신문과 홈페이지/ 10만㎡ 미만은 공보와 홈페이지)**  
㉡ 100만㎡이상: 공람후 공청회개최 하여야 한다.
- ③ 면적 100만㎡이상 이면 국장과 협의한다.

### 3. 대상지역(면적)등

- ① 도시안 ㉠ **주. 상. 자녹, 생녹- 1만㎡이상**  
㉡ **공업- 3만㎡이상**
- ② 도시외: ㉠ 원칙: 30만㎡이상  
㉡ 예외: 아파트, 연립 포함~ 10만㎡이상

### 4. 구역의 분할과 결합

- ① **분할: 효율적인 추진위해 필요시 각 각 1만㎡ 이상**
- ② **결합: 경관보호 필요시(하나라도 1만㎡이상이 포함)**

### 5. 구역 지정 효과

- 1) 도시지역과 지구단위계획구역 결정고시로 본다.  
다만 취락지구와 도시외 지구단위계획구역은 제외

- 2) 개발행위 허가를 요함(건, 물. 토. 토. 토. 죽)

- ① 건축(가설, 대수전, 용도변경) ↔
- ② 공작물 설치 ↔ 농수산물 생산이용 간이공작물
- ③ 형질변경 ↔ 경작을 위한 형질변경
- ④ 토석채취 ↔ 자연훼손 않는 토.취
- ⑤ 토지분할 ↔
- ⑥ 물건적치(1월이상) ↔ 남겨둔 대지에 물건적치
- ⑦ 축목의 벌채, 식재 ↔ 관상용 축목 임시식재  
**(경작지에서 식재는 허가를 받는다.)**

.재해복구, 재난수습 응급조치 허가 안 받는다.

- ㉠ **진행중 사업은 30일내 신고하고 계속한다.**

- ㉡ 국계법 개발행위 허가 받은 것으로 본다.

- ㉢ 시행자 의견청취 하여야 한다.

도  
시  
개  
발  
구  
역

도  
시  
개  
발  
구  
역

### 1. 지정권자 등

#### (1) 지정권자

##### 1) 원칙: 시. 도지사. 대도시시장

- ① 직접: 계획적 개발 필요시
- ② 둘 이상 시. 도 대도시 걸친: 협의하여 **지정 할 자를 한다.**(협의 안되면 국장이 지정할 수 있다)

##### 2) 예외: 국장이 지정할 수 있다.

- 중. 국. 정부, 긴급. 협의

- ① **중행장(장관)이 요청(제안-x)**
- ② **국가가 개발**
- ③ **정부출연. 공공기관장 30만㎡이상 제안**  
**(지방공사는 국장에게 지정제안 못함)**
- ④ 천재지변등 긴급히 시행
- ⑤ 시.도. 대도시시장간 협의가 안될 때

도시개발구역

6. 구역 해제의제- **다음날 (3실 2개 5330)**

- ① 구역 지정. 고시후 3년내 실시인가신청(x)
- ② 공사완료 공고(환지방식- 환지처분 공고)
- ③ 구역 지정. 고시 2년내 개발계획 수립.고시(x)
- ④ 개발계획 수립. 고시후 3년내 실시계획인가 신청(x) 단, ③, ④는 330만㎡이상- 5년 .**해제**: 용도지역 환원. 지구단위 폐지된다.  
(단, ②의 해제는 그러하지 않음)

1. 시행자(시행자는 지정권자가 지정한다.)

- ① 국. 지자체
  - ② 공공기관(토공. 수공. 농공, 관공, 철공)
  - ③ 정부출연기관
  - ④ **지방공사** 여기까지 공공시행자
  - ⑤ 토지소유자
  - ⑥ **조합(전부 환지방식인 경우)** 등 ~⑫
- ②, ③은 국장에게 구역 지정제안이 가능하지만  
④는 국장에게 구역 지정제안을 할 수 없고 특도.  
시. 군. 구청장에게 제안할 수 있다.  
**-전부 환지방식은 소유자. 조합을 시행자로 정한다.**

2. 시행자 변경

- ① 실시계획 인가받고 **2년내 미착수**
- ② 구역지정 고시후 **1년내 실시계획 인가신청(x)**
- ③ 시행자 지정 취소, 실시계획인가 취소
- ④ 시행자 부도. 파산 목적달성 어려움

3. 조합

1) 설립

- ① 토지소유자 7인 이상, 지정권자 인가받는다.  
변경시 변경인가 받는다.  
(단, 주된 사무소 소재지 변경. 공고방법 변경은 신고 한다.)
- ② **동의: 면적(2/3)와 소유자 총수(1/2)**
  - ㉠ 국공유지 포함
  - ㉡ 수인이 공유하면 대표자 1명. 집합건물은 구분 소유자별로 각 각 1명
  - ㉢ 공람 공고 후 분할하여 증가- 공고 전 기준
  - ㉣ 사유 토지 먼저 받고 부족하면 국공유지 받음
  - ㉤ 조합설립인가 **신청전 동의철회 가능하다.**
  - ㉥ 동의한 자에게 취득하면 동의승계 된다.

- 2) 성격: 법인/ 30일내 등기- **등기하면 성립한다.**  
이 법 외 민법중 사단법인 준용한다.

실시계획인가고시

3) 구성

- ① **조합원- ㉠ 토지소유자(동의 불문)**
    - ㉡ **면적관계 없는 평등한 의결권**, 공유는 1인으로 하되 집합 건물은 구분소유자별로 각 1인
    - ㉢ 공람. 공고후 구분소유권을 분할하여 구분소유권 취득한 자는 의결권 없다.
  - ② **임원**
    - ㉣ 조합장: 조합을 대표. 총회. 대의원회 등 의장
    - ㉤ 이사: 조합장 보좌. 조합 사무를 분장한다.
    - ㉥ 감사: 조합사무 및 재산. 회계에 관한 사항 감사
    - ㉦ **임원은 의결권을 가진 조합원이어야 하고, 총회에서 선임한다.**
    - ㉧ **조합장. 이사의 자기를 위한 조합과의 계약. 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.**
    - ㉨ **임원은 그 조합, 다른 도시개발조합의 임원. 직원을 겸할 수 없다.**
    - ㉩ **결격사유에 해당하면 다음날 자격 상실한다.**  
(임원의 결격사유는 있어도 조합원의 결격사유는 없다.)
  - ③ **대의원회**
    - ㉪ **의결권을 갖는 조합원수가 50인 이상 둘 수 있다.**
    - ㉫ 총회 권한 대행 못 한 것- **개. 임. 환. 정. 해**
      - ㉬ 개발계획수립. 변경 ㉭ 임원선출(조. 이. 감)
      - ㉮ 환지계획 작성 ㉯ 정관 변경 ㉰ 합병. 해산
- ♣참고(행정심판): ① 행정청은 행정심판법에 의한다.  
② **비행정청(특히 조합)은 지정권자에게 한다.**

5. 사업 대행

- 1) **공공시행자는** 주택건설업자등에게 대행할 수 있다.  
(사업대행 시행사는 경쟁입찰 방식 선정)
- 2) 대행 업무( )
  - ① 실시**설계** ② **부지**조성공사
  - ③ **기반**시설공사 ④ 조성된 토지**분양**

6. 실시계획인가(지정권자의 인가를 받는다.)

- 1) 개발계획에 부합하여야 하고 **지구단위계획이 포함 되어야 한다.**
- 2) 의견청취: ① **국장은 시. 도. 대시장 의견을 듣고**  
② **시. 도는 시. 군. 구청장 의견을 듣는다.**
- 3) 효과- ① **도시관리계획 결정.고시된 본다.**
  - ㉠ 실시계획 작성= 지구단위계획 작성
  - ㉡ 실시계획 고시= 지구단위계획 결정.고시
- ② 고시내용에 저촉되는 종전 결정은 고시내용으로 변경된 것으로 본다.
- ③ 의제사항: .....많다(협의기간 20일)

시  
행  
방  
식

1. 수용. 사용: **집단적인 조성**과 **공급** 필요
2. 환지: 대지로서 효용증진/ 토지의 교환. 분합/  
지가 높아- 수용. 사용이 곤란
3. 혼용방식: 분할/ 미분할 **시행할 수 있다.**

수  
용  
·  
사  
용  
방  
식

1. 수용. 사용
  - ① 시행자는 도시개발사업 필요시 수.사할 수 있다.
  - ② **민간시행자**는 면(2/3)소유하고 총수(1/2)이상 동의를 받아야 수용 사용할 수 있다.
  - ③ 이법 규정 외는 공~취~법을 준용한다.
  - ④ **세부목록 고시를 사업인정 고시로 본다.**
2. 토지상환채권
  - ① 소유자 원하면 매수대금의 일부지급하기 위하여 토지나 건축물로 상환하는 채권발행할 수 있다.
  - ② **1/2초과 해서는 안된다.**
  - ③ **민간시행자는 금융기관의 지급보증 받아야 한다.**
  - ④ 발행계획 작성하여 **지정권자 승인 받아야 한다.**
  - ⑤ **기명증권이다. 양도가능하며 취득자는 명의변경 하여야 대항력을 갖는다.**
  - ⑥ 이율: 발행자가 정한다./ 질권 설정 가능하다.
3. 선수금
  - ① **지정권자 승인 받아** 대금의 **전부. 일부**를 받을 수 있다.
  - ② **공공시행자는 소유권 10% 확보해야 한다.**
  - ③ **민간시행자는 소유권 확보하고 저당권말소하고 공사진척률이 10%이상 진행되어야 한다.**
4. 원형지 공급
  - ① 지정권자 승인받음, 조건부 승인할 수 있다.
  - ② **전체 면적 1/3이내 공급가능하다.**
  - ③ 원형지는 10년 이내에서 대령이 정한 기간동안 매각 안된다. ㉠ 공사완료 5년  
㉡ 계약체결 10년 중 빠른 날 매각 가능하다.  
**다만, 국가. 지자체/ 이주용 주택용지. 공공용지등 지정권자 승인 받으면 매각이 가능하다.**
  - ④ 개발자 선정은 수의계약- 학교. 공장용지는 경쟁입찰 (2회이상 유찰시는 수의계약할 수 있다.)
  - ⑤ **공급가격= (감정가격 + 기반시설 공사비) + 협의**
  - ⑥ 공급계약 해제하는 경우 2회이상 시정요구 한다.
5. 조성 토지 공급
  - 1) 공급계획서- 지정권자에게 제출한다.(인가-x)

수  
용  
·  
사  
용  
방  
식

- 2) 조성토지 가격평가
  - ① 감정가격(산술평균가격)으로 한다.
  - ② **감정가격이하로 정할 수 있다.**
    - 학교. 폐기물처리시설 .사회복지시설(무료시설)
    - 공장(도시개발사업으로 이전하는 소유자가 설치)
    - 국민주택규모이하의 공동주택(공공시행자가 공급)
    - 호텔업(공공시행자 공급 200실 이상).
    - 이주단지 조성 .행정청이 설치하는 시장등
- 3) 공급기준
  - ① 실시계획에 따라 공급한다.
  - ② 기반시설 원활설치 필요시 공급자격을 제한하거나 공급조건을 부여할 수 있다.
- 4) 공급방법
  - ① 원칙: 경쟁 입찰
  - ② 예외
    - ㉠ **추첨방식- 공. 주. 단**
      - ㉡ 공공택지. 공장용지
      - ㉢ 국민주택규모의 주택건설용지
      - ㉣ 330㎡이하의 단독주택용지
    - ♣ 수의계약 공급하였으나 신청량이 공급계획면적을 초과하는 경우 추첨방법에 따른다.
    - ㉤ 수의계약: .....많다.

환  
지  
방  
식

1. 내용(환지방식 시행하는 모든 시행자 작성)
  - ① **환지설계**
  - ② **필지별 환지명세**
  - ③ **필지별, 권리별 청산대상 토지명세**
  - ④ **체비지. 보류지 명세**
  - ⑤ **입체환지 계획~**
    - 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다.
2. 작성기준
  - 1) 원칙: 적응환지
    - 위치. 지목. 면적. 토질. 수리. 이용상황. 환경
  - 2) 예외
    - ① 부지정
      - ㉠ **동의. 신청(임차권자등 동의 받아야 한다.)**
      - ㉡ 과소 토지 발생방지 위해 직권 부지정
    - ② 조정: 증환지. 감환지 할 수 있다.
    - ③ 입체환지(소유자 신청받아 건축물의 일부와 대지 공유지분을 부여할 수 있다.)

