

## 2. 土地의 形質變更등 行爲許可基準등에 關한 規則中 改正令

建設部令 第517號 1992. 11. 19

토지의 형질변경등 행위허가기준등에 관한 규칙중 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설한다.

3. “건축물”이라 함은 건축법 제2조제2호의 규정에 의한 건축물을 말한다.
4. “공작물”이라 함은 지상이나 지하에 인공을 가하여 제작한 시설물(농림어업용 비닐하우스를 제외한다)을 말한다.

제3조를 다음과 같이 한다.

제3조 (신청서) ① 법 제4조제1항 각호의 1에 해당하는 행위의 허가를 받고자 하는 자는 그 신청하는 행위의 종류에 따라 다음 각호의 신청서를 제출하여야 한다.

1. 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 재식 또는 토석의 채취 : 별지 제1호서식의 토지형질변경 등 허가신청서.
2. 토지의 분할 : 별지 제2호서식의

토지분할허가 신청서

3. 공작물의 신축·개축·증축 : 별지 제3호서식의 공작물 신축·개축·증축 허가신청서

4. 물건을 쌓아 놓는 행위 : 별지 제4호서식의 물건적치 허가신청서

② 제1항 각호의 허가신청서에는 다음 각호의 구분에 따른 관계서류를 첨부하여야 한다.

1. 토지형질변경등허가신청서에는 다음 각목의 서류

가. 사업계획평면도

나. 토지의 소유권·사용권등 신청인이 당해 토지를 사용할 수 있음을 증명하는 서류

다. 위해방지·환경오염방지, 조경등을 위한 설계도서 및 예산내역서

라. 토지형질변경 후 건축물을 건축하는 경우에는 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류

마. 형질변경의 시행으로 폐지되거나  
대체 또는 새로이 설치할 공공시설  
의 조서 및 도면과 예산내역서

2. 토지분할허가신청서는 토지합필신청  
서(분할후 합필하는 경우에 한한다)

3. 공작물 신축·개축·증축허가신청서  
및 물건 적치허가신청서에는 다음 각  
목의 서류

가. 설계도서(건축물 기타 공작물의  
신축·증축·개축의 경우에 한한  
다)

나. 제1호나목 및 다목의 서류 및 도면  
제4조를 다음과 같이 한다.

제4조 (행위허가등) ① 시장(서울특별시  
장 및 직할시장을 포함한다. 이하 같다)  
또는 군수는 다음 각호의 1에 해당되는  
지역안에서는 법 제4조제1항의 규정에  
의한 허가를 하지 아니한다. 다만, 공익  
상 당해 사업의 시행이 필요한 경우로서  
조경·재해예방등 필요한 조치를 하는  
경우와 토지분할의 경우에는 그러하지  
아니하다.

1. 녹지지역으로서 당해 사업의 시행으  
로 인하여 주변의 환경·풍치·미관  
등이 크게 손상될 우려가 있는 지역
2. 역사적·문화적·향토적 가치가 있는  
지역으로 원형보전의 필요가 있는 지  
역
3. 국방상 또는 공공목적상 원형유지의

필요가 있는 지역

4. 녹지지역으로서 조수류등이 집단적으  
로 서식하거나 수목이 집단적으로 생  
육되고 있는 지역 또는 우량농지등으  
로 보건의 필요가 있는 지역

② 시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의  
하여 허가가 제한되는 지역의 위치·면  
적·제한사유 기타 필요한 사항을 당해  
지방자치단체에서 발행하는 공보에 고시  
하여야 한다.

③ 시장 또는 군수는 건축물의 건축을 목  
적으로 하는 토지의 도로·상수도 및 하  
수도가 설치되지 아니한 경우에는 허가  
를 하여서는 아니된다. 다만, 다음 각호  
의 1에 해당하는 경우에는 그러하지 아  
니하다.

1. 신청지역에 도시계획이 결정되어 있  
는 경우로서 신청인이 인접의 기존시  
설과 연계되는 도로·상수도 및 하수  
도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우
2. 자연녹지지역 및 생산녹지지역안에서  
농업·임업·어업 또는 광업에 종사  
하는 자가 주거용 건축물의 건축을 목  
적으로 행하는 1천200제곱미터미만의  
토지의 형질을 변경하고자 하는 경우

④ 시장 또는 군수는 토지의 형질변경이  
나 토석의 채취등을 허가함에 있어서는  
인근 도로의 높이 및 물의 배수등을 참작  
하여 미리 정하여 공고한 입목본수도 땅

의 기울기 및 지반의 높낮이의 기준에 따라 허가하여야 한다.

⑤ 시장 또는 군수는 허가신청지역이 국토이용관리법에 의한 도시지역으로 새로이 지정된 후 도시계획이 결정되지 아니한 경우와 도시기본계획과 도시계획이 내용이 다른 경우에는 법 제4조의 규정에 의한 허가를 하지 아니할 수 있다. 다만, 도시지역으로 새로이 지정되거나 도시기본계획이 변경된 후 3년이 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

제4조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제4조의 2 (불허가의 통지) 시장 또는 군수는 법제4조제1항이 규정에 의한 행위의 허가신청에 대하여 불허가의 처분을 한 때에는 지체없이 그 사유를 문서로 신청인에게 통지하여야 한다.

제6조를 삭제한다.

제6조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의 2 (공공단체) 영 제5조의 3에서 “건설부령이 정하는 공공단체”라 함은 택지소유상한에 관한 법률시행령 제6조 제2호 내지 제9호의 1에 해당하는 공공단체를 말한다.

제7조 제2항중 “별지 제3호서식의 준공검사신청서를”을 “별지 제5호서식의 준공검사신청서에 다음 각호의 서류를 첨부하여”로 하고, 동항에 제1호 내지 제3호를 각각 다음과 같이 신설하며, 동조 제3항

중 “준공검사필증”을 “별지 제6호서식의 준공검사필증”으로 한다.

1. 준공사진
2. 준공도면
3. 지적성과도(토지를 분할하는 경우에만한다)

제8조를 다음과 같이 한다.

제8조 (허가의 규모) ① 법 제4조제1항의 규정에 의한 토지형질변경허가의 규모는 다음 각호와 같다.

1. 주거지역 및 상업지역에서는 1만제곱미터미만의 토지
2. 공업지역에서는 3만제곱미터미만의 토지
3. 생산녹지지역 및 자연녹지지역으로서 건축물의 건축을 위한 경우에는 1만제곱미터미만이 토지
4. 보전녹지지역으로서 건축물의 건축을 위한 경우에는 5천제곱미터미만의 토지

② 제1항의 규정에 불구하고 토지의 지목을 변경하지 아니하는 경우로서 높이 50센티미터를 절토·성토 또는 정지하는 경우와 다음 각호의 1에 해당하는 토지의 경우에는 법 제4조제1항의 규정에 의한 시장·군수의 허가를 받지 아니하고 토지의 형질변경을 할 수 있다.

1. 주거지역에서는 60제곱미터미만이 토지

2. 상업지역 및 녹지지역에서는 150제곱미터미만의 토지

3. 공업지역에서는 200제곱미터미만의 토지

③ 법 제21조의 규정에 의하여 개발제한구역으로 지정된 토지에 대하여는 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

제9조 제2항제3호중 “건축법시행규칙 제15조”를 “건축법시행규칙 제25조”로 한다.

제10조 제6호중 “도로구조령”을 “도로의 구조·시설기준에 관한규정”으로 한다.

제14조 중 “토석의 채취허가에 있어서”를 “토지의 형질변경허가 또는 토석의 채취허가에 있어서”로 한다.

제17조 의 제목 “(건축물 또는 공작물의 설치등)”을 “(건축물 기타 공작물의 설치)”로 하고, 동조제 1항을 다음과 같이 한다.

① 시장 또는 군수는 도시계획시설의 설치장소로 결정된 토지 또는 공유수면에는 당해 도시계획 시설이 아닌 건축물 기타 공작물의 신축 또는 증축을 허가하여서는 아니된다. 다만, 당해 도시계획시설의 설치에 지장이 없는 가설건축물 또는 공작물의 신축 또는 증축과 기존 건축물을 당해 용도지역의 지정목적에 부합되게 대수선 또는 용도변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제18조를 다음과 같이 한다.

제18조 (물건의 적치) 시장 또는 군수는 법 제4조 제1항의 규정에 의하여 녹지지역에서 영 제5조 제2항의 규정에 의한 물건을 쌓아 두는 행위를 허가함에 있어서는 위해의 발생이나 도시경관의 훼손등의 염려가 없는 경우에 한하여 이를 허가하여야 한다.

제19조 제1항 본문중 “법 제4조제1항”을 “법 제4조제1항의 규정에 의하여 영 제5조제4항제2호”로 하고, 동항제1호중 “분할후 합필하기 위하여 분할하는 경우”를 “분할후 합필하기 위하여 분할하는 경우로서 신청인이 분할후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분이 있는 경우”로 하며, 동항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 국·공유의 잠종재산중 매각·교환 또는 양여하고자 하는 부분을 분할하는 경우

제20조 제2항중 “건축법 제39조의2”를 “건축법 제49조”로, “건축법 제39조”를 “건축법 제47조”로하고, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 영 제5조제4항제3호에서 “건설부령이 정하는 규모이하로의 토지의 분할”이란 함은 토지의 너비를 5미터미만으로 분할하는 경우를 말한다. 다만, 다른 법령에 의하여 토지분할에 관한 허가또는 인가

등을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

## 부 칙

[별지 제1호 서식] 내지 [별지 제3호 서식]을 각각 별지와 같이 하고, [별지 제4호서식] 내지 [별지 제6호서식]을 각각 별지와 같이 신설한다.

① (시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

② (허가에 관한 경과조치) 이 규칙 시행당시 법 제4조제1항의 규정에 의한 허가를 받았거나 허가 신청을 한 것에 관하여는 종전의 규정에 의한다.

## □ 개정이유 □

도시계획법의 개정(1991. 12. 14. 법률 제4,427호) 및 동법시행령의 개정(1992. 7. 1. 대통령령 제13,684호)에 따라 토지의 형질변경에 따른 위해방지 또는 환경오염방지에 관한 사항의 이행을 담보하기 위한 이행보증금의 예치가 면제되는 단체의 범위와 토지분할의 범위등 동법시행령에서 위임된 사항을 정하는 한편, 지금까지는 토지의 형질을 변경함에 있어 소규모의 토지를 절토·성토 또는 정지하는 경우에도 허가를 받아야 함으로써 민원이 자주 발생하고 있으므로 일정규모 미만인 토지의 형질변경행위는 허가대상에서 제외하도록 하고, 토지형질변경행위등의 신청을 허가하지 아니하는 경우에는 신청인에게 그 사유를 통지하도록 하는등 현행규정의 운용상 나타난 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## □ 주요골자 □

가. 시장·군수는 토지형질변경·토석채취 또는 토지분할등의 행위가 제한되는 지역의 위치·명칭 및 제한사유등을 미리 고시하도록 하고, 토지형질변경등의 행위를 허가함에 있어서도 땅의 기울기 및 지반의 높낮이등의 기준을 미리 정하여 공고한 후, 당해 기준에 맞추어 허가하도록 하여 행정의 공정성과 공신력을 높이도록 함(제4조제2항 및 제4항).

나. 토지형질변경의 허가규모를 정함에 있어 현재는 주거용 건축물의 건축을 목적으로 한 경우와 공장부지의 조성을 목적으로 한 경우의 행위목적별로 정하고 있어 허가대상 적용등에 곤란한 점이 있는 바, 앞으로는 허가의 규모를 당해 토지가 위치한 용도지역에 따라 정함으로써 민원을 해소함(제8조제1항).

다. 토지의 지목을 변경하지 아니하는 경우로서 높이 50센티미터만을 절토·성토 또는 정지하는 경우와 주거지역에서의 60제곱미터미만인 토지등의 형질변경에 대하여는 허가대상에서 제외하여 국민의 불편을 해소함(제8조제2항).

라. 토지를 대지면적 최소한도이상으로 분할하는 경우에도 그 너비가 5미터미만인 경우에는 허가를 받도록 하여 토지의 합리적인 이용을 도모하도록 함(제19조제3항)

〈건설부 제공〉

**주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련**