

# 1. 국토이용관리법시행령중개정령

대통령령 제16,706호 2000. 2. 9

## 개 정 이 유

준도시지역의 개발계획의 수립기준을 강화하여 준도시지역인 농어촌지역에서 소규모의 고층아파트 등이 무질서하게 건설되지 아니하도록 하는 한편, 자연환경보전지역에서의 음식점·숙박업소 등의 설치를 원칙적으로 제한하여 자연경관·생태계 등의 보전을 강화하며, 기타 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## 주 요 골 자

- 가. 준도시지역의 용도지구중 운동·휴양지구 및 집단묘지지구를 시설용지지구에 통합하여 세분화된 용도지구를 단순화함으로써 용도지구의 관리를 쉽게 할 수 있도록 함(영 제7조제1호)
- 나. 준도시지역의 개발계획을 수립하는 경우 종전에는 그 수립대상 면적을 제한하지 아니하였으나, 앞으로는 개발계획의 수립대상 면적을 3만제곱미터 이상으로 하는 것을 원칙으로 하되, 아파트를 건설하는 경우에는 10만제곱미터 이상으로 하도록 함으로써 준도시지역인 농어촌지역에서 소규모의 고층아파트 등이 무질서하게 건설되는 것을 방지하도록 함(영 제11조)
- 다. 종전에는 준농림지역에서는 면적이 3만제곱미터 이상인 개발행위를 허용하지

아니하였으나, 앞으로는 시장·군수 또는 구청장이 도로·상하수도 등 기반 시설의 설치계획을 수립하여 계획적이 관리가 이루어지는 지역에 한하여 이를 제한적으로 허용할 수 있도록 함(영 제14조제1항제3호의2나목).

라. 준농림지역중 자연경관보전 및 상수원보호 등 보전의 필요성이 높은 지역에 대하여는 시·군·구의 조례로 건축물의 용적률·건폐율·높이를 제한하거나 환경오염의 우려가 있는 시설의 설치를 제한할 수 있도록 함(영 제14조제1항제5호 신설).

마. 종전에는 자연환경보전지역에서는 음식점·숙박시설 등의 설치가 제한없이 허용되었으나, 앞으로는 이를 원칙적으로 제한하되, 수질오염 및 경관훼손의 우려가 없는 지역으로서 시·군·구의 조례가 정하는 지역에서는 이를 허용할 수 있도록 함(영 제17조제1항제2호).

국토이용관리법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조의2제2항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 개발용도별 토지의 수요 및 공급에 관한 계획

제4조제3항제6호중 “지형도”를 “지형도 및 토지이용현황도”로 한다.

제4조제3항제7호중 “(임야인 경우에는 임야도등본으로 하며, 도시계획법에 의한 도시계획구역의 결정이나 관계법령에 의한 개발계획의 수립절차가 별도로 있는 경우에는 지번·지목등이 생략된 도면으로 할 수 있다.)”를 “(다른 용도지역을 준도시지역으로

변경하는 경우에 한하며, 임야인 경우에는 임야도등본으로 한다.)”로, “도시지역·준도시지역”을 “준도시지역”으로 한다.

제5조 본문중 “단서증”을 “단서에서”로 하고, 동조제5호를 다음과 같이 한다.

5. 다음 각목의 1에 해당하는 용도지역의 변경

- 가. 도시지역으로 용도지역을 변경하는 경우 당해 용도지역의 면적중 5제곱킬로미터의 범위안에서의 변경
- 나. 준도시지역으로 용도지역을 변경하는 경우 당해 용도지역의 면적중 1제곱킬로미터의 범위안에서의 변경

다. 농림지역·준농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도지역을 변경하는 경우 당해 용도지역의 면적중 10제곱킬로미터의 범위 안에서의 변경

제7조제1호다목 및 라목을 각각 삭제하고, 동호마목을 다음과 같이 한다.

마. 시설용지지구 : 다음의 시설 등의 설치를 위하여 계획적 개발이 필요한 지구

- (1) 국민여가선용을 위한 운동·휴양시설과 관광진흥법에 의한 관광·휴양시설
- (2) 체육시설의설치·이용에관한법률에 의한 체육시설
- (3) 청소년기본법에 의한 청소년수련시설
- (4) 매장및묘지등에관한법률에 의한 묘지
- (5) 의료시설, 교육연구시설, 분뇨·쓰레기처리시설 및 기타시설

제11조제1항을 다음과 같이 하고, 동조제2항 내지 제6항을 각각 제4항 내지 제8항으로 하며, 동조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

①법 제14조의2제1항제1호 또는 제2호의 규정에 의한 도시지역 또는 준도시지역의 개발계획은 당해 용도지역의 지정목적에

적합하도록 하여야 한다.

②법 제14조의2제1항제2호의 규정에 의한 준도시지역의 개발계획은 세분된 용도지구별로 3만제곱미터(아파트를 건설하는 경우에는 10만제곱미터) 이상의 면적을 대상으로 수립하여야 한다. 다만, 기존의 준도시지역과 연결하여 개발하는 경우에는 3만제곱미터(아파트를 건설하는 경우에는 10만제곱미터) 미만으로 할 수 있다.

③제1항의 규정에 의한 개발계획 및 그 변경계획은 관계행정기관의 장이 관계법령에 의하여 수립·시행하는 경우를 제외하고는 당해 시장·군수 또는 구청장이 수립하여 20일 이상 이를 공고하여야 한다. 다만, 건설교통부령이 정하는 경미한 변경인 경우에는 공고를 하지 아니할 수 있다.

제11조제6항(중전의 제4항중)중 “법 제14조의2제1항의 규정에 의하여 강구하여야 할 조치중 국가”를 “국가”로 하고, 동조제7항(중전의 제5항) 본문중 “법 제14조의2제1항제2호의 규정에 의하여 용도지구별로 수립하는”을 “제2항의 규정에 의하여 용도지구별로 수립하는 준도시지역의”로 한다.

제11조제7항(중전의 제5항) 제1호가목을 다음과 같이 하고, 동호나목 내지 마목을 각각 다

목 내지 바목으로 하며, 동호에 나목을 다음과 같이 신설하고, 동호마목(종전의 라목)중 “시행자·시행기간”을 “시행기간”으로 한다.

가. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획계획

나. 건축물의 용적률·건폐율·높이제한에 관한 사항(공동주택을 건축하는 경우에는 용적률을 200퍼센트 이하로 하여야 한다.)

제11조제7항(종전의 제5항)제2호중 “상수도 등”을 “상하수도·환경오염방지시설 등”으로 하고, 동항제3호 및 제4호를 각각 삭제하며, 동항제5호나목중 “시행자 및 시행기간”을 “시행기간”으로 하고, 동조제8항(종전의 제6항)제2호중 “취락지구 또는 운동·휴양지구”를 “취락지구 또는 제7조제1호마목(1) 내지(3)에 해당하는 시설용지지구”로 한다.

제13조제1항제2호가목 본문중 “동법시행령 별표 1”을 “동법시행령 별표 8”로 하고, 동목 단서중 “폐기물관리법령”을 “폐기물관리법”으로 하며, 동호나목(3)중 “폐기물관리법시행령 제2조”를 “폐기물관리법시행령 제3조”로 하고, 동조제3항 및 제4항을 각각 삭제한다.

제14조제1항제1호 본문중 “동법시행령 별표 1”을 “동법시행령 별표 8”로 하고, 동항 제2

호 각목외의 부분 단서중 “골재채취법 제2조제1호”를 “골재채취법 제2조제1항제1호”로 하며, 동호다목중 “폐기물관리법시행령 제2조”를 “폐기물관리법시행령 제3조”로 한다.

제14조제1항제3호 및 제3호의2를 각각 다음과 같이 한다.

3. 단적이 3만제곱미터 이상인 절토·성토 또는 정지 등 토지의 형상을 변경하는 행위. 다만, 농지조성·초지조성·영림행위·골재 및 토석채취 또는 채광을 위한 경우를 제외한다.

3의2. 부지면적이 3만제곱미터 이상인 시설·건축물 기타의 공작물의 설치(동일한 목적으로 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하거나 연결하여 개발함으로써 부지의 전체면적이 3만제곱미터를 초과하는 경우와 공동주택과 공장을 연결하여 개발함으로써 부지의 전체면적이 3만제곱미터를 초과하는 경우를 포함한다). 다만, 각목의 1에 해당하는 경우를 제외한다.

가. 1993년 12월 31일 이전에 설치된 공장(제1호 및 제2호의 규정에 의한 공장을 포함하되, 대기환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정대기유해물질 또는 수질환경보전법 제2조제3호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출

하는 공장을 제외한다)의 증설로서 다음의 요건을 모두 충족하는 경우

(1) 기존의 공장으로서 시설자동화 또는 공정개선을 위한 증설일 것

(2) 1993년 12월 31일을 기준으로 기존 공장부지면적의 50퍼센트 이내의 범위안에서 증가되는 총면적이 3만제곱미터 이하의 증설일 것(제1호 및 제2호의 규정에 의한 공장과 부지면적이 3만제곱미터를 초과하거나 증설로 인하여 부지면적이 3만제곱미터를 초과하게 되는 공장의 증설은 1회에 한한다)

(3) 증설로 인하여 증가되는 오염물질 배출량이 1995년 6월 30일 이전의 오염물질배출량의 50퍼센트를 넘지 아니할 것

(4) 증설로 인하여 인근지역의 농업생산에 지장을 줄 우려가 없을 것

나. 시장·군수 또는 구청장이 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 도로·상하수도·환경오염방지시설 등 기반시설의 설치계획을 수립한 지역에서 시설·건축물 기타의 공작물을 설치하는 경우

제14조제1항제4호를 다음과 같이 하며, 동항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

4. 다음 각목의 1에 해당하는 시설(이하 "위락·숙박시설등"이라 한다)의 설치. 다만, 수질오염 및 경관훼손의 우려가 없다고 인정하여 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 조례가 정하는 시설로서 건설교통부령이 정하는 기준에 해당하는 지역의 범위안에서 시·군·구의 조례가 정하는 지역에 설치하는 시설을 제외한다.

가. 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 제1종 근린생활시설(휴게음식점에 한한다.)

나. 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 제2종 근린생활시설(일반음식점·휴게음식점·단란주점에 한한다)

다. 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 위락시설(단란주점·주점 영업에 한한다.)

라. 건축법시행령 별표 1의 규정에 의한 숙박시설

5. 자연경관보전 및 상수원보호 등 보전의 필요성이 높은 지역으로서 시·군·구의 조례가 정하는 지역에서의 다음 각목의 시설·건축물 기타의 공작물의 설치

가. 시·군·구의 조례가 정하는 용적률·건폐율·건축물의 높이제한에 적

합하지 아니하는 시설·건축물 기타의 공작물. 이 경우 용적률은 100퍼센트 이하로, 건폐율은 60퍼센트 이하로 하여야 한다.

나. 환경오염의 우려가 있는 시설로서 시·군·구의 조례가 정하는 시설·건축물 기타의 공작물

제17조제1항제1호다목에 단서를 다음과 같이 신설하고, 동호라목중 “오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률 제24조제1항”을 “오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제24조의2”로 한다.

다만, 위락·숙박시설등을 제외한다.

제17조제1항제2호를 다음과 같이 하고, 동항에 제2호의2를 다음과 같이 신설하며, 동항제3호중 “농어가주택의 건축(부속시설의 설치를 포함한다)”을 “농어가주택의 건축(부속시설의 설치를 포함한다), 마을회관·어린이놀이터 등 농어업인의 공동생활의 편의를 위한 시설의 설치”로 하고, 동항제4호중 “범위안에서”를 “범위안에서의 개간”으로 한다.

2. 지목이 대인 토지에서의 시설·건축물 기타의 공작물의 설치. 다만, 다음 각목의 것을 제외한다.

가. 공장이 설치

나. 위락·숙박시설등의 설치. 다만, 수질

오염 및 경관훼손의 우려가 없다고 인정하여 시·군·구의 조례가 정하는 위락·숙박시설등으로서 시·군·구의 조례가 정하는 지역에 이를 설치하는 경우를 제외한다.

2의2. 지목이 종교용지인 토지에서의 종교시설의 설치와 폐교재산의 활용촉진을위한특별법의 규정에 의한 폐교의 부지에서의 교육용시설의 설치

제29조제1항제3호를 삭제하고, 동항제15호를 다음과 같이 한다.

15. 금융기관부실자산등의효율적처리및한국자산관리공사의설립에관한법률에 의하여 설립된 한국자산관리공사(이하 “한국자산관리공사”라 한다)

제30조제1호중 “동법 제71조 및 농지확대개발촉진법 제15조의2의 규정에 의한 환매의 경우”를 “동법 제71조의 규정에 의한 환매의 경우”로 하고, 동조제16호중 “농어촌진흥공사및농지관리기금법에 의하여 농어촌진흥공사”를 “농업기반및농지관리기금법에 의하여 농업기반공사”로 하며, 동조제17호중 “외국정부”를 “외국인·외국정부”로 하고, 동조제18호중 “성업공사가 금융기관부실자산등의효율적처리및성업공사의설립에관한법률”을 “한국자산관리공사가 금융기관부실자산등의효

을적처리및한구자산관리공사의설립에관한법  
률”로, “성업공사”를 “한국자산관리공사”로  
한다.

제58조제1항제2호가목중 “결정·변경”을 “결  
정·변경(다른 용도지역을 도시지역·농림지  
역 또는 자연환경보전지역으로 변경하는 경  
우에는 토지의 총면적이 5제곱킬로미터 미  
만인 국토이용계획의 결정·변경)”으로 하  
고, 동호나목중 “농공지구”를 “농공단지”로  
하며, 동항제6호에 단서를 다음과 같이 신설  
한다.

다만, 중앙행정기관의 장이 설치하는 공공  
시설(토지의 총면적이 1제곱킬로미터 이상  
인 경우에 한한다)이나 2 이상의 특별시·  
광역시 또는 도에 걸쳐서 설치하는 공공  
시설을 제외한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한  
다. 다만, 제14조제1항제4호의 개정규정은  
2000년 5월 1일부터 시행한다.

②(국토이용계획의 입안에 관한 적용례) 제

4조제3항의 개정규정은 이 영 시행후 최초로  
국토이용계획을 입안하는 것부터 적용한다.

③(중전의 운동·휴양지구 및 집단묘지지구  
에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 중전의  
규정에 의하여 운동·휴양지구 및 집단묘지  
지구로 결정·고시된 지역은 제7조제1호마  
목의 개정규정에 의한 시설용지지구로 결  
정·고시된 것으로 본다.

④(개발계획에 관한 경과조치) 이 영 시행  
전에 준도시지역으로 국토이용계획이 결  
정·고시 또는 공고된 지역이나 관계법령에  
의하여 사업계획승인의 신청을 하거나 사업  
계획의 사전결정을 받은 지역의 개발계획에  
관하여는 제11조의 개정규정에 불구하고 중  
전의 규정에 의한다.

⑤(토지형질변경 등에 관한 경과조치) 이  
영 시행전에 관계법령에 의하여 토지형질변  
경허가·건축허가 또는 사업계획승인의 신  
청을 하거나 사업계획의 사전결정을 받은  
것에 관하여는 제13조·제14조 및 제17조의  
개정규정에 불구하고 중전의 규정에 의한다.