토지 형질변경

경작을 위한 행위 이외의 절토(切土) · 성토(盛土) · 정지(整地) · 포장(鋪裝) 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면을 매립하는 행위

용어설명

형질변경이란 경작을 위한 행위 이외의 절토 · 성토 · 정지 · 포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면을 매립하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가의 대상 중 하나이다. 여기서 경작을 위한 행위는 " 조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업 " 을 말하며, 양수 · 배수시설 설치를 위한 토지의 형질을 변경하는 행위로서 인근농지의 관개 · 배수 · 통풍 및 농작업에 영향을 미치지 않는 것을 말한다.

토지의 형질변경은 개발행위 중 하나이므로 형질변경 시에는 개발행위 허가를 받아야 한다. 다만 다음의 경우에는 개발행위허가를 받지 않도록 하고 있다.

1. 높이 50㎝ 이내 또는 깊이 50㎝ 이내의 절토 · 성토 · 정지 등(포장을 제외하며, 주거지역 · 상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목(地目)변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
2. 도시지역 · 자연환경보전지역 · 지구단위계획구역 및 기반시설부담구역외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토 · 성토 · 정지 · 포장 등(토지의 형질변경면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함. 이하 같음)
3. 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다)
4. 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경 또한 토지의 형질변경을 하는 경우에 다음의 면적 이상으로 개발할 수 없으며, 관리지역 · 농림지역에 대하여는 아래의 'b' 및 'c'의 면적 범위 내에서 도시 · 군계획조례로 면적을 따로 정할 수 있

다.

1. 도시지역
    1. 주거지역 · 상업지역 · 자연녹지지역 · 생산녹지지역 : 1만㎡ 미만
    2. 공업지역 : 3만㎡ 미만
    3. 보전녹지지역 : 5천㎡ 미만
2. 관리지역 : 3만㎡ 미만
3. 농림지역 : 3만㎡ 미만
4. 자연환경보전지역 : 5천㎡ 미만

이러한 개발행위허가규모의 제한은 도시계획사업이나 도시계획사업을 의제하는 사업은 제외되며, 토지 형질변경을 수반하지 않는 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니한다.

관련법규

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 동법시행령

관련용어

개발행위 도시계획사업

참고

- 알기쉬운 도시계획 용어집 - 서울특별시 도시계획국

From:
https://www.conschool.co.kr/ - **DB World**

Permanent link:
https://www.conschool.co.kr/%EA%B1%B4%EC%84%A4%EC%9A%A9%EC%96%B4/%ED%86%A0%EC%A7%80_%ED%98%95%EC%A7%88%EB%B3%80%EA%B2%BD

Last update: **2016/04/09 20:06**