

의안번호	제2824호
의 결	. . .
연 월 일	(제 회)

의결사항	
------	--

고성군계획 조례 일부개정조례안

발 의 자	우정욱 의원 등 6인
발의연월일	2024. 8. 23.

# 고성군계획 조례 일부개정조례안 (우정욱 의원 대표발의)

의안 번호	2824
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 23.

발 의 자 : 우정욱, 최두임, 김석한,  
김원순, 김향숙, 정영환 의원  
(6인)

## 1. 개정 이유

현행 조례 운영 중 미비점을 개선·보완하고 지역 여건에 맞는 개발 및 지역경제 활성화를 위한 계획적 개발을 유도하고자 일부 규제사항을 개정함.

## 2. 주요내용

가. 개발행위허가 기준에 관한 규정(안 제20조)

- 1) 평균경사도가 20도 이상인 토지의 비율이 100분의 30에서 100분의 40이하로 조정
- 2) 기준지반고를 기준으로 50미터에서 70미터 미만에 위치하는 토지로 조정
- 3) 해안도로에서 해안 사이에 위치하는 토지가 아닌 경우 삭제

### 3. 참고사항

가. 관계법령: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

나. 입법예고: 고성군의회 공고 제2024-41호

- 예고기간: 2024. 8. 23.(금) ~ 2024. 8. 28.(수)[5일간]

- 의견반영 등 조치 내용: 의견 3건

조례안 내용	수정안	수정이유
- 고성군계획 조례 일부개정조례안 제20조제1항제2호 가목 경사도가 20도 이상인 토지의 비율이 100분의 30에서 100분의 40 이하로 조정	- 현행 유지	- 현 개발행위허가 기준 은 산림훼손 예방 및 급 경사 붕괴 방지 등에 기 여하고 있으며, 경사도 등 완화할 경우 자연훼손 및 난개발 우려됨 - 향후 관내 조선, 항공산업 발전으로 지역경제 활성화 및 인구 유입에 따른 주택부지 조성 등 대비를 위한 개발행위 허가 기준 완화 의견이 있으나, 완화할 경우 재 난재해 위험 우려 등으 로 신중한 검토가 필요 함.
	- 평균경사도가 <b>25도</b> 이상인 토지의 비율이 100분의 40 이하로 조정	- 산지법상 25도 이상인 토지의 비율이 100분의 40으로 되어 있어 산지법 규정을 준수하는 것이 타당함
	- 경사도가 <b>25도</b> 이상인 토지의 비율이 100분의 <b>30</b> 이하일 것	- 인구소멸 지역으로 토지 거래 활성화 및 지역 경제 활성화와 귀농귀촌할 수 있는 계기 마련

### 4. 본문: 붙임과 같음

## 고성군계획 조례 일부개정조례안

고성군계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조제1항제2호가목 중 “30”을 “40”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “50미터”를 “70미터”로 하며, 같은 항 제4호를 삭제한다.

### 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 이전에 종전의 규정에 따라 신청한 것에 대하여는 종전의 규정에 따르되 개정 규정이 완화된 경우에는 개정 규정에 따른다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제20조(개발행위허가의 기준) ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)에 따라 군수는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한정하여 개발행위를 허가할 수 있다. 다만, 다음 각 호를 충족하지 못하는 경우 군계획위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. 대상 토지의 평균경사도가 20도 미만으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다. 가. 경사도가 20도 이상인 토지의 비율이 100분의 <u>30</u> 이하일 것 나. (생 략)</p> <p>3. 기준 지반고(개발행위 대상 토지에서 직선거리로 가장 가까운 도로법상의 도로 및 농어촌도로 정비법상 도로의 표고를 말한다)를 기준으로 <u>50미터</u> 미만에 위치하는 토지</p> <p>4. <u>해안도로에서 해안 사이에 위치하는 토지가 아닌 경우</u></p> <p>5. (생 략)</p>	<p>제20조(개발행위허가의 기준) ①</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>가. -----</p> <p style="text-align: right;">----- <u>40</u></p> <p>-----</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>3. -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p style="text-align: right;">----- <u>70</u></p> <p><u>미터</u> -----</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>5. (현행과 같음)</p>

## 관 계 법 령(발췌)

### □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 “개발행위”라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 “개발행위허가”라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2018. 8. 14.>

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
3. 토석의 채취
4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산

지관리법」에 따른다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치
  2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위
- [전문개정 2009. 2. 6.]

제58조(개발행위허가의 기준) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16., 2021. 1. 12.>

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.
2. 도시·군관리계획 및 성장관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것

5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역

2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

④ 삭제 <2021. 1. 12.>

⑤ 삭제 <2021. 1. 12.>

⑥ 삭제 <2021. 1. 12.>

[전문개정 2009. 2. 6.][제목개정 2021. 1. 12.]