

개발행위허가운영지침

제정 2002.12.30.

개정 2004. 6.15.

2004. 6.

건설교통부

목 차

제1장 총칙	1
제1절 지침의 목적	1
제2절 개발행위허가제의 의의	1
제3절 법적근거	1
제4절 개발행위허가의 대상	2
제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위	3
제2장 개발행위허가의 절차 등	6
제1절 개발행위허가의 절차	6
제2절 개발행위허가의 이행담보	10
제3절 개발행위허가의 제한	10
제4절 개발행위허가의 취소	11
제3장 개발행위허가기준	12
제1절 분야별 검토사항	12
제2절 개발행위허가의 규모	13
제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치	15
제4절 토지의 형질변경	18
제5절 토석채취	19
제6절 토지분할	20
제7절 물건적치	21
제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준	23
제1절 숙박시설, 음식점	23
제2절 창고	23
제3절 공장	24
제4절 전기공급설비	24
제5장 행정사항	26
부칙	26
【별표 1】 비도시지역 경관관리기준	27

제1장 총칙

제1절 지침의 목적

- 1-1-1. 이 지침은 국토의계획및이용에관한법률시행령(이하 “영”이라 한다) 제56조제2항의 규정에 의하여 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 제시하여 개발행위허가제의 원활한 운영을 도모함을 목적으로 한다.

제2절 개발행위허가의 의의

- 1-2-1. 개발행위허가제는 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도이다.
- 1-2-2. 특별시장·광역시장·시장·군수(이하 “허가권자”라 한다)는 국토의계획및이용에관한법률(이하 “법”이라 한다), 영 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위안에서 도시계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있다.

제3절 법적근거

- 1-3-1. 법 제58조제3항

제58조(개발행위허가의 기준)

- ③ 개발행위허가의 기준 등에 관하여 필요한 세부사항은 대통령령으로 정한다.

- 1-3-2. 영 제56조제2항

제56조(개발행위허가의 기준)

- ① 법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1과 같다.
② 건설교통부장관은 제1항의 개발행위허가기준에 대한 세부적인 검토기준을 정할 수 있다.

제4절 개발행위허가의 대상

1-4-1. 다음의 개발행위는 허가권자로부터 허가를 받아야 하며, 허가받은 사항을 변경하는 경우에도 허가를 받아야 한다.(영 제51조)

(1) 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- ① 건축물의 건축 : 건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물의 건축
- ② 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(건축법 제2조제1항제2호의 규정에 의한 건축물 제외)의 설치

(2) 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외)

절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립. 이 경우 경작의 범위는 “조성이 완료된 농지에서의 농작물 재배행위, 당해 농지의 지력증진을 위한 단순한 객토나 정지작업”을 말하며 농지의 생산성을 높이기 위하여 농지의 형질을 변경하는 행위로서 인근농지의 관개·배수·통풍 및 농작업에 영향을 미치지 아니하여야 한다.

(3) 토석채취

흙모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외)

(4) 도시지역에서의 토지분할(건축법 제49조에 의한 건축물이 있는 대지는 제외)

- ① 녹지지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
- ② 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할
- ③ 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

(5) 물건적치

녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한함)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

1-4-2. 토지형질변경 및 토석채취중 도시지역 및 계획관리지역안의 산림에서의 임도의 설치와 사방사업에 관하여는 각각 산림법 및 사방사업법의 규정에 의하고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질

변경 및 토석채취에 관하여는 산림법의 규정에 의한다.(법 제56조제3항).

제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위(법 제56조제4항)

1-5-1. 도시계획사업에 의한 개발행위. 이 경우 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도시계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외한다.

1-5-2. 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치(1월 이내에 신고하여야 함)

1-5-3. 건축법에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지의 형질변경(도시계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시계획시설부지인 경우에 한함)

1-5-4. 다음의 경미한 행위. 다만, 그 범위안에서 도시계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 의한다.(영 제53조)

(1) 건축물의 건축

건축법 제8조제1항에 의한 건축허가 또는 동법 제9조제1항의 규정에 의한 건축신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

(2) 공작물의 설치

- ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치 [건축법시행령 제118조 제1항 각호의 1에 해당하는 공작물(통신용 철탑은 용도지역에 관계없이 이를 포함)의 설치를 제외]
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150 세제곱미터 이하, 수평투영면적이 75제곱미터 이하인 공작물의 설치 [건축법시행령 제118조제1항 각호의 1에 해당하는 공작물(통신용 철탑은 용도지역에 관계없이 이를 포함)의 설치를 제외]
- ③ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스 안에 설치하는 육상어류양식장을 제외)의 설치

(3) 토지의 형질변경

- ① 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지

아니하는 경우에 한함)

- ② 도시지역·자연환경보전지역·지구단위계획구역 및 기반시설부담구역외의 지역에서 면적이 660제곱미터 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함. 이하 같음)
- ③ 조성이 완료된 기존 대지에서의 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착. 이 경우 조성이 완료된 대지라 함은 택지개발사업·산업단지개발사업 등에 의하여 도로·상하수도 등 기반시설 설치가 완료되어 당해 대지에 대한 토지 굴착만으로 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지를 의미한다.
- ④ 국가 또는 지방자치단체가 공익상의 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경

(4) 토석채취

- ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 25제곱미터 이하인 토지에서의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

(5) 토지분할

- ① 사도법에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- ② 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- ③ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 잡종재산을 매각·교환 또는 양여 하기 위한 분할
- ④ 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- ⑤ 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

(6) 물건적치

- ① 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아 놓는 행위
- ② 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250제곱미터 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

1-5-5. 다음에 해당하는 개발행위허가의 경미한 변경 (영 제52조)

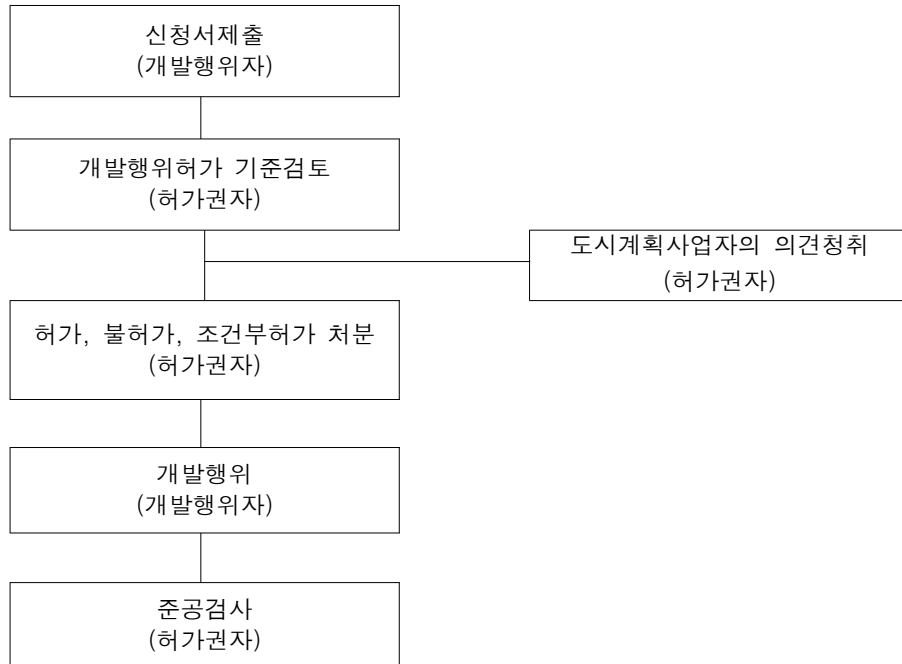
- (1) 사업기간을 단축하는 경우
- (2) 사업면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우
- (3) 관계 법령의 개정 또는 도시관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

1-5-6. 개발행위허가를 받은 자는 1-5-5.에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 허가권자에게 통지하여야 한다.

제2장 개발행위허가의 절차 등

제1절 개발행위허가의 절차

2-1-1. 개발행위의 절차는 다음과 같다.



2-1-2. 허가신청

(1) 개발행위허가 신청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.(규칙 제9조)

- ① 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역안에서는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니하며, 기반시설부담구역안에서는 기반시설부담계획에 따라 작성한 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지확보에 관한 계획서를 제출)(법 제57조제1항)
- ② 토지의 소유권·사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
- ③ 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- ④ 설계도서(공작물을 설치하는 경우)
- ⑤ 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우)
- ⑥ 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)

- ⑦ 법 제57조제1항의 규정에 의한 위해방지·환경오염방지·경관조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할의 경우는 제외). 다만 건설산업기본법시행령 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경일 경우는 개략설계서로 설계도서에 갈음할 수 있다.
- ⑧ 2-1-5.의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

(2) 개발행위허가 신청서에는 개발행위의 목적, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 한다.

2-1-3. 허가기준 검토(법 제58조제1항)

허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있다.

- (1) 3-2-1.에 규정된 개발행위허가 규모에 적합할 것
- (2) 도시관리계획의 내용에 배치되지 않을 것
- (3) 도시계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- (4) 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것
- (5) 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것

2-1-4. 도시계획사업자의 의견청취(법 제58조제2항)

허가권자가 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 당해 개발행위가 도시계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 지역안에서 시행되는 도시계획사업 시행자의 의견을 들어야 한다.

2-1-5. 관련 인·허가 등의 의제협의(법 제61조)

허가권자는 개발행위허가를 함에 있어서 다음에 해당하는 사항이 있을 경우 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 다음 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 본다.

- (1) 공유수면매립법 제9조의 규정에 의한 공유수면매립의 면허, 동법 제15조의 규정에 의한 실시계획의 인가
- (2) 공유수면관리법 제5조의 규정에 의한 점용 또는 사용의 허가, 동법 제8조의 규정에 의한 실시계획의 인가 또는 신고

- (3) 광업법 제47조의 규정에 의한 채광계획의 인가
- (4) 농어촌정비법 제20조의 규정에 의한 농업기반시설의 목적외 사용의 승인
- (5) 농지법 제36조의 규정에 의한 농지전용의 허가 또는 협의, 동법 제38조의 규정에 의한 농지의 타용도일시사용의 허가 또는 협의
- (6) 도로법 제34조의 규정에 의한 도로공사시행의 허가, 동법 제40조의 규정에 의한 도로점용의 허가
- (7) 장사등에관한법률 제23조제1항의 규정에 의한 무연분묘의 개장허가
- (8) 사도법 제4조의 규정에 의한 사도개설의 허가
- (9) 사방사업법 제14조의 규정에 의한 토지의 형질변경 등의 허가, 동법 제20조의 규정에 의한 사방지지정의 해제
- (10) 산지관리법 제14조제15조의 규정에 의한 산지전용허가 및 산지전용신고, 동법 제25조의 규정에 의한 채석허가, 동법 제32조의 규정에 의한 토사채취허가신고 및 산림법 제90조제1항의 규정에 의한 입목벌채 등의 허가신고
- (11) 소하천정비법 제10조의 규정에 의한 소하천공사시행의 허가, 동법 제14조의 규정에 의한 소하천의 점용허가
- (12) 수도법 제36조의 규정에 의한 전용상수도설치 및 동법 제38조의 규정에 의한 전용공업용수도설치의 인가
- (13) 연안관리법 제17조의 규정에 의한 연안정비사업실시계획의 승인
- (14) 체육시설의설치·이용에관한법률 제12조의 규정에 의한 사업계획의 승인
- (15) 초지법 제23조의 규정에 의한 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- (16) 측량법 제25조의 규정에 의한 측량성과사용의 심사
- (17) 하수도법 제13조의 규정에 의한 공공하수도에 관한 공사시행의 허가
- (18) 하천법 제30조의 규정에 의한 하천공사시행의 허가, 동법 제33조의 규정에 의한 하천점용의 허가

2-1-6. 허가처분 및 통지

- (1) 허가권자는 허가신청에 대하여 특별한 사유가 없는 한 15일(심의 또는 협의기간 제외)내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 하며, 허가 또는 불허가처분을 하는 때에는 지체없이 신청인에게 허가증을 교부하거나 불허가처분사유를 서면으로 통지하여야 한다.(법 제57조제2항·제3항)
- (2) 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 다음과 같은 기준에 해당하는 때에는 개발행위를 조건부로 허가할 수 있다.(법 제57조 제4항)

- ① 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 때
- ② 당해 행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 손상될 우려가 있을 때
- ③ 역사적·문화적·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 때
- ④ 조경·재해예방 등 조치가 필요한 때
- ⑤ 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속될 때
- ⑥ 그 밖에 시·군의 정비 및 관리에 필요하다고 인정되는 때

(3) 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이고자 하는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다. 다만, 기반시설부담계획에 따라 기반시설의 설치 또는 부담을 조건으로 하는 경우에는 의견을 듣지 않고 조건을 붙일 수 있다. (영 제54조제2항)

2-1-7. 준공검사(법 제62조)

- (1) 공작물의 설치(건축법 제8조 및 제72조의 규정에 의하여 설치되는 것을 제외), 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 완료한 때에 개발행위준공신청서에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자의 준공검사를 받아야 한다.(법 제62조제1항, 규칙 제11조제2항)
 - ① 준공사진
 - ② 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 지적법 제18조에 의하여 등록전환신청이 수반되는 경우)
 - ③ 2-1-5. 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
- (2) 건설산업기본법시행령 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사완료후 그 사실을 허가권자에게 통보함으로써 준공검사에 갈음한다.(규칙 제11조제1항)
- (3) 허가권자는 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 경우에는 개발행위 준공검사 필증을 신청인에게 교부하여야 한다.(규칙 제11조제3항)
- (4) 준공검사를 받은 때에는 허가권자가 2-1-5.의 규정에 의하여 의제대상 인·허가 등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다.(법 제62조제2항)

제2절 개발행위허가의 이행담보

2-2-1. 허가권자는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경 오염방지·경관·조경 등을 위하여 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 허가신청자에게 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다. (법 제60조제1항, 영 제59조제1항)

- (1) 건축물 건축, 공작물 설치, 토지형질변경 또는 토석채취로서 당해 개발행위로 인하여 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설의 설치가 필요한 경우
- (2) 토지의 굴착으로 인하여 인근의 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근의 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
- (3) 토석의 발파로 인한 낙석·먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 발생할 우려가 있는 경우
- (4) 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
- (5) 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

2-2-2. 국가·지방자치단체·정부투자기관·지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위에 대하여는 2-2-1.의 규정에 의한 이행보증금 예치를 면제한다. (법 제60조제1항)

2-2-3. 이행보증금의 예치금액은 기반시설의 설치, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조경에 필요한 비용의 범위안에서 산정하되, 구체적인 산정방법은 허가권자의 도시계획조례로 정한다. 다만, 도시지역 및 계획관리지역안의 산림안에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 **산지관리법 제38조**의 규정에 의한 복구비용을 포함하여 정한다.(영 제59조제2항)

제3절 개발행위허가의 제한

2-3-1. 건설교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만, (3) 내지 (5)에 해당하는 지역에 대하여는 1회에 한하여 2년 이내의 기간동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다. 이 경우 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.(법 제63조제1항·제2항)

- (1) 녹지지역 또는 계획관리지역으로서 수목의 집단 생육지역, 조수류 등의 집단서식

- 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
- (3) 도시기본계획 또는 도시관리계획이 수립중인 지역으로서 용도지역·지구·구역 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위 허가기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- (4) 지구단위계획구역으로 지정되어 지구단위계획을 수립중인 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정되어 기반시설부담계획을 수립중인 지역

2-3-2. 허가권자는 도시계획시설 부지에 대하여는 당해 도시계획시설이 아닌 건축물 건축·공작물 설치를 허가해서는 아니된다. 다만, 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시계획시설이 결정되어 있고, 그 도시계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위안에서 도시계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 당해 도시계획시설인 건축물 또는 공작물의 상·하부에 건축하거나 설치하는 경우에는 당해 도시계획시설이 아닌 건축물 건축·공작물 설치를 허가할 수 있다.(법 제64조제1항, 영 제61조)

2-3-3. 허가권자는 도시계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시계획시설중 단계별집행계획이 수립되지 않거나 단계별집행계획에서 제1단계집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시계획시설부지에 대하여는 2-3-2.에 불구하고 다음의 개발행위를 허가할 수 있다.(법 제64조제2항)

- (1) 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (2) 도시계획시설 설치에 지장이 없는 공작물 설치와 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (3) 건축물 개축 또는 재축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경(1-5-3.에 해당하는 경우를 제외)

제4절 개발행위허가의 취소

2-4-1. 허가권자는 다음에 해당하는 경우 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.(법 제133조)

- (1) 법·영·규칙이나 처분에 위반한 경우
- (2) 부정한 방법으로 허가를 받은 경우
- (3) 사정의 변경으로 인하여 개발행위의 계속적인 시행이 현저히 공익을 해할 우려가 있다고 인정되는 경우

제3장 개발행위허가기준

제1절 분야별 검토사항(영 별표1)

3-1-1. 공통분야

- (1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것
- (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형 보전의 필요가 없을 것
- (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

3-1-2. 도시관리계획

- (1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- (2) 개발행위허가 제한지역에 해당되지 아니할 것

3-1-3. 도시계획사업

- (1) 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(2-3-2.의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외)
- (2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

3-1-4. 주변지역과의 관계

- (1) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것
- (2) 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것. 다만, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하며 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것

3-1-5. 기반시설

- (1) 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- (2) 인근도로와 연결되는 너비 4m 이상의 도로를 확보하여야 하며, 대지와 도로의 관계는 건축법에 적합할 것. 다만, 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의

동 또는 읍의지역(동 또는 읍에 속하는 섬의 경우에는 그 인구가 500인 이상인 경우에 한한다)외의 지역에서 건축물의 건축 및 이에 수반되는 토지형질변경을 하는 경우를 제외하며, 건축법 제36조의 규정에 의한 건축선에 적합하게 건축물의 건축 및 이에 수반되는 토지형질변경을 하는 경우와 건축법시행령 제3조의3의 규정에 해당하는 경우에는 너비 4m 이상의 도로확보 요건을 적용하지 아니한다.

3-1-6. 그 밖의 사항

- (1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것
- (2) 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 즉목의 별채가 수반되지 아니할 것
- (3) 허가권자는 제3장 및 제4장의 개발행위허가기준을 적용함에 있어 지역특성을 감안하여 지방도시계획위원회의 자문을 거쳐 높이·거리·배치·범위 등에 관한 구체적인 기준을 정할 수 있다.
- (4) 비도시지역의 경관관리를 위하여 허가권자는 제3장 및 제4장의 개발행위허가기준에 추가하여 별표 1 경관관리기준을 참고할 수 있다.
- (5) 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 영에서 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의한다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.

제2절 개발행위허가의 규모

3-2-1. 개발행위허가의 규모

- (1) 토지의 형질변경을 하는 경우 다음의 면적 이상으로 개발할 수 없다. 관리지역·농림지역에 대하여는 아래의 ② 및 ③의 면적 범위내에서 도시계획조례로 면적을 따로 정할 수 있다.(영 제55조제1항)
 - ① 도시지역
 - 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터
 - 공업지역 : 3만제곱미터
 - 보전녹지지역 : 5천제곱미터
 - ② 관리지역 : 3만제곱미터
 - ③ 농림지역 : 3만제곱미터
 - ④ 자연환경보전지역 : 5천제곱미터

- (2) (1)의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다.(영 제55조제2항)
- (3) 다음에 해당하는 경우에는 (1)의 면적제한을 적용하지 아니한다.(영 제55조제3항)
- ① 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우
 - ② 당해 개발행위가 농어촌정비법 제2조제2호의 규정에 의한 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
 - ③ 도시지역외의 지역에서 초지조성·영림, 골재 및 토석채취 또는 채광을 위한 경우
 - ④ 폐염전을 어업허가및신고등에관한규칙 제3조제4항제1호 및 동항제2호의 규정에 의한 수조식육상양식어업 및 축제식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
 - ⑤ 관리지역에서 '93. 12. 31. 이전에 설치된 공장의 증설로서 국토의계획및이용에관한법률시행규칙(이하 "규칙"이라 한다) 제10조제2호의 규정에 해당하는 경우
- (4) 도시계획사업이나 도시계획사업을 의제하는 사업은 개발행위허가대상에서 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니한다.
- (5) 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니한다.
- (6) 무상귀속되는 공공시설은 개발행위 면적에서 제외한다.

3-2-2. 연접개발의 제한

- (1) 3-2-1.의 (1) 및 (2)의 규정을 적용함에 있어 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역안에서 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우에는 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 산정한다. 다만, 다음의 요건에 해당하는 경우에는 연접개발로 보지 아니한다.(영 제55조제4항)

① 다음의 요건을 모두 갖춘 경우. 다만, 허가권자는 지역 여건상 다음의 요건을 적용하는 것이 불합리하다고 인정하는 경우에는 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 요건을 완화할 수 있다.

가. 개발행위허가의 대상인 토지가 개발행위가 완료되었거나 개발행위허가 등에 의하여 개발행위가 진행중이거나 예정된 다른 토지와 고속국도·일반국도 또는 너비 20미터 이상의 도로·하천·공원 등 지형지물(개발행위허가 신청자가 설치하는 것을 포함한다.)에 의하여 분리될 것.

나. 개발행위허가의 대상인 토지의 진입도로가 너비 8미터 이상이고 주간선도로 또는 도로법 제11조의 규정에 의한 도로(고속국도를 제외한다)에 직접 연결될 것

② 개발행위허가의 대상인 토지가 자연취락지구개발진흥지구 또는 위락지구안에 위치한 경우

③ 개발행위허가의 대상인 토지에 제1종근린생활시설 또는 주택(주택법 제16조의 규정에 의한 사업승인을 받아야 하는 주택을 제외)을 건축하고자 하는 경우. 다만, 3-2-1(1)에 규정된 용도지역별 개발행위허가 제한 규모를 초과하는 경우 개발행위허가 조건에 용도변경을 제한하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.

(2) 주거·상업·공업지역에서는 연접개발을 적용하지 않으므로, 이들 지역에서는 개별적인 개발행위에 대하여 개발행위 허가규모 이상인지 여부만을 판단한다.

(3) 연접개발은 사업주체나 사업시기를 달리하는 경우에도 적용되며, 단순히 물리적으로 연접되어 있지 않더라도 기존 부지와 관계에 있어서 설치하고자 하는 시설의 종류, 토지이용상 일단의 부지로 볼 수 있는지 여부, 지형적 여건 등을 허가권자가 종합적으로 판단하여 결정한다.

제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치

3-3-1. 주변지역 자연환경 및 경관 보호

(1) 산지·구릉지에는 스카이라인을 보호하기 위하여 해당지역의 경사도, 수목의 상태, 경관 등을 종합적으로 고려하여 건축계획을 수립하였는지를 검토한다.

(2) 산지·구릉지 등의 경사지에서는 지표면으로부터 일정높이 이상의 지역에는 건축행위를 제한할 수 있다.

- (3) 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등에 대하여는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 제한할 수 있다. 다만, 지구단위계획 등을 통한 경관계획을 수립하여 문제가 없다고 판단되는 경우에는 이를 허용할 수 있다

3-3-2. 주변지형과의 조화

- (1) 산자구릉지에는 가급적 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하도록 한다.
- (2) 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 가급적 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.
- (3) 2 이상의 건물을 배치할 경우에는 건물상호간에 양호한 조망이 확보되도록 한다.
- (4) 산자구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.

3-3-3. 건축물 주변 녹지훼손 저감방안 수립

녹지지역 및 비도시지역의 경우 건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 확보되도록 한다. 특히 도로에 접하는 부위는 콘크리트 옹벽이나 조경석보다는 가급적 인접지역과 어울리는 재료로 사면처리를 하여, 개발행위로 인하여 녹지의 연속성이 단절되지 않도록 한다.

3-3-4. 진입도로 개설로 인한 주변 교통소통 장애 방지

- (1) 진입도로가 미개설된 지역에 개발행위를 하고자 하는 경우에는 주변 간선도로의 교통소통에 문제가 발생되지 않도록 한다.
- (2) 진입도로의 개설은 집산도로·국지도로 등 교통량이 적은 도로에서 접속하도록 한다. 다만, 교통영향을 저감하기 위하여 부가차선 등을 확보한 경우에는 예외로 한다.

3-3-5. 양호한 하천경관 등의 보호

녹지지역 및 비도시지역에서 개발행위로 인한 하천경관 보호와 오염방지를 위하여 하천경계부에서 일정폭을 정하여 개발을 제한할 수 있으며, 하천폭으로부터 후퇴된

녹지공간에는 수목을 식재하도록 한다. 또한 인접도로변에서 하천경관을 보호하기 위하여 건물을 인접도로변으로부터 일정폭 후퇴하여 배치하도록 한다.

3-3-6. 우수의 지하투수율 제고를 위한 녹지공간 확보

- (1) 녹지지역 및 비도시지역에서는 건축물의 건축 또는 도로건설로 인하여 빗물이 지하로 스며들 수 있는 토지면적이 작아짐에 따라 발생할 수 있는 지하수 감소를 고려한다.
- (2) 개발행위로 인한 빗물의 지하 투수량 감소를 방지하기 위하여 개발행위가 이루어지지 않는 공간은 가급적 자연지반 등으로 조성하도록 하여 빗물의 지하 투수율을 높일 수 있도록 한다.

3-3-7. 기반시설의 적정성

- (1) 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- (2) 관리지역안에서 집단적으로 주택을 건축하고자 하는 경우에는 초등학교의 통학권을 고려하여야 한다.

3-3-8. 환경오염의 방지

공업지역·산업형 제2종지구단위계획구역을 제외한 지역에서는 다음에 해당하는 시설을 원칙적으로는 허용하지 아니한다.

- (1) 대기환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 것
- (2) 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 8의 규정에 의한 1종사업장 내지 3종사업장에 해당하는 것
- (3) 수질환경보전법 제2조제3호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하는 것
- (4) 수질환경보전법 제2조제5호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표 1의 규정에 의한 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
- (5) 폐기물관리법 제2조제4호의 규정에 의한 지정폐기물을 배출하는 것

제4절 토지의 형질변경

3-4-1. 산림훼손 방지

- (1) 해당지역의 경사도, 수목의 상태, 경관 등을 종합적으로 고려하여 토지형질변경 계획을 수립하였는지를 검토한다.
- (2) 산지·구릉지의 경사지에서는 지표면으로부터 일정높이 이상의 지역에는 토지형질 변경 행위를 제한할 수 있다.
- (3) 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등은 토지형질변경을 제한할 수 있다. 다만, 지구단위계획 등을 통한 경관계획을 수립하여 문제가 없다고 판단되는 경우에는 이를 허용할 수 있다.

3-4-2. 주변 자연경관과 조화된 절·성토면 처리

- (1) 녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 현격하게 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 가급적 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.
- (2) 법면의 높이가 지나치게 큰 대법면이 발생되지 않도록 단을 조성하여 건물을 배치하도록 하며, 외부에서 법면의 식별이 잘되지 않도록 사면을 처리한다.
- (3) 법면은 산사태 및 집중강우시 붕괴 등의 위험이 발생되지 않도록 충분한 안전조치를 취하도록 한다.

3-4-3. 도로 개설로 인한 녹지훼손 방지

- (1) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되고 있는지를 검토한다.
- (2) 녹지지역 및 비도시지역에서는 기존 취락이 훼손되지 않도록 도로를 설치하고, 터널이나 교각 등을 이용하여 동식물의 생태 연결축이 단절되지 않도록 한다.

3-4-4. 안전조치

- (1) 토지형질변경에 수반되는 절·성토에 의한 비탈면 또는 절개면과 형질변경의

대상인 토지가 연약지반인 경우 특히 안전에 주의한다.

- (2) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·솟아오름에 관한 시험결과 및 흙바꾸기·다지기·배수 등의 개량방법을 개발행위허가 신청시 첨부하도록 한다.
- (3) 허가권자는 토지형질변경에 따라 발생하는 법면(옹벽을 포함한다)의 최대높이를 정할 수 있으며, 안전을 위하여 일정높이마다 소단을 조성하도록 한다.
- (4) 토지형질변경에 수반되는 절·성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축을 설치할 경우에는 관련법령 및 도시계획조례에서 정하는 안전조치를 하도록 한다.

제5절 토석채취

3-5-1. 환경오염 및 생태계 파괴 방지

- (1) 토석채취로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염이나 소음진동·분진 등에 의한 환경오염 등의 문제가 발생되는지를 검토한다.
- (2) 토석채취를 위한 개발행위허가 신청시 허가대상구역에 대한 동식물 조사결과를 제출하도록 할 수 있다.
- (3) 토석채취를 위한 개발행위가 기존 생태계에 영향을 미칠 수 있는지를 검토한다.
- (4) 특히 동물의 이동통로에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 경우에는 동물의 이동통로 등을 확보하도록 한다.

3-5-2. 위해방지

- (1) 산림·구릉지에 토석채취를 허가하고자 하는 경우에는 홍수 등으로 인한 토사유실, 산사태 등의 발생가능성에 대하여 검토한다.
- (2) 위해발생이 예상될 경우에는 위해의 방지를 위한 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조치를 하도록 한다.

- (3) 지하자원 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시계획조례가 정하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6절 토지분할

3-6-1. 용도지역 상향 등을 위한 토지분할 방지

2 이상의 용도지역이 인접하고 있는 경우, 용도지역 상향을 목적으로 행위제한이 강한 지역의 토지를 분할하는 행위를 제한할 수 있다.

3-6-2. 분할제한면적 이상으로의 토지분할

녹지지역안에서 관계 법령에 의한 허가인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적 이상으로서 도시계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할하여야 한다.

3-6-3. 분할제한면적 미만으로의 토지분할

건축법 제49조제1항의 규정에 의한 분할제한면적(이하 “분할제한면적”이라 함) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 기준에 해당하여야 한다.

- (1) 녹지지역안에서 기존 묘지의 분할
- (2) 사설도로를 개설하기 위한 분할(사도법에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외)
- (3) 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할
- (4) 국·공유의 잡종재산중 매각·교환 또는 양여하고자 하는 부분의 분할
- (5) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당하여야

한다. 이 경우 허가신청인은 분할후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.

- ① 분할후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것
- ② 분할 전후의 토지 면적에 증감이 없을 것
- ③ 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것

3-6-4. 주변 토지이용 및 도로조건과의 조화

- (1) 건축물을 건축하기 위하여 토지를 분할하는 경우 주변 토지이용 및 도로조건을 종합적으로 검토하여 주변지역과 현저한 부조화를 이룰 수 있는 과소·과대 필지가 되지 않도록 한다.
- (2) 너비 5미터 이하로의 토지분할은 주변토지의 이용 현황과 분할되는 토지의 용도 등을 감안하여 토지의 합리적인 이용을 저해하지 않는 범위에서 허용한다.

제7절 물건적치

3-7-1. 위해방지

- (1) 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생가능성이 있는지를 검토한다.
- (2) 자연재해 발생시 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치를 취하도록 한다.
- (3) 보행이나 차량의 소통이 많은 도로와 인접하고 있는 지역에 물건적치를 하고자 하는 경우에는 적치물과 보행로와의 적정거리 확보등 충분한 안전조치를 취하고 있는지를 검토한다.

3-7-2. 주변지역의 오염방지

- (1) 홍수 등 자연재해 발생시 적치물의 유실로 인한 주변지역의 환경오염 등이 발생할 우려가 있는지를 검토한다.

(2) 물건적치로 악취, 토질 및 수질오염 등의 피해가 발생되는지 검토한다.

3-7-3. 경관훼손 방지

(1) 적치물이 주변경관에 영향을 미칠 수 있는지를 검토한다.

(2) 적치를 위한 허가신청대상지가 특히 문화재 등의 경관상 주요한 시설물에 영향을 미치지 않도록 한다.

(3) 적치물이 경관의 훼손의 우려가 있는 경우 도로 등 주변지역에서 볼 수 없도록 차폐하여야 한다.

(4) 주요한 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우에는 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간을 조성하도록 할 수 있다.

제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준

비도시지역에서 숙박시설·음식점·창고·공장 및 전기공급설비 등의 시설에 대하여는 제3장에서 제시된 개발행위허가기준에 추가하여 제4장의 기준을 적용한다. 허가권자는 영 별표 20 및 27에 의하여 계획관리지역 및 관리지역안에서 휴게음식점 등을 설치할 수 있는 지역을 정할 수 있다.

제1절 숙박시설, 음식점

4-1-1. 하수처리시설 미설치 지역에는 숙박시설 및 음식점의 입지를 원칙적으로 제한한다. 다만, 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

4-1-2. 건물의 형태 및 색채, 간판 및 광고물의 설치에 관한 사항은 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다.

제2절 창고

4-2-1. 도로변에 규모가 큰 건물의 입지와 주변과 조화되지 않는 지붕 색채로 인하여 경관이 훼손되는지 여부를 검토한다.

4-2-2. 저장물의 부패와 훼손으로 인한 토양 및 수질오염, 위험물의 저장 등으로 인한 안전문제 등의 발생가능 여부를 검토하고, 창고시설의 설치는 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없는 지역에 허용한다.

4-2-3. 창고시설은 도로변에서 이격하여 시각적 차폐가 최소화되도록 하고, 도로변에서 창고시설이 쉽게 인지되지 않도록 창고시설 주변에 수목을 식재하도록 한다.

4-2-4. 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목 및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

제3절 공장

- 4-3-1. 토양 및 수질오염을 예방하기 위하여 공장은 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없고 하수처리시설이 설치된 지역에 허용한다.
- 4-3-2. 공장은 도로변에서 시각적 차폐가 최소화되도록 하며, 대지경계부에는 공장시설로 인한 환경오염을 방지하기 위하여 일정폭 이상의 완충녹지를 설치하도록 할 수 있다.
- 4-3-3. 지붕 및 외벽의 색채에 대한 별도의 기준을 마련하고자 하는 경우에는 도시계획 위원회의 자문을 받아 허가권자가 정할 수 있다. 별도의 기준이 없는 경우에는 가능한 원색은 피하고 주변의 수목 및 토양과 조화될 수 있는 저채도의 색채를 사용한다.

제4절 전기공급설비

4-4-1. 이 절에서 “전기공급설비”라 함은 전기사업법 제2조제15호의 규정에 의한 전기 사업용전기설비중 다음 각호의 시설을 말한다.

- (1) 발전시설
- (2) 변전시설(옥내에 설치하는 것을 제외한다)
- (3) 고압선(지상에 설치하는 15만4천볼트 이상의 것에 한한다)
- (4) 배전사업소(배전설비와 연결된 기계 및 기구가 설치된 것에 한한다)

4-4-2. 전기공급설비의 입지기준은 다음과 같다.

- (1) 발전시설
 - ① 항만이나 철도수송이 편리하고 연료를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
 - ② 임해지역 등 발전용수를 확보하기 쉬운 곳에 설치할 것
 - ③ 습한 저지대나 조수(潮水)·과도 등에 의한 침수의 우려가 없는 곳에 설치할 것
 - ④ 바람안개 등으로 인한 피해를 유발하지 아니하도록 온도·기압·풍향 및 인근의 토지이용현황을 고려할 것
 - ⑤ 수요가 많은 지역에 가까우며, 접근하기 쉽고 공급체계가 편리한 곳에 설치

- ⑥ 할 것
장래에 있어서 증가하는 전력수요에 대비하여 시설의 확충이 가능하도록 할 것

(2) 변전시설

- ① 송전선로와 쉽게 연결되고 중량물의 반입 및 반출이 가능한 곳에 설치할 것
- ② 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치할 것

(3) 고압선

- ① 외곽간선은 도시 외곽의 공지에 설치할 것
- ② 내부진입간선은 사고 등으로 인한 재해를 방지할 수 있도록 공지 또는 저밀도지역에 설치하되, 인근의 토지이용현황을 고려할 것

(4) 배전사업소

변전소와 쉽게 연결되고, 수요지역의 중심부에 가까운 곳에 설치할 것

4-4-3. 전기공급설비의 구조 및 설치에 관하여는 전기사업법이 정하는 바에 의한다.

제5장 행정사항

5-1-1. 이 지침은 2003년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙

이 개정 지침은 2004년 6월 15일부터 시행한다.

【별표 1】

비도시지역 경관관리기준(3-1-6.(4)관련)

1. 이 기준은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 주민, 민간개발사업자 등이 관리지역 등 비도시지역에서 주택·공장·음식점·숙박시설·도로·철탑 등 각종 건축물 또는 구조물을 설치하거나 관련 개발사업을 시행함에 있어 자연경관 및 농촌경관, 역사문화경관 등을 최대한 보호하고, 토지이용이 이들 경관과 조화를 이룰 수 있도록 하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

2. 적용범위

2-1. 허가권자는 다음의 개발사업을 허가·승인·인가 또는 신고접수(이하 “인·허가”라 한다)함에 있어서는 사업시행자가 당해 사업계획수립시 이 기준에서 정한 경관관리 기준을 반영하도록 유도하여야 한다.

(1) 건축법에 의한 건축허가 또는 건축신고

(2) 주택건설촉진법 등에 의한 주택건설사업 승인

(3) 공업배치및공장설립에관한법률 등 관계 법령에 의한 공장설립승인

(4) 건축물이나 공작물 등의 시설설치를 위한 개발행위허가

(5) 관광진흥법 등의 규정에 의한 관광단지 또는 관광시설의 개발허가

(6) 체육시설의설치·이용에관한법률에 의한 골프장·스키장 등의 설치를 위한 사업허가

(7) 유통단지개발촉진법 및 유통산업발전법에 의한 유통단지 또는 유통시설의 설치허가 등

(8) 그 밖에 문화시설 설치, 도로·철도 건설, 송전·통신탑 설치등 건축물이나 공작물의 설치를 수반하는 사업의 인·허가

2-2. 허가권자는 이 기준을 참고하여 다음의 내용 등을 포함하여 지역실정에 맞는 자체 지침을 마련하여 운용할 수 있다.

(1) 경관관리 대상지역 설정 및 지역별 관리방안

- (2) 지역별 특성제고 및 조망 유지
- (3) 건축물의 형태, 외관 디자인 등
- (4) 경관 관련 작성기준 및 운용방안

3. 허가권자와 사업시행자가 경관보호를 위하여 준수하여야 할 기본원칙은 다음과 같다.

- (1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하여야 한다.
- (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토되어야 한다.
- (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다.
- (4) 동일 도·시·군내 지역 또는 2 이상의 도·시·군에 걸치는 광역지역의 골격을 형성하는 하천·도로·해변·녹지 등 경관축을 보호함으로써 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 하여야 한다.
- (5) 건축물 설치, 공작물 구축 등 토지이용 및 개발의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 하여야 한다. 특히, 주요 도로에서 바라보는 자연경관의 보호를 위하여 산지에서의 도로개설, 개간 등의 경우에는 수목식재에 의한 차단막 형성 등의 조치를 취하여야 한다.
- (6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진되어야 한다.
- (7) 지역별 경관관리 세부지침 수립시에는 주민 등 관계자들의 적극적인 참여를 유도 하여야 한다.

4. 허가권자는 이 지침에 의한 경관관리기준을 적용함에 있어서는 다음 각 지역을 우선 대상으로 하여야 한다.

- (1) 문화재보호구역과 고분, 사찰, 사적지, 한옥, 문중묘역 등 주요 문화재나 전통적 건조물이 위치하고 있는 지역

- (2) 수목, 암석, 독특한 형태의 지형, 해안, 수변등 자연경관이 수려하여 보호가치가 있는 지역
- (3) 민요·전통공예 등 문화적 가치가 있는 유·무형의 자원이 전승되는 지역으로서 이들 자원과 연계하여 경관형성이 필요한 지역
- (4) 의식주, 생업, 신앙, 연중행사, 보호수 등 역사적 상징물 등에 관한 풍속과 관습이 유래되는 지역으로서 이와 연계하여 경관형성이 필요한 지역
- (5) 도시기본계획에서 공원으로 구상된 지역
- (6) 상수원보호구역 또는 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 등에 의한 수변구역
- (7) 지역주민·관광객 등이 자주 방문하는 명소이거나 지역의 랜드마크(상징공간)로서 기능하는 지역과 그 주변지역
- (8) 2 이상의 시군에 걸쳐 형성된 보호가치가 있는 시도 경관자원
- (9) 그 밖에 지역의 특성과 전통을 표현하기 위하여 특별히 경관관리가 필요하다고 허가권자가 인정하는 지역

5. 경관관리를 위하여 고려되어야 할 기본요소는 다음과 같다.

- (1) 높 이
건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.
- (2) 스카이라인
주변산세나 지평선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공 건조물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도하여야 한다.
- (3) 형 태
건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.

(4) 위 치

건축물이나 구조물 등의 설치는 가급적 경관이 수려한 지역과 외부노출이 두드러져 경관유지가 어려운 지역은 최대한 회피하도록 하고, 불가피한 경우 높이와 형태·색채 등을 조절하여 경관훼손을 최소화하여야 한다.

(5) 색 채

건축물이나 구조물의 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.

(6) 용적률

건축물의 용적률은 관계 법령이 정하는 범위내에서 주변지역의 기반시설용량과 환경용량을 고려하여 적절히 제한하여야 한다.

(7) 기 타

경관형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적지나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.

6. 각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향은 다음과 같다.

6-1. 단독 또는 일단의 건축물(이하 “건축물등”이라 한다)

6-1-1. 산림·구릉지를 활용한 건축물등

- (1) 과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 경사지를 활용하여 단지를 배치하고 다양한 건축형태를 개발하여야 한다.
- (2) 건축물 주변에는 녹화를 통하여 녹지의 연속성이 훼손되지 않도록 하되, 기존의 녹지는 최대한 보전하여야 하며, 도로에 접하는 옹벽 등 구조물 전면에는 녹지대를 설치하거나 가로수를 식재하여 녹지의 연속성을 확보하여야 한다.
- (3) 경사지의 소규모 주택단지 건설시에는 산지·구릉지의 스카이라인을 보호하고, 계단형 주택 등을 혼합배치하여 녹지훼손과 절·성토를 최소화하여야 한다.
- (4) 산림축의 보호와 연결을 통하여 자연생태계를 보전하여야 한다.
- (5) 산능선 주변지역에 대한 개발과 경관저해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.

6-1-2. 하천·호수주변의 건축물등

- (1) 하천 생태계 기능유지를 위하여 자연적인 하천형태를 보전할 수 있도록 노력하고, 물의 흐름을 고려하여 하천변에 자생하는 수목류 및 갈대군락등의 보전이 이루어 지도록 하여야 한다.
- (2) 하천변 등에 건축물이 들어서는 경우 이들 건축물에 의하여 수변공간이 사유화되는 것을 방지하고, 하천변 등에 설치되는 옥외광고물 등은 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.
- (3) 하천변 등의 건축물 배치는 획일성을 지양하고, 수변경관과 조화되도록 건축물 형태 및 색채의 변화를 도모하여야 한다.
- (4) 경관의 증진을 위하여 완충지역을 지정·설치할 필요가 있으며, 인위적인 친수공간을 마련하는 경우에는 하천경관 및 생태적 기능을 최대한 고려하여야 한다.
- (5) 하천·호수 주변의 경관을 해칠 수 있는 높은 구조물이 들어서는 것을 방지하기 위하여 하천·호수경관지역을 설정하여 건축법 등이 정하는 규정에 따라 건축 등을 제한할 수 있다.

6-1-3. 해안에 건설되는 건축물등

- (1) 해안에 건축물, 위락단지 등을 조성하는 경우에는 형태, 색채 등이 주변의 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.
- (2) 해안도로로부터 해안까지의 토지에는 최대한 건축물 등의 건설을 억제하여 자연상태를 보전하고 해안 내륙과 해역으로부터 조망되는 해안의 경관을 보호하도록 하여야 한다.
- (3) 자연적인 해안선, 백사장, 모래언덕을 유지하고 해안선 변형을 유발하는 구조물 등의 설치에 제한하여야 한다.
- (4) 공유수면 매립은 최소화하되, 매립지의 경우 공해를 유발하는 공장건축을 제한하고 관광업, 수산업 및 무공해산업과 관련된 시설 등이 위치하도록 하여야 한다.
- (5) 항만건설, 해안매립시에는 경관훼손을 최소화하고 갯벌은 최대한 보전하도록 하여야

한다.

6-1-4. 농촌지역에 건설되는 건축물등

- (1) 농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.
- (2) 농촌지역에 분산되어 있는 농가는 최대한 단지화하여 다양한 편익시설을 배치하도록 하고, 단지계획 수립시에는 지붕형태와 색채 등을 조화시켜 전원적인 농촌풍경을 살려야 한다.
- (3) 가로변의 음식점·숙박시설·소매점 등 상업시설의 높이·외관·색채·광고물 등은 주변 농촌마을의 경관을 저해하지 않도록 설계되어야 한다.
- (4) 농어촌정비법상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.
- (5) 농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변지역의 경작지 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 사계절의 경관변화를 고려하여야 한다.

6-1-5. 산업시설용지에 건설되는 건축물등

- (1) 산업시설용지 등과 배후주거지 사이에는 충분한 완충녹지를 배치하여 산업시설용지 및 배후주거지의 쾌적성을 제고하고, 외관이 주변에 노출되지 않도록 최대한 노력하여야 한다.
- (2) 공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.

6-1-6. 도로변 등 기타 지역에 건설되는 건축물은 주변 취락 및 자연경관과 조화되도록 그 형태와 색채 등을 선택하여야 한다.

6-2. 송전탑·도로·철도 등 구조물

- (1) 각종 구조물의 설치는 산의 정상이나 능선, 경관상 가치있고 시선이 집중되는

지역을 피하고 형태·색채 등이 주변과 조화되도록 하여야 한다.

- (2) 송전탑 등은 그들이 지는 취락지역의 북사면이나 토지이용 또는 식생의 경계부에 위치시킴으로써 눈에 잘 띄지 않게 하여 주변경관을 보호하여야 한다.
- (3) 첩탑이 주변배경과 잘 어우러지도록 형태와 색채의 명도·채도를 선택하여야 한다.
(예) 지형배경시 진한색, 하늘배경시 밝은색
- (4) 도로 및 철도 건설시 수목·기암괴석 등 특징적인 경관요소는 최대한 보전하도록 하고, 주변의 자연경관과 일체감을 줄 수 있도록 고려하여야 하며, 주변지형여건을 고려하여 동물이동통로 등을 충분히 확보하고 산림의 스카이라인을 보호하여야 한다.
- (5) 도로시설물 및 교량 설치시에는 주변경관을 고려하여 형식을 선택하고, 터널입구인 갭문은 주변의 지형이나 경관과 위화감이 생기지 않도록 하여야 한다.
- (6) 도로변에는 녹지축을 최대한 형성하고, 도로의 굴곡에 따라 펼쳐지는 다양한 경관을 적극 활용하며, 도로를 따라 보이는 경관에 인공구조물이 자연스럽게 주변경관과 어우러질 수 있도록 그 형태·색채·재질·규모 등을 유도하여야 한다.
- (7) 농촌지역에 도로를 건설하는 경우에는 자연마을의 전원적 풍경 등 농촌경관이 단절되지 않도록 하여야 한다. 다만, 지역여건상 단절이 불가피한 경우 도로변 조경계획을 수립하여 반영하여야 한다.
- (8) 송전탑 또는 도로 등이 산지를 횡단하여 건설되는 경우, 사업 인·허가권자는 사전에 도·시·군 경관 관련부서와 협의하도록 하여야 한다.

6-3. 공공용 시설

- (1) 기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.
- (2) 관공서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 담장제거, 마당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체형성의 공간이 되도록 하여야 한다.
- (3) 공공용 시설 등 지표물 및 조망점 개발시에는 지역주민들에게 위치감이나 방향감을

제공하여 지역에 대한 이미지가 강조될 수 있도록 조형물 설치등 상징적 요소를 가미하여야 한다.

6-4. 역사·문화경관

- (1) 주요 역사문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하여 역사·문화경관으로부터 보이는 조망권내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한하여야 한다. 특히 역사적 집단건조물 주변의 경관관리를 위하여 필요한 경우 조속히 도시지역으로 편입하여 지구단위계획을 수립하는 등 필요한 조치를 취하여야 한다.
- (2) 역사·문화적 경관을 주변으로부터 조망하기 쉽게 도로 등을 통한 조망회랑 (Visual Corridor) 설치나 야간조명을 통한 경관조성기법 등의 활용이 필요하다.
- (3) 역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판, 재료 등은 당해 역사·문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다.