

개발행위허가운영지침

- 제정 국토해양부 훈령 제424호 2009. 8. 24.
- 개정 국토해양부 훈령 제604호 2010. 6. 30.
- 개정 국토해양부 훈령 제636호 2010. 10. 1.
- 개정 국토해양부 훈령 제875호 2012. 8. 22.
- 개정 국토교통부 훈령 제217호 2013. 5. 16.
- 개정 국토교통부 훈령 제315호 2013. 12. 23.
- 개정 국토교통부 훈령 제389호 2014. 6. 27.

2014. 6.

국 토 교 통 부

- 목 차 -

제1장 총칙	1
제1절 지침의 목적	1
제2절 개발행위허가의 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	11
제3절 개발행위허가의 제한	11
제4절 도시·군계획시설부지에서의 개발행위	12
제5절 개발행위허가의 취소	13
제3장 개발행위허가기준	14
제1절 개발행위허가의 규모	14
제2절 분야별 검토사항	16
제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치	18
제4절 토지의 형질변경	20
제5절 토석채취	21
제6절 토지분할	22
제7절 물건적치	24
제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준	25
제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리	26
제1절 운영원칙	26
제2절 도서작성 기준	26
제3절 개발행위허가 이력관리	27
부칙	28
【별표 1】 개발행위허가 도서작성기준[2-1-2.(1) 관련]	30
【별표 2】 개발행위허가 관리대장	32
【별표 3】 경관 체크리스트[2-1-3.(2) 관련]	33
【별표 4】 비도시지역 경관관리기준[3-2-6.(4) 관련]	36
【별표 5】 위해방지 체크리스트[2-1-3.(2) 관련]	40

제1장 총 칙

제1절 개발행위허가지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제56조제4항에 따라 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 제시하여 개발행위허가제의 원활한 운영을 도모함을 목적으로 한다.

제2절 개발행위허가의 의의 및 운영원칙

1-2-1. 개발행위허가제는 개발과 보전이 조화되게 유도하여 국토관리의 지속가능성을 제고시키고, 토지에 대한 정당한 재산권 행사를 보장하여 토지의 경제적 이용과 환경적 보전의 조화를 도모하며, 계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 경관 및 환경과의 조화 등을 고려하여 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하고 국토의 계획적 관리를 도모하는 제도이다.

1-2-2. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 “허가권자”라 한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위안에서 도시·군계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있다.

1-2-3. 이 지침은 개발행위허가를 함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로서 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 지역실정 또는 당해 구역여건 등으로 인하여 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 매우 불합리한 경우에는 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다. 이 경우에도 법령에서 정한 기준에 대하여는 그러하지 아니하다.

제3절 법적근거

1-3-1 법 제58조제3항

제58조(개발행위허가의 기준)

- ③ 개발행위허가 기준은 다음의 특성, 지역의 개발사항, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 개발행위허가 기준을 차등화 한다.
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: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역

3. 보전 용도: 법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 생산녹지지역, 보전녹지지역

1-3-2 영 제56조제4항

제56조(개발행위허가의 기준)

- ① 법 제58조제3항의 규정에 의한 개발행위허가의 기준은 별표 1의2와 같다.
- ② 국토교통부장관은 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」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축
- ② 공작물의 설치 : 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 제외)의 설치

(2) 토지의 형질변경(경작을 위한 토지의 형질변경 제외)

절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립. 다만, 경작을 위한 토지의 형질변경의 범위와 이에 대한 허가에 관한 사항은 다음 각 항과 같다.

- ① 경작을 위한 토지형질변경이란 조성이 완료된 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니한 경우를 말한다.
- ㉠ 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우
- ㉡ 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우
- ㉢ 지목의 변경을 수반하는 경우(전·답·과 상호간의 변경은 제외)
- ② ①에서 정한 규정을 충족하는 경우에도 2m 이상의 성토나 절토를 하고자 하는 때에는 농지조성 행위로 보아 허가대상에 포함하고, 경작을 위한 형질변경을 함에 있어 옹벽의 설치(1-5-4(2)에 해당하는 경미한 행위는 제외)가 수반되는 경우에도 개발행위 허가를 받아야 한다.

(3) 토석채취

흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위(토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제외)

(4) 다음 각 항의 어느 하나에 해당하는 토지분할(「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외)

- ① 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할
- ② 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할(관계 법령에 의한 허가·인가를 받은 경우도 포함)
- 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 토석채취 중 도시지역 및 계획관리지역안의 산림에서의 임도의 설치와 사방사업에 관하여는 각각 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질변경(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당) 및 토석채취에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.(법 제56조제3항). 이 경우 농업·임업·어업의 범위는 다음 각 호의 경우를 말한다.

- ① 농업·어업의 범위는 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 의한 농업 및 어업
- ② 임업의 범위는 「임업 및 산촌진흥 촉진에 관한 법률」 제2조 제1호에 의한 임업
- ③ 그 밖에 관계법령에 따라 농업·임업·어업으로 분류하는 시설

제5절 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위 (법 제56조제4항)

1-5-1 도시·군계획사업에 의한 개발행위. 이 경우 택지개발사업·산업단지개발사업 등 도시·군계획사업을 의제하는 개발행위도 개발행위허가에서 제외한다.

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

1-5-3 「건축법」에 의하여 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에

필요한 범위안에서의 토지의 형질변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설부지인 경우에 한함)

1-5-4 다음의 경미한 행위. 다만, 그 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.(영 제53조)

(1) 건축물의 건축

「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물의 허가 또는 같은 조 제2항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

(2) 공작물의 설치

- ① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 25제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150 세제곱미터 이하, 수평투영면적이 75제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)
- ③ 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외)의 설치

(3) 토지의 형질변경

- ① 높이 50센티미터 이내 또는 깊이 50센티미터 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외 하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역외의 지역에서는 지목변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함)
- ② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 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 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외한다). 이 경우 조성이 완료된 기존 대지란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지로서 도로·상하수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위가 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지를 의미한다. 다만, 영 제57조제2항에 따라 용도변경을 하지 아니하도록 조건을 붙인 건축물이 건축된 대지(건축물이 멸실된 대지를 포함한다)에 다른 용도의 건축물(영 제57조 제1항제1의2호 다목부터 마목에 따라 건축할 수 있는 건축물은 제외한다)을 건축하고자 할 경우에는 기존 대지로 보지 아니한다.

가. 도시개발사업·택지개발사업 등 관계 법률에 의하여 조성된 대지

나. 지목이 대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지인 대지

다. 관계 법률에 따라 적법하게 건축된 건축물이 있는 대지(건축물이 멸실된 경우를 포함)
다만, 축사 등 농지전용허가를 받지 아니하고 건축된 건축물은 제외

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 25제곱미
터 이하인 토지에서의 부피 500세제곱미터 이하의 토석채취

(5) 토지분할

① 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할

② 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할

③ 행정재산중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한
분할

④ 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할

⑤ 너비 5미터 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조제1항의 규정에 의한 분할제한
면적 이상으로의 분할

(6) 물건적치

① 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 25제곱미터 이하인 토지
에 전체무게 50톤 이하, 전체부피 50세제곱미터 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

② 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외)에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250
제곱미터 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 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

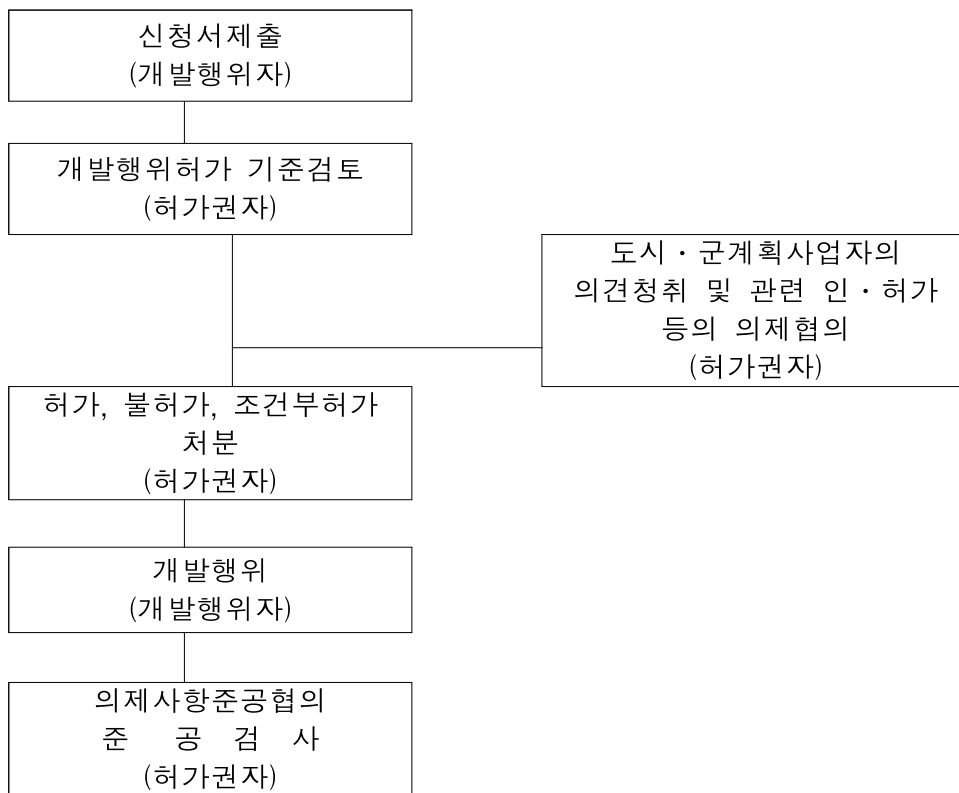
(4) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경

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) 개발행위허가신청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.(규칙 제9조)

① 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염방지,

경관, 조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다.)(법 제57조제1항)

- ② 토지의 소유권·사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우 개별 법률에서 토지의 수용·사용, 매수청구 등 소유권 및 사용권에 관한 사항을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 규정을 따를 수 있다.
 - 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·경관·조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할의 경우는 제외). 다만, 「건설산업기본법 시행령」 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
 - ⑨ 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 제1항부터 제8항까지의 제출서류에 대한 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류에 갈음할 수 있다.
- (2) 개발행위허가신청서에는 개발행위의 목적·종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 한다.
- (3) 개발행위허가신청서 첨부서류의 작성방법은 별표 1의 작성기준에 따른다.

2-1-3 허가기준 검토(법 제57조, 제58조제1항)

- (1) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 적합한 경우에 한하여 개발행위허가를 할 수 있다.
- ① 3-1-1.에 규정된 개발행위허가 규모에 적합할 것
 - ② 도시·군관리계획의 내용에 배치되지 않을 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 주변환경 또는 경관과 조화를 이룰 것

⑤ 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적정할 것

(2) 허가권자는 개발행위허가의 신청내용이 별표 3의 경관체크리스트, 별표 5의 위해방지 체크리스트, 그 밖에 이 지침에서 정하는 규정에 적합한지 여부를 검토한 후 개발행위허가 신청인에게 위해방지에 관한 계획서를 제출하게 하거나 개발행위허가 신청자의 의견을 듣고 필요한 조건을 붙일 수 있다.

2-1-4 도시·군계획사업자의 의견청취(법 제58조제2항)

허가권자가 개발행위허가를 하고자 하는 때에는 당해 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 지역안에서 시행되는 도시·군계획사업 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. 협의요청을 받은 관계 행정기관의 장은 20일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. 허가권자가 당해 개발행위에 대하여 미리 관계행정기관의 장과 협의한 다음 사항에 대하여는 당해 인·허가 등을 받은 것으로 본다.

- (1) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면의 점용·사용허가, 같은 법 제17조에 따른 점용·사용 실시계획의 승인 또는 신고, 같은 법 제28조에 따른 공유수면의 매립면허, 같은 법 제38조의 규정에 따른 공유수면매립실시계획의 승인
- (2) 「광업법」 제42조에 따른 채굴계획의 인가
- (3) 「농어촌정비법」 제23조에 따른 농업기반시설의 목적외 사용의 승인
- (4) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도일시사용허가 또는 협의
- (5) 「도로법」 제34조에 따른 도로공사시행허가, 같은 법 제38조에 따른 도로점용허가
- (6) 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
- (7) 「사도법」 제4조에 따른 사도개설허가
- (8) 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따른 사방지지정의 해제
- (9) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제 13조에 따른 공장설립등의 승인
- (10) 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조

의 2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채석허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제 36조제1항·제4항에 따른 입목벌채 등의 허가·신고

- (11) 「소하천정비법」 제10조에 따른 소하천공사시행의 허가, 같은 법 제14조에 따른 소하천의 점용허가
- (12) 「수도법」 제52조에 따른 전용상수도설치 및 같은 법 제54조에 따른 전용공업용수도설치의 인가
- (13) 「연안관리법」 제25조에 따른 연안정비사업실시계획의 승인
- (14) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조에 따른 사업계획의 승인
- (15) 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가, 신고 또는 협의
- (16) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제15조제3항에 따른 지도등의 간행 심사
- (17) 「하수도법」 제16조에 따른 공공하수도에 관한 공사시행의 허가 및 같은 법 제24조에 따른 공공하수도의 점용허가
- (18) 「하천법」 제30조에 따른 하천공사 시행의 허가 및 같은 법 제33조에 따른 하천 점용의 허가

2-1-6 개발행위복합민원 일괄협의회 (법 제61조의2)

- (1) 허가권자는 2-1-5에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하기 위하여 개발행위 의제협의를 위한 개발행위복합민원 일괄협의회를 개발행위허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.
- (2) 허가권자는 협의회를 개최하기 3일 전까지 협의회 개최 사실을 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장에게 알려야 한다.
- (3) 법 제61조제3항에 따른 관계 행정기관의 장은 협의회에서 인·허가등의 의제에 대한 의견을 제출하여야 한다. 다만, 법령 검토 및 사실확인 등을 위한 추가 검토가 필요하여 해당 인·허가등에 대한 의견을 협의회에서 제출하기 곤란한 경우에는 요청을 받은 날부터 20일 이내에 그 의견을 제출할 수 있다.
- (4) (1) ~ (3)에서 정한 사항 외에 협의회의 운영 등에 필요한 사항은 도시·군계획조례에 정한다.

2-1-7 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 지체

없이 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 제57조제4항)

- 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)

2-1-8 준공검사(법 제62조)

(1) 공작물의 설치(「건축법」 제83조에 따라 설치되는 것은 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 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제78조에 의하여 등록전환신청이 수반되는 경우)
- ③ 2-1-5. 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류

(2) 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사의 경우에는 공사 완료 후 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·환경오염방지·경관·조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 다음과 같은 경우에는 이행을 담보하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다.)를 받는 자로 하여금 이행보증금을 예치하도록 할 수 있다.(법 제60조제1항, 영 제59조제1항 제2항)

- (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·대통령령으로 정하는 공공기관·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 도시·군계획조례로 정한다. 다만, 산지안에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조 및 같은 법 시행규칙 제39조에 따른 복구비용(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정기준에 의한다)을 포함하여 정하되, 위 규정에 의한 복구비용이 이행보증금에 중복계상되어서는 아니된다.

2-2-4 이행보증금의 예치금액은 총공사비의 20% 범위안에서 결정한다.

제3절 개발행위허가의 제한

2-3-1 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 다음에 해당하는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 중앙 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있다. 다만,

(3)부터 (5)까지에 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) 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- (2) 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염·손상될 우려가 있는 지역
- (3) 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- (4) 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- (5) 기반시설부담구역으로 지정된 지역

2-3-2 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수는 개발행위허가제한 기간내에도 도시·군관리계획의 변경 등으로 제한의 필요성이 없어진 경우 즉시 개발행위허가 제한을 해제하여야 한다.

제4절 도시·군계획시설부지에서의 개발행위

2-4-1. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 도시·군계획시설 부지로서 지목이 대인 토지에 대하여 매수청구를 하였으나 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 또는 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 매수하지 아니하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물 또는 공작물로서 조례로 정하는 건축물 또는 공작물에 대하여 법 제56조에 따라 개발행위허가를 할 수 있다. 이 경우 법 제58조(개발행위허가의 기준) 및 제64조(도시·군계획시설 부지에서의 개발행위)는 적용하지 아니한다.(법 제47조제7항)

- (1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것
- (2) 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것
- (3) 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(같은 호 차목 및 타목 및 파목은 제외)로서 3층 이하인 것
- (4) 공작물

2-4-2 허가권자는 도시·군계획시설 부지에 대하여는 당해 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 허가해서는 아니된다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하

는 경우에는 허가할 수 있다.

- (1) 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 일정한 공간적 범위를 정하여 도시·군계획시설이 결정되어 있고, 그 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 도시·군계획시설이 아닌 건축물 또는 공작물을 그 도시·군계획시설인 건축물 또는 공작물의 부지에 설치하는 경우
- (2) 도시·군계획시설과 도시·군계획시설이 아닌 시설을 같은 건축물안에 설치한 경우(법률 제6243호 도시계획법 개정 법률에 의하여 개정되기 전에 설치한 경우를 말한다)로서 법 제88조의 규정에 의한 실시계획인가를 받아 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 하는 경우
 - ① 건폐율이 증가하지 아니하는 범위 안에서 당해 건축물을 증축 또는 대수선하여 도시·군계획시설이 아닌 시설을 설치하는 경우
 - ② 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위 안에서 도시·군계획시설을 도시·군계획시설이 아닌 시설로 변경하는 경우
- (3) 「도로법」 등 도시·군계획시설의 설치 및 관리에 관하여 규정하고 있는 다른 법률에 의하여 점용허가를 받아 건축물 또는 공작물을 설치하는 경우(도시지역 외의 지역에서 공원 및 녹지에 대하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 준용하여 점용허가를 받아 설치하는 경우를 포함)
- (4) 도시·군계획시설의 설치·이용 및 장래의 확장 가능성에 지장이 없는 범위에서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호에 따른 신·재생에너지 설비 중 태양에너지 설비 또는 연료전지 설비를 설치하는 경우

2-4-3 허가권자는 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설중 단계별 집행계획이 수립되지 않거나 단계별 집행계획에서 제1단계집행계획(단계별 집행계획을 변경한 경우에는 최초의 단계별 집행계획)에 포함되지 않은 도시·군계획시설부지에 대하여는 2-4-2.에 불구하고 다음의 개발행위를 허가할 수 있다.(법 제64조제2항)

- (1) 가설건축물 건축과 이에 필요한 범위안에서의 토지형질변경
- (2) 도시·군계획시설 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)

제5절 개발행위허가의 취소

2-5-1 허가권자는 다음에 해당하는 자에게 개발행위허가의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.(법 제133조)

- (1) 법 제56조에 따른 개발행위허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 개발행위를 한 자
- (2) 법 제60조제1항에 따른 이행보증금을 예치하지 아니하거나 같은 조 제3항에 따른 토지의 원상회복명령에 따르지 아니한 자
- (3) 개발행위를 끝낸 후 법 제62조에 따른 준공검사를 받지 아니한 자
- (4) 부정한 방법으로 개발행위허가, 변경허가 또는 준공검사를 받은 자
- (5) 사정이 변경되어 개발행위를 계속적으로 시행하면 현저히 공익을 해칠 우려가 있다고 인정되는 경우의 그 개발행위허가를 받은 자
- (6) 개발행위허가 또는 변경허가를 받고 그 허가받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니한 자

2-5-2 허가권자는 개발행위허가를 취소 처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. (법 제136조)

제3장 개발행위허가기준

제1절 개발행위허가의 규모

3-1-1. 개발행위허가의 규모

- (1) 토지의 형질변경을 하는 경우 다음의 면적(개발행위시기에 관계없이 기존 대지를 확장하는 경우에는 그 기존 대지의 면적을 포함한다. 다만, 확장면적이 기존 대지 면적의 100분의5 이하 이고 용도지역별 개발행위허가 규모 이하인 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 2회 이상 확장할 때에는 누적면적을 기준으로 한다) 이상으로 개발할 수 없다. 관리지역·농림지역에 대하여는 아래의 ② 및 ③의 면적 범위에서 도시·군계획조례로 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 아니 된다.(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 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- ③ 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2항에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우
- ④ 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우
- ⑤ 해당 개발행위가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 시·도도시계획위원회 또는 대도시도시계획위원회의 심의를 거친 경우. 이 때, 시장(대도시 시장은 제외한다)·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 시·도도시계획위원회 심의를 요청하기 전에 시·군·구도시계획위원회에 자문을 할 수 있다.

가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

- ⑥ 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표 4에 따른 수조식양식어업 및 축제식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우
- ⑦ 관리지역에서 '93. 12. 31. 이전에 설치된 공장의 증설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 제10조제2호에 해당하는 경우

(4) 도시·군계획사업이나 도시·군계획사업을 의제하는 사업은 개발행위허가대상에서 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니한다.

(5) 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하

는 등 토지의 형질변경이 수반되지 않는 경우는 개발행위허가규모의 제한을 적용하지 아니한다.

- (6) 영 제55조제1항에 따른 개발행위허가규모를 산정할 때에는 무상귀속되는 공공시설(무상귀속 대상이 아닌 도로 등 공공시설과 유사한 시설로서 지방자치단체에 기부채납하는 시설을 포함한다)은 개발행위 면적에서 제외한다.
- (7) 용도지역·용도지구 또는 용도구역안에서 허용되는 건축물 또는 시설을 설치하기 위하여 공사현장에 설치하는 자재야적장, 레미콘·아스콘생산시설 등 공사용 부대시설은 영 제83조 제4항 및 제55조·제56조의 규정에 불구하고 당해 공사에 필요한 최소한의 면적의 범위안에서 기간을 정하여 사용후에 그 시설 등을 설치한 자의 부담으로 원상복구할 것을 조건으로 설치를 허가할 수 있다.(영 제83조제5항)

제2절 분야별 검토사항 (영 별표 1의 2)

3-2-1 공통분야

- (1) 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것
- (2) 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것
- (3) 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성, 지형 여건 또는 사업수행상 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위허가권자에게 소속된 도시계획위원회(영 제55조제3항제3호의2 각 목 외의 부분 후단 및 영 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.

3-2-2 도시·군관리계획

- (1) 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것
- (2) 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것

3-2-3 도시·군계획사업

- (1) 도시·군계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제2장제4절에 따라 허용되는 개발행위를 제외)

(2) 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것

3-2-4. 주변지역과의 관계

- (1) 개발행위로 건축하는 건축물 또는 설치하는 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 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조정, 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

3-2-5 기반시설

- (1) 진입도로는 건축법에 적합하게 확보(다른 법령에서 강화된 기준을 정한 경우 그 법령에 따라 확보)하되, 해당 시설의 이용 및 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것
- (2) 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것.
- (3) 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것

3-2-6 그 밖의 사항

- (1) 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것
- (2) 토지분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 축목의 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 4의 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, 토지분할 또는 토석채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.

제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치

3-3-1 입지기준 (삭제)

3-3-2 계획기준

3-3-2-1 도로

- (1) 진입도로는 도시·군계획도로 또는 시·군도, 농어촌도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되지 아니한 경우 (2) 및 (3)의 기준에 따라 진입도로를 개설해야 한다.
- (2) (1)에 따라 개설(도로확장 포함)하고자 하는 진입도로의 폭은 개발규모가 5천㎡ 미만은 4m 이상, 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만은 6m 이상, 3만㎡ 이상은 8m 이상으로서 개발행위규모에 따른 교통량을 고려하여 적정 폭을 확보하여야 한다.
- (3) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (2)의 도로확보기준을 적용하지 아니할 수 있다.
 - ① 차량진출입이 가능한 기존 마을안길, 농로 등에 접속하거나 차량통행이 가능한 도로를 개설하는 경우로서 농업·어업·임업용 시설(가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 제외), 부지면적 1천㎡ 미만으로서 제1종 근린생활시설 및 단독주택(건축법 시행령 별표1 제1호 가목에 의한 단독주택)의 건축인 경우
 - ② 건축물 증축 등을 위해 기존 대지 면적을 10%이하로 확장하는 경우
 - ③ 부지확장 없이 기존 대지에서 건축물 증축·개축·재축(신축 제외)하는 경우
 - ④ 광고탑, 철탑, 태양광발전시설 등 교통유발 효과가 없거나 미미한 공작물을 설치하는 경우
- (4) (1)~(3)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (5) (2)와 (3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령의 규정에도 적합하여야 한다. 다만, 보전산지에서는 산지관리법령에서 정한 기준을 따른다.

3-3-2-2 상수도

- (1) 상수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 상수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 건축물 용도변경을 금지하는 조건(상수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.

3-3-2-3 하수도

- (1) 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 건축행위를 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물의 경우 용도의 변경을 금지하는 조건(하수도 설치가 필요하지 아니한 건축물로 변경하는 경우 제외)으로 허가할 수 있다.
- (2) 오수는 공공하수처리시설을 통하여 처리하는 것을 원칙으로 하되, 지역여건상 불가피하다고 인정하는 경우에는 마을 하수도와 개인하수처리시설을 통하여 처리할 수 있다.

3-3-2-4. 기반시설의 적정성

도로·상수도 및 하수도가 3-3-2-1 ~ 3-3-2-3의 규정에 따라 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축행위(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경 포함)는 원칙적으로 허가하지 아니한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

3-3-3 환경 및 경관기준

- (1) 유보 용도와 보전 용도에서 개발행위허가시 도로(폭 4m 이상) 또는 구거에 접하는 경우에는 도로 또는 구거와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 완충공간을 확보(접도구역 지정지역은 제외)하도록 한다. 다만, 허가권자가 완충공간이 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 유보용도와 보전용도에서 건축되는 3층 이하의 건축물은 경사 지붕을 권장 하며, 평지붕으로 건축하는 경우는 옥상에 정원을 설치하도록 권장한다.
- (3) 유보용도와 보전용도에서 하천지역과 인접한 건축물에 대해서는 개발행위로 인한 안전, 하천경관 보호 및 오염방지를 위하여 하천구역선 경계부에서 일정부분 이내 지역에서는 건축물의 배치를 제한할 수 있으며, 하천 폭으로부터 후퇴된 공간은 녹지 등 공익의 목적에 사용될 수 있도록 한다.
- (4) 급경사지역, 양호한 수목이 밀집되어 있는 지역 등에 대하여는 건축물의 건축이나 공작물의 설치를 제한할 수 있다.
- (5) 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.
- (6) 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.

3-3-4 방재기준

3-3-4-1 단지조성

개발행위시 원칙적으로 자연배수가 되도록 계획한다. 불가피할 경우에는 우수지를 충분히 확보하도록 하며, 지표수의 중요한 유출경로로 식별된 지점에 대해서는 시설물의 설치로부터 보호해야 한다.

3-3-4-2 대지성토

- (1) 상습침수의 우려가 있어 지정된 자연재해위험지구 또는 방재지구에서 불가피하게 건축이 이루어질 때에는 계획홍수위 또는 방재성능목표 기준강우량(시우량 및 3시간 연속강우량 등)에 의한 홍수위의 60cm 이상 성토하여 침수위험을 방지해야 한다.
- (2) 인접 도로와 비교하여 지반고가 낮은 지역은 도로의 노면수가 유입되지 않도록 방수턱 내지 둑을 설치하거나 도로의 경계면에 우수배제시설을 설치하도록 한다.

제4절 토지의 형질변경

3-4-1 입지기준

- (1) 상위 계획에 부합되고 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 그 밖에 경사도, 임상도, 표고 등에 대한 도시·군 계획조례가 정하는 기준에 부합할 것

3-4-2 계획기준(부지조성)

- (1) 절토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 하는 것을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책을 수립하도록 한다.
 - ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 15m이하
 - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 10m이하
 - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- (2) 성토시 비탈면 일단의 수직높이는 용도지역의 특성을 고려하여 아래의 높이 이하로 함을 원칙으로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고 안전대책을 수립하도록 한다.
 - ① 시가화 용도와 유보 용도의 경우는 비탈면의 수직 높이는 10m이하
 - ② 보전 용도의 경우 비탈면 수직높이는 5m이하
 - ③ ① 및 ②에도 불구하고 산지비율이 70%이상인 시·군·구는 위 기준의 10%범위에서 완화하여 적용할 수 있다.
- (3) 시가화 및 유보용도에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우는 옹벽간 수평거리를 2m이

상 이격하고, 보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.

- (4) 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m이상의 소단을 만들어 사면 안정을 기함은 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어 질 수 있도록 해야 하며, 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 녹화처리를 하여야 한다. 다만 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- (5) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 지역여건이나 사업특성을 고려하여 법령의 범위내에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- (6) (1)~(4)까지의 기준을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 적용한다.

3-4-3 환경 및 경관기준

- (1) 제거된 양질의 표토는 개발행위 후 가급적 재사용 될 수 있도록 한다.
- (2) 절토·성토시 사면의 안정과 미관을 위해 가급적 구조물 공법보다 친환경적 공법을 사용토록 하여야 한다.
- (3) 녹지지역 및 비도시지역에서의 절·성토의 처리는 콘크리트 옹벽 등과 같이 자연경관과 부조화를 이룰 수 있는 재료보다는 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 재료를 사용하여 사면처리를 하도록 한다.
- (4) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되지 않도록 한다.

3-4-4. 방재기준

- (1) 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험결과 및 흠바꾸기·다지기·배수 등의 개량방법을 개발행위허가 신청시 첨부하도록 한다.
- (2) 토지형질변경에 수반되는 절·성토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축을 설치할 경우에는 관련법령 및 도시·군계획조례에서 정하는 안전조치를 하도록 한다.

제5절 토석채취

3-5-1 입지기준 (삭제)

3-5-2 도로 및 하수처리

- (1) 진입도로는 도시·군계획도로 혹은 시·군도, 농어촌 도로와 접속하는 것을 원칙으로 하며, 진입도로가 위 도로와 접속되지 않을 경우 다음 각호의 기준에 따라 진입도로를

개설하여야 한다. 다만, 당해 지역의 여건 등을 고려하여 허가권자가 강화 또는 완화할 수 있다.

① 사업부지 면적이 5만㎡ 미만인 경우 진입도로의 폭은 4m이상

② 사업부지 면적이 5만㎡ 이상일 때에는 6m 이상을 확보한다.

(2) 대상지에서 발생하는 하수는 하천 등으로 배수되도록 배수시설을 설치하여야 하며 하수로 인한 하천과 주변지역의 수질이 오염되지 않도록 조치를 취하여야 한다.

3-5-3 환경 및 경관기준

(1) 토석채취 후 복구대상 비탈면에 수직높이 5m마다 1m이상의 소단을 설치하고 당해 소단에 평균 60cm 이상의 흙을 덮고 수목, 초본류 및 덩굴류 등을 식재며, 최초의 소단 앞부분은 수목을 존치하거나 식재하여 녹화하여야 한다. 다만, 산지에서는 산지관리법을 준용한다.

(2) 채광·석재의 굴취 채취인 경우 비탈면을 제외한 5m 이상의 바닥에 평균깊이 1m이상 너비 3m이상의 구덩이를 파고 흙을 객토 한 후 수목을 식재한다.

(3) 일반국도, 특별시·광역시도, 지방도, 시·군·구도 등 연변가시지역으로서 2km 이내 지역에 대해서는 높이 1m 이상의 나무를 2m 이내 간격으로 식재하여 차폐하도록 한다.

(4) (1)~(3)을 적용함에 있어 산지에 대해서는 산지관리법령을 따른다.

3-5-4 방재기준

토석채취로 인하여 생활환경 등에 영향을 받을 수 있는 인근지역에 대하여는 배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 안정을 위한 보호공법, 비사(飛沙)방지시설, 저소음·진동 발파공법의 채택, 표토와 폐석의 처리대책 등 재해를 방지하기 위한 계획 및 시설을 설치하여야 한다.

제6절 토지분할

3-6-1 용도지역 상향을 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

녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어야 한다.

- (1) 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할하여야 한다.
- (2) 「소득세법 시행령」 제168조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것(본항은 국토교통부장관이 지정·고시한 경우에만 적용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.
 - ① 다른 토지와 의 합병을 위하여 분할하는 토지
 - ② 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지
 - ③ 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지
- (3) 국토의계획및이용에관한법률 또는 다른 법령에서 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도, 시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 기준에 적합하여야 한다.

3-6-3 분할제한면적 미만으로의 토지분할

「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적(이하 “분할제한면적”이라 함) 미만으로 분할하는 경우에는 다음 기준에 해당하여야 한다.

- (1) 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 기존 묘지의 분할
- (2) 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외)
- (3) 사설도로로 사용되고 있는 토지중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할
- (4) 토지이용상 불합리한 토지경계선을 시정하여 당해 토지의 효용을 증진시키기 위하여 분할 후 인접토지와 합필하고자 하는 경우에는 다음의 1에 해당할 것. 이 경우 허가신청인은 분할 후 합필되는 토지의 소유권 또는 공유지분을 보유하고 있거나 그 토지를 매수하기 위한 매매계약을 체결하여야 한다.
 - ① 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것
 - ② 분할전후의 토지면적에 증감이 없을 것
 - ③ 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지

를 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 입지기준

- (1) 관련 법규상 제한사항이 없는 지역
- (2) 자연 생태계가 우수한 지역이 아닌 지역
- (3) 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것
- (4) 입목의 별채가 수반되지 아니할 것
- (5) 해당 산지표고의 100분의 50 미만에 위치한 지역을 원칙으로 하되, 안전, 경관 및 환경에 문제가 없다고 판단되는 경우에는 그러하지 아니하다.

3-7-2 환경 및 경관기준

- (1) 적치물이 주변경관에 영향을 미칠 수 있는지를 검토하고, 특히 허가신청대상지가 문화재 등 경관상 인근 주요 시설물에 영향을 미치지 않도록 한다.
- (2) 적치물의 높이는 10m이하가 되도록 하되, 허가권자가 판단하여 안전·경관·환경에 문제가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 물건적치로 인하여 악취, 토질 및 수질오염, 홍수 등 자연재해로 인한 적치물 유실, 주변지역의 환경오염 등의 발생 우려가 있는지를 검토한다.
- (4) 주요 간선도로변과 인접하고 있는 곳에서 물건적치를 하고자 하는 경우에는 도로변에서 시각적 차폐 및 경관문제로 인한 영향이 최소화 되도록 완충공간(녹지대 등)을 조성한다.

3-7-3. 방재기준

- (1) 물건적치로 인한 적치대상물의 유실 및 추락 등 위험의 발생가능성이 있는지를 검토한

다.

- (2) 자연재해 발생시 적치물이 주변지역에 피해가 발생되지 않도록 안전조치를 취하도록 한다.
- (3) 폭 8m이상의 도로 또는 철도부지와 접하고 있는 지역에 물건을 적치를 하고자 하는 경우에는 적치물은 도로로부터 적치물의 높이에 5m를 더한 거리를 이격하는 등 충분한 안전조치를 취하도록 한다.

제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준

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

4-1-1 숙박시설, 음식점

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

4-1-2 창고

- (1) 도로변에 규모가 큰 건물의 입지와 주변과 조화되지 않는 지붕 색채로 인하여 경관이 훼손되는지 여부를 검토한다.
- (2) 저장물의 부패와 훼손으로 인한 토양 및 수질오염, 위험물의 저장 등으로 인한 안전문제 등의 발생가능 여부를 검토하고, 창고시설의 설치에 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없는 지역에 허용한다.
- (3) 창고시설은 도로변에서 이격하여 시각적 차폐가 최소화되도록 하고, 도로변에서 창고시설이 쉽게 인지되지 않도록 창고시설 주변에 수목을 식재하도록 한다.
- (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.

4-1-3 공장

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

4-1-4 전기공급설비

비도시지역(지구단위계획구역을 제외)에서 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조에서 정하는 전기공급설비를 도시·군계획시설이 아닌 시설로 설치하기 위하여 개발행위허가를 받는 경우에는 같은 규칙 제68조(허용 용도지역은 영 제71조 등에 의함) 및 제69조를 준용한다

제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리

제1절 운영원칙

5-1-1 개발행위허가신청 도서작성시 도시계획위원회 심의 적용여부에 따라 제출도서를 차등화하도록 한다.

- (1) 도시계획위원회 심의를 거치지 않는 개발행위허가는 행정업무 부담 저감과 토지소유자의 원활한 재산권 행사를 보장하기 위해 제출도서를 간소화한다.
- (2) 도시계획위원회 심의대상인 개발행위허가의 경우 도시적 차원에서의 정확한 판단과 계획적 개발을 유도하기 위한 계획도서를 작성하도록 한다.

5-1-2 개발행위허가 도서 작성시 책임 있는 계획을 수립하기 위하여 도서작성책임자가 허가신청 도서에 서명하고 날인 한다.

제2절 도서작성 기준

5-2-1 축척의 표기

- (1) 개발행위허가를 위한 각종 증빙서류를 제외한 계획도서(용도지역 및 도시·군 관리계획 현황도 제외)는 1/1000 이상의 축척을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 반드시 축척을 표기 한다.

(2) 계획도서의 축척은 계획내용의 파악이 용이하도록 가능한 통일한다.

5-2-2 도서의 제출

(1) 도서 제출시에는 A3 좌측 편철을 원칙으로 하며, 계획도면은 제출용지에 따라 적절히 배치하도록 한다. (필요시 별도 크기 도면 제출이 가능하며, A3 이상의 제출용지 사용 시 접지제출)

5-2-3 재협의, 재심의 등 계획내용의 보완, 수정 등이 있는 경우에는 변경 전·후의 계획내용을 파악할 수 있도록 한다.

5-2-4 개발행위허가 신청서에 첨부되는 서류(시행규칙 제9조)의 세부 작성기준은 별표 1의 작성기준을 따르도록 한다.

(1) 심의제외 대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 1. 심의 제외대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

(2) 심의대상 개발행위허가 신청시 [별표 1]의 2. 심의대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

제3절 개발행위허가 이력관리

5-3-1 개발행위허가 관리대장 작성

(1) 허가권자는 개발행위허가의 투명성 확보 및 효율적 사후관리를 위하여 개발행위허가 관련 서류를 관리하는 대장을 작성하여 관리 한다.

5-3-1-1 개발행위허가 접수대장

(1) 허가권자는 개발행위허가 신청 접수시 개발행위허가신청 내용과 처리일자, 처리결과를 기록한 접수대장을 작성하여 관리 한다.

(2) 개발행위허가 접수대장의 양식은 별표 2의 서식 1을 따른다.

5-3-1-2 개발행위허가 허가대장

(1) 허가권자는 개발행위허가가 이루어졌을 시 개발행위허가의 주요 사항을 기록한 허가대장을 작성하여 관리 한다.

(2) 개발행위허가 대장에는 다음의 내용을 담아야 한다.

- ① 허가일자, 준공일
- ② 수허가자의 이름 및 거주지
- ③ 개발행위허가가 이루어진 토지의 위치 및 현황
- ④ 개발행위허가의 목적

⑤ 준공일

⑥ 개발행위허가 신청관련 도서작성 책임자의 소속/기술등급/성명

⑦ 개발행위허가 담당 공무원 직위/성명

(3) 개발행위허가 허가대장의 양식은 별표 2의 서식 2를 따른다.

부 칙(훈령 제424호, 2009. 8.24)

1. (시행시기) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

2. (재검토 기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령을 발령한 후의 법령이나 현실 여건의 변화 등을 검토하여 개정 등의 조치를 하는 기한은 2012년 8월 23까지로 한다.

3. (연접제한 적용 특례)

① 영 제55조의 개정규정이 시행(2009년 7월 7일)된 후 2009년 8월 6일까지는 같은 연접개발 대상지의 범위에서 관계법령에 따라 적법하게 2건 이상의 개발행위허가를 신청(「건축법」 등 관계법령에 따라 개발행위허가를 의제처리하는 경우를 포함)되어 같은 날에 접수된 경우에는 각각의 개발행위가 해당 연접개발 대상지에서 허용할 수 있는 연접개발제한면적을 초과하지 아니할 경우 각각의 개발행위를 허가할 수 있다.

② 영 제55조의 개정규정이 시행됨에 따라 영 제55조제5항제3호 및 제4호의 규정에 따라 이미 건축된 주택 및 제1종근린생활시설, 공장을 당해 용도지역에서 허용되는 다른 용도로 변경하고자 하는 경우 해당 연접개발 대상지에서 허용할 수 있는 연접개발제한면적을 초과하지 아니하는 면적의 범위안에서 건축법령 등에서 정한 절차에 따라 용도를 변경할 수 있다. 이 경우 허용할 수 있는 연접개발면적은 용도변경하고자 하는 건축물의 부지면적을 빼고 산정한다.

4. (일반적인 경과조치) 이 지침 시행 당시 종전의 지침에 따라 허가 받은 개발행위허가는 이 지침에 따라 개발행위허가를 받은 것으로 본다.

5. (지형지물 인정에 관한 경과조치) 종전의 개정 지침(2009.7.7 시행) 시행당시 신청한 개발행위허가에 대하여는 3-2-2(2)①가목의 규정에도 불구하고 종전 지침 부칙 1-3의 규정에 따른다.

6. (다른 지침의 폐지) 종전의 개발행위허가운영지침(도시정책과-3633,2009.7.6)은 폐지한다.

부 칙(훈령 제604호, 2010. 6. 30)

1. (시행시기) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
2. (적용례) 3-2-1. (1) 괄호 및 3-2-2. (1) ⑤ 단서의 개정규정은 이 지침 시행 후 최초로 신청하는 개발행위허가부터 적용한다.
3. (도시계획조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 3-2-2 (2) ③의 개정규정은 해당 조례가 제정되거나 개정될 때까지 종전의 규정에 따른다.

부 칙(훈령 제636호, 2010. 10. 1)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(훈령 제875호, 2012.8.22)

1. (시행일) 이 지침은 2012년 8월 24일부터 시행한다.
2. (재검토기한) 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 훈령 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 훈령의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 8월 23까지로 한다.

부 칙(훈령 제315호, 2013.12.23)

1. (시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다. 다만, 1-4-1(2)②, 3-3-1~3-3-4, 3-4-1~3-4-4, 3-5-1~3-5-4, 3-7-1~3-7-3, 5-1-1~5-3-1은 2014년 1월 1일부터 시행하고, 2-2-1의 괄호 규정은 2014년 1월 17일부터 시행한다.
2. (적용례) 1-4-1(2)②, 3-3-1~3-3-4, 3-4-1~3-4-4, 3-5-1~3-5-4, 3-7-1~3-7-3, 5-1-1~5-3-1, 2-2-1은 이 훈령 시행 이후 최초 신청하는 개발행위허가부터 적용한다.

부 칙(훈령 제389호, 2014. 6. 27.)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

【별표 1】 개발행위허가 도서작성기준

개발행위허가 도서작성기준 (2-1-2(1)관련)

1. 심의제외 대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

구분		내용 및 작성기준	비고
개발행위허가신청서		- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 별지 제5호 서식 ※개발행위의 목적, 종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 함	공통
토지의 소유권· 사용권 등의 증빙 서류		- 토지 소유권 또는 사용권 증명 서류	공통
공사 또는 사업관련 도서	1) 개요	- 공사 또는 사업의 개요 (위치, 목적, 면적, 규모 등) - 위치도	공통
	2) 현황	- 현장실측도 - 현장사진 (2매 이상, 전체전경사진 권장)	공통
		- 산림조사서, 경사분석도 등	토지형질변경, 토석채취
	3) 개발행위의 내용	- 토지이용계획도(시설 배치 계획도) - 공사계획평면도	토지형질변경, 토석채취
		- 대지 종/횡단면도(주요부) ※절/성토 또는 옹벽 설치시	토지형질변경, 토석채취
	4) 기반시설계획	- 기반시설계획도 ※공사계획평면도상에 진입도로, 상/하수도 등 기반시설계획 내용이 표기되어 있는 경우에는 생략	공통
	5) 기타	- 녹지 및 공개공지 계획도, 주민 등 편의시설 계획도 등 ※토지이용계획도, 공사계획평면도 등에 표기되어 있는 경우에는 생략	해당 계획 포함시
6) 예산내역서	- 공사내역 및 예산서 ※위해방지, 환경오염방지, 경관조경 등 위해방지계획, 공공시설 관련 계획 포함시 그 내역을 포함함	공통 (토지 분할 제외)	
설계도서		- 상세도	공작물 설치
당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류		- 건축개요 - 개략 설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 단면도)	토지형질변경 (건축물 건축 목적)
폐지/대체 또는 신설하는 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면		※해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취
위해방지, 환경오염방지, 경관·조경 등을 위한 설계도서		- 피해방지계획도, 복구계획도 ※「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 같음	공통 (토지 분할 제외)
기 타		- 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류	공통

※ 시행규칙 제9조에서 정한 서류외에는 신청내용에 따라 제출서류를 달리할 수 있음(예시 : 기반시설이 불필요한 공작물 설치의 경우 기반시설계획도 제출 불요). 또한, 다른 서류로 확인이 가능한 경우에는 그 서류로 대체 가능

2. 심의대상 개발행위허가 신청시 도서작성기준

구분	내용 및 작성기준	비고	
개발행위허가신청서	- 국토의계획및이용에관한법률 시행규칙 별지 제5호 서식 ※ 개발행위의 목적, 종류, 사업기간(착공 및 준공시기) 등을 명확히 기재하여야 함	공통	
토지의 소유권, 사용권 증빙 서류	- 토지 소유권 또는 사용권 증명 서류	공통	
공사 또는 사업관련 도서	1) 개요	- 공사 또는 사업의 개요 (위치, 목적, 면적, 규모 등) - 위치도 - 개략 개발행위 계획설명서	공통
	2) 현황	- 현장실측도 - 현장사진 (2매 이상, 전체 전경사진 권장)	공통
		- 산림조사서, 경사분석도 등	토지형질변경, 토석채취
	3) 개발행위의 내용	- 토지이용계획도 (시설 배치 계획도) - 공사계획평면도	토지형질변경, 토석채취
		- 대지 종/횡단면도 (주요부)	토지형질변경, 토석채취
	4) 기반시설계획	- 진입도로계획도/교통처리계획도 : 차선, 도로면 표시 등 - 상/하수 계획평면도 : 관망, 규격, 재질 등 표현 : 지하수이용시설, 오수정화시설 설치시 위치, 용량 등	공통
5) 기타	- 녹지 및 공개공지 계획도 (조경계획도) - 주민 등 편의시설 계획도 ※ 개별법에 따른 녹지/공개공지 확보 대상이 아닐 경우, 해당 계획이 없는 경우 토지이용계획도로 같음	해당 계획 포함시	
6) 예산내역서	- 공사내역 및 예산서 ※ 위해방지, 환경오염방지, 경관조경 등 위해방지계획, 공공시설 관련 계획 포함시 그 내역을 포함함	공통(토지분할 제외)	
설계도서	- 상세도	공작물 설치	
당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류	- 건축개요 - 설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 단면도)	토지의 형질변경 (건축물 건축 목적)	
폐지/대체 또는 신설하는 공공시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면	※ 해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취	
위해방지, 환경오염방지, 경관·조경 등을 위한 설계도서	- 피해방지계획도, 복구계획도 ※ 「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 같음	공통(토지분할 제외)	
	- 투시도 또는 조감도(필요시) : 사업시행 전·후 비교 경관분석	토지의 형질변경 (건축물 건축 목적)	
기 타	- 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류	공통	

※ 시행규칙 제9조에서 정한 서류외에는 신청내용에 따라 제출서류를 달리할 수 있음(예시 : 수목이 없는 평지에서 개발행위허가 신청시 산림조사서, 경사분석도 등은 불필요). 또한, 다른 서류로 확인이 가능한 경우에는 그 서류로 대체 가능

1. 공사 또는 사업관련 도서(개발행위의 내용, 기반시설계획) 및 설계도서, 건축 설계도서 작성시에는 1/1000 이상을 원칙(용도지역 및 도시관리계획 현황도 제외)으로 하며, 반드시 축척을 표시하도록 함.
2. 개발행위허가에 필요한 도면 제출시 A3 좌측 편철을 원칙으로 하며, 주요 계획도면의 경우 필요시 별도 크기 도면 제출 가능(접지 제출)

【별표 2】 개발행위허가 관리대장

(제1호 서식)

개발행위허가 접수대장

(토지형질변경.토석채취.물건적치)

(단위 : m²)

순번	접수 일자	담당자	허 가 신 청 내 용							처리 일자	처 리 결 과				비 고
			신청인	동 명	지 번	지 목	면 적	용도지역	기 타		보 완	허 가	불허가	사 유	

(제2호 서식)

개발행위허가 허가대장

(토지형질변경.토석채취.물건적치)

(단위 : m²)

허가 번호	허가 담당자		허 가 내 용											준공일	비 고		
			일 자	수 허 가 자		토 지 소 재					허가목적	작성자					
	직 위	성 명		주 소	성 명	동 명	지 번	지 목	면 적	용도지 역		소 속	기 술 등 급			성 명	

【별표 3】 경관 체크리스트

경관 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	경관 관련 개발행위허가기준					
	검토 항목	세부 검토 항목		○	△	X
공통분야	보전필요성	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. 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등 도시계획조례로 정한 기준에 적합할 것				
	주변지역과의 관계	가) 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호수·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것				
나) 개발행위로 건축 또는 설치하는 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변 건축물과 조화를 이루어야 하며, 도시계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것						
다) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니할 것						
건축물 및 공작물 설치	주변지역 자연환경 및 경관보호	스카이라인 보호	산지·구릉지에는 스카이라인을 보호하기 위하여 해당지역의 경사도, 수목의 상태, 경관 등을 종합적으로 고려하여 건축계획을 수립하였는지를 검토한다.			
	주변지형과의 조화	라) 기존지형 고려	마) 산지·구릉지에는 가급적 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하도록 한다.			
		바) 경계부 재료 제한	사) 녹지지역 및 비도시지역에 주택단지를 조성할 경우 경계부는 콘크리트 옹벽보다는 가급적 주변경관과 조화될 수 있는 재료를 사용하여 사면으로 처리한다.			
		아) 조망 확보	4. 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 결정하도록 한다.			
토지의 형질변경	주변자연경관과 조화된 절·성토면 처리	가) 녹지 연속성 확보	나) 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.			
		다) 재료 제한	라) 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.			
토지의 형질변경	2) 도로 개설로 인한 녹지훼손 방지	마) 건물 배치	바) 법면의 높이가 지나치게 큰 대법면이 발생되지 않도록 단을 조성하여 건물을 배치하도록 하며, 외부에서 법면의 식별이 잘되지 않도록 사면을 처리한다.			
		가) 녹지연속성 확보	나) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되고 있는지를 검토한다.			
	2) 도로 개설로 인한 녹지훼손 방지	다) 생태연결축 확보	라) 녹지지역 및 비도시지역에서는 기존 취락이 훼손되지 않도록 도로를 설치하고, 터널이나 교각 등을 이용하여 동식물의 생태 연결축이 단절되지 않도록 한다.			

구분	경관 관련 개발행위허가기준						○	△	X	
	검토 항목	세부 검토 항목								
비도시지역경관관리기준	기본 원칙	경관보호 기본원칙		(1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전하여야 한다. (2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토되어야 한다. (3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다. (4) 동일 도·시·군내 지역 또는 2 이상의 도·시·군에 걸치는 광역 지역의 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.						
	경관관리의 기본요소	높이	건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변 경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.							
		스카이라인	주변산세나 지평선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공구조물의 연속적인 경관미를 형성하기 위하여 그 높이와 위치 등을 적정하게 유도하여야 한다.							
		형태	건축물이나 구조물의 형태는 주변경관과 조화될 수 있도록 최대한 조형미를 갖추어 설계되어야 한다.							
		색채	건축물이나 구조물의 색채는 주변환경과 조화될 수 있도록 유도하여야 한다.							
	기타	소재와 재질	경관형성을 위하여 필요한 경우에는 건축물이나 구조물의 소재와 재질을 적절하게 선택하여야 하며, 옥외광고물의 설치를 제한하고, 문화유적이나 인공구조물 등의 야간경관을 창출하기 위하여 조명기법을 활용하여야 한다.							
		옥외광고물 제한 야간경관								
	각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향	단독 또는 일단의 건축물	산림·구릉지를 활용한 건축물 등	자연지형 활용	과도한 절·성토를 유발하는 등 자연지형을 무시한 획일적인 개발은 지양되어야 하며, 경사지를 활용하여 단지를 배치하고 다양한 건축형태를 개발하여야 한다.					
				녹지 연속성 보전	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.					
			스카이라인 보호	경사지의 소규모 주택단지 건설시에는 산지·구릉지의 스카이라인을 보호하고, 계단형 주택 등을 혼합배치하여 녹지훼손과 절·성토를 최소화하여야 한다.						
			건축물 설치 억제	산능선 주변지역에 대한 개발과 경관저해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.						
		하천·호수 주변의 건축물 등	옥외광고물 등 자연경관과 조화	하천변 등에 설치되는 옥외광고물 등은 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.						
			형태, 색채 조화	하천변 등의 건축물 배치는 획일성을 지양하고, 주변경관과 조화되도록 건축물 형태 및 색채의 변화를 도모하여야 한다.						
완충지역 지정·설치	경관의 증진을 위하여 완충지역을 지정·설치할 필요가 있으며, 인위적인 친수공간을 마련하는 경우에는 하천경관 및 생태적 기능을 최대한 고려하여야 한다.									

구분	경관 관련 개발행위허가기준							
	검토 항목	세부 검토 항목			○	△	X	
비도시지역경관관리기준	각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향	단독 또는 일단의 건축물	해안에 건설되는 건축물 등	형태, 색채 조화	해안에 건축물, 위락단지 등을 조성하는 경우에는 형태, 색채 등이 주변의 자연경관과 조화되도록 하여야 한다.			
				건축물의 입지제한	해안도로로부터 해안까지의 토지에는 최대한 건축물 등의 건설을 억제하여 자연상태를 보전하고 해안 내륙과 해역으로부터 조망되는 해안의 경관을 보호하도록 하여야 한다.			
				구조물의 설치제한	자연적인 해안선, 백사장, 모래언덕을 유지하고 해안선 변형을 유발하는 구조물 등의 설치는 제한하여야 한다.			
			농촌지역에 건설되는 건축물	건축물 형태, 색채 조화	농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.			
				지붕 형태, 색채 조화	농촌지역에 분산되어 있는 농가는 최대한 단지화하여 다양한 편의 시설을 배치하도록 하고, 단지계획 수립시에는 지붕형태와 색채 등을 조화시켜 전원적인 농촌풍경을 살려야 한다.			
				가로변 상업시설의 높이·외관·색채 등 제한	가로변의 음식점·숙박시설·소매점 등 상업시설의 높이·외관·색채·광고물 등은 주변 농촌마을의 경관을 저해하지 않도록 설계되어야 한다.			
		농촌지역에 건설되는 건축물	고층아파트 제한	농어촌정비법상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.				
			취락경관과의 조화	농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변지역의 경작지 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 사계절의 경관변화를 고려하여야 한다.				
		산지에 건설되는 건축물	산업시설의 형태, 재질, 색채 조화	공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.				
			도농경계에 건설되는 건축물	형태, 색채	주변 취락 및 자연경관과 조화되도록 그 형태와 색채 등을 선택하여야 한다.			
		공용시설	건축형태	기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.				
			외부공간 조성	관광서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 담장제거, 미당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체 형성의 공간이 되도록 하여야 한다.				
		역사·문화경관	완충지대 설정 및 높이 및 입지 제한	주요 역사·문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하여 역사·문화경관으로부터 보이는 조망권내의 주변 건축물이나 구조물의 높이와 입지를 제한해야 한다.				
			건축외관과 간판, 재료	역사·문화경관 진입구 등 주변의 상업시설 등의 건축외관과 간판, 재료 등은 당해 역사문화경관과 조화되도록 선택하여야 한다.				

비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조건을 붙일 수 있다.

2. 경관 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 법, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.

【별표 4】 비도시지역 경관관리기준(3-2-6.(4)관련)

1. 이 기준은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 주민, 민간개발사업자 등이 관리지역 등 비도시지역에서 주택·공장·음식점·숙박시설·도로·철도 등 각종 건축물 또는 구조물을 설치하거나 관련 개발사업을 시행함에 있어 자연경관 및 농촌경관, 역사·문화경관 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 경관관리기준을 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 설치 등 건축물이나 공작물의 설치를 수반하는 사업의 인·허가

2-2. 허가권자는 이 기준을 참고하여 다음의 내용 등을 포함하여 지역실정에 맞는 자체지침을 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 도시·군내 지역 또는 2 이상의 도시·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 유도하여야 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) 도시·군기본계획에서 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 시·군에 걸쳐 형성된 보호가치가 있는 시·도 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 인공건조물의 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 이루어지도록 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 설치는 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 편의시설을 배치하도록 하고, 단지 계획 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 설치에 산의 정상이나 능선, 경관상 가치있고 시선이 집중되는 지역을 피하고 형태·색채 등이 주변과 조화되도록 하여야 한다.

(2) 송전탑 등은 그늘이 지는 취락지역의 북사면이나 토지이용 또는 식생의 경계부에 위치시킴으로써 눈에 잘 띄지 않게 하여 주변경관을 보호하여야 한다.

(3) 철탑이 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 역사·문화경관자원의 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.

【별표 5】위해방지 체크리스트

위해방지 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	위해방지 관련 개발행위허가기준				
	검토 항목	세부 검토 항목	○	△	×
건축물의 건축 및 공작물 설치	개발 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 계곡 등 우수 및 토사유출 경로에서의 개발을 지양할 것 • 급경사지 및 절개지 인접지역에 개발을 지양할 것 • 하천·연안주변 저지대 및 상습침수지역에 위치하는 경우 일정거리를 이격하였는지를 검토할 것 • 급경사지 등 산사태 위험지역에 위치하는 경우 일정거리를 이격하였는지를 검토할 것 • 하천·연안주변 저지대에 위치하는 경우 배수로, 저류조 등 침수방지 시설 설치 유무를 검토할 것 • 산지에 인접한 경우 옹벽 등 산사태 방지시설 설치 유무를 검토할 것 • 옹벽 등 경사면에 접한 구조물을 설치하는 경우 배수로 설치 유무를 검토할 것 			
	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 공사 중 토사유출 방지를 위한 시설설치계획 유무를 검토할 것 • 건축물 및 공작물의 규모에 따라 충분한 녹지, 저류지, 배수로, 저류조 등 우수유출 저감시설을 설치하였는지 검토할 것 			
토지의 형질변경	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 절·성토로 인한 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책수립 유무를 검토할 것 • 절·성토 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것 • 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것 • 포장률이 높은 경우 우수유출 저감을 위한 저류조 등의 대책수립 여부를 검토할 것 			
토석의 채취	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 절개지의 토사유출방지를 위해 방지벽, 사방댐 등의 대책수립 유무를 검토할 것 • 절개지 사면에 대한 보호대책의 수립유무를 검토할 것 • 토사유출로 인한 배수불량 여부를 점검하고, 주변지역으로의 배수로 확보 및 정비 여부를 검토할 것 			
물건의 적치	주변 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 적치대상물의 유실 및 추락 등 위해방지대책의 수립여부를 검토할 것 • 도로에 인접하여 물건을 적치하는 경우 도로와 일정거리 확보 등 충분한 안전조치 유무를 검토할 것 			

- 비고 1. 검토결과 보완필요 또는 불충족인 항목은 보완을 위한 계획서를 제출하게 하거나 필요한 조건을 붙일 수 있다.
2. 위해방지 체크리스트에서 정하는 항목 외의 사항도 법, 영, 지침에서 정하는 사항은 검토하여 보완을 요구할 수 있다.