

특별관리지역에서의 행위허가에 관한 세부 기준(제8조제2항 관련)

1. 일반적 기준

- 가. 특별관리지역의 훼손을 최소화하여 난개발을 방지할 수 있도록 필요한 최소 규모로 설치하여야 한다.
- 나. 해당 지역과 그 주변지역에 대기오염, 수질오염, 토질오염, 소음·진동·분진 등에 따른 환경오염, 생태계 파괴, 위해 발생 등이 예상되지 않아야 한다. 다만, 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조정, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조건을 붙이는 경우에는 그렇지 않다.
- 다. 해당 지역과 그 주변지역에 있는 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역을 훼손하지 않아야 한다.
- 라. 토지의 형질을 변경하거나 죽목을 벌채하는 경우에는 표고, 경사도, 숲의 상태, 인근 도로의 높이와 배수 등을 고려하여야 한다.
- 마. 임야 또는 경지정리된 농지는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 부지에서 가능하면 제외하여야 한다.
- 바. 건축물을 건축하기 위한 대지면적이 60제곱미터 미만인 경우에는 건축물의 건축을 허가하지 아니하여야 한다. 다만, 기존의 건축물을 개축하거나 재축하는 경우에는 그렇지 않다.
- 사. 빗물이 땅에 쉽게 스며들 수 있도록 가능하면 투수성 포장을 하여야 한다.
- 아. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구, 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 및 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따른 붕괴위험지역에는 건축물의 건축을 허가해서는 안 된다. 다만, 안전·침수대책을 수립한 경우에는 그렇지 않다.

2. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- 가. 건폐율 100분의 60 이하로 건축하되 높이 5층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로 한다.
- 나. 가목에도 불구하고 주택 또는 근린생활시설을 건축하는 경우에는 다음의 어느 하나에 따른다.
 - 1) 건폐율 100분의 60 이하로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 300퍼센트 이하로서 기존 면적을 포함하여 연면적 200제곱미터(개발제한구역과 공공주택지구 및 특별관리지역에 거주한 기간이 연속하여 5년 이상인 거주자는 232제곱미터, 연속하여 10년 이상 거주한 자는 300제곱미터) 이하. 이 경우 5년 이상 거주자 또는 10년 이상 거주자가 연면적 200제곱미터를 초과하여 연면적 232제곱미터 또는 연면적 300제곱미터까지 건축할 수 있는 경우는 1회로 한정한다.
 - 2) 건폐율 100분의 20 이하로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 100퍼센트 이하다. 둘 이상의 필지에 같은 용도의 건축물이 각각 있는 경우 그 필지를 하나의 필지로 합칠 수 있다. 이 경우 주택 및 근린생활시설은 나목2)의 기준에 적합하여야 하며, 주택을 다세대주택으로 건축하는 경우에는 기존의 주택호수를 초과하지 않아야 한다.
- 라. 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대해서는 원칙적으로 건축물의 건축(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지형질변경을 포함한다)을 허가해서는 아니

된다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 경우 등 해당 특별관리지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 그렇지 않다.

마. 이 영에서 건축이 허용되는 건축물 또는 공작물에 대해서는 「옥외광고물 등 관리법」에 적합하게 간판 등을 설치할 수 있다.

3. 토지의 형질변경

가. 토지의 형질변경면적은 건축물의 건축면적 및 공작물의 바닥면적의 2배 이하로 한다. 다만, 다음의 어느 하나의 경우에는 그 해당 면적으로 한다.

1) 미곡종합처리장은 바닥면적의 3배 이하

2) 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 대지를 조성하는 경우에는 기존면적을 포함하여 330제곱미터 이하

3) 별표 1의 건축물 및 공작물과 관련하여 이 영 및 다른 법령에서 토지의 형질변경을 수반하는 시설을 설치할 것을 따로 규정한 경우에는 그 규정에서 허용하는 범위

나. 가목에 따른 토지의 형질변경을 할 때 해당 필지의 나머지 토지의 면적이 60제곱미터 미만이 되는 경우에는 그 나머지 토지를 포함하여 토지의 형질변경을 할 수 있다. 다만, 토지의 형질변경 전에 미리 토지분할을 한 경우로서 가목에 따른 토지의 형질변경 면적에 적합하게 분할할 수 있었음에도 해당 면적을 초과하여 분할한 경우에는 그렇지 않다.

다. 별표 1의 건축물(축사, 공사용 임시가설건축물 및 임시시설은 제외한다)의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경 면적이 200제곱미터를 초과하는 경우에는 토지의 형질변경 면적의 100분의 5 이상에 해당하는 면적에 대하여 식수 등 조경을 하여야 한다.

라. 특별관리지역에서 시행되는 공공사업에 대지(건축물 또는 공작물이 있는 토지를 말한다)의 일부가 편입된 경우에는 그 편입된 면적만큼 새로 대지를 조성하는 데 따르는 토지의 형질변경을 할 수 있다. 이 경우 편입되지 아니한 대지와 연결하여 새로 조성한 면적만으로는 관계 법령에 따른 시설의 최소 기준면적에 미달하는 경우에는 그 최소 기준면적까지 대지를 확장할 수 있다.

마. 토지의 형질변경의 대상인 토지가 연약한 지반인 경우에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숏아오름에 대한 시험을 하여 환토·다지기·배수 등의 방법으로 그 토지를 개량하여야 한다.

바. 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토(切土)에 따른 비탈면 또는 절개면에 대하여 옹벽 또는 석축의 설치 등 안전조치를 하여야 한다.

사. 토석의 채취는 다음의 기준에 따른다.

1) 주변의 상황·교통 및 자연경관 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

2) 철도, 고속도로, 국도 및 시가지와 연결되는 간선도로의 가시권(可視圈)에서는 재해에 따른 응급조치가 아니면 토석의 채취를 허가해서는 아니 된다. 이 경우 철도·고속도로의 가시권은 철도·고속도로로부터 2킬로미터 이내의 지역을, 국도·간선도로의 가시권은 국도·간선도로로부터 1킬로미터 이내의 지역을 말한다.