

특별관리지역에서 허가를 받아 할 수 있는 행위(제8조제1항 관련)

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질 변경

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위
가. 특별관리지역	
의 계획적 관리	
에 도움이 되는	
시설	
1) 공공목적의	(1) 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설
시설	(2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설
2) 실외체육시설	(1) 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제6조에 따른 생활체육시설 중 배구장, 테니스장, 배드민턴장, 게이트볼장, 롤러스케이트장, 잔디(인조잔디를 포함한다. 이하 같다)축구장, 잔디야구장, 농구장, 야외수영장, 궁도장, 사격장, 승마장, 씨름장, 양궁장 및 그 밖에 이와 유사한 체육시설로서 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 운동시설(골프연습장은 제외한다) 및 그 부대시설
	(2) (1)의 부대시설은 탈의실, 세면장, 화장실, 운동기구 보관창고와 간이휴게소를 말하며, 그 건축 연면적은 200제곱미터 이하로 하되, 시설 부지면적이 2,000제곱미터 이상인 경우에는 그 초과하는 면적의 1,000분의 10에 해당하는 면적만큼 추가로 부대시설을 설치할 수 있다.
	(3) 승마장의 경우 실내마장, 마사 등의 시설을 2,000제곱미터 이하의 규모로 설치할 수 있다.
3) 청소년수련시설	국가 또는 지방자치단체가 설치하는 것으로서 「청소년활동 진흥법」 제2조제2호에 따른 청소년활동시설 중 청소년수련관, 청소년수련원 및 청소년야영장만 해당한다.
4) 지역공공시설	(1) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 보건소(「노인복지법」 제34조제1항제1호에 따른 노인요양시설을 병설하는 경우 이를 포함한다), 보건진료소
	(2) 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 「노인복지법」 제34조에 따른 노인의료복지시설

5) 그 밖에 이와 유사한 것으로서 입지가 불가피한 시설	(3) 경찰파출소, 119안전신고센터, 초소 (4) 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집 (5) 도서관: 건축 연면적 1,000제곱미터 이하의 규모로 한정한다. (1) 해당 특별관리지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 주민의 편의, 그 밖의 공공의 이익을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조부터 제28조까지 및 제30조에 규정된 절차를 거쳐 관할 특별관리지역으로의 이전·입지가 불가피하다고 인정하는 시설로 한정한다. (2) 부지면적은 1,000제곱미터 이하로 한정한다.
나. 특별관리지역 주민의 주거·생활편익 및 생업을 위한 시설 1) 동식물 관련 시설 가) 잠실(蠶室) 나) 저장창고 다) 양어장 라) 사육장 마) 콩나물 재배사 바) 버섯 재배사 사) 퇴비사 및 발효퇴비장	(1) 1) 및 2)의 경우에는 특별관리지역에서 농림업 또는 수산업에 종사하는 자가 설치하는 경우만 해당한다. (2) 이 영에서 정하는 사항 외에 콩나물 재배사, 버섯 재배사의 구조와 입지기준에 관하여는 시 조례로 정할 수 있다. (3) 사육장, 콩나물 재배사, 버섯 재배사는 1가구(특별관리지역에서 주택을 소유하면서 거주하는 1세대를 말한다. 이하 같다)당 1개 시설만 건축할 수 있다. 뽕나무밭 조성면적 2,000제곱미터당 또는 뽕나무 1,800주당 50제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 소·말 등의 사육과 낙농을 위하여 설치하는 경우만 해당한다. 유지(溜池)·하천·저습지 등 농업생산성이 극히 낮은 토지에 설치하여야 한다. 꿩, 우렁이, 달팽이, 지렁이, 그 밖에 이와 비슷한 새·곤충 등의 사육을 위하여 임야 외의 토지에 설치하는 경우로서 1가구당 기존 면적을 포함하여 300제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (1) 1가구당 기존면적을 포함하여 300제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (2) 콩나물재배사에는 10제곱미터 이하의 관리실을 설치할 수 있으며, 콩나물재배사를 다른 시설로 용도변경하는 경우에는 관리실을 철거하여야 한다. 1가구당 기존 면적을 포함하여 500제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 기존 면적을 포함하여 300제곱미터(퇴비사 및 발효퇴비장의 합산면적을 말한다) 이하로 설치하되, 발효퇴비장은 유기농업을 위한 경우에만 설치

아) 육묘 및 종	할 수 있다.
묘배양장 자) 온실	수경재배·시설원예 등 작물재배를 위한 경우로서 재료는 유리, 플라스틱, 그 밖에 이와 비슷한 것을 사용하여야 하며, 그 안에 온실의 가동에 직접 필요한 기계실 및 관리실을 66제곱미터 이하로 설치할 수 있다.
2) 농수산물 보관	
및 관리 관련 시	
설	
가) 창고	(1) 특별관리지역 안의 토지를 소유하면서 영농에 종사하는 자가 특별관리지역 안의 토지 또는 그 토지와 일체가 되는 토지에서 생산되는 생산물 또는 수산물을 저장하기 위한 경우와 농기계를 보관하기 위한 경우에는 기존 면적을 포함하여 150제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 이 경우 해당 토지면적이 10,000제곱미터를 초과하는 경우에는 그 초과하는 면적의 1,000의 10에 해당하는 면적만큼 창고를 추가로 설치할 수 있다. (2) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인이 특별관리지역의 농작업 대행을 위하여 사용하는 농기계를 보관하기 위한 경우에는
나) 가설건축물	기존 면적을 포함하여 200제곱미터 이하로 설치하여야 한다. 농림수산업용 기자재의 보관이나 농림수산물의 건조 또는 단순가공을 위한 경우로서 기존 면적을 포함하여 100제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
다) 지역특산물가공작업장	「물환경보전법」, 「대기환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치허가 또는 신고의 대상이 아닌 경우로서 지역특산물(해당 지역에서 지속적으로 생산되는 농산물·축산물·임산물로서 해당 시장·군수 또는 구청장이 인정하여 공고한 것을 말한다)을 가공하기 위하여 1가구당 기존 면적을 포함하여 100제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
라) 관리용 건축물	(1) 관리용 건축물을 설치할 수 있는 경우와 그 규모는 다음과 같다. 다만, (가)·(나)·(라)에 따라 관리용 건축물을 설치하는 경우에는 생산에 직접 이용되는 토지 또는 양어장의 면적이 2,000제곱미터 이상

	이어야 한다. (가) 과수원, 초지, 유실수·원예·분재 재배지역에 설치하는 경우에는 생산에 직접 이용되는 토지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (나) 양어장에 설치하는 경우에는 양어장 부지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (다) 「농어촌정비법」 제2조제16호다목에 따른 주말농원에 설치하는 경우에는 임대농지면적의 1,000분의 10 이하로서 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (라) 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따른 영농조합법인 및 같은 법 제19조에 따른 농업회사법인이 특별관리지역의 농작업 대행을 위하여 설치하는 경우에는 기존 면적을 포함하여 66제곱미터 이하로 설치하여야 한다. (2) 농기구와 비료 등의 보관과 관리인의 숙식 등의 용도로 쓰기 위하여 조립식 가설건축물로 설치하여야 하며, 주된 용도가 주거용이 아니어야 한다. (3) 관리용 건축물의 건축허가 신청 대상 토지가 신청인이 소유하거나 거주하는 주택을 이용하여 관리가 가능한 곳인 경우에는 건축허가를 하지 아니하여야 한다. 다만, (1)(다)·(라)의 경우에는 그렇지 않다. (4) 관리의 대상이 되는 시설이 폐지된 경우에는 1개월 이내에 관리용 건축물을 철거하고 원상복구하여야 한다. (5) 관리용 건축물의 부지는 당초의 지목을 변경할 수 없다. 건축할 수 있는 경우는 다음과 같다.
3) 주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목에 따른 단독주택을 말한다. 이하	(1) 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 특별관리지역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 등재된 주택을 말한다. 이하 (2)에서 같다]이 있는 토지에만 주택을 신축할 수 있다. (2) (1)에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제6조

이 호에서 같다)	의2제2항에 따라 수립된 특별관리지역 관리계획에 부합한 곳에 주택을 신축할 수 있다.
4) 근린생활시설	(가) 기존의 주택이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(철거일 당시 소유권을 확보한 토지를 말한다)에 신축하는 경우 (나) 기존의 주택이 재해로 인하여 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(재해를 입은 날부터 6개월 이내에 소유권을 확보한 토지를 포함한다)에 신축하는 경우 증축 및 신축할 수 있는 시설은 다음과 같다.
가) 슈퍼마켓 및 일용품 소매점	(1) 주택을 용도변경한 근린생활시설 또는 1999년 6월 24일 이후에 신축된 근린생활시설만 증축할 수 있다.
나) 휴게음식점·제과점 및 일반음식점	(2) 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 특별관리지역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 등재된 주택을 말한다)이 있는 토지에만 근린생활시설을 신축할 수 있다. (1) 휴게음식점·제과점 또는 일반음식점을 건축할 수 있는 자는 개발제한구역과 공공주택지구 및 특별관리지역에 거주한 기간이 연속하여 5년 이상인 거주자이어야 한다. (2) 건축물의 연면적은 300제곱미터 이하이어야 하며, 인접한 토지를 이용하여 300제곱미터 이하의 주차장을 설치할 수 있다. 다만, 휴게음식점 또는 일반음식점을 다른 용도로 변경하는 경우에는 주차장 부지를 원래의 지목으로 환원하여야 한다.
다) 이용원·미용원 및 세탁소	공장이 부설된 세탁소는 제외한다.
라) 의원·치과의원·한의원·침술원·접골원	

및 조산소	
마) 탁구장 및	
체육도장	
바) 기원	
사) 당구장	
아) 금융업소	
· 사무소	
및 부동산	
중개업소	
자) 수리점	자동차전문정비업소, 자동차경정비업소(자동차부품의 판매 또는 간이수리를 위한 시설로서 「자동차관리법 시행령」 제12조제1항에 따른 자동차정비업시설의 종류에 해당되지 않는 시설을 말한다)를 포함한다.
차) 사진관 ·	
표구점 · 학	
원 · 장의사	
및 동물병	
원	
카) 목공소 ·	
방앗간 및	
독서실	
5) 주민공동이용시설	
가) 마을 진입	특별관리지역 및 인접지역의 주민이 마을 공동으로 축조(築造)하는 경우만 해당한다.
로, 농로, 제	
방	
나) 마을 공동	지방자치단체가 설치하거나 마을 공동으로 설치하는 경우만 해당한다.
주차장, 마	
을 공동작	
업장, 경로	
당, 노인복	
지관, 마을	
공동회관	

다) 공동구관 장, 하치장, 창고, 농기 계보관창고, 농기계수리 소, 농기계 용유류판매 소	(1) 지방자치단체 또는 「농업협동조합법」에 따른 조합, 「산림조합법」에 따른 조합이 설치하거나 마을 공동으로 설치하는 경우만 해당한다. (2) 농기계수리소는 가설건축물 구조로서 수리용 작업장 외의 관리실·대기실과 화장실은 건축 연면적 30제곱미터 이하로 설치할 수 있다. (3) 공동구관장은 지역생산물의 저장·처리·단순가공·포장과 직접 판매를 위한 경우(건축 연면적의 100분의 30 미만에 해당하는 면적 범위에서 슈퍼마켓, 일용품소매점, 휴게음식점, 금융업소 또는 방앗간의 용도로 사용하기 위한 경우를 포함한다)로서 건축 연면적 1,000제곱미터 이하로 설치하여야 한다.
라) 화훼전시 판매시설 마) 간이휴게 소 및 어린 이놀이터 바) 간이 급수 용 양수장 사) 낚시터시 설 및 그 관 리용 건축 물	해당 특별관리지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 화훼의 저장·전시·판매를 위하여 설치하는 것을 말한다. (1) 기존의 저수지 또는 유지를 이용하여 지방자치단체 또는 마을 공동으로 설치·운영하거나 기존의 양어장을 이용하여 특별관리지역 안의 거주자가 설치하는 경우만 해당한다. (2) 낚시용 좌대, 비가림막 및 차양막을 설치할 수 있으며, 50제곱미터 이하의 관리실을 가설건축물로 설치할 수 있다.
아) 휴게소(고속 국도에 설치 하는 휴게소 는 제외한 다), 주유소 (「석유 및 석유대체연 료 사업법 시행령」 제	(1) 해당 특별관리지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 수립하여 고시하는 배치계획에 따라 국도·지방도 등 간선도로변에 설치하는 경우만 해당한다. (2) 휴게소 및 자동차용 액화석유가스 충전소의 부지면적은 3,300제곱미터 이하로, 주유소의 부지면적은 1,500제곱미터 이하로 한다.

2조제9호에 따른 석유대 체연료 주유 소를 포함한 다. 이하 같 다) 및 자동 차용 액화석 유가스 충전 소 자) 버스 간이 승강장 차) 효열비, 유 래비, 사당, 동상, 그 밖 에 이와 유 사한 시설	
6) 기존 건축물 의 개축·재 축	「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 기존 건축물(가설건축물을 포함한 다)의 동일한 용도 및 규모 안에서의 개축·재축을 말한다.
7) 공사용 가설 건축물 및 가 설공작물	특별관리지역 안에서 허용되는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위 한 공사용 가설건축물과 그 공사에 소요되는 블록·시멘트벽돌·쇄석 (碎石: 부순 돌)·레미콘 및 아스콘 등을 생산하는 가설공작물을 말한 다.
8) 축대, 옹벽, 사방시설 등	지반의 붕괴 또는 그 밖의 재해 예방 및 복구를 위한 시설을 말한다.

2. 관계 법령에 따라 적법하게 건축된 건축물에 대한 용도변경

가. 주택과 제1호나목4)에 따른 근린생활시설 간 용도변경하는 행위

나. 주택을 박물관, 미술관, 종교시설 또는 노유자시설로 용도변경하는 행위

다. 주택을 다른 용도로 용도변경한 건축물을 다시 주택으로 용도변경하는 행위

라. 특별관리지역에서 공장 등 신축이 금지된 건축물을 「건축법 시행령」 별표 1 제3호
에 따른 제1종 근린생활시설(안마원은 제외한다) 및 같은 표 제4호에 따른 제2종 근린
생활시설(단란주점, 안마시술소 및 노래연습장은 제외한다), 박물관, 미술관, 종교시설

또는 노유자시설로 용도변경(용도변경된 건축물을 다시 위에 열거한 시설로 용도변경하는 경우를 포함한다)하는 행위

마. 공장을 연구소, 교육원, 연수원, 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 물류단지시설 중 창고(「고압가스 안전관리법」에 따른 고압가스, 「위험물안전관리법」에 따른 위험물 및 「화학물질관리법」에 따른 유독물질이 아닌 물품을 저장하는 창고를 말한다)로 용도변경하거나 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제34조제1호에 따른 도시형공장으로 업종을 변경하기 위하여 용도변경하는 행위

바. 폐교된 학교시설을 기존 시설의 연면적의 범위에서 자연학습시설, 「청소년활동진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년수련시설(청소년수련관·청소년수련원 및 청소년야영장만 해당한다), 연구소, 교육원, 연수원, 도서관, 박물관, 미술관 또는 종교시설로 용도변경하는 행위

사. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제8조에 따라 가축의 사육이 제한된 지역에 있는 기존 축사를 기존 시설의 연면적의 범위에서 그 지역에서 생산되는 농수산물 보관용 창고로 용도변경하는 행위

아. 제1호에 따른 건축 또는 설치의 범위에서 시설 상호 간에 용도변경하는 행위. 이 경우 기존 건축물의 규모·위치 등이 새로운 용도에 적합하여 기존 시설의 확장이 필요하지 아니하여야 하며, 주택이나 근린생활시설로 용도변경하는 것은 특별관리지역 지정 당시부터 지목이 대인 토지에 특별관리지역 지정 이후에 건축물이 건축되거나 공작물이 설치된 경우만 해당한다.

3. 토지의 형질변경: 건축물의 건축을 수반하지 아니하는 다음 각 목의 토지 형질변경

가. 농림수산업을 위한 개간 또는 초지 조성. 이 경우 개간 예정지는 경사도가 21도 이하, 초지 조성 예정지는 경사도가 36도 이하이어야 한다.

나. 경작 중인 논·밭을 환토(換土: 흙 바꾸기)하거나 객토(客土: 새 흙 넣기)하기 위한 토석의 채취, 논·밭의 환토·개답(開沓)·개간(개간의 경우에는 경사도가 5도 이하로서 나무가 없는 토지만 해당한다)에 수반되는 골재의 채취

다. 농로(農路), 임도(林道), 「사도법」에 따른 사도(私道)를 설치하기 위한 토지의 형질변경

라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 공익사업의 시행이나 재해로 인하여 인접지보다 지면이 낮아진 논밭의 영농을 위하여 50센티미터 이상 성토(盛土)하는 행위

마. 기존의 공동묘지를 그 묘역의 범위에서 공설묘지로 정비하기 위한 토지의 형질변경

바. 농업용 늪지와 농업용수 공급시설을 설치하기 위한 토지의 형질변경

사. 주택 또는 근린생활시설 및 제1호나목5)에 따른 주민 공동이용시설 중 마을공동작업장·마을공동회관 또는 공동구관장의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경

아. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」에 따른 전통사찰의 진입로 설치를 위한 토지의 형질변경. 이 경우 그 진입로의 너비는 4미터 이내로 하되, 차량의 교행(交行)이나 대피 등 안전확보를 위한 곳에서는 그 너비를 8미터까지로 할 수 있다.

자. 특별관리지역의 지정 이전부터 방치된 광업폐기물·폐석(廢石) 및 광물찌꺼기를 제거하기 위한 토지의 형질변경

차. 건축물이 철거된 토지 및 그 인접 토지를 녹지 등으로 조성하기 위한 토지의 형질변경

카. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호 및 제2호에 따른 공익사업을 시행하기 위한 토석의 채취

타. 하천구역에서의 토석 및 모래·자갈의 채취와 저수지 및 수원지의 준설(浚渫)에 따른 골재의 채취

파. 대지화되어 있는 토지(관계 법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대·공장용지·철도용지·도로용지·학교용지·수도용지·잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 않고 나무가 없는 토지를 말한다. 이하 같다)에 노외주차장을 설치(주차 관리를 위한 연면적 20제곱미터 이하의 가설건축물의 설치를 포함한다)하기 위한 토지의 형질변경

하. 「주차장법」에 따른 건축물 부설주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경(기존의 대지에 설치할 수 없는 경우만 해당한다)

거. 「농어촌정비법」에 따른 주말농원에 노외주차장을 설치하기 위한 토지의 형질변경(노외주차장의 면적이 600제곱미터 이하인 경우만 해당한다)

4. 죽목의 벌채

벌채 면적 500제곱미터 또는 벌채 수량 5세제곱미터 이상의 죽목을 벌채하는 행위

5. 토지의 분할

가. 분할된 후 각 필지의 면적이 330제곱미터 이상인 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 미만으로도 분할할 수 있다.

- 1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제1호 및 제2호에 따른 공익사업을 시행하기 위한 경우
- 2) 인접 토지와 합병하기 위한 경우
- 3) 농로, 임도, 「사도법」에 따른 사도, 그 밖에 건축물 부지의 진입로를 설치하기 위한 경우
- 4) 별표 2 제3호가목에 따른 토지의 형질변경을 위한 경우. 다만, 분할 후 형질변경을 하지 아니하는 다른 필지의 면적이 60제곱미터 미만인 경우는 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 「농지법」 제22조제2항제3호 등 다른 법령에서 분할 최소면적을 달리 정한 경우(분할 최소면적이 330제곱미터 미만인 경우는 제외한다)에는 그 분할 최소면적 이상인 경우로 한다.

6. 물건을 쌓아놓는 행위

대지화된 토지(관계 법령에 따른 허가 등 적법한 절차에 따라 조성된 토지의 지목이 대·공장용지·철도용지·도로용지·학교용지·수도용지·잡종지로서 건축물이나 공작물이 건축 또는 설치되어 있지 않고 나무가 없는 토지를 말한다)에 옮기기 쉽지 않은 물건(「폐기물관리법」 제2조제1호에 따른 폐기물은 제외한다)을 1개월 이상 36개월 이하로 쌓아놓는 행위