

허가 또는 신고의 세부기준(제22조 관련)

1. 일반적 기준

- 가. 개발제한구역의 훼손을 최소화할 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 아니하여야 한다. 다만, 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조건을 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 다. 해당 지역과 그 주변지역에 있는 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역을 훼손하지 아니하여야 한다.
- 라. 토지의 형질을 변경하거나 죽목을 벌채하는 경우에는 표고, 경사도, 숲의 상태, 인근 도로의 높이와 배수 등을 고려하여야 한다.
- 마. 도시계획시설의 설치, 법 제11조제1항제5호 본문에 따른 건축물의 건축 및 토지의 형질변경에 대하여는 관리계획이 수립되지 아니하였거나 수립된 관리계획의 내용에 위반되는 경우에는 그 설치 등을 허가하여서는 아니 된다.
- 바. 임야 또는 경지정리된 농지는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 부지에서 제외해야 한다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 않는 경우 등 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 그렇지 않다.
- 사. 건축물을 건축하기 위한 대지면적이 60제곱미터 미만인 경우에는 건축물의 건축을 허가하지 아니하여야 한다. 다만, 기존의 건축물을 개축하거나 재축하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 아. 빗물이 땅에 쉽게 스며들 수 있도록 투수성(透水性, 물이 스며들게 하는 성질) 포장을 해야 한다. 다만, 투수성 포장이 곤란하다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 그렇지 않다.
- 자. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 방재지구, 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 및 「급경사지재해예방에 관한 법률」에 따른 붕괴위험지역에는 건축물의 건축을 허가하여서는 아니 된다. 다만, 안전·침수대책을 수립한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 차. 토지를 분할하는 경우에는 분할 사유, 필지수 등이 법 제11조제1항제3호에 따라 개발제한구역관리계획에 포함되는 개발제한구역의 토지이용 및 보전에 관한 사항에 적합해야 한다. 이 경우 토지의 분할에 관하여 필요한 사항은 시·군·구의 조례로 정할 수 있다.

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. 다만, 별표 1 제5호다목다)① 또는 같은 호 라목다)에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 철거(시장·군수·구청장이 공익사업의 시행을 위하여 존치할 필요가 있다고 인정한 후 공익사업 시행자에게 소유권이 이전되는 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)된 건축물(건축물과 대지의 소유권을 모두 확보하고 있었던 경우만 해당한다)을 신축하는 경우 해당 건축물의 층수 및 연면적은 철거 당시의 건축물의 층수 및 연면적까지로 할 수 있다.

1) 건폐율 100분의 60 이하로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 300 퍼센트 이하로서 기존 면적을 포함하여 연면적 232제곱미터(지정당시거주자는 300제곱미터) 이하. 이 경우 지정당시거주자가 연면적 232제곱미터를 초과하여 연면적 300제곱미터까지 건축할 수 있는 경우는 1회로 한다.

2) 건폐율 100분의 20 이하로 건축하는 경우: 높이 3층 이하, 용적률 100 퍼센트 이하

다. 가목에도 불구하고 국방부장관이 군의 작전수행을 위하여 필요하다고 인정하는 국방·군사시설(군사보안을 목적으로 하는 경우로 한정한다)은 국토교통부장관과의 협의를 거쳐 가목에 따른 건축물 또는 공작물의 높이 기준을 적용하지 않을 수 있다.

라. 별표 1 제5호다목다)① 또는 같은 호 라목다)에 따라 공익사업의 시행을 위하여 기존 주택 또는 근린생활시설을 존치하고 새로 주택 또는 근린생활시설을 신축하는 경우 공익사업 시행자는 기존 주택 또는 근린생활시설이 존치되는 대지 면적에 해당하는 개발제한구역 내 다른 대지를 전·답·과수원, 그 밖에 건축물의 건축을 위한 용도가 아닌 지목으로 변경해야 한다.

마. 둘 이상의 필지에 같은 용도의 건축물이 각각 있는 경우 그 필지를 하나의 필지로 합칠 수 있다. 이 경우 주택 및 근린생활시설은 나목2)(취락지구의 경우에는 제26조제1항제2호나목)의 기준에 적합하여야 하며, 주택을 다세대주택으로 건축하는 경우에는 기존의 주택호수를 초과하지 아니하여야 한다.

바. 건축물 또는 공작물 중 기반시설로서 건축 연면적이 1천500제곱미터 이상이거나 토지의 형질변경 면적이 5천 제곱미터 이상인 시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조에도 불구하고 도시계획시설로 설치하여야 한다. 다만, 별표 1에서 별도로 규정하고 있는 경우에는 그에 따른다.

사. 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 원칙적으로 건축물의 건축(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지형질변경을 포함한다)을 허가하여서는 아니 된다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 경우 등 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

자. 적법하게 건축된 건축물은 재축·개축 또는 대수선할 수 있으며, 법 또는 이 영의 규정에 적합한 경우 증축할 수 있다.

3. 토지의 형질변경 및 물건의 적치

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

- 1) 축사 및 미곡종합처리장은 바닥면적의 3배 이하
- 2) 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 대지를 조성하는 경우에는 기존면적을 포함하여 330제곱미터 이하. 다만, 별표 1 제5호다목다)① 또는 같은 호 라목다)에 따라 공익사업의 시행으로 인하여 철거(시장·군수·구청장이 공익사업의 시행을 위하여 존치할 필요가 있다고 인정한 후 공익사업 시행자에게 소유권이 이전되는 경우를 포함한다. 이하 이 목에서 같다)된 건축물(건축물과 대지의 소유권을 모두 확보하고 있었던 경우만 해당한다)을 신축하는 경우 해당 대지의 조성면적은 철거 당시의 대지면적까지로 할 수 있다.
- 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
- 4) 법 제4조의2에 따른 훼손지 정비사업을 위한 경우에는 그 정비사업 구역 전체

나. 가목에 따른 토지의 형질변경을 할 때 해당 필지의 나머지 토지의 면적이 60제곱미터 미만인 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 그러하지 아니하다.

다. 법 제12조제1항제1호 각 목의 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. 다만, 별표 1 제5호가목에 따른 동식물 관련 시설 및 같은 호 나목에 따른 농수산물 보관 및 관리 관련 시설의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경에 따른 조경 면적은 시·군·구의 조례로 달리 정할 수 있다.

라. 개발제한구역에서 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·깊이·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(땅깎기)에 따른 비탈면 또는 절

개면에 대하여는 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 허가하여서는 아니 된다. 이 경우 철도·고속도로의 가시권은 철도·고속도로로부터 2킬로미터 이내의 지역을, 국도·간선도로의 가시권은 국도·간선도로로부터 1킬로미터 이내의 지역을 말한다.

아. 물건의 적치는 대지화되어 있는 토지에만 할 수 있으며, 물건의 적치장에는 물건의 단순관리를 위한 가설건축물을 연면적 20제곱미터 이하의 범위에서 설치할 수 있다.

4. 이축 및 이주단지의 조성

가. 법 제12조제1항제3호에 따른 이주단지의 규모는 주택 20호 이상으로 한다. 다만, 이축 또는 이주대상인 건축물로부터 2킬로미터 이내의 지역에 취락지구가 없거나 인근 취락지구의 지형이나 그 밖의 여건상 이축을 수용할 수 없는 경우로서 시장·군수·구청장이 이주단지의 위치를 지정하는 경우에는 10호 이상으로 할 수 있다.

나. 법 제12조제1항제2호에 따른 이축 및 같은 항 제3호에 따른 이주단지는 철거지를 관할하는 시·군·구의 지역에만 조성할 수 있다. 다만, 철거지를 관할하는 시·군·구의 개발제한구역에 취락지구가 없거나 관할 지역의 취락지구에 이축수요를 수용할 수 없는 경우 또는 이주단지의 조성을 위한 적정한 부지가 없는 경우에는 인접 시장·군수·구청장과 협의하여 그 시·군·구의 지역에 이축 또는 이주단지의 조성을 허가할 수 있다.

다. 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공익사업과 관련하여 따로 이축을 허가해서는 안 된다.

- 1) 공익사업에 따른 이주대책의 일환으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 사업시행자가 개발제한구역 밖으로 주택의 이주대책을 수립한 경우
- 2) 공익사업에 따른 대책의 일환으로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 사업시행자가 개발제한구역 밖으로 주택이 아닌 건축물의 이전에 관한 대책(생활대책 등 그 명칭을 불문한다)을 수립한 경우

라. 철거 등으로 멸실되어 현존하지 아니하는 건축물을 근거로 이축 또는 이주단지의 조성을 허가하여서는 아니 된다. 다만, 공익사업의 시행으로 철거된 건축물 및 별표 1 제5호다목다)②에 따라 신축하는 건축물은 그러하지 아니하다.

마. 이주단지를 조성한 후 또는 건축물을 이축한 후의 종전 토지는 다른 사람의 소유인 경우와 공익사업에 편입된 경우를 제외하고는 그 지목을 전·답·과수원, 그 밖에 건축물의 건축을 위한 용도가 아닌 지목으로 변경하여

야 한다.

5. 법 제12조제1항제3호의2에 따른 공장 또는 종교시설의 이축

가. 종교시설은 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 해당하는 것이어야 한다.

나. 공장 또는 종교시설을 이축하려는 경우에는 다음의 기준에 따라야 한다.

- 1) 기존의 공장 또는 종교시설이 위치하고 있는 시·군·구의 지역으로 이축하여야 한다. 다만, 공장의 경우 인접 시장·군수·구청장과 협의하여 그 시·군·구의 지역(인접한 읍·면·동으로 한정한다)에 이축을 허가할 수 있다.
- 2) 우량농지(경지정리·수리시설 등 농업생산기반이 정비되어 있는 농지) 및 임야가 아닌 지역이어야 한다.
- 3) 「하천법」 제7조에 따른 국가하천의 경계로부터 5백미터 이상 떨어져 있는 지역이어야 한다.
- 4) 새로운 진입로를 설치할 필요가 없는 지역이어야 한다.
- 5) 전기·수도·가스 등 새로운 간선공급설비를 설치할 필요가 없는 지역이어야 한다.