

계룡시 개발행위허가기준 적정성 연구

2015. 12.



I. 과업의 개요

1. 과업배경과 목적	2
2. 과업범위와 주요 내용	4
3. 과업의 진행과정	7

II. 계룡시 현황

1. 계룡시 일반현황	10
2. 계룡시 도시계획 관련 현황	14
3. 계룡시 개발행위 관련 현황	23

III. 개발행위허가와 성장관리 제도·정책

1. 개발행위허가제도의 도입과 운용	36
2. 자치단체의 개발행위허가 관련 제도	41
3. 도시성장관리 제도·정책 사례	50
4. 국내외 성장관리제도	54

IV. 개발행위허가제도 운영현황

1. 우리나라 개발행위허가제도 운영현황	67
2. 충청남도 개발행위허가제도 운영현황	69
3. 계룡시 개발행위허가제도 운영현황	71

V. 계룡시 개발행위허가기준 적정성 검토

1. 타 자치단체의 개발행위허가기준 운용현황	78
2. 계룡시 개발행위허가기준 적정성 검토	83
3. 개발행위허가기준 변경 시나리오 설정·분석	88

Ⅶ. 계룡시 난개발 방지 및 성장관리 정책제언

1. 개발행위허가 특성과 개발압력	106
2. 난개발 우려 및 성장관리 필요지역 도출	107
3. 난개발 방지 및 성장관리지역 설정 시나리오	110
4. 성장관리지역 후보지별 관리방향	111
5. 난개발 방지 및 성장관리 정책과제	115

[부록]

1. 개발행위허가 운영지침(국토교통부)
2. 성장관리방안 수립지침(국토교통부)
3. 계룡시 도시계획조례

표 목 차

[표 1] 개발행위허가기준	2
[표 2] 계룡시 연도별 인구변화	10
[표 3] 계룡시 행정구역별 인구변화	10
[표 4] 면·동별 인구이동	11
[표 5] 상주(야간)·주간인구(2010)	12
[표 6] 주택점유형태별 가구(일반가구)(2010)	12
[표 7] 중사차규모별 사업계수 및 중사차수	13
[표 8] 계룡시 토지이용현황	14
[표 9] 계룡시 용도지역 결정현황	16
[표 10] 계획인구 설정	17
[표 11] 계룡시 표고 현황	23
[표 12] 계룡시 행정구역별 표고 현황	24
[표 13] 계룡시 경사 현황	25
[표 14] 계룡시 행정구역별 경사 현황	25
[표 15] 계룡시 생태자연도 등급별 면적	27
[표 16] 계룡시 비오톱 등급별 면적	29
[표 17] 계룡시 산사태취약지역 지정(13개소)	33
[표 18] 용도지역별 개발행위허가의 규모 기준	39
[표 19] 개발행위허가 심사기준	40
[표 20] 서충시 비오톱(Biotope) 유형별 토지적성값 및 토지적성등급 기준	45
[표 21] 충청남도 시·군 개발행위허가기준	47
[표 22] 충청남도 시·군별 기준표고 관련규정	48
[표 23] 충청군 지역별 기준지반고	49
[표 24] 성장관리방안 활성화를 위한 건폐율 인센티브	57
[표 25] 난개발 완화 매트릭스 평가기준	63
[표 26] 오스틴의 매트릭스 점수와 인센티브 내용	63
[표 27] 우리나라 개발행위허가 현황	68
[표 28] 시도별 유형별 개발행위허가 현황(건수)	69
[표 29] 시도별 용도지역별 개발행위허가 현황(건수)	70
[표 30] 계룡시 용도지역별 개발행위허가	72
[표 31] 개발행위허가의 유형별·규모별 허가건수	73
[표 32] 개발행위허가의 유형별·용도지역별 허가건수	74
[표 33] 시·군별 상대적 표고 적용기준	79
[표 34] 평균경사도 시·군별 적용 기준	80
[표 35] 지역별 경사도 차등적용 기준	81
[표 36] 시·군별 비오톱 지도 활용 현황	82
[표 37] 계룡시 표고 현황	83
[표 38] 상대적 표고(기준지반고) 장단점 비교	84
[표 39] 경사도 기준 장단점 비교	85
[표 40] 식생·생태기준 적용의 장·단점	86
[표 41] 1단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교	89

[표 42] 2단계 시나리오 표고 기준	94
[표 43] 2단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교	94
[표 44] 3단계 시나리오 표고 기준	97
[표 45] 3단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교	97
[표 46] 시나리오별 개발가능지 분석 전체 면적 비교	99
[표 47] 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교	99
[표 48] 최종 시나리오 제안	100
[표 49] 시나리오별 적용된 평균표고 기준	100
[표 50] 2단계 행정구역별 개발행위가능지내 비오톱 1등급 지역	103
[표 51] 성장관리 필요지역의 여건과 요건 검토	109

그림 목 차

[그림 1] 계룡시의 위치 및 행정구역도	4
[그림 2] 과업의 주요내용 및 세부내용	5
[그림 3] 계룡시 토지이용 현황	15
[그림 4] 계룡시 용도지역 결정 현황도	16
[그림 5] 계룡시 계획인구 설정	17
[그림 6] 생활권 구분계획	18
[그림 7] 생활권 설정계획	18
[그림 8] 풍수지리적 관점을 접목한 도시계획	19
[그림 9] 계룡시 공간구상안	20
[그림 10] 교통축 구상도	21
[그림 11] 공원녹지 체계도	22
[그림 12] 계룡시 표고 현황	24
[그림 13] 계룡시 경사도 현황	26
[그림 14] 계룡시 생태자연도 1등급	28
[그림 15] 계룡시 비오톱 1등급	30
[그림 16] 산사태위험지역 예시	31
[그림 17] 계룡시 산사태위험 1등급 지역	32
[그림 18] 계룡시 산사태위험지역 지정 13개소	34
[그림 19] 우리나라의 도시계획체계	36
[그림 20] 개발행위허가 대상 구분	37
[그림 21] 개발행위허가 흐름과 절차	38
[그림 22] 간선도로변 시설기준	42
[그림 23] 서해안 해안림	43
[그림 24] 연안관리법에 의한 해양경관 관리 가이드라인	44
[그림 25] 비오톱(Biotope) 평가기준 및 지표선정	45
[그림 26] 충청남도 증점관리대상 보전산지	46
[그림 27] 성장관리방안의 제도와 개념	55
[그림 28] 성장관리방안 수립절차	58
[그림 29] 난개발 완화 매트릭스 적용과정	64
[그림 30] 텍사스 오스틴 성장관리지역	64
[그림 31] 개발가능지 산출(고용지수를 기반으로)	65
[그림 32] 메트로 도시성장관리지역(UGB) 분포 : 1979~2014	66
[그림 33] 미국 오레곤 포틀랜드(Portland, OR) 도시성장관리지역(UGB)	66
[그림 34] 연도별 개발행위허가 현황	71
[그림 35] 개발행위허가 유형별 공간적 분포	75
[그림 36] 전국 시·군의 표고 기준	78
[그림 37] 산지연결성 평가방법 개념도	85

[그림 38] 시·군별 산림패지 우수지역 면적비율(2013년 현재)	85
[그림 39] 계룡시 공적규제지역 현황	87
[그림 40] 개발행위허가기준 변경 시나리오 검토과정	88
[그림 41] 현행기준 적용시 개발가능지 분석	90
[그림 42] 시나리오 1-1 적용시 개발가능지 분석	91
[그림 43] 시나리오 1-2 적용시 개발가능지 분석	92
[그림 44] 시나리오 1-3 적용시 개발가능지 분석	93
[그림 45] 시나리오 2-1 적용시 개발가능지 분석	95
[그림 46] 시나리오 2-2 적용시 개발가능지 분석	96
[그림 47] 시나리오 3 적용시 개발가능지 분석	98
[그림 48] 계룡시 개발행위 개발압력 잠재력 분석	106
[그림 49] 성장관리지역 설정과정	107
[그림 50] 개발압력 분석에 의한 난개발 우려 및 성장관리 필요 예상지역	108
[그림 51] 정책적 요인을 고려한 성장관리 필요 예상지역	109

1 과업의 개요

1. 과업배경과 목적

1.1 과업배경

■ 개발행위허가 관련 정책동향

- 최근 중앙정부는 규제완화 차원에서 도시계획제도 및 개발행위허가 변경 절차 간소화 등을 추진하고 있음. 이에 일부 자치단체들은 규제완화 움직임을 보이고 있음(국토부 2015.4.13 보도자료 '도시계획 규제완화 후속조치 추진' 참조)
- ▷ 경기 용인시, 강원 원주시·춘천시, 경남 김해시, 충북 음성군 등에서 규제완화를 하였거나 준비 중에 있음
- ▷ 김해시는 난개발 방지 목적의 취지를 유지하면서 개발행위허가기준 평균경사도를 11도 이하에서 단독주택과 농업용 시설에 한해 21도 이하로 완화함(2012.10)

[표 1] 개발행위허가 기준

구 분	현 황	규제완화 주요 내용
용인시	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 17.5도 이하 (단, 처인구 지역은 20도 이하) 표고 50m 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 처인구 경사도 25도 이하 기흥구 경사도 21도 이하
원주시	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 17도 미만 도시지역 외 지역은 22도 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 22도 미만
춘천시	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 25도 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 규제완화 준비 중
김해시	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 11도 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 21도 미만 (단독주택·농업용시설 한정)
음성군	<ul style="list-style-type: none"> 경사도 25도 미만 	<ul style="list-style-type: none"> 규제완화 준비 중

자료: 각 시군 도시계획조례·시행령 및 관련 언론 보도자료 참조

■ 계룡시의 개발행위허가기준과 지속가능한 발전에 대한 고민 필요

- 계룡시는 친환경적·계획적 도시형성의 도시특성을 살려 환경적으로 지속가능한 계룡시를 만들기 위해 타 도시에 비해 개발행위허가 기준을 상대적으로 엄격하게 적용해온 것으로 판단됨
- ▷ 계룡시의 표고(평균표고 209.5m, 시청 표고 140m)가 비교적 높아, 상대적으로 개발행위허가의 강화요소로 작용하고 있음
- 이에, 계룡시의 특성 등을 고려하여, 현행의 개발행위허가 기준이 적정한지, 그리고 변경이 필요하다면 어느 정도로 하는 것(강화 또는 완화)이 적정한지에 대한 검토가 필요함

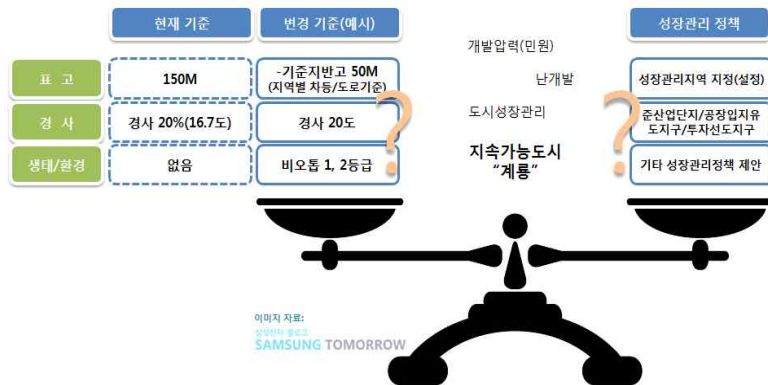
1.2 과업목적

■ 개발행위허가기준의 적정성 검토 및 변경 대안 제시

- 개발행위허가 관련 최근 정책동향 및 타 시군의 개발행위허가기준을 검토하고, 최근 까지 계룡시에서 이루어진 개발행위허가의 현황 및 특성을 분석하여 계룡시 개발 행위허가기준의 적정성을 검토함
- ▷ 계룡시는 타 시·군에 비해 도시면적이 협소하고, 가용 토지자원이 부족함에도 불구하고 무분별한 난개발을 방지하고, 지속가능한 발전을 위해 개발행위허가 기준을 엄격히 운용해왔음. 이로 인해 개발수요(민원)에 적극적으로 대응하지 못한 경우도 발생함
- 계룡시 개발행위허가기준의 적정성·변경 필요성 검토와 더불어, 변경에 따른 개발행위 가능지 분석 등을 바탕으로 시나리오 설정·분석 방법을 취하면서 합리적 대안 도출을 위한 절차적 단계(전문가 검토·행정 협의 등)를 거쳐 최종안을 제시 함으로써 행정측의 개발행위 관련 정책결정을 뒷받침하고자 함

■ 개발행위허가기준 변경에 따른 난개발 우려 및 성장관리 필요지역 도출

- 개발행위허가 기준 변경, 특히 완화의 경우 개발행위가 증가할 것으로 예상되므로 난개발 우려 및 성장관리 필요지역을 도출하고, 이와 관련한 정책제언을 함
- 아울러, 최근 도입된 성장관리지역 제도의 적용 가능성 등에 대해 검토함
- ▷ 개발행위 잠재력 분석과 난개발 우려·성장관리 필요 지역에 대한 분석을 바탕으로 현행 제도의 적용가능성 등에 대해 검토함



2. 과업범위와 주요 내용

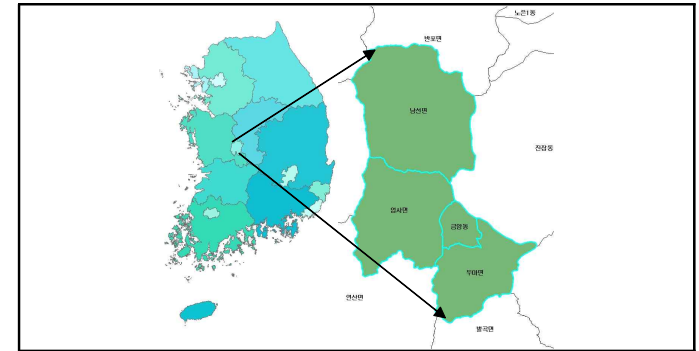
2.1 과업범위

■ 시간적 범위

- 계획수립 기준연도는 2014년으로 하고, 분석자료는 최신자료를 사용하며, 특히 개발행위 관련 자료는 계룡시 전수자료를 활용함

■ 공간적 범위

- 연구의 공간적 범위는 계룡시 행정구역상 1동 3면의 전역을 대상으로 함¹⁾
- 계룡시는 충청남도 남동부에 위치하여 사면이 산으로 둘러싸여 있음. 북쪽으로는 계룡산 국립공원이 있어 생태 및 환경이 매우 우수한 특징이 있음



[그림 1] 계룡시의 위치 및 행정구역도
자료: 충남연구원, 2015. 계룡시 환경보전계획 연구용역 착수보고서

■ 내용적 범위 : 연구의 주요 내용

- 개발행위허가제 관련 제도 및 타 시군 기준 사례 검토
- 계룡시 개발행위허가기준의 적정성 및 변경 시나리오 제시
- 계룡시 난개발 및 성장관리를 위한 정책 제언

1) 계룡시 전체면적은 통계연보·도시기본계획에 제시된 것과 연구자의 GIS 분석 결과 간에는 약간의 차이가 있음

2.2 과업의 주요 내용

○ 과업의 주요 내용은 다음과 같이 크게 3가지로 구분할 수 있음

주요 내용	세부 내용
개발행위허가제 관련 제도 및 성장관리 사례 검토	- 개발행위허가 관련 제도 검토 - 타 시군 개발행위허가 관련 규정(조례) 검토 - 성장관리 정책 검토
개발행위허가제도 운용실태 분석 및 적정성 검토	- 계룡시 도시계획 검토 - 계룡시 개발행위허가제 분석 - 계룡시 개발행위허가제의 적정성 검토
개발행위허가 변경 시나리오 검토 및 성장관리 정책 제언	- 개발행위허가 변경에 따른 시나리오 설정 - 시나리오별 검토 - 난개발 우려·성장관리 필요 지역 제시 및 정책 제언

[그림 2] 과업의 주요내용 및 세부내용

■ 개발행위허가제 관련 제도 및 성장관리 사례 검토

- 개발행위허가제 관련 법제 검토
 - ▷ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 개발행위허가제도 등 개발행위허가와 관련된 법·제도를 검토하고, 현행 개발행위허가 운영지침에 대해 검토
- 타 시군의 개발행위허가기준 관련 규정 검토
 - ▷ 충청남도 및 타시·군의 개발행위 관련 규정(표고·경사 및 생태·환경 기준 등)을 분석
- 국내·외 성장관리 정책 검토
 - ▷ 국내 성장관리제도 및 지침 검토, 외국의 성장관리 정책 검토

■ 개발행위허가제도 운용실태 분석 및 적정성 검토

- 계룡시 도시기본계획 등 검토
 - ▷ 기 수립된 계룡시 도시기본계획, 도시관리계획 등에서 제시한 계룡시 발전방향 및 개발가능지 분석 등 검토
- 계룡시의 개발행위허가제도 운영현황 및 특성 분석
 - ▷ 계룡시 개발행위허가의 실태·공간적 분포 및 시기별 변화 등 특성 분석
- 계룡시의 개발행위허가기준의 적정성 검토
 - ▷ 타 시군의 개발행위허가 기준과 계룡시 개발행위허가제도 운영특성 등을 통해 계룡시 개발행위허가기준의 적정성 검토

■ 개발행위허가기준 변경 시나리오 및 난개발 방지 정책 검토

- 앞 단계에서 제시된 계룡시 개발행위허가기준의 적정성 검토를 바탕으로 개발행위허가기준 변경에 따른 시나리오 검토
 - ▷ 시나리오 검토에 있어서는 타 시군의 개발행위허가기준 검토 등을 통해 다양한 시나리오를 제시하고, 공무원·전문가 의견수렴 등을 거쳐 합리적인 대안을 도출함 (“통해”가 연속되는 것을 피함)
 - ▷ 개발행위허가기준의 내용적인 측면뿐만 아니라 도시계획의 주요한 부분이라는 측면에서 시나리오 설정·검토 및 대안 선정 등의 충실한 과정을 거침
- 개발행위허가기준 변경에 따라 발생할 수 있는 난개발 방지와 성장관리방안 등 현행 제도의 운영방안 등에 대해서도 정책 제언
 - ▷ 개발행위허가기준 변경에 따른 개발압력(잠재력)을 분석하고, 난개발을 방지하기 위한 현행 제도의 적용 및 운용에 대한 검토
 - ▷ 개발행위허가기준 변경에 따른 우려사항 및 지속가능한 도시관리를 위한 성장관리방안 제도의 운용방향에 대한 정책 제언

3. 과업의 진행과정

■ 과업의 진행과 의견수렴 과정

- 현행 개발행위허가기준의 적정성 검토를 통한 기준 변경 필요성에 따라 변경 시나리오를 단계별로 설정하여 전문가 의견수렴 등을 통한 최종 변경 시나리오 제안 도출
 - ▷ 개발행위허가기준 변경 시나리오는 3단계에 걸쳐 이루어 졌으며, 이를 바탕으로 난개발 방지 및 성장관리방안 정책제언 등의 과정을 거침
 - ▷ 일련의 과정에서 계룡시 정책 참여자·외부 전문가 등의 의견 수렴

일 정	주요 논의내용
2015. 7.17	연구용역 착수보고 사전회의(계룡시 실과 협의) <ul style="list-style-type: none"> 과업목적·주요내용 및 연구방향 대한 논의와 미션 확인
2015. 7.30	국토부 담당공무원·전문가 인터뷰 <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가 관련 정책동향 파악 자치단체 개발행위기준 수집 개발행위와 성장관리에 대한 전문가 의견수렴
2015. 8. 4	연구용역 착수보고 <ul style="list-style-type: none"> 연구용역 추진일정 및 연구 추진내용 보고 및 논의
2015. 9. 8	1차 워크숍 : 개발행위 실태와 기준 검토(국토부·충남도·행정 전문가) <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가기준 사례와 계룡시 개발행위허가 실태 계룡시 도시관리를 위한 정책과제 : 개발행위를 중심으로 * 개발행위 관련 행정 전문가 의견 수렴(국토부·충남도·전문업체)
2015. 9.22	계룡시 실과 협의 <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가기준 변경 시나리오 설정에 대한 의견 난개발 방지 및 성장관리 필요 지역 검토
2015.10. 2	전문가 자문인터뷰 : 엔지니어 <ul style="list-style-type: none"> 계룡시 도시관리계획 수행기관 담당자와 계룡시 개발행위허가기준에 대한 논의 향후 개발행위허가기준 시나리오 작성후 지속적 자문·협력 협의
2015.10.19	2차 워크숍 : 개발행위 시나리오 검토 및 성장관리
2015.10.29	연구용역 중간보고 <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가기준 시나리오 분석결과 보고 및 논의
2015.11.17	3차 워크숍 : 개발행위 실태와 기준 검토 <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가기준 사례와 계룡시 개발행위허가 실태 타 자치단체 개발행위허가기준 사례와 성장관리 제안(청주시 사례 발표)
2015.11.26	연구용역 최종보고 <ul style="list-style-type: none"> 개발행위허가기준 시나리오 분석결과 보고 및 논의

2 계룡시 현황

1. 계룡시 일반현황

1.1 인구 및 세대

■ 계룡시 연도별 인구변화

- 계룡시 인구는 2003년 31,137인에서 2013년 41,107인으로 증가하였으며, 세대수는 2003년 10,155에서 2012년 14,017세대로 증가세를 보이다가, 2013년에 13,954세대로 다소 감소 추세

[표 2] 계룡시 연도별 인구변화

연 도	인구			65세 이상 고령자인구	세 대	세대당 인구
	계	남자	여자			
2003	31,137	15,447	15,690	1,896	10,155	3.07
2004	31,270	15,526	15,744	1,976	10,338	3.02
2005	34,451	17,076	17,375	2,137	11,432	3.01
2006	36,961	18,293	18,668	3,174	12,259	3.02
2007	37,920	18,753	19,167	2,539	12,583	3.01
2008	41,579	20,459	21,120	2,772	13,755	3.02
2009	42,941	21,227	21,714	2,917	14,216	3.02
2010	43,269	21,397	21,872	3,055	14,417	3.00
2011	43,115	21,393	21,722	3,151	14,381	3.00
2012	41,703	20,698	21,005	3,203	14,017	2.98
2013	41,107	20,614	20,720	3,292	13,954	2.95

자료 : 시민봉사실, 안전행정과

- 2013년 기준, 계룡시 행정구역별 인구변화를 보면, 엄사면이 19,319인으로 약 47%를 차지하며, 65세 이상 고령자인구도 1,766인으로 다른 행정구역보다 다소 집중되어 있는 것으로 파악됨

[표 3] 계룡시 행정구역별 인구변화

구 분	인구			65세이상 고령자인구	세 대	세대당 인구
	계	남자	여자			
전체(2013)	41,107	20,363	20,744	3,292	13,954	2.95
두마면	7,878	3,827	4,051	755	2,678	2.94
엄사면	19,319	9,494	9,826	1,766	6,842	2.82
신도안면	4,725	2,467	2,258	78	1,367	3.46
금암동	9,185	4,576	4,609	693	3,067	2.99

자료 : 2014년 계룡시 통계연보

1.2 인구이동과 상주·주간인구

- 계룡시 인구의 총인구이동 비율은 전입이 13.3%이고, 전출은 14.6%로 비슷한 인구이동을 보임
 - ▷ 시군내·시군간과 시도간 인구이동 비율도 전입과 전출의 비율이 비슷한 것으로 나타남
- 인구이동을 계룡시의 행정구역을 기준으로 살펴보면, 인구의 순이동비율이 신도안면은 -1.8%로 다른 지역에 비해 전출 비율이 다소 많은 것으로 나타남
 - ▷ 시도간 인구 이동을 보면, 2013년 신도안면의 인구 3.3%가 다른 시도로 이동한 것으로 나타남

[표 4] 면·동별 인구이동

(단위 : %)

연 도	전 체 (2013)	두마면	업사면	신도안면	금암동
총이동	전입 13.3 (8,239)	2.1	5.6	2.4	3.2
	전출 14.6 (9,070)	2.2	5.2	4.2	3.0
시군내	전입 3.1 (1,897)	0.6	1.2	0.5	0.8
	전출 3.1 (1,897)	0.5	1.0	0.9	0.7
시군간	전입 1.2 (748)	0.2	0.6	0.1	0.3
	전출 1.3 (798)	0.2	0.7	0.0	0.3
시도간	전입 9.0 (5,594)	1.2	3.8	1.9	2.2
	전출 10.3 (6,375)	1.5	3.4	3.3	2.0
순이동	-1.3 (-831)	-0.1	0.3	-1.8	0.2

자료 : 2014년 계룡시 통계연보

* ()는 인구이동자수를 나타냄

이동률(%) = 해당연도 전입전출 이동자수 / (전년말 주민등록인구 + 연말 주민등록인구/2)*100

- 2010년 기준 계룡시로 유입되는 인구는 4,998인으로, 그 중 통근을 목적으로 유입되는 인구가 4,797인으로 96%를 차지하며, 유출인구 7052인 중 5,783인(82%)이 통근을 목적으로 계룡시에서 타 지역으로 이동함
 - ▷ 2010년 계룡시 상주인구는 39,863인으로 그중 주간인구는 37,809인으로 주간인구이동 비율이 전체의 95%를 차지함

[표 5] 상주(야간)·주간 인구(2010)

구 분	상주인구	유입인구			유출인구			주간인구	주간인구 비율(%)
		합계	통근	통학	합계	통근	통학		
2010	39,863	4,998	4,797	201	7,052	5,783	1,269	37,809	95

자료 : 2014년 계룡시 통계연보

1.3 주택

- 계룡시 주택점유형태는 자가·전세·보증부 월세·무보증 월세 및 사글세로 총 5가지로 분류됨
- 2010년 계룡시 주택점유형태별 가구조사에 따르면, 총 13,240가구 중 자가소유는 5,930가구로 44.7%를 차지하며, 전세는 2,856가구로 21.6%를 차지함
 - ▷ 무상점유는 2,616가구로(19.8%)로, 이는 주택점유형태 중 전세 비율과 비슷하며, 주택을 무상으로 점유하고 있는 비중이 상당히 높은 편임

[표 6] 주택점유형태별 가구(일반가구)(2010)

구 분	합계	자가소유	전세	보증부 월세	무보증 월세	사글세	무 상
2010	13,240	5,930	2,856	1,682	114	42	2,616

자료 : 통계청「2010 인구주택총조사」(5년마다 실시)

1.4 사업체 및 종사자

- 계룡시 총사업체수는 2009년 1,702개로 2011년 3,378로 증가추세를 보이다가 2013년 1,932개로 감소하는 추세를 보이고 있음
- 2013년 계룡시 총사업체수는 1,932개중 여성이 사업체 대표로 등록되어 있는 업

체가 938개로 48.6%를 차지함

- ▷ 2013년 계룡시 총종사자수는 8,350인이며, 남성과 여성의 비율은 0.48 : 0.52로 비슷한 성별분포를 보이고 있음
- 2013년 기준으로 계룡시 총사업체 1,932개 중 1,105개소 약 57.2%가 업무면에 위치하며, 그 다음 순으로 금암동에 482개소 약 25%가 위치함
- 총종사자수 중 38.5%인 3,212인이 업무면에 거주하고 있으며, 그 다음으로 금암동에 2,468명이 거주하고 있는 것으로 조사됨
- ▷ 행정구역별 총종사자수의 성별 비율을 보면, 두마면의 남성·여성 종사자 비율이 0.69 : 0.31로 가장 불균형한 것으로 나타남. 즉, 두마면의 경우 다른 행정구역에 비해 여성의 근로 비중이 상대적으로 낮게 분석됨

[표 7] 종사자규모별 사업체수 및 종사자수

구 분	총사업체수		총종사자수		
		여성 대표자		남	여
2009	1,702	816	7,219	3,495	3,724
2010	1,780	864	7,404	3,506	3,898
2011	3,378	4,364	13,201	6,249	6,952
2012	2,001	968	7,768	3,636	4,132
2013	1,932	938	8,350	4,110	4,240
두마면	197	75	1,897	1,316	581
업무면	1,105	550	3,212	1,393	1,819
신도안면	148	77	773	340	433
금암동	482	236	2,468	1,061	1,407

자료 : 2013년기준 사업체조사 및 경제총조사

2. 계룡시 도시계획 관련 현황

2.1 토지이용과 용도지역 지정

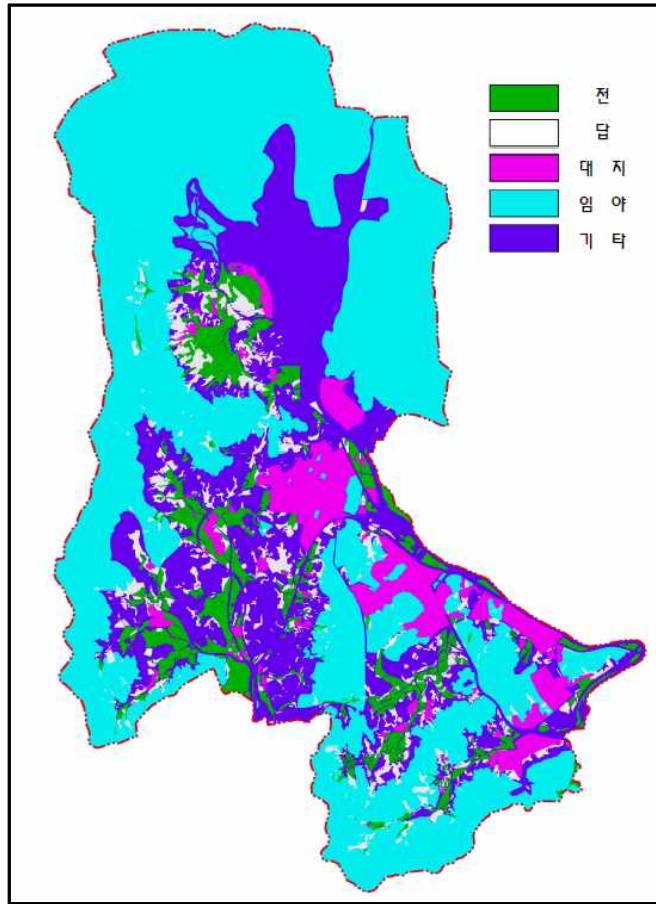
■ 토지이용

- 계룡시 행정구역 면적은 60.702km로써, 그중 토지이용상 도시지역과 비도시지역 비율은 각각 4.8%, 84.4%로 비도시지역 토지이용이 상대적으로 높음
- 전체면적 중 건축행위가 가능한 지역의 면적은 4.8%이며, 전·답·과수원·목장용지 등 농축산용지는 16.6%를 차지하고 있음
- ▷ 계룡시 면적의 대부분이 비도시지역 토지이용으로 구분되고 있어서 개발가능지가 부족한 편이므로 도시개발에 제약이 있음

[표 8] 계룡시 토지이용현황

구 분		면적(km ²)	구성비(%)
전체면적		60.702	100.0
도시지역 토지이용	소 계	2.908	4.8
	대지	2.188	2.6
	공장용지	0.224	0.4
	학교용지	0.200	0.3
	공원·체육용지	0.264	0.4
	종교용지	0.032	0.1
비도시지역 토지이용	소 계	49.998	84.4
	전	3.991	6.6
	답	5.947	9.8
	과수원	0.077	0.1
	목장용지	0.017	0.1
	임야	39.966	65.8
기타(하천 등)		10.704	12.8

자료 : 2020 계룡 도시관리계획 변경(재정비) 자료



[그림 3] 계룡시 토지이용 현황
자료 : 계룡 도시관리계획 변경(재정비)

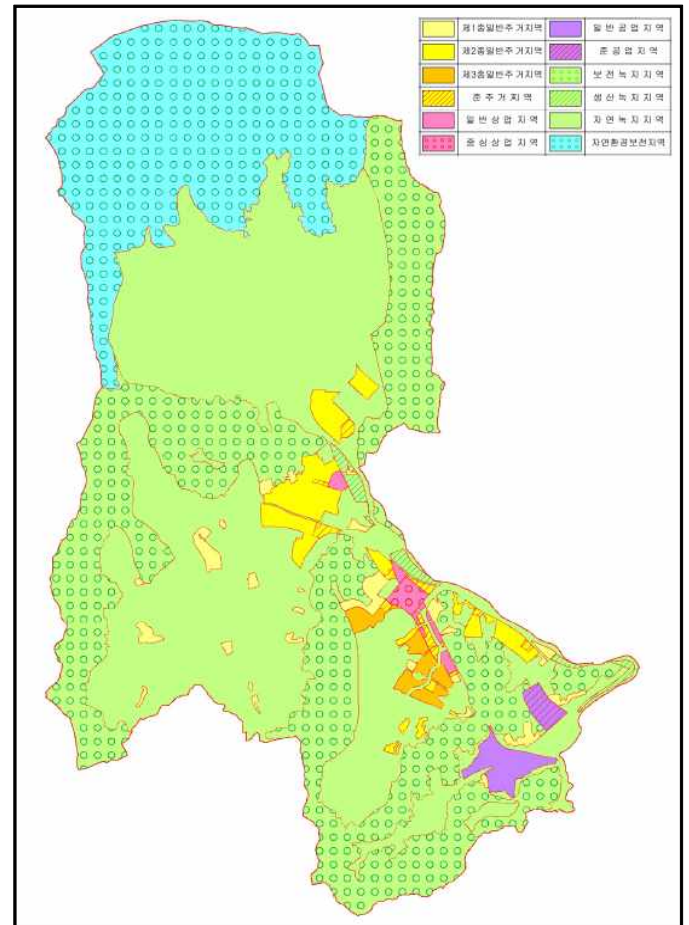
■ 용도지역

- 계룡시 총 면적 60.682km² 중 도시지역이 49.222km², 자연환경보전지역이 11.460km² 지정되어 있음
- 도시지역의 용도에서 녹지지역이 가장 많은 비율(73.4%)을 차지하고 있으며, 자연환경보전지역 비율도 18.9%로 나타남
- 개발적성의 용도지역인 계획관리지역을 포함한 관리지역은 결정되어 있지 않음

[표 9] 계룡시 용도지역 결정현황

구분	계	도시지역					자연환경 보전지역
		소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
면적(km ²)	60.682	49.222	3.572	0.344	0.733	44.573	11.460
구성비(%)	100.0	81.1	5.9	0.6	1.2	73.4	18.9

자료 : 2020 계룡 도시관리계획 변경(재정비) 자료



[그림 4] 계룡시 용도지역 결정 현황도
자료 : 계룡 도시관리계획 변경(재정비)

2.2 도시지표와 도시미래상

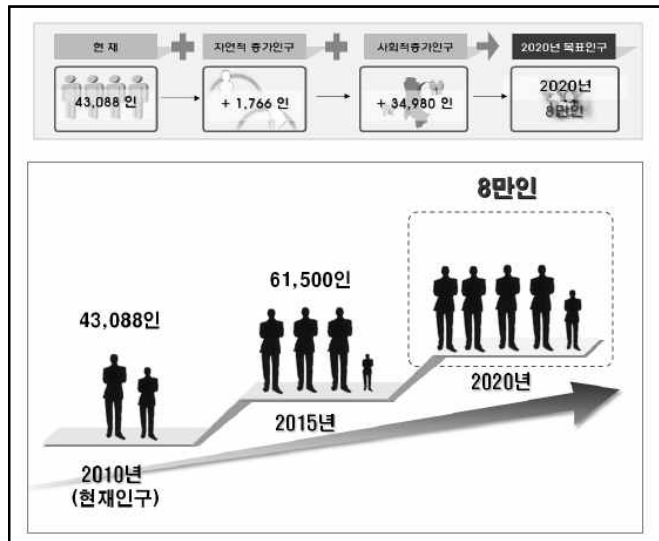
■ 도시기본계획상 계획인구(목표인구)

- 계룡시는 2010년 기준 43,088인에서 자연적 증가와 사회적 증가를 고려하여 2015년 61,500인, 2020년 80,000인을 목표연도의 계획인구로 설정하고 있음

[표 10] 계획인구 설정

구 분	2010년 (기준연도)	2015년 (3단계)	2020년 (4단계)
계획인구	43,088	61,500	80,000
추정인구	43,088	61,631	79,834
자연적 증가인구	43,088	44,141	44,854
사회적 증가인구	-	17,490	34,980

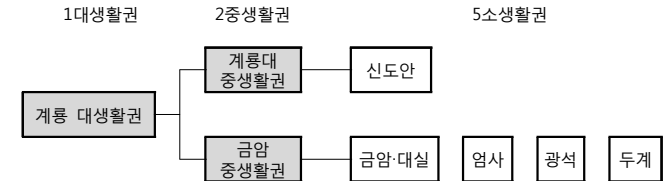
자료 : 2020 계룡 도시기본계획 (변경)



[그림 5] 계룡시 계획인구 설정
자료 : 계룡 도시기본계획(변경)

■ 생활권 설정과 인구배분

- 계룡시의 생활권은 행정구역 전체를 1개의 대생활권으로 설정하고, 계룡대와 금암을 중생활권으로 해서 5개의 소생활권으로 설정하고 있음



[그림 6] 생활권 구분계획
자료 : 계룡 도시관리계획(변경)

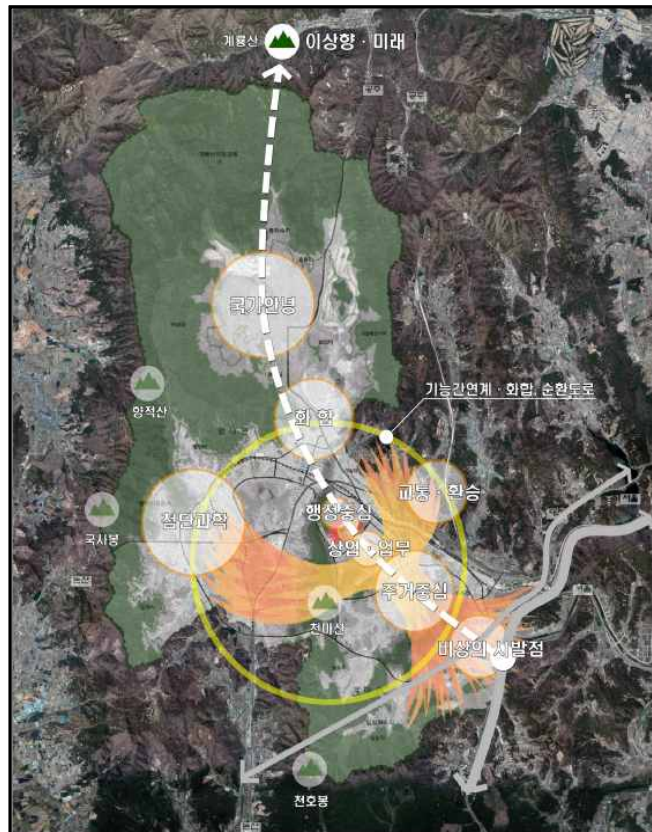


[그림 7] 생활권 설정계획
자료 : 계룡 도시관리계획(변경)

2.3 공간구조와 기능설정

■ 풍수지리적 관점을 접목한 선도적 도시기본계획 수립

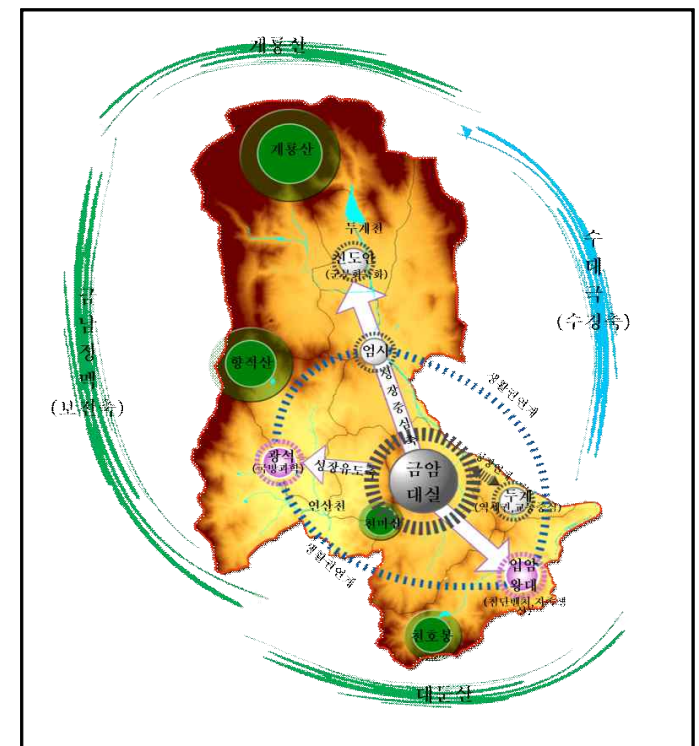
- 풍수를 현대학적 의미로 재해석하여 현대사회가 직면해 있는 도시문제를 해결하기 위해 주요시설 입지 등에 풍수지리 개념을 도입하여 주요지형을 보전하고 지형적 특성을 살리는 도시계획을 수립하고자 하고 있음
- ▷ 공원녹지계획 등 부분별 계획에 풍수를 고려하고 반영함



[그림 8] 풍수지리적 관점을 접목한 도시계획
자료: 계룡 도시기본계획(변경)

■ 공간구조 설정과 기능배분

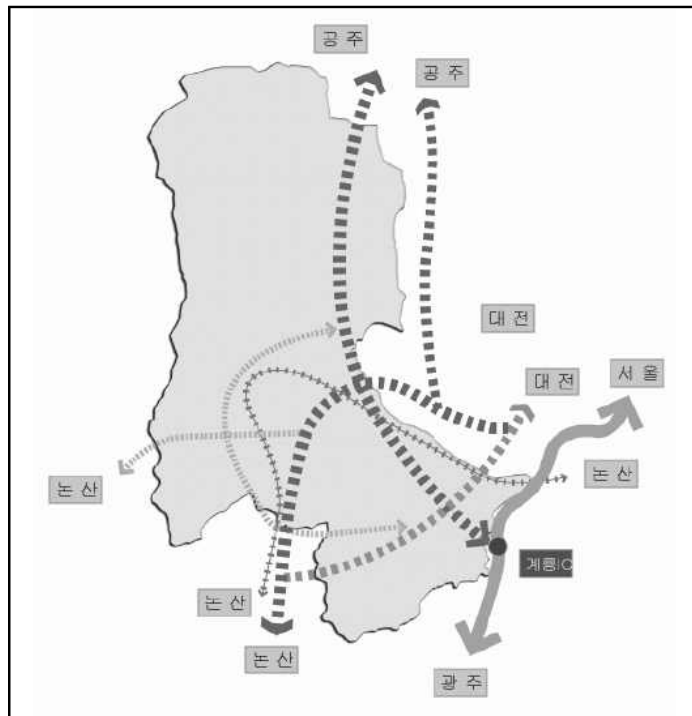
- 계룡시는 금암·대실지구를 중심으로 한 1도심 5지역 중심지 체계를 형성하고 있음
- ▷ 지역적 특성을 고려한 순환형 연계체계를 유지하여 주변지역과의 접근성을 극대화시키고, 내부교통체계의 합리화를 도모하여 지역적 통합이 가능하도록 하고 있음
- 계룡시의 자연적·지형적 여건을 고려하여 개발지향적인 도시개발보다는 친환경적이며 지속가능한 도시개발의 모습을 지향하기 위한 도시공간구조 설정에 중점을 두고 있음



[그림 9] 계룡시 공간구상안
자료: 계룡 도시기본계획(변경)

■ 교통체계

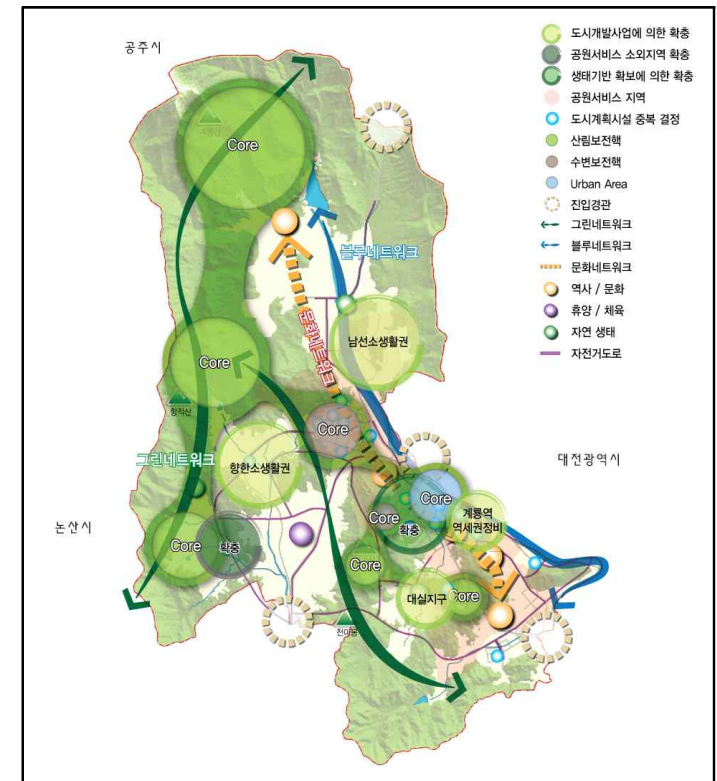
- 호남선철도 계룡역과 연계한 역세권 개발 등의 광역교통 허브기능을 부여한 종합 환승체계를 구축함
- 대전·논산 등 주변지역과의 접근성 향상을 위한 교통체계를 구축하기 위해 순환형 도로망을 구축함
 - ▷ 지역간 이동이 편리한 방사형 도로망을 구축함과 동시에, 계룡시 전체를 연결하는 자전거네트워크 구축



[그림 10] 교통축 구상도
자료 : 2020년 계룡 도시기본계획(변경)

■ 공원·녹지체계

- 공원보전 녹지축과 연계한 계룡시의 보전녹지축 설정
- 도심의 녹지공간 확충과 녹화를 통한 녹지율을 향상시켜 계룡시민의 이용을 극대화시킴
 - ▷ 삼림·구릉지 생태습지의 자원보전을 통한 전략적 보전책 설정
 - ▷ 자연자원과 역사문화자원을 활용한 계룡시의 경관이미지 형성



[그림 11] 공원·녹지 체계도
자료 : 계룡 도시기본계획(변경)

3. 계룡시 개발행위 관련 현황

3.1 표고

- 계룡시는 북서측으로 갈수록 표고가 상대적으로 높아지며, 평균표고는 209.5m로 비교적 높음
- 전체면적 대비 표고 100m 이하 지역은 4.16㎢로 6.8%를 차지하며, 100~200m 이하 지역은 33.74㎢로 전체면적 대비 55.5%를 차지함
 - ▷ 평균표고가 포함되어 있는 200~300m 이하 지역은 12.01㎢로 19.8%를 차지하고 있음

[표 11] 계룡시 표고 현황

평균표고(m)	구 분(m)	면 적(m²)	구성비(%)
209.5	60-100	4,164,100	6.8
	100-200	33,739,200	55.5
	200-300	12,012,600	19.8
	300-400	5,569,400	9.2
	400-500	3,029,900	5.0
	500-600	1,401,800	2.3
	600-700	643,100	1.1
	700-800	236,900	0.4
	800-900	22,300	0.0
	합계	60,819,300	100.0

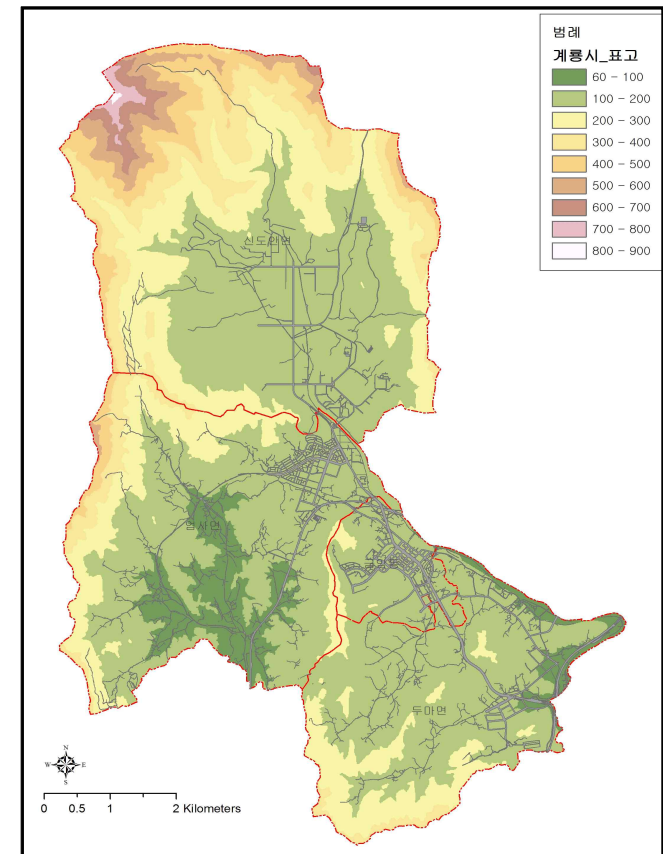
주 : 축척 1/5,000 수치지형도상의 구적면적임

- 계룡시의 최저 고도는 60m이고, 최고 고도는 845m로 해발 고도의 차이가 큼. 금암동은 전체면적 중 2.89㎢인 4.8%를 차지하고, 최저 고도는 100m, 최고 고도는 275.7m이며, 평균고도는 141.9m로 계룡시 4개의 행정구역 중 가장 낮으며, 주민센터 해발고도 137.7m와 비슷한 것으로 나타남
 - ▷ 두마면은 최저 고도 90m, 최고 고도 385m, 평균 고도는 164.4m로, 주민센터 해발 고도 102.1m보다 높음
 - ▷ 행정구역 면적상 가장 넓은 면적을 차지하는 신도안면은 계룡시의 4개의 행정구역에서 상대적인 표고차가 가장 큰 편이며, 평균 높이가 269.6m로 가장 높은 것으로 분석됨

[표 12] 계룡시 행정구역별 표고 현황

행정구역	면적(m²)	구성비(%)	최저고도	최고고도	평균고도	주민센터고도
계룡시 전체	60,819,300	100.0	60.0	845.0	209.5	-
금암동	2,889,900	4.8	100.0	275.7	141.9	137.7
두마면	12,539,000	20.6	90.0	385.0	164.4	102.1
엄사면	17,978,500	29.6	60.0	570.0	162.5	130.0
신도안면	27,410,500	45.1	110.0	845.0	269.6	123.5

주 : 축척 1/5,000 수치지형도상의 구적면적임



[그림 12] 계룡시 표고 현황

3.2 경사

- 계룡시 평균 경사도는 16.1°로 계룡시 도시계획조례에 명시된 개발행위허가기준인 16.7°(30%²)와 비슷한 것으로 분석됨
- 현재 기준으로 개발이 가능한 15° 이하의 면적이 약 28,42km²로써 전체면적의 46.7%를 차지하고 있으며, 경사도 5° 미만인 평지가 23.2%를 차지함

[표 13] 계룡시 경사 현황

평균경사도(°)	구 분(°)	면 적(m²)	구성비(%)
16.1	0~5	14,138,000	23.2
	5~10	6,577,200	10.8
	10~15	7,704,100	12.7
	15~20	8,818,600	14.5
	20~25	8,618,700	14.2
	25~30	7,234,100	11.9
	30~35	4,907,700	8.1
	35~40	2,065,100	3.4
	40 이상	755,700	1.2
	합 계	60,819,200	100.0

주 : 산지관리법과 분석 방법 동일한 분석조건 적용
 1. 경사도 분석은 수치지형도 1/5000 지형도 사용
 2. 측정을 위한 격자는 10m × 10m의 크기로 설정
 3. ArcGIS를 이용하여 불규칙삼각망을 생성후 격자 삼각면의 경사도에 면적비율 적용

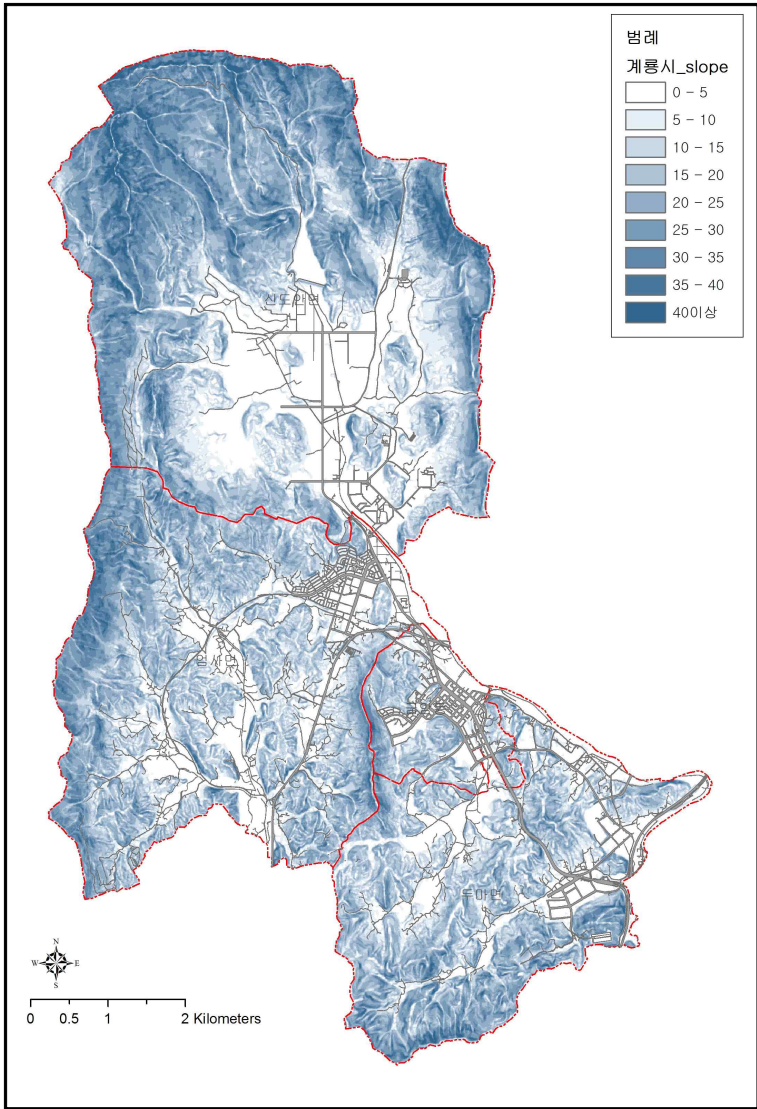
- 지역별로는 계룡산과 인접하고, 군시설이 밀집한 시도안면이 64.5°로 가장 높으며, 암사면과 금암동이 상대적으로 낮음

[표 14] 계룡시 행정구역별 경사 현황

행정구역	면적(m²)	구성비(%)	최저경사	최고경사	평균경사
계룡시 전체	60,819,300	100.0	0.0	64.5	16.11
금암동	2,889,900	4.8	0.0	50.5	10.93
두마면	12,539,000	20.6	0.0	55.5	14.37
암사면	17,978,500	29.6	0.0	47.5	15.10
신도안면	27,410,500	45.1	0.0	64.5	18.19

주 : 축척 1/5,000 수치지형도상의 구역면적임

2) 계룡시 도시계획 조례 제18조 (개발행위허가의 기준)



[그림 13] 계룡시 경사도 현황

3.3 생태 및 환경

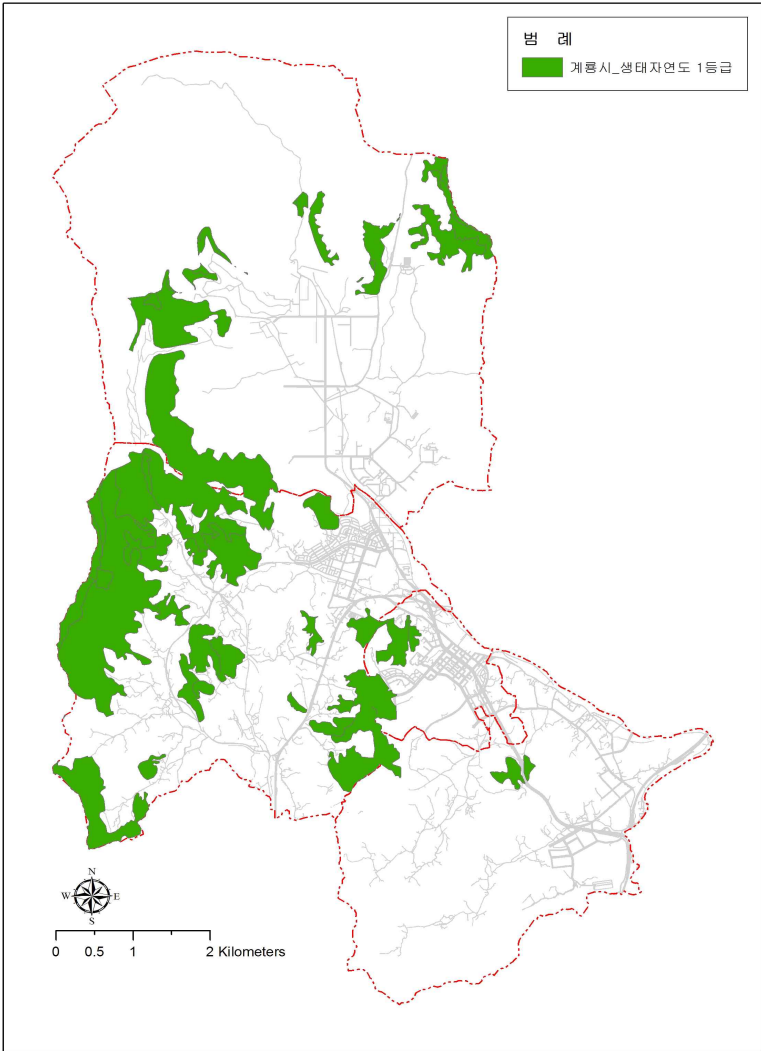
■ 생태자연도

- 생태자연도는 환경부가 전국 산·하천·내륙습지·호소·농지·도시 등에 대해 생태적 가치·자연성·경관적 가치 등을 조사하여 이에 따라 1등급(보전)·2등급(훼손 최소화)·3등급(개발)·별도관리지역으로 전 국토의 생태적 가치를 평가·등급화한 것임
 - ▷ 계룡시 생태자연도 1등급은 16.24㎢로서, 이는 전체면적의 약 42.15%를 차지함
 - ▷ 생태자연도 2등급은 19.07㎢(42.15%)를 차지함
- 생태자연도 1·2등급의 면적을 고려했을 때, 계룡시 전체 면적의 약 91.64%가 생태적으로 보전할 필요가 있는 면적의 비중이 상대적으로 많은 편임
 - ▷ 지역적 특성상 계룡산국립공원이 1등급지로 분류되어 계룡시 총면적에 포함되어 상대적으로 보전·보호해야 할 면적이 많음
 - ▷ 또한 대부분의 산지도 2등급지로 분류되어 타시·군에 비해 개발가능지가 상대적으로 적은 편임
- 따라서 계룡시의 지리적 특성을 반영하여 개발행위허가기준을 절대적 기준에서 상대적 기준을 적용하는 방안을 검토할 필요가 있음

[표 15] 계룡시 생태자연도 등급별 면적

구 분	면 적(㎢)	비 율(%)
1	16.24	42.15
2	19.07	49.49
3	3.22	8.36
합 계	38.53	100.00

주: 축척 1/25,000 수치지형도상의 구적면적임
 자료 : 2020 계룡 도시기본계획(기초조사자료집) 자료



[그림 14] 계룡시 생태자연도 1등급

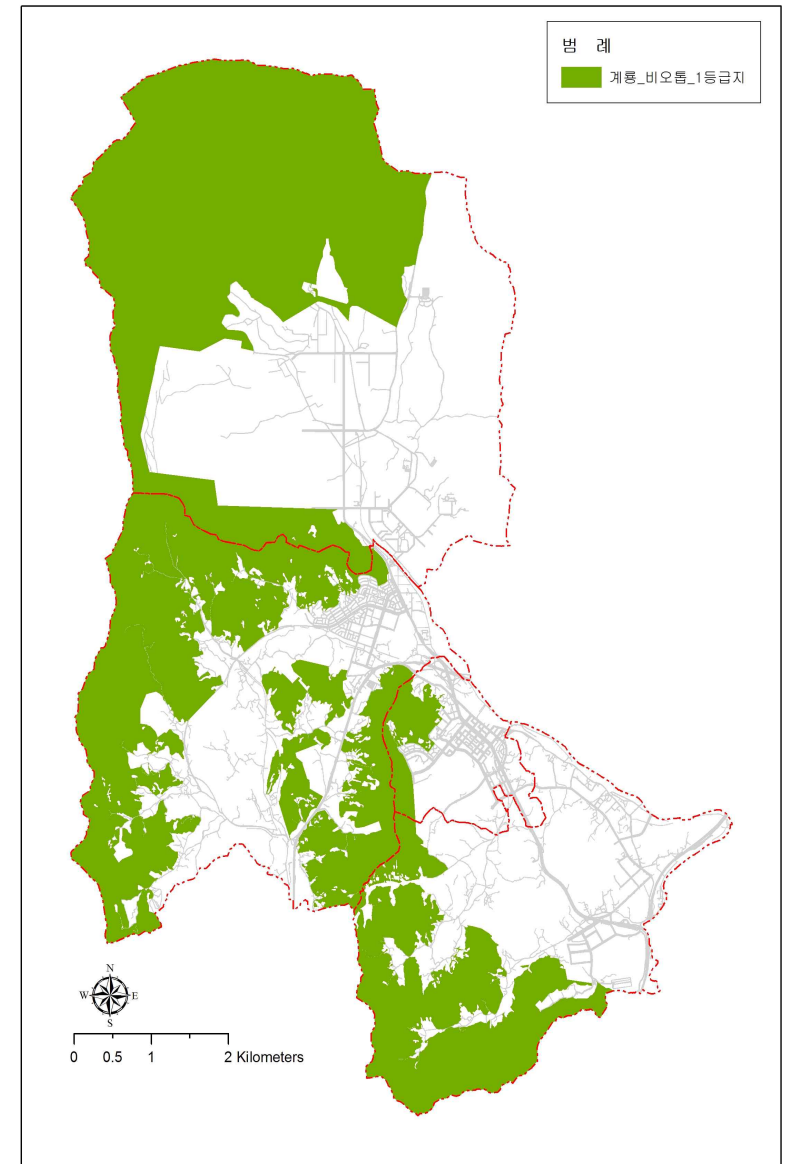
■ 바이오톱

- 바이오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체를 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 생물서식지를 말함³⁾
- 바이오톱 유형평가는 5개의 등급으로 구분하여 서식지기능, 생물서식지의 잠재성, 식물의 층위구조, 면적 및 희귀도를 종합·평가함으로써 친환경적 도시개발을 도모할 수 있음
- 개별 바이오톱평가는 자연형 바이오톱유형과 근자연형 바이오톱유형을 대상으로 평가하여 3개의 등급으로 구분하며, 자연성·생물서식지기능·면적·위치 등을 평가항목으로 고려함
 - ▷ 바이오톱 지도를 활용하여 난개발 방지 및 도심경관을 보호하고, 환경과 조화로운 지속가능한 도시계획을 실현하기 위한 방안을 마련할 수 있음
- 계룡시 바이오톱 현황을 보면, 전체면적 중 28.96km², 47.61%가 생태자연도 1 등급으로 평가되었고, 3등급 이상이 계룡시 면적의 80%를 상회하고 있음
 - ▷ 3등급 지역은 1,2등급과 4,5등급 사이의 전이지대로써 환경친화적 지속가능한 도시성장관리 및 지역균형발전을 지향하는 중요한 의미를 가지고 있는 지역으로, 향후 시가지로 전용될 가능성이 높은 등급을 내포함

[표 16] 계룡시 바이오톱 등급별 면적

구 분	면 적(km ²)	비 율(%)
1 등급	28.96	47.61
2 등급	10.10	16.60
3 등급	10.50	17.27
4 등급	4.01	6.59
5 등급	2.21	3.64
등급 이외	5.04	8.29

자료 : 2020 계룡 도시기본계획(기초조사자료집) 자료

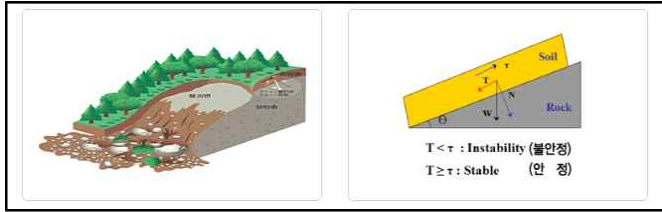


[그림 15] 계룡시 바이오톱 1등급

3) 서울시 도시계획조례 제24조 (개발행위허가 기준) 별표 1

■ 산사태위험지역(1등급지역)⁴⁾

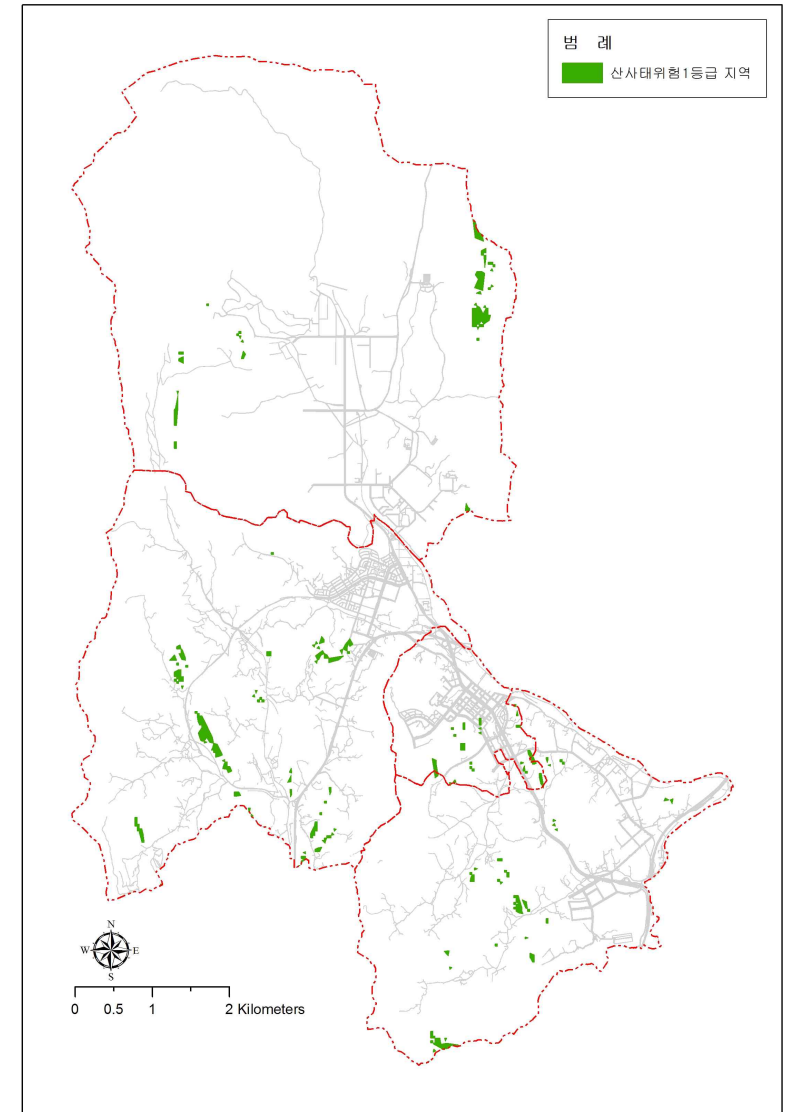
- 산사태란 자연적 또는 인위적인 원인으로 산지가 일시적으로 붕괴되거나⁵⁾, 빗물이 산지사면의 토양내부로 침투하여 포화도가 증가함에 따라 불투수층(암반)과 흙의 경계가 분리되어 토층(암반상층)의 흙이 떨어져 나가는 현상을 나타냄⁶⁾



[그림 16] 산사태위험지역 예시
자료 : 산사태정보시스템

- 산사태위험지도는 산사태 발생원인중 9개의 인자를 선정하여 제작하고 있음
 - ▷ 임상(숲모습)·경급(나무지름크기)·사면경사·사면방위·사면길이·사면곡률·모암·토심·지형습윤지수(TW)
- 산사태위험지도는 전국의 산림을 대상으로 집중강우 등 산사태유발요인이 작용할 경우, 산사태 발생 가능성이 높은 지역을 위험 순으로 5개 등급(1등급(매우 높음), 2등급(높음), 3등급(낮음), 4등급(매우 낮음), 5등급(없음))으로 구분하여 산지가 갖고 있는 외적요인(사면경사·임상·토질·모암 등 9개 인자 활용) 분석으로 작성하고 있음
 - ▷ 단, 산사태에 영향을 미치는 요인은 매우 다양하나, 산사태위험지도는 임상·경급·사면경사 등 9개 인자를 한정하여 제작한 관계로 이용상 한계가 있음
- 산사태위험지도는 1:5,000 축척의 전국 도엽(17,469) 중에서 지형도·임상도·입지도 등 분석자료가 구축되어 있지 않은 접경지역 및 일부 도서지역을 제외한 16,139 도엽을 분석·제작하고 있으며, 산사태취약지역 실태조사 및 사방댐 등의 예방사업 실행의 기초자료로 활용하고 있음
- 산사태정보시스템에 기초하여 계룡시를 분석하면, 그림에서 보는 바와 같이 산사태 위험지역이 분포되어 있으며, 그 면적은 0.4km²로 계룡시 전체 면적에서 상당한 비중(0.7%)을 차지하고 있지는 않음

4) 산림청 산림공간정보현황 참조
5) 사방사업법 제2조(정의)
6) 산림청 산사태정보시스템



[그림 17] 계룡시 산사태위험 1등급 지역

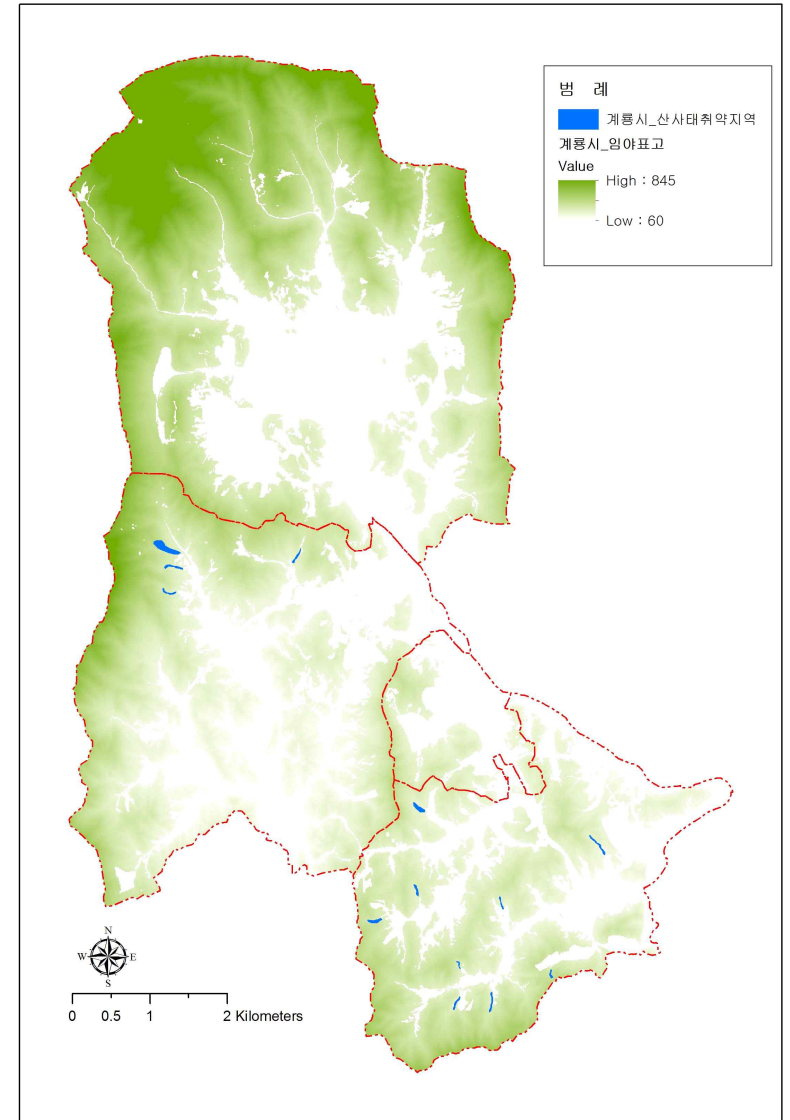
■ 산사태취약지역

- 산사태취약지역이란 산사태로 인하여 인명 및 재산 피해가 우려되는 지역으로 산사태보호법 제45조의8에 따라 지정·고시한 지역을 말함. 다만, 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제2호제1호의 급경사지 및 제2호의 붕괴위험지역, 「도로법」 제10조의 도로, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 및 제3호의 시설물에 관해서는 적용하지 않음
- 2015년 계룡시는 산사태취약지역 13개소를 지정하여 산사태 방지를 위해 관리하고 있음
 - ▷ 산사태취약지역 지정 심의를 통해 13개의 취약지역을 현장조사를 통하여 조사대상지 유역면적, 취약지역 면적 하류 생활권 인가, 하류 주요 보호시설 및 현황을 자세히 조사함 (“인가”를 확인바람)
 - ▷ 이러한 현장조사를 토대로 판정표를 만들어 산사태취약지역 등급을 산정하였으나 법적 효력은 없음
 - ▷ 계룡시 산사태취약지역으로 지정된 13개소의 면적은 44,152㎡로 계룡시 전체면적의 0.07%를 차지함

[표 17] 계룡시 산사태취약지역 지정(13개소)

심의 번호	위 치	유역면적(ha)
제2015-1호	계룡시 두마면 왕대리 산21-1	0.65
제2015-2호	계룡시 두마면 입암리 산54-1	0.47
제2015-3호	계룡시 두마면 입암리 산42-1	0.63
제2015-4호	계룡시 두마면 입암리 산36-1	0.30
제2015-5호	계룡시 두마면 입암리 산19-1	0.42
제2015-6호	계룡시 두마면 입암리 산61	0.36
제2015-7호	계룡시 두마면 농소리 산31	0.38
제2015-8호	계룡시 두마면 농소리 산59-1	0.39
제2015-9호	계룡시 두마면 농소리 471-3	0.52
제2015-10호	계룡시 엄사면 향한리 산50-1	0.44
제2015-11호	계룡시 엄사면 향한리 산55	0.48
제2015-12호	계룡시 엄사면 향한리 산8	0.58
제2015-13호	계룡시 엄사면 향한리 산50-1	0.13

자료 : 2015년 계룡시 산사태취약지역의 지정 심의(2015.6.19)



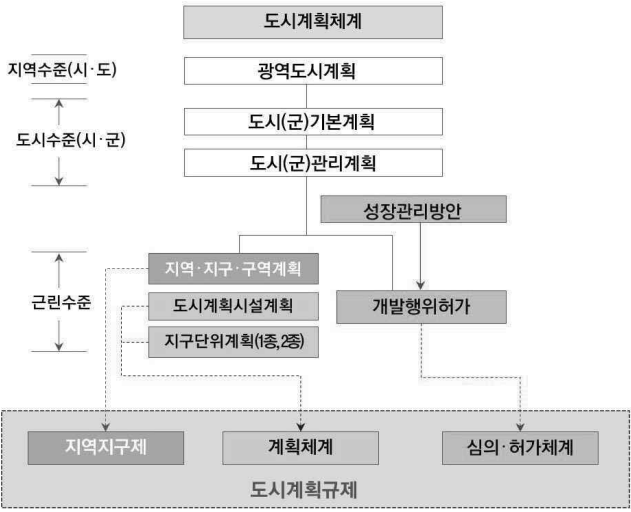
[그림 18] 계룡시 산사태취약지역 지정 13개소
자료: 2015년 계룡시 산사태취약지역의 지정 심의(2015.6.19)

3 개발행위허가와 성장관리 제도·정책

1. 개발행위허가 제도의 도입과 운용

1.1 개발행위허가제의 도입과 취지

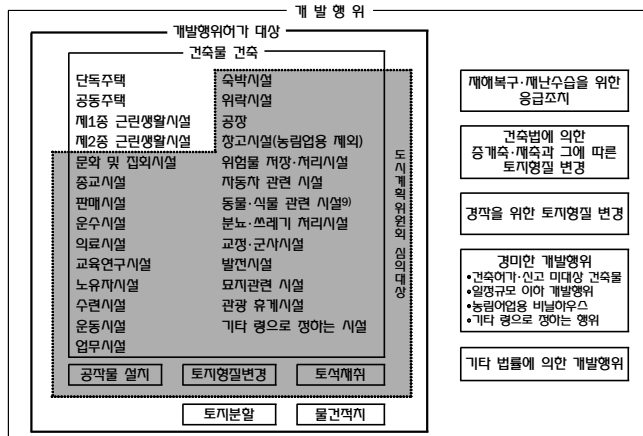
- 1993년 「국토이용관리법」 개정을 통해 국토이용계획상 지역구분이 10개에서 5개로 단순화된 후 2000년 1월 「도시계획법」 일부 개정(제46조)으로 도시지역에 한해 개발행위허가제도가 도입됨(김태경 외, 2007)
- ▷ 이후 2003년 1월 국토이용관리법과 도시계획법이 국토계획법으로 통합되어 국토이용계획체계가 전면적으로 개편되면서 도시지역에 한정하여 적용되어 온 개발행위허가 제도가 비도시지역의 난개발 문제를 해결하기 위한 개발관리 수단으로 확대·도입됨(이왕기 외, 2012)
- 도시계획체계 속에서 개발행위허가제도는 지역지구제, 자유재량 행위인 개발행위허가제도와 함께 도시계획규제의 근간이 되고 있음



[그림 19] 우리나라의 도시계획체계
자료: 오용준, 2015

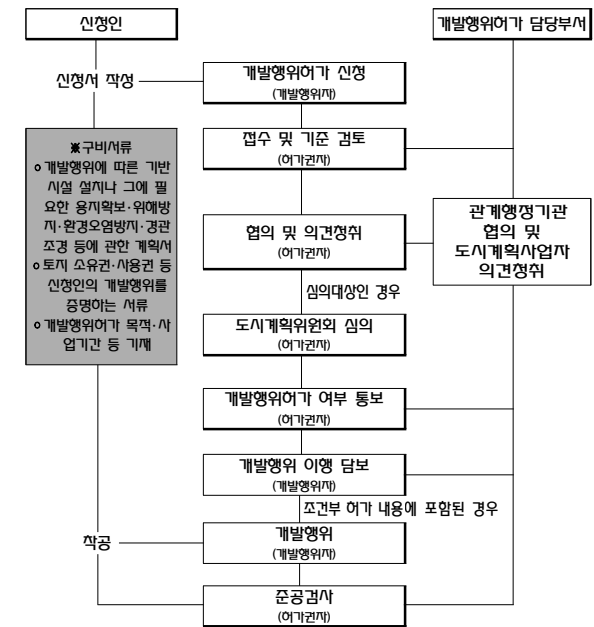
1.2 개발행위허가제 운용지침⁸⁾

- 개발행위허가제는 개발행위허가의 대상·절차·기준 등에 대한 사항을 국토계획법 시행령 제56조4항에서 규정함으로써 개발과 보전이 조화를 이루어 국토관리의 지속가능성을 제고할 수 있도록 하고 있음
- ▷ 개발행위허가제도는 2000년 도입·시행후 도시지역만을 그 적용 대상지역으로 하였으나, 2003년 국토계획법 제정을 통해 비도시지역까지 확대·적용함으로써 지역특성을 고려한 개발을 도모할 수 있도록 자치단체의 행정재량권을 강화하였음
- 개발행위허가제 운용지침의 주된 목적은 개발행위허가 대상 및 범위의 지정과 절차에 관한 지자체의 행정업무 가이드라인으로서의 역할을 수행함
- ▷ 개발행위허가제 운용지침은 국토계획법 시행령에 근거하여 개발행위허가 대상을 규정하고 있으며, 그 대상은 건축물 건축·공작물 설치·토지형질변경·토석채취·토지분할 및 물건건축 행위로 규정하고 있음
- ▷ 그러나, 개발행위허가 운용지침은 국토계획법 시행령에서 규정하고 있는 내용과 상당부분 중복됨
- ▷ 또한 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 검토사항과 경관 체크리스트(checklist)의 경우, 이를 적용할 대상이 도시계획위원회 심의대상에서 포함되지 않아 제도적으로 검토가 불가능한 구조적인 한계를 갖고 있음



[그림 20] 개발행위허가 대상 구분
자료: 손상락, 2013

- 개발행위허가를 신청하고자 하는 자는 「국토계획법 시행규칙」 제9조에 따른 신청서와 구비서류를 제출해야 하며, 개발행위허가 여부는 허가·불허가·조건부 허가로 구분됨
- 개발행위허가는 신청후 국토계획법 시행령 제54조의 심의·협의기간을 제외하고 15일내 처리하도록 규정하고 있음



[그림 21] 개발행위허가 흐름과 절차
자료: 손상락, 2013

- 용도별 특성을 감안하여 대통령령이 정하는 개발행위의 규모에 적합하고, 도시관리계획의 내용에 배치되지 아니하며, 도시계획사업 시행에 지장이 없고, 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획·건축물 높이·토지 경사도·수목상태·배수 및 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경 또는 경관과 조화를 이루며, 당해 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지 확보계획의 적정성 등의 개발행위허가 기준을 충족한 경우에 한해 지자체장이 개발행위를 허가함

8) 국토해양부, 2015.5. 개발행위허가운용지침 참조.

9) 동·식물관련 시설(도축장·도계장 제외) 중에서 도시·군계획조례로 정하는 시설(600㎡ 이내의 토지형질변경으로 한정하며, 자연환경보전지역내 시설은 제외)은 도시계획위원회 심의대상이 아님(국토계획법 시행령 제57조)

[표 18] 용도지역별 개발행위허가 규모 기준

실 과		규 모	기 타
도시지역	주거지역·상업지역 자연녹지지역·생산녹지지역	1만㎡ 미만	-
	공업지역	3만㎡ 미만	-
	보전녹지지역	5천㎡ 미만	-
관리지역·농림지역		3만㎡ 미만	조례로 따로 지정
자연환경보전지역		5천㎡ 미만	조례로 따로 지정

자료: 국토해양부, 2015. 개발행위허가제도 길라잡이.

- ▷ 단, 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서는 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 부분적으로 개발하는 경우 이를 하나의 개발행위로 보아 그 면적을 합산하여 산정함
- 개발행위 허가여부를 심사하기 위해 행정청에서는 공통분야, 도시관리계획, 도시계획사업, 주변지역과의 관계, 기반시설, 그 밖의 기타사항 등 6가지에 대해 세부적인 허가심사기준을 제시함

[표 19] 개발행위허가 심사기준

분 야	허가심사기준
공통분야	<ul style="list-style-type: none"> - 주수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 않아 보전의 필요가 없을 것 - 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것 - 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시계획조례(특별시·광역시·시 또는 군의 도시계획조례를 말함)가 정하는 기준에 적합할 것
도시관리계획	<ul style="list-style-type: none"> - 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것 - 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것
도시관리계획사업	<ul style="list-style-type: none"> - 도시계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위 제외) - 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것
주변지역과의 관계	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것(단, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조정, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가 조건으로 전제하는 경우에는 예외) - 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지로의 유수를 막지 아니할 것
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> - 주변의 교통소통에 지장을 초래하지 아니할 것 - 대지와 도로의 관계는 「건축법」에 적합할 것
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 공유수면매립의 경우 매립목적이 도시계획에 적합할 것 - 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

자료: 국토해양부, 2015. 개발행위허가제도 길라잡이.

2 자치단체의 개발행위허가 관련 제도

2.1 충남의 개발행위허가 관련 제도¹⁰⁾

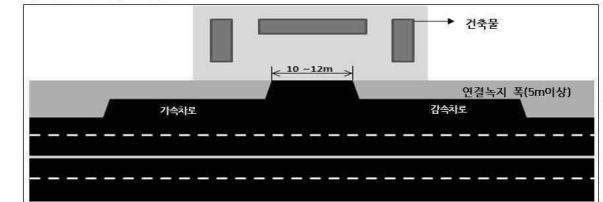
- 충청남도는 다른 광역시·도에 비해 제조업 개별입지를 관리하기 위해 「개별공장 입지검토·심의 통합지침 표준안」, 「개발행위허가 운영지침 표준안」, 「친환경 개발을 위한 업무처리지침」 등을 운용하면서 적극적으로 대응하고 있음

■ 충청남도 개발행위허가지침 운용

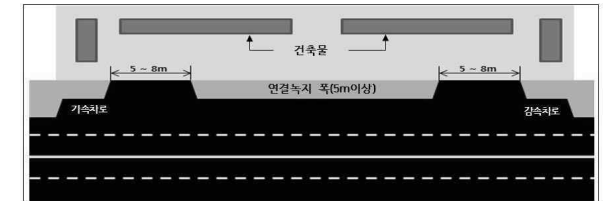
- 충청남도는 2011년 전국 최초로 개별입지 난개발을 방지하기 위해 경제통상실이 「개별공장 입지검토·심의 통합지침 표준안」을 제정하여 시·군이 지침으로서 자율적으로 운용할 수 있도록 하고 있음
 - ▷ 이 지침의 내용적 특징은 개별공장 입지 허가 시부터 환경문제가 유발되지 않도록 하기 위해 개별공장 입지기준을 마련하여 시·군에 시달하고, 시·군에서는 이를 바탕으로 내부기준을 정하여 시행하고 있음
 - ▷ 이 지침의 형식적 특징은 개별공장 설립을 위한 개발행위허가, 산업형 지구단위계획의 허가·승인의 내부 검토기준 및 도시계획위원회 심의·검토기준으로 사용함
- 개별입지 지침 표준안은 개별공장 입지기준 강화(무분별한 보전적성 용도지역 편입 억제), 총량제 운용(개별입지수요를 산업입지공급계획과 연동), 영향권 검토 범위 작성(정주환경 파괴요인 사전 검토), 체크리스트(checklist) 작성(업무 연속성 유지 및 검토항목 누락 방지), 고지대(100m 이상 지역)에 입지하는 개별공장에 대한 관리 강화(도시계획위원회 심의 부여) 등을 포함하고 있음
- 2015년에는 충청남도 건설교통항만국이 서북부지역의 관리대책을 수립하기 위해 「개발행위허가 운영지침 도 표준안」을 마련함
 - ▷ 이 지침은 국토교통부의 「개발행위허가 운영지침」에 근거하고 있는데, 중앙 정부 지침에서 정하고 있는 사항 중에서 세부적인 기준이 필요한 사항을 별도로 정하고 있음
 - ▷ 주요 특징으로는 첫째, 민원인의 부담을 덜어주기 위해 도시계획위원회 사전 심의제¹¹⁾를 도입하고, 관계부서 실무자가 참여하는 일괄협의제¹²⁾를 도입함

- ▷ 둘째, 개발행위허가시 입지기준¹³⁾과 토지의 형질변경에 따른 설계기준¹⁴⁾을 마련하고, 경관 및 위해방지 체크리스트를 만들어 도시계획위원회 심의기준¹⁵⁾으로 활용하도록 함
- ▷ 셋째, 비도시지역에서 공장·숙박시설 등의 건축행위에 대한 추가 입지기준¹⁶⁾을 제시하고, 간선도로변(4차로 이상) 건축물의 건축시설기준¹⁷⁾을 마련함

진·출입로가 하나인 경우



진·출입로가 별도로 구분되어 있는 경우



[그림 22] 간선도로변 시설기준

■ 기초자치단체의 개발행위허가지침 운용사례 : 당진시

- 당진시는 2009년부터 5년 동안 「친환경 개발을 위한 업무처리 지침」을 통해 소규모 공장입지를 제한해 왔으며, 전국에서 최초로 해안선으로부터 100m 이내 산지는 산지전용허가를 제한하고, 500m 이내는 1,500㎡ 이내로 허가를 제한함
- ▷ 더불어 환경에 위해한 100여개의 공장 업종을 정해 입지를 제한함

- 13) 공장·창고는 부지면적 10,000㎡ 이상시 2차선 이상 진·출입로를 확보하도록 하였음. 진·출입 회전반경(R)은 6m 이상 확보하고, 주택단지 진·출입로의 규모별(세대수) 최소폭 확보 기준을 마련하며 건축물의 지붕형태, 색채, 구조 및 광고물(간판) 설치 기준 마련 등을 제시하였음
- 14) 절·성토의 옹벽 설치를 지양하고 자연사면을 유지하며 자연식 설치를 원칙으로 하였음. 비탈면의 수직 높이는 15m 이하로 하고 수직높이는 5m마다 소단을 설치하도록 하였음
- 15) 도시계획위원회 심의기준으로 개발행위허가 신청 검토내용, 경관 체크리스트, 위해방지 체크리스트 등의 기준 등을 제시하였음
- 16) 숙박시설은 도로, 하수도처리시설, 상수도가 설치되지 아니한 지역 신축을 제한함. 음식점은 하수처리시설 미설치 지역 원칙적으로 제한, 개인하수처리시설로 대체할 수 있는 경우 선별 허용함. 공장은 도로, 하수처리시설, 상수도가 설치되지 아니한 지역 신축을 제한함(증축 및 하수도, 상수도 설치가 필요치 않은 공장은 허용)
- 17) 간선도로변 조립식 건축물 허가를 제한(필요시 도시계획위원회 심의 거쳐 허용)하고, 도로변 연결녹지대를 확보하며 진·출입로 설치 등 시설기준을 제시하였음

10) 오용준, 2015 참조

11) 민원인의 경제적, 시간적인 부담을 덜어주기 위해 위원회 사전 심의의견을 반영한 허가서를 작성하도록 하였음. 사전심의회는 개략적인 서류만으로 도시계획위원회가 사전심의 할 수 있는 제도임

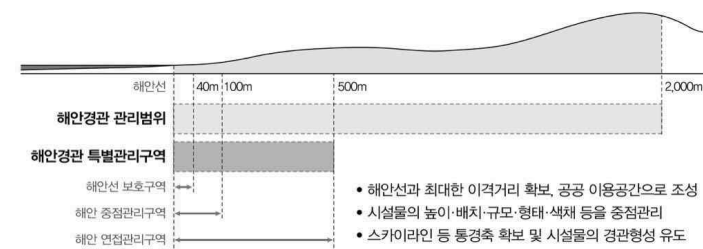
12) 개발행위허가 관계규정 검토 등을 위한 관련부서 실무자가 참여하는 일괄협의제는 협의기간을 단축하고 계획의 정합성을 확보하기 위해 도입하였음

- ▷ 화력발전소가 입지한 당진시는 500개 이상의 철탑 설치로 인해 산지경관 훼손·전자파 피해 등 환경정의(Environmental Justice) 측면에서의 피해가 속출하는 지역임
- ▷ 그러나 이 지침은 법적인 근거가 미약하고, 외부의 압력과 수도권 규제완화에 따라 기업유치가 어려워졌다는 이유로 2014년 폐지되었음



[그림 23] 서해안 해안림

- 해양수산부는 이와 유사한 법적 수단으로 「연안관리법」에 따라 해안권 개발행위에 관한 관리정책을 추진하고 있으며, 해양경관관리 가이드라인에서는 해안선 40m 이내는 보호구역(공공이용 공간만 허용), 40~100m 이내는 중점관리구역(시설물 높이·배치·규모·형태·색채 관리), 101~500m 이내는 연접관리구역(스카이라인 등 통경축 확보, 시설물 경관형성 유도) 등의 특별관리구역을 지정하여 무분별한 건축과 개발행위를 규제하고, 이를 근거로 시·군에서는 경관기본계획을 수립하여 개발행위를 제어하려고 하지만 아직까지 실효성은 낮은 편임

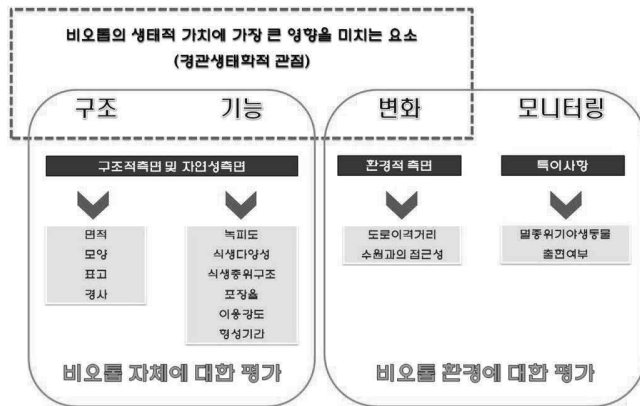


[그림 24] 연안관리법에 의한 해양경관 관리 가이드라인

■ 개별입지 부작용 방지를 위한 데이터베이스(DB) 구축

- 충청남도는 전국에서 최초로 행정구역 전체를 대상으로 비오톱(Biotope) 지도를 구축하여 생물다양성이 높은 지역에 대해 개발행위허가를 제한할 수 있는 기초자료로 활용할 수 있도록 하고 있음
- ▷ 비오톱(Biotope) 지도는 13개 생물다양성 지표¹⁸⁾를 활용하여 상대적인 평가로 생태적 가치를 등급화한 지도임
- ▷ 생태자연도가 1/25,000 축척지도에 국토의 생태적 가치를 평가하고 있는데 비해, 비오톱(Biotope) 지도는 1/5,000 축척의 정밀한 생태지도라 할 수 있음
- 2015년 현재 5개 시·군(공주시·논산시·서산시·아산시·태안군)은 도시계획조례를 통해 비오톱(Biotope) 1등급지의 개발행위를 제한하며, 충청남도 차원에서는 「개별공장 입지검토·심의 통합지침 표준안」의 개별입지 허가기준에 비오톱(Biotope) 1등급지를 반영하여 공장입지를 제한하고 있음
- ▷ 이해 비해 서울특별시에서는 2006년부터 도시생태현황도의 비오톱(Biotope) 유형 구분 자료를 활용하여 토지적성평가 등급을 정하는 조례를 작성하여 운영하고 있음

18) 구조적 측면(면적, 모양, 표고, 경사), 자연성 측면(녹피도, 식생다양성, 식생층위구조, 불투수성 포장율, 이용강도, 형성기간), 환경적 측면(도로 이격거리, 수원접근성), 특이사항(멸종위기야생동물 출현여부)

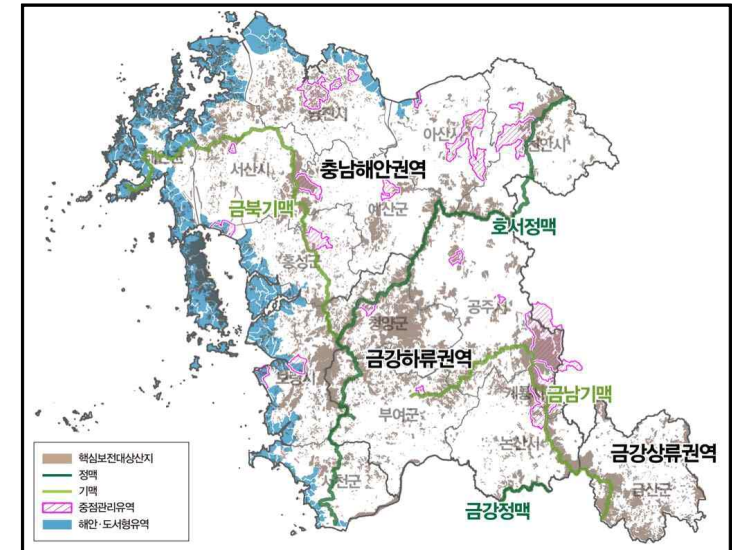


[그림 25] 비오톱(Biotope) 평가기준 및 지표선정
자료: 아산시. 2014. 비오톱(Biotope) 지도 구축 및 야생동식물보호구역
변경지정 연구용역 보고서

[표 20] 서울시 비오톱(Biotope) 유형별 토지적성값 및 토지적성등급 기준

비오톱(Biotope) 유형	토지적성값	평가단위별 토지적성 등급
하천 및 습지	1	A등급(보전적성 등급)
산림지	1	A등급(보전적성 등급)
조경녹지	50	B등급(중간적성 등급)
경작지	50	B등급(중간적성 등급)
유희지	50	B등급(중간적성 등급)
주거지	100	C등급(개발적성 등급)
상업 및 업무지	100	C등급(개발적성 등급)
교통시설지	100	C등급(개발적성 등급)
공업지 및 도시기반시설지	100	C등급(개발적성 등급)

- 충청남도는 전국에서 최초로 「산지관리법」에 의한 법정계획인 「제1차 산지관리 지역계획(2014~2017)」을 수립하였고, 이 계획에서는 도내 2개 정맥(호서·금강)과 2개 기맥(금북·금남)에 대한 개발행위를 유역단위로 제한함
- ▷ 특히, 해안림을 계획적으로 관리하기 위해 산줄기가 경유하는 산지유역과 중점관리유역의 보전산지에 대해서는 산지전용을 불허하고 있음



[그림 26] 충청남도 중점관리대상 보전산지
자료: 충청남도. 2014. 제1차 산지관리지역계획(2014-2017)

■ 충청남도 개발행위허가 기준

- 충청남도의 경우 개발행위허가 시·군별 경사도 및 표고에 대한 기준을 지역적 특성에 맞게 상의하게 적용하고 있음
- ▷ 충청남도 15개 시·군 개발행위허가 표고 기준은 대부분 관내 지역별 농어촌도로나 도로법상 도로·도시계획도로에서 50m 이내 등으로 설정하여 운영함
- ▷ 아산시와 서산시의 경우 기준표고를 따로 지정하고 있지 않으나, 비오톱 현황조사에 I등급과 II등급 지역이 아닌 토지를 개발이 가능한 가용토지의 기준으로 설정하고 있음
- ▷ 충청남도 15개 시·군중 5개 시·군(보령시·논산시·계룡시·예산군·태안군)이 개발행위허가 기준으로 경사도·표고·생태자연도 및 비오톱(Biotope)의 기준 설정으로 계획에 의한 개발이 이루어지도록 개발행위허가를 규제하고 있음
- ▷ 청양군의 경우 개발행위허가 기준을 따로 정하고 있지 않음
- 충청남도 내 타시·군에 비해 계룡시의 경우 도시계획 조례 시행규칙상 개발행위허가 기준이 기준표고 150m 미만으로 규정하고 있음. 이로 인해 토지소유자의 재산권 행사(개발행위)를 제약하고 있으므로 규제완화의 필요성이 제기되고 있음
- ▷ 표고 150m 미만을 개발이 가능한 가용토지 기준으로 설정함

[표 21] 충청남도 시군 개발행위허가기준

시·군	입목본수도	경사도	표 고	생태자연도 및 비오톱 등급	도로 미설치 토지형 질변경	녹지지역 토지분할 제한면적
천안시	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	25도 미만	50% 미만(단 해당산지 표고가 100m미만은 제외)	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
공주시	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	20도 미만	-	-	1천㎡ 미만	60㎡ 이상
보령시	-	20도 미만	기준지반고 기준 100m	생태자연도 1등급 녹지자연도 8등급	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
아산시	-	20도 미만	-	생태자연도 1등급 녹지자연도 8등급	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
서산시	평균 입목축적이 ha당 서산시 입목축적의 150% 이하인 토지(단, 판매를 목적으로 하는 나무는 평균 입목축적 산정시 제외)	20도 미만	-	비오톱 I.Ⅱ	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
논산시	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	20도 미만	기준 지반고 기준 50m	비오톱 I.Ⅱ	-	200㎡ 이상
계룡시	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	16.7도 미만	150m 이하	생태자연도 1등급	-	200㎡ 이상
당진시	입목의 축적 및 구성에 관하여는 「산지관리법」 제18조의 산지전용허가 기준을 적용	20도 미만	기준 지반고 기준 50m	-	-	200㎡ 이상
금산군	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	20도 미만	-	-	-	200㎡ 이상
부여군	개발행위허가 대상토지 및 당해 토지의 경계로부터 50m이내에 위치하는 주변토지의 총 입목본수도가 50% 미만	15도 미만	-	비오톱 I.Ⅱ	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
서천군	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	25도 미만	지반의 평균높이가 50m 이내	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
청양군	-	-	-	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
홍성군	-	20도 미만	기준지반고 기준 50m	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
예산군	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	20도 미만	기준지반고 기준 50m	비오톱 I.Ⅱ	-	200㎡ 이상
태안군	평균 입목축적이 ha당 천안시 입목축적의 150% 이하인 토지	25도 미만	주변표고로부터 100m 이내	비오톱 I.Ⅱ	-	200㎡ 이상

자료: 오용준, 2015.

○ 계룡시의 경우 타시·군에 비해 도시면적이 협소하고 가용토지가 부족함

▷ 따라서 토지이용제도의 합리적 운영을 통한 난개발 방지와 지속가능한 도시 개발을 위해서는 충청남도 타시·군의 기준표고 관련 규정을 고려한 기준표고 타당성 검토 및 개발행위 제한 예외규정 마련의 필요성이 제기되고 있음

[표 22] 충청남도 시군별 기준표고 관련규정

시·군	기준표고
천안시	- 표고는 산지관리법 시행령 제7조 제2항 별표2의 기준에 따를 것
공주시	- 표고는 산지관리법 시행령 제7조 제2항에 따라 산지전용 허가기준을 적용함
보령시	- 지역별 기준지반고로부터 100m 미만인 토지(농지조성, 초지조성 열림 또는 토석채취를 위한 경우를 제외함) - 이 경우 지역별 기준지반고는 신청지의 중심으로부터 최단 직선거리에 위치하는 도로(도로법 제2조, 농어촌도로정비법 제2조, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 도로 또는 농어촌도로 중 설치된 도로에 한함)의 지반고를 말함
아산시	
서산시	
논산시	- 기준지반고(개발행위 신청지역 주진입로가 접하는 도시계획도로 또는 농어촌도로 리도급 이상 법정 도로의 경계표면의 높이)를 기준으로 50m 이내에 위치하는 토지(단, 도시관리계획 수립이 완료되면 도시관리계획에서 정한 지역별 기준 지반고에 의하여 따로 정함)
계룡시	- 150m 이하
당진시	- 기준지반고(비도시지역은 개발행위 대상지의 부지경계에서 최단의 직선거리 에 위치하는 도로중 도로법 제8조의 규정에 의한 시도급 이상의 도로, 농어촌도로정비법 제4조 규정에 의한 리도급 이상의 도로중앙 지반고를 말함. 단, 도시지역은 개설완료된 6m 이상의 도시계획도로를 포함)를 기준으로 50m 미만에 위치하는 토지
금산군	
부여군	- 군관리계획에서 정한 지역별 기준 지반고이하에 위치한 토지
서천군	- 해당 토지 주진입로가 접하는 농어촌도로 리도이상 도로(준용도로포함)에서 분기하는 경계표면의 높이로부터 지반의 평균높이가 50m 이내에 위치한 토지(단, 군관리계획수립이 완료되면 군관리계획에서 정한 지역별 기준지반고에 의하여 따로 정할 수 있음)
청양군	
홍성군	- 별표 1의 지역별 기준지반고를 기준으로 50m 이하에 위치하는 토지 또는 해당 토지의 주진입로가 「농어촌도로 정비법」 제4조에 따른 농어촌도로 면도 이상의 도로에서 분기되는 곳으로부터 높이 50m 이내에 위치한 토지. 단, 개발행위의 특성, 지형 여건 또는 사업 수행상 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 군계획위원회의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용 할 수 있음
예산군	- 기준지반고(개발행위 신청지역 주진입로가 농어촌 도로정비법에 따른 농어촌도로 이상 도로에서 분기하는 곳의 높이)를 기준으로 50m 미만의 위치하는 토지
태안군	- 주변표고(산자락 하단부를 기준으로 한 주변지역의 평균지표고)로부터 100m 이내 지역(단, 100m 이상일 경우에는 군계획위원회의 심의를 거쳐 허가할 수 있음)

자료 : 계룡시 도시계획조례 및 시행규칙

- 홍성군의 경우 지역적 특성을 고려한 기준지반고 기준을 지역별로 차등화함과 동시에, 개발행위가 가능한 표고를 따로 제시함
- ▷ 계룡시의 주요지역 표고(예: 양정고개 130m, 계룡시청 140m, 무상사 148m, 엄사지구 고지대 150m 내외)를 고려할 때, 지역별 표고의 편차가 크기 때문에 행정구역별 기준표고를 달리 적용하는 것도 가용토지가 절대적으로 부족한 문제에 대한 현실적인 대안이 될 수 있음
- ▷ 홍성군의 개발행위가능 표고를 고려하면, 계룡시의 경우 산악지형을 제외한 대부분의 농경지와 구릉지는 개발이 가능한 토지로 판단됨

[표 23] 홍성군 지역별 기준지반고

읍면별	기준지반고(m)	개발행위가능 표고(m)
홍성읍	90	140
광천읍	80	130
홍북면	80	130
금마면	80	130
홍동면	70	120
장곡면	90	140
은하면	70	120
결성면	70	120
서부면	60	110
갈산면	70	120
구항면	90	140

자료 : 홍성군 도시계획조례 및 시행규칙

3. 도시성장관리 제도정책 사례

3.1 비시가지지역 관리의 문제점과 성장관리방안

■ 비시가지지역 개념과 난개발

- 국토계획법에 의한 체계적·계획적 토지자원의 이용·개발 및 보전을 위해 국토공간을 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역과 관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 구분·지정하여 관리하고 있음
- 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역을 도시지역이라 하고, 그외 관리지역·농림지역·자연환경보전지역을 비도시지역이라 칭함
 - ▷ 도시지역에서 개발이 이루어지지 않는 보전적성의 녹지지역과 비도시지역을 총괄하여 비시가지지역이라 함
 - ▷ 도시지역 : 주거·상업·공업지역과 녹지지역
 - ▷ 비도시지역 : 관리지역·농림지역·자연환경보전지역
 - ▷ 비시가지지역 : 도시지역의 녹지지역과 비도시지역의 비교적 도시적 용도로 이용·개발되지 않고 있는 토지용도의 공간적 범위의 지역
- 한편, 국토계획법에서는 토지이용규제 차등화를 위해 시가지·용도·유보용도·보전용도로 분류하고 있음(국토계획법 제58조)
 - ▷ 시가지 용도 : 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역·공업지역
 - ▷ 유보용도 : 개발행위허가 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 자연녹지지역
 - ▷ 보전용도 : 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 보전녹지지역·생산녹지지역

■ 비시가지지역의 난개발 재현

- 국토이용관리법과 도시계획법의 이원화로 국토가 관리되어 오면서 준농림지역·준도시지역에서의 심각한 난개발 문제를 경험하였음
- 이에 2003년 국토이용관리법과 도시계획법을 통합한 국토계획법을 제정하여 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 체계적 관리를 시도함
- 그러나 국토계획법에 의한 국토·도시관리는 용도지역제를 근간으로 해서 도시지역

을 중심으로 이루어진 결과, 도시지역과 연결한 비도시지역이나 기존 시가지와 연결하는 도로변을 중심으로 개별적 입지에 의한 심각한 난개발 문제가 재발생함

3.2 비시가화지역 관리 토지이용제도

■ 용도지역제 : 비도시지역비시가화지역의 느슨한 관리체계

- 우리나라는 국토관리의 이원화 체계(국토이용관리법, 도시계획법에 의한 도시지역과 비도시지역)를 이룰 때부터나 현재의 국토계획법 체제에서도 국토공간 토지자원의 효율적 이용·관리를 위해 토지특성을 고려하여 용도지역·지구·구역으로 구분하여 관리해오고 있음
- 용도별로 허용용도·개발밀도와 건축물 높이를 규정하여 토지자원을 활용하는 개발기준 내지 가이드라인으로 적용되고 있음
- 비도시지역의 경우, 관리지역 3종(계획·생산·보전관리)·농림지역·자연환경보전지역 등 5종으로 구분하고 있는 반면, 도시지역은 16종(주거지역 6종·상업지역 4종·공업지역 3종·녹지지역 3종)으로 세분화되어 있어, 상대적으로 비도시지역 분류체계가 느슨한 편임(김동근 외, 2014)
- 이에 더해 비시가화지역 용도지역의 건축물 허용용도가 너무 광범위해서 무분별한 개별입지에 대한 빌미를 제공하는 측면도 있음. 이러한 개발압력을 도시지역으로 유도하기 위해 비시가화지역의 건축물 용도를 축소할 필요가 있음

■ 도시기본계획·도시관리계획 : 비도시지역 관리체계 미흡

- 도시기본계획은 상위계획(국토종합계획·광역도시계획 등)의 내용을 수용하여 도시지역과 비도시지역의 구분 없이 도시의 미래상·장기발전방향을 제시하는 정책계획·전략계획(비구속계획)
- 도시관리계획은 광역도시계획·도시기본계획의 발전방향을 구체화하여 실현하기 위한 중기계획·구속계획
- 도시공간에서 비도시지역의 면적과 범위가 도시지역에 비해 훨씬 넓음에도 불구하고, 도시기본계획은 도시지역의 개발·관리에 초점을 두고 있고, 비도시지역에 대해서는 공간계획이나 토지이용계획보다는 도시적 용도의 토지수급 측면에서 시가화에청용지 물량 확보에 초점이 주어지고 있음
- 이로 인해 도시공간의 체계적 관리를 도모해야 하는 이들 계획에서도 비도시지역의 체계적 관리는 이루어지지 못하고, 난개발이 일어날 수밖에 없는 관리의 사각

지대로 남게 되는 계획체계와 틈새를 보이고 있음

■ 지구단위계획 : 비시가화지역의 신규개발·고층개발 수단화

- 지구단위계획은 국토계획법 제정·시행시(2003.1) 비도시지역 난개발과 도시 과밀화 억제를 위해 개발이 예상되는 지역에 개발수요를 집산화하고 적절한 기반시설을 설치하여 계획적·체계적 개발·관리를 위해 도입하였음
- 도입 당시 제1종 지구단위계획은 도시지역에, 제2종은 비도시지역에 적용하기 위해 구분·도입하였으나 2012년 4월 통합되었음. 다만 비도시지역에 수립하는 지구단위계획은 당해지역의 특성을 반영하기 위해 주거·산업유통·관광휴양·복합기능으로 구분하였음
 - ▷ 비도시지역 지구단위계획구역 : 계획관리지역·개발진흥지구¹⁹⁾에 지정. 전체면적에서 계획관리지역이 50% 이상, 나머지는 생산·보전관리지역(단, 전체면적 10만㎡ 이하시 보전관리지역 20% 이하, 그 이상 규모시 10% 이하)
- 구역 지정가능 대상지가 일부 도시에 한정되고, 구역 외의 계획관리지역 관리에는 한계가 있음. 기반시설 부담에 대한 인센티브로 교외지역에 고층화되는 결과를 초래할 우려가 있고, 비도시지역(비시가화지역)의 계획적·체계적 관리보다는 오히려 신규개발을 위한 제도로 활용되는 결과를 초래함

■ 기반시설부담구역 : 운용사례 미미, 후속개발 기피, 난개발 조장

- 개발에 수반되는 기반시설(도로·공원·녹지 등) 설치나 필요용지 확보를 위해 지정·고시하는 구역으로서(국토계획법 제2조), 개발압력이 높은 비시가화지역을 대상으로 기반시설 설치비용을 개발사업자에게 부과시켜 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하는 제도임(김은란 외, 2013)
- 따라서 개발압력이 높으나 기반시설이 부족한 지역을 대상으로 기반시설 설치 재원을 부과하고, 이로써 개발비용을 기반시설과 연계함으로써 난개발 문제 해결뿐만 아니라, 장기적인 도시성장관리 차원에서 관리를 도모함(김은란 외, 2013)
- 개발압력이 높은 비시가화지역에 지정하고, 기반시설 설치비용을 부과함에 따라 제도도입 의도와는 달리 후속 개발행위가 오히려 구역 외에 입지하는 상황을 초래함으로써 또다른 난개발을 조장하는 역현상이 발생함
 - ▷ 비용부담이 감면·면제되는 시설(준공공시설·공장·개발규모 200㎡ 이하 등)이 많

19) 개발진흥지구(비도시지역의 지구단위계획구역을 지정할 때는 주거개발진흥지구·복합개발진흥지구(주거기능 포함)·특정개발진흥지구는 계획관리지역에, 산업·유통개발진흥지구·복합개발진흥지구(주거기능 미포함)는 계획관리지역·생산관리지역 또는 농림지역에, 관광·휴양개발진흥지구 도시지역 외의 지역에 각각 지정 가능)

아 소규모로 이루어지는 개발행위 특성상 구역지정에 따른 효과가 반감되고, 지정에 따른 지자체의 정치적 부담이 커서 실제 지정·운영 사례는 미미함

■ 준산업단지 : 제도상 경직성으로 개별입지 집적적 활용 한계

- 본 제도는 도시 또는 도시주변의 특정지역에 입지하는 개별공장들의 밀집도가 다른 지역에 비해 높아 포괄적 계획에 따라 계획적 관리가 필요하여 지정된 일단의 토지 및 시설물임(산업입지법 제2조·제8조)
 - ▷ 지정요건은 공업지역·계획관리지역·개발진흥지구를 대상으로 최소규모 3,000㎡ 이상, 기존 공장부지 면적이 지정면적의 50% 이상, 등록공장업체수 5개 이상, 토지면적의 1/2 이상 토지소유자 및 공장소유자 총수의 1/2 이상 등의 필요(산업입지법 제10조)
- 기존 공장을 대상으로 하는 준산업단지 제도는 민간주도 정비방식을 활용하고 있으나, 인센티브(건폐율·용적률 완화 등)와 기반시설에 대한 재정지원 근거를 확보하지 못해 실현이 어려운 실정임. 지구지정 규모가 기존공장 면적의 50% 이내로 규정되어 기반시설을 제외하면 신규입지 토지가 부족해서 산업단지의 체계적인 관리를 위한 제도로의 활용은 어려움(김은란 외, 2013)

■ 공장입지유도지구 : 구체적 실행수단 미흡, 활용에 한계

- 공장 입지수요가 있는 지역을 사전에 지정하여 공장설립 및 집적화를 지원하는 제도임(산업입지법 제40조2)
 - ▷ 기존에 공장이 있거나 공장 입지수요가 있는 경우로서 집산화 유도가 용이하거나 기반시설의 이용·연계처리·설치가 용이한 지역, 공장건축에 제한이 없는 지역에 지정할 수 있음(산업입지법 시행령 제45조2)
 - ▷ 계획관리지역에 3만㎡ 이상 50만㎡ 미만의 범위에서 공장입지 유도지구를 지정할 수 있으며, 지구 면적이 15만㎡ 이상(지자체가 지원하는 경우 3만㎡ 이상)이고, 공장부지 면적이 전체 지구면적의 50%를 넘을 경우에는 산업단지에 준하는 국고지원 가능(산업입지법 시행령 제45조3)
- 산업입지법에서 공장입지유도지구의 지정·지원에 대해 언급하고 있으나, 별도의 계획수립지침이 없어 지구지정 기준이 모호하고, 계획적 개발을 유도하는데 어려움이 있음. 사업시행을 위한 구체적인 수단이 없어 지구지정으로 인해 주변지역의 지가상승만 시킬 우려가 있고, 사유지에 지구지정시 재산권 침해로 민원발생 소지도 있음(김은란 외, 2013)

■ 연접개발제한 : 난개발 조장(분산개발)·형평성 훼손·예측성 결여 20)

- 연접개발제한 제도는 건축물을 건축하는 개발행위를 허가 받을 때 인접해 이루어지는 개발행위 허가면적을 합산해서 일정규모 이상이 되는 경우에는 일정한 규모 이내로 개발행위허가를 제한하는 것임(무분별한 개발·조개기식 개발 방지)
 - ▷ 소규모로 연접하여 개발하거나 수차에 걸쳐 개발하는 경우를 하나의 개발행위로 보고 개발행위 면적제한 규정 적용. 개발행위를 할 때 일정면적 이하는 개발행위허가, 초과하면 도시개발사업 요건을 갖추어 추진하도록 이원화해서 시행해 왔음
 - ▷ 도로 등 기반시설이 부족한 도시지역내 녹지지역이나 비도시지역에서 무분별한 개발행위를 방지하기 위해서 2003년부터 연접개발제한 제도를 시행해 왔음
- 분산개발로 난개발 조장과 투기적 선행개발로 인해 후행개발 방해(형평성 훼손) 및 토지소유자의 미래예측 어려움 등으로 인해 2011년 3월 폐지되었음

4. 국내외 성장관리제도

4.1 국내 성장관리제도 도입배경

■ 기존 계획체계의 비시기획지역 관리에 한계

- 기존의 도시기본계획·도시관리계획 및 용도지역제가 도시지역을 중심으로 운용되어 온 결과, 개발압력이 급격히 증가하고 있는 기존 시가지 주변이나 비시기획지역의 관리에는 성장관리수단으로 작동하지 못했음

■ 비시기획지역 관리를 위한 제도수법의 역부족

- 비도시지역·비시기획지역의 계획적·체계적인 이용·개발 및 관리를 위해 다양한 제도를 도입·시행해왔으나, 실질적인 운용과 효과를 거두지 못하고 오히려 난개발을 조장하는 역기능을 초래하였음

■ 연접개발제한 제도 폐지에 따른 계획적·제도적 차원 보완책

- 연접개발제도 폐지에 따라 개발행위허가를 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가여부를 결정토록 하고, 시가지지역과 비시기획지역을 아우르는 계획체제로의 전환을 위해 2013년 7월 국토계획법을 개정하여 개발행위허가기준으로서 성장관리방안을 도입함
 - ▷ 성장관리방안은 연접개발제도 등 기존 제도·수법의 문제점 및 한계로 인해 비시기획지역에서 일어나는 개발행위에 대해 법규에 의한 개발에서 계획에 의한 개발로의 전환한 것임

20) 연접개발제한제도 폐지, 2011.2.28. 국토교통부 보도자료 참조.

4.2 제도의 성격

■ 법적 기반의 법정계획

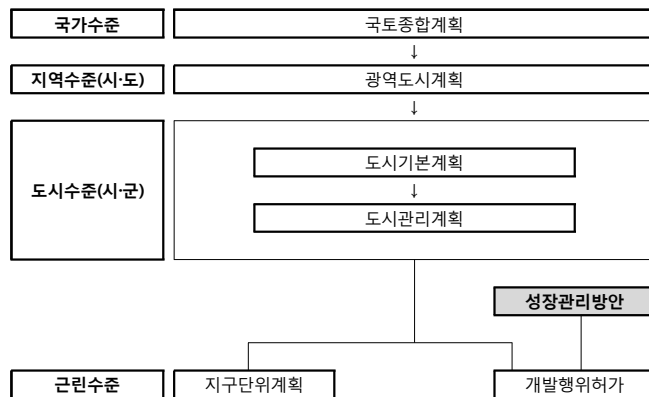
- 국토계획법상 성장관리방안의 수립내용과 절차에 대한 규정 확보(국토계획법 제 56조의2·제56조의3)
- 주민 재산권에 직접적인 영향을 미치지 않으나, 행정집행의 가이드라인으로 작용하기 때문에 간접적으로 토지이용에 영향을 미침

■ 자율적 수립집행계획

- 모든 지자체가 수립하는 것이 아니라, 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 해당 지자체장이 자율적으로 수립·집행하는 계획(성장관리방안 수립지침 1-2-1)

■ 미래예측 기반의 유도계획

- 도시관리계획과 같이 기확정 계획을 반영하는 것이 아니라, 미래 개발행위를 예측하여 이에 대한 계획적 개발 및 관리방향을 제시·유도하는 계획(성장관리방안 수립지침 1-2-2)
- 대규모 개발행위는 비시가화지역 성장관리방안과 부합하도록 계획 유도
- 소규모 개별 개발행위는 비시가화지역 성장관리방안과 부합시 도시계획위원회 심의를 제외하고, 그외는 심의를 거치게 해서 자연스럽게 계획적 토지이용 유도



[그림 27] 성장관리방안의 제도와 개념²¹⁾

■ 대상지역

- 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나, 진행될 것으로 예상되는 지역
- 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
- 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
- 그밖에 난개발·시가화가 예상되거나 체계적 관리가 필요하여 도시·군계획조례로 정하는 지역

■ 계획내용

- 기반시설(도로·공원 등)의 배치·규모에 관한 사항
- 건축물의 용도제한 및 건폐율·용적률
- 건축물의 배치·형태·색채·높이
- 환경관리계획 또는 경관계획
- 그밖에 난개발 방지와 계획적 개발 유도를 위해 도시·군계획조례로 정하는 사항

■ 수립절차

- 기초조사 → 성장관리방안 입안 → 주민·지방의회 의견청취 → 관계기관 협의 → 시·군 도시계획위원회 → 성장관리방안 결정·고시 → 일반열람
- 도시관리계획과 같이 주민에게 직접적 영향을 주지 않고 개발행위허가 기준으로 적용되어 간접적인 영향을 주지만, 계획수립절차는 관리계획과 동일한 수준의 과정을 거침

■ 활성화를 위한 인센티브 부여

- 성장관리방안 수립지역은 개발행위허가 시 도시계획위원회 심의 면제(국토계획법 제59조2항)
- 성장관리방안을 수립한 계획관리지역은 인센티브 부여함
 - ▷ 지자체 조례로 법정 건폐율·용적률의 125% 이내에서 완화하여 적용 가능(국토계획법 제77조1항, 제78조1항)
 - ▷ 바닥면적 3,000㎡ 미만의 판매시설 입지 허용(국토계획법 시행령 별표20)
 - ▷ 최근, 성장관리방안을 통한 규제완화를 위해 성장관리방안에 기반시설 등 계획적 관리방안이 포함된다는 점을 감안하여 자연녹지지역·생산관리지역 건폐

21) 김동근 외. 2014. 도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구. 국토연구원.

율을 현행 20%에서 30%로 조례로 완화하는 국토계획법 개정안 입법예고중(예고기간: 2015.11.10~12.21)

[표 24] 성장관리방안 활성화를 위한 건폐율 인센티브

구분	자연녹지지역	생산관리지역	계획관리지역
개별 입지	20%	20%	40%
성장관리방안 수립	(현행)20%→ (개선)30%	(현행)20%→ (개선)30%	50%

■ 성장관리방안 수립지침(2013.11)²²⁾

○ 성장관리방안의 성격

- ▷ 성장관리 방안은 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 해당 지자체장이 자율적으로 수립하는 계획임
- ▷ 성장관리방안은 미래의 개발행위를 예측하여 이에 대한 계획적 개발 및 관리방향을 제시하는 유도적 성격의 계획임

○ 법적 근거

- ▷ 「국토의계획및이용에관한법률」 제56조의4의 규정에 의하여 국토교통부장관은 성장관리방안 수립 대상지역·수립내용 및 절차 등에 대한 세부적인 기준을 정할 수 있음

○ 성장관리 용어의 정의

▷ 성장관리지역

- 지역특성·개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리방안을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리방안이 수립된 지역을 의미함

▷ 성장관리방안

- 개발압력이 높은 지역 등에 대하여 기반시설의 설치·변경 및 건축물 용도 등에 관한 기본방향을 미리 설정함으로써 당해 지역의 계획적 개발을 유도해 나가고자 하는 방안

○ 기초조사

- ▷ 기초조사는 당해 시·군·구의 현황과 문제점을 파악하고, 이를 기초로 성장관리지역을 설정하여 합리적인 관리방안을 마련하기 위함
- ▷ 기초조사 중 개발가능지 분석은 시·군의 표고·경사 등 자연환경적 요소와 법적 제한구역 등 인문환경적 요소를 종합하는 것으로 「도시·군 기본계획수립지침」을 준용함

- ▷ 개발행위허가 현황 분석은 최근 5년 동안 개발행위허가(산지전용·농지전용 허가 포함)의 입지를 분석하여 제시함

○ 성장관리방안 수립절차 (절차를 아래와 같이 수정한다면, 그림28 삭제하고 그림 목차 수정 필요)

- ▷ 기초조사(수립권자) → 성장관리방안 입안(수립권자) → 주민·지방의회 의견청취 → 관계기관 협의 → 시·군 도시계획위원회 심의 → 성장관리방안 결정·고시(수립권자) → 일반열람
 - 도시관리계획과 같이 주민에게 직접적 영향을 주지 않고 개발행위허가 기준으로 적용되어 간접적인 영향을 주지만, 계획수립절차는 관리계획과 동일한 수준의 과정을 거침



[그림 28] 성장관리방안 수립절차²³⁾

- ▷ 수립권자는 성장관리방안을 입안하고자 할 때 주민·지방의회 의견청취의 과정을 거쳐야 하며, 그 의견이 타당하면 성장관리방안에 반영할 수 있음
- ▷ 성장관리방안 입안에 관해 주민 의견청취를 하고자 할 때, 그 내용을 일간신문과 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 함
- ▷ 성장관리방안에 대한 의견이 있는 자는 열람기간 내에 수립권자에게 의견서 제출이 가능하며, 제출된 의견을 반영 여부를 검토하여 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 당해 의견을 제출한 자에게 통보해야 함
- ▷ 수립권자는 성장관리방안을 결정하려면 법 제113조제1항 또는 제2항에 의한 해당지역의 도시계획위원회회의를 거쳐야 하며, 변경시도 같은 절차를 거침
 - 전체 면적의 10% 미만을 변경하고, 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는

22) 국토교통부, 2013, 성장관리방안 수립지침(안)

23) 김은란 외, 2013, 비시가화지역 성장관리제도 효율적 운용방안 연구, 국토연구원.

- 경우
 - 단위 기반시설부지 면적의 10% 미만을 변경하는 경우. 단 도로의 경우 시점 및 중점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우
 - 비탈면 등 지형 사정으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우
 - 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
 - 그 밖에 성장관리방안으로 정하는 경미한 변경인 경우
- 성장관리지역 설정
 - ▷ 성장관리지역은 개발행위 및 인구증가 추세, 주변지역의 개발여건 변화 및 지가변동률 등 객관적인 기초자료를 활용하되 당해 지역의 여건과 정책적 고려사항을 종합하여 설정함
 - ▷ 성장관리지역 설정기준
 - 성장관리지역은 국토계획법 제58조제3항제2호 지역(자연녹지지역·계획관리지역·생산관리지역) 중 다음과 같은 지역에 설정함
 - 주변여건 변동 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
 - 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나, 진행될 것으로 예상되는 지역
 - 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
 - 그 밖에 도시·군계획조례로 정하는 지역
 - ▷ 성장관리지역의 범위 설정은 다음 사항을 고려함
 - 해당 지역의 최근 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전 동기대비 20% 이상 증가한 지역
 - 해당 지역의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률이 해당 시·군·구의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률 보다 20% 이상 높은 지역
 - ▷ 성장관리지역 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정하며, 다만 계획관리지역이 포함되는 경우 3만㎡ 이상의 규모로 정함
 - ▷ 성장관리지역의 경계 기준
 - 성장관리방안의 목적달성과 효율적 관리를 위해 가능한 정형화된 지역으로 설정
 - 도로·하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시해야 하며, 이 경우 지적도는 축척 3천분의 1 부터 6천분의 1로 작성함
- 성장관리방안 수립기준
 - ▷ 성장관리방안에는 아래의 사항 중 도로·공원 등 기반시설의 배치·규모와 건축물 용도 및 건축물의 건폐율·용적률에 관한 사항을 포함한 둘 이상으로 하고, 성장관리방안의 목적달성을 위해 계획내용의 상세정도에 차등을 둘 수 있음
 - ▷ 다만, 도로·공원 등 기반시설의 배치·규모와 건축물 용도 및 건축물의 건폐율·용적률에 관한 사항외의 수립권자가 성장관리방안 수립목적 달성에 반드시 필요하다고 인정하는 경우에 한정하여 포함하는 것을 원칙으로 함
 - 도로·공원 등 기반시설의 배치·규모에 관한 사항
 - 건축물 용도와 건축물의 건폐율 또는 용적률

- 건축물의 배치·형태·색채·높이
- 환경관리계획 및 경관계획
- 그 밖에 도시·군계획조례가 정하는 사항
- ▷ 성장관리방안은 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 내용에 부합해야 하며, 지역현황·개발여건 및 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한 환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립해야 함
- ▷ 주민의견을 충분히 수렴하기 위해서 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시할 수 있고, 수립권자는 주민이 참여하는 합리적인 방안으로 수립하도록 유도함
- ▷ 입안권자는 성장관리방안 작성시 도시계획·건축·경관·토목·조경·교통 등 필요한 분야의 전문가에게 협력을 받을 수 있으며, 성장관리방안 수립내용에는 기반시설계획 등 필요한 사항만 포함해 수립내용을 간소화하여 토지소유자 또는 이해관계인이 당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 영향이 최소화하도록 함
- 성장관리지역 내 기반시설 설치기준
 - ▷ 성장관리지역 내 기반시설의 설치기준에 관하여 성장관리방안 수립지침에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정을 준용함
 - 향후 예상되는 당해 지역의 상주·상근인구 및 이용인구를 고려함
 - 성장관리지역에 설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변지역의 성장방향과 성장가능성을 고려함
 - 도로·상하수도 등의 용량은 건축물 용도·인구증가율·개발행위 증가율 등을 참작하여 설정
 - 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 설치되도록 수립
 - 주거가 밀집되는 지역의 경우에는 학교·공원·유치원·보육시설 등에 대한 시설을 함께 고려
 - 성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획시설로 결정할 수 있으며, 도시·군관리계획 결정시 성장관리지역의 기반시설계획을 고려함
 - 도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 유도함
- 성장관리지역 내 건축물 용도기준
 - ▷ 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표1에 따라 구분하고, 당해지역 여건·기존 건축물 용도 등을 고려하여 적절하게 설정함
 - ▷ 성장관리지역의 설정목적과 용도지역·지구의 특성 등을 참작하고, 다음 각 호의 사항을 고려하여 적절한 건축물 용도를 설정함
 - 성장관리지역 설정 목적에 맞지 않는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 당해 지역에 적

- 합한 용도의 건축물이 입지되도록 함
 - 건축물의 용도는 권장용도·허용용도·불허용도 등으로 설정할 수 있음
 - 주요 간선도로변에 무질서한 건축물의 난립으로 가로의 경관 및 미관이 훼손되지 않도록 하며, 용도의 무원칙한 혼재가 발생하지 않도록 함
 - 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 일반 숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획할 수 있음
 - 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 지역여건상 상호 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장애 발생될 소음·환경·안전 등의 문제점을 예방토록 함
- 성장관리지역 내 건축물의 건폐율·용적률
- ▷ 건폐율·용적률은 당해 용도지역의 건폐율·용적률을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 토지 일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 인센티브를 차등 제공하는 등 허용범위를 다르게 제시하여 성장관리방안의 목적달성을 위한 방안으로 활용할 수 있음(계획관리지역에 한함)
 - ▷ 성장관리방안 수립시 계획관리지역에서는 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율·용적률의 125% 범위에서 완화하여 적용할 수 있으며, 이 경우 건폐율과 용적률을 완화할 때에는 해당 지역의 기반시설의 공급계획을 고려해야 함
 - 성장관리방안 수립시 생산관리지역과 자연녹지지역의 건폐율은 현행 20%에서 조례로 30% 이내 범위에서 완화하는 법 개정 입법예고중(2015.11.10~12.21)
- 건축물의 배치·형태·색채·높이 등 계획
- ▷ 건축물의 배치·형태·색채·높이 등에 대한 사항은 다음 각호에 해당되는 경우에 한하여 포함하는 것을 원칙으로 함
 - 차량의 통행이 많은 주요간선도로 주변지역 또는 당해 지역이 관광지 주변 등에 위치하여 인구이동이 많아 경관관리의 필요성이 높은 지역
 - 당해 지역의 여건 등으로 동 내용을 포함하는 것이 필요하다고 수립권자가 인정하는 경우
 - ▷ 건축물의 옥상부분은 주변지역의 환경 및 경관 등을 고려하여 지붕양식·색채 및 옥상정원 설치 등을 권장할 수 있음
 - ▷ 건축물의 배치·형태·색채·높이는 주변경관·자연환경과의 조화 및 조망권·건축물 미관 등을 위하여 고려되어야 할 기본요소로서 권장사항으로 계획할 수 있음
- 환경관리계획
- ▷ 환경관리계획은 주변지역에 야생동물의 서식지가 위치하는 등 수립권자가 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 함
 - 구릉지 등에서는 절토를 최소화하고, 절토면이 드러나지 않도록 하여 전체적으로 양호한 경관 유지
 - 습지나 야생동물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질

- 수 있는 지역이므로 이를 보존하는 방안 검토
 - 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지 안에서 일어나지 않도록 검토
 - 차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 가급적 자연지형이나 수목을 이용하도록 유도
- 경관계획
- ▷ 경관계획은 수립권자가 판단하여 경관관리의 유지가 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 함
 - 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전을 원칙
 - 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토
 - 해당 지역 또는 인근 지역 간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 유도
 - 하천·도로·해변·녹지 등의 경관 축을 보호하여 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 유도
 - 건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 유도
 - 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진

4.5 국외 성장관리정책 사례

■ 미국 텍사스 오스틴(Austin, TX) 녹색성장관리 프로그램²⁴⁾

- 녹색성장관리 프로그램 배경 및 목표
- ▷ 오스틴은 1980년 중반부터 급격한 인구증가와 교외화(suburbanization)로 인한 난개발과 간선도로망체계 연결의 부재로 인한 도시기능이 저하됨
 - ▷ 스마트성장구역(smart growth zone)과 개발가능지 지정, 근린지구계획, 보행자 및 대중교통 지향적 설계 등의 다양한 도시개발 방법과 용도지역을 설정하여 근린지구 특성 및 환경과 역사자원 보호
 - ▷ 녹색성장관리를 위한 주요 프로그램
 - 근린지구계획과 충전식 다운타운 재개발 프로그램
 - 클러스터 및 집약적 개발, 오픈스페이스 보존
 - 성장관리지역 특별인센티브 프로그램
 - 난개발 완화 매트릭스기법에 의한 개발프로젝트 인허가 평가
 - 대중교통중심의 녹색교통과 회랑관리 프로그램
 - 에너지 효율적 녹색건축 프로그램
- 녹색성장관리 프로그램 세부 추진방안

24) 김선희 외. 2010. 녹색 첨단도시 오스틴의 녹색성장관리 프로그램. 국토정책 Brief 제265호. 국토연구원.

- ▷ 난개발 완화 매트릭스기법을 도입하여 개발유도지역과 개발보존지역에서 개발사업 제안을 분석하여 오스틴의 녹색성장관리 프로그램 목표의 부합여부에 따라 허가 및 인센티브를 부여함
- ▷ 난개발 완화 매트릭스기법은 개발대상지의 위치, 대중교통수단과의 접근성, 도시디자인 특성, 근린의식 고양, 일자리 창출, 세원증대와 기타 정책우선순위 부합여부 등의 지표를 포함
- ▷ 오스틴의 스마트성장을 위한 난개발 완화 매트릭스는 긍정적 토지이용 극대화, 삶의 질 향상, 재정건전성 확보의 3가지 목표를 설정하여, 그에 준하는 세부항목을 평가지표로 명시하고 있음

○ 난개발 완화 매트릭스 점수와 인센티브

- ▷ 평가결과가 녹색성장관리 프로그램의 목적에 부합하면 개발비용에 대한 재정적 인센티브 부여 또는 개발부담금 감면 내지 면제를 함

[표 25] 난개발 완화 매트릭스 평가기준

목 표	평가기준(점수)	구성요소
스마트성장목표 I: 긍정적 토지이용의 극대화	입지(87)	스마트 성장구역(다운타운, 도심중심, 시경계선 내 희망 하는 개발구역), 위치선정의 위험성
	과정(135)	근린계획, 디자인 위원회, 역사적 문화건조물위원회
	필요충분한 양(24)	주민수, 고용
	토지이용(110)	토지이용 기준, 토지이용 가능성, 빌딩의 다목적 이용
스마트성장목표 II: 삶의 질 향상	도심디자인(44)	건물정면관리, 주변지역과의 조화성, 접근이 용이한 공공 야외공간
	다양한 운송요소(134)	환승조정, 현장에서의 건물 위치, 보행자의 편의를 위한 도로변 관리
스마트성장목표 III: 재건전성 확보	과세기준(12)	과세기준 향상

자료 : Smart Growth Matrix, West Coast Environmental Law
<http://wcel.org/smart-growth-matrix-austin-texas>

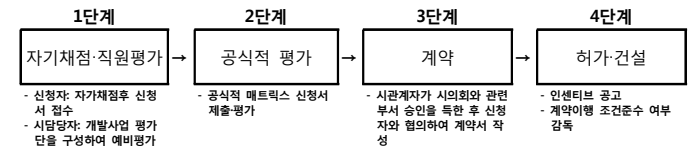
[표 26] 오스틴의 매트릭스 점수와 인센티브 내용

평가점수(예)	인센티브 내용
0~250	인센티브 없음
251~335	개발부담금 50% 면제
336~420	개발부담금 100% 면제(5년간 재산세 총액범위내 기반시설 제공)
421~705	개발부담금 100% 면제(10년간 재산세 총액범위내 기반시설 제공)

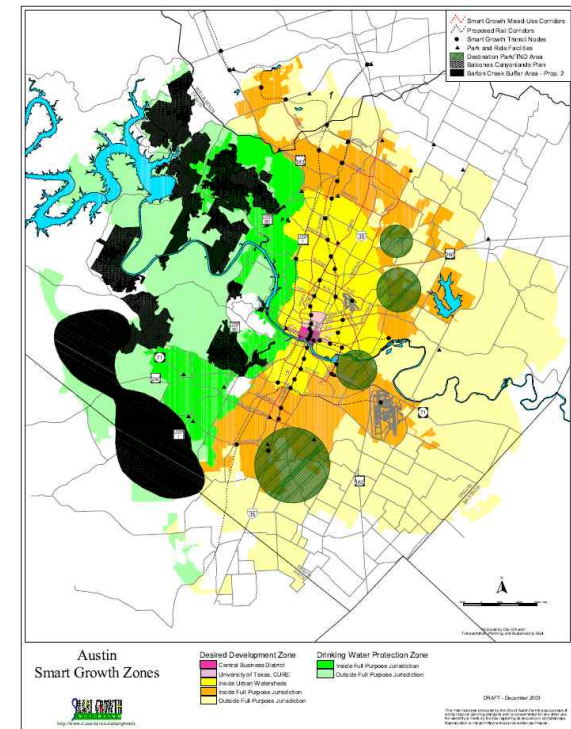
자료: 김선희 외. 2010. 녹색 첨단도시 오스틴의 녹색성장관리 프로그램, 국토정책 Brief 제265호, 국토연구원.

○ 난개발 완화 매트릭스 적용과정

- ▷ 평가과정은 예비 평가과정과 공식적 평가과정으로 진행되며, 공식적 매트릭스 평가는 승인일로부터 90일 이내에 이루어짐
- ▷ 신청서를 접수하면 관련 담당자는 개발사업 평가단을 구성하여 신청자가 평가기준을 이해할 수 있도록 상의·협의함



[그림 29] 난개발 완화 매트릭스 적용과정²⁵⁾



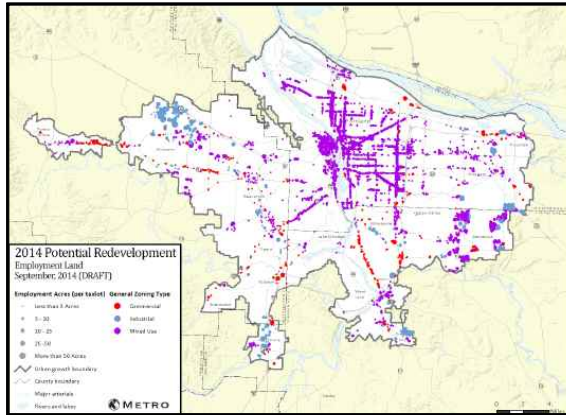
[그림 30] 텍사스 오스틴 성장관리지역
 자료: The University of Texas at Austin

25) 김선희 외. 2010. 녹색 첨단도시 오스틴의 녹색성장관리 프로그램, 국토정책 Brief 제265호, 국토연구원.

■ 미국 오레건 포틀랜드(Portland, OR) 도시성장관리지역(UGB)

○ 도시성장관리계획(Urban Growth Management Functional Plan)

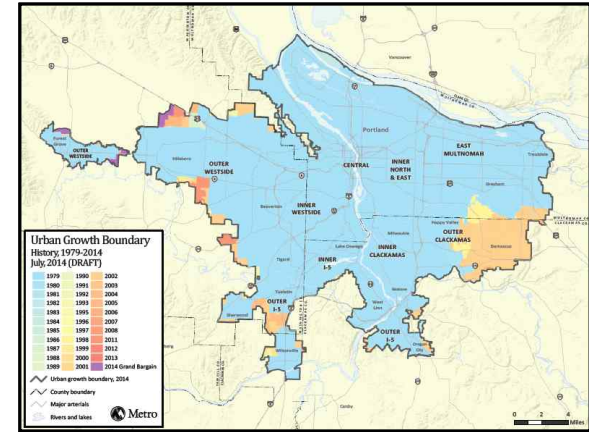
- ▷ 지역의 성장패턴을 기본구상에서 제시한 미래상에 맞게 유도하기 위하여 자치단체의 종합계획 및 지구를 변경시키는데 목적이 있음
- ▷ 이를 위해 각 자치단체별로 주택수(housing) 및 고용(employment)을 종합계획에 의하여 일정한 계산방법에 따라 계산한 다음, 그 산출용량이 도시성장관리계획에서 배분된 목표치를 달성하기에 충분함을 증명해야 함



[그림 31] 개발가능지 산출(고용지수를 기반으로)
자료: 2014 Urban Growth Report, Oregon Metro

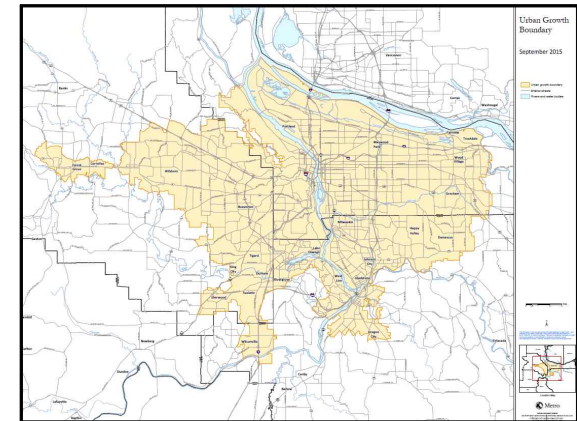
○ 도시성장관리지역(UGB)의 평가 및 시사점

- ▷ 도시성장관리지역(UGB) 설정이 포틀랜드의 높은 토지가격을 야기하였고, 이로 인해 주택가격이 과대평가됨
- ▷ 도시성장관리지역(UGB) 설정이 도시의 외연적 확산(urban sprawl)을 멈추게 함
 - 도시성장관리지역(UGB)의 개발밀도는 계획된 것보다 낮았고, 도시성장관리지역(UGB) 외부의 개발밀도는 계획된 것보다는 높았으나, 도시성장관리지역(UGB) 설정이 없었더라면 도시의 외연적 확산이 광범위하게 이루어졌을 것이라고 판단됨
- ▷ 도시성장관리지역(UGB) 설정이 5년마다 향후 20년 동안의 토지공급을 계획하고 있으므로 토지가격의 상승을 방지하고, 도시의 외형적 확산을 효과적으로 관리할 수 있음
 - 1979년에 2014년까지의 성장을 수용할 토지공급계획 수립후 도시성장관리지역(UGB) 외에 추가적인 토지공급은 거의 없음



[그림 32] 메트로 도시성장관리지역(UGB) 분포 : 1979-2014
자료: 2014 Urban Growth Report, Oregon Metro

- ▷ 도시성장관리지역(UGB) 설정은 도시문제를 해결하기 위한 중앙정부와 지방정부인 메트로의 설립을 통해 부처 간의 협업으로 문제를 해결해 나가고 있다는 점에 큰 의미를 둘 수 있음
 - 메트로의 설립으로 독자적으로 갖는 권한을 통해 그동안 해결하기 어려웠던 지방정부간의 분쟁을 해결하기 위한 노력과 도시성장관리지역(UGB) 내의 주민들이 겪는 토지이용 및 여러 도시문제를 해결하기 위한 노력을 하고 있음



[그림 33] 미국 오레건 포틀랜드(Portland, OR) 도시성장관리지역(UGB)
자료 : Oregon Metro
<http://www.oregonmetro.gov/urban-growth-boundary>

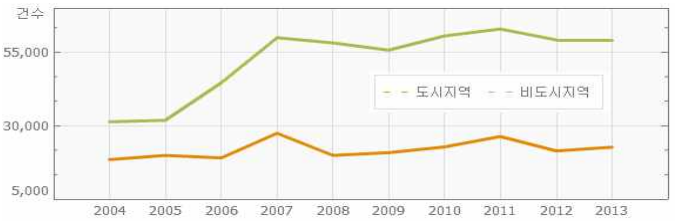
4 개발행위허가제도 운영현황

1. 우리나라 개발행위허가제도 운영현황

- 우리나라의 개발행위허가 건수는 1998년(7,018건) 이후 지속적인 증가세를 보이다가 2003년 1월 국토계획법 시행으로 개발행위허가 제도가 비도시지역까지 확대된 이후 더욱 증가하는 것으로 나타남
 - ▷ 2003년 개발행위허가 제도가 비도시지역으로 확대됨에 따라 비도시지역을 중심으로 소규모 개별적 개발행위가 많이 이루어지고 있음
 - ▷ 이는 비도시지역의 절대적 면적과 상대적으로 개발가능지가 많고, 개발용이성·개발이익을 누릴 수 있기 때문으로 사료됨

[표 27] 우리나라 개발행위허가 현황

연도	개발행위허가(전체)		도시지역내		비도시지역내	
	건수	면적(k㎡)	건수	면적(k㎡)	건수	면적(k㎡)
1997	11,096	38.8	11,096	38.8	-	-
1998	7,018	25.38	7,018	25.38	-	-
1999	9,286	33.7	9,286	33.7	-	-
2000	17,500	53.42	17,500	53.42	-	-
2001	17,127	43.29	17,127	43.29	-	-
2002	28,692	129.35	28,692	129.35	-	-
2003	37,140	84.91	16,222	55.82	20,918	29.09
2004	49,756	99.21	18,418	60.66	31,338	38.55
2005	51,698	145.66	19,895	87.19	31,803	58.47
2006	63,637	224.79	19,019	62.16	44,618	162.63
2007	87,357	352.46	27,448	78.29	59,909	274
2008	72,329	428	19,906	107.27	58,155	372
2009	76,472	383.38	20,802	84.6	55,670	298.78
2010	83,246	395.43	22,764	89.34	60,482	306.09
2011	89,209	412.77	26,286	121.19	62,923	291.57
2012	80,635	393.88	21,437	62.35	59,198	331.53
2013	81,839	366.95	22,705	73.17	59,134	293.78



자료 : 국토교통부·내·도시계획현황
 주: 개발행위허가: 건축물 건축·공작물 설치·토지형질변경·토석채취·토지분할·물건적치에 대한 행위허가(본 통계에서는 건축물 건축은 포함되지 않았음)

2. 충청남도 개발행위허가제도 운영현황

- 2013년 시·도의 유형별 개발행위허가 현황을 보면, 개발행위허가가 가장 활발하게 일어나고 있는 지역은 경기도로서, 전체 개발행위허가 건수의 약 28%를 차지함
- 충청남도의 경우 유형별 개발행위허가 건수는 2013년 기준 8,599건으로 전체 개발행위허가 건수의 11%를 차지함
 - ▷ 충청남도의 유형별 개발행위허가 건수를 보면, 토지형질변경(64%)과 토지분할(34%)이 상대적으로 많은 비중을 차지하고 있음

[표 28] 시·도별 유형별 개발행위허가 현황(건수)

시도	토지 형질변경	토석채취	토지분할	물건적치	공작물 설치	합계
서울시	54	-	21	14	7	96
부산시	247	-	349	8	6	610
대구시	356	-	21	3	1	381
인천시	1,544	-	918	72	7	2,541
광주시	482	-	3	-	-	485
대전시	211	-	897	7	7	1,122
울산시	241	-	531	4	8	784
세종시	1,014	2	258	3	-	1,277
경기도	17,797	10	4,729	180	248	22,964
강원도	3,578	41	3,128	43	62	6,852
충청북도	4,957	22	2,267	17	33	7,296
충청남도	5,494	95	2,910	25	75	8,599
전라북도	1,840	66	1,671	8	84	3,669
전라남도	4,709	126	2,571	23	151	7,580
경상북도	4,821	101	2,710	58	45	7,735
경상남도	6,307	47	2,568	23	92	9,037
제주도	707	1	-	16	87	811
전 체	54,359	511	25,552	504	913	81,839

- 2013년 시·도의 용도지역별 개발행위허가 현황을 보면, 계획관리지역(33,422건, 전체의 41%)에서 가장 많이 이루어지고 있음
 - ▷ 충청남도의 용도지역별 개발행위허가 건수를 보면, 계획관리지역(3,869건, 45%)에서 가장 많은 개발행위허가가 이루어 졌으며, 그 다음으로 녹지지역(1,170건, 14%)임
 - ▷ 충청남도의 경우 관리지역(43건)에서의 개발행위허가 건수가 타시·도에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타남

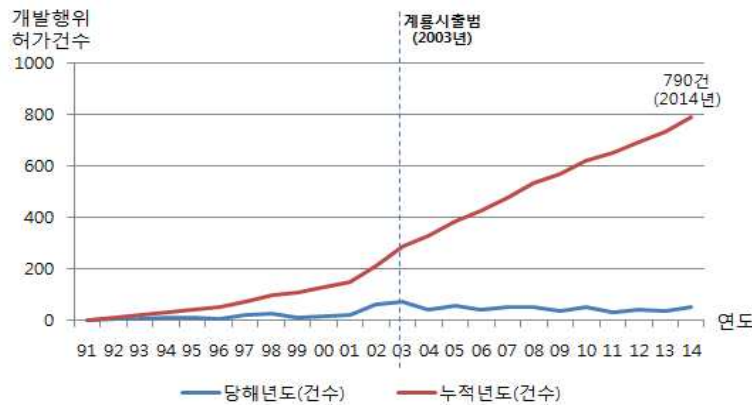
[표 29] 시·도별 용도지역별 개발행위허가 현황(건수)

시도	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	보전 관리 지역	생산 관리 지역	계획관 리지역	농림 지역	자연 환경 보전 지역	합 계
서울시	38	4	4	50	-	-	-	-	-	-	96
부산시	347	17	20	226	-	-	-	-	-	-	610
대구시	229	17	5	112	-	-	-	8	10	-	381
인천시	121	8	34	410	57	206	61	1,521	123	-	2,541
광주시	227	4	29	214	-	2	-	9	-	-	485
대전시	47	2	4	1,034	-	10	1	21	-	3	1,122
울산시	138	23	29	490	1	29	24	25	23	2	784
세종시	39	2	-	24	-	243	50	814	105	-	1,277
경기도	1,457	32	87	4,813	7	2,652	1,596	10,715	1,538	67	22,964
강원도	191	15	14	830	1	633	1,011	3,362	721	74	6,852
충청북도	353	25	18	1,619	-	944	867	2,655	681	134	7,296
충청남도	450	25	61	1,170	43	849	1,018	3,869	1,081	33	8,599
전라북도	234	26	40	724	5	329	677	1,096	467	71	3,669
전라남도	580	59	51	1,357	18	732	942	2,277	1,269	295	7,580
경상북도	577	49	93	1,175	3	754	656	3,245	1,146	37	7,735
경상남도	797	39	112	1,413	1	1,008	1,067	3,382	1,020	198	9,037
제주도	29	2	1	239	-	34	81	423	2	-	811
전 체	5,854	349	602	15,900	136	8,425	8,051	33,422	8,186	914	81,839

3. 계룡시 개발행위허가제도 운영현황

3.1 연도별 개발행위허가 현황

- 계룡시가 1991년부터 개발행위허가 대장으로 관리하고 있는 개발행위허가 건수는 790건²⁶⁾임
- 개발행위허가 건수의 연도별 변화는 매년 비슷하게 나타나고 있으며, 2002년 개발행위허가제도의 적용이 비시가화지역으로 확대되고, 계룡시가 출범한 2003년 전후로 다른 연도에 비해 상대적으로 많이 발생한 것으로 나타남
- 계룡시의 개발행위허가 건수는 연도별로 다소의 차이는 있지만 큰 폭의 변화는 없고, 아래 그림에서 보는 바와 같이 누적건수는 선형에 가깝게 나타나고 있어, 일부 다른 시군에서 겪고 있는 난개발 문제는 크지 않는 것으로 판단됨
- 이에 계룡시의 소규모 개별적 개발행위는 도시의 일상적인 도시활동에서 나타나는 수요에 의한 개발행위로 판단됨



[그림 34] 연도별 개발행위허가 현황

26) 계룡시 개발행위허가제도 운영 현황은 계룡시의 개발행위허가 대장을 바탕으로 분석한 것임.

3.2 용도지역별 개발행위허가 현황

- 도시지역의 개발행위허가 건수는 전체의 98.1%로, 대부분의 개발행위가 도시지역에서 이루어지고 있음
- 시가화지역과 비시가화지역으로 구분할 경우 비시가화지역의 비율이 85.7%로, 도시지역의 개발행위허가 건수는 대부분 녹지지역에서 이루어지고 있음
- 용도지역별 개발행위허가 건수를 보면, 녹지지역이 662건으로 가장 많고, 그 다음으로 주거지역(112건)이며, 전체적으로 녹지지역에서 소규모 개발행위허가가 많이 일어나고 있음
 - ▷ 녹지지역 중 자연녹지지역의 허가건수가 582건으로 87.9%를 차지하고 있음
 - ▷ 관리지역과 농림지역에서는 개발행위가 이루어지지 않음(계룡시의 경우 통상적으로 개발행위가 많이 일어나는 계획관리지역이 도시관리계획으로 결정되어 있지 않음)
 - ▷ 자연환경보전지역에서는 개발행위가 거의 일어나지 않은 것으로 파악되나, 기타로 분류되는 물건적지 행위가 가장 많은 비중을 차지하고 있음
 - ▷ 공업지역의 경우 공장·창고에 관한 개발행위허가가 단 1건 있을 뿐, 오히려 주거지역·자연녹지지역에서 많이 있었음

[표 30] 계룡시 용도지역별 개발행위허가

구 분		허가건수
전 체	합 계	790
	소 계	113
	주거지역	112
	공업지역	1
비가화 지역	소 계	677
	녹지지역	662
	자연녹지지역	582
	생산녹지지역	32
	보전녹지지역	48
	소 계	
	관리지역	
	보전관리지역	
	생산관리지역	
	계획관리지역	
농림지역	미세분	
	농림지역	
	자연환경보전지역	15

자료 : 계룡시 내부자료

주: 관리지역이 용도 미세분된 경우는 토지이용규제와 관련하여 보전관리지역으로 간주됨

3.3 유형별 개발행위허가 현황

- 계룡시의 개발행위는 주로 일반주택 및 근린생활시설 건축을 위한 허가행위가 많이 행해지고 있음
- 면적별 개발행위허가 건수를 보면, 면적 1,000~5,000㎡사이에서 가장 많은 허가행위가 이루어지고 있고(328건), 그 다음으로 500~1,000㎡(189건)임. 따라서 전체적으로 볼 때 소규모 개발행위허가가 많이 일어나고 있는 것으로 보이며, 면적 10,000㎡ 이상도 76건(9.6%)를 차지하고 있음
 - ▷ 건축물의 면적별 허가건수를 살펴보면, 근린생활시설·일반주택·농지조성 및 공장·창고 건축을 위한 개발행위가 이루어지고 있음을 알 수 있음
 - ▷ 공장·창고의 경우, 산업도시가 아닌 계룡시의 도시특성상 창고 건축을 위한 행위가 더 많은 것으로 나타남

[표 31] 개발행위허가의 유형별·규모별 허가건수

규모	농지조성	주택	근생시설	공장·창고	동식물	군사시설	기타	합계
500㎡ 미만	4	36	32	7	2	1	44	126
500~1,000㎡	10	91	45	2	5	1	35	189
1,000~5,000㎡	58	39	88	14	17	8	104	328
5,000~10,000㎡	16	7	12	4	4	4	24	71
10,000㎡ 이상	4	7	4		3	2	56	76
합계	92	180	181	27	31	16	263	790

자료 : 계룡시 내부자료

- 주택, 근린생활시설, 공장·창고 시설, 동식물 관련시설 건축을 위한 개발행위허가는 주로 자연녹지지역에서 많이 이루어짐을 알 수 있음
 - ▷ 농지에 관한 개발행위허가는 73건(79.3%)으로 주로 자연녹지지역에서 이루어지며, 자연환경보전지역에서도 1건 있음
 - ▷ 주택을 건축하기 위해 180건(81.7%)의 허가행위가 녹지지역에서 행하여짐
 - ▷ 181건의 근린생활시설 설치를 위한 허가행위중 122건이 자연녹지지역에서 행하여졌고, 군사시설 관련 개발행위허가 또한 자연녹지지역에서 16건이 이루어진 것으로 나타남

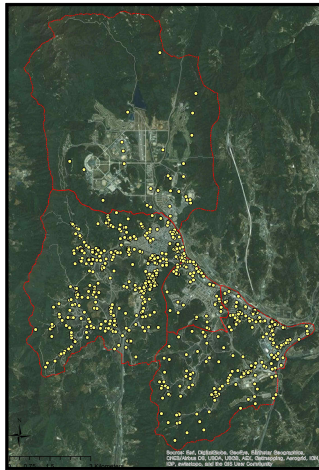
[표 32] 개발행위허가의 유형별·용도지역별 허가건수

용도지역		농지 조성	주택	근생 시설	공장· 창고	동식물	군사 시설	기타	합계
주거지역		7	31	47	7	0	0	20	112
상업지역		0	0	0	0	0	0	0	0
공업지역		0	0	0	1	0	0	0	1
녹지 지역	자연	73	139	122	18	26	16	188	582
	생산	9	5	11	1	3	0	3	32
	보전	2	3	1	0	1	0	41	48
관리 지역	계획	0	0	0	0	0	0	0	0
	생산	0	0	0	0	0	0	0	0
	보전	0	0	0	0	0	0	0	0
	미세분	0	0	0	0	0	0	0	0
농림지역		0	0	0	0	0	0	0	0
자연환경보전지역		1	2	0	0	1	0	11	15
합계		92	180	181	27	31	16	263	790

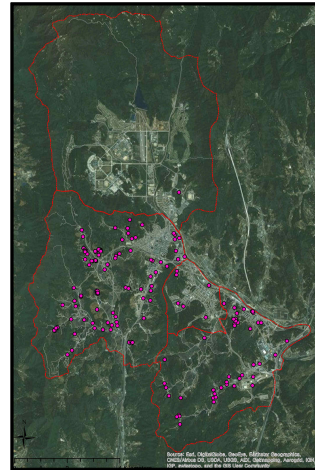
자료 : 계룡시 내부자료

3.4 개발행위허가의 공간분포

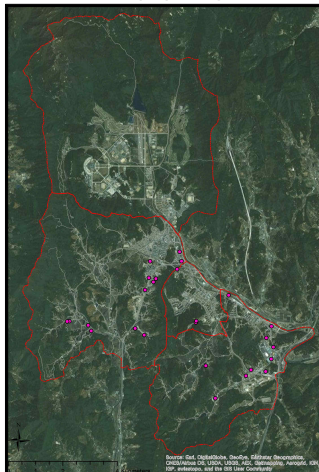
- 계룡시 개발행위허가의 공간분포는 대전광역시와 인접한 지역에 많이 분포하는 가운데, 유형에 따라 차이를 나타내고 있음
- 개발행위허가의 유형별 공간적 분포를 보면, 주택은 계룡시 업무면의 넓은 지역에 산포하고 있고, 근린생활시설은 도시지역 또는 주거지역과 근접한 지역에 주로 입지하고 있음
 - ▷ 계룡시의 개발행위는 주로 일반주택 및 근린생활시설 건축을 위한 허가행위가 많이 행해지고 있음
 - ▷ 공장·창고의 경우 주로 자연녹지지역에 분포하고 있는 가운데, 일부는 일반주거지역에도 나타나고 있음



<전체 개발행위>



<주택>



<공장·창고>



<근린생활시설>

[그림 35] 개발행위허가 유형별 공간적 분포

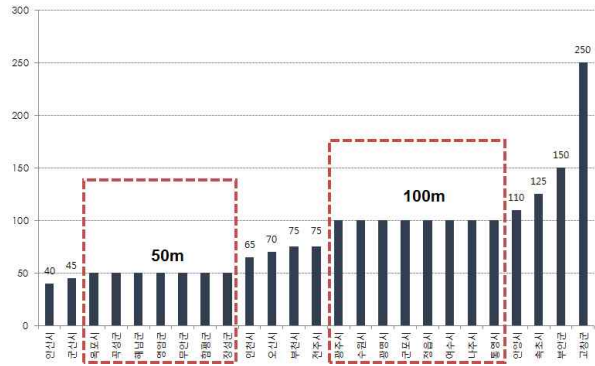
5 계룡시 개발행위허가기준 적정성 검토

1. 타 자치단체의 개발행위허가기준 운용현황

- 전국 165개 시군을 대상으로 도시계획조례에 의한 개발행위기준을 조사한 자료²⁷⁾를 기초로 분석함
- 도시계획조례에 의해 운영되고 있는 개발행위허가기준은 대부분 표고·경사·생태 및 식생의 환경관련 기준이 적용되고 있음

1.1 표고기준

- 165개 자치단체의 개발행위허가 표고기준을 분석한 결과, 표고 기준의 적용방법은 평균해수면을 기준으로 적용하는 절대적 표고 적용방법과, 도시내 특정지점이나 지역을 기준으로 적용하는 상대적 표고 적용방법이 있음
- 해발기준의 절대적 기준을 운영하고 있는 자치단체는 165개 자치단체 중 25개 시군으로, 이들은 대부분 바다와 접한 지역들이 많음
 - ▷ 표고 50m를 개발행위허가 기준으로 적용하는 시군은 7개 시·군으로서, 목포시·곡성군·해남군·영암군·무안군·함평군·장성군임
 - ▷ 표고 100m를 개발행위허가 기준을 적용하는 시군은 8개 시·군으로서, 광주시·수원시·광명시·군포시·정읍시·여주시·나주시·통영시임
 - ▷ 고창군의 경우 표고 250m를 적용하고 있어, 전국에서 가장 규제가 완화된 절대적 표고 기준을 적용하고 있는 반면, 안산시의 경우 표고 40m로 비교적 강한 절대적 표고 기준을 적용하고 있음



[그림 36] 전국 시군의 표고 기준

27) 본 조사자료는 국토교통부가 업무현황 파악 차원에서 2014년 전국 자치단체를 대상으로 조사한 자료임

- 절대적 표고를 적용하고 있는 도시 외의 대부분 시군에서는 도시의 특징지점이나 특징지역을 기준으로 한 상대적 개념의 평균표고를 적용하고 있음
- ▷ 특징지점이나 특징지역을 기준으로 평균표고를 산정하는 방법은 대부분 도로나 지역내 특징지점(읍면동사무소 등)을 기준으로 하거나, 읍면동의 평균 등면적인 평균을 활용하는 등 다양한 방법을 원용하고 있음

[표 33] 시·군별 상대적 표고 적용기준

기 준	사 례	유사사례
도로로부터 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 광주시(경기도)·세종시·양평군·철원군·당진시·예산군·화순군·영광군·고령군·전주시·창녕군·함양군·거창군·논산시 	<ul style="list-style-type: none"> 과천시 30m(자연녹지지역은 10m, 보령시·고흥군·함안군 100m, 안동시 인근도로 높이와 동일)
산과 도로를 기준 50m 이내	<ul style="list-style-type: none"> 홍성군 	<ul style="list-style-type: none"> 용봉산100m 오서산120m, 도로 50m
도시평균에서 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 남양주시 	-
지역별(읍면동별 등) 기준지반고에서 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 여주시·이천시·합천군(면소재지)·화성시·문경시 	<ul style="list-style-type: none"> 남원시 30m 정수군 30m
최근린 마을회관 기준 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 김제시·진안군·임실군 	<ul style="list-style-type: none"> 구미시 60m 무주군 마을 중간점 100m 미만
인근 평지기준 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 옥천군·영동군 	<ul style="list-style-type: none"> 진천군·증평군 표고 200m 기준 50m
경사도가 시작되는 평지 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 포천시·의왕시 	-
개발가능지에서 50m 미만	<ul style="list-style-type: none"> 평택시 	-

자료 : 각 시·군 도시계획조례

- 이러한 적용기준에 따르면 현행 계룡시의 개발행위허가 표고기준은 절대적 기준인 해발표고 150m 미만을 적용하고 있음

1.2 경사도 기준

- 개발행위허가의 경사도 기준을 설정하는 방법은 도시 전체에 하나의 경사도 기준을 적용하는 방법과, 용도지역 등 지역적 특성에 따라 차등적으로 적용하는 방법으로 구분할 수 있음
- 평균경사도를 기준으로 적용하는 시·군을 살펴보면, 순창군이 평균경사도 35° 이

하를 적용하고 있는 반면, 과천시 10° 이하로 가장 엄격한 경사도 기준을 적용하고 있음

- ▷ 전체 165개 시·군중 71개 시군이 20°를 경사도 기준으로 적용하고 있는데, 이는 계룡시의 평균경사도 기준 16.7°보다 완화된 기준을 적용하고 있음. 따라서 계룡시의 지리적 여건을 고려하면, 계룡시가 비교적 엄격한 경사도 기준을 적용하고 있는 것으로 판단됨

[표 34] 평균경사도 시·군별 적용 기준

경사도(°)	시·군
35° 이하 (1개 시)	순창군
30° 이하 (5개 시군)	속초시·해남군·안동시·예천군·울릉군
25° 이하 (59개 시군)	서울시·양주시·구리시·충주시·의성군·창원시·양산시·정읍시·상주시·태백시·구미시·경산시·용인시·이천시·안성시·여주시·양평군·동두천시·가평군·연천군·춘천시·강릉시·홍천군·영월군·철원군·고성군·양양군·보은군·옥천군·진천군·음성군·단양군·천안시·서천군·태안군·여수시·순천시·나주시·광양시·구례군·보성군·장흥군·진도군·영주시·영천시·문경시·영양군·영덕군·청도군·고령군·성주군·칠곡군·봉화군·울진군·밀양시·의령군·창녕군·남해군·산청군
20° 이하 (71개 시군)	부산시·대구시·인천시·대전시·울산시·계룡시·안산시·오산시·원주시·군산시·경주시·안양시·의정부시·파주시·김포시·익산시·완주군·군위군·청송군·사천시·함안군·거창군·남원시·장수군·임실군·김천시·제천시·세종시·남양주시·광주시·포천시·동해시·삼척시·횡성군·평창군·정선군·화천군·양구군·인제군·청원군·영동군·괴산군·공주시·보령시·아산시·서산시·논산시·당진시·금산군·예산군·진안군·무주군·부안군·목포시·담양군·곡성군·화순군·강진군·영암군·무안군·함평군·영광군·완도군·신안군·포항시·통영시·거제시·고성군·하동군·합천군·제주도
15° 이하 (23개 시군)	광주시·수원시·군포시·의왕시·하남시·고흥군·김해시·증평군·고창군·함양군·진주시·성남시·고양시·부천시·화성시·평택시·시흥시·광명시·청주시·부여군·전주시·김제시·장성군
10° 이하 (1개 시)	과천시

자료 : 각 시·군 도시계획조례

- 한편, 지역에 따라 경사도 기준을 차등적용하는 경우에는 대부분 용도지역상 도시지역과 비도시지역으로 나누어 달리 적용하고 있음
- ▷ 김제시의 경우 도시지역은 10° 미만, 비도시지역은 15°로 규정하고 있음
- ▷ 부여군의 경우 용도지역상 주거지역·공업지역·상업지역은 15° 미만을 적용하고 있으나, 그 외 지역은 18°로 차등적용하고 있음
- 이러한 적용방법에 따르면 현행 계룡시의 개발행위허가 경사도 기준은 시전역에 대해 단일기준 16.7°(30%)를 규정하여 적용하고 있음

[표 35] 지역별 경사도 차등적용 기준

시·군	용도지역별 경사도 차등적용 기준
여수시	• 토지형질변경의 경사도는 25° 미만. 토석채취 경사도는 35° 미만
순천시	• 25° 미만. 단, 토석채취 경사도는 30° 미만
구례군	• 25° 미만. 단, 토석채취 경사도는 30° 미만
대구시	• 30%. 주거지역·상업지역·공업지역 안에서는 45% 이하
안양시	• 18°(녹지지역 10°) 미만. 단, 경사도가 18°(녹지지역 10°) 이상은 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 가능
원주시	• 17° 미만, 도시지역 외 지역은 22° 미만
강릉시	• 도시지역 20° 미만, 비도시지역 25° 미만 • 공공·공익목적으로 시가 필요하다고 판단하는 시설 및 건축물을 건축하기 위한 개발행위는 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 가능
속초시	• 주거·상업·공업지역에서는 경사도 30° 미만, 그 외 지역은 20° 미만 • 공공·공익상 목적으로 시장이 필요하다고 판단하는 시설 및 건축물을 건축하기 위한 개발행위는 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가 가능
삼척시	• 도시지역 20° 미만, 비도시지역 25° 미만 • 공공·공익목적으로 시가 필요하다고 판단하는 시설 및 건축물을 건축하기 위한 개발행위는 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 가능
횡성군	• 20° 미만(단, 도시지역 외 지역은 25° 미만). 다만, 경사도 기준을 초과하는 토지에 대하여는 군계획위원회의 자문을 통해 허가 가능
부여군	• 15° 미만(단, 주거지역·공업지역·상업지역 외의 지역은 18° 미만). 단, 그 이상은 군계획위원회의 자문을 거쳐 허가 가능
군산시	• 도시지역 12° 미만, 비도시지역 17° 미만. 단, 그 이상은 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가 가능
남원시	• 도시지역 25° 미만, 비도시지역 35° 미만
김제시	• 도시지역 10° 미만, 비도시지역 15° 미만
임실군	• 도시지역 25° 미만, 비도시지역 35° 미만
순창군	• 도시지역 25° 미만, 비도시지역 35° 미만. 단, 그 이상은 군계획위원회의 심의를 거쳐 허가 가능
고창군	• 도시지역 10% 미만, 비도시지역 20% 미만
부안군	• 도시지역 10° 미만, 비도시지역 20° 미만
목포시	• 20°(녹지지역 15°) 미만인 토지
나주시	• 25°(녹지지역 15°) 미만. 단, 25° 이상인 토지에 대하여는 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 가능
포항시	• 녹지지역내 경사도는 동지역은 20° 미만, 그 외 지역은 30° 미만 • 주거지 개발시 경사도가 45° 이상으로서 대지의 구조안정상 붕괴우려 등의 위험이 있는 지역
경산시	• 45%(녹지지역 30%) 이하
창원시	• 21°(주거·상업·공업지역에 한정하며, 그 외 지역은 18°) 미만. 단, 그 이상은 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 가능
진주시	• 12° 미만. 다만, 공공사업으로 인한 이주민의 주택지 조성을 위한 경우에는 25° 미만으로 함(주택지 보상협의일로부터 1년 이내로 한정) • 주거지역·상업지역·공업지역·계획관리지역 및 자연취락지구로서 경사도 12° 이상인 토지에 대해 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가가능
부천시	• 주거지역·상업지역·공업지역에서 개발행위를 허가하는 경우에는 미적용

자료 : 각 시·군 도시계획조례

1.3 생태식생기준

- 개발행위허가기준에서 생태와 식생 등 환경과 관련된 기준은 대부분 생태자연도 등급기준이나 비오톱 등급기준을 적용하거나, 이들 기준을 두지 않는 경우로 구분할 수 있음
- 특히, 계룡시뿐만 아니라 충남도내 시군이 모두 구축한 비오톱 지도를 이용하고 있는 자치단체도 전국적으로 63개 시군에 달하는데, 충남의 경우 5개 시·군이 비오톱 지도를 활용하고 있음
 - ▷ 하지만 일부 자치단체들은 비오톱 지도를 작성조차 하지 않는 것으로 파악되고, 작성한 지자체도 실제 활용하고 있는지에 대해서는 추가조사가 필요함²⁸⁾

[표 36] 시·군별 비오톱 지도 활용 현황

시·도	해당 시·군
특광역시(2)	광주시·세종시
경기(3)	수원시·하남시·여주시
강원(15)	춘천시·원주시·강릉시·동해시·속초시·삼척시·영월군·평창군·정선군·철원군·화천군·양구군·인제군·고성군·양양군
충북(5)	청원군(2011년 기준)·보은군·옥천군·영동군·단양군
충남(5)	서산시·논산시·부여군·예산군·태안군
전남(11)	순천시·담양군·곡성군·보성군·화순군·장흥군(2011년 기준)·영광군·장성군·완도군·진도군(2011년 기준)·신안군
경북(13)	경주시·김천시·상주시·문경시·군위군·영양군·영덕군·청도군·성주군·칠곡군·예천군·울진군·울릉군
경남(9)	거제시·의령군·함안군·창녕군·남해군·산청군·함양군·거창군·합천군

자료 : 각 시·군 도시계획조례

- 이러한 기준에 따르면 2015년 현재 계룡시의 개발행위허가기준에는 식생 및 생태 기준은 적용하고 있지 않음
 - ▷ 2014년까지는 개발행위허가시 생태자연도를 적용하였으나(1등급 지역은 개발 행위 규제) 2015년부터는 이를 삭제하고, 표고와 경사도 기준만을 적용하고 있는 상황임

28) 시·군 계획조례에 비오톱 지도를 명시하고 있는 일부 자치단체를 전화 인터뷰조사 한 결과 실제 비오톱 지도가 만들어져 있지 않았음에도 도시계획조례에 명시되어 있었고, 그 이유는 세밀한 검토 없이 국토교통부 자료나 타 자치단체의 조례를 참조하면서 제·개정하여 운영하고 있는 결과로 판단됨

2. 계룡시 개발행위허가기준의 적정성 검토

- 앞에서 분석한 계룡시의 개발행위허가 실태와 타 자치단체의 개발행위허가 기준 등을 종합하여 계룡시 개발행위허가기준의 적정성을 검토함

2.1 표고기준

- 전술한 바와 같이 개발행위허가의 표고기준은 해발표고를 이용하는 절대적 기준을 적용하는 방법과, 도시의 특정지점과 지역의 평균표고를 이용하는 상대적 기준을 적용하는 방법으로 구분할 수 있음
- 계룡시는 2015년 현재 해발 150m의 절대기준을 적용하고 있는데, 계룡시 평균표고(209.5m)가 높고, 읍면동별 평균표고에 상당한 차이(신도안면 269.6m, 금암동 141.9m)가 있음에도 불구하고 지역적 차이나 특성을 반영하지 못하고 있음

[표 37] 계룡시 표고 현황

사·도	계룡시 평균	금암동	두마면	엄사면	신도안면
평균표고	209.5	141.9	164.4	162.5	269.6
최고표고	845.0	275.7	385.0	570.0	845.0
최저표고	60.0	100.0	90.0	60.0	110.0
주민센터 표고	-	137.7	102.1	130.0	123.5
시가화지역 평균표고	-	122.2	117.9	117.6	146.5

- 따라서, 계룡시의 표고기준 설정에 있어서는 지금의 절대표고 기준뿐만 아니라, 상대표고 설정에 따른 지역적 차이를 반영할 필요가 있음
- 상대적 표고를 설정하는 방법은 타 자치단체의 운영사례와, 개발행위허가가 개발을 목적으로 이루어지는 행위임을 감안하여 행정구역별 평균표고 또는 시가화지역 평균표고를 적용하는 방법을 생각할 수 있음
- 표38은 상대표고 기준의 다양한 적용방법과 장단점을 비교한 것임. 이를 고려하여 계룡시 개발행위허가의 표고기준을 시나리오에 따라 다양하게 적용하면서 최적의 시나리오를 검토하는 것이 필요함
- 이에, 계룡시의 개발행위허가 표고기준은 이 두가지 측면을 동시에 고려하면서

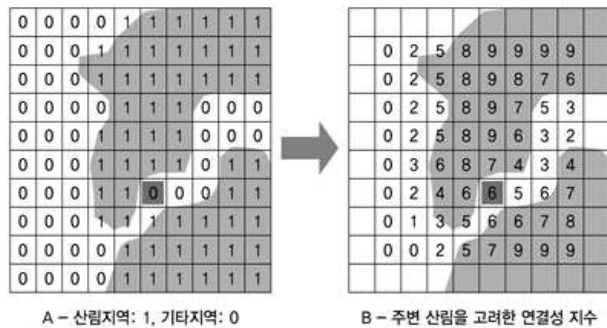
시나리오를 설정하고, 시나리오별 차등적용을 통해 최적의 개발행위기준을 도출할 필요가 있음

[표 38] 상대적 표고(기준지반고)의 장·단점 비교

구분	기준지반고				⑤인접도로 기준
	①읍·면·동사무소 해발고도	②생활권별 평균표고	③행정구역별 평균표고	④시가화구역별 평균표고	
장점	지형특성을 반영하면서 과개발 억제 가능, 전국 시군의 38%가 차용한 기준	상위계획(도시기본계획)과의 정합성 유지, 생활권의 특성을 반영하면서 단순화 가능	동·리별로 지형특성 반영	시가화구역과 비시가화구역의 지역적 특성 반영	도로 높이로부터 상대적 표고기준을 적용하여 적극적인 개발유도 가능
단점	현재 기준 대비 차이가 크지 않음	생활권(2개 대 생활권, 5개 소 생활권)에 대한 주민이해도 저해	읍면동별 평균표고가 141.7~271m에 달해 상대기준 적용시 과개발 우려	개발상황을 주기적으로 반영할 것인가에 대한 판단 곤란	산지 5부 능선 이상까지 훼손 우려

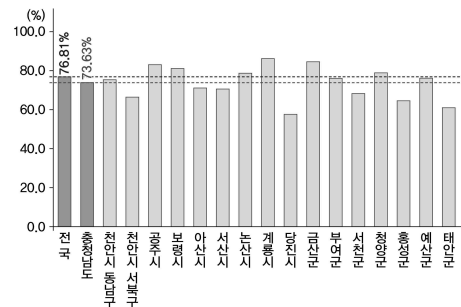
2.2 경사도 기준

- 계룡시의 현행 개발행위허가 경사도 기준은 16.7°로, 현재기준을 유지할 경우 산지훼손의 우려가 적지만, 인접한 도시인 논산시와의 차이, 환경적 적합성을 강조한 나머지 일상적인 개발행위(재산권)의 과도한 규제라는 민원발생 우려도 있음
- ▷ 한편, 개발행위허가 경사도 기준의 과도한 완화(예: 25°)는 난개발 조장과 이로 인한 계룡시의 우수한 자연환경 훼손이 우려되기 때문에, 민원해소와 자연환경 보존 측면을 동시에 고려해야 함
- 이에 본 연구에서는 충남의 산림패치 연결 우수지역 등을 검토하여 계룡시의 적정한 경사도 기준을 도출하도록 해야 할 것임
- ▷ 산림패치 연결 우수지역은 경관생태학적 측면에서 생물다양성과 유역의 건전성·안전성 등과 직결되며, 산림의 구조적 다양성을 평가하는 요인임
- ▷ 산지패치 연결성 우수지역 비율은 산림 연결성 평가값 중 9에 해당하는 값의 전체 비율을 유역내 산지의 비율로 나타내는 지표임



[그림 37] 산지연결성 평가방법 개념도

- 충남도의 산림패치를 분석한 결과, 산림자원이 우수한 시군의 경사도가 20°로 나타나므로 최대 경사도는 20°가 적절한 것으로 판단됨
- ▷ 산림패치 우수지역인 공주시·보령시·청양군의 개발행위허가 경사도 기준은 20°로 규정하고 있음



[그림 38] 시·군별 산림패치 우수지역 면적비율(2013년 현재)

- 표39는 경사도 현행기준과 20° 완화기준의 장·단점을 비교·정리한 것으로서, 시·나리오 설정에 참조해야 할 것임

[표 39] 경사도 기준 장·단점 비교

구분	현재기준 유지	20°로 완화
장점	• 개발행위허가기준의 지속가능성과 환경적합성 유지·제고	• 인접지역·산림패치 우수지역과 기준과의 일치로 형평성 제고
단점	• 인접지역(논산시)과의 형평성 대두	• 임상이 양호한 산지훼손, 비도시지역의 난개발 및 경관훼손 우려

2.3 환경기준(식생·생태 등)

- 2015년 현재 계룡시 개발행위허가기준에는 식생·생태 등 환경기준이 설정되어 있지 않음
 - ▷ 2014년까지는 생태자연도 1등급기준을 적용하였으나, 2015년 상반기 삭제되었음
- 계룡시의 우수한 자연환경 보존과 지속가능성 제고 등을 위해서는 생태기준도 함께 적용하는 것이 요구됨
- 하지만, 2015년 상반기에 삭제된 환경기준(식생·생태 등)을 제도입하거나 보다 강화된 기준의 성격을 갖는 비오톱 지도를 활용하는 것은 행정실효성·정책일관성 측면에서 신중히 검토되어야 할 것임
 - ▷ 현행 기준과 비오톱(1등급) 기준 적용시의 장·단점은 다음(표40)과 같음

[표 40] 식생·생태기준 적용의 장·단점

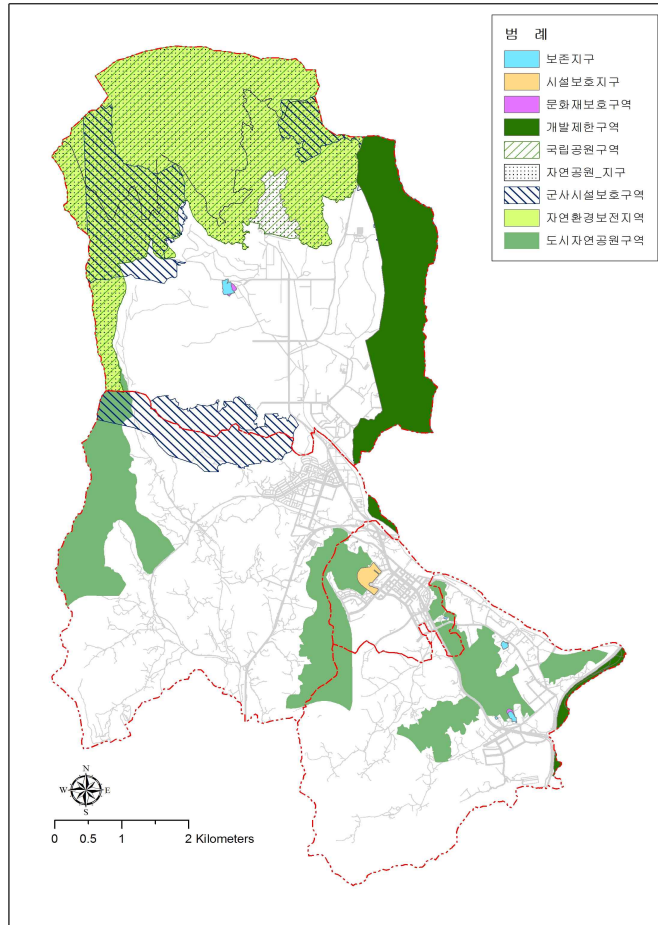
구분	현행기준 유지(특정한 기준 없음)	비오톱 1등급 적용
장점	• 개발가능지 부족한 계룡시의 산지활용 제고	• 비오톱지도는 생태자연도보다 정교하면서 모든 토지에 대해 환경등급이 부여되어 적극적인 환경보호에 적합
단점	• 임상이 양호한 산지보호 기준이 없어 환경적으로 우수한 산림에 대한 무분별한 개발 우려 상존	• 도시계획조례 개정(생태자연도 삭제) 대비 도시계획 행정의 일관성 저해

2.4 기타 검토가능 기준

- 기타 검토가능한 개발행위허가기준으로는 도시계획에서 활용하고 있는 재해 등 안전성에 대한 검토가 요구됨
 - ▷ 안전성 측면에서 국토계획법에 따라 도시계획 수립시 이루어지고 있는 '재해취약성 평가'나 산사태위험등급지도 등의 활용이 요구됨
 - ▷ 또한, 산사태 위험도는 안전성 측면에서 매우 중요하므로 산사태위험 1등급지역이나 산사태취약지역에 대한 기준을 개발행위허가 기준에 포함할 필요가 있는지 등에 대해서도 검토가 요구됨
- 중장기적으로는 국토계획법 제20조에 따라 관리지역 이외 지역에서도 토지적성평가 등급(1·2등급)을 반영하는 것도 필요함
 - ▷ 향후 녹지지역에 대한 토지적성평가 결과를 개발행위허가 제도운영에 활용하

도록 모니터링하는 것이 요구됨

- ▷ 토지적성등급을 개발행위허가제도에 적용하는 방식은 크게 ①토지적성평가 상위등급(1·2등급)을 허가기준으로 명시하는 방법과, ②개발행위허가에 대한 도시계획위원회 심의기준으로 활용하도록 하는 방법으로 구분할 수 있음
- 또한 개발행위허가기준을 설정하고자 함에 있어서는 공적규제지역에 대한 검토 등도 함께 이루어져야 할 것임

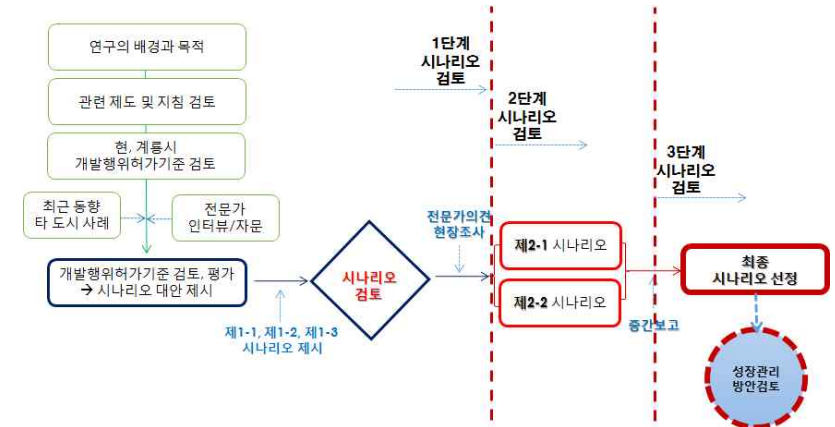


[그림 39] 계룡시 공적규제지역 현황

3. 개발행위허가기준 변경 시나리오 분석

3.1 시나리오 설정분석 과정

- 최근 정책동향 및 타 시·군의 개발행위허가 기준과 계룡시의 현행 개발행위허가 기준·운영현황 등을 종합적으로 고려할 때, 계룡시 개발행위기준은 민원해소(적정한 재산권 행사)와 개발을 통한 도시활력 증대를 위해 적정수준으로 완화될 필요가 있음
- 이에, 계룡시 개발행위기준 변경 및 검토 시나리오 설정·분석과정은 그림39와 같이 3단계로 진행됨
- ▷ 1단계 시나리오 검토는 개발행위허가 기준의 논의·검토의 시작을 위해 현행기준보다 강화된 대안과 완화된 대안 및 절충안을 설정함
- ▷ 2단계 시나리오 논의·검토는 1단계 시나리오를 바탕으로 개발행위 담당공무원·전문가들이 제시한 의견을 수용하면서, 수정대안인 제2-1 시나리오와 제2-2 시나리오를 제시함
- ▷ 3단계 시나리오는 2단계 시나리오를 바탕으로 연구진행 절차에 의한 보고회와 전문가 워크숍 등을 거쳐 최종시나리오(제3 시나리오)를 제시함



[그림 40] 개발행위허가기준 변경 시나리오 검토과정

3.2 단계별 시나리오 검토

■ 제1단계 시나리오 검토

- 시나리오 검토의 시작단계로서, 효율적인 검토·논의와 공간적 분석을 위해 다수의 시나리오 중 개발행위허가기준 변화 정도에 따라 3가지 시나리오를 제시함

[현재 개발가능지 기준 : 개발가능지 표고 150m, 경사도 16.7°] (밀줄 제거)

▷ 시나리오 1-1 : 행정구역별 평균표고+50m, 경사도 20°

▷ 시나리오 1-2 : 행정구역별 주민센터 해발고도+30m, 경사도 16.5°

비오름 1등급지·산사태취약지역 제외

▷ 시나리오 1-3 : 행정구역별 주민센터 해발고도+50m, 경사도 16.5°

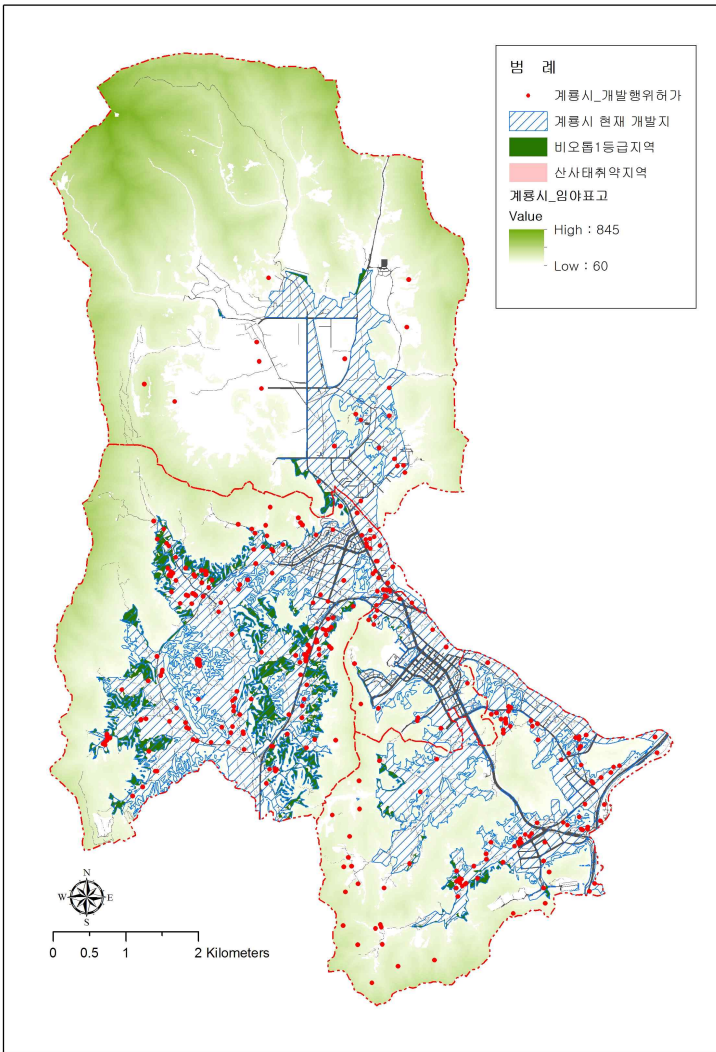
산사태취약지역 제외

- 시나리오 분석결과, 시나리오 1-1은 현재의 개발행위허가 가능면적에 비해 44.8% 증가하여 그 폭이 과다하고, 시나리오 1-2는 개발행위허가 기준을 오히려 강화하는 측면이 있어, 시나리오 1-3이 적절하다고 판단됨

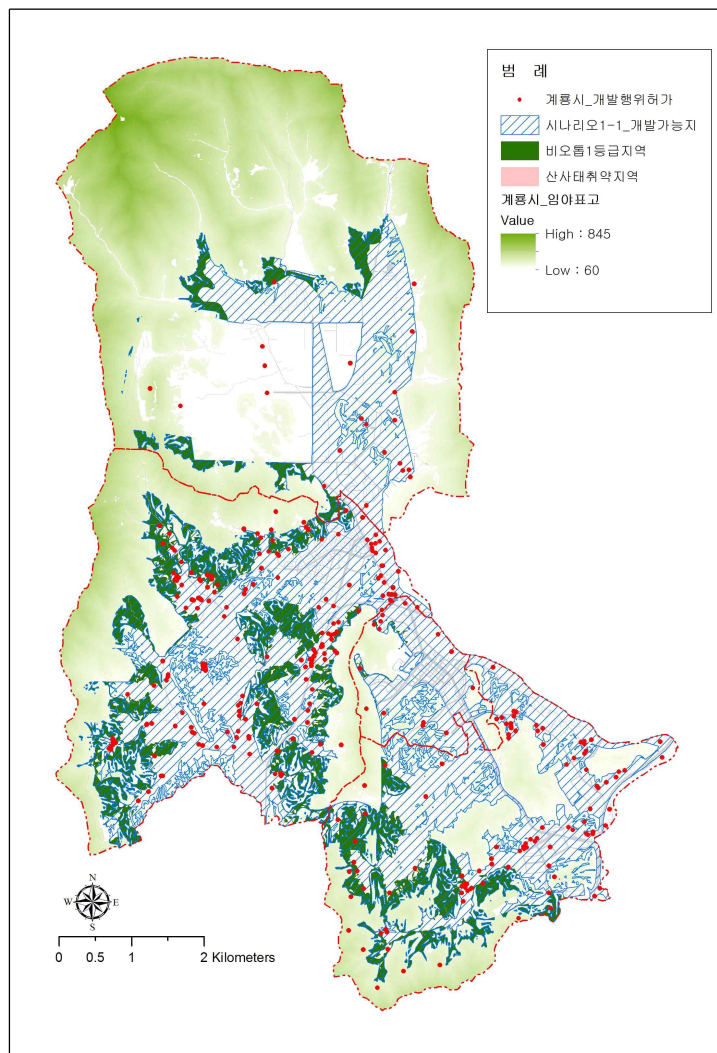
- 하지만 개발행위허가 기준 변경에 따라 계룡시 지역내 지역별 차이가 크게 발생하기 때문에 새로운 대안의 설정·검토가 요구됨(두마면 1.2% 증가, 금암동 10.6% 증가, 신도안면 50.9% 증가)

[표 41] 1단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교

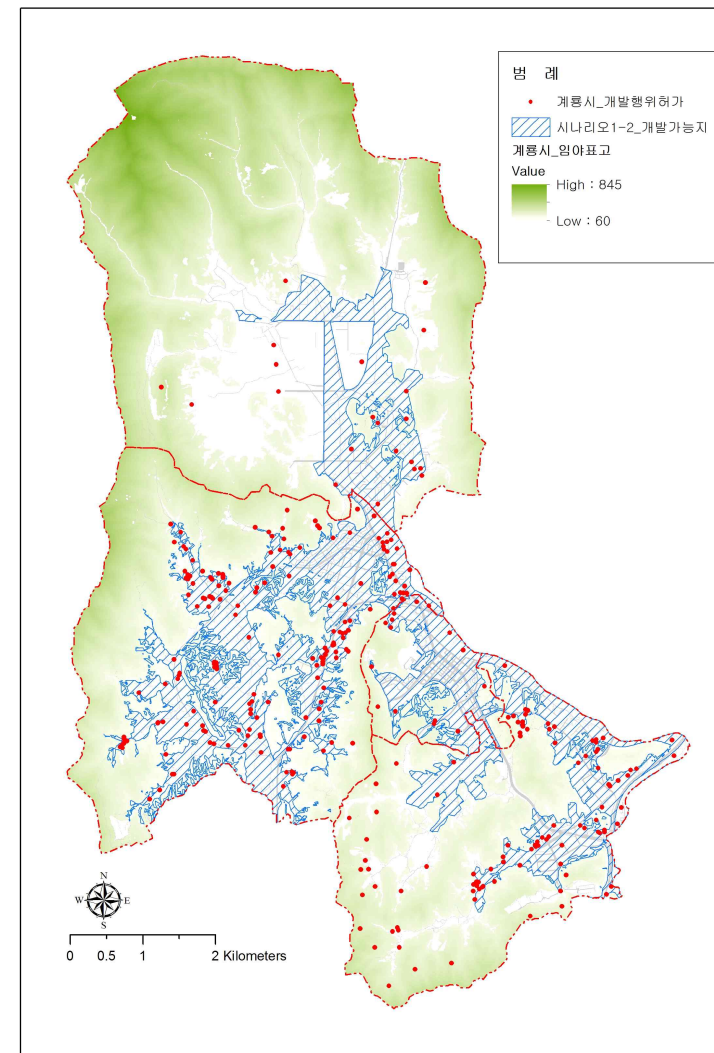
구 분		행정구역 면적(m²)	개발가능지							
			현황(2015년 기준 (표고150·경사16.7))		시나리오 1-1		시나리오 1-2		시나리오 1-3	
			면적 (m²)	비율 (%)	면적 (m²)	비율 (%)	면적 (m²)	비율 (%)	면적 (m²)	비율 (%)
개 발 가 능 지	계룡시 전체	60,819,300	16,379,185	100.0	23,714,794	144.8	13,876,802	84.7	18,519,280	113.1
	금암동	2,889,900	1,506,128	100.0	1,810,187	120.2	1,587,149	105.4	1,665,766	110.6
	두마면	12,539,000	4,195,106	100.0	6,547,960	156.1	3,033,090	72.3	4,244,815	101.2
	염사면	17,978,500	7,847,190	100.0	10,044,485	128.0	6,366,888	81.1	8,336,074	106.2
	신도안면	27,410,500	2,830,761	100.0	5,312,162	187.7	2,889,675	102.1	4,272,625	150.9
전체 규제 고려 지역	산사태 취약 지역	전체	44,152	100.0	44,152	100.0	-		-	
	가능지		6,516	14.8	40,703	92.2				
	비오름 1등급 지역	전체	29,451,835	100.0	29,451,835	100.0	-		29,451,835	100.0
	가능지		1,765,275	6.0	5,530,683	18.8			2,410,049	8.2



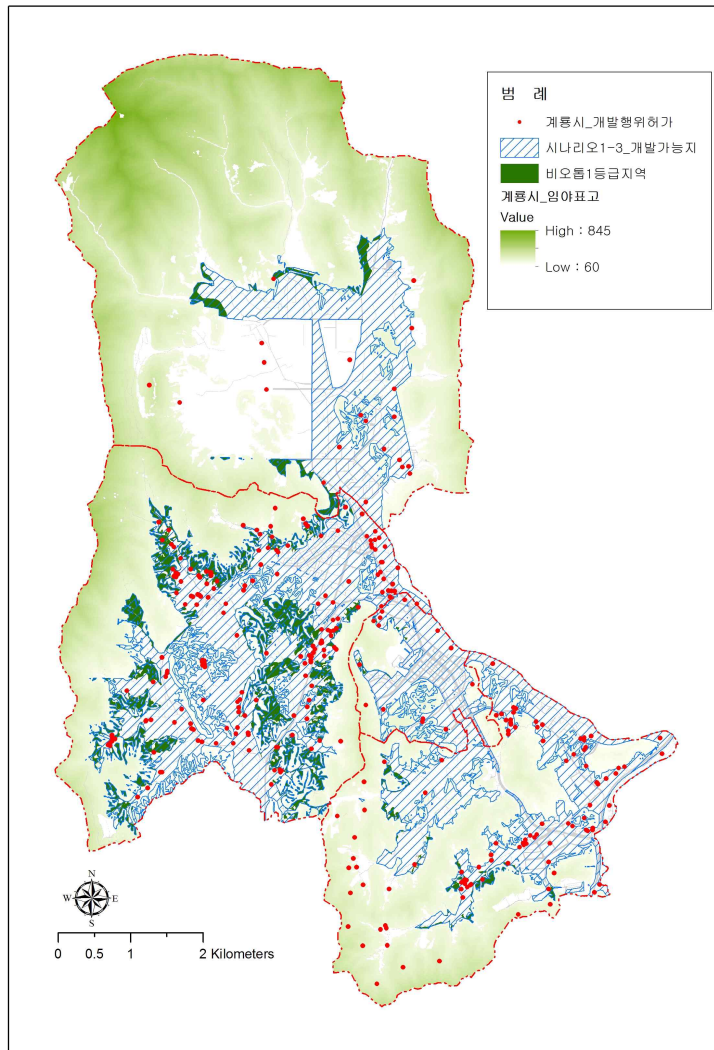
[그림 41] 현행기준 적용시 개발가능지 분석



[그림 42] 시나리오 1-1 적용시 개발가능지 분석



[그림 43] 시나리오 1-2 적용시 개발가능지 분석



[그림 44] 시나리오 1-3 적용시 개발가능지 분석

■ 제2단계 시나리오 검토

- 1단계 시나리오 중 가장 바람직하다고 판단되는 시나리오 1-3을 바탕으로 2단계 시나리오 검토를 진행하기 위해 다음과 같이 2개의 시나리오를 추가 설정함
- 1단계 시나리오의 문제점인 지역간 편차를 최소화하기 위해 단순 지역별 평균표고가 아닌 시가화지역만을 대상으로 평균표고를 계산·적용함
 - ▷ **시나리오 2-1** : 시가화지역 평균표고+30m, 경사도 20° 산사태취약지역 제외
 - ▷ **시나리오 2-2** : 시가화지역 평균표고+50m, 경사도 20° 산사태취약지역 제외

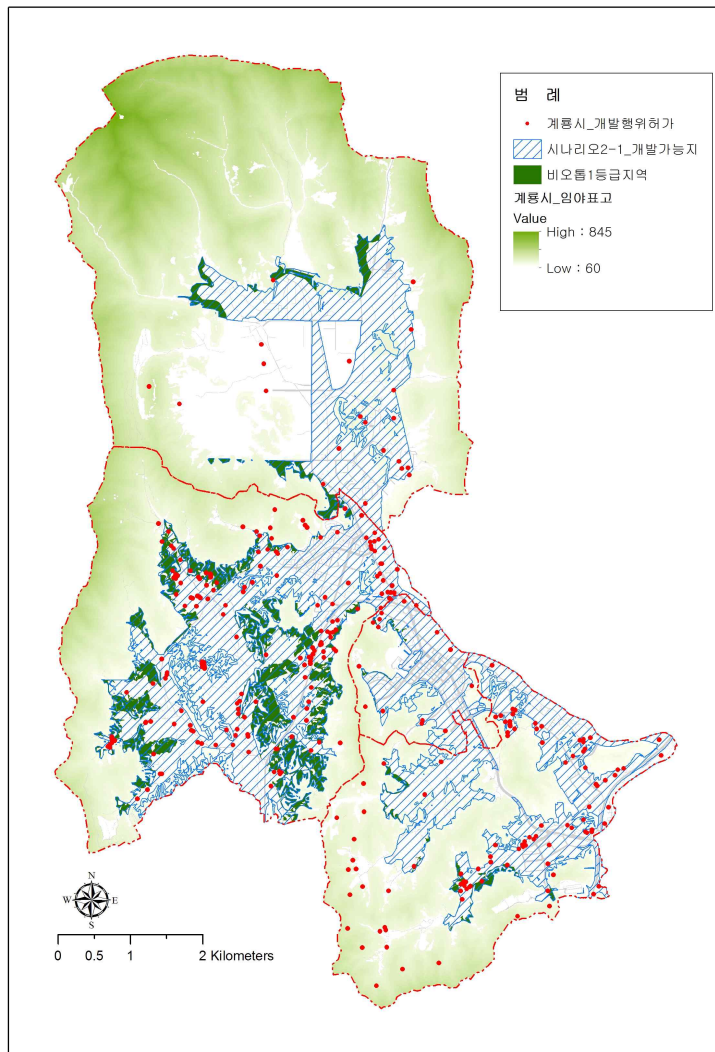
[표 42] 2단계 시나리오별 표고기준

구분		시가화구역 평균표고	시나리오 2-1 (+30m)	시나리오 2-2 (+50m)
행정 구역	금암동	122.2	152.2	172.2
	두마면	117.9	147.9	167.9
	염사면	117.6	147.6	167.6
	신도안면	146.5	176.5	196.5

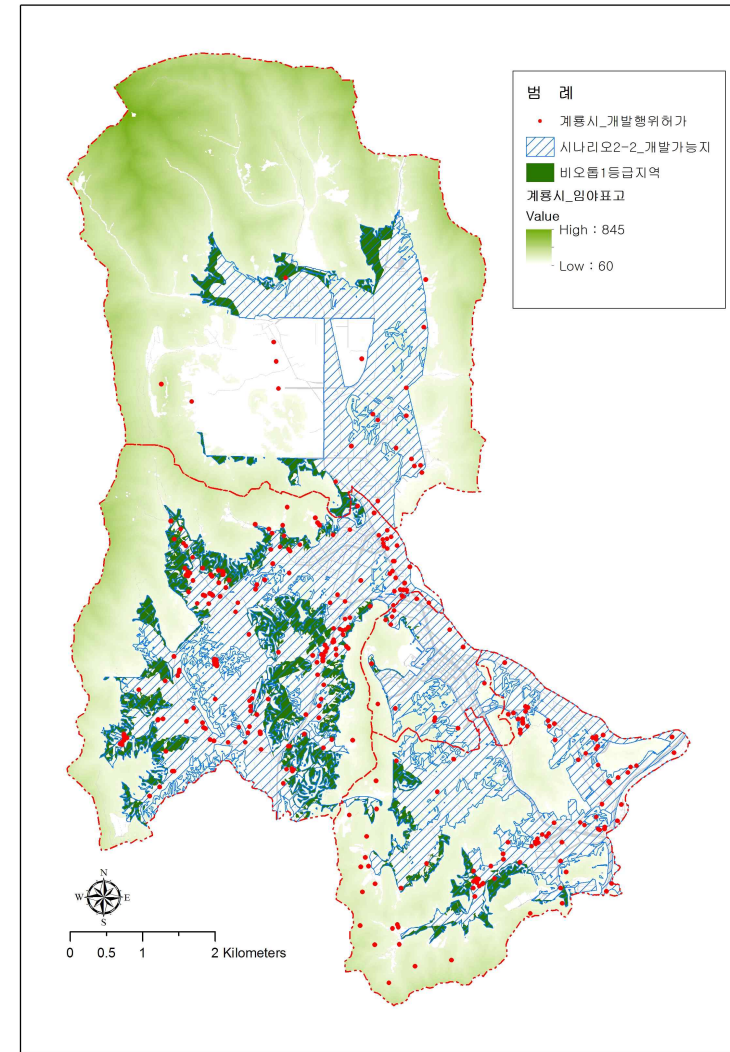
- 분석결과, 2단계 시나리오는 표43에서 보는 바와 같이 시나리오2-1은 지역간 편차가 그대로 있는데, 시나리오 2-2는 개발행위가 가능한 지역의 증가비중(31.0%)이 높고, 비오류 1등급 지역이 12.7%로 훼손할 우려가 있어 또다른 새로운 3단계 시나리오의 설정·검토가 요구됨

[표 43] 2단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교

구 분		행정구역 면적(m²)	개발가능지					
			현황(2015년 기준) (표고150·경사16.7°)		시나리오 2-1		시나리오 2-2	
			면적 (m²)	비율 (%)	면적 (m²)	비율 (%)	면적 (m²)	비율 (%)
개발 가능지	계룡시 전체	60,819,300	16,379,185	100.0	19,048,529	116.3	21,457,022	131.0
	금암동	2,889,900	1,506,128	100.0	1,567,722	104.1	1,734,931	115.2
	두마면	12,539,000	4,195,106	100.0	4,249,681	101.3	5,264,293	125.5
	염사면	17,978,500	7,847,190	100.0	8,614,143	109.8	9,340,490	119.0
	신도안면	27,410,500	2,830,761	100.0	4,616,983	163.1	5,117,308	180.8
전체 규제 고려 지역	산사태 취약지역	전체	44,152	100.0	-		-	
	가능지		6,516	14.8				
	비오류 1등급지역	전체	29,451,835	100.0	29,451,835	100.0	29,451,835	100.0
	가능지		1,765,275	6.0	2,499,515	8.5	3,725,746	12.7



[그림 45] 시나리오 2-1 적용시 개발가능지 분석



[그림 46] 시나리오 2-2 적용시 개발가능지 분석

■ 제3단계 시나리오 검토

- 3단계 시나리오는 2단계의 2개 시나리오의 중간적 지점으로 시가화지역 평균표고에서 +40m를 적용함
- 시가화지역 평균표고에서 +40m를 적용한 또다른 하나의 이유는 계룡시가 신규개발시 큰 무리없이 사업지역에 상수도 공급이 가능한 지역임
- 계룡시의 상수도 취수원 등을 고려하면 표고 160m 정도가 바람직한 것으로 조사됨
 - ▷ **시나리오 3** : 시가화지역 평균표고+40m, 경사도 20°
산사태취약지역 제외

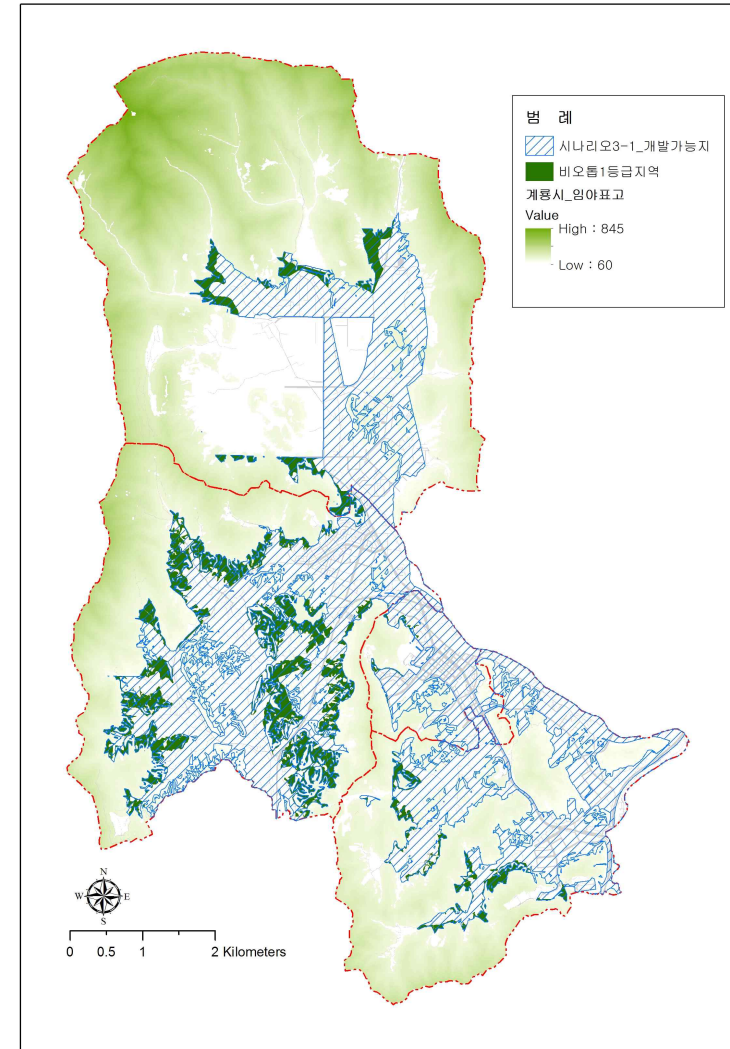
[표 44] 3단계 시나리오 표고 기준

구분		시가화구역 평균 고도	시나리오 3-1 (+40m)
행정구분	금암동	122.2	162.2
	두마면	117.9	157.9
	엄사면	117.6	157.6
	신도안면	146.5	186.5

- 3단계인 시나리오 3의 분석결과, 개발행위허가기준 변경에 따라 개발행위허가 가능지역으로 증가하는 면적의 비중이 계룡시 전체 면적의 25.1%이며, 지역간 차이도 크지 않는 것으로 앞의 문제점을 최소화할 수 있는 최적안으로 판단됨

[표 45] 3단계 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교

구 분		행정구역 면적(m²)	개발가능지			
			현황(2015년 기준) (표고150·경사16.7)		제3 시나리오	
			면적(m²)	비율(%)	면적(m²)	비율(%)
개발가능지	계룡시 전체	60,819,300	16,379,185	100.0	20,485,714	125.1
	금암동	2,889,900	1,506,128	100.0	1,666,979	110.7
	두마면	12,539,000	4,195,106	100.0	4,834,289	115.2
	엄사면	17,978,500	7,847,190	100.0	9,054,192	115.4
	신도안면	27,410,500	2,830,761	100.0	4,930,254	174.2
전체규제 고려지역	산사태 취약지역	전체	44,152	100.0	-	
		가능지	6,516	14.8		
	비오름 1등급지역	전체	29,451,835	100.0	29,451,835	100.0
		가능지	1,765,275	6.0	3,121,349	10.6



[그림 47] 시나리오 3 적용시 개발가능지 분석

3.3 종합검토 및 적용시 고려사항

■ 종합검토

- 개발행위허가의 타 시군 기준과 계룡시의 개발행위허가 실태 등을 종합하여 논의의 시작을 위한 1단계 시나리오를 제시·검토하고, 발생할 수도 있는 문제점을 최소화하기 위해 새로운 2단계·3단계 시나리오를 전문가와 함께 검토하는 과정을 거친 결과, 시나리오 3이 가장 바람직한 것으로 판단됨
- 가장 바람직하다고 판단되는 시나리오 3의 적용에 따라 증가하는 개발행위허가 가능면적의 변화와 계룡시 전체 면적에서 차지하는 비중은 표46과 같음

[표 46] 시나리오별 개발가능지 분석 전체면적 비교

구 분		현행기준 대비 개발행위가능지 면적 증가량(%)						
		현행기준	시나리오 1-1	시나리오 1-2	시나리오 1-3	시나리오 2-1	시나리오 2-2	시나리오 3
개발가능지	계룡시 전체	100.0	144.8	84.7	113.1	116.3	131.0	125.1
	금암동	100.0	120.2	105.4	110.6	104.1	115.2	110.7
	두마면	100.0	156.1	72.3	101.2	101.3	125.5	115.2
	엄사면	100.0	128.0	81.1	106.2	109.8	119.0	115.4
	신도안면	100.0	187.7	102.1	150.9	163.1	180.8	174.2
전체규제고려지역	산사태 취약지역 전체	100.0	100.0					
	취약지역 가능지	48.9	92.2					
	비오름 전체	100.0	100.0		100.0	100.0	100.0	100.0
	1등급지역 가능지	6.6	18.8	8.2	8.5	12.7	10.6	

- 시나리오 3의 경우 현행 개발행위기준에 비해 계룡시 전체면적의 6.8% 정도 증가하는 것으로 나타남

[표 47] 시나리오별 개발가능지 분석 면적 비교

구 분		현행기준 대비 개발행위가능지 면적 증가량(%)						
		현행기준	시나리오 1-1	시나리오 1-2	시나리오 1-3	시나리오 2-1	시나리오 2-2	시나리오 3
개발가능지	계룡시 전체	26.9	39.0	22.8	30.4	31.3	35.3	33.7
	금암동	52.1	62.6	54.9	57.6	54.2	60.0	57.7
	두마면	33.5	52.2	24.2	33.9	33.9	42.0	38.6
	엄사면	43.6	55.9	35.4	46.4	47.9	52.0	50.4
	신도안면	10.3	19.4	10.5	15.6	16.8	18.7	18.0

■ 최종시나리오 제안

- 전술한 검토 결과를 바탕으로 시나리오 3을 최종 시나리오로 제시하고, 그 구체적 개발행위허가 기준은 아래 표와 같음

[표 48] 최종 시나리오 제안

구분	표고기준	경사기준	안전기준	환경·생태기준
금암동	162.2	20°	산사태 취약지역 제외	없음 (모니터링후 비오름 1등급 제외여부 판단)
두마면	157.9			
엄사면	157.6			
신도안면	186.5			

■ 최종 시나리오 적용시 고려사항

- **표고기준**은 계룡시 전체 표고가 높고, 지역(동과 면지역)별 차이가 큼을 고려하여, 도시 전체를 하나의 단일 표고로 설정하는 것보다 지역의 특성을 반영한 상대적 개념의 표고기준이 바람직하다는 관점에서 진행됨
- ▷ 개발행위허가 기준 중 시나리오에 따라 가장 많은 영향을 준 것은 표고기준인 것으로 판단되며, 참고로 시나리오별 적용되는 표고기준은 다음과 같음

[표 49] 시나리오별 적용된 평균표고 기준

구 분	행정구역 평균표고	행정구역 주민센터 표고			기준지반고 (시가화지역 평균표고)		
	1단계 시나리오			2단계 시나리오		3단계 시나리오	
	시나리오 1-1	시나리오 1-2	시나리오 1-3	시나리오 2-1	시나리오 2-2	시나리오 3	
표고기준	+50	+30	+50	+30	+50	+40	
금암동	192	167	182	152.2	172.2	162.2	
두마면	214	132	214	147.9	167.9	157.9	
엄사면	213	160	213	147.6	167.6	157.6	
신도안면	230	154	230	176.5	196.5	186.5	
경사기준	20.0°	16.5°	16.5°	20.0°	20.0°	20.0°	
생태·환경· 안전기준	없음	비오름 1등급지 제외	산사태 취약지역 제외	산사태 취약지역 제외	산사태 취약지역 제외	산사태 취약지역 제외	

- 표고기준의 경우, 공적규제가 많은 신도안면을 제외하고는 표고 160m 전후이므로, 시민에게 보다 명확하고 혼란을 방지하기 위해 160m로 운영하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 판단됨

○ 경사도 기준은 현재 30%의 경사도를 도(°)로 통일하면서, 현재와 유사한 16.5°나 이보다 완화된 20°를 제한함

▷ 경사도의 경우 유사 제도인 산지전용기준인 25°로 하여 관련 제도의 통합 운영을 고려하였으나, 계룡시의 특징인 우수한 산악 환경자원 훼손 우려와 우수 산림의 연속성 보호, 인접도시들과의 형평성 등을 고려하여 최대 20°를 넘지 않는 것이 바람직하다고 판단함

경사도 산정방법 및 산정시 고려사항

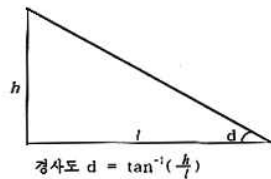
계룡시 개발행위허가 경사도 기준을 현재 17.8도에서 20.0도로 완화하되, 아래 사항을 준수하여 무분별한 산지훼손을 억제하고 지속가능한 개발을 유도하는 것이 요구됨. 이에 따라 경사도 세부기준을 다음과 같이 제한함

▶ 일반적인 경우 : 산지전용허가기준과 일치

개발행위허가 경사도는 수치지형도(축척 1/5,000 지형도 수치전산화일)를 이용하여 측정함. 평균경사도 측정을 위한 격자는 10×10m의 크기로 설정함.

경사도 측정을 위한 단면은 등고선에 직각되게 설정하고, 경사도 측정기준점(최저점·최고점 등)은 개발행위허가 대상토지 내에서 설정하는 것을 원칙으로 함.

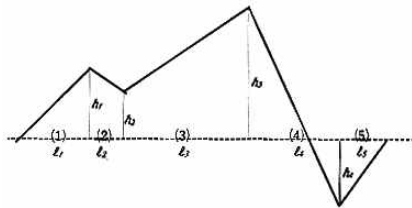
수치지형도에 공간분석 프로그램을 이용하여 불규칙 삼각망을 생성한 후 격자 내 삼각면의 경사도에 면적비율을 적용하여 측정대상지의 평균경사도를 산출함.



▶ 특수한 경우

개발행위허가 대상토지의 지형이 ①구간에 따라 변화하거나(진입로 등의 이유로), ②평면적으로 변하는 경우에는 ①구간가중평균 경사도나 ②평면거리 최대경사도를 제시하여 개발행위허가의 도시계획위원회 심의자료로 제출해야 함.

지형이 구간에 따라 변하는 경우, 구간가중평균 경사도 대상토지를 지형의 굴곡에 따라 적정구간으로 나누어 각 구간의 경사도를 측정한 후, 각 구간별 평면거리에 대한 가중평균으로 산정함.



구간	평면거리	고저차	구간별 경사도	경사도 가중치
(1)	l1	h1	$d1 = \tan^{-1} \frac{h_1}{l_1}$	d1l1
(2)	l2	h1 - h2	$d2 = \tan^{-1} \frac{h_1 - h_2}{l_2}$	d2l2
(3)	l3	h3 - h2	$d3 = \tan^{-1} \frac{h_3 - h_2}{l_3}$	d3l3
(4)	l4	h3 + h4	$d4 = \tan^{-1} \frac{h_3 + h_4}{l_4}$	d4l4
(5)	l5	h4	$d5 = \tan^{-1} \frac{h_4}{l_5}$	d5l5

전체 경사도 $d = \frac{d_1 l_1 + d_2 l_2 + d_3 l_3 + d_4 l_4 + d_5 l_5}{l_1 + l_2 + l_3 + l_4 + l_5} = \frac{\sum d_i l_i}{\sum l_i}$

di : i 구간 경사도
li : i 구간 평면거리

지형이 평면적으로 변화되는 경우 : 평면거리 최대경사도
평면적으로 경사가 일정하지 않은 토지는 지형에 따라 수개의 적정 단면을 설정하며 위 ①의 방법에 의하여 각 단면의 경사도를 산정함.
이때 산정된 각각의 경사도 중 최대 경사도를 전체토지의 경사도로 함.

A 단면 경사도 $d_A = \frac{\sum d_{Ai} l_{Ai}}{\sum l_{Ai}}$

B 단면 경사도 $d_B = \frac{\sum d_{Bi} l_{Bi}}{\sum l_{Bi}}$

dAi : A단면의 i 구간 경사도 dBi : B단면의 i 구간 경사도
lAi : A단면의 i 구간 평면거리 lBi : B단면의 i 구간 평면거리
전체 경사도 $d = \text{Max}(dA, dB, dC, \dots)$

○ 생태·환경기준은 계룡시가 2014년 말까지 생태자연도 1등급 지역은 개발행위를 억제하였지만, 최근(2015년 상반기) 이 기준이 조래 변경으로 삭제된 점을 감안할 때, 현 시점에서 또다시 도입하는 것은 행정일관성 등의 측면에서 문제가 될 수 있기 때문에, 현 시점에서 제도입 및 강화하는 것은 바람직하지 않은 것으로 판단됨

▷ 하지만, 최근 안전에 대한 사회적 공감대가 고조되고 있는 것을 고려하여 산태 태취약지역은 개발행위를 억제하는 기준으로 새롭게 도입함

- 하지만, 계룡시의 특징이고 지역자산인 우수한 산림자원 보호와 양호한 경관형성을 고려하여 지속적인 모니터링을 바탕으로 양호한 산림이 훼손될 우려가 높아지면 생태·환경기준을 새롭게 도입하는 것이 필요함
- ▷ 생태·환경기준의 도입에 있어서는 과거 이용한 생태자연도 1등급보다는 계룡시는 물론 충남도 전역에 구축된 비오톱 지도를 활용하여 비오톱 1등급 지역은 개발을 억제하는 것이 바람직하다고 판단됨
- ▷ 왜냐하면 아래 표에서 보는 바와 같이 시나리오3 기준에 의거한 개발가능지에 개발행위가 이루어질 경우 생태환경이 우수한 비오톱 1등급 지역 3,121,349㎡가 훼손될 우려가 있으므로 이에 대한 각별한 모니터링이 필요함
- ▷ 특히, 엄사면의 경우 개발행위 가능지내 비오톱 1등급 지역이 2,216,828㎡나 포함되어 있어 각별한 관심이 요구됨

[표 50] 2단계 행정구역별 개발행위가능지내 비오톱 1등급 지역

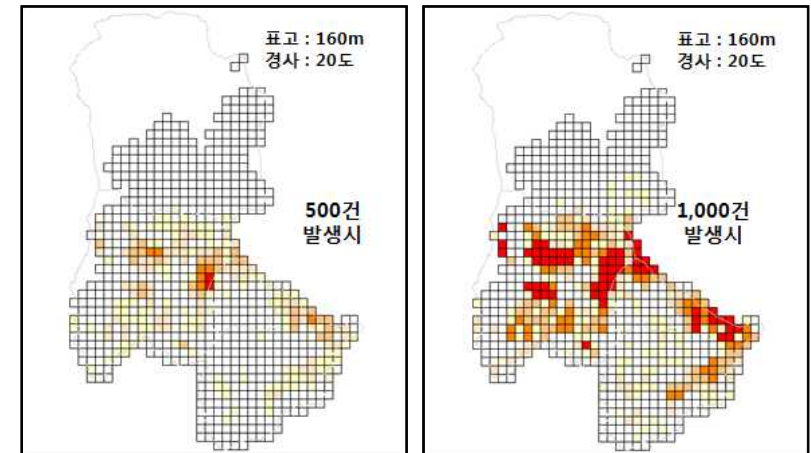
구 분	면적(㎡)	비율(%)
전 체	3,121,349	10.6
금암동	29,237	0.1
두마면	328,991	1.1
엄사면	2,216,828	7.5
신도안면	546,293	1.9

6

계룡시 난개발 방지 및 성장관리 정책제언

1. 개발행위허가 특성과 개발압력

- 일반적으로 난개발의 주요 시설로 문제시되는 것은 공장·창고 등인데, 계룡시는 산업적 성격보다는 군사도시로서 이를 지원하는 주거기능과 전원적 지역특성으로 인해 단독주택 및 음식점 등의 시설을 중심으로 개발행위가 일어나고 있음
- 기존 집단취락 일대는 계획관리지역으로 설정되어 있는 것이 일반적이고, 계룡시의 경우 단독주택이 가장 많음에도 불구하고, 개발행위허가는 계획관리지역에는 전여 없고, 녹지지역에 가장 많이 입지하고 있음
- 도시기본계획상의 도시발전 구상과 연계하면서 성장관리지역을 유형화하여 개발을 촉진·유도·관리하기 위해 개발행위의 시설(용도)별 개발압력 잠재력을 분석함
- 지금까지 계룡시의 개발행위허가 자료를 바탕으로 공간가중회귀모형(Geographically Weighted Regression: GWR)과 확률적 중력모형(Probabilistic Gravity Model)을 이용하여 향후 5,000건 또는 1,000건의 개발행위허가가 추가로 이루어질 경우 어느 지역에서 나타날 것인가를 분석함
- 분석결과, 대전시와 인접한 지역과 기존 시가지와 연결하는 방사형 도로를 따라 분포하는 개발가능지를 중심으로 장래 개발행위허가 개발압력이 높은 것으로 나타남

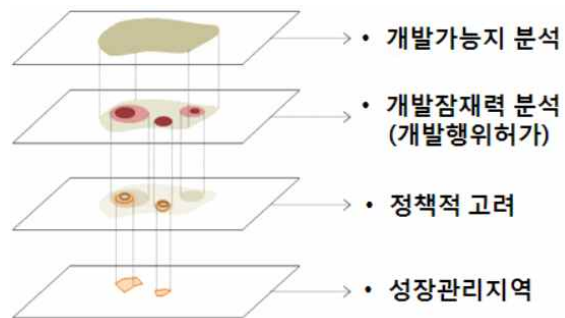


[그림 48] 계룡시 개발행위 개발압력 잠재력 분석

2. 난개발 우려 및 성장관리 필요지역 도출

■ 난개발 우려 및 성장관리 필요지역 도출과정

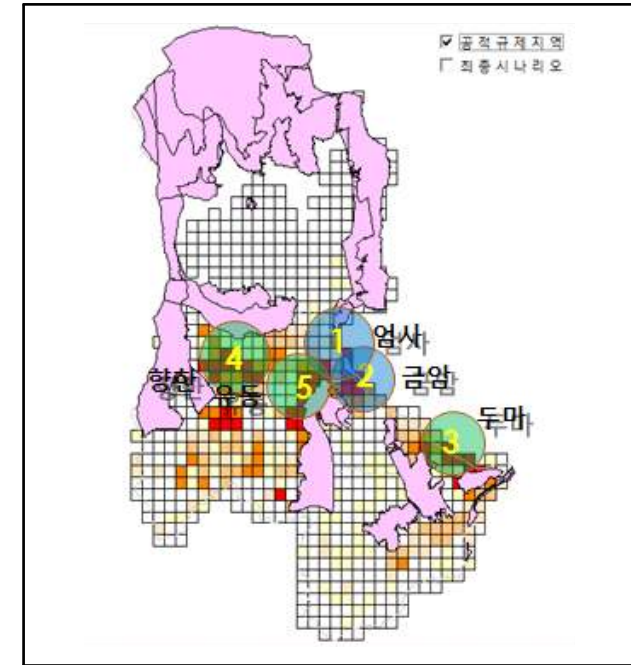
- 성장관리지역은 용도지역·개발가능지 분석 및 개발잠재력 분석·정책적 요인 등을 종합적으로 고려하여 설정함
- ▷ 1단계 : 개발가능지 및 용도지역 분석
- ▷ 2단계 : 개발압력 잠재력 분석
- ▷ 3단계 : 정책적 요인 고려



[그림 49] 성장관리지역 설정과정
* 자료 : 박세훈(***) 참조 재작성

■ 개발압력 분석에서 도출된 난개발 우려 및 성장관리 필요지역

- 계룡시 개발행위허가 실태를 바탕으로 개발된 모형으로 향후 개발행위허가가 많이 발생할 것으로 예상되는 지역을 분석한 결과, 아래 그림에서 보는 바와 같이 5개 지역에서 상당한 개발압력이 있을 것으로 예측되었음
- ▷ 다음 그림에서 보는 바와 같이 계룡시의 상업지역과 인접하면서 대전시와 인접한 염사·금암지역과 두마면소재지 인접지역 일대의 개발행위허가 압력(잠재력)이 높은 것으로 분석되었음
- ▷ 그밖에 향한리와 유동리 지역 일대에도 개발행위허가 압력이 상당히 높을 것으로 예측되고 있음



[그림 50] 개발압력 분석에 의한 난개발 우려 및 성장관리 필요 예상지역

■ 정책적 요인을 고려한 난개발 우려 및 성장관리 필요지역

- 개발행위허가 실태와 추세 등을 바탕으로 도출된 개발행위허가 압력이 높은 지역과 더불어, 정책적 요인의 관점에서 볼 때 개발행위가 상당히 발생할 것으로 예상되는 곳은 그림에서 보는 바와 같이 계룡시의 중심상업지역과 인접하면서 대전시와 연결성이 높은 염사·금암지역, 최근 대실 도시개발사업지구(개발행위허가 제한지역)에서 해제된 지역이라고 판단됨
- ▷ 특히, 염사와 금암지역은 개발행위허가 잠재력도 높은 지역으로도 분석되었기 때문에 각별한 모니터링과 관리가 요구됨
- ▷ 대실지구 도시개발사업에서 해제된 지역은 지금까지는 도시개발사업구역으로 지정되어 개발행위허가가 제한되어 왔지만, 이제는 규제가 해제되었기 때문에 정비된 기반시설(도로 등)을 바탕으로 향후 소규모 개별적 개발행위가 급격히 일어날 것으로 예상됨



[그림 51] 정책적 요인을 고려한 성장관리 필요 예상지역

■ 친중, 난개발 우려 및 성장관리 필요지역 도출

- 전술한 개발행위허가 잠재력 분석과 정책적 판단을 종합적으로 고려하여 최종적으로 다음과 같이 5개 지구를 난개발 우려 및 성장관리 필요지역으로 설정함

[표 51] 성장관리 필요지역의 여건과 요건 검토

지구	개발행위 실태와 개발압력 분석	법적 요건 충족 여부(용도지역 등)
엄사	•시가지 연접으로 다양한 용도의 건축물 입지 •향후 개발행위 개발압력 우려 •기존 시가지와 일체적 개발로 시가화 촉진	•전체 생산녹지지역 •국토계획법 용도지역 규정요건 미충족 •현 법체계에서 성장관리지역 지정여건 부적합 →도시개발사업 추진 가능여부 검토
금암	•농업적 이용에 최근 일부 개발행위 발생 •기존 시가지와 연계 개발로 시가화 촉진	
향남	•주택(단독주택) 및 생활 판매·서비스시설 등 개발행위 빈발	•자연녹지지역·일부 보전녹지지역·일반 주거지역
유동	•시가지 연결도로면 개발가능지 개발압력 높음	•성장관리지역 지정여건 부합
대실	•도시개발구역(개발행위허가 제한지역) 해제 •향후 대실지구와 연계된 개별적 소규모 개발행위 우려	•자연녹지지역·일부 보전녹지지역 •성장관리지역 지정여건 부합

- 2개 지구에 높은 개발행위 개발압력 : 향남지구·유동지구

- ▷ 개발행위허가 예상 발생건수를 바탕으로 개발압력 잠재력 분석에 따라 장래 난개발이 예상되어 계획적 개발 유도와 성장관리가 필요한 지역은 향후 2개 지구에서 소규모의 개별적 개발행위가 집중적으로 일어날 것으로 예측되고 있음
- ▷ 엄사중학교 일대에서 도곡로·연산천 연변의 개발가능지 분포지역(향남지구)
- ▷ 신도역(폐역)에서 국도 1호선을 따라 종합문화체육공원으로 이어지는 개발가능지가 분포하고 있는 지역(유동지구)

- 기존 시가지 연접으로 장래 시가화 예상지역 : 엄사지구·금암지구·대실지구

- ▷ 엄사지구와 금암지구는 개발압력이 높은 곳. 대실지구는 개발행위허가 제한지역(도시개발구역)에서 해제되어 장래 개별적 소규모 개발행위가 예상됨
- ▷ 엄사지구(엄사시가지 동측 일대) : 본 지역은 엄사시가지의 일반상업지역과 주거지역이 인접해 있고, 교통접근성이 양호한 지역이므로 개발압력이 높아 장래 시가화가 예상되는 지역임
 - 현재 용도지역은 생산녹지지역으로서 창고·음식점·판매시설 등 근린생활시설 개발행위가 이루어지고 있고, 엄사시가지와 연계한 일체적 개발유도가 요구되는 지역임
- ▷ 금암지구(연화IC 남동측 일대) : 현재 생산녹지지역으로 지정되어 있고, 기존 시가지에 인접해 있으나, 연화IC·철도·두계천·국도1호선으로 둘러싸여 있어 접근성이 좋지 않은 지역임에도 불구하고, 공동주택의 개발행위가 진행되고 있어 계획적 개발유도와 관리가 요구됨
- ▷ 대실지구(도시개발구역 해제지) : 본 지구는 자연녹지지역·보전녹지지역으로 구성되는 곳으로서, 도시개발구역으로 지정되어 있다가 해제된 지역임. 이로 인해 그간의 개발행위허가 제한에서 해제됨에 따라 향후 소규모 개발행위가 예상되므로 관리가 요구되는 지역임

3. 난개발 방지 및 성장관리지역 설정 시나리오

■ 현행 도시관리계획(용도지역) 적용 시나리오

- 국토계획법상 성장관리지역을 설정할 수 있는 곳은 유보용도(계획관리지역·자연녹지지역·생산관리지역)를 중심으로 하되, 전체면적의 20% 이내 범위에서 보전용도(생산녹지지역·보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역) 일부 포함 가능(규정)
- 현재 용도지역에 규정을 적용하면 5개 지구중 “엄사지구”와 “금암지구”는 전체가 생산녹지지역이기 때문에 성장관리지역으로 설정할 수 있는 법적 요건 미충족

- 따라서, 용도지역 변경없이 현재 상태에서 성장관리지역을 설정하여 성장관리방안을 수립할 수 있는 곳은 3개 지구임(향한지구·유동지구·하대실지구)
- 3개 지구 : 자연녹지지역·일부 보전녹지지역으로 설정 가능(집단취락 일반주거지역이 포함될 수 있음)

■ 도시관리계획(용도지역) 변경 시나리오

- 염사지구·금암지구의 경우 염사와 금암 시가지에 인접해 있어서 기존 시가지와 연계한 개발로 계통시가지의 바람직한 모습을 갖추어가기 위해 성장관리지역으로 지정하고 관리방안을 마련하여 계획적·체계적 개발을 유도하고자 할 경우, 성장관리지역 설정 대상지역 법적 요건 충족을 위해 용도지역 변경이 선행되어야 함
- 현재 생산녹지지역에서 계획관리지역·생산관리지역·자연녹지지역 중의 하나로 변경. 성장관리지역과 기존 제도(지구단위계획)를 연계하여 계획체계와 규정체계의 뒷받침으로 실효성을 갖도록 하기 위해서는 계획관리지역으로 변경되어야 함
- 염사지구·금암지구의 용도지역을 변경한다면, 5개 지구 모두 성장관리지역으로 지정할 수 있는 용도지역 법적 요건을 충족함
- 다만, 용도지역 변경시, 용도변경과 계획고시 등으로 인한 지가 급등으로 오히려 개발이 이루어지지 않는 현상과 더불어, 용도변경의 또다른 부작용(특혜논란·불로소득 등)과 부담 발생 등이 우려됨

4. 성장관리지역 후보지별 관리방향

■ 염사지구

- 본 지구는 현재 국토계획법·성장관리방안 수립지침상의 성장관리지역 대상지역의 용도지역 법적 요건을 충족하지 못하는 지구임
 - ▷ 도시기본계획·도시관리계획상 각각 개발가능지·시가지예정용지 및 유보용도 용도지역으로 먼저 변경하거나, 추후 도시관리계획으로 용도지역 변경 필요
 - ▷ 또는 국토계획법 시행령²⁹⁾에서 규정하고 있는 장래 난개발·시가지가 예상되거나, 기존 시가지와 연계로 체계적인 개발이 필요한 지역으로서 성장관리지역을 지정하여 계획적 관리를 하고자 할 경우에는 계통시 도시계획조례에 별도로 규정하여 지정·추진할 수 있음
- 구역계 설정 : 계통대로와 두계천 제방도로로 둘러싸는 장방향의 일단의 구역

29)국토계획법 시행령 제56조의2에는 성장관리지역 대상지역 관련 조례 위임규정을 두고 있음(개발압력 높은 지역·시가지 예상지역 및 주변과 연계로 체계적 개발 필요 지역에 준하는 지역으로서 도시군계획조례로 정하는 지역)

- 건축물 용도 : 일부 상업용도(또는 준주거지역)·주거용도로 개발 촉진
 - ▷ 염사시가지 일반상업지역·주거지역(기존 시가지)과의 인접성을 고려하여 도시적 토지이용에 부합하도록 일부 상업용도(또는 준주거지역)·주거용도로의 개발을 유도하는 등으로 용도 제한 및 순화 도모 필요
 - ▷ 이에 따라 공장·창고 등의 도심부적격 용도의 건축물이 입지하지 않도록 용도 제한 필요
- 기반시설(도로 등) 설치계획
 - ▷ 기반시설부담구역 지정
 - ▷ 도로망 확보 : 기존 시가지(염사지구)와 연계하여 도로망 체계를 갖추는 도로 설치계획을 제시하고, 향후 도시관리계획에 반영하여 실효성 확보
 - ▷ 근린공원·어린이공원 확보 : 인구수용 규모에 맞추어 최소한의 근린공원·어린이공원을 적정위치에 배치
 - ▷ 기반시설 설치비용 : 기반시설부담구역 지정으로 원인자 부담 또는 민간·공공 간 일정 비율로 부담(조례규정 필요). 지구단위계획구역 지정으로 도시개발사업 추진시는 공공에서 설치
- 경관관리계획
 - ▷ 경관지구 지정 : 기존 시가지와의 인접성·시가지 남북 경관축(두계천·도로)상 위치 등을 고려하여 품격있는 신시가지 형성을 위해 “경관관리지구” 지정·관리
 - ▷ 시각회랑 수변경관축 확보 : 용도지역을 변경한다고 하더라도 두계천과 국도를 따라 남북의 계곡형 시가지를 형성하고 있는 지리적 위치이므로 수변경관축의 시각적 회랑을 훼손하지 않도록 스카이라인 형성 고려
 - ▷ 현재 용도지역(생산녹지지역)상 4층 이하 건축물 입지가 가능하지만, 용도지역을 변경하더라도 중·저층의 시가지경관 형성 유도
 - ▷ 하천변·계통대로변 녹지대 설정 : 계통시가지 관류 두계천은 친환경 하천으로의 정비(친수공간·산책로 정비)를 전제로 해서 하천변·계통대로변에는 일정폭(5~10m)의 완충녹지대 확보
- 기존 제도 연계: 지구단위계획구역·기반시설부담구역·경관지구 지정
- 본 지구는 기존 시가지와 인접해 있으므로 개별적인 개발행위에 의한 시가지 형성 유도보다, 지구단위계획구역 지정·계획수립³⁰⁾ 등으로 도시개발사업으로 기존 시가지와 연계하여 일체적 개발 추진이 바람직함

30)비도시지역에 있어서 지구단위계획구역은 계획관리지역·생산관리지역·보전관리지역에 지정하고, 계획관리지역이 전체 면적의 50% 이상이어야 함. 구역에 포함되는 보전관리지역 비율은 전체면적 10만㎡ 이하일 때는 20% 이내, 10만㎡ 이상일 때는 10% 이내이어야 함(국토계획법 제51조 및 동법 시행령 제44조)

■ 금암지구

- 구역계 설정 : 연화교차로~철도~하천 제방도로로 둘러싸인 구역
- 건축물 용도 : 시창을 중심으로 한 일대의 상업지역·주거지역(기존 시가지)과 연계한 시가지 형성을 위해 주거지역(단독주택·2층 이하 공동주택)으로 유도하고, 도시계획조례 위임 용도중 이에 부적절한 용도는 제한토록 함
- 기반시설 설치부문
 - ▷ 기반시설부담구역 지정으로 기반시설 설치비용 원인자 부담 또는 민간·공공의 일정 비율로 부담(조례규정 필요). 지구단위계획구역 지정 및 도시개발사업 추진시는 공공에서 설치
 - ▷ 도로 : 기존 시가지와 연결도로·도로 정비 및 내부도로 설치계획 제시(하천변·철도변 완충녹지대 설치를 고려한 도로계획)
 - ▷ 공원·녹지 : 철도변·하천변의 완충녹지·경관녹지 확보
 - ▷ 기반시설 설치비용 : 성장관리지역으로 지정·관리시는 원인자 부담원칙에 따라 민간(개발사업자)이 기반시설 설치비용 부담. 기존 시가지 인접으로 일체화를 위한 용도지역 변경·지구단위계획 수립으로 공공에서 부담·설치
- 철도·하천변 입지를 고려하여 저층주거지로 유도하기 위해 전용(2종) 내지 일반주거지역(1종)으로 용도 전환 및 지구단위계획구역 지정 등으로 도시개발사업으로 체계적 개발을 도모하는 것이 바람직함

■ 향안지구·유동지구·대실지구(유사여권 지구)

- 구역계 설정 : 집단취락(일반주거지역)·자연녹지지역 중심으로 설정하고, 필요시 보전관리지역 일부를 포함하는 정도로 구역계 설정
 - ▷ 개발압력이 높은 지역만을 대상으로 협소하게 설정시 구역 외로 소규모 개발행위가 이동하는 현상이 우려되므로 다소 여유있게 설정
- 건축물 용도 : 농촌(교외)지역 성격에 맞게 단독주택·제1종 근생시설 위주 허용. 조례 규정에 위임된 공동주택·제2종 근생시설·대형할인점·공장·창고·집배송시설·자동차 관련시설 등 지구특성에 부적합한 용도는 제외하도록 제안함
- 기반시설 설치부문 : 도로를 위주로 기반시설 확보, 원인자 부담원칙 적용
 - ▷ 도로폭: 개발행위규모가 5천㎡ 미만은 도로폭 4m 이상, 5천㎡~3만㎡ 미만은 6m, 3만㎡ 이상은 8m 이상 확보하도록 하고, 수차레 쪼개기식 개발시 전체를 합산해 개발규모에 적합한 도로폭을 확보토록 함(세종시 성장관리방안은 도로폭 6~10m 제시)

- ▷ 도로경사 : 도로 시설기준(속도 40km/h 기준)에서는 집산도로의 경우 평지 7%·산지 11%, 국지도로 평지 7%·산지 15% 이하로 규정하고 있지만, 가능한한 10% 이하가 되게 입지선정과 도로경사를 계획하도록 함(절성토 최소화와 안전성 제고)
- 자연환경 보전부문 : 과도한 지형변화를 유발하는 개발행위가 일어나지 않게 하면서 자연환경·경관·사면안정성 확보 도모
 - ▷ 전용대상 산지는 계룡시 조례 규정의 평균경사도(예: 20도)³¹⁾ 이하이면서 그 경사 이상이 전체면적의 40% 이하가 되도록 할 것을 제안함³²⁾
 - ▷ 절토사면의 최초 소단높이는 2m 이하, 전체높이 12m 이하로 하고, 5m마다 폭 2m 이상의 소단 설치 및 식재
 - ▷ 옹벽 설치시에는 전면 차폐식재로 친환경성·경관성 제고 도모
- 환경오염 방지부문 : 본 지구들에는 경관저해용도(공장·창고·위험물저장시설·고물상 등)의 입지를 지양하고, 입지시는 조정식제로 차폐를 의무화하고, 시설내 녹지율은 최소한 5% 이상 확보하도록 하고, 10% 이상을 권장함

31)현행 조례상 평균경사도 30%(16.7도)를 완화하는 것으로 검토하면서 신규규정으로 정하는 평균경사도 규정

32)산지관리법 산지전용허가기준에서는 전용대상 산지의 평균경사도는 25도 이하로, 25도 이상이 전체면적의 40% 이하이어야 함을 규정하고 있음

5. 난개발 방지 및 성장관리 정책과제

■ 성장관리지역 지정·운용으로 풍선효과(역현상) 발생 우려

- 개발행위허가제도는 도시계획 차원의 계획 적정성·기반시설 확보여부 및 주변 경관·환경과의 조화 등을 고려하여 행정청의 귀속적 재량행위 또는 도시계획위원회 심의를 거쳐 다양한 유형과 용도에 대한 개발행위를 허가하고 있음. 이러한 규정 체계·심의체계로는 비시가화지역의 난개발을 방지하고 지속가능한 도시관리에 한계가 있기 때문에 성장관리방안 제도를 도입한 것임
 - ▷ 즉, 비시가화지역을 대상으로 보다 계획적·체계적 성장관리를 위해 2013년 국토계획법상에 계획체계로서의 성장관리방안과 규정체계로서의 개발행위허가 기준으로 작동하도록 하고자 도입하였음
- 이에 지자체는 개발행위 수요를 사전적으로 예측하고 개발압력이 높은 지역을 대상으로 계획적·체계적인 관리를 도모하여 난개발을 방지하기 위해 성장관리지역(계획지역)과 그외 지역(비계획지역)으로 구분·관리하게 됨
- 성장관리제도 도입 이전에도 개별적인 소규모 개발행위에 따른 난개발을 방지하기 위해 제도적으로 지구단위계획·준산업단지·기반시설부담구역·공장입지유도지구 등을 도입·운영해오고 있으나, 실제 지정·운영은 미흡하고 부작용을 야기하기도 함
 - ▷ 제도 운영을 위한 지구(구역)지정에 따른 토지소유자 민원·개발사업자 부담증가·지가상승 등으로 인해 오히려 단지내(지구·구역) 입지를 기피하는 한편, 소규모 개발행위는 계속 늘어나고 있어, 기존 제도로는 난개발 방지에 어려움과 한계가 있음
- 개발잠재력 분석을 통해 개발압력이 높은 지역에 대해 성장관리지역(계획지역)을 설정하고 제도를 운영하게 될 경우, 현재 용도지역체계로는 성장관리지역 밖(비계획지역)의 개발행위를 엄격하게 관리할 수 없기 때문에 성장관리지역 지정이 오히려 주변지역(교외지역)의 난개발을 확산시키는 부작용을 초래할 수 있음(김은관 외, 2013)
- 더욱이 성장관리지역내 계획이 수립되고 규제완화가 이루어지면 자연스럽게 지가가 상승되어 후속개발이 어려워지고, 이외 지역(비계획지역)으로 개발이 옮겨가는 풍선효과 발생이 우려됨(김동근 외, 2014). 성장관리지역 지정·운영의 역현상으로 기존 제도(준산업단지·공장입지유도지구·건축물 집단지유도지역)가 활성화되지 못하고 난개발은 여전히 일어나는 전철을 되풀이하지 않을까 우려됨

■ 성장관리 대상지역(개소수) 확대

- 현행 성장관리방안은 개발압력이 높은 성장관리지역에 초점을 두고 있기 때문에, 성장관리지역 이외 지역에 대한 조치 없이는 정책효과가 미미할 수 있음. 성장관리지역을 지정하고 계획을 수립하여 계획적 관리를 하는 것은 오히려 규제강화 효과가 있을 수 있고, 인센티브 부여(건폐율·용적률 완화)는 해당지역의 지가상승을 가져와 효과가 상쇄될 수 있음
- 이러한 우려(성장관리방안 풍선효과)가 있는데 더해, 성장관리 대상지역을 관할구역 전체의 비시가화지역에 비해 극히 적은 몇개소에 지정·운용할 경우 난개발 방지를 위한 성장관리방안은 실효를 거두지 못하고, 성장관리지역 이외 지역에서의 난개발은 여전히 일어날 수밖에 상황이 재현될 수 있음
- 성장관리지역 지정 예상후보지중 엄사지구·금암지구의 2개 지구는 지구특성을 고려할 때 우선적으로 지정 필요성이 높은 곳이기도 함. 그러나 이들 지구는 시가지와 인접해 있어서 성장관리지역으로 지정·개발을 촉진한다고 하더라도 단순히 현재 시가지(엄사시가지·금암시가지)의 확대효과를 거두는데 그치고, 그외 지역에서는 발생빈도가 높은 단독주택·공장·창고·음식점 등의 개별적 소규모 개발행위에 의한 난개발은 여전히 일어나는 현상을 배제할 수 없음
- 그러므로 개발압력이 높은 곳에 대한 성장관리지역 지정 개소수를 늘려 기반시설 부담구역 지정·건축물(유사용도) 집단지 유도지역 등을 지정하여 유도하는 한편, 계획수립지역(성장관리지역)에서는 개발행위허가 절차를 간소화하고, 그외 비계획지역에서는 규제강화 및 도시계획 심의를 강화하는 규제와 심의를 차등화함

■ 단위 성장관리지역 범위 다소 여유 있게 설정

- 지형여건·주변 토지이용 상황·기반시설 등으로 인해 개발압력이 높은 곳을 대상으로 성장관리지역을 설정할 경우 정책적·계획적으로 개발을 유도하는 성격으로 전환되고, 아울러 규제완화·인센티브 부여가 이루어지게 됨
 - ▷ 성장관리지역은 개발압력이 높은 곳을 대상으로 해서 기본적으로 유도용도지역(계획관리지역·생산관리지역·자연녹지지역) 중심으로 설정하되, 부지정형화·토지이용 효율화 등을 위해 보전용도를 전체면적의 20% 이하 범위에서 포함·설정할 수 있음
 - ▷ 성장관리방안 수립시, 계획관리지역은 법정 건폐율·용적률의 125% 이내에서 완화할 수 있고(국토계획법 제77·78조), 자연녹지지역·생산관리지역은 건폐율을 30 %까지 완화할 수 있음³³⁾

- 이렇게 될 경우, 성장관리지역 지정과 관리방안 수립으로 무계획적으로 일어나는 개발행위를 성장관리지역으로 유도하고자 하는 제도의 취지와는 달리, 성장관리지역 지정에 따른 지가상승·기반시설부담 등으로 인해 지역 내는 입지하지 않고, 오히려 그외 지역(비계획지역)으로 개발행위가 달아나는 현상(풍선효과)을 것을 배제할 수 없음
- 이러한 현상에 대한 우려를 감안하여 기존 연구(김동근 외, 2014)에서도 개별적 소규모 개발행위가 일어날 것으로 예상되는 개발잠재력(개발가능성)을 예측하고, 그 개발수요의 3~5배 정도의 공간적 범위를 성장관리지역으로 설정하는 것이 바람직함을 제안하고 있음
- 따라서 성장관리지역을 설정할 때는 개발압력 잠재력 분석결과를 토대로 개발압력을 받을 징후가 높거나 가능성이 있는 토지는 가능한한 포함하여 다소 여유있게 성장관리지역 범위를 설정하는 것이 바람직할 것으로 판단됨

■ 토지이용규제 차등화 적용 : 성장관리지역 규제완화와 그외 지역 규제강화

- 성장관리방안 제도의 취지를 살려 개발압력이 높은 지역을 성장관리지역으로 지정하고 기반시설 설치 등으로 개별 개발행위 집적화를 유도함으로써 비시가화지역의 난개발을 방지하고자 하기 때문에, 성장관리지역에 대해서는 입지유인을 위한 방안으로 기반시설 설치에 더해, 법적으로 허용(완화)하고 있는 건폐율·용적율을 적용받을 수 있도록 함(완화에 대한 조례 위입사항을 조례에 규정 필요)
- 전술한 바와 같이 성장관리지역내 입지를 기피하고, 소규모 개별적 개발행위가 그외 지역(비계획지역)으로 이동하는 풍선효과(성장관리방안 역현상)를 제거하여 성장관리방안의 제도적 장치가 제대로 작동하도록 하기 위해서는 성장관리지역 내는 인센티브(건폐율·용적율 완화) 부여 및 기존 개발행위를 허용하고, 그외 지역에 대해서는 규제를 강화하거나 심의를 엄격하게 하는 토지이용규제 차등화를 추진해야 함(김은란 외, 2013; 김동근 외, 2014)
 - ▷ 성장관리방안의 핵심내용은 비시가화지역을 성장관리지역과 그외 지역으로 구분하고, 성장관리지역에 대해서는 개발방향을 사전에 설정하여 계획적 개발을 유도하고, 그외의 지역에 대해서는 엄격하게 개발을 제어하는 것임(박세훈, 2013)
 - ▷ 성장관리지역 외 지역에서 토지이용규제를 강화하는 방법은 여러가지 생각할 수 있지만, 현 토지이용체계에서 가장 실현가능성이 높은 방식은 개발행위허가기준을 강화하는 것. 성장관리지역 내는 기존 개발행위를 허용하고, 성장관리지역 외에는 강화하는 방안임(김은란 외, 2013)

- 그러나 계룡시에 있어서 개발가능지의 표고와 경사도를 현재 규정보다 완화하는 방향으로 검토하는 것³⁴⁾은 성장관리방안 제도 활성화와 그외 지역의 체계적 관리를 위한 토지이용규제 차등화와 역관계가 있기 때문에, 더욱더 철저한 토지이용규제 차등화와 적용이 요구됨

■ 기반시설 설치주체와 비용부담 명확화

- 시가화지역은 도시활동을 장려하고, 개발행위를 용도지역별 규정 범위 내에서 허용하며, 조세징수(도시계획세·지역자원시설세)와 불특정 다수의 이용을 고려하면 시가화지역의 기반시설 설치의무는 공공에 있다 할 것임
- 비시가화지역의 경우는 도시개발을 유도·보전하는 것을 원칙으로 하기 때문에 도시적 용도로의 사용을 억제하고 있음. 이를 이용·개발하는데 수반되는 기반시설은 개발사업자가 부담하는 것이 타당하다고 볼 수 있음(김상조 외, 2010)
- 그러나 비시가화지역이라 할지라도 도시전체 차원의 개발압력에 의한 개발수요에 대응하여 사전에 개발방향을 설정하고 필요한 기반시설을 갖추어 개별적 개발행위를 집산화하여 도시공간의 계획적·체계적 관리를 위해 개발압력이 높은 특정지역을 성장관리지역으로 설정·유도하는 것이므로 공공에 기반시설 설치의무가 일정부분 있다고 볼 수 있는가 하면(윤창훈, 2012), 개발사업자가 부담하는 것이 타당하다는 주장도 있음(김동근 외, 2014)
- 이처럼 성장관리지역 설정시 구역내의 기반시설(도로·공원 등)을 설치하여 계획적 개발을 유도해야 하는데, 이 경우 구역내 기반시설을 누가 설치하고 비용을 부담하느냐의 문제가 제기됨
 - ▷ 계룡시 성장관리지역 설정 후보지로 검토하고 있는 “염사지구(약 288,927㎡)”를 성장관리지역과 기반시설 계획내용을 결정·고시하여 도시 전체차원의 개별 개발행위를 지구 내로 유도하는 한편, 개발촉진으로 기존 염사시가지와 연계하여 시가지 모습을 갖추어가도록 한다고 할 경우 기반시설(도로 등)을 누가 설치하고 그 비용을 부담해야 하는 문제임
- 따라서 성장관리지역 내의 기반시설 설치(주체·비용부담)에 대해 명확하게 규정하고, 지역실정에 맞는 계획으로 민간·공공의 부담을 최소화하도록 할 필요가 있음³⁵⁾. 다만, 무엇보다 지자체가 적극적인 의지를 갖고 성장관리지역 내의 기반시

33) 국토해양부(계획으로 개발하면 공장건축 쉬워진다, 2015.11.10 보도자료)는 자연녹지지역과 생산관리지역의 건폐율 완화를 위해 국토계획법 개정안을 입법예고하고 있음(예고기간: 2015.11.10~12.21)

34) 김해시는 공장 개별입지로 인해 심각한 난개발 문제를 겪어왔음. 이에 개발행위허가기준을 강화하기 위해 평균경사도를 25도에서 11도 미만으로 도시계획조례를 개정하였음(2010.12). 그후 규제완화의 분위기 속에서 2013년 경사도를 다시 완화하기 위해(11도→21도) 조례개정을 추진하였으나(2013), 시민단체의 반발과 의회의 부결로 해프닝으로 끝나고, 현재 경사도 11도를 유지하고 있음. 다만, 단독주택과 농업용 시설은 경사도 21도 미만을 적용하는 규정을 2012년 10월 신설하였음. 공장 개별입지에 대해 경사도 11도 미만으로 강화한 이후에도 당초 우려와는 달리 김해지역의 공장 입지는 계속 증가하고 있는 것으로 나타나고 있음(중앙일보, 2015.2.19)

설을 설치해야 해당 지역의 계획적 관리가 가능할 것임(김은란 외, 2013)

- ▷ 민간의 기반시설 부담이 많아지면 성장관리지역 지정의 풍선효과로 개발행위가 비계획지역으로 이동하는 현상이 발생하고, 반대의 경우는 재정이 열악한 지자체의 부담을 가중시키게 됨
- ▷ 김해시 경우는 개발이 예상되는 곳을 기반시설부담구역³⁵⁾으로 지정하여 민간(개발사업자) 20%, 공공 80%를 각각 부담하는 것으로 하고 있음³⁷⁾

■ 기반시설 설치비용 부담의 이원화 방안 도입 검토

- 기존 시가지와 연계해 있어 시가지와 일체화된 시가지로의 개발을 촉진하기 위해 성장관리지역 지정 예상후보지(5개 지구)중 엄사지구와 금암지구를 다른 지구들과는 달리 지구단위계획의 기존 제도와 연계하여 구역지정·계획수립으로 개발행위허가 유도·개발촉진을 도모하고자 하는 경우와, 교외지역을 대상으로 하는 위의 2개 지구와 지구와는 기반시설 설치의 여건이 판이하게 상이함
- 기존 제도 활용의 지구단위계획구역 지정과 계획수립 및 도시관리계획 결정·고시의 계획체계를 통해 개발행위허가를 성장관리지역으로 유도하고자 하는 지구에 대해서는 기반시설 설치비용을 공공이 부담하고, 그외 지구의 성장관리지역에는 원인자 부담원칙을 적용하는 기반시설 설치비용 부담의 이원화 방안을 적용할 수는 없는지 검토가 필요함

■ 상위계획(도시기본계획·관리계획)상 성장관리지역 발전구상방향 정립

- 엄사지구와 금암지구는 기존 시가지와 인접해 있어서 이들 지구를 어떠한 성격과 모습으로 개발을 유도하는냐는 기존 시가지와 신개발지는 상호 영향을 미침
- 현재 이 지구는 도시기본계획·도시관리계획에서 개발억제지·생산녹지지역으로 되어 있을 뿐, 기존 시가지(도심) 및 두계천(녹지축·수변경관축·녹색공간)과 연계한 발전구상에 대한 틀이 잡혀 있지 않음
 - ▷ 엄사지구·금암지구의 경우, 기존 시가지의 도심기능을 강화하기 위한 장소로 위상을 부여할 것인지, 두계천(녹색공간)을 배경으로 하는 도심 친환경주거단지로 유도하여 교외지역 전원적 주거수요를 기존 시가지 인접지에서 수용할 것인지 등과 같은 것에 대한 발전방향을 정립하고, 이에 따라 성장관리방안을 마련할 수 있도록 해야 할 것임

- 성장관리방안이 소규모 개발행위 압력이 높으니 단순히 개발행위허가기준으로서의 행정지침으로 운용되는 것에 그칠 것이 아니라, 도시기본계획·도시관리계획과 계획체계 내에서 연계되어 시가지 형성·도시구조 맥락 등 상위계획과의 정합성 속에서 해당지역을 설정된 모습에 맞게 유도하는 계획·관리기준으로 작동하도록 해야 함
- 그러므로 엄사지구·금암지구를 비롯하여 개발압력이 높은 지구를 도시기본계획에서 먼저 방향을 정립하고, 성장관리지역 지정과 관리방안이 마련될 수 있도록 도시전체의 발전 모습과 관리를 위한 계획체계의 틀 속에서 생각해야 함

■ 건축물 집단화유도지역 제도 활용과 도시계획조례 반영(개정)

- 비시가화지역에 있어서 산발적으로 일어나는 소규모 개발행위를 계획적·체계적 개발을 도모하기 위해 새롭게 제도화된 것이 성장관리방안임
- 이를 활용하여 장래 개발압력이 높은 곳 등을 전략적으로 설정하여 성장관리지역으로 설정하는 것과 유사한 제도로는 유사용도 “건축물 집단화유도지역”이 있음
 - ▷ 이 제도는 조례에서 기존 개발행위 전체면적 일정규모(예: 계획관리지역 35,000㎡ 이상)·기존 집단화 지역과의 이격거리(예:50m 이내) 및 용도지역별 건축물 용도를 규정하여 추진할 수 있음
- 계룡시 도시계획조례에는 이와 관련한 규정이 설정되어 있지 않음. 이 제도 활용을 위한 규정을 마련하여 전략적으로 설정하는 성장관리지역 이외의 비시가화지역에 있어서의 무분별한 산발적·개별적 소규모 개발행위를 일정지역에 집단화하는 방안을 추진할 필요가 있음

■ 성장관리방안 제도의 지역화를 위한 조례규정 개정

- 성장관리방안 제도의 효율적 운영을 도모하고, 지역실정에 맞는 관리방안을 마련하여 계획적·체계적 도시관리를 위해 국토계획법에서는 기본적인 것을 규정하고, 일부 자치법규(도시·군계획조례)로 위임하고 있음
- 예를 들면, 국토계획법상의 성장관리방안 대상지역(시행령 56조2)과 관련하여 “그밖에 도시·군계획조례로 정하는 지역” 규정에 따라 지역적 여건을 고려한 대상지역을 설정하고, 그 설정근거를 보다 견고히 확보하기 위해 “공업지역·산업단지·택지개발지구 인접지역”이나 “그밖에 수립권자가 난개발 방지를 위해 성장관리방안의 수립이 필요하다고 인정하는 지역”을 규정할 필요가 있음³⁸⁾

35)개발제한구역 집단취락 해제지역의 정비사업 원활화와 부담을 줄이기 위해 공원녹지를 축소하거나 폐지할 수 있도록 규제를 완화한 바도 있음(개발제한구역 조정을 위한 도시관리계획 변경안 수립지침 개정, 2014.6 시행)

36)김해시는 녹지지역에서 주거지역·공업지역으로 도시관리계획 용도변경이 이루어진 곳 중에서 전년대비 인구 및 개발 행위허가 건수 증가율이 20%를 상회하는 3개 지역에 대해 2010년 기반시설부담구역을 지정한 바 있음

37)“김해시 기반시설부담구역 특별회계설치 및 운용조례(2009.9 제정)” 제7조에서 민간의 부담률을 20%로 규정하고 있음

38)안산시 도시계획조례 제20조의2에서는 성장관리방안 대상지역을 추가적으로 설정할 수 있게 규정하고 있음

- 또한, 계획관리지역(국토계획법 제77·78조)이나 자연녹지지역·생산물리지역(국토계획법 제77조, 입법예고)의 건폐율·용적율 완화규정 위임사항을 조례에 반영하여 규정해야 함

■ 성장관리지역 내용의 도시관리계획 반영 및 결정 신중

- 성장관리방안을 입안하여 주민·의회의견 청취 및 관계기관 협의·도시계획위원회 심의·공람공고·결정 고시의 절차를 거치지만, 도시관리계획과 같이 결정효력을 갖는 구속적 법률행위가 아니라 개발행위허가기준으로 적용·운용되기 때문에, 현재 계획체계상 애매한 위상을 갖고 있음
- 성장관리방안은 비시가화지역에서 기반시설 부재상태의 난개발 발생을 방지하기 위한 것인 만큼, 향후 도시관리계획 결정시 기반시설을 도시계획시설로 반영·결정하여 실효성 확보 및 계획적 개발 조기화를 도모해야 함
- 한편, 성장관리방안 방안을 결정·고시하게 되지만, 도시관리계획에 반영되지 않으면 가상의 선으로 존재함. 이 경우 비시가화지역인데다 성장관리방안 풍선효과로 개발이 장기화될 경우 장기간 가상선으로 존재하면서 민원발생의 원인이 되고, 장기미집행 도시계획이 될 우려도 있으므로 도시계획시설 결정은 신중을 요함
- 따라서 도시관리계획 반영·결정과 더불어, 토지소유자·주민에 대한 설명·의견청취 과정 충실과 주민이해가 필요함

■ 성장관리지역 지정과 기존제도 연계활용을 위한 용도지역 정합성 확보

- 성장관리지역을 지정하고자 할 경우에는 기본적으로 계획관리지역(개발적성·유보·용도)이 있어야 하는데, 계통시의 경우는 계획관리지역을 비롯한 관리지역이 도시계획으로 결정되어 있지 않음
 - ▷ 염사지구·금암지구의 경우 기존 시가지에 인접해 있고, 개발행위허가가 발생하고 있어 성장관리지역 지정과 관리방안 수립을 통한 체계적인 시가화를 유도하고자 해도 전체면적이 생산녹지지역(보전용도)으로 지정되어 있음
- 성장관리방안 제도 활용의 원활화와 효율적인 운용을 도모하기 위해서는 기존 도시계획 제도·수법과 연계하는 것이 효율적임. 기존 제도를 적용·활용하기 위해서는 계획관리지역이 지정요건으로 되어 있는 경우가 대부분임
 - ▷ 지구단위계획 : 비시가화지역에 지구단위계획구역을 지정하기 위해서는 대상 지역에 계획관리지역이 50% 이상 포함되어야 함
 - ▷ 준산업단지 : 공업지역·계획관리지역 또는 개발진흥지구에 지정함. 계획관리지역이 지정면적의 50% 이상인 경우에는 생산관리지역·보전관리지역을 포함하여 지정할 수 있음(산업입지법 제10조의3)

- ▷ 공장입지유도지구 : 지정하려는 지역의 토지이용·교통여건·자연환경을 종합적으로 고려하여 공장이 있거나, 공장의 입지수요가 있어 집단화 유도가 용이하고, 기반시설 이용·연계처리 또는 설치가 용이하며, 공장건축에 제한이 없는 곳에 지정할 수 있음(산업입지법 제45조의2). 이러한 곳은 주로 공업지역이나 계획관리지역임

- 따라서 성장관리지역 지정과 기존 유사제도 연계활용을 위한 용도지역 요건을 충족시키기 위해 용도지역을 선행적으로 변경하든지, 또는 성장관리방안 내용을 도시관리계획에 반영하여 용도지역 요건을 충족하도록 하고, 비시가화지역의 계획적 개발을 유도하는 기존 유사제도를 적용할 수 있도록 해야 함

■ 성장관리지역 건축물 용도 적정 설정 및 용도제한규정 조례위임

- 성장관리방안에는 성장관리지역의 발전방향·설정목적 및 용도지역 등을 고려하여 해당 지역에 적합한 건축물 용도를 설정·제한할 수 있음(국토계획법 제56조의2)
- 건축물 용도를 설정할 때는 주변지역 토지이용 상황 등을 고려한 성장관리지역의 장래 발전방향에 부합하는 필요한 용도의 업종·시설들이 입지할 수 있도록 유도되어야 하고, 과도한 제한으로 많은 민원을 야기하지 않도록 해야 함
 - ▷ 주요 간선도로변이나 상업가 전면에 주택이나 영세상가·불량시설·혐오시설 등이 난립함으로써 가로 성격이나 분위기가 저해되지 않게 하고, 무원칙한 용도혼재가 발생하지 않도록 하는 것이 중요함(김은란 외, 2013)
 - ▷ 비시가화지역의 시가화에 따라 기존 시가지와의 관계 또는 성장관리지역에 필요에 의해 도입된 용도·시설간 상충이 우려되는 경우에는 완충지대·오픈스페이스 등을 설정하여 발생할 수 있는 부작용(소음·공해·안전 등)을 사전에 방지하도록 해야 함
- 한편, 성장관리방안에서 건축물 용도제한에 대해 합법성을 가질 수 있도록 하기 위해 용도제한 규정을 조례에서 규정할 수 있도록 위임규정을 둘 필요가 있음
 - ▷ 현행 법체계에서는 용도지역별 허용용도를 규정하고 있을 뿐, 성장관리지역내 해당 용도지역의 건축물 허용용도를 제한할 수 있는 명확한 규정이 없음. 이와 반대의 경우로서 성장관리지역 외의 지역에서 일어나는 개발행위의 용도제한을 할 수 있는 법적 근거(토지이용규제 차등화 근거)도 확보할 수 있어야 함
 - ▷ 조례 위임규정으로 법적 근거를 명확히 하지 않을 경우, 담당공무원의 재량행위에 의한 불허 결과에 대한 민원과 행정소송의 부담을 감당할 수 없고, 효율적인 제도 운용을 기대하기에는 한계가 있을 것임

■ 도시계획위원회 심의기능 강화와 전문성 제고

- 2011년 3월 연접개발제한 제도가 폐지된 이후 전국적으로 개발행위허가 건수가

급증하는가 하면, 제도 폐지의 보완책으로 행정청이 귀속적 재량행위로 허가여부를 결정하던 것을 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 하였음

- 비시가화지역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 소규모 개발행위가 이루어지도록 해야 하는 측면에서 뿐만 아니라, 계룡시의 경우 경사도·표고의 개발행위허가 기준을 완화하고자 검토하고 있고, 또한 성장관리지역³⁹⁾으로의 개발행위를 유도하기 위해 그외 지역(비계획지역)에서의 허가여부를 엄격하게 심의할 필요가 있기 때문에, 도시계획위원회의 심의가 한층더 중요해진다고 할 수 있음
- 계속적으로 늘어나는 개발행위에 대해 능동적으로 대응하고, 신청건에 대해 집단지성을 바탕으로 한 도시계획적 차원의 보다 합리적인 자문·심의를 할 수 있도록 하기 위해서는 도시계획위원회의 개발행위 관련 도시계획 전문성을 한층더 강화시키는 방향으로 위원회를 구성·운영해야 할 것임

[참고문헌]

국토연구원, 개발행위허가제 개편에 따른 비도시지역의 체계적 관리를 위한 법제도 개선방안 연구, 2011.

국토교통부, 성장관리방안 수립지침, 2014.

김동근·김상조·김성수·이병재·구형수·이태웅, 도시계획 규제방식 전환에 대응하기 위한 비도시지역 개발행위허가에 관한 연구, 국토연구원, 2014.

김상조·박세훈·이진희, 도시성장관리를 고려한 기반시설부담구역제도 개선방안 연구, 국토연구원, 2010.

김은란·김상조·박세훈·박근현, 비시가화지역 성장관리제도 효율적 운용방안 연구, 국토연구원, 2013.

박세훈·이경주·전성연, 비시가화지역의 계획적 관리를 위한 도시성장관리계획 도입과 성장관리지역 설정에 관한 연구, 국토계획 제48권2호, 2013.4.

손상락, 계획적 도시관리를 위한 개발행위허가제 운용실태와 개선방안, 경남발전연구원, 2013.

윤창훈·김호철, 기반시설부담구역내 공장의 부담금 면제에 따른 타 시설의 부담비용 산정 연구, 한국지역개발학회 춘계종합학술대회, 2012.

이외희, 비시가화지역 성장관리방안 제도시행에 따른 경기도의 대응방안, 경기개발연구원, 2014.

국토교통부, 개발제한구역 해제지역 정비 추진을 위한 규제개선 본격 시행, 2014.6.11(보도자료).

국토해양부, 계획으로 개발하면 공장건축 쉬워진다, 2015.11.10(보도자료).

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 동법 시행령.

김해시 도시계획조례.

김해시 기반시설부담구역 특별회계 설치 및 운용조례.

산업의 입지 및 개발에 관한 법률 및 동법 시행령.

산지관리법 및 동법 시행령.

안성시 도시계획조례.

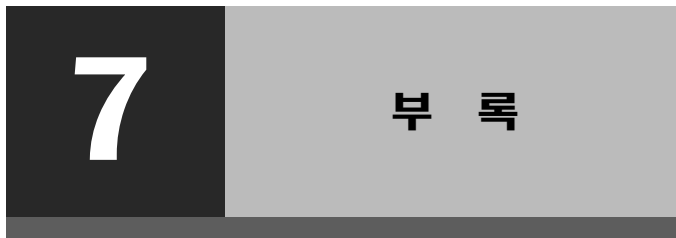
중앙일보, 난개발 방지 조례에도 김해 기업체수는 계속 증가, 2015.2.19.

39) 성장관리방안 수립지역의 개발행위는 도시계획위원회 심의를 면제하고, 행정청이 성장관리방안(개발행위허가기준)에 부합하는지를 검토하여 허가여부를 결정함(국토계획법 제59조 2항)

(부록1) 개발행위허가 운영지침(국토교통부)

국토교통부 훈령 제524호

개발행위허가 운영지침



(부록1) 개발행위허가 운영지침 (국토교통부)

(부록2) 성장관리방안 수립지침 (국토교통부)

(부록3) 계룡시 도시계획조례

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.
개정 국토교통부 훈령 제456호 2014. 12. 1.
개정 국토교통부 훈령 제524호 2015. 5. 8.

2015. 5.

국토교통부

- 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	14
제6절 기반시설 기부채납 운영기준	14
제3장 개발행위허가기준	15
제1절 개발행위허가의 규모	15
제2절 분야별 검토사항	17
제3절 건축물의 건축 및 공작물의 설치	19
제4절 토지의 형질변경	21
제5절 토석채취	23
제6절 토지분할	24
제7절 물건적치	25
제4장 비도시지역에서의 특정시설에 대한 추가적인 허가기준	26
제5장 개발행위허가 도서작성 기준 및 이력관리	27
제1절 운영원칙	27
제2절 도서작성 기준	28
제3절 개발행위허가 이력관리	28
부칙	29
【별표 1】 개발행위허가 도서작성기준[2-1-2.(1) 관련]	32
【별표 2】 개발행위허가 관리대장	34
【별표 3】 경관 체크리스트[2-1-3.(2) 관련]	35
【별표 4】 비도시지역 경관관리기준[3-2-6.(4) 관련]	38
【별표 5】 위해방지 체크리스트[2-1-3.(2) 관련]	42

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)에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시·군계획조례를 마련하거나 법령 및 이 지침에서 정한 범위안에서 별도의 지침을 마련하여 개발행위허가제를 운영할 수 있다. 이 경우 도시·군계획조례로 정한 기준은 이 지침에 우선하여 적용한다.
- 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·생산물관리지역 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·생산물관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역안의 산림에서 토지형질변경(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당) 및 토석채취에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.(법 제56

조제3항). 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 제3항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축

(2) 공작물의 설치

① 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 무게가 50톤 이하, 부피가 50세제곱미터 이하, 수평투영면적이 50제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치를 제외)

② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 무게가 150톤 이하, 부피가 150세제곱미터 이하, 수평투영면적이 150제곱미터 이하인 공작물의 설치(「건축법 시행령」 제118조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 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 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 제57조제1항제1의2호 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 토지에서 의 부피 50세제곱미터 이하의 토석채취

② 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역에서 채취면적이 250제곱미터 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 분할제한면적 이상으로의 분할

(6) 물건적치

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

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

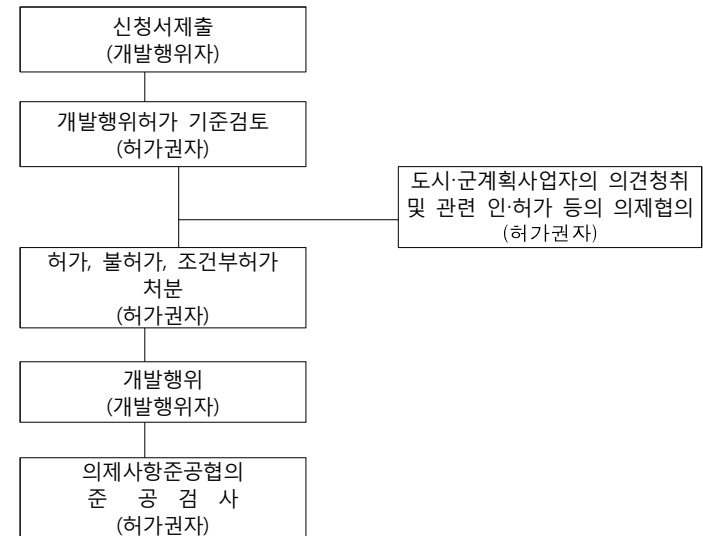
- (1) 사업기간을 단축하는 경우
- (2) 사업면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우
- (3) 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우
- (4) 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경

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 용벽 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 목적의 사용의 승인
- (4) 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의, 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고 및 같은 법 제36조에 따른 농지의 타용도일시사용의 허가 또는 협의
- (5) 「도로법」 제34조에 따른 도로공사시행의 허가, 같은 법 제38조에 따른 도로점용의 허가
- (6) 「장사 등에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 무연분묘의 개장허가
- (7) 「사도법」 제4조에 따른 사도개설의 허가
- (8) 「사방사업법」 제14조에 따른 토지의 형질변경 등의 허가, 같은 법 제20조에 따

른 사망지정등의 해제

- (9) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제 13조에 따른 공장설립등의 승인
- (10) 「산지관리법」 제14조·제15조에 따른 산지전용허가 및 산지전용신고, 같은 법 제15조의 2에 따른 산지일시사용허가·신고, 같은 법 제25조제1항에 따른 토석채석허가, 같은 법 제25조제2항에 따른 토사채취신고 및 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조제1항·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 협의회 운영 등에 필요한 사항은 도시·군계획 조례에 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 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 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 공사완료 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, 총공사비의 20퍼센트 이내(산지에서의 개발행위의 경우 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비를 합하여 총공사비의 20퍼센트 이내)가 되도록 하고, 그 산정에 관한 구체적인 사항 및 예치방법은 도시·군계획조례로 정한다. 이 경우 산지에서의 개발행위에 대한 이행보증금의 예치금액은 「산지관리법」 제38조에 따른 복구비(토사유출 방지시설 설치, 경관복원, 시설물의 철거비용 등을 고려하여 산림청장이 고시하는 복구비 산정기준에 의한다)를 포함하여 정하되, 복구비가 이행보증금에 중복하여 계상되지 아니하도록 하여야 한다.

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 용도

구역의 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 매수 청구를 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 해당하는 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)

제6절 기반시설 기부채납 운영기준

- 2-6-1. 개발행위허가를 함에 있어 기반시설 기부채납은 필요한 경우에 한하여 요구하도록 하며, 동 운영기준은 개발사업자에게 과도한 기부채납(공공시설 무상귀속 포함) 요구를 방지하기 위하여 규정한 사항으로 개발사업을 시행함에 있어 공공성의 확보와 적정 수준의 개발이익이 조화될 수 있도록 하고, 개발사업자의 정당한 재산권 행사를 제한하거나 사업 추진에 지장을 초래하는 과도한 기부채납은 지양한다.
- 2-6-2. 동 운영기준은 개발행위허가권자와 개발사업자 등이 기반시설 기부채납을 협의하여 결정함에 있어 적용하는 기준으로 지방자치단체장은 본 기준의 범위내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있다.
- 2-6-3. 적용대상은 법 제56조제1항에 따른 건축물의 건축, 토지의 형질변경, 토석의 채취로 한다.

2-6-4. 원칙적으로 당해 개발사업과 관련이 있는 기반시설을 기부채납 하도록 하고 특별한 사유가 없는 한 해당 사업과 관련이 없는 기부채납은 지양 한다.

2-6-5. 개발행위허가 시 기부채납이 필요한 경우 총부담은 대상 부지 토지면적을 기준으로 5%내에서 협의를 통하여 결정하되, 최대 10%를 초과하지 않는 것을 원칙으로 한다.(기반시설을 설치하여 기부채납을 하는 경우에는 기반시설 설치비용을 토지면적으로 환산한다)

2-6-6. 2-6-5의 기준을 적용함에 있어 지역실정 또는 개발여건이나 지역경제 활성화 차원에서 위 부담기준보다 낮거나 높은 비율로 협의 결정할 수 있으며, 기부채납을 요구하지 아니할 수 있다. 단, 기부채납 부담률을 위 최대 기준보다 높게 결정할 필요가 있는 경우에는 그 사유를 명백히 밝혀야 한다.

2-6-7. 기반시설의 기부채납 시에는 2-6-5에서 정한 부담기준을 원칙으로 하여 개발사업자와의 협의를 통해 기부채납의 규모, 시설의 종류 및 위치, 방식 등을 결정하되, 도시·군계획위원회 심의 시에도 동 부담기준의 범위내에서 검토하는 것을 원칙으로 한다.

2-6-8. 기부채납 시설은 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지하도록 하고, 개발사업 대상지내 건축물 등을 위해 배타적으로 이용될 우려가 있는 지역은 배제한다.

2-6-9. 기부채납 시설은 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효율성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

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 경

우에는 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 걸치는 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 심의

를 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 개발행위허가대상에 제외되므로, 개발행위허가규모의 제한도 받지 아니한다.

(5) 개발행위규모 적용대상은 토지형질변경이므로 조성이 완료된 부지에 건축물을 건축하는 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 보

전의 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, 다음의 어느 하나에 해당하는 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 제57조제4항에 따라 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에는 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 말한다)의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있다.
 - ① 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우
 - ② 지형 여건 또는 사업수행상 도시·군계획조례가 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우

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, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.

- (3) 개발행위로 인하여 녹지축이 절단되지 아니하고, 개발행위로 배수가 변경되어 하천·호소·습지의 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 제외하되, 「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조에 의한 농어업인 및 농어업 경영체, 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」에 의한 임업인, 기타 관련 법령에 따른 농업인·임업인·어업인이 설치하는 부지면적 2천㎡ 이하의 농수산물 가공, 유통, 판매 및 이와 유사한 시설은 포함), 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 정관기준

- (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 일정 부분 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 유수지를 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 독을 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 2m이상 이격하고, 보전용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.

- (4) 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 수직높이 5m마다 폭 1m이상의 소단을 만들어 사면안정을 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 흙바꾸기·다지기·배수 등의 개량 방법을 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 식재하며, 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

이내지역에 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(분할은 국토교통부장관이 지정·고시한 경우에만 적용). 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 한다.

- ① 다른 토지와와의 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 토지 중 하나를 제외한 나머지 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 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) 임목의 벌채가 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 검토한다.
- (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 영 별표 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 설치상수원의 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·군관리계획 현황도 제외)는 1/1000 이상의 축척을 사용하는 것을 원칙으로 하며,

반드시 축적을 표기 한다.

(2) 계획도서의 축적은 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 사용시 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 개발행위 허가는 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) 팔호 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 팔호 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.

부 칙(훈령 제456호, 2014. 12. 1)

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부 칙(훈령 제524호, 2015. 5. 8)

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, 전체 전경사진 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(토지분할 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·소유자들의 조서 및 도면		※해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취
위해방지·환경오염방지·경관조경 등을 위한 설계도서		- 피해방지계획도, 복구계획도 ※「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 갈음	공통(토지분할 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, 우수정화시설 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 갈음	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·소유자들의 조서 및 도면		※ 해당 계획 포함시 작성	토지형질변경, 토석채취
위해방지·환경오염방지·경관조경 등을 위한 설계도서		- 피해방지계획도·복구계획도 ※「건설산업기본법 시행령」 제8조제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행, 옹벽 등 구조물의 설치등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경의 경우 개략설계서로 갈음	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 원척(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					
	직위	성명		주 소	성 명	동 명	지 번	지 목	면 적		용도 지역	소속			기술 등급	성명

【별표 3】경관 체크리스트

경관 체크리스트(2-1-3.(2) 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

구분	경관 관련 개발행위허가기준				
	검토 항목	세부 검토 항목	○	△	X
공 통 문 야	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					
건 축 물 및 공 작 물 설치	주 변 지 역 자 연 환 경 및 경관보 호	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.		
	1) 건 축 물 주 변 녹 지 훼손 방지 방안 수립	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 사면 처리를 하여, 개발행위로 인하여 녹지의 연속성이 단절되지 않도록 한다.		
토 지 의 형 질 변 경	주변자연경관과 조화된 절·성토면 처리	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.		
		마) 건물 배치	바) 법면의 높이가 지나치게 큰 대법면이 발생되지 않도록 단을 조성하여 건물을 배치하도록 하며, 외부에서 법면의 식별이 잘되지 않도록 사면을 처리한다.		
	2) 도로 개설로 인한 녹지 훼손 방지	가) 녹지연속성 확보	나) 도로의 개설로 인하여 녹지축 또는 산림연결축이 단절되고 있는지를 검토한다.		
		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	경관 보호 기본 원칙	(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 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.						
			높이	건축물의 건축시 높이는 주변지형여건과 조망권을 고려하여 주변경관을 훼손하지 않도록 적절히 통제되어야 한다.					
			스카이라인	주변산세나 지형선등의 시계가 차단되지 않도록 하고, 건축물이나 구조물 등 인공건조물의 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, 옥외광고물 제한, 야간경관					
	각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향	단독 또는 일단의 건축물 등	산림·구릉지 등을 활용한 건축물 등	자연지형 활용					
			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 혼합 배치하여 녹지훼손과 절·성토를 최소화하여야 한다.					
			건축물 설치 억제	산능선 주변지역에 대한 개발과 경관지해 건축물의 설치는 최대한 억제되어야 한다.					
			하천·호수 주변의 건축물 등	옥외광고물 등 자연경관과 조화					
			형태, 색채 조화	하천변 등의 건축물 배치는 확립성을 지양하고, 수변경관과 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								○	△	X
	검토 항목	세부 검토 항목									
비도시지역경관관리기준	각종 개발사업 부문별로 고려되어야 할 경관관리 방향	해안·에건설되는건축물 등	형태, 색채 조화	해안에 건축물, 워낙단지 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 설치에 제한하여야 한다.							
		농촌지역에건설되는건축물 등	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 편의시설을 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.							
			고층아파트 제한	농어촌정비법상 생활환경정비사업 수립시 농어촌지역의 취락에 고층아파트 건설이 제한되도록 하여야 한다.							
		산업시설·에건설되는건축물 등	취락경관의 조화	농촌지역에 건설되는 구조물이나 건축물 등은 그 주변지역의 경치 및 취락경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 사계절의 경관변화를 고려하여야 한다.							
			산업시설의 형태, 재질, 색채 조화	공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.							
			도로변 등기타지역에건설되는건축물	형태, 색채							
			건축형태	기차역, 버스역, 선착장 등의 건축물은 지역의 이미지를 반영할 수 있는 건축형태로 정비하여야 한다.							
	역사·문화경관	공용시설	외부공간 조성	관공서·마을회관 등 주민들이 자주 찾는 주요 공공공간은 담장제거, 미당공간 조성 등을 통하여 지역주민들의 공동체 형성의 공간이 되도록 하여야 한다.							
			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 역사·문화경관과 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.

【별표4】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·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 하여야 한다.
- (4) 동일 도시군내 지역 또는 2 이상의 도시군에 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.

다.

(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, 수변 등 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 명소가거나 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 적절하게 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 환경용

량을 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) 산림축적의 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 갈대군락 등의 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 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 농촌 마을의 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 그들이 지는 취락지역의 북사면이나 토지이용 또는 식생의 경계부에 위치 시킴으로써 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 동물이 동통로 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 설치 등 상징적 요소를 가미하여야 한다.

6-4. 역사문화경관

(1) 주요 역사문화경관자원의 보호를 위하여 필요한 경우 주변에 완충지대를 설정하여 역사문화경관으로부터 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) 역사문화적 경관을 주변으로부터 조망하기 쉽게 도로 등을 통한 조망회랑(Visual Corridor) 설치나 야간조명을 통한 경관조성기법 등의 활용이 필요하다.

(3) 역사문화경관 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	개발지역	<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 침수방지시설 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 			
	주변지역	<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	주변지역	<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	주변지역	<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	주변지역	<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.

(부록2) 성장관리방안 수립지침(국토교통부)

성장관리방안수립지침

[시행 2015.8.13] [국토교통부훈령 제569호, 2015.8.13., 타법개정]

국토교통부(도시정책과), 044-201-3717

제1장 총칙

제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 같은 법 시행령 제56조의4의 규정에 의하여 성장관리방안의 수립기준을 정하는 데 그 목적이 있다.

1-1-2. 이 지침은 성장관리방안을 수립함에 있어서 필요한 사항을 정한 것으로 지침의 내용을 종합적으로 고려하여 적용하도록 하고, 당해 지역여건 등으로 지침의 세부내용 중 일부에 대하여 이를 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우에는 법령의 범위안에서 그 사유를 명백히 밝히고 다르게 적용할 수 있다.

1-1-3. 특별시장?광역시장?특별자치시장?특별자치도지사?시장?군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 및 이 지침에서 위임하거나 정한 범위에서 도시?군계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

제2절 성장관리방안의 성격

1-2-1. 성장관리방안은 개발압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역 등을 대상으로 해당 지자체장이 자율적으로 수립하는 계획이다.

1-2-2. 성장관리방안은 미래의 개발행위를 예측하여 이에 대한 계획적 개발 및 관리방향을 제시하는 유도적 성격의 계획이다.

제3절 법적근거

1-3-1. 영 제56조의4

제56조의4(성장관리방안의 절차) 국토교통부장관은 제56조의2 및 제56조의3에 규정된 성장관리방안 수립대상 지역, 수립내용 및 절차 등에 대한 세부적인 기준을 정할 수 있다.

제4절 용어의 정의

1-4-1. ‘성장관리지역’이란 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리방안을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리방안이 수립된 지역을 말한다.

1-4-2. ‘성장관리방안’이란 개발압력이 높은 지역 등에 대하여 기반시설의 설치?변경, 건축물의 용도 등에 관한 기본방향을 미리 설정함으로써 당해 지역의 계획적 개발을 유도해 나가고자 하는 방안을 말한다.

제2장 기초조사

제1절 목적

2-1-1. 기초조사는 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 현황과 문제점을 파악하고 이를 기초로 성장관리지역을 설정하고 합리적인 관리방안을 마련하기 위한 자료의 수집 및 분석을 목적으로 한다.

제2절 기초조사 방법

2-2-1 기초조사는 도시?군기본계획 및 도시?군관리계획 수립시 구축된 자료를 활용할 수 있으며, 당해 지역의 현황과 문제점 등을 파악하기 위해 필요한 부분에 한하여 추가적으로 실시한다.

2-2-2. 기초조사 결과는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 현황과 문제점, 향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 정리한다.

2-2-3. 개발가능지 분석

(1) 시?군의 표고, 경사 등 자연환경적 요소와 법적 제한구역 등 인문환경적 요소를 종합하여 개발가능지를 분석한다. 단, 도시?군기본계획 및 도시?군관리계획수립시 수행된 분석자료나 토지적성평가 분석자료가 활용가능한 경우 이를 활용한다.

(2) 개발가능지 분석에 있어 구체적인 사항은 「도시?군기본계획수립지침」을 준용한다.

2-2-4. 개발행위허가 현황 분석

(1) 최근 5년 동안 개발행위허가(산지전용, 농지전용허가 포함)의 입지를 분석하여 제시한다.

(2) 다음의 사항에 대하여 개발행위허가를 분석함으로써 해당 시군의 개발행위허가의 패턴을 이해할 수 있도록 한다.

① 개발행위허가 건수의 연도별 추이

② 용도지역별 개발행위허가 건수

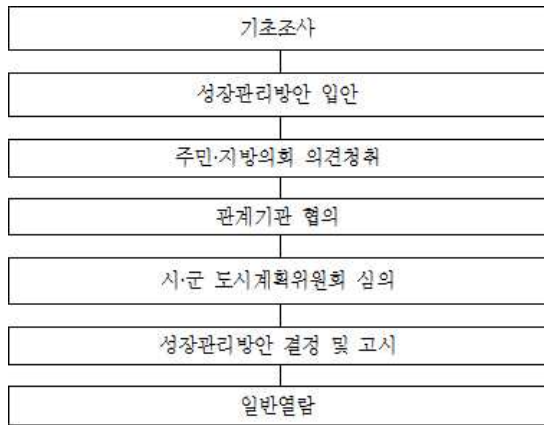
③ 건축물의 용도별 개발행위허가 건수 및 분포도면(주택, 근린생활시설, 공장 및 창고, 동물 및 식물 관련시설, 기타 등)

(3) 이상을 기초로 하여 개발압력이 높은 지역과 향후 개발행위의 진행방향을 예측한다.

제3장 성장관리방안 수립절차

제1절 성장관리방안의 결정절차

3-1-1. 성장관리방안의 수립 및 결정절차는 다음과 같다.



3-1-2. 수립권자는 특별시장?광역시장?특별자치시장?특별자치도지사?시장?군수(이하 ‘수립권자’ 라 한다)로 한다.

제2절 주민 등의 의견청취

3-2-1. 수립권자가 성장관리방안을 입안하고자 할 때에는 주민의 의견을 청취하고 그 의견이 타당하다고 인정할 때에는 이를 성장관리방안에 반영하여야 한다.

3-2-2. 성장관리방안의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 할 때에는 입안하고자 하는 성장관리방안의 내용을 전국 또는 당해 시·군·구를 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문과 홈페이지에 공고하고 14일 이상 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

3-2-3. 신문게재와 동시에 시·군·구청 및 읍·면·동사무소 게시판에 공고내용을 게시하고, 입안도면을 시·군·구청에 게시하여 주민이 열람할 수 있도록 한다.

3-2-4. 성장관리방안에 대한 의견이 있는 자는 열람기간 내에 수립권자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 수립권자는 제출된 의견을 성장관리방안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 30일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

3-2-5. 주민의견 청취결과 기반시설계획의 변경(3-3-2호의 경미한 변경 제외)사항이 있을 경우에는 다시 공고·열람하여야 한다.

3-2-6. 수립권자는 지방의회의 의견을 들으려면 의견제시 기간을 밝혀 성장관리방안을 송부하여야 하며, 관계 행정기관의 장과도 협의하여야 한다.

제3절 결정 및 고시 등

3-3-1. 수립권자는 성장관리방안을 결정하려면 법 제113조제1항 또는 제2항에 의한 해당 지역에 설치된 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

3-3-2. 결정된 성장관리방안을 변경할 때에도 위의 절차와 같다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 해당 지방의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.

(1) 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체 면적의 10퍼센트 미만을 변경하고, 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우

(2) 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.

(3) 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우

(4) 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우

(5) 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우

3-3-3. 수립권자가 성장관리방안을 수립하거나 변경한 때에는 지체 없이 성장관리방안의 내용을 고시하고 일반에게 열람시켜야 한다. 성장관리방안의 고시는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공보에 다음 각 호의 사항을 게재하는 방법에 의하며, 관계 서류의 열람기간은 14일 이상으로 하여야 한다.

(1) 성장관리방안의 목적

(2) 위치 및 경계

(3) 면적 및 규모

(4) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제4장 성장관리지역의 설정

제1절 일반원칙

4-1-1. 성장관리지역은 개발행위 및 인구증가 추세, 주변지역의 개발여건 변화 및 지가변동률 등 객관적인 기초자료를 활용하되 당해 지역의 여건과 정책적 고려사항을 종합하여 설정한다.

4-1-2. 당해 지역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 성장관리지역으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.

제2절 설정기준

4-2-1. 성장관리지역은 법 제58조제3항제2호 지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역) 중 다음과 같은 지역에 설정한다.

(1) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역

(2) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역

(3) 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역

(4) 그 밖에 (1)부터 (3)까지에 준하는 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역

4-2-2. 성장관리지역의 범위 설정은 다음 사항을 고려할 수 있다.

(1) 해당 지역의 최근 6개월 또는 1년간 개발행위허가 건수가 직전 동기대비 20% 이상 증가한 지역

(2) 해당 지역의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률이 해당 시?군?구의 최근 1년간 인구증가율 및 지가변동률 보다 20% 이상 높은 지역

4-2-3. 성장관리지역 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정한다. 단, 계획관리지역이 포함되는 경우 3만㎡이상의 규모로 한다.

4-2-4. 성장관리지역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다.

(1) 성장관리방안의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.

(2) 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시 한다. 이 경우 지적도는 축척 3천분의

1 부터 6천분의 1로 작성한다.

제5장 성장관리방안 수립기준

제1절 성장관리방안 수립의 일반원칙

5-1-1. 성장관리방안에는 다음 각호의 사항 중 제1호와 제2호를 포함한 둘 이상으로 하고, 성장관리방안의 목적달성을 위해 계획내용의 상세정도에 차등을 둘 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호 외에는 수립권자가 성장관리방안 수립목적 달성에 반드시 필요하다고 인정하는 경우에 한정하여 포함하는 것을 원칙으로 한다.

- (1) 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
 - (2) 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
 - (3) 건축물의 배치·형태·색채·높이
 - (4) 환경관리계획 및 경관계획
 - (5) 그 밖에 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위해 필요한 사항으로써 도시·군계획조례가 정하는 사항
- 5-1-2. 성장관리방안은 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획의 내용에 부합하도록 수립한다.
- 5-1-3. 지역현황 및 개발여건, 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한 환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립한다.
- 5-1-4. 주민의견을 충분히 수렴하기 위해서 토지소유자 등 이해당사자를 포함한 지역민을 대상으로 설문조사·주민설명회 등을 실시할 수 있고, 수립권자는 주민이 참여하는 합리적인 방안이 수립되도록 한다.
- 5-1-5. 입안권자는 성장관리방안 작성시 도시계획, 건축, 경관, 토목, 조경, 교통 등 필요한 분야의 전문가에게 협력을 받을 수 있다.

5-1-6. 성장관리방안 수립내용에는 기반시설계획 등 꼭 필요한 사항만을 포함하되, 가능한 수립내용을 간소화하여 토지소유자 또는 이해관계인이 당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 영향이 최소화 되도록 한다.

제2절 기반시설계획

5-2-1. 성장관리지역 내 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정을 준용할 수 있다.

5-2-2. 기반시설계획은 다음 사항을 고려하여 수립한다.

- (1) 향후 예상되는 당해 지역의 상주·상근인구 및 이용인구를 참작한다.
 - (2) 성장관리지역에 설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변지역의 성장방향과 성장가능성을 고려한다.
 - (3) 도로, 상·하수도 등의 용량은 건축물의 용도, 인구 증가율, 개발행위 증가율등을 참작하여 설정한다.
- 5-2-3. 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 설치되도록 수립한다.
- 5-2-4. 주거가 밀집되는 지역의 경우에는 학교, 공원, 유치원, 보육시설 등에 대한 시설을 함께 고려한다.

5-2-5. 성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시·군계획시설로 결정할 수 있다. 또한 도시·군관리계획 결정시 성장관리지역의 기반시설계획을 고려하여야 한다.

5-2-6. 도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.

제3절 건축물의 용도

5-3-1. 건축물의 용도는 건축법 시행령 별표 1에 따라 구분하고 당해 지역의 여건, 기존 건축물의 용도 등을 고려하여 적절하게 설정되도록 한다.

5-3-2. 성장관리지역의 설정목적, 용도지역·용도지구의 특성 등을 참작하고 다음 각 호의 사항을 고려하여 적정한 건축물의 용도를 설정한다.

(1) 성장관리지역 설정 목적에 맞지 않는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 당해 지역에 적합한 용도의 건축물이 입지되도록 한다.

(2) 건축물의 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도 등으로 설정할 수 있다.

5-3-3. 주요 간선도로변에 무질서한 건축물의 난립으로 가로의 경관 및 미관이 훼손되지 않도록 하며, 용도의 무원칙한 혼재가 발생하지 않도록 한다.

5-3-4. 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 일반숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획할 수 있다.

5-3-5. 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 지역여건상 상호 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장래 발생될 소음, 환경, 안전 등의 문제점을 예방토록 한다.

제4절 건축물의 건폐율 및 용적률

5-4-1. 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역의 건폐율 및 용적률을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 토지일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 인센티브를 차등 제공하는 등 허용범위를 다르게 제시하여 성장관리방안의 목적달성을 위한 방안으로 활용할 수 있다(계획관리지역에 한함).

5-4-2. 성장관리방안 수립시 계획관리지역에서는 법 제77조제1항제2호다목 및 제78조제1항제2호다목의 단서규정에 따라 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율 및 용적률의 125% 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 건폐율과 용적률을 완화할 때에는 해당 지역의 기반시설의 공급계획을 고려한다.

제5절 건축물의 배치·형태·색채·높이 등

5-5-1. 건축물의 배치·형태·색채·높이 등에 대한 사항은 다음 각 호에 해당되는 경우에 한하여 포함하는 것을 원칙으로 한다.

- (1) 차량의 통행이 많은 주요간선도로 주변지역 또는 당해 지역이 관광지 주변 등에 위치하여 인구가동이 많아 경관관리의 필요성이 높은 지역
- (2) 당해 지역의 여건 등으로 동 내용을 포함하는 것이 필요하다고 수립권자가 인정하는 경우

5-5-2. 건축물의 옥상부분은 주변지역의 환경 및 경관 등을 고려하여 지붕양식 및 색채 등을 권장할 수 있다.

5-5-3. 건축물의 배치?형태?색채?높이는 주변경관 및 자연환경과의 조화, 조망권, 건축물의 미관 등을 위하여 고려되어야 할 기본요소로서 권장사항으로 계획할 수 있다.

제6절 환경관리계획

5-6-2.환경관리계획은 자연환경 보전을 위하여 다음 사항을 고려하여 수립한다.

(1) 구릉지 등에서는 절토를 최소화하고 절토면이 드러나지 않도록하여 전체적으로 양호한 경관을 유지

(2) 습지나 야생동식물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질 수 있는 지역이므로 이를 보존하는 방안을 검토

5-6-3. 환경오염방지를 위하여 다음의 사항을 고려하여 계획을 수립한다

(1) 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지안에서 일어나지 않도록 검토

(2) 차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 가급적 자연지형이나 수목을 이용하도록 유도

제7절 경관계획

5-7-1.경관계획은 수립권자가 판단하여 경관관리의 유지가 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 한다.

5-7-2. 경관계획의 기본원칙은 다음과 같다.

(1) 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전을 원칙

(2) 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토

(3) 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 유도

(4) 하천·도로·해변·녹지 등의 경관축을 보호하여 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 유도

(5) 건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 유도

(6) 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진

부칙 <제569호, 2015.8.13>

제1조(시행일) 이 훈령은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(제검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 훈령에 대하여 2016년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

(부록3) 계룡시 도시계획조례

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 조례는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은법 시행령 및 시행규칙에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.<개정 2015.7.30.>

제2조 (국토이용 및 관리의 기본방향) 계룡시(이하 “시”라 한다) 국토이용 및 관리는 법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루는 것을 기본방향으로 한다.

제2장 도시기본계획

제3조 (도시기본계획의 위상) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제22조의2의 규정에 따라 충청남도지사의 승인을 얻은 도시기본계획은 관할 구역안에서 계룡시장(이하 "시장"이라 한다)이 수립하는 도시개발 및 도시관리 등에 관한 각종계획의 기본이 된다.<개정 2010.1.29>,<개정 2015.7.30.>

제4조 (추진기구 등) ① 법 제18조에 따라 도시기본계획을 수립하고자 할 경우에는 별도의 추진기구를 한시적으로 운영할 수 있다.

②시장은 도시기본계획의 합리적 수립과 자문을 위하여 필요한 경우 전문가로 구성된 자문단을 운영할 수 있다.

③제2항에 따른 계룡시도시계획위원회(이하 “도시계획위원회”라 한다)의 자문으로 도시기본계획승인요청을 위한 도시계획위원회의 자문을 갈음할 수 없다.

제5조 (도시기본계획 공청회 등) ①시장은 도시기본계획과 관련된 각종 위원회, 시민단체 또는 간담회개최 등을 통하여 관계 전문가의 의견을 청취할 수 있다.

②시장은 공청회를 개최하고자 하는 때에는 공청회개최예정일 14일전까지 그 주요내용을 시보 또는 시 홈페이지 등을 통하여 주민에게 알려야 한다.

③도시기본계획안에 대한 공청회는 개최 이전에 필요한 경우 계획부문별 또는 기능별 간담회를 개최할 수 있다.

④시장은 공청회를 개최한 때에는 14일 이상 도시기본계획의 내용에 대하여 주민의견을 청취하여야 하며, 주민의견에 대한 타당성 및 반영여부를 주민에게 알려야 한다. 이경우 제4조의 규정에 의한 자문단의 자문을 받을 수 있다.

제3장 도시관리계획

제1절 도시관리계획의 수립절차

제6조 (도시관리계획 입안의 제안서 처리) ①시장은 법 제26조에 따라 주민이 제안하는 도시관리계획안에 대하여 각 호의 내용이 포함된 첨부자료의 제출을 요구할 수 있다.

1. 제안의 구체적인 목적

2. <삭제 2015.7.30.>

②시장은 주민이 도시관리계획 입안을 제안한 도시관리 계획안에 대하여는 도시계획위원회의 자문을 받아 입안여부를 결정하여야 하며, 자문결과 보완사항에 대하여는 제안자의 의견을 들어 입안하여야 한다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 "령"이라 한다)제25

조제3항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 경미한 변경사항 등에 대하여는 도시계획위원회 자문을 생략할 수 있다.< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>

제7조 (주민의견 청취) ①시장은 주민의견을 청취하기 위하여 영 제22조제2항의 규정에 의한 공고열람에 추가하여 열람기간동안 시 홈페이지를 통하여 도시관리계획 입안사항을 공고하여야 한다.

②시장은 도시계획시설계획 입안을 위하여 주민의견을 청취할 때에는 단일시설 변경결정에 한하여 영 제22조제2항의 규정에 의한 공고·열람에 추가하여 도시계획시설계획 입안에 포함되는 토지의 소유자 등 이해 관계인에게 그 사실을 통지하여야 한다. 다만 이해관계인이 시에 거주하지 아니하거나 주소지가 불명인 때에는 주민의견 청취를 위한 공고 또는 열람기간동안 시 홈페이지 게재로 이에 갈음 할 수 있다.

제8조 (재공고, 열람사항) ①시장은 영 제22조제5항에 의하여 제출된 의견을 도시관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 영 제22조제1항에 해당하지 아니한 때에는 그 내용을 다시 공고, 열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다.<개정 2015.7.30>

②제7조의 규정은 제1항의 규정에 의한 재공고, 열람에 관하여 이를 준용한다.

제9조 (지구단위계획 중 경미한 변경사항) <삭제 2015.7.30>

제2절 도시계획시설

제10조(도시계획시설의 관리) 법 제43조제3항에 따라 시장이 관리하는 도시계획시설의 관리에 관하여는 「계통시 공유재산 관리 조례」 및 「계통시 행정 기구 및 정원 운영에 관한 조례」에 따라 그 업무를 담당하는 부서에서 관리한다. 다만, 관리에 관하여 따로 조례가 제정되어 있는 도시계획시설의 경우 에는 그 조례에 따른다. <전문개정 2014.4.30>

제11조 (공동구의 관리비용 등) <삭제 2015.7.30>

제12조 (도시계획시설채권의 상환기간 및 이율) 도시계획시설채권의 상환기간 및 이율에 관한 구체적인 사항은 법 제47조제3항의 규정에 의한 범위 안에서 「지방자치법」 제124조의 규정에 의한 지방채발행계획을 수립할 때에 시장이 이를 따로 정한다. <개정 2010.1.29>

제13조 (매수청구가 있는 토지 안에서 설치 가능한 건축물 등) ①영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 건축물의 허가기준은 다음 각 호와 같다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 3층 이하일 것 <개정 2015.7.30>
3. <삭제 2015.7.30>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목의 단독주택으로서 연면적의 합계가 330제곱미터 이하인 것 <개정 2010.1.29>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설로서 연면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니한 것에 한한다) <개정 2010.1.29>
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(같은호 거목·더목 및 러목은 제외한다)로서 연면적의 합계가 1천제곱미터 이하인 것(분양을 목적으로 하지 아니한 것에 한한다) [본호신설 2010.1.29],<개정 2015.7.30>

② 영 제41조제5항의 규정에 의하여 매수청구가 있는 토지에 설치할 수 있는 공작물은 높이가

10미터 이하이고 지상에 설치하는 것에 한한다.

제3절 지구단위계획

제14조 (지구단위계획구역의 지정대상) 시장은 영 제43조제4항제8호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.< 2007-01-04>,<제목개정 2015.7.30>,<개정 2015.7.30>

1. 지구단위계획 수립 등을 통한 도로의 확보 등 기반시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역 <개정 2010.1.29>
2. 건축물의 용도제한 및 유치가 필요한 지역
3. 문화기능 및 벤처산업 등의 유치로 지역활성화를 도모할 필요가 있는 지역
4. 독특한 자연생태적 특성에 따른 친환경적인 개발유도가 필요한 지역
5. 공공시설의 정비 및 시가지 환경정비가 필요한 지역
6. 준공업지역안의 주거·공장등이 혼재한 지역으로서 계획적인 환경정비가 필요한 지역

제15조 (지구단위계획의 운용 및 적용원칙) ①시장은 환경과 조화를 이루는 지구단위계획을 수립하고 지구단위계획을 효율적으로 운용하고 실현성을 높이기 위하여 지구 단위계획의 수립 및 운영에 관한 사항을 시행규칙으로 정할 수 있다.

②법 제54조 규정에 따라 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하여야 하며 이 경우 법·영이 정하는 바에 따라 지구단위계획을 우선적으로 적용한다. [본항신설 2010.1.29]

제4장 개발행위의 허가 등

제16조 (허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) <삭제 2015.7.30>

제17조 (개발행위허가의 규모) 삭 제 < 2006-04-20>

제17조의2 (개발행위 조건부 허가) <삭제 2015.7.30>

제18조 (개발행위허가의 기준) ①시장은 영 별표 1의2 제1호의 규정에 의하여 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 핵타아르당 입목축적도가 「산지관리법 시행령」 제20조제4항 별표 4의 규정에 의한 허가기준에 적합한 토지. 다만, 판매를 목적으로 제배하는 포지(圃地)는 제외한다.< 2008-10-20>,<개정 2014.4.30>
2. 경사도가 30퍼센트 미만인 토지(경사도 산정방식은 시행규칙으로 정할 수 있다) 다만, 경사도가 30퍼센트 이상인 토지가 다음 각 목의 어느 하나에 해당되는 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐 허가 할 수 있다.<개정 2007-01-04, 2010.1.29>

가. 법 제2조제13호의 공공시설 및 공공청사 등 공익시설의 설치를 위한 토지

나. 주거지역·상업지역·공업지역 내 토지

다. 삭 제 < 2012. 5. 7.>

3. <삭제 2015.7.30>

4. 기준지반고 미만의 토지. 다만, 기준지반고 이상인 지역에서 시행규칙으로 정한 경우에는 허가할 수 있으며, 기준지반고는 시행규칙으로 정한다.< 2008-10-20>

5. 당해 행위에 도로·급수시설 또는 배수시설의 설치를 포함하는 경우에는 각각 「수도법」 제18

조, 「하수도법」 제12조 및 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」이 정하는 기준과 시행규칙이 정하는 요건에 적합할 것.< 2008-10-20>

②제1항의 규정은 제21조 및 제23조의 규정에 의하여 개발행위를 허가하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제19조 (도로 등이 미 설치된 지역에서의 건축물의 건축) 시장은 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여도 무질서한 개발을 조래하지 아니하는 범위 안에서 건축물의 건축 및 건축을 목적으로 하는 토지의형질변경을 허가할 수 있다.<개정 2014.4.30>

1. 신청지역에 신청인이 인접의 기존시설과 연계되는 도로(「건축법」상 건축이 가능한 도로를 포함한다). 상수도 및 하수도를 설치할 것을 조건으로 하는 경우(상수도에 갈음하여 「먹는 물 관리법」에 의한 먹는물 수질기준에 적합한 지하수개발. 이용시설을 설치하도록 하거나, 하수도에 갈음하여 「오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률」에 의한 오수정화시설을 설치하는 경우를 포함한다)
2. 창고 등 상수도·하수도의 설치를 필요로 하지 아니하는 건축물을 건축하고자 하는 경우로서 도로가 설치되어 있거나 도로(「건축법」상 건축이 가능한 도로를 포함한다)의 설치를 조건으로 하는 경우
3. 생산농지지역·자연농지지역 안에서 농업·임업에 종사하는 자가 당해 지역에서 거주하는 기존의 주거용 건축물(신축을 제외하며, 건축물 관리대장에 등재되어 있는 적법한 건축물에 한한다)의 건축면적(부대시설 면적을 포함한다) 범위내에서 개축 또는 재축< 2006-04-20>

제20조 (토지의 형질변경시 안전조치) 시장은 허가자에게 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 토지의형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각호의 안전조치를 취하게 하여야 한다.<개정 2014.4.30>

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없는 한 비탈면 및 절벽면의 반대방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐불임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압등에 의하여 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다.
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조의 규정을 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 아니하도록 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 의한다.
6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 메쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택되 배수 및 토압 분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.
7. 절·성토 사면의 높이가 10미터 이상이거나 연약지반인 경우에는 사면안정성 검토서를 제출받아 안정성 여부를 검토할 수 있다.< 2007-01-04>

제21조 (지하자원 개발을 위한 토석의 채취) 시장은 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취가 다음 각호의 기준에 적합한 경우에는 이를 위한 개발행위를 허가할 수 있다.

1. 소음·진동·분진 등에 의한 주변피해가 없을 것
2. 운반트럭의 진출입 도로의 개설이 수반되는 경우는 이를 위한 토지의 형질변경허가를 취득할 수 있는 지역일 것
3. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
4. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 토석채취로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

제22조 (토지의분할 제한면적) 시장은 영 별표 1의 2 제2호에 따라 녹지지역안에서 관계법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우 분할제한 면적은 200제곱미터 이상으로 한다.<개정 2014.4.30>,<개정 2015.7.30>

제23조 (물건을 쌓아놓는 행위의 허가기준) 영 별표 1의2 제2호의 규정에 의하여 물건을 쌓아놓는 행위에 대한 허가기준은 다음 각호와 같다.<개정 2014.4.30>

1. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 소음·악취 등의 피해가 발생하지 아니할 것
2. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 시각통로 차폐·미관의 훼손 등이 발생하지 아니할 것
3. 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 대기·수질·토질 등의 오염이 발생하지 아니할 것
4. 보호수의 보전에 필요한 지역이 아닐 것
5. 공원·개발제한구역 등에 인접한 지역으로서 물건을 쌓아놓는 행위로 인하여 주변의 경관·환경이 크게 손상될 우려가 있는 지역이 아닐 것

제24조 (개발행위허가의 취소) <삭제 2015.7.30>

제25조 (개발행위에대한 도시계획위원회의 심의) ① 법 제59조제2항제3호에 따라 주거지역·상업지역·공업지역안에서 시행하는 개발행위 중 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2012. 5. 7>

1. 토지의 형질변경
가. 주거지역·상업지역 : 면적 1만제곱미터 이상
나. 공업지역 : 면적 3만제곱미터 이상
2. 토석채취 : 부피 3만세제곱미터 이상
- ② 영 제57조제1항제1의2호에 따라 녹지지역, 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로 그 면적이 영 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. <신설 2012. 5. 7>
 1. 「건축법 시행령」별표1의 제1호 단독주택(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다) <신설 2012. 5. 7>
 2. 「건축법 시행령」별표1의 제2호 공동주택(「주택법」 제16조에 따른사업계획승인을 받아야 하는 주택은 제외한다) <신설 2012. 5. 7>
 3. 「건축법 시행령」별표1의 제3호 제1종 근린생활시설 <신설 2012. 5. 7>
 4. 「건축법 시행령」별표1의 제4호 제2종 근린생활시설(같은 호 차목, 다목 및 파목은 제외한다) <신설 2012. 5. 7>
 5. 건축법 시행령 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·어업을 목적으로 하는 건축물로 한정한다)와 같은 표 제21호의 동물 및 식물 관련시설(다목 및 라목은 제외한다)중에서 660제곱미터 이내의 토지형질변경(자연환경보전지역에 있는 시설은 제외한다) <신설 2014.4.30>
 6. 기존 부지면적의 100분의 5이하의 범위에서 증축하려는 건축물 <신설 2014.4.30>

제26조 (개발행위에 대한 도시계획위원회의 자문) <삭제 2015.7.30.>

제26조의2(개발행위복합민원 일괄협의회 구성 및 운영) ① 시장은 영 제59조의2제4항에 따라 인·허가 등 의제의 협의를 위하여 계룡시 개발행위복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)를 구성한다.

② 협의회의 위원장은 도시주택과장이 되고, 위원은 관계기관 및 관련부서의 담당공무원이 된다. <개정 2015.1.20.>

③ 법 제56조에 따라 개발행위 허가 및 변경허가 신청 시 협의회를 개최한다. 단, 서면으로 심의하거나 「계룡시민원설사무종합심의회운영규정」에 따라 심의 할 경우 협의회를 개최한 것으로 본다.

④ 법 제61조의2에 따라 협의회 참석대상 공무원이 다른 행정기관에 속하거나 지리적 여건 등으로 협의회 개최가 어렵다고 인정되는 경우에는 서면으로 의견을 제출할 수 있다. <본조신설 2014.4.30>

제27조 (이행보증금예치무가 면제되는 공공단체) 법 제60조제1항제3호에서 “당해 지방자치단체의 조례가 정하는 공공단체”라 함은 지방공기업법에 의하여 충청남도 및 시에서 설립한 지방공사·지방공단·기업 및 투자기관을 말한다.

제28조(이행보증금의 예치금액) ① 영 제59조제2항에 따른 이행 보증금의 예치금액은 기반시설의 설치 및 필요한 용지의 확보, 위해의 방지, 환경오염의 방지, 경관 및 조정 등에 필요한 비용으로서 다음과 같이 산정한다.< 2006-04-20>,<개정 2015.7.30.>

1. 예치금액은 개발행위 등에 필요한 총공사비(공사원가 계산에 의한 제 경비를 포함한 금액)의 20퍼센트 범위안에서 정한다.< 2006-04-20>
2. 제1항의 규정은 산지 안에서의 산지 복구비(「산지관리법」 제38조의 규정에 의한 복구비를 말한다)를 포함하여 정하여야 한다.< 2006-04-20>

②이행 보증금은 현금으로 납입(계룡시 세입·세출외 현금구좌)함을 원칙으로 하되, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등의 규정에 의한 보증서 등으로 갈음할 수 있다.< 2006-04-20>

③제2항의 규정에 의하여 이행보증금을 보증서 등으로 제출할 경우 보증서의 보증기간은 준공예정일 2개월 후 까지로 하되, 공동주택 등과 같이 대규모사업의 경우에는 준공예정일 6개월 후 까지로 하여야 한다.< 2006-04-20>

제5장 지역·지구·구역안에서의 제한

제29조 (용도지역안에서의 건축제한) 영 제71조제1항· 제78조제1항의 규정에 의하여 용도지역 및 자연취락지구안에서의 건축물 의 용도··종류 및 규모 등의 제한은 다음 각호와 같다.< 2007-01-04>

1. 제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 1과 같다.< 2007-01-04>
2. 제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 2와 같다.< 2007-01-04>
3. 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 3과 같다.< 2007-01-04>
4. 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 4와 같다.< 2007-01-04>
5. 제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 5와 같다.< 2007-01-04>
6. 준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 6과 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>

7. 중심상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 7과 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>
8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 8과 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>
9. 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 9와 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>
10. 유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 10과 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>
11. 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 11과 같다.< 2007-01-04>
12. 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 12와 같다.< 2007-01-04>
13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 : 별표 13과 같다.<개정 2007.1.4., 2014.11.10.>
14. 보전녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 14와 같다.< 2007-01-04>
15. 생산녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 15와 같다.< 2007-01-04>
16. 자연녹지지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 16과 같다.< 2007-01-04>
17. 삭 제< 2006-04-20>
18. 삭 제< 2006-04-20>
19. 삭 제< 2006-04-20>
20. 삭 제< 2006-04-20>
21. 자연환경보전지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표21과 같다.< 2007-01-04>
22. 자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 22와 같다.< 2007-01-04>
23. 삭 제< 2006-04-20>

제30조 (제1종자연경관지구안에서의 용도제한) 삭제<2010.1.29>

제31조 (자연경관지구안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 자연경관지구안에서는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2010.1.29>

1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호>의 공동주택중 아파트
2. 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장, 안마시술소, 단란주점
3. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장
4. 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 및 「건축법시행령」별표1 제8호의 운수시설< 2007-01-04>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장< 2007-01-04>
6. 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설< 2007-01-04>
7. 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설< 2007-01-04>
8. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장< 2007-01-04>
9. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
10. 「건축법 시행령」별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소 및 고압가스 충전·저장소로서 저장탱크용량이 10톤을 초과하는 것, 위험물제조소, 위험물저장소 및 유독물 보관·저장시설에 한한다.< 2007-01-04>
11. 「건축법 시행령」별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)< 2007-01-04>
12. 「건축법 시행령」별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에 한한다)< 2007-01-04>
13. 「건축법 시행령」별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30.>

14. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>

제32조 (수변경관지구안에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 의하여 수변경관지구안에서
는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2010.1.29>

1. 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관
2. 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택
3. 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(동호가목에 해당하는 것을 제외하며, 연면적
의 합계가 500제곱미터 미만인 것에 한한다)
4. 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
5. 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장, 관람장
6. 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 및 「건축법시행령」 별표1 제8호의 운수시설<
2007-01-04>
7. 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 골프장과 옥외철타이 있는 골프연습장<
2007-01-04>
8. 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설< 2007-01-04>
9. 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설< 2007-01-04>
10. 건축법시행령 별표1 제17호의 공장< 2007-01-04>
11. 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
12. 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설< 2007-01-04>
13. 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)< 2007-01-04>
14. 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장 및 도계장에
한한다)< 2007-01-04>
15. 건축법시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>
16. 건축법시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>

제33조 (제2종수변경관지구안에서의 용도제한) 삭제<2010.1.29>

제34조 (시가지경관지구에서의 용도제한) 영 제72조제1항의 규정에 위하여 시가지경관지구안 에
서는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장< 2007-01-04>
2. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)<
2007-01-04>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)< 2007-01-04>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에
한한다)< 2007-01-04>
6. 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>
7. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>

제35조 (전통경관지구안에서의 용도제한) 삭제<2010.1.29>

제36조 (조망권경관지구안에서의 용도제한) 삭제<2010.1.29>

제37조 (경관지구안에서의 건폐율) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구안에서 건축하는
건폐율은 40퍼센트 이하로 한다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이

용을 높일 필요가 있는 지역으로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서의
건폐율은 50퍼센트 이하로 할 수 있다.

제38조 (경관지구안에서의 높이 등) 영 제72조제2항에 따라 경관지구안에서 건축하는 건축물의
높이·층수는 다음 각 호의 어느 하나와 같다. 다만, 경관유지에 지장이 없다고 판단하여 도시
계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고하는 구역 안에서는 각 호의 층수 또는 높이의 1.5배까지
건축할 수 있으며, 이 경우 층수를 산정할 때에 소숫점 이하의 수가 0.5이상인 경우에는 이를
1로 본다.<개정 2015.7.30>

1. <삭제 2015.7.30>
2. 자연경관지구 : 5층 또는 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의 용도지역안에서는
3층 또는 12미터 이하로 한다.)<개정 2015.7.30>
3. <삭제 2015.7.30>
4. 수변경관지구 : 5층 또는 20미터 이하(주거지역, 상업지역, 공업지역이외의 용도지역안에서는
3층 또는 12미터 이하로 한다.)<개정 2015.7.30>
5. <삭제 2015.7.30>

제39조 (경관지구안에서의 건축물의 규모) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 경관지구안에서 건
축물의 규모는 1개동의 정면부 길이를 30미터 미만으로 하며, 연면적은 1천500제곱미터를 초
과할 수 없다. 다만, 자연여건 등에 의하여 경관유지에 지장이 없거나 토지이용을 높일 필요가
있는 지역으로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역 안에서는 연면적 3천제곱미
터까지 건축할 수 있다.

제40조 (경관지구안에서의 대지안의 조경) 영 제72조제2항의 규정에 의하여 자연경관지구·수변
경관지구안에서 건축물을 건축하는 경우에는 주거지역안에서는 대지면적의 15퍼센트 이상, 녹
지지역안에서는 대지면적의 30퍼센트 이상에 해당하는 조경면적을 확보하여야 한다. 다만, 건축
법 등 관계법령에 의하여 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 그러하지 아니하다.

제41조 (미관지구안에서의 용도제한) ① 영 제73조제1항의 규정에 의하여 미관지구안에서는 다
음 각호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장
2. 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 요양병원, 정신병원 및 격리병원, 장례식장<개
정 2007-01-04, 2010-09-20>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외철타이 있는 골프연습장<
2007-01-04>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락< 2007-01-04>시설(역사문화미관지구에 한한다)<
2007-01-04>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장< 2007-01-04>
6. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
7. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)<
2007-01-04>
8. 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장을 제외한다)< 2007-01-04>
9. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에
한한다.)< 2007-01-04>
10. 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>

11. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 교도소, 감화원 기타 범죄자의 갇
생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설< 2007-01-04>
12. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>
- ②영 제73조제1항 단서의 규정에 의하여 제1항의 규정에도 불구하고 제1항의 제1호 내지 제3호,
제5호, 내지 제6호에 해당하는 건축물로서 미관도로(주간선도로 등에 연하여 미관지구로 지정
된 도로를 말한다) 변의 건축선으로부터 3미터 이상을 후퇴하여 너비 2미터 이상의 차폐조경
등 미관보호시설을 설치하는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관지구 지정 목적에 반하지
 아니한다고 인정한 경우에는 건축을 허가할 수 있다.< 2007-01-04>
- ③미관지구가 공업지역에 지정된 경우 제1항 및 제2항의 규정에도 불구하고 공장·창고시설·자
동차 관련시설 등은 미관지구의 지정목적에 어긋나지 아니하는 범위 안에서 도시계획위원회의
자문을 거쳐 허가할 수 있다.

제42조 (미관지구안에서의 대지안의 공지) ① 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서
의 건축물의 건축은 「건축법 시행령」 제31조의 규정에 의하여 시장이 지정한 건축선 안쪽으
로 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 미관도로 건축후퇴선 부분에는 개방감 확보, 출입의 용이 및 미관이 향상
될 수 있도록 「건축법 시행령」 제118조의 규정에 의한 공작물·담장·계단·주차장·화단
그 밖의 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각호의 어느 하나에 해
당하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 시장이 차량출입금지를 위한 볼라드·돌의자를 설치하는 경우
2. 조경식수
3. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 수립한 공간이용계획에 의한 경우

제43조 (미관지구안에서의 건축물의 높이) ① 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안에서
의 건축물의 높이는 다음 각호 에서 정하는 기준에 따라 건축하여야 한다.

1. 중심지미관지구 : 3층 이상< 2007-05-23>
2. 역사문화미관지구 : 3층 이하(20미터이상 도로에 연접한 경우는 5층 이하)
3. 삭 제< 2006-04-20>

②시장이 미관지구의 가로경관을 조성하기 위하여 건축물의 최고높이와 최저높이를 따로 정하여
지정·공고한 구역 안에서는 제1항의 규정에도 불구하고 시장이 정한 높이 기준에 의한다.

③시장은 미관지구안의 대지가 미관도로변보다 현저하게 높거나 낮아서 제1항의 규정을 적용하기
가 어렵다고 인정되는 때에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주위 미관이나 경관에 지장이 없
다고 인정하는 범위 안에서 건축물의 높이를 조정할 수 있다.

④다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 도시계획위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없
다고 인정되는 때에는 제1항의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

- 1.<삭제 2015.7.30.>
- 2.<삭제 2015.7.30.>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택, 제3호의 제1종 근린생활시설 중 바목 내지 아목
에 해당하는 건축물, 제5호의 문화 및 집회시설(공연장·집회장·관람장 및 기념관에 한한다),
제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 기타 이와 유사한 건축물 및 「건축법」 제5조의
2의 규정을 적용하는 대지< 2007-01-04>

제44조 (미관지구안에서의 건축면적) <삭제 2015.7.30.>

제45조 (미관지구안에서의 건축물의 형태 제한 등) 영 제73조제2항의 규정에 의하여 시장은 미
관지구안에서 미관유지에 필요하다고 인정하는 경우 시행규칙이 정하는 바에 따라 건축물·담
장·대문의 양식·구조·형태·색채 및 건축재료 등을 제한할 수 있다.

제46조 (미관지구안에서의 부속건축물의 제한) ① 영 제73조제2항의 규정에 의하여 미관지구안
에서는 세탁물건조대·장독대·철조망 등 도시미관을 현저히 저해할 우려가 있는 시설물을 도
로에서 보이게 설치할 수 없다.

②미관지구안에서는 굴뚝·환기설비 그 밖에 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치할 수 없다.

제47조 (학교시설보호지구안에서의 건축제한) 영 제77조제1항의 규정에 의하여 학교시설보호지
구안에서는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점
2. 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설과 「건축법시행령」 별표1 제8호의 운수시설<
2007-01-04>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원·정신병원·요양소 및 장례식장<
2007-01-04>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설< 2007-01-04>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설< 2007-01-04>
6. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장< 2007-01-04>
7. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
8. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)<
2007-01-04>
9. 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(자동차세차장 및 주차장을 제외한다)<
2007-01-04>
10. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에
한한다)< 2007-01-04>
11. 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30.>
12. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 1에 해당하는 건축물<
2007-01-04>

가. 교도소

나. 감화원 기타 범죄자의 갇생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설

13. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>

제48조 (공용시설보호지구안에서의 건축제한) 영 제77조제1항의 규정에 의하여 공용시설보호지
구안에서는 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다.

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(공관을 제외한다)
2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택
3. 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(회의장·공회장 및 동호 라목·마목에 해
당하는 것을 제외한다)과 「건축법시행령」 별표1 제6호의 종교시설< 2007-01-04>
4. 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 중 격리병원< 2007-01-04>
5. 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(연구소 및 도서관을 제외한다), 「건축법시
행령」 별표1 제11호의 노유자 시설< 2007-01-04>
6. 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설< 2007-01-04>

7. 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설< 2007-01-04>
 8. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소를 제외한다)< 2007-01-04>
 9. 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장·주유소에 설치한 자동세차장을 제외한다)< 2007-01-04>
 10. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(축사·가축시설·도축장·도계장에 한한다)< 2007-01-04>
 11. 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30.>
 12. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 1에 해당하는 건축물< 2007-01-04>
- 가. 교도소
- 나. 감화원 기타 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설
13. 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지관련시설< 2007-01-04>

제49조 (공항시설보호지구안에서의 건축제한) <삭제 2015.7.30.>

제50조 (개발진흥지구안에서의 건축제한) 영 제79조의 규정에 의하여 개발진흥지구안에서는 지구단위계획 또는 관계법률에 의한 개발계획에 위반하여 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 지구단위계획 또는 개발계획이 수립되기 전에는 개발진흥지구의 계획적 개발에 위배되지 아니하는 범위에서 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

1. 법 제81조 및 영 제88조에 해당하는 건축물
2. 시장이 도시계획시설 또는 건축물의 설치가 시급성을 요한다고 판단하여 도시계획위원회의 심의를 거친 건축물(국가 또는 자치단체가 설치하는 경우에 한한다)

제51조 (특정용도제한지구안에서의 건축제한) 영 제80조의 규정에 의하여 특정용도제한지구 안에서는 제한내용에 따라 다음 각호의 건축물을 건축할 수 없다. <개정 2010.1.29>

1. 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설 <개정 2007-01-04, 2010.1.29>
2. 「건축법 시행령」 별표1 제16호의 위락시설 <개정 2007-01-04, 2010.1.29>
3. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 <개정 2007-01-04, 2010.1.29>

제52조 (주거환경보호지구안에서의 건축제한) 삭제<2010.1.29>

제53조 (농·수산업지구안에서의 건축제한) 삭제<2010.1.29>

제54조 (그 밖의 용도지구안에서의 건축제한) ①영 제76조 단서의 규정에 의하여 보존지구안에서는 다음 각호의 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.< 2007-01-04>

1. 역사문화환경보존지구 : 문화재 및 문화자원의 보호와 보존에 위해가 되지 않는 시설로 「문화재보호법」 제34조의 규정을 준용하여 문화재 관리부서와 협의가 된 건축물<개정 2006.4.20., 2010.1.29., 2014.11.10.>
2. 중요시설물보존지구 : 국방상 중요시설물 보존에 위해가 되지 않는 시설로 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제9조의 규정을 준용하여 국방부장관 또는 관할 부대장과 사전협의가 된 시설물 <개정 2006-04-20, 2010.1.29>

② 삭제<2010.1.29>

제55조 (용도지역안에서의 건폐율) 영 제84조제1항의 규정에 의하여 용도지역안에서의 건폐율은

다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 40퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 40퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 60퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 70퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 60퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 60퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 60퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하 <개정 2012. 5. 7>
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하<개정 2014.11.10.>
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하(자연공원법에 의한 자연공원 및 공원보호구역 제외) [신설 2010.1.29]
18. <삭제 2015.7.30.>

제56조 (기타 용도지구·구역 등의 건폐율) 영 제84조제3항의 규정에 의하여 기타 용도지구·구역등에서의 건폐율은 다음 각호와 같다.

1. 취락지구 : 50퍼센트 이하
2. 삭제< 2006-04-20>
3. <삭제 2015.7.30.>
4. 「자연공원법」에 의한 자연공원: 60퍼센트 이하 <개정 2015.7.30.>
5. 「산업입지 및 개발에 관한법률」 제2조제8호라목의 규정에 의한 농공단지 : 70퍼센트 이하 <개정 2012. 5. 7.>
6. 공업지역안에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 의한 국가산업단지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지 : 80퍼센트 이하<개정 2014.11.10.>
7. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제51조의 규정에 따른 시장정비사업구역<개정 2015.7.30.>

가. 주거지역과 공업지역 : 70퍼센트 이하 <개정 2015.7.30.>

나. 상업 지역 : 90퍼센트 이하 <개정 2015.7.30.>

제57조 (건폐율의 강화) 시장은 영 제84조제4항의 규정에 의하여 도시지역에서 토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 낮추어야 할 필요가 있는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 당해 구역에 적용할 건폐율의 최대한도의 40퍼센트까지 건폐율을 낮출 수 있다.

제58조 (그 밖의 용도지역 등에서 건축물의 건폐율 완화) < 2007-01-04>,<재목개정 2015.7.30>

① 영 제84조제5항에 따라 준주거지역·일반상업지역·근린상업지역의 방화지구안에서의 건축물로서 주요 구조부와 외벽이 내화구조인 건축물의 경우에는 그 건폐율을 80퍼센트 이하로 할

수 있다.<개정 2015.7.30.>

- ② 영 제84조제5항제2호에 따라 녹지지역 및 자연환경보전지역의 건축물로서 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치한 건축물: 이 조제 제55조 각 호에 따른 해당 용도지역별 건폐율의 150퍼센트 이하로 할 수 있다.<신설 2015.7.30.>
- ③ 영 제84조제5항제5호에 따라 녹지지역 또는 자연환경보전지역의 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트 이하로 할 수 있다.<신설 2015.7.30.>
1. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰
 2. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재 또는 같은 조 제3항에 따른 등록문화재
 3. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥
- ④ 영 제84조제8항에 따라 자연녹지지역에 설치되는 도시계획시설 중 유원지의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하고, 공원의 건폐율은 20퍼센트 이하로 한다.<신설 2015.7.30.>
- ⑤ 영 제84조의2제2항에 따라 생산녹지지역, 자연녹지지역에 있는 기존 공장(해당 용도지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것에 한정한다)이 부지를 확장하여 추가로 편입되는 부지(해당 용도지역으로 지정된 이후에 확장하여 추가로 편입된 부지를 포함하며, 이하 “추가편입부지”라 한다)에 건축물을 증축(2016년 12월 31까지 증축 허가를 신청한 경우로 한정한다)하는 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 건폐율은 40퍼센트 이하로 할 수 있다. 이 경우 추가편입부지에서 증축하려는 건축물에 대한 건폐율 기준은 추가편입부지에 대해서만 적용한다.<신설 2015.7.30.>
1. 추가편입부지의 규모가 3천제곱미터 이하로서 준공 당시의 부지면적의 50퍼센트 이내일 것
 2. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하고 주변 지역의 환경오염 우려가 없다고 인정할 것

제59조 (농지법에 의하여 허용되는 건축물의 건폐율 완화) ① 영 제84조제5항제3호에 따라 자연녹지지역의 창고시설, 또는 연구소(자연녹지지역으로 지정될 당시 이미 준공된 것으로서 기존 부지에서 증축하는 경우만 해당한다) : 40퍼센트의 범위에서 최초 건축허가 시 그 건축물에 허용된 건폐율 <개정 2015.7.30.>

- ② 시장은 영 제84조제6항에 따라 자연환경 보전지역 안에서 「농지법」 제32조제1항에 따라 허용되는 건축물의 건폐율은 50퍼센트 이하로 한다.
- ③ 영 제84조제7항에 따라 생산녹지지역에 건축할 수 있는 다음 각 호의 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하로 한다.<개정 2015.7.30.>
1. 「농지법」 제32조제1항제1호에 따른 농수산물의 가공·처리시설(계룡시에서 생산된 농수산물의 가공·처리시설에 한정한다) 및 농수산업 관련 시험·연구시설
 2. 「농지법 시행령」 제29조제5항제1호에 따른 농산물 건조·보관시설

제60조 (용도지역안에서의 용적률) ① 영 제85조제1항의 규정에 의하여 각 용도지역안에서의 용적률은 다음 각호와 같다.

1. 제1종전용주거지역 : 80퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 200퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 250퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 300퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 700퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 500퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 400퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 400퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 300퍼센트 이하<개정 2014.11.10.>
12. 일반공업지역 : 350퍼센트 이하<개정 2014.11.10.>
13. 준공업지역 : 400퍼센트 이하<개정 2014.11.10.>
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 80퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 80퍼센트 이하
17. 삭 제< 2006-04-20>
18. 삭 제< 2006-04-20>
19. 삭 제< 2006-04-20>
20. 삭 제< 2006-04-20>
21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이하
22. <삭제 2015.7.30.>

②제1항의 규정에도 불구하고 녹지지역·자연환경 보전지역 안에서의 건축물인 도시계획시설은 영 제85조제1항 각호의 범위안에서 도시계획위원회 심의를 거쳐 따로 정할 수 있다.< 2006-04-20>

③ 「지방소도읍 육성지원법」 제21조제1항 및 동법시행령 제11조제3항의 규정에 의하여 지방소도읍지역안에 설치하는 시설물(공동주택을 제외한다)은 제1항 각호의 규정에 의한 용적률의 110퍼센트 미만으로 한다.

④ 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제51조에 따른 시장정비사업구역 내 주거지역 500퍼센트 이하 공업지역 400퍼센트 이하로 할 수 있다.< 2006-04-20>.<개정 2015.7.30.>

⑤ 영제85조제3항의 규정에 의하여 제1항의 규정에도 불구하고 제1항제1호 내지 제6호의 지역에서 제1항의 용적률의 10퍼센트 이하의 범위내에서 임대주택(「임대주택법」 제16조제1항에 따라 임대차기간이 10년 이상인 경우에 한한다)추가 건설을 허용할 수 있다.< 2006-04-20>.<개정 2015.7.30.>

⑥제5항의 규정은 영제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.< 2006-04-20>

⑦ 영 제85조제5항에 따라 제1항의 규정에도 불구하고 방재지구의 건축물로서 법 제37조제4항에 따른 해당 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 120퍼센트 이하로 할 수 있다.<신설 2015.7.30.>

제61조 (기타용도지구·구역 등의 용적률) 영 제85조제6항에 따라 용도지구·구역등의 용적률은 다음 각 호와 같다.<개정 2015.7.30.>

1. 삭 제< 2006-04-20>
2. 삭제<2010.1.29>
3. 「자연공원법」에 의한 자연공원: 100퍼센트 이하 <개정 2015.7.30.>
4. 삭 제< 2006-04-20>

제62조 (공원 등에 인접한 대지에 대한 용적률의 완화) 제85조제7항에 따라 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 때에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 제60조의 규정에 의한 해당용적률의 110퍼센트 이하로 할 수 있다.< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지의 건축물이 공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지의 건축물인 경우< 2007-01-04>
2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지의 건축물이 1천 제곱미터 이상인 건축물인 경우< 2007-01-04>

제63조 (공지의 설치·조성후 제공할 경우의 용적률완화) ①영 제85조제8항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업·도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역 또는 상업지역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공공시설용지(이하 “공지”라 한다)를 설치·조성하여 제공하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 200퍼센트 이하의 범위에서 다음의 식으로 산출된 용적률 이하로 해당 대지의 용적률을 정할 수 있다.용적률= $[(1+0.3a)/(1-a) \times (\text{제60조제1항 및 제2항 각 호에 따라 정한 해당 용도지역 안에서의 용적률})]$ 이 경우 a는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공 전 대지면적으로 나눈 비율을 말한다.<2008-10-20>,<개정 2015.7.30>

②제1항의 규정은 상업지역이 아닌 용도지역에서 상업지역으로 용도지역이 변경결정 또는 영 제30조제2호의 규정에 의하여 용적률이 낮은 상업지역에서 용적률이 높은 상업지역으로 변경결정한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.< 2004.05.13>

제63조의2 (기존 건축물에 대한 특례) ① 영 제93조제4항에 따라 공장 및 제조업소가 영 제93조제1항 각 호의 사유로 해당 용도지역의 건축제한, 건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우에는 건축물이 아닌 제조시설은 증설할 수 있다.<개정 2015.7.30>

② 영 제93조제5항에 따라 공장 및 제조업소가 종전 용도에서 업종을 변경하는 경우에는 다음 각 호에 해당하지 아니하여야 한다.<신설 2015.7.30>

1. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
2. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표1에 따른 1종사업장부터 3종사업장에 해당하는 것
3. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출 시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
4. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지 해당하는 것

제63조의3 (사회복지시설을 설치·제공할 경우의 용적률 완화) 영 제85조제10항 및 제11항 규정에 따라 그 대지의 일부에 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집과 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설 연면적의 2배 이하의 범위에서 추가 건축할 수 있다. 다만 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다.<신설 2015.7.30>

1. 제60조에 따른 용적률의 120퍼센트
2. 영 제85조제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도

제6장 도시계획위원회

제64조 (설치 및 기능) ① 법 제113조제2항에 따라 도시관리계획에 관련된 사항에 관한 심의 및 자문을 위하여 계룡시도시계획위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

②위원회의 기능은 다음 각 호와 같다.

1. 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 위원회의 심의 또는 자문을 받도록 정한 사항에 대한 심의 또는 자문
2. 중앙 및 지방도시계획위원회에서 위임한 사항에 대한 심의
3. 시장이 입안한 도시계획안에 대한 자문
4. 그 밖에 도시계획과 관련하여 시장이 부의한 사항에 대한 자문

제65조 (구성) ①위원회는 위원장 및 부위원장 각1인을 포함하여 15인 이상 19인 이하의 위원으로 성별 균형을 고려하여 구성한다.< 2006-04-20>,<2014.4.30>

②위원회의 위원장은 위원중에서 시장이 임명 또는 위촉하며, 부위원장은 위원중에서 호선한다.< 2008-10-20>

③위원회의 당연직 위원은 부시장 및 도시주택과장으로 한다. <개정 2012.11.1., 2015.1.20>

④위원회의 위원은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자중에서 시장이 임명 또는 위촉한다. 이 경우 다음 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원의 50퍼센트 이상 이어야 한다.< 2006-04-20>

1. 지방의회의원
2. 공무원(당해 도시계획과 관련있는 행정기관의 공무원을 포함한다)< 2006-04-20>
3. 토지이용·건축·주택·교통·환경·방재·문화·농림·정보통신 등 도시계획관련분야에 관하여 학식과 경험이 있는 자
- ⑤공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되 2회에 한하여 연임(비연임기간 포함 최장 6년)할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다. <개정 2014.4.30>
- ⑥ 위원 위촉일 기준 도시계획관련업종에 종사하는 시의원(배우자, 직계 존비속 포함) 등 이해관계가 있는 인사에 대하여는 위원 위촉을 제한한다.<신설 2014.4.30>
- ⑦ 위원 구성은 심층적이고 전문적인 심의·자문을 위하여 도시계획 관련분야와 연관성이 낮은 비전문가는 위촉대상에서 제외한다.<신설 2014.4.30>

제66조 (위원의 해촉) 시장은 다음 각호의 어느 하나의 사유가 발생하였을 때에는 임기전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원회의 임무를 성실히 수행하지 아니할 때
2. 위원회의 심의업무와 관련하여 취득한 기밀 등 심의사항을 누설할 때
3. 위원회의 심의업무와 관련하여 민원을 야기할 때
4. 의원 스스로가 해촉을 원할 때
5. 위원의 인사발령 등으로 인하여 직무를 계속할 수 없을 때
6. 기타 품위 등을 손상하여 위원으로서 부적당하다고 인정될 때
7. 제68조제4항의 규정에 의하여 회피를 신청하지 아니하여 공정성 논란 등을 가져온 경우< 2007-01-04>

제67조 (위원장 등의 직무) ①위원장은 위원회의 업무를 총괄하며, 위원회의 회의를 소집하고 의장이 된다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우 그 직무를 대행한다.

③위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제68조 (회의운영) ①위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 이를 소집한다.

②위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③회의에 참석하지 아니하였거나 회의 중에 퇴장 또는 이탈한 위원은 위원회에서 의결된 사항에 대하여 이의를 제기할 수 없다.< 2007-01-04>

④위원은 법 제113조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 심의·자문에서 제척된다. 다만, 위원은 스스로 그 안건의 심의·의결에서 회피할 수 있으며, 이 경우 회의 개최 1일전까지 간사에게 통보하여야 한다.< 2007-01-04>,<개정 2015.7.30>

⑤위원장이 심의사항이 경미하다고 인정하거나 부득이한 경우에는 제2항의 규정에도 불구하고 서면으로 심의할 수 있다.

제69조 (분과위원회) ①영 제113조 각호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 위원회에 다음 각 호와 같이 분과 위원회를 둔다.

1. 제1분과위원회 : 법 제9조의 규정에 의한 용도지역 등의 변경에 관한 사항, 법 제50조의 규정에 의한 지구단위계획 구역 및 계획의 결정·변경에 관한 사항, 기타 도시계획위원회에서 위임하는 사항<개정 2007-01-04, 2010.1.29>

2. 제2분과위원회 : 법 제59조의 규정 등에 의한 개발행위에 관한 사항, 제1분과에서 자문 또는 심의하는 사항 이외의 자문 또는 심의, 법 제120조의 규정에 의한 이의신청에 관한 사항, 기타 도시계획위원회에서 위임하는 사항< 2007-01-04>

3. 삭 제< 2006-04-20>

②분과위원회는 위원회가 그 위원 중에서 선출한 7인 이상 11인 이하의 위원으로 구성하며, 위원회의 위원은 2이상의 분과위원회의 위원이 될 수 있다.

③분과위원회 위원장은 분과위원회 위원중에서 호선한다.

④분과위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤분과위원회에서 심의하는 사항 중 위원회가 지정하는 사항은 분과위원회의 심의를 위원회의 심의로 본다. 이 경우 분과위원회의 심의사항은 차기 위원회에 보고하여야 한다.

제69조의2(공동위원회) ① 영 제25조제2항에 따른 지구단위 계획과 법 제30조제3항 각 호의 사항, 그밖에 다른 법률에서 공동위원회의 심의를 받도록 규정한 사항을 심의하기 위하여 도시계획위원회와 건축위원회 위원중에서 시장이 임명 또는 위촉하는 위원으로 계통시 공동위원회(이하 "공동위원회"라 한다)를 구성한다.

② 공동위원회의 위원은 23명 이내로 구성하고, 조례 제69조제1항제1호의 제1분과위원회 위원 전원을 공동위원회 위원으로 하며, 건축위원회 위원이 3분의 1이상이 되도록 하여야 한다.

③ 공동위원회 위원장은 부시장이며 위원장이 부득이한 사정으로 참석하지 못할 경우에는 위원장이 지명하는 위원이 위원장의 직무를 대신한다.

④ 공동위원회 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

다.

⑤ 제1항의 공동위원회의 심의를 받은 경우 도시계획위원회 심의가 이루어진것으로 본다. <본조 신설 2014.4.30>

제70조 (간사 및 서기) ①위원회에 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 각각 1인씩을 둔다.

②간사는 업무팀장이 되고, 서기는 업무담당자가 된다.<개정 2015.7.30>

③간사는 위원장의 명을 받아 서무를 담당하고, 서기는 간사를 보좌한다.

제71조 (자료제출 및 설명요청) ①위원회는 필요하다고 인정하는 경우 관계 기관 및 관련공무원에게 자료제출 및 설명을 요청할 수 있다.

②관계기관 및 해당 공무원은 위원회의 요구에 대하여 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

제72조 (회의의 비공개 등) ①위원회는 비공개회의를 원칙으로 하되, 관계 법령에서 특정인의 참여 또는 공개를 규정하는 경우에는 당해 법령이 정하는 바에 따른다.

②회의 내용이 기록된 회의록은 비공개를 원칙으로 하되, 심의 종결 후 6개월이 경과한 후 공개요청이 있는 경우 이를 공개하여야 하며, 그 공개는 열람하게 하는 방식에 의한다.<개정 2007-01-04, 2010.1.29>

③제2항의 규정에 의한 공개는 부동산 투기 유발 등 공익을 저해하는 우려가 있다고 판단되거나 이름, 주민등록번호, 직위 및 주소 등 특정인임을 식별할 수 있는 정보에 관하여는 공개하지 아니한다.< 2007-01-04>

제73조 (회의록) 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 이를 보관하여야 한다.

제74조 (수당 등) 소속공무원이 아닌 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 「계통시각종위원회설비비상조례」가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다.< 2006-04-20>,<개정 2015.7.30>

제7장 보 칙

제75조 (과태료의 부과) <삭제 2015.7.30>

제76조 (시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <제478호, 2015.7.30>

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제11조는 계통시공동구점용료등징수조례를 제정 후 시행한다.

②(일반적인 경과조치) 이 조례 시행 당시 종전의 규정에 의한 처분·절차 그 밖의 행위는 이 조례의 규정에 저촉되지 아니하는 한 이 조례의 규정에 의하여 행하여진 것으로 본다.

③(허가 등의 신청에 관한 경과 조치) 이 조례 시행 당시 건축허가 또는 시설물의 설치허가를 받았거나 건축신고를 하고 건축중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정 규정에 비하여, 건축주·시공사 또는 공사 감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

④(관리지역 등에서의 건폐율·용적율) ①영 부칙 제13조제2항의 규정에 의하여 도시관리계획이 수립되기 전까지 관리지역에서의 건폐율 및 용적률은 각각 40퍼센트 및 80퍼센트 이하로

한다.

⑤영 부칙 제13조제2항 단서의 규정에 의하여 관리지역 중 제2종지구단위계획구역에 대한 건물 폐율 및 용적률은 각각 60퍼센트 및 150퍼센트 이하로 한다.

부칙<개정 2006-04-20 조례 제189호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<개정 2007-01-04 조례제215호>

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (경과규정) ①이 조례 시행일이전에 민원 문서가 접수되어 도시계획위원회 심의(또는 자문)까지 완료된 경우의 문서 처리는 종전의 예에 의한다.

②제18조제1항제3호의 생태·자연도적용은 환경부 고시 전까지는 환경부 홈페이지 등 제공 도면을 활용한다.

부칙<개정 2007-05-23 조례221호>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<개정 2008-10-20 조례261호>

제1조 (시행일) 이 조례는 공포후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 (도시계획위원회 구성에 관한 적용례) 제65조제2항의 개정규정은 이 조례 시행 후 새로 위원을 임명 또는 위촉하는 경우부터 적용한다.

부칙 <제303호, 2010.1.29>

이 조례는 공포한 날부터 20일이 지나면 효력 발생한다.

부칙<제320호, 2010-09-20>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제351호, 2011.9.20>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙<제367호, 2012. 5. 7.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

부칙 <조례 제386호 2012.11.1> (행정기구 및 정원운영에 관한 조례 전부개정)

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (다른 조례의 개정) ① ~ <28> 생략

<29> 계룡시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1호 중 “충무과”를 “세무회계과”로 하고, 같은 조 제2호 중 “주민생활지원과”

를 “주민복지과”로 하며, 같은 조 제3호 중 “문화공

보과”를 “문화체육과”로 하고, 같은 조 제5호 중 “지역경제과”를 “경제교통과”로 하며 같은 조 제6호 중 “건설과”를 “건설재난과”로 한다.

제65조제3항 중 “도시주택과장”을 “미래도시과장”으로 한다.

<30> ~ <34> 생략

부칙 <조례 제422호 2013.8.9> (계룡시 행정기구 및 정원운영에 관한 조례 일부개정)

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (다른 조례의 개정)

①~③ 생략

④계룡시 도시계획 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제4호 중 “환경녹지과”를 “환경관리과”로 한다.

⑤~⑪ 생략

부 칙 <조례 제438호 2014.4.30>

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (적용례) 제65조제5항, 제6항, 제7항의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 위촉하는 위원부터 적용한다.

부칙<조례 제454호, 2014.11.10.>

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (경과조치) 이 조례 시행 전 발생한 행위에 대해서는 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전 규정의 적용이 개정 규정보다 불리한 경우에는 개정 규정에 따른다.

부칙<조례 제459호, 2015.1.20.> (계룡시 행정기구 및 정원 운영에 관한 조례)

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (다른 조례의 개정) ① ~ <33> 생략

<34> 「계룡시 도시계획 조례」 일부를 다음과 같이 개정한다.

제26조의2제2항 및 제65조제3항 중 “미래도시과장”을 “도시주택과장”으로 한다.

<35> ~ <36> 생략

부칙<조례 제478호, 2015.7.30.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.