

경기도 도시개발업무편람

경 기 도

일터두기

1. 본 업무편람은 경기도 도시계획위원회 심의를 위한 도시계획(안) 작성 및 협의 시 검토되어야 할 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」 및 하위규정, 각종 지침과 각 개별법령에서 정한 내용을 근거로 작성하였으며, 그 간의 협의업무 수행과정에서 나타난 문제점과 필요한 사항, 각종 기준 등을 참고하여 기술하였다.
2. 본 업무편람은 도시계획 입안기관 및 승인기관 담당공무원, 도시계획수립 대행자 및 사업시행자가 도시계획 입안을 위한 안건 작성 및 협의업무 수행과정에서의 편의를 제공하기 위한 목적으로 발간된 것이므로 여기에 제시된 검토서 작성의 내용, 각종 적용기준이나 내용 등이 모든 경우에 가장 적절한 것이라고 볼 수는 없으며, 관련 법령이나 지침 등 제도적 기준 등을 고려하여 계획수립 여건에 따라 탄력적으로 적용하는 것이 바람직하다.
3. 본 업무편람에 수록된 내용을 실제 적용함에 있어 관련 법률 및 지침내용이 상이 할 경우 상위지침의 적용이 우선되어야 한다.
4. 본 업무편람에 수록된 각종 법령이나 지침의 내용은 2012년 10월을 기준으로 수록 하였으므로 관련 법령이나 지침 등의 제·개정이 있는 경우 업무수행 시 이를 감안하여야 한다.

목 차

【 도시개발사업 】

① 도시개발사업 개요	1
1. 개요	1
2. 법적근거 및 수립절차	2
② 도시개발사업 고려사항	12
1. 도시개발구역 지정요청 시 제출서류	12
2. 개발계획 수립 시 첨부서류	13
3. 실시계획 인가신청 시 제출서류	13
③ 도시개발사업 심의기준	15
1. 개발계획 수립 시 주요 심의기준	15
2. 실시계획 인가 시 주요 심의기준	36

【 개발행위허가 】

① 개발행위허가	41
1. 개요	41
2. 개발행위허가.....	41
3. 법적근거 및 수립절차.....	45
② 개발행위허가 고려사항	54
1. 개발행위허가 신청 시 필요서류	54
2. 도시계획위원회 자문 또는 심의사항	55
3. 개발행위허가 관련 기준.....	56
③ 개발행위허가 심의기준	64
1. 개발행위현황 및 대상지 여건 분석	64
2. 개발행위허가 계획 수립내용의 검토	67

【 골프장 】

1	골프장	75
1.	골프장 개발방식	75
2.	수립절차	79
2	골프장 고려사항	83
1.	사업계획 도서 및 첨부서류	83
2.	관련 기준 및 제한사항	84
3	골프장 심의기준	86
1.	사업관리부문	86
2.	부문별 계획	88
4	기타	94
1.	경기도 도시계획위원회 골프장 심의기준	94
2.	경기도 개발제한구역 내 골프장 입지 심의기준	97
3.	골프장 관련기준	107

[도시개발사업]

① 도시개발사업 개요

1. 개요

1) 목적

- 계획적이고 체계적인 도시개발을 도모하여 쾌적한 도시환경의 조성
과 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 함(「도시개발법」 제1조)

2) 정의

(1) 도시개발의 정의

- 도시적 형태와 기능을 갖춘 시가지를 조성하거나 도시공간을 생산,
공급하기 위한 개발행위로서 새로운 시가지 조성
과 기존 시가지의 정비나 재개발을 포함하여,
개발행위에는 건축물의 건축 또는 재건축,
토목 구조물의 설치, 토지의 구획 및
형질변경, 토석의 채취, 물건을 적치하는 행위,
건축물 또는 토지의 용도에 대한 중대한
변경을 포함함¹⁾

(2) 법률상 정의(「도시개발법」 제2조)

- “도시개발사업”이란 도시개발구역에서 주거,
상업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지
등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기
위하여 시행하는 사업
- “도시개발구역”이란 도시개발사업을 시행하기
위하여 「도시개발법」에 도시개발구역 지정(제3조)
과 구역지정 고시(제9조)에 따라 지정고시된
구역

1) 대한국토도시계획학회 편저, 2008, 도시개발론 p.28

2. 법적근거 및 수립절차

1) 법적 근거

- 「도시개발법」, 「도시개발법 시행령」 및 「도시개발법 시행규칙」에 따르며, 행정규칙으로 도시개발업무지침에 준함

2) 관련 계획과의 관계

(1) 도시·군기본계획과 도시개발사업

- 도시개발사업은 도시·군기본계획의 내용을 기본으로 하며, 부문별 계획에서도 도시·군기본계획의 내용에 부합되도록 하여야 함

(2) 도시·군관리계획과 도시개발사업

- 도시개발사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」)에 의해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 도시·군관리계획의 하나임

[표 1-1] 「국토계획법」상 도시·군관리계획의 세부

<ul style="list-style-type: none">• “도시·군관리계획”이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음의 계획임<ul style="list-style-type: none">- 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획- 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획- 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획- 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획- 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

주 : 「국토계획법」 시행령 제2조

(3) 지구단위계획과 도시개발사업

- 도시개발구역이 지정 고시된 경우 지구단위계획구역 결정고시가 있는 것으로 보며, 도시개발사업의 실시계획 수립 시 지구단위계획을 포함하여야 하고, 실시계획의 작성·고시가 있을 때에는 지구단위계획의 결정고시가 있는 것으로 봄

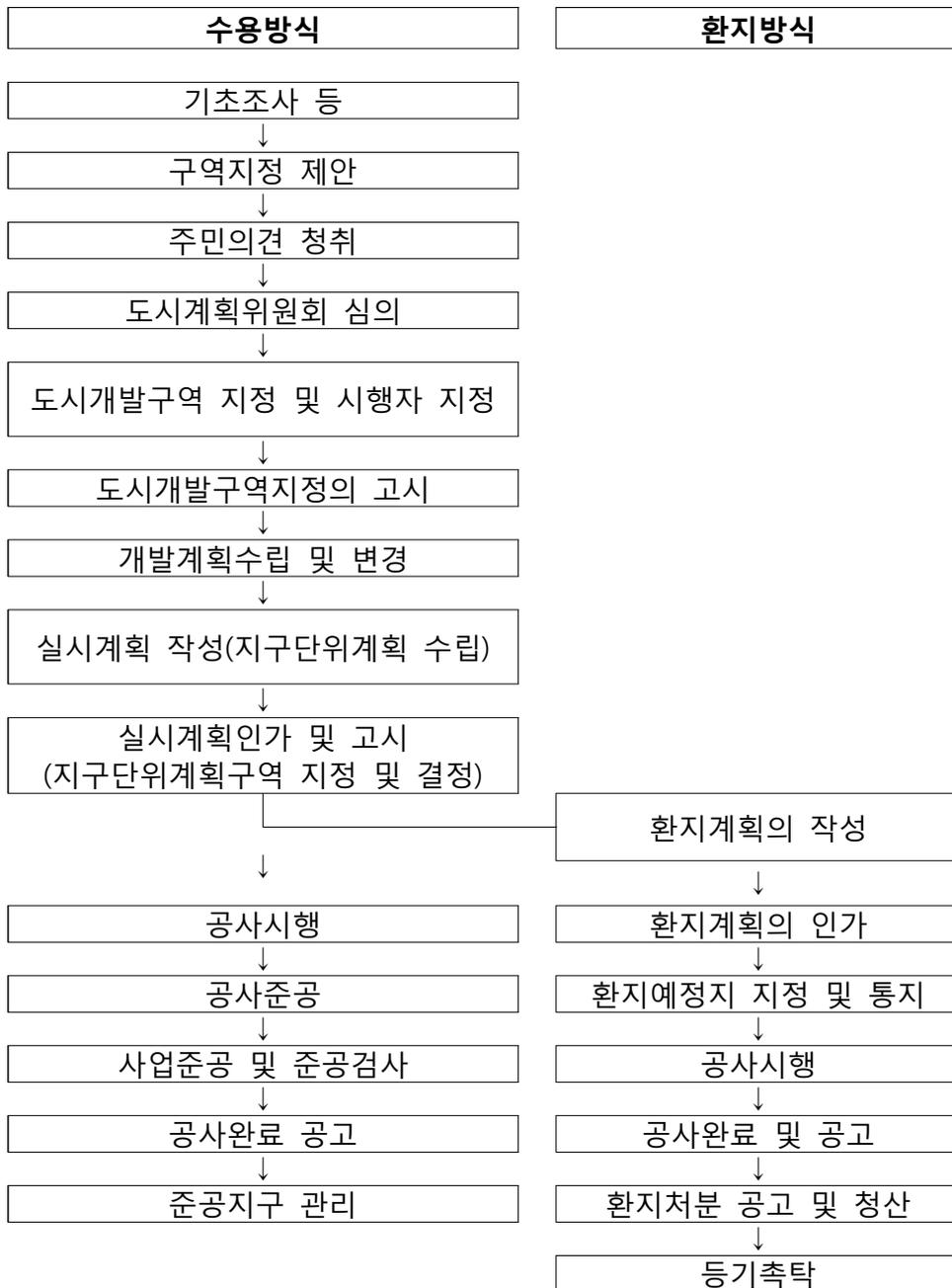
(4) 유사 개발사업과의 차이점

[표 1-2] 유사 개발사업과의 차이점

구분	도시개발사업	택지개발사업	도시정비사업
근거법	「도시개발법」	「택지개발촉진법」	「도시 및 주거환경정비법」
사업 목적	다양한 용도 및 기능의 단지나 시가지 조성	특별법의 지위로서 주택공급을 목적으로 도시외곽의 신도시 개발에 적용	주거지정비 목적 (재개발, 재건축 등)
상위 계획	도시·군기본계획	주택종합계획	정비기본계획
사업 방식	수용, 환지, 혼용방식 중 선택	수용방식	관리처분
시행	공공, 민간, 민관공동 등 다양한 사업시행	공공사업자만 시행가능 (민간 공동시행 허용)	민간(조합)위주의 시행

주 : 국토해양부, 도시개발사업의 개요(<http://www.mltm.go.kr>) 참고

3) 수립절차



[그림 1-1] 도시개발사업 추진절차

(1) 구역지정

○ 구역지정권자(「도시개발법」 제3조)

- 특별시장, 광역시장, 도지사, 특별자치도지사
- 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장
- 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 행정구역에 걸치는 경우 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 지정한 자
- 국토해양부장관

[표 1-3] 국토해양부장관이 직접 도시개발구역을 지정하는 경우

- 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있을 경우
- 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- 제11조 제1항 제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따른 정부출연기관의 장이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- 시도지사, 대도시 시장 간의 구역지정권자 지정을 위한 협의를 성립되지 아니하는 경우

주 : 「도시개발법」 시행령 제2조

○ 도시개발구역의 지정요청(시행령 제5조)

- 시장(서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시 시장 제외)·군수·구청장은 도시개발구역의 지정을 요청

○ 도시개발구역의 지정규모(시행령 제2조)

- 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 [표 1-3]과 같음
- 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우에는 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토해양부장관이 정하는 기준에 따라 지정. 다만, 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 도시개발구역을 지정

- 도시개발구역 지정 대상지역 규모제한 예외
- 「국토계획법」 제37조 제1항에 따른 취약지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역
- 「국토계획법」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 국토해양부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(「국토계획법」 제6조 제4호에 따른 자연환경보전지역은 제외)

[표 1-4] 도시개발구역의 지정 대상지역 및 규모

구분	세부 내용
도시 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지역 및 상업지역 : 1만㎡ 이상 • 공업지역 : 3만㎡ 이상 • 자연녹지지역 : 1만㎡ 이상 • 생산녹지지역(도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하) : 1만㎡ 이상
도시 지역 외의 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 30만㎡ 이상, 다만 「건축법」 시행령 [별표 1] 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함된 다음 요건을 갖춘 경우 20만㎡ 이상 - 도시개발구역에 초등학교 용지를 확보(도시개발구역 내 또는 도시개발구역으로부터 통학이 가능한 거리에 학생을 수용할 수 있는 초등학교가 있는 경우 포함)하여 관할 교육청과 협의한 경우 - 도시개발구역에서 「도로법」 제10조부터 제12조까지 규정에 해당하는 도로 또는 국토해양부령으로 정하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우

주 : 「도시개발법」 시행령 제2조 제1항

○ 도시개발구역 지정요청의 처리

- 시장·군수·구청장이 도시개발구역 지정 요청 시 담당부서의 검토, 관계 행정기관과 협의, 도시계획위원회 심의, 국토해양부장관 협의(100만㎡ 이상이거나 국가계획과 관련된 경우)를 거쳐 도시개발구역 지정

○ 도시개발구역의 지정 기준(「도시개발업무지침」 1-2-3~1-2-5)

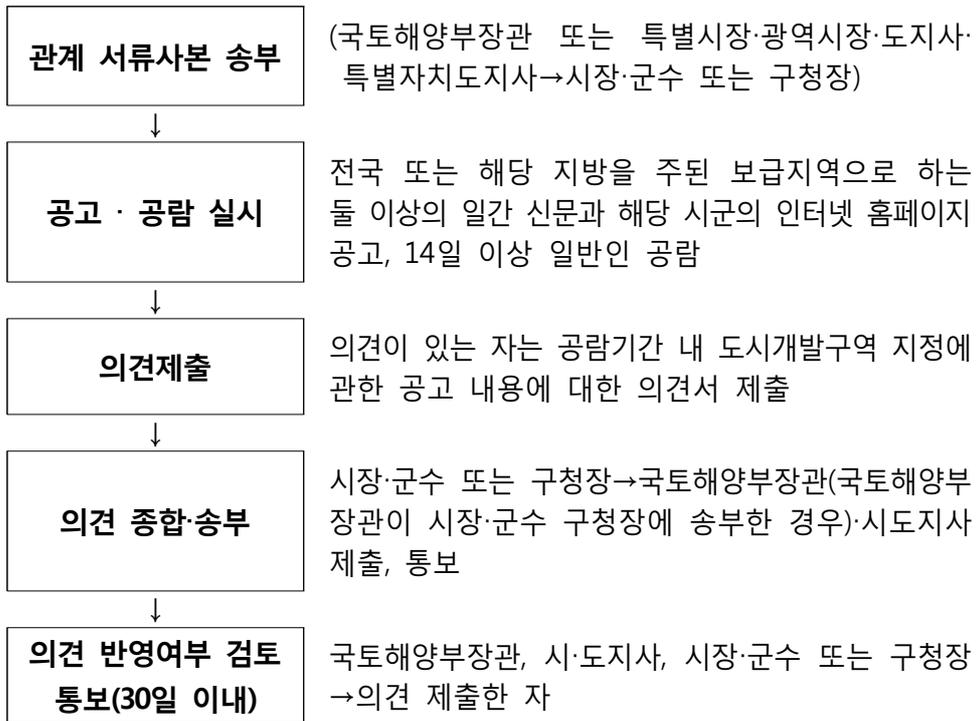
[표 1-5] 도시개발구역의 지정기준

구분	지정기준	
지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우	도시 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 계산식에 따른 면적(A)이 1만㎡ 이상일 것 (다만 생산녹지지역 포함 시 해당 면적이 전체의 30% 이내) A= 주거지역 및 상업지역 면적 + 공업지역 면적의 3분의 1 + 자연녹지지역 면적 + 생산녹지지역 면적
	도시 지역 밖	<ul style="list-style-type: none"> • 총면적이 30만㎡ 이상일 것. 단 영 제2조 제1항의 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우 20만㎡ 이상
	도시지역 안과 도시지역 밖에 걸치는 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 어느 하나에 해당할 것 <ul style="list-style-type: none"> - 총면적이 30만㎡ 이상인 경우일 것 - 도시지역 안의 면적이 1만㎡ 이상이고 도시 지역 밖의 면적이 5천㎡ 이하로서 도시지역 밖의 면적을 공공시설용지로 사용하기 위하여 개발하는 경우일 것 - 영 제2조 제1항 제2호 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우 20만㎡ 이상인 경우일 것
동일한 목적으로 여러 차례 걸쳐 부분·연접 개발 경우	<ul style="list-style-type: none"> • 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역을 하나의 도시개발 구역으로 지정하여야 함(다음의 요건을 모두 갖춘 경우) - 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 면적을 합한 면적이 영 제2조에서 정하는 면적 이상일 것 - 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 시행자가 같은 자 일 것 	

주 : 「도시개발법」 시행규칙 제3조 [별표1] 정리

(2) 주민 등의 의견청취(「도시개발법」 제7조)

- 국토해양부장관, 시·도지사, 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정 (대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청장의 요청에 의한 지정 제외) 하고자 하거나 대도시 시장이 아닌 시장·군수 또는 구청장이 도시개발 구역의 지정을 요청하는 경우에는 공람이나 공청회를 통하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 반영해야 함
- 의견청취 절차(시행령 제11조)
 - 공람·공고 내용 : 입안할 도시개발구역의 지정 및 개발계획의 개요, 시행자 및 도시개발사업의 시행방식에 관한 사항, 공람기간, 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 사항



[그림 1-2] 주민의 의견청취 절차

○ 공청회 개최(「도시개발법」 시행령 제13조)

- 국토해양부장관 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 도시개발사업을 시행하려는 구역의 면적이 100만㎡ 이상인 경우(법 제4조 제3항에 따른 도시개발계획의 변경 후 면적이 100만㎡ 이상인 경우 포함)에는 공람기간이 끝난 후 공청회 개최
- 전국 또는 해당 지방을 주된 보급지역으로 하는 일간신문과 인터넷 홈페이지에 공청회 개최 예정 14일 전까지 1회 이상 공고
- 공청회 공고 내용 : 공청회 개최목적, 개최 예정일시 및 장소, 입안하고자 하는 도시개발구역 지정 및 개발계획의 개요, 의견발표의 신청에 관한 사항 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 사항

○ 주민 등의 의견청취 제외사항(「도시개발법」 시행령 제12조)

- 편입되는 면적과 제외되는 면적의 합계가 종전 도시개발구역 면적의 100분의 5 이상이거나 1만㎡ 이상인 경우
- 법 제21조 제2항에 따라 사업시행방식을 변경하는 경우
- 그 밖에 지정권자가 토지소유자의 권익보호 등을 위하여 중대하다고 인정하거나 시도조례로 정한 경우

(3) 관계 행정기관 협의 및 도시계획위원회 심의(법 제8조)

- 도시개발구역 지정 또는 개발계획 수립 시 관계 행정기관의 장과 협의 후 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회나 대도시도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

(4) 계획단계

○ 개발계획 수립

- 지정권자는 도시개발구역에 대한 계획을 수립하며, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장·군수·구청장 또는 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경함
- 지정권자가 환지방식으로 개발계획을 수립하려면 환지방식이 적용되는 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 지역의 토지소유자 총수의 2분의 1의 동의를 받아야 함(변경 시도 동일)

[표 1-6] 도시개발계획의 내용

구분		세부내용
사업 개 요	사업의 명칭·목적·범위	명칭, 목적, 위치, 면적, 사업기간, 사업의 주요 내용
	사업추진방식	시행자, 사업시행방식, 사업추진절차
	계획수립 방법	계획의 주요내용, 계획수립 방법
기 본 구 상	기초현황 분석	주변 지역 여건, 대상지역 현황, 관련 계획 및 법률 검토
	목표 및 전략의 설정	목표, 전략
	주요 지표의 설정	사회 및 경제지표, 시설지표, 환경지표
	공간구성의 기본골격	대안설정, 평가, 공간구상의 기본골격
부 문 별 계 획	인구수용계획	인구규모 및 구조전망, 생활권 설정과 인구배분, 밀도계획, 주택배분계획
	토지이용계획	용지분류, 용도별 면적산정, 용도별 입지배분, 가구 및 획지분할, 유치업종 및 배치계획(산업단지 개발의 경우)
	교통처리계획	교통수요예측, 환승시설계획, 가로망계획, 교통안전시설계획, 주차장계획, 특수가로계획
	환경보전계획	중점보전대상의 설정 및 보전계획, 공원·녹지체계 구성계획, 경관계획
	도시기반시설계획	교통시설, 도시공간시설, 유통·공급시설(초고속통신망, 공동구 포함), 공공의 문화시설(교육시설 포함), 방재시설, 보건·위생시설, 구역외 도시기반시설 설치계획
	문화재계획	문화재 조사, 종합학술조사, 문화재 보호계획
	도시관리계획 변경	도시관리계획의 결정·변경
	토지수용·사용 및 환지계획	토지 세목별 현황, 지장물 현황, 토지취득방법, 수용·사용 및 환지계획(방식), 존치 건축물 및 공작물 처리계획
	재원조달 및 사업시행계획	재원조달계획, 단계별 사업시행계획, 구역외 도시기반시설 설치비용 부담계획, 사업의 운영방안
	사업 타당성 검토	사업타당성 검토, 사업의 효과

주 : 「도시개발업무지침」 2-2-2

○ 도시개발구역 지정 후 개발계획을 수립하는 경우

[표 1-7] 도시개발구역 지정 후 개발계획 수립

<ul style="list-style-type: none"> • 자연녹지지역 • 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 30% 이하인 경우) • 도시지역 외의 지역 • 국토해양부장관이 국가균형발전을 위해 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하고자 하는 지역(「국토계획법」 제6조 제4호의 규정에 따른 자연환경보전지역 제외) • 해당 도시개발구역에 포함된 주거지역, 상업지역, 공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역

주 : 「도시개발업무지침」 2-1-7

(5) 시행단계

○ 시행방식

- 도시개발사업의 시행방식은 환지방식, 수용·사용방식, 혼용방식이 있으며, 혼용방식에는 분할 혼용방식과 미분할 혼용방식이 있음

[표 1-8] 도시개발사업의 시행방식

구 분	세 부
환지방식	<ul style="list-style-type: none"> • 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우 • 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우
수용·사용	<ul style="list-style-type: none"> • 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우

[표 1-8] 도시개발사업의 시행방식[계속]

구 분	세 부
혼용방식	• 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 환지방식, 수용 또는 사용방식에 해당하는 경우
분할 혼용방식	• 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하는 방식
미분할 혼용방식	• 사업시행지구를 분할하지 아니하고 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식. 이 경우 환지에 대해서는 법에 따른 사업시행에 관한 규정을 적용하고 그 밖의 사항에 대해서는 수용 또는 사용방식에 관한 규정을 적용

주 : 「도시개발법」 시행령 제43조 참조

② 도시개발사업 고려사항

1. 구역지정 요청 시 제출서류(「도시개발법」 시행규칙 제5조)

- 도시개발구역 조사서
- 토지면적 및 토지 소유자의 동의에 관한 서류(환지방식 적용 지역만 해당)
- 개발계획의 내용에 관한 서류. 다만, 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 영 제9조 제1항 각 호의 사항을 적은 서류 및 환경성검토서
 - 녹지지역 안 또는 도시지역 외 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우만 해당, 「환경정책기본법」에 따라 전략환경영향평가를 실시한 경우에는 전략환경영향평가서)
- 기초조사 등에 관한 서류
- 주민 및 관계전문가 등의 의견청취결과 및 이에 대한 검토의견서

- 토지면적 및 토지소유자의 동의에 관한 서류
- 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도
- 도시개발구역의 경계를 표시한 축척 1천분의 1부터 5천분의 1까지의 지형도와 경계설정의 사유를 적은 서류
- 「국토계획법」 제113조 제2항에 따른 시·군·구 도시계획위원회의 자문결과 및 이에 대한 검토의견서(영 제5조 단서에 따라 시·군·구 도시계획위원회의 자문을 거치지 아니한 경우는 제외)
- 도시·군관리계획의 결정에 필요한 도서
- 편입 농지 및 임야현황에 관한 조사자료

2. 개발계획 수립 시 첨부서류(「도시개발업무지침」 2-2-4)

- 개발계획평면도(축척 1/5,000 이상의 지형도)
- 산업시설의 유치업종별 배치계획도(축척 1/5,000 이상의 도면)
- 공동주택지 블록별 계획도(축척 1/5,000 이상의 도면)
- 도시관리계획결정(변경)도(축척 1/5,000 이상의 지형도)
- 혼용방식에 따라 사업을 시행하는 경우 사업시행방식별 구역계 표시도면(축척 1/5,000 이상의 지형도)

3. 실시계획 인가신청 시 제출서류(「도시개발법」 시행규칙 제20조)

- 사업비 및 자금조달계획서(연차별 투자계획 포함)
- 존치하려는 기존 공장이나 건축물 등의 명세서
- 보상계획서(이주대책을 포함)

- 사업의 위탁 또는 신탁계획서
- 도시개발사업의 시행으로 새로 설치하는 공공시설 또는 기존 공공시설의 조서 및 도면(법 제11조 제1항 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당)
- 도시개발사업의 시행으로 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체의 재산에 대한 둘 이상의 감정평가업자의 감정평가서(법 제11조 제1항 제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당)
- 도시개발사업으로 새로 설치하는 공공시설의 조서 및 도면과 그 설치비용 계산서(법 제11조 제1항 제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자가 시행자인 경우만 해당)
 - 이 경우 새로운 공공시설의 설치에 필요한 토지와 종래의 공공시설이 설치되어 있는 토지가 같은 토지인 경우에는 그 토지가격을 뺀 설치비용만을 계산
- 도시·군관리계획(지구단위계획 포함)의 결정에 필요한 관계 서류 및 도면
- 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 재해영향평가 등 각종 영향평가서
- 법 제19조 제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류
- 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도
- 계획평면도 및 개략설계도

③ 도시개발사업 심의기준

1. 개발계획 수립 시 주요 심의기준(도시계획위원회)

1) 계획수립의 배경 및 목적

(1) 상위계획 등 관련 계획의 검토

- 도시·군기본계획 등 상위계획과의 정합성을 확보하기 위해 상위계획 검토가 우선 되어야 함

도시계획위원회 심의사례	<도시개발사업과 타 계획의 수립·입안 등 >
<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군기본계획의 일부변경, 재수립 등 수립 또는 변경절차를 진행하고 있는 경우에는 도시·군기본계획의 확정 이후에 이에 따른 도시개발사업 계획의 수립 및 입안이 적정함 	

- 해당 도시 전체의 개발가능지에 대한 활용구상안을 수립한 후 개별적인 도시개발사업이 추진될 수 있도록 하여 소규모 도시개발사업이 연접하여 추진됨으로써 발생할 수 있는 난개발을 사전에 차단, 관리할 수 있어야 함
- 교통시설 등은 광역적 차원에서의 기본적인 관리방안을 수립한 후 도시 개발사업 구역별 세부계획을 수립하여 전체와 해당 구역별 도시개발사업의 교통망계획이 서로 연계되도록 하여 해당 도시개발사업으로 인한 도시 과부하를 사전 방지

도시계획위원회 심의사례	<도시개발사업 추진을 위한 종합계획 수립 검토>
<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구 전체 계획수립 후 개별지구 계획 수립이 바람직함 • 개발사업의 진행시간을 단축시키기 위해 개별적인 사업들의 진행 정도에 따라 사업지구별로 추진하기 보다는 전체 개발계획 수립 후 전문가 논의를 거쳐 계획을 수립하는 것이 타당함 	

- 도시개발사업을 추진하고자 할 때에는 해당 도시, 해당 지역의 인근 지역을 중심으로 국가가 추진하는 개발사업의 추진현황을 면밀히 분석하여 공공 개발사업과 민간개발사업의 균형성을 확보해야 함
- 인근 지역사업의 검토 및 연계 방안에 대해 검토함
 - 지역 내 정부추진사업 등이 예상될 경우에는 정부사업의 구체성이 확보된 후 지역의 개별적인 현안사업을 추진토록 하여 사업간 연계성을 확보하고 사업계획 중복 방지
 - 주변 지역과의 연계방안을 제시하고 개발사업 수익성 여부를 검토하여 도시개발사업의 장기지연 등을 사전 방지
 - 도시개발사업이 완료된 후 도시개발사업구역 외 인접 비도시지역 관리 방안을 마련 제시

(2) 계획의 구체성·차별성 확보

- 도시개발사업의 추진목적은 정확히 명시하고 해당 목적과 부합되게 계획이 수립되었는지를 검토할 수 있도록 사업 추진목적, 취지를 정확히 보여줄 수 있는 자료를 함께 제시함
- 여타 개발사업과 차별성을 확보할 수 있도록 계획을 수립해야 함
 - 국가사업, 해당 지자체의 지역 현안사업, 인근 지자체의 개발사업 추진계획 등을 검토하여 도시개발사업 기능이 중복되지 않고 차별성 있게 추진
 - 입지하게 될 시설의 규모, 종류, 인구유입규모 등 산업기능을 유지하여 시의 자족성을 높이는 방안 마련

도시계획위원회 심의사례	<도시개발사업의 차별성 확보를 위한 계획 수립>
<ul style="list-style-type: none"> • 현행 경기도에서 추진되고 있는 도시개발사업은 주거지 공급비율이 높아 도시지역 내 주거기능 확충사업이 대부분이므로 실제 도시개발사업구역의 차별성을 부여할 수 있는 기능과 세부계획을 수립해야 함 	

2) 인구수용계획

(1) 인구규모 및 구조전망

- 광역도시계획 및 도시·군기본계획의 인구지표와의 부합 여부 및 당해 생활권의 인구배분계획을 검토하고 주변 지역의 개발현황 및 장래 개발 계획 등을 고려하여 인구수용 가능성 여부를 판단함
 - 도시·군기본계획상 생활권별·단계별 인구배분계획과의 정합성을 검토하여 인구계획의 적정성, 인구외부유입률에 대한 명확한 기준 및 근거자료 제시
- 해당 도시개발사업의 추진목적과 부합되도록 인구유입형태, 유입인구의 특성 등을 분석하여 해당 개발사업으로 인한 인구가 과잉 추정되지 않도록 함

도시계획위원회 심의사례	<도시개발사업 추진 시 인구계획의 검토사항>
<ul style="list-style-type: none">• ○○행정타운과 같이 업무기능 중심의 도시개발사업 개발계획을 수립할 경우에는 인구수용 계획상 상주인구, 상근인구, 이용인구로 구분하여 각각의 인구수용 기준에 대한 객관적 자료와 과학적 분석결과 제시• 도로 등 기반시설 용량 검토 시 시설이용인구는 피크타임의 이용인구로 측정	

- 해당 도시개발사업의 유입인구에 대한 지역 내 일자리 창출방안을 마련 하여 인근 지역의 베드타운이 되지 않도록 계획함

(2) 주택계획

- 주택공급에만 치우친 사업계획은 지양함
 - 해당 지역의 도시개발사업 추진 시 대규모 주택공급에만 치우친 계획이 아니라 지역의 도시지원시설용지의 확보, 지역 내 일자리 창출 등 자족 기능을 활성화하기 위한 구체적인 계획 수립이 필요

도시계획위원회 심의사례	<개발취지나 목적에 부합하지 않는 주택지 개발 지양>
<ul style="list-style-type: none"> ○ ○역세권 지역의 도시개발사업 사업계획 심의 시 역세권 지역임에도 불구하고 주거용도 중심으로 계획한 안에 대해 역세권 개발의 취지 및 추진목적에 부합할 수 있도록 조정이 필요하다는 심의의견 제시 	

[표 1-9] 주택건설용지 배분비율

구 분	세부 내용
규모별 주택건설용지 배분 비율	<ul style="list-style-type: none"> • 60㎡ 이하 주택건설용지 : 수도권 및 광역시 30% 이상, 기타 지역 20% 이상 • 85㎡ 이하 주택건설용지 : 60% 이상(60㎡ 이하 주택건설용지 포함) • 85㎡ 초과 주택건설용지 : 40% 미만 <p>※ 개발구역 면적이 10만㎡ 이상으로서 공동주택용지 계획 시 위 기준에 따라 주택 규모별로 배분하며, 전용면적 60㎡ 이하 주택건설용지의 경우 지정권자가 해당 지역의 여건을 고려하여 필요하다고 인정하는 경우 공동주택용지의 20% 범위에서 배분비율 가감 조정</p>
규모별 주택건설용지 배분 비율 적용예외	<ul style="list-style-type: none"> • 개발구역의 면적이 10만㎡ 미만인 경우 • 환지방식의 경우 • 주택보급율이 100%를 초과하는 시·도, 이후 개발계획 변경 시 주택보급율이 변경되는 경우 주택보급율은 최초 개발계획에 따름

주 : 「도시개발업무지침」 2-8-4-2 인구수용계획 (4) 주택계획

3) 토지이용계획

(1) 구역계 지정

- 구역계는 정형화될 수 있도록 설정하는 것이 바람직하며 구역계 설정의 근거를 명확히 제시하여 타당성을 검토함
- 도시개발사업 추진목적에 따른 도시개발구역이 타당하게 지정되었는지에

대한 검토가 필요함

- 도시개발사업의 위치 적정성과 구역경계의 정형화 검토 및 구역경계선 설정의 타당성을 검토함

도시계획위원회 심의사례	<구역계 설정의 타당성 검토 필요>
<ul style="list-style-type: none">• 도시개발사업의 구역계 설정 시 시가화예정용지로 지정된 지역을 제외하고 도심과 떨어진 지역을 개발하고자 계획한 것에 대해 ○○시의 발전과 해당 구역계 설정이 부합하는지 검토가 필요한 것으로 심의	

[표 1-10] 개발구역 경계설정 시 고려사항

<ul style="list-style-type: none">• 「국토계획법」에 따른 용도지역, 지구, 구역 및 다른 토지이용 관련 법령에 의한 지역, 지구 및 구역 등의 경계 고려• 「국토계획법」에 따른 도시·군계획시설사업의 구역경계 고려• 하천, 구거, 옹벽, 절개지 및 급경사지 등 지형·지세 고려• 기타 토지이용상황, 토양 및 지질, 자연경관, 환경적·생태적 요소 및 재해 위험 요인을 고려• 지구경계를 명확히 할 수 있는 요인 고려

주 : 「도시개발업무지침」 1-3-2-1

(2) 용도별 입지배분

- 지역여건에 맞는 용도지역을 설정하고 개발계획을 수립함
 - 자연녹지지역에서 도시개발사업을 추진하기 위한 용도지역 변경은 원칙적으로 2단계(자연녹지지역에서 일반주거지역) 이상의 종 상향 불허
 - 도시의 주된 기능·성격에 맞는 계획 수립
 - 주변 지역의 미확정된 사업에 근거한 토지이용의 용도별 용지배분계획의 수립, 과도한 용지 지정 지양
 - 장기적인 관점에서 지역의 특성을 반영한 토지이용계획 수립 필요
- 토지이용 용도별로 각각의 용지가 적정한 비율로 공급될 수 있도록 검토함
 - 여러 지구의 개발계획 수립이 동시에 진행될 경우에는 개별 지구의 토지

- 이용계획의 용도별 비율을 각각 비교 검토하여 관련 자료를 제시함
- 상업용지에 대한 수요가 충분한지, 주변 지역개발사업에서 계획되고 있는 상업용지 규모가 어느 정도 인지 등을 충분히 검토하여 상업용지 공급 비율의 적정성을 판단해야 함
 - 타 개발사업과의 형평성, 사업성, 기반시설의 순부담률 등을 고려하여 용적을 검토

도시계획위원회 심의사례	<상업지역 면적 산출관련>
<ul style="list-style-type: none"> • ○○지구의 경우 도시개발구역의 상업지역 면적계획 시 미확정된 경부고속 철도의 역사를 고려하여 상업지역 면적을 산출하였으나 이는 적합하지 않은 것으로 심의되었음 	

- 단독주택지, 준주거용지 등 토지이용의 용도별 용지에 대한 허용용도 및 불허용도 제시를 통해 토지이용의 효율성 제고 및 토지기능의 혼재를 방지함
- 도시개발사업구역 내 임대주택은 토지이용계획상 임대주택 확보 의무비율을 반영하여야 할 뿐만 아니라 특히 대중교통과의 접근성을 확보함으로써 임대주택 거주자들의 불편이 최소화되도록 계획을 수립하여야 함

[표 1-11] 임대주택건설용지의 계획

<ul style="list-style-type: none"> • 수도권·광역시에서 공공시행자가 도시개발사업을 시행하거나 공공시행자 외의 시행자가 100만㎡ 이상 규모의 도시개발사업을 시행하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택건설용지를 공동주택 임대주택건설용지와 영구임대 주택건설용지를 합한 면적이 공동주택용지의 15% 이상 계획 • 수도권·광역시 지역에서 위의 경우에 해당하지 않는 경우와 기타지역의 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하의 임대주택건설용지를 공동주택용지의 20% 이상 계획

주 : 「도시개발업무지침」 2-8-5-3

(3) 주거지계획

- 주거지계획은 공동주택 중심의 획일적인 주거공간이 되지 않도록 하며

- 주거기능의 쾌적성·독창성·안전성 등이 확보된 주거환경 조성방안을 마련함
- 단독주택지 확보를 통해 주거유형이 다양화될 수 있도록 하며, 공원과 연계한 테라스하우스, 타운하우스, 블록형 단독주택 등 다양한 주거유형의 도입방안을 검토하여 공동주택 위주의 획일화된 계획이 아닌 지역을 살릴 수 있는 계획 마련

[표 1-12] 주택 유형별 정의

구 분	정의 · 특징								
테라스 하우스	<ul style="list-style-type: none"> • 비탈진 경사면을 이용하여 계단식으로 지은 집 • 경사도를 이용하여 집을 짓기 때문에 바로 아랫집의 옥상을 윗집에서 테라스로 사용해 아늑한 정원을 꾸밀 수 있으며, 일반적인 주택에서 느낄 수 없는 탁 트인 조망과 일조권을 보장 받을 수 있음 								
타운 하우스	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택을 두 채 이상 붙여 나란히 지은 집으로 벽을 공유하는 주택형식으로 서구의 주택형식 • 대개 2,3층 주택 10~50가구를 연접해 건설하고 정원과 담을 공유하며, 창과 문은 주택의 전면과 후면에 배치하여 저밀도 집합주택이나 아파트의 층간소음, 화장실 배수음 등 문제가 적고 공동야외식탁이나 테니스장, 수영장 등의 레저시설을 설치해 입주민 커뮤니티 형성이 용이함 • 개인의 프라이버시를 보호하면서 동시에 방법, 방재 등 관리의 효율성을 높인 주거형태임 								
블록형 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> • 블록형 단독주택 - 단위 블록 내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되, 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 설치에 필요한 부지는 공유하는 형태의 주택 • 블록형 단독주택 계획기준 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">구 분</th> <th style="width: 85%;">세부 내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주택유형</td> <td>단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택</td> </tr> <tr> <td>건축제한</td> <td>용적률 150% 이하, 건폐율 50% 이하, 층고 3층 이하</td> </tr> <tr> <td>필지유형</td> <td>보급형, 일반형, 전원형으로 구분</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	세부 내용	주택유형	단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택	건축제한	용적률 150% 이하, 건폐율 50% 이하, 층고 3층 이하	필지유형	보급형, 일반형, 전원형으로 구분
구 분	세부 내용								
주택유형	단독주택, 단독형 집합주택, 3층 이하의 공동주택								
건축제한	용적률 150% 이하, 건폐율 50% 이하, 층고 3층 이하								
필지유형	보급형, 일반형, 전원형으로 구분								

주 : 국토해양용어사전, 부동산 용어사전, 블록형 단독주택계획기준(국토해양부, 2012.5.25.) 참고

- 단독주택용지에 대해 주차문제 및 도시미관, 교통 정온화(traffic calming) 등 계획수립 적용방안 검토
 - 공동주택사업부지는 상한용적률 범위 내에서 공동주택의 건축물 높이를 다양화하여 스카이라인을 계획함으로써 도시계획적 차원에서의 건축물 계획 수립
 - 지상공간 확보 등 토지의 효율적 사용에 대한 다각적인 검토 수행
 - 공동주택지 내 열린 공간을 확보하고 리듬감 있게 배치
- 주거지역의 쾌적성 확보를 위한 소음, 경관, 미관대책을 수립하여야 함
- 도로 등 주거지 주변여건을 고려하여 건축물 배치계획 수립
 - 단독주택지의 정온한 주거환경 보전
- 산지, 구릉지 등 경사도가 높은 지역은 자연지형을 최대한 고려하여 층고 계획을 수립하며 고층아파트 중심의 입지계획은 지양함
- 도시의 다양성을 고려하여 다양한 층고의 형성은 적정하나 주변이 자연 녹지지역으로 논과 밭이 주를 이루는 상황에서 고밀·고층 중심의 도시개발 사업은 주변경관을 저해할 수 있으므로 이에 대한 경관계획 검토 필요

(4) 기타

- 시설의 활용도와 접근성을 고려하고 시설이용의 활용도를 높일 수 있는 시설배치계획을 수립함
- 활용도를 제고시킬 수 있는 시설들은 인접 배치를 고려하여 토지이용계획 및 시설배치계획 수립
 - 임상이 양호한 지역은 공원으로 계획하여 토지이용 효율화를 도모하고 공원 인근에는 저층 중심의 단독주택용지를 배치하여 양호한 주거환경 조성
- 도시의 녹지축, 수변축 등 보전축을 고려한 토지이용계획을 수립하여 친환경적인 도시개발사업계획을 수립함
- 도시의 녹지축, 수변축 등 보전축을 고려한 도시개발사업구역의 녹지축, 수변축, 바람길 등 생태네트워크 계획 수립
 - 탄소저감을 위한 녹색토지이용계획수립기법 적용
 - 녹색 교통체계, 신·재생에너지 및 자원순환계획 수립

- 도시개발사업으로 인해 해당 생활권의 공간구조가 어떠한 영향을 받게 되는지에 대해 검토하고, 사업지 주변 지역의 난개발을 방지하기 위한 주변 지역 관리방안을 마련하여야 함
 - 도시개발 사업대상지 주변 지역에 대한 구체적인 관리방안 마련
 - 개발구역에 포함되지 않은 자투리 토지들이 난개발 되지 않도록 관리방안 마련

4) 교통처리계획

(1) 수립원칙

- 광역교통축을 근간으로 하는 교통축을 설정하고 광역교통 개선대책에 준하는 교통계획을 수립한 후 해당 구역과의 도로체계 및 위계를 고려한 도로망이 연계될 수 있도록 계획을 수립함
- 개발구역 외부의 주요 도로 교통흐름을 저해하지 않게 접근관리 원칙에 따라 회전차량과 직진차량 간의 상충을 최소화하고, 개발단지의 교통수요에 맞게 진출입 도로의 적절한 용량을 확보하고, 진출입 교통량 규모에 따라 적합한 진출입구 개수와 위치설정이 필요함
- 대중교통 정류장의 적절한 위치와 보행자 접근 동선체계를 확보하고 소방, 쓰레기 및 이사차량과 같은 대형차량 및 비상차량의 동선과 도로폭원 및 회전반경에 대한 적절한 고려가 필요함
- 개발구역 내부의 차량, 자전거 및 보행자 동선체계는 이동성과 접근성 기능의 위계적 단계에 따라 적합하게 배치하되 상호 연결되도록 하며, 가능한 상호교차 상충지점을 최소화하여 교통안전을 확보하도록 함
- 주차장은 주차수요를 충족시켜야 하며, 대기차량에 의한 외부지역의 부정적인 효과를 최소화 할 수 있도록 원활한 주차장 내부 동선체계와 진출입구에 적절한 대기공간을 확보할 수 있도록 고려함
- 토지이용과의 상관성을 고려하여 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거

도로 등 특수도로와 연계되도록 계획함

(2) 가로망계획

- 대규모 개발사업부지의 내부순환체계 계획은 구역 내 진입하는 진입로의 길이를 충분히 길게 확보한 후 내부도로의 위계적 기능에 적합하게 순환, 분배·배치하여 차량의 흐름과 배분이 원활하게 이루어질 수 있도록 함
 - 개발사업부지 내의 잘못된 순환체계로 인해 유발된 교통정체가 외부 도로 까지 연장 확대되어 정체에 영향을 주지 않도록 사업부지 내부 교통계획을 수립할 필요가 있음
- 「국토계획법」에 의한 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「가로망수립지침」에 따라 계획함
 - 관련 계획과 유기적으로 연계되어야 하며, 특히 교통처리계획과는 일관성을 유지하도록 계획함
- 신규로 지정하는 도로는 기존 도로와 연계될 수 있도록 하며 연계 부분으로 인해 교통정체가 발생하지 않도록 도로 연결 시 도로간 폭원은 일관되게 계획을 수립함
 - 기존 시가지와의 도로망 및 기존 주택지와 신흥 지구간 미연결로와 연결 방안 마련
 - 기존 도로와 연결하고자 할 때에는 지형적 입지적 제약에 의해 어쩔 수 없는 경우를 제외하고는 연결부분이 직선 또는 완만한 곡선으로 연결하고, 교차로 형태로 연결 시에는 가능한 직각에 가깝고 4지 교차로 이하로 설계
 - 사업대상지가 향후 역세권 개발 등으로 인해 지역의 활성화가 예상될 경우에는 사업지로의 원활한 접근성을 확보하도록 계획하며, 역세권 개발 시를 대비하여 지역 내 상업기능을 확충할 수 있는 계획 마련
- 도로부지는 기존 도로망을 최대한 이용하여 자연지형 훼손을 최소화하고 신규로 지정하는 도로부지는 도로폭원에 따라 일정폭 이상의 완충녹지를 지정하여 도로로부터 발생하는 소음을 차단하도록 함
- 간선도로 및 보조간선도로 기능의 도로축은 교차로와 교차로의 간격을

500m 이상의 충분한 길이와 일정한 간격의 신호교차로를 확보·유지함으로써 신호체계 효율화에 의해 신호 연동화가 가능한 환경으로 설계함

- 각 신호교차로 간 사이 구간에서는 접근 관리에 맞게 진입로 수와 간격을 제약하여 설계함으로써 더 많은 교통처리용량과 안전성을 확보하고 차량 지체와 교통사고를 방지하도록 설계함

[표 1-13] 국도 평면교차로 설치간격

구분	기능구분	교차방법
국도 I	<ul style="list-style-type: none"> •2개도 이상에 걸쳐 주요도시를 연결하며, 통과교통 위주의 지역 간 간선기능을 갖는 국도로서 자동차전용도로, 국도 대체우호도로, OD조사결과 통과교통량의 비율이 현저히 높은 국도 	<ul style="list-style-type: none"> •국도 I 과 다른 도로와의 연결은 입체교차를 원칙으로 하며, 지방도급 미만 도로와의 연결은 가급적 피하여 교차로 수를 최소화한다. 다만, 지형여건 등으로 평면교차로 설치가 불가피한 경우 교차밀도는 0.3개/km를 초과하지 않도록 적용
국도 II	<ul style="list-style-type: none"> •2개 이상의 주요도시를 연결하며, 통과 위주의 지역간 간선기능을 갖는 국도이나 국도 I 에 비하여 통행길이가 비교적 짧고 통행밀도도 비교적 높지 않은 국도, OD 조사결과 통과교통량의 비율이 현저히 높으나 관광위락단지로의 이동 및 접근성을 주기능으로 하는 국도 	<ul style="list-style-type: none"> •국도 II 와 다른 도로와의 연결은 입체교차와 평면교차를 교통량, 교통용량, 교차로 서비스 수준 등의 교통조건과 지역여건을 검토하여 결정하며, 평면교차로를 설치할 경우에는 교통소통능력 저하가 최소화 되도록 교차밀도는 0.5개/km를 초과하지 않도록 적용
국도 III	<ul style="list-style-type: none"> •건설되었거나 현재 건설 중인 또는 건설계획이 확정된 고속도로 노선과 인접하여 동일방향의 교통을 담당하는 국도와 지역 간 간선기능이 약하여 주로 국도 I, 국도 II 를 보조하는 도로로서 통과교통량의 비율이 적은 국도 	<ul style="list-style-type: none"> •국도 III 과 국도 I ·국도 II 를 제외한 다른 도로와의 연결은 평면교차를 원칙으로 하며, 평면교차로 밀도는 1개/km를 초과하지 않도록 적용

주 : 건설교통부, 2004.12, 「평면교차로 설계지침」

(3) 특수가로 계획

- 보행자전용도로는 토지이용 패턴과 향후 공간개발의 형태 등을 고려하며 이동성과 쾌적성이 확보되도록 보행동선과 부합되게 계획함

(4) 자전거도로

- 자전거 도로는 저탄소 녹색도시 건설을 위한 세부적 계획으로 대중교통 역사와 정류장 그리고 중·고등학교와 개별 주거지역이 연계될 수 있도록 계획하고, 주변 지역 기존 자전거도로와 연결 연속성을 확보하여 실질적인 자전거 이용 및 활용도를 제고할 수 있도록 계획을 수립함
- 자전거도로는 대중교통수단과의 연계성이 확보되도록 계획을 수립함

(5) 주차장

- 보차분리의 동선계획이 파괴되지 않도록 설계하고 주차장의 위치는 도로 여건 뿐만 아니라 토지이용 및 보행여건을 함께 고려하여 수립함
- 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로에는 노상주차장을 설치하지 않도록 계획함
- 주차장 부지는 실수요 및 교통유발량을 종합적으로 검토하여 충분한 주차장을 확보하고 차량수요가 활발한 지역과 연계하여 배치함으로써 이용목적 달성에 용이하도록 함
 - 주축의 통과교통과 주차장 진출입차량으로 인해 교통이 정체되지 않도록 주차장 위치 검토
 - 여건이 허용하는 범위에서 주차장 내부의 순환체계를 적절하게 확보할 수 있도록 주차장 부지면적을 적정규모 이상 확보
 - 단, 적정규모 이상의 주차장 부지면적을 만족시킨 상태에서는 개발부지 내의 시설에 보행거리 한계를 벗어나지 않게 주차장이 위치할 수 있도록 공간적으로 주차장을 분산 배치하여 주차장 이용자가 보다 편리하게 목적지에 근접하도록 설계

5) 환경보전계획

(1) 수립원칙

- 전략환경영향평가 및 환경영향평가를 받아야 하는 사업지구의 경우 인접 지역에 개발사업이 추진 중이거나 계획수립예정인 지구가 있을 경우에는 지역 전체의 누적영향평가를 실시함
- 개발구역 안에 보전해야 할 대상지역을 지정하여 별도의 계획을 수립함

[표 1-14] 환경영향평가제도의 일원화

<ul style="list-style-type: none"> • 환경에 영향을 미치는 행정계획과 소규모 개발사업에 대하여 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토를 실시하고, 대규모 개발사업에 대하여 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가를 실시하였던 것을 「환경영향평가법」으로 규정하여 평가절차를 합리적으로 개선하고 환경영향평가제도의 체계성과 효율성을 높임

주 : 법제처 「환경영향평가법」(법률 제10892호, 2011.7.21. 전문개정, 시행 2012.7.22.) 제·개정이유



[그림 1-3] 환경영향평가의 구분

주 : 환경부, 2012.7, 「환경영향평가법」 전부개정 법률안 설명자료

[표 1-15] 환경영향평가의 구분

구 분	특 징
전략환경 영향평가	• 환경에 영향을 미치는 상위계획을 수립할 때에 환경보전계획과의 부합 여부 확인 및 대안의 설정·분석 등을 통하여 환경적 측면에서 해당 계획의 적정성 및 입지의 타당성 등을 검토하여 국토의 지속가능한 발전을 도모하는 것
환경영향 평가	• 환경에 영향을 미치는 실시계획·시행계획 등의 허가·인가·승인·면허 또는 결정 등을 할 때에 해당사업이 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 해로운 환경영향을 피하거나 제거 또는 감소시킬 수 있는 방안을 마련하는 것
소규모 환경영향 평가	• 환경보전이 필요한 지역이나 난개발이 우려되어 계획적 개발이 필요한 지역에서 개발사업을 시행할 때에 입지의 타당성과 환경에 미치는 영향을 미리 조사·예측·평가하여 환경보전방안을 마련하는 것

주 : 「환경영향평가법」 제2조 정리

(2) 공원·녹지체계 구성계획

- 개발구역 안의 보존지에 관한 사항 및 공원·녹지계획 등이 포함되도록 하며 공원·녹지체계는 이용자의 특성과 이용권을 고려하여 배치함
- 해당 도시의 수계를 활용한 계획수립이 가능한지 충분히 검토하여 해당 구역의 특화된 개발계획을 수립함
- 광역녹지축을 고려한 녹지축을 설정함으로써 해당 구역 내 공원녹지축과의 연계성을 확보하고 구역 내·외 공원들이 상호 연계되도록 배치계획을 수립하고 네트워크화 함
 - 녹지공간이 밀집한 지역의 경우 지역에 국한한 녹지계획이 아닌 광역녹지축의 설정 고려
 - 구역 내 공원들 간에는 공공보행통로 등을 설치하여 공원의 네트워크화를 통한 공원·녹지축의 연계성 확보
 - 구역계 안의 공원과 구역계 밖의 공원간의 연계를 통한 공원의 활용도를 극대화하며, 공원이 편중되지 않도록 계획 수립

- 기존 녹지를 활용한 공원계획을 수립함
 - 공동주택 단지 내 녹지공간은 반드시 정형화하기 보다는 기존 녹지를 활용하는 등 자연지형을 최대한 고려하여 공원녹지계획 수립
 - 표고가 높은 지역은 지형을 살려 개발하고 녹지자연도 7등급 이상 지역은 원형보전을 원칙으로 하되 공원조성이 불가피할 경우에는 일부 개발이 되더라도 최대한 보전하여 공원녹지 조성
- 개발구역 안의 공원·녹지 등을 보행자전용도로 또는 녹도로 연결시켜 입주민들의 접근성 및 활용도를 높일 수 있도록 계획함

(3) 경관 및 건축물 디자인 계획

- 해당 시·군 도시기본계획 상 경관계획과의 정합성을 검토하여 상위계획에 부합되게 계획을 수립함
- 개발사업의 경관영향요인을 추출하고 영향을 예측한 다음 저감방안 및 사후관리계획을 포함하도록 계획을 수립함
- 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로 지방자치단체의 조례로 정하는 사항을 검토함(「경관법」 시행령 제3조 제3항)
- 획일적이고 동일한 형태의 건축물을 배제하고 창의적인 디자인의 건축 형태 도입을 적극 권장함
- 상위계획과의 관계성을 고려한 경관시물레이션 결과를 전제로 한 경관 계획을 수립함
 - 경관시물레이션은 원경, 중경, 근경에서 적절한 조망점을 선정하여 해당 개발사업으로 인한 주변경관의 영향을 분석
 - 차량과 사람의 이동이 빈번한 지역에서 조망하여 분석함으로써 실제적인 경관분석 수행
 - 도시개발사업지구 인접 마을에 미치는 영향을 파악할 수 있는 경관시물레이션 결과 제시

6) 방재계획

- 인근 지역에 다수의 도시개발사업이 추진 중일 경우에는 인근 지역의 도시개발사업과 연계한 방재계획을 수립함
- 절성토 지역에 대한 사면처리방법, 기법 등을 고려한 대책을 마련하여 위험요소를 최소화 함
- 해당 사업구역의 오·우수 처리계획은 이벤트(집중호우, 호우빈도 등)를 부여하여 시뮬레이션 함으로써 환경 부담에 대한 처리방안을 마련함

[표 1-16] 방재계획의 수립원칙

<ul style="list-style-type: none">• 방재계획은 개발구역 안에서 과거 20년간 발생한 주요 재난의 종류와 발생빈도에 대한 조사가 포함되어야 함• 국지적인 게릴라성 집중호우 피해가 급증하고 있는 추세임을 감안하여 우수 유출량을 저감할 수 있는 방안을 검토하고 개발구역 안에서 중점적으로 방재시설을 설치할 필요가 있는 지역과 이를 위한 시설의 종류가 포함되어야 하며, 시설 설치에 필요한 우선순위 선정기준 및 시설설치 순위에 대한 근거를 밝혀야 함• 방재시설 설치를 위한 자원조달계획 및 이의 집행순위를 위에서 정한 우선순위에 맞추어 계획함• 방재계획의 수립에 따른 효과를 방재계획이 수립되지 않을 경우와 비교한 경제분석 수행

주 : 「도시개발업무지침」 2-8-9-2

- 방재계획에 대한 현황과악 및 대책마련에 대한 보완 필요
 - 홍수범람위험구역 현황, 침수예상도, 하천홍수위험지도, 산사태위험도, 방재 관련 지역·지구도 등 기존 현황정보를 충분히 조사하여, 취약 및 위험지역이 있을 경우 이에 대한 대책 마련

[표 1-17] 방재계획의 현황파악 활용참고

구분	시스템	비고
홍수범람위험구역 현황	국가 수자원관리 종합정보시스템	http://www.wamis.go.kr
하천홍수위험지도	하천관리정보시스템	http://www.river.go.kr
산사태 위험지도	산림공간정보포털	http://fgis.forest.go.kr
방재 관련 지역·지구도	국토해양부 KLIS	www.mltm.go.kr/portal.do

7) 기반시설계획

(1) 수립원칙

- 당해 개발구역의 수요에 따라 양적·질적 기준이 충족되도록 계획하며 필요 시 인접지역의 수요를 고려함
- 개발의 목표, 인구수용계획, 토지이용계획, 교통처리계획 등 관련 계획과 유기적으로 연계되도록 계획을 수립함
- 인구규모에 적합한 기반시설 계획(도로 계획 등)을 수립하며 과도하게 넓은 도로폭, 공원, 녹지 등으로 인한 단절 여부의 검토가 필요함

도시계획위원회 심의사례	<과대한 기반시설 공급을 지양>
<ul style="list-style-type: none"> • ○○행정타운 등 공공시설 주변에 과하게 넓은 도로로 계획한 것에 대해 규모에 부합하지 않는 기반시설이 오히려 시설의 접근성을 낮추고 이용자의 안전을 위협할 수 있음으로 공공시설 주변에 적절한 기반시설 공급의 필요성이 제시된 바 있음 	

- 기반시설의 확보비율은 구역 내 설치비율과 구역 외 설치비율로 구분하여 제시하며 해당 사업자가 부담하게 되는 순부담율에 대한 정보를 제공하여 각 지구의 개발이익에 근거한 지구별 공공시설 부담비율을 설정함
 - 인근 지역의 개발사업계획들과 종합적인 검토를 바탕으로 기반시설에

대한 비용 부담 등 제시

- 오픈스페이스 확보를 위한 기반시설 적정비율 검토
- 도로 등급에 따른 완충녹지의 폭원 계획 등 기준 필요

(2) 학교

- 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 학교의 결정기준을 준용하여 계획을 수립함
- 초등학교와 중학교는 학생들의 보행권을 기준으로 하여 통학 위험요인 지역(교통이 빈번한 도로·철도 관통지역 등)은 제외하여 배치함
- 학교 주변 지역에는 면학분위기 조성을 위한 녹지 등 차단공간을 확보하고 안전하게 통학할 수 있도록 교통안전 부대시설을 확보함
- 학교는 학습환경이 침해받지 않도록 위치를 선정해야 하며 학교 주변 환경이 저해되지 않도록 주변 지역의 입지시설을 검토함
 - 학습환경 보호를 위해서는 복합시설과의 거리를 검토하고 학교 주변에는 상업용지의 배치를 지양하고 도로변의 상업과 준주거의 집중배치는 과도한 혼잡과 과밀을 야기할 수 있으므로 지양
 - 대로변에는 통학로가 설정되지 않도록 학교를 배치하며, 대로변에 통학로 설치가 불가피할 경우 안전대책 수립
- 학교 확보계획 및 적정공급에 관한 사항을 검토함
 - 계획 세대수에 필요한 초·중·고등학교 설립에 대한 협의진행 여부를 파악하고 학교 신설과 관련하여 재정적 검토를 통해 현실적인 학교 확보계획 수립
 - 전체 시의 개발계획을 감안한 학교 수용계획 검토
 - 현행 법령 및 지침·기준에의 적합 여부를 검토하여 학교 확보계획의 원활한 추진 도모
 - 대상지 주변에 여러 개발이 이루어지고 있는 경우 개발 완료 시 사업지구의 인구구성·규모 등을 고려한 학교시설 공급의 적정성 제시
 - 「학교보건법」에 의해 교육환경평가서를 제출하여야 하므로 개발과 실시계획 수립 시 사전에 교육청과 충분한 협의를 수행하고 관련 자료 제시

[표 1-18] 교육환경 평가 시 필요서류

- 교육환경평가서 요약문
- 학교용지 선정과 관련된 사업 개요
- 교육환경 평가대상별 조사자료 및 현황 서류

주 : 「학교보건법」 시행령 제9조

(3) 집단에너지 공급계획

- 대상지를 통과하는 송전철탑이 있을 경우에는 송전철탑의 이전 및 지중화 등을 적극 유도하고 지하매설물의 체계적 유지관리를 위한 공동구 설치 방안을 검토하여 제시함
 - 송전철탑의 이전 및 지중화가 불가할 경우 철탑 아래 지역은 완충녹지를 계획하는 등 대안적 토지이용계획 수립방안을 마련

8) 저탄소 녹색도시 실현 추진방안

- 녹지자연도, 생태자연도, 경사분석도 등의 자료 제시를 통해 주변 지역의 환경적 영향을 검토하여 개발로 인한 환경의 득실에 대한 검토와 해결 방안을 제시함
 - 도시개발사업으로 인해 지구의 넓은 지역이 불투수 지역으로 변경이 불가피함에 따라 인근 호수, 저수지 등에 대한 환경적 영향 검토 필요
- 공원녹지율, 생태면적률 등을 검토하여 공원녹지 및 친수공간 등을 조성하고 건축물 옥상정원, 벽면녹화 등의 설치를 통해 구역 내 녹지율, 녹피율 등의 제고방안을 마련함
- 환경친화적 도시계획 수립기법 적용을 검토함
 - 바람길을 고려한 건물배치로 대기순환 촉진
 - 하천을 연계하고 물순환체계를 정립한 열섬현상 방지대책 추진
- 공사 중 탄소발생 억제 추진을 위한 사업별 탄소저감 목표 및 계획 수립을 의무화함

- 신·재생에너지 확대 보급 계획을 마련함
 - 태양열·태양광·지열 등 신재생 에너지 보급비율 확대
 - 법적 의무대상이 아닌 공동주택 등 민간 건축물에 대한 신·재생에너지 도입비율은 사업시행자와 국가, 지자체가 협약에 의해 비율 결정
- 녹지교통체계 활성화를 위한 계획을 마련함
 - 첨단 대중교통체계를 통한 자가용 이용률 최소화 계획 검토
 - 자전거도로 및 보관소 확대 설치
 - 대중교통도로와 연계된 보행전용 녹지축 조성

[표 1-19] 국내 저탄소 녹색도시 사례

구분	검단 신도시	동탄(2) 신도시	탕정신도시	소사별지구
에너지	신·재생 에너지 이용확대	신·재생 에너지 시범단지	태양광 시스템을 통한 전력생산 바이오매스 플랜트를 이용한 온수와 열공급	신·재생에너지 및 폐기물 재활용 시스템 도입 집단에너지 시스템
공간 구조	TOD개념 콤팩트 시티 바람길을 고려한 배치	일조를 고려한 배치	근린주구·뉴어바니즘 기본 원리 반영 압축개발과 직주근접	복합용도 일조를 고려한 배치
건축	패시브하우스 도입 고효율 설비, 자연채광	패시브하우스 도입	패시브하우스 도입	건축물 에너지 효율 등급 인증 고효율 설비 이용
교통	보행자·자전거 네트워크 구축 대중교통환승 시스템 도입 친환경 차량 도입	ITS 임대자전거 친환경신교통 수단 도입	보행자·자전거 네트워크 구축	대중교통연계 시스템 보행자·자전거 네트워크 구축
공원 · 녹지	녹지축 바람길 고려	거점 녹지 공간 내 특화공원 조성 대규모 녹지 네트워크	대규모 수목식재 탄소흡수공원	대규모 녹지축 계획 녹지축 바람길 고려
수자원	실개천 고려	우수 등 수자원 및 바람길을 통한 미기후 조절	우수 활용시스템 수변공원 실개천 조성	우수활용 및 하수 처리 실개천 조성
지원 프로그램	시범단지 조성	시범단지 조성	시범단지 조성	CDM 사업 운영

주 : 경기도, 2011, 「경기도 저탄소 녹색도시 계획기준 연구」 p.69.

2. 실시계획 인가 시 주요 심의기준(공동위원회)

1) 도시·군관리계획(지구단위계획 포함)

(1) 건축물 용도

- 도시개발구역의 지정목적, 용도지역·용도구역의 특성 등을 고려하여 구역 지정 목적과 관계없이 과도한 용도가 지정 되지 않도록 주의함
- 토지이용 및 건축물 현황을 고려하여 당해 지역에 필요한 시설이 입지 되도록 지정함

(2) 건폐율

- 대지 내 공개공지의 확보나 인접대지 경계선에서 띄어야 할 거리(공동주택단지에서는 인동간격), 전면 건축선 후퇴, 조경확보 면적의 기준, 옥외 주차장의 확보규정 등에 의하여 제한되므로 이들 조건을 함께 고려하여 검토함

(3) 건축물 높이

- 인구수용 규모와 기반시설 용량 등을 감안하여 적절한 건축규모가 되도록 계획을 수립하며, 경관에 통일감을 부여하고 스카이라인의 변화를 주기 위해 가구별·획지별로 결정함
- 용적률의 범위 내에서 다양한 공간이 창출될 수 있도록 계획함

(4) 건축물 배치

- 공동주택단지
 - 주민공동생활에 활용되는 장소를 충분히 확보하고, 바람통로 등의 기상 조건을 고려한 친환경적인 단지로 계획
 - 인접 건축물과의 조화와 자연경관을 고려하여 계획

- 단독주택단지
 - 통일감 있는 가로경관이 될 수 있도록 계획
 - 쾌적한 보행공간 확보 및 휴식공간으로 활용되도록 계획

(5) 건축선

- 가로경관에 일정한 특성을 부여할 필요가 있거나 보행환경을 개선하기 위해 필요한 경우 지정함
- 근린생활시설변의 건축선 후퇴공간은 공공을 위한 공간으로 활용될 수 있도록 명시함

(6) 건축물의 형태·색채

- 건축물의 형태와 외관은 시·군 전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화되도록 계획함
- 건축물의 색채는 주위와 조화시킴으로써 연속성 있는 가로경관이 조성되도록 계획함

(7) 경관 및 건축물 디자인계획

- 경관계획은 거시적 계획과 미시적 계획으로 구분하여 수립하고 건축물과 주변 자연환경이 조화를 이루도록 계획함

2) 녹색도시 개발계획의 평가 및 인센티브

(1) 녹색도시 개발계획 수립원칙

- 녹색도시 개발계획 수립원칙을 고려한 녹색도시 실천방안을 수립함

[표 1-20] 녹색도시의 정의와 개발계획 수립원칙

구 분	세 부 내 용
정 의	<ul style="list-style-type: none"> • 압축형 도시공간구조, 복합토지이용, 대중교통중심의 교통체계, 신·재생에너지 활용 및 물·자원순환구조, 탄소흡수원의 확충 등을 통해 환경오염과 탄소배출을 최소화한 녹색성장 요소들을 갖춘 도시
개발계획 수립원칙	<ul style="list-style-type: none"> • 기후변화로 인한 환경위기와 자원위기에 대응하는 저탄소 녹색 사회 구현을 위해 화석연료의 사용을 줄이고, 자원의 순환을 통해 생태계의 효율성을 제고하는 것을 원칙 • 탄소배출저감과 에너지 절감을 위해 도시숲의 조성, 바람길의 확보, 도시열섬현상 완화, 압축형 도시공간구조 조성 등 토지 이용계획을 포함 • 교통계획 수립 시 대중교통을 활성화하고 녹색교통체계 적용 • 물과 폐기물 등 자원의 재활용과 순환에 대한 계획을 포함 • 기후변화를 완화하고 쾌적한 도시환경을 확보하기 위해 녹색 공간요소의 도입계획을 포함

주 : 「도시개발업무지침」 [별표1의 2] 녹색도시개발 계획수립 및 평가기준(안)

(2) 녹색도시개발계획의 평가

- 「도시개발업무지침」 [별표1의 2] 제4장의 기준에 따라 평가가 가능함
- 지정권자는 평가결과를 종합하여 등급을 부여하고 적극 활용함
- 평가등급은 1등급에서 5등급까지로 함(3등급 이상은 우수등급)

[표 1-21] 녹색도시개발계획 평가에 따른 인센티브

구 분	세 부 내 용
인센티브 제공	<ul style="list-style-type: none"> • 지정권자는 인센티브를 등급에 따라 차등 적용이 가능하며, 이때 녹색도시개발 기여도, 사업비 증가정도, 기존 인센티브를 고려하여 적정하게 인센티브가 제공될 수 있도록 하여야 함
인센티브를 줄 수 있는 범위	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시개발업무지침」상 기준완화를 적용하여 지정권자는 위 범위 기준의 40% 이내에서 등급별 시행이 가능함 - 2-8-4-2 (4)에서 정한 공동주택용지의 규모별 배분기준 - 2-8-5-3 (3)에서 정한 주거용지 및 임대주택건설용지 배분기준

주 : 「도시개발업무편람」 2-9-3-1, 2-9-3-2

[개발행위허가]

① 개발행위허가

1. 개요

1) 목적

- 토지는 이웃 토지와 서로 연결되어 있어 어느 한 토지의 이용이 인접 토지와의 충돌현상이 발생할 수 있고, 각종 계획과의 상충여부 등을 고려할 필요가 있어, 개발행위 허가절차를 통하여 이를 감안하도록 함으로써 토지의 효율적 이용을 도모하고 도시·군관리계획의 원활한 수립 및 집행을 도모함

주 : 국토해양부, 2010.11.17, 개발행위허가 설명자료

2) 정의

- 계획의 적정성, 기반시설의 확보 여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도

주 : 「개발행위허가운영지침」 1-2-1

2. 개발행위허가

1) 개발행위허가를 받아야 하는 대상(「국토계획법」 제56조)

- 개발행위허가 대상행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 함. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니함

[표 2-1] 개발행위허가 대상

구 분	개발행위 내용
건축물의 건축	• 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물의 건축
공작물의 설치	• 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」에 따른 건축물 제외)의 설치
토지의 형질변경	• 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 형질변경 제외)
토석의 채취	• 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 단, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외
토지분할	• 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할 • 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적 미만으로 토지의 분할 • 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5m 이하로 토지의 분할
물건을 쌓아놓는 행위	• 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

주 : 「국토계획법」 시행령 제51조

- 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 과 「사방사업법」 에 따르면 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서 ‘건축물의 건축 또는 공작물의 설치’, ‘토지의 형질변경’(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질변경만 해당)에 관하여는 「산지관리법」 을 따름

2) 개발행위허가를 받지 않아도 되는 행위(「국토계획법」 제56조, 「개발행위운영지침」 1-5-1~1-5-4)

- 도시·군계획사업에 의한 개발행위, 이 경우 택지개발사업, 산업단지개발사업 등 도시·군계획사업을 의제하는 개발행위
- 재해복구 또는 재난 수습을 위한 응급조치(1개월 내에 신고)
- 「건축법」에 의해 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위 안에서의 토지의 형질변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설 부지인 경우)
- 다음 [표 2-2]의 경미한 행위. 다만, 그 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따름

[표 2-2] 개발행위허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위

구 분	개발행위허가 제외대상	
건축물의 건축	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 제11조 제1항에 따른 건축허가 또는 같은 법 제14조 제1항에 따른 건축신고 및 같은 법 제20조 제1항에 따른 가설건축물 건축의 허가 또는 같은 조 제2항에 따른 가설건축물의 축조신고 대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축 	
공작물의 설치	도시지역 또는 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 무게가 50톤 이하, 부피가 50m³ 이하, 수평 투영면적이 25m² 이하인 공작물의 설치. 단, 「건축법 시행령」 제118조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치는 제외
	도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역외의 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 무게가 150톤 이하, 부피가 150m³ 이하, 수평 투영면적이 75m² 이하인 공작물의 설치. 단, 「건축법 시행령」 제118조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물의 설치 제외
	녹지지역·관리지역 또는 농림지역 안	<ul style="list-style-type: none"> • 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스 안에 설치하는 육상어류양식장 제외)의 설치

[표 2-2] 개발행위허가를 받지 않아도 되는 경미한 행위[계속]

구분	개발행위허가 제외대상	
토지의 형질변경	<ul style="list-style-type: none"> • 높이 50cm 이내 또는 깊이 50cm 이내의 절토·성토·정지 등(포장을 제외하며, 주거지역·상업지역 및 공업지역 외의 지역에서는 지목 변경을 수반하지 아니하는 경우에 한함) • 도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 면적이 660㎡ 이하인 토지에 대한 지목변경을 수반하지 아니하는 절토·성토·정지·포장 등(토지의 형질변경 면적은 형질변경이 이루어지는 당해 필지의 총면적을 말함) • 조성이 완료된 기존 대지에 건축물이나 그 밖의 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(절토 및 성토는 제외) • 국가 또는 지방자치단체가 공익상 필요에 의하여 직접 시행하는 사업을 위한 토지의 형질변경 	
토석 채취	도시지역 또는 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 채취면적이 25㎡ 이하인 토지에서의 부피 50㎥ 이하
	도시지역·자연환경보전지역 및 지구단위계획구역 외의 지역	<ul style="list-style-type: none"> • 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎥ 이하
토지 분할	<ul style="list-style-type: none"> • 「사도법」에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할 • 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할 • 행정재산 중 용도폐지되는 부분의 분할 또는 일반재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할 • 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할 • 너비 5m 이하로 이미 분할된 토지의 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적 이상으로의 분할 	
물건을 쌓아놓는 행위	녹지지역 또는 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 물건을 쌓아놓는 면적이 25㎡ 이하인 토지에 전체 무게 50톤 이하, 전체 부피 50㎥ 이하
	관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역 제외)	<ul style="list-style-type: none"> • 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체 무게 500톤 이하, 전체 부피 500㎥ 이하

주 : 「국토계획법」 시행령 제53조

3) 개발행위허가의 규모

[표 2-3] 용도지역별 개발행위허가 규모

구 분	지역 세부	규 모
도시지역	주거, 상업, 자연녹지, 생산녹지	1만㎡ 미만
	공업지역	3만㎡ 미만
	보전녹지지역	5천㎡ 미만
관리지역		3만㎡ 미만
농림지역		3만㎡ 미만
자연환경보전지역		5천㎡ 미만

주 : 「국토계획법」 시행령 제55조

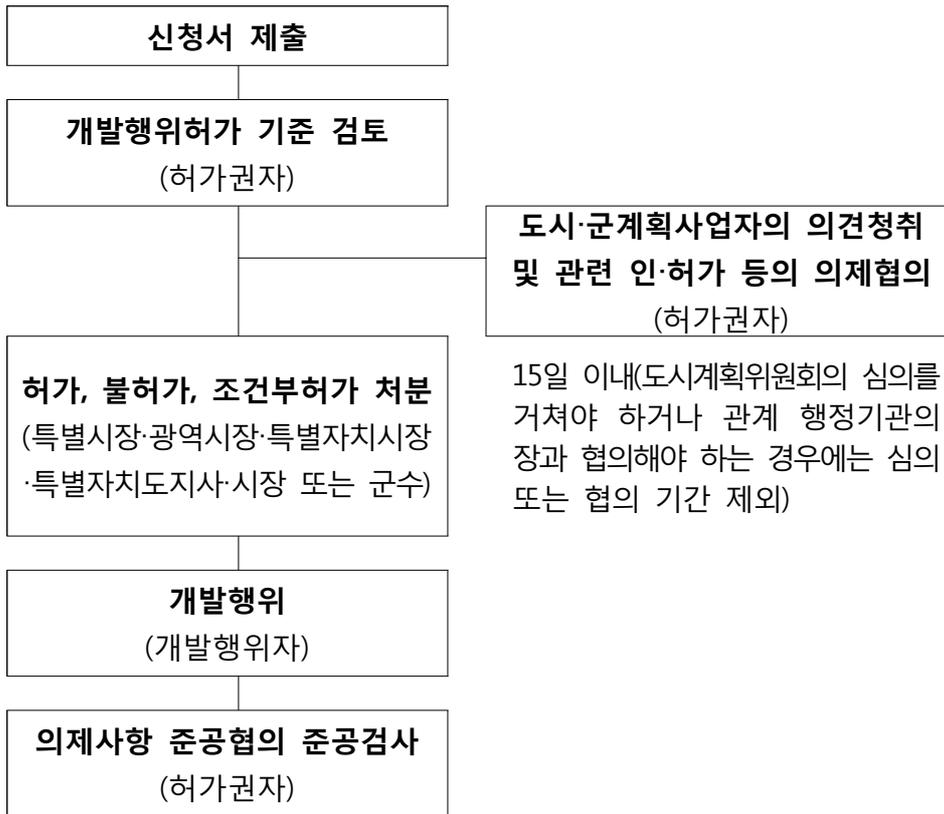
3. 법적근거 및 수립절차

1) 법적근거(「개발행위운영지침」 1-3-1, 1-3-2)

- 「국토계획법」 제58조 제3항, 시행령 제56조 제2항의 개발행위허가 기준을 근거로 함
- 「국토계획법」, 시행령 및 「개발행위허가운영지침」에서 위임하거나 정한 범위 안에서 도시·군계획조례 또는 별도의 지침을 마련하여 개발 행위허가제를 운영할 수 있음

2) 수립절차

- 개발행위허가의 절차는 다음과 같음



[그림 2-1] 개발행위허가의 절차(「개발행위허가운영지침」 2-1-1)

3) 도시계획위원회 심의

- 관계 행정기관의 장은 ‘건축물의 건축 또는 공작물의 설치’, ‘토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로 대통령령으로 정하는 토지형질변경 제외), ‘토석의 채취 행위 중 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위를 「국토계획법」에 따라 허가하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함(「국토계획법」 제59조)

(1) 규모별 도시계획위원회 심의사항

[표 2-4] 행위 규모별 도시계획위원회 심의사항 구분

구분	중앙 도시계획위원회	시·도도시계획위원회 또는 시군구도시계획위원회 중 대도시에 두는 도시계획위원회 심의	시군구 도시계획위원회
토지의 형질변경 면적	1km ² 이상	30만m ² 이상 1km ² 미만	30만m ² 미만
토석채취 부피	100만m ³ 이상	50만m ³ 이상 100만m ³ 미만	3만m ³ 이상 50만m ³ 미만

주 : 「국토계획법」 시행령 제57조 제4항

(2) 도시계획위원회 심의대상 개발행위

- 국토해양부가 통보한 개발행위허가 도시계획위원회 심의대상과 심의 제외 대상은 [표 2-5], [표 2-6]과 같음

[표 2-5] 개발행위허가 도시계획위원회 심의대상

<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가 • 주차장, 차고지, 주기장 등 일정한 시설(공작물)의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가 <p>※ 주기장 : 「건축법 시행령」 별표1 제20호에서 정하는 자동차관련시설로서 여객자동차, 화물자동차, 건설기계 등 중기 등을 세워두는 곳</p>

주 : 국토해양부 도시정책과-1843(2011.3.28.), 개발행위허가 도시계획위원회 심의대상 운영통보

[표 2-6] 개발행위허가 도시계획위원회 제외사항

- 2011.3.9. 전에 개발행위허가를 받은 후 토지의 형질변경면적이 감소하거나 부지면적의 증가 없이 토지의 형질변경내용이 변경되는 개발행위변경허가
- 2011.3.9. 전에 개발행위허가를 받은 후 연면적 등 건축물만 변경되는 개발행위변경허가
- 토지의 형질변경을 위한 개발행위허가 후 사업기간 또는 개발행위허가 신청자를 변경하기 위한 개발행위변경허가
- 진입도로 개설을 위한 개발행위허가. 다만, 도로도 인공을 가하여 제작한 시설물로서 공작물에 해당하나 진입도로는 주된 개발행위에 부수적으로 수반되는 개발행위인 점을 고려하여 통상적인 진입도로는 제외하되, 50m 이상 되는 등 연장이 상당하고 개설대상지가 임야 등 보전의 필요성이 있는 지역에서 진입도로는 심의대상으로 처리
- 가설건축물 중 그 용도가 주택 및 제1종, 제2종 근린생활시설에 상당하는 가설건축물을 건축하기 위한 개발행위허가
- 동 시행령 제53조 제3호에 따른 경미한 토지의 형질변경 행위
- 물건적치를 위한 개발행위허가
- 기타 공작물(인공을 가하여 제작하는 시설물)의 설치가 목적이 아닌 개발행위허가
- 도시계획위원회 심의 받은 사항 변경
 - 개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침 2-6-1부터 2-6-6 참조

주 : 국토해양부, 2011.3.28, 개발행위허가 도시계획위원회 심의대상 운영통보

○ 개발행위 특성에 따른 도시계획위원회의 심의대상은 [표 2-7]과 같음

[표 2-7] 개발행위별 도시계획위원회 심의대상

구 분	심의대상 개발행위	
개발 행위 허가 규모 초과	<ul style="list-style-type: none"> 토지의 형질변경행위가 용도지역별 개발행위허가규모를 초과하는 단일 시설물을 설치하기 위한 토지의 형질변경 행위 	
	구 분	세부 내용
	단일 시설물	<ul style="list-style-type: none"> 해당 용도지역·지구 등에 허용되는 시설물 - 개발행위가 하나의 필지(준공 시 합필하는 조건으로 허가하는 경우 포함) - 둘 이상의 필지인 경우에는 동일한 용도에 사용되는 건축물 또는 시설물로서 시설물간에 연계되어 일체를 이루는 경우(예시 : 골프장, 스키장, 풍력발전소 등)
단일 건축물이 아닌 경우	<ul style="list-style-type: none"> 동일한 용도의 건축물 또는 시설물이지만 개발행위자 및 필지가 다른 경우 하나의 필지라도 개발행위허가를 받은 후 매각을 목적으로 필지를 분할해야 하는 경우 	
비도시 지역 등	<ul style="list-style-type: none"> 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 토지의 형질변경행위가 용도지역별 개발행위허가규모 이내로서 건축물 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 행위 심의제외 대상 	
	<ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획이 수립된 지역 등 법 제59조 제2항 각호에서 열거한 개발행위 - 해당 토지가 자연취락지구, 개발진흥지구, 기반시설부담구역, 준산업단지 또는 공장유도지구에 위치한 경우 - 해당 토지가 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 기반시설이 이미 설치되어 있거나 설치에 관한 도시관리계획이 수립된 지역으로 인정하여 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 공보에 고시한 지역에 위치한 경우 - 조례로 정하는 단독주택·공동주택·제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설을 건축하기 위한 토지의 형질변경 - 계획관리지역(세분되지 아니한 관리지역)에서 2002년 12월 31일 이전에 준공된 공장 중 부지가 1만㎡ 미만인 공장 부지를 50%범위에서 확장하려는 경우 	

주 : 국토해양부, 2011.03.08, 「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침」 정리

○ 31개 시·군의 도시계획조례상 개발행위허가에 관한 도시계획위원회의 심의조건은 [표 2-8]과 같음

[표 2-8] 시·군 도시계획조례상 개발행위허가의 도시계획위원회 심의조건

시 군	도시계획위원회 심의	
군포 외 18개 시·군	토지의 형질변경	
	주거·상업·녹지지역 : 면적 1만㎡ 이상 공업지역 : 면적 3만㎡ 이상	토석채취 부피 3만㎡ 이상
	<ul style="list-style-type: none"> 18개 시군 : 김포, 동두천, 부천, 성남, 시흥, 안산, 안성, 안양, 양주, 양평, 연천, 오산, 의왕, 이천, 파주, 평택, 포천, 화성 	
수원	<ul style="list-style-type: none"> 개발행위면적에 따른 도시계획위원회의 심의 	
	구분	토지형질변경
	도시계획위원회	1. 도시지역 - 주거상업자연생산녹지 : 1만㎡ 미만 - 공업 : 3만㎡ 미만 - 보전녹지 : 5천㎡ 미만 2. 관리 : 3만㎡ 미만 3. 농림 : 3만㎡ 미만 4. 자연환경보전 : 5천㎡ 미만
	중앙 도시계획위원회	1km ² 이상
	시도 도시계획위원회	30만㎡ 이상 1km ² 미만
시도시계획위원회	30만㎡미만	
	<ul style="list-style-type: none"> 녹지지역 면적 2천㎡ 이상의 토지형질 변경 시 도시계획위원회 심의 	
용인	<ul style="list-style-type: none"> 토지형질변경 <ul style="list-style-type: none"> - 주거, 상업, 자연녹지, 생산녹지 : 1만㎡ 이상 - 공업 : 3만㎡ 이상 - 보전녹지, 보전관리 : 5천㎡ 이상 - 생산관리, 농림 : 1만㎡ 이상 - 계획관리 : 3만㎡ 이상 	
하남	<ul style="list-style-type: none"> 토지형질변경 : 면적 1만㎡ 이상 토석채취 : 부피 3만㎡ 이상 	

주 : 경기도 31개 시·군 도시계획조례상 개발행위허가 관련 조항 정리

- 시·군 도시계획조례상 개발행위허가 시 도시계획위원회의 자문이 필요한 개발행위허가는 [표 2-9]와 같음

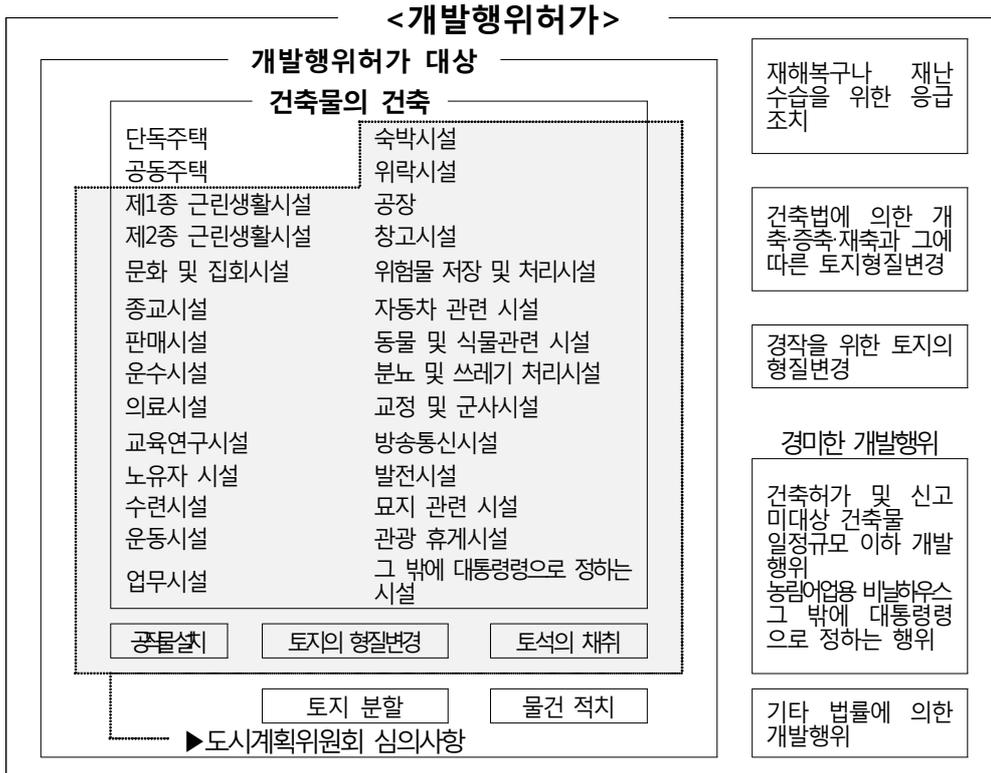
[표 2-9] 도시계획조례상 개발행위허가 시 도시계획위원회 자문요건

시군	도시계획위원회 자문			
	토지형질변경	토석채취	물건을 쌓는 행위	경사도
광주	5천㎡ 이상	1천㎡ 이상	5천㎡ 이상	20도 이상
구리	3천㎡ 이상	1천㎡ 이상	5천㎡ 이상	21도 이상
군포	3천㎡ 이상	1천㎡ 이상	1천㎡ 이상	10도 이상
동두천	5천㎡ 이상	5천㎡ 이상	5천㎡ 이상	-
성남	3천㎡ 이상	1천㎡ 이상	1천㎡ 이상	-
시흥	3천㎡ 이상	1천㎡ 이상	1천㎡ 이상	15도 이상
안산	1천㎡ 이상 (대부동 지역에서 영농을 위한 경우 3천㎡)	1천㎡ 이상	1천㎡ 이상	-
양평	-	-	-	25도 이상
연천		1만5천㎡ 이상	2천㎡ 이상	25도 이상
의왕	3천㎡ 이상	1천㎡ 이상	1천㎡ 이상	10도 이상
파주	• 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 개발행위 외의 개발행위를 허가함에 있어서 필요하다고 인정되는 경우 자문			
포천	• 법 제59조에 준함			
하남	5천㎡ 이상	1만㎡ 이상	5천㎡ 이상	10도 이상
화성	주거상업 : 1만㎡ 이상 공업 : 3만㎡ 이상	3만㎡ 이상	-	-
	• 입목축적, 경사도, 표고의 기준에도 불구하고 다음은 자문 후 허가 가능 - 10호 이상 자연마을이 형성된 인접지역에서 단독주택을 건축하기 위한 개발행위(단독주택은 660㎡ 미만) - 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 공익사업과 시장이 필요하다고 인정한 행위			

주 : 경기도 31개 시·군의 도시계획조례상 개발행위허가 관련 사항

(3) 도시계획위원회 심의 제외사항(「국토계획법」 제59조 제2항)

- 「국토계획법」 제8조, 제9조 또는 다른 법률에 따라 도시계획위원회의 심의를 받는 구역에서 하는 개발행위
- 지구단위계획을 수립한 지역에서 하는 개발행위
- 주거지역, 상업지역, 공업지역에서 시행하는 개발행위 중 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 규모·위치 등에 해당하지 아니하는 개발행위
- 「환경영향평가법」에 따라 환경영향평가를 받은 개발행위
- 「도시교통정비촉진법」에 따라 교통영향분석·개선대책에 대한 검토를 받은 개발행위
- 「농어촌정비법 제2조 제4호에 따른 농어촌정비사업 중 대통령령으로 정하는 사업을 위한 개발행위
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따른 산림사업 및 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위



[그림 2-2] 개발행위허가의 도시계획위원회 심의사항

주 : 이왕기 외 2012, 「비도시지역 개발행위허가제 운용실태 및 개선방안에 관한 연구」

(4) 도시계획위원회 재심의 사항

- 도시계획위원회 심의 후 다음의 변경사항이 발생한 경우에는 개발행위허가 또는 변경허가 전에 재심의를 거쳐야 함
 - 부지면적 및 건축물의 연면적·층수가 심의 받은 계획보다 10% 이상 증가되는 경우
 - 기반시설 계획, 위해·오염방지시설, 녹지 및 공개공지, 주민 편의시설의 면적 또는 용량이 10% 이상 감소하는 경우
 - 이미지 및 경관계획이 당초 계획과 달라지는 경우
 - 기타 허가권자가 당초 심의내용과 상당한 차이가 있어 재심의가 필요하다고 인정한 경우

주 : 국토해양부, 2011.03, 개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침

② 개발행위허가 고려사항

1. 개발행위허가 신청 시 필요서류(「개발행위허가운영지침」 2-1-2)

- 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서(개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출함) (「국토계획법」 제57조 제1항)
- 토지의 소유권사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
- 공사 또는 사업관련 도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- 설계도서(공작물을 설치하는 경우)
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우)
- 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공시설의 종류·세목·소유자 등의 조서 및 도면과 예산내역서(토지형질변경 및 토석채취인 경우)
- 법 제57조 제1항의 규정에 의한 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조경 등을 위한 설계도서 및 그 예산내역서(토지분할의 경우 제외). 다만 「건설산업기본법 시행령」 제8조 제1항의 규정에 의한 경미한 건설공사를 시행하거나 옹벽 등 구조물의 설치 등을 수반하지 않는 단순한 토지형질변경일 경우는 개략설계서로 설계도서 같음
- 관련 인·허가 등의 의제협의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과 협의에 필요한 서류

- 다른 법령에 의한 인가·허가 등의 과정에서 위의 제출서류의 내용을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 제출서류를 갈음함

2. 도시계획위원회 자문 또는 심의사항[안건 작성항목]

1) 상정안건에 포함해야 할 사항(「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침」 2-4-1)

- 의결주문 및 제안 사유
- 개발행위 내용(건축물 건축현황)
 - 개발행위 대상지·건축물의 위치·규모·용도·시행자, 추진일정 등
 - 첨부서류 : 배치도·입면도 및 공사계획서(사전 심의 시에는 개략적인 서류만 제출하고 정식 허가신청 시 첨부가능)
- 대상지 용도지역 및 주변 토지이용현황(계획)
 - 용도지역, 지구 등 도시·군관리계획에 저촉여부 포함
- 교통처리 등 기반시설계획
- 위해방지 및 환경오염 방지계획
- 이미지 및 경관계획(건축물 외관 포함)
- 녹지 및 공개공지 등 계획
- 주민 등 편의시설계획
- 시·군·구도시계획위원회 자문결과
- 관계기관 협의의견
 - 안건을 간략하게 작성, 약식 도면, 위성사진, 건축물 조감도 등 활용
- 공장 등 주민이용과 관계없는 시설 또는 기존 시설물의 소규모 부지 확장 등의 경우에는 녹지 및 공개공지, 주민 등 편의시설 계획을 생략함

- 비도시지역의 개발행위 심의 시는 위의 항목 중 교통처리 등 기반시설 계획, 주민 등 편의시설 계획, 시·군·구 도시계획위원회 자문결과를 제외함

3. 개발행위허가 관련 기준

1) 개발행위허가 기준

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발 행위허가의 신청내용이 다음 기준에 맞는 경우에 한함

[표 2-10] 개발행위허가의 기준

<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것 • 도시·군관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것 • 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것 • 주변 지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것 • 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

주 : 「국토계획법」 시행령 제58조

(1) 분야별 검토사항

[표 2-11] 개발행위허가 기준

검토분야	허가기준
공통분야	<ul style="list-style-type: none"> • 조수류·수목 등의 집단서식지가 아니고, 우량농지 등에 해당하지 아니하여 보전의 필요가 없을 것 • 역사적·문화적·향토적 가치, 국방상 목적 등에 따른 원형보전의 필요가 없을 것 • 토지의 형질변경 또는 토석채취의 경우에는 표고·경사도·임상 및 인근 도로의 높이, 배수 등을 참작하여 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

[표 2-11] 개발행위허가 기준[계속]

검토분야	허가기준
공통분야	<ul style="list-style-type: none"> - 다만, 골프장, 스키장, 기존 사찰, 풍력을 이용한 발전시설 등 개발행위의 특성, 지형 여건 또는 사업수행상 매우 불합리하다고 인정되는 경우에는 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위내용에 대하여 해당 개발행위 허가권자에게 소속된 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 완화하여 적용할 수 있음
도시·군관리계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역별 개발행위의 규모 및 건축제한 기준에 적합할 것 • 개발행위허가제한지역에 해당하지 아니할 것
도시·군계획사업	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군계획사업부지에 해당하지 아니할 것(제61조의 규정에 의하여 허용되는 개발행위를 제외) • 개발시기와 가설시설의 설치 등이 도시·군계획사업에 지장을 초래하지 아니할 것
주변지역과의관계	<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, 도시·군계획으로 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 그에 적합할 것 • 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변 지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해 발생 등이 발생할 우려가 없을 것 <ul style="list-style-type: none"> - 단, 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 방지가 가능하여 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이는 경우에는 그러하지 아니함 • 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 • 도시·군계획조례로 정하는 건축물의 용도·규모(대지의 규모 포함)·층수 또는 주택호수 등에 따른 도로의 너비 또는 교통소통에 관한 기준에 적합할 것
그 밖의사항	<ul style="list-style-type: none"> • 공유수면 매립의 경우 매립목적이 도시·군계획에 적합할 것 • 토지의 분할 및 물건을 쌓아놓는 행위에 입목의 벌채가 수반되지 아니할 것

주 : 「국토계획법」 시행령 제56조, [별표1의 2]

(2) 개발행위별 검토사항

[표 2-12] 개발행위허가 행위별 검토사항

검토분야	허가기준
건축물의 건축 또는 공작물의 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 「건축법」의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 「건축법」의 규정에 의할 것. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경, 토지 분할 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 「건축법」에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있음 • 도로·수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함)을 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위 안에서 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니함
토지의 형질변경	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 지반이 연약한 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·숫아오름에 관한 시험을 실시하여 흙 바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량할 것 • 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 도시·군계획조례가 정하는 안전조치를 할 것
토석채취	<ul style="list-style-type: none"> • 지하자원의 개발을 위한 토석의 채취허가는 시가화대상이 아닌 지역으로서 인근에 피해가 없는 경우에 한하도록 하되, 구체적인 사항은 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합할 것. 다만, 국민경제상 중요한 광물자원의 개발을 위한 경우로서 인근의 토지이용에 대한 피해가 최소한에 그치도록 하는 때에는 그러하지 아니함
물건을 쌓아놓는 행위	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 행위로 인하여 위해발생, 주변 환경오염 및 경관훼손 등의 우려가 없고, 당해 물건을 쉽게 옮길 수 있는 경우로서 도시·군 계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

[표 2-12] 개발행위허가 행위별 검토사항[계속]

검토분야	허가기준
<p>토지분할</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계 법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 토지를 분할하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어 - 「건축법」 제57조 제1항에 따른 분할제한면적(이하 이 칸에서 "분할제한면적"이라 한다) 이상으로서 도시·군계획조례가 정하는 면적 이상으로 분할할 것 - 「소득세법 시행령」 제168조의 3 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 중 토지에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 국토해양부장관이 지정·고시하는 지역 안에서의 토지분할이 아닐 것. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되는 토지의 경우는 예외로 함 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ol style="list-style-type: none"> 1) 다른 토지와 합병을 위하여 분할하는 토지 2) 2006년 3월 8일 전에 토지소유권이 공유로 된 토지를 공유지분에 따라 분할하는 토지 3) 그 밖에 토지의 분할이 불가피한 경우로서 국토해양부령으로 정하는 경우에 해당되는 토지 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 토지분할의 목적이 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질 변경인 경우 그 개발행위가 관계 법령에 따라 제한되지 아니할 것 - 이 법 또는 다른 법령에 따른 인가·허가 등을 받지 않거나 기반시설이 갖추어지지 않아 토지의 개발이 불가능한 토지의 분할에 관한 사항은 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정한 기준에 적합할 것 • 분할제한면적 미만으로 분할하는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것 - 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서의 기존 묘지의 분할 - 사설도로를 개설하기 위한 분할(「사도법」에 의한 사도개설허가를 받아 분할하는 경우를 제외) - 사설도로로 사용되고 있는 토지 중 도로로서의 용도가 폐지되는 부분을 인접토지와 합병하기 위하여 하는 분할 - 너비 5m 이하로 분할하는 경우로서 토지의 합리적인 이용에 지장이 없을 것

[표 2-12] 개발행위허가 행위별 검토사항[계속]

검토분야	허가기준
<p style="text-align: center;">토지 분할</p>	<p>- 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 함</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> 1) 분할 후 남는 토지의 면적 및 분할된 토지와 인접토지가 합필된 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 2) 분할 전후의 토지면적에 증감이 없을 것 3) 분할하고자 하는 기존토지의 면적이 분할제한면적에 미달되고, 분할된 토지와 인접토지를 합필한 후의 면적이 분할제한면적에 미달되지 아니할 것 </div>

주 : 「국토계획법」 시행령 제56조, [별표 1의 2]

(3) 용도지역별 검토사항

[표 2-13] 용도별 개발행위허가기준

검토분야	허가 기준
<p style="text-align: center;">시가화 용도</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역일 것 • 개발을 유도하는 지역으로서 기반시설의 적정성, 개발환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것
<p style="text-align: center;">유보 용도</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역, 생산관리지역 및 녹지지역 중 자연녹지지역일 것 • 지역특성에 따라 개발수요에 탄력적으로 적용할 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것

[표 2-13] 용도별 개발행위허가기준[계속]

검토분야	허가 기준
보존 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제59조에 다른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위 허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 생산녹지지역 및 보전녹지지역일 것 • 개발보다 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관 훼손의 최소화를 고려할 것

주 : 「국토계획법」 시행령 제56조, [별표 1의 2]

(4) 허가제한 기준(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제63조)

○ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음의 어느 하나에 해당하는 지역으로 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 1회에 한하여 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가 제한이 가능함

- 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
- 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역
- 지구단위계획구역으로 지정된 지역
- 기반시설부담구역으로 지정된 지역

(5) 시군별 도시계획조례상 개발행위허가 일반기준

[표 2-14] 경기도 31개 시·군 조례상 개발행위허가 기준

시군	입목본수도				경사도	표고(m)	도로미설치 토지형질 변경	녹지지역 토지분할 제한면적
	평균 입목축적	50m 이내	토지 경계 50% 이내	평균수령 50년 이상 점유면적 (대상토지 안)				
가평	150%				25도 미만	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
고양	평균이하			75%	15도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
과천		40% 미만	40% 미만		-	기준 지반고 기준 30m 미만 단 자연녹지지역 10m 미만	330㎡ 미만	200㎡ 이상
광명		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	100m 이하	1200㎡미만	200㎡ 이상
광주	150% 이하			50% 이하	20도 미만	50m 미만 (기준 지반고 기준)	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리지역·농림지역·자연 환경보전지역 : 60㎡ 이상
구리		50% 미만	50% 미만		21도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
군포		50% 미만	50% 미만		10도 미만*	100m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
김포		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	50m	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
남양주	130% 이하				20도* (22도 이상 개발행위 불가)	기준 지반고 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
동두천	150% 이하			75% 이하	25도 미만*	기준 지반고 기준 50m 미만 (기준 지반고 = 110m)	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
부천	50이하(녹지40)				15도 이하	표고가 75m(녹지지역 65m) 이하	1천㎡ 미만	보전, 생산, 자연녹지 : 350㎡ 자연취락지구 200㎡
성남		50% 미만(30m 이내)			15도 미만. 단, 녹지지역 12도 미만(녹지지역 중 지목이 대인 토지 15도미만)		1천㎡ 미만	200㎡ 이상
수원		50% 미만	50% 미만		10도 미만	100m 미만인 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
시흥		50% 미만	50% 미만		15도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
안산	50%미만 토지로 입목밀도가 낮은 토지(판 매목적의 나무는 입목본수도에 산입제외)				17도 미만	해발 40m 미만 토지(해발표고 30m 이상 40m 미만 임야는 도시계획위원회의 심의를 거 쳐 허가여부 결정)	1천㎡ 미만	전, 답, 과수원, 목장용지 : 1천㎡(2005년 4월 8일 이전에 토지소유권 공유 된 토지는 500㎡) 이상 염전, 유지 : 3천㎡ 이상 기타 지목 : 2백㎡ 이상
안성	150% 미만 (판매 목적 제외)				25도 미만*	기준지반고(운동장, 경사가 시 작되는 평지, 산자락 등 낮은 평지) 50m 미만 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
안양		40% 미만	40% 미만		18도(녹지지역 10도)미만 토지*	해발표고 110m (녹지지역 85m) 미만 토지	1천㎡ 미만	200㎡ 이상
양주	150% 이하				21도 미만* 23도 이상 토지 개발행위불가	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상 (관리·농림·자연환경보전 지역 안 60㎡ 이상)
양평	150% 이하				25도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림 및 자연환경 보전지역 : 60㎡ 이상
연천	150% 이하			75% 이하	25도 미만*	50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상

[표 2-14] 경기도 31개 시·군 조례상 개발행위허가 기준[계속]

시군	입목본수도				경사도	표고(m)	도로미설치 토지형질변경	녹지지역 토지분할 제한면적															
	평균 입목축적	50m 이내	토지경계 50%이내	평균수령 50년 이상 점유면적 (대상토지 안)																			
오산			70% 미만		17도 미만*	기준표고 해발 0m 기준 70m 미만 토지(묘지 제외)	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
용인	「산지관리법」 준용				17.5도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
의왕		50% 미만	50% 미만		10도 미만*	기준 지반고(주변 지역 포함 경사도가 시작하는 평지) 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
의정부		50% 미만			18도 미만*	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
이천	150% 미만 (판매목적 나무 제외)				25도 미만 다만 평균 경사도 25도 이 상 심의 후 허가	50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림·자연환경보전: 60㎡ 이상															
파주	150% 이하	50% 미만	50% 미만		18도 미만*	-	1천㎡ 미만	주거 : 60㎡ 상업·공업 : 150㎡ 녹지 : 200㎡ 그 외 지역 : 60㎡															
평택		50% 미만 (10m이내)	50% 미만		15도 미만*	기준 지반고 기준 50m 미만(평 택 도시기본계획 개발 가능지 분석에 의한 해발 50m를 기준 지반고로 함)	1천㎡ 미만	다음의 분할면적 이상 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>구분</td> <td>동</td> <td>읍면</td> </tr> <tr> <td>녹지</td> <td>200</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>관리</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>농림</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>자연환경</td> <td>90</td> <td>60</td> </tr> </table>	구분	동	읍면	녹지	200	200	관리	90	60	농림	90	60	자연환경	90	60
구분	동	읍면																					
녹지	200	200																					
관리	90	60																					
농림	90	60																					
자연환경	90	60																					
포천	150% 이하			50% 이하	20도 이하*	기준 지반고 기준 50m 미만	1천㎡ 미만	녹지지역 : 200㎡ 이상 관리·농림·자연환경보전 지역 : 60㎡ 이상															
하남		50% 미만	50% 미만		10도 미만	-	1천㎡ 미만	200㎡ 이상															
화성	입목축적의 적용은 산지관리법 적용				15도 미만*	<ul style="list-style-type: none"> • 우정읍, 마도면, 송산면, 서 신면 : 기준표고 해발 0m 기준 50m 미만 • 팔탄면 장안면 양감면 남양동 진안동 병점1동 병점2동 반월동 기배동 화산동 : 기준 표고 해발 25m 기준 50m 미만 토지 • 봉담읍, 향남읍, 매송면, 비 봉면, 정남면, 동탄면 : 기준 표고 해발 50m 기준 50m 미만 	1천㎡ 미만	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지 : 200㎡ 이상 • 계획·생산·보전관리 : 60㎡ 이상 • 농림 : 60㎡ 이상 • 자연환경보전지역 : 60 ㎡ 이상 • 관리지역 세부화되기 전 까지 관리지역 : 60㎡ 이상 ※ 「농어촌정비법」에 따른 농업생산기반정비사업이 시행된 농지는 「농지법」 준용															

※ 경사도*는 각각의 시군의 개발행위허가 기준을 넘어서는 개발행위 시에 도시계획위원회의 자문을 거쳐 허가함

※ 위의 개발행위허가 기준(입목본수도, 경사도, 표고, 도로미설치지역의 토지형질변경, 녹지지역 토지분할 제한면적) 외로
수원, 안성, 연천, 하남시는 도시·생태계 보전등급이 1등급, 2등급이 아닌 지역에 개발행위허가가 가능함

※ 화성시는 환경·생태적으로 보전가치가 있는 생태자연도 1등급권역과 녹지자연도 8등급 이상의 지역이 아닌 토지에서 개발
행위허가가 가능함

※ 성남시의 경우 개발행위허가 경사도 기준은 도시계획위원회 심의를 통해 개발행위허가를 하는 경우와 개발제한구역에서 해제
되어 지구단위계획구역으로 지정된 지역에 대해서는 적용하지 아니하고 입목본수도 50% 미만, 경사도 12도 이상 15도
미만일 경우 도시계획위원회의 자문을 득하여 허가

주 : 경기도 31개 시·군 도시계획조례 참고 정리

③ 개발행위허가 심의기준

1. 개발행위현황 및 대상지 여건 분석

1) 개발행위 현황

(1) 개발개요

- 개발행위허가 대상지역의 위치, 용도지역, 개발행위 규모 및 종류, 시행자, 추진일정 등 세부사항을 제시하고 위치도 등을 도면으로 제시함

(2) 항공사진

- 개발행위허가 대상지를 중심으로 반경 500m 이내 주변 지역 현황을 파악할 수 있도록 작성해야 하며, 항공사진의 출처와 제작일시를 명시함

2) 대상지 현황분석

(1) 도시·군관리계획 현황도

- 대상지 및 주변 지역의 도시·군관리계획상 제한내용을 파악할 수 있도록 용도지역·지구 지정현황 등을 작성함
- 도시·군기본계획 등 상위계획에 해당지역의 경관계획이 수립되어 있는 경우에는 계획수립 내용을 제시함

(2) 현장사진

- 현장사진은 최신 자료를 활용하고 촬영일시를 기재하며, 대상지 현황을 명확히 파악할 수 있도록 동·서·남·북으로 포인트를 선정하여 제시함
- 대상구역 경계를 표시하고 구역계 내에는 현황을 명확히 파악할 수 있도록

채색하지 않음

(3) 주변현황

- 주변 토지의 용도지역·지구 및 토지이용현황과 인·허가 사항을 제시함
- 주변의 가구들과 진입로를 함께 사용하는 경우에는 주변 건축물 현황자료를 제시하며, 지역의 일평균 통행량을 제시함

(4) 자연 및 인문환경분석

- 대상지 주변의 조수류, 수목 등의 현황, 역사적·문화적·향토적 가치 시설 현황 및 주요 녹지축과의 관계 등을 분석하여 제시함

3) 지형여건분석

(1) 대상지의 지형여건 분석자료 제시

- 표고, 경사도, 생태자연도, 녹지자연도, 식생분포도, 임상도, 입목축적도, 입목분수도, 인근 도로와의 높이, 물의 배수 등에 관한 지형 여건을 확인할 수 있는 현황자료를 제시함
 - 개발행위허가기준 등을 고려하여 상기분야 중 해당사항 있는 항목만 제시
- 각 도면은 범례를 세분화하며 범례별 해당면적 비율을 제시함

(2) 입목축적 조사방법

- 입목축적 조사결과는 「산지관리법」에 명시된 기준에 의해 실시한 경우에만 제시함
 - 이 외에는 참고자료로 제시하되 관련 법 기준과 맞지 않음을 명시할 것

[표 2-15] 산지전용타당성조사의 절차 및 기준

구 분	세부 내용
입목축적·임령 등에 대한 산림조사·분석	• 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항에 따른 기술특급 및 기술 1급의 산림경영기술자가 실시할 것
표고 및 경사도 등에 대한 조사·분석	• 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 [별표 2]에 따른 산림공학기술자 또는 농림수산식품부령으로 정하는 산림·토목·측량 분야의 국가 기술자격을 소지한 자가 실시할 것
그 밖에 경관유지 및 재해방지 등의 조사·분석	• 농림수산식품부령으로 정하는 산림·환경·산지 분야의 전문가가 실시할 것

주 : 「산지관리법」 시행령 제20조의 3 제2항

[표 2-16] 입목축적의 조사방법

<ul style="list-style-type: none"> • 입목축적의 조사는 표준지 조사방법에 의함. 단, 조사면적이 1만㎡ 미만인 경우 전수조사방법에 의함 • 조사대상은 가슴높이지름이 6cm 이상인 입목으로 하고, 가슴높이 지름은 2cm 괄약으로 수종별로 측정 • 수도는 수종별, 가슴높이지름별로 평균수고 산출 • 입목축적 산출 <ul style="list-style-type: none"> - 전수조사의 경우 입목의 가슴높이지름과 평균수고를 구하여 입목간재적표에서 단목재적을 구한 후 본수를 곱하여 입목축적을 산출 - 표준지조사의 경우 표준지 재적합계에 전용지 면적과 표준지 면적 합계의 비율을 곱하여 입목축적을 구함 - 입목축적 = [표준지 재적합계×전용대상면적]/표준지 면적 합계

주 : 「산지전용 허가기준의 세부 검토기준에 관한 규정」 제3조

[표 2-17] 표준지의 선정방법

<ul style="list-style-type: none"> 표준지는 임상이 전용하고자 하는 전체 산림을 대표할 만한 개소에서 선정 표준지는 다음 기준에 모두 적합하여야 하며, 전체 표준지를 합산한 면적은 산지전용면적의 5% 이상이어야 함(단, 허가신청지 안의 미입목지, 치수림 또는 산불피해지인 경우로 입목축적이 낮아 입목축적을 조사할 필요가 없다고 인정되는 경우 영림기술자의 현지조사 의견으로서 입목축적조사결과 대신함) <ul style="list-style-type: none"> - 1개 표준지의 면적 : 400㎡ 이상 				
구 분	5만㎡ 미만	5만㎡ 이상 10만㎡ 미만	10만㎡ 이상 20만㎡ 미만	20만㎡ 이상
표준지 개소수	5개소 이상	10개소 이상	15개소 이상	20개소 이상

주 : 「산지전용 허가기준의 세부 검토기준에 관한 규정」 제3조

2. 개발행위허가 계획 수립내용의 검토

1) 토지이용계획

(1) 토지이용계획 도면작성

- 토지이용계획(안)은 축척과 방향을 명확히 표기하며, 개발행위허가지역의 경계지역과 주변 지역의 관계를 확인할 수 있도록 인근 지역을 포함하여 작성함
- 대상지의 가로·세로 길이, 인근 주요 건축물과의 거리를 표시하여 제시함

(2) 법면의 높이

- 지나치게 높은 법면이 발생하지 않도록 소단으로 조성하며 법면 처리방식에 대한 방법을 제시함

2) 교통처리계획

(1) 도로계획

- 사업지 주변 교통처리계획은 대상지와 연계되는 주진입로 및 보조진입로들에 대한 교통개선 대책을 중심으로 제시함
- 교통계획에 있어서 도로 간의 위계와 통행의 원활한 흐름을 위한 동선 체계를 마련함
- 교통의 원활한 흐름을 확보하기 위해 적정한 차선·차로폭을 제시하여야 하며, 공장 등 사업부지 이용 차량의 특성(대형 화물차량 등)을 고려한 가속차선, 차량의 회전반경, 차로폭을 확보한 계획을 마련함
- 진출입구에서 차량 간 상충 및 차량·보행자 간의 상충을 완화하는 방안을 마련하여 원활한 차량흐름과 교통안전을 확보함
- 개발부지의 접근도로가 인접한 다른 접근도로와의 간격거리를 충분히 확보하여 차량 간의 상충지점이 서로 너무 인접하지 않도록 하여 도로 용량을 높이고 교통사고의 위험가능성을 낮추도록 함
- 교차로 간격 거리가 짧을 경우 우회전 진입과 우회전 진출만 허용함으로써 회전차량에 의한 상충을 줄여 주도로의 교통흐름과 용량을 증대시키는 방안도 고려할 수 있음
- 보행자의 안전성을 확보하기 위해 적정한 교차로를 확보하고 교차로의 공간이 넓은 시 교통섬을 계획하여 차량과 보행의 안전성을 보완할 수 있는 계획을 마련함
- 차량 동선과 주차공간의 분리를 통해 보행자 동선의 안전성을 확보할 수 있는 계획을 마련함
- 진입도로 종횡단면도를 제시함

- 대상지와 주변 도로 및 진입도로와의 관계를 파악할 수 있도록 작성 제시

(2) 주차장계획

- 시설 이용차량을 유형별로 예측하고 이의 활용 편리성을 증대할 수 있는 주차장 계획을 마련함
- 해당 시설의 수요층을 파악하고 차량통행의 침투시간대와 일상으로 구분하여 주차장 이용차량의 규모를 예측하여 주차장이 적정하게 공급될 수 있도록 계획함

3) 기반시설 설치계획

(1) 기반시설 수요예측

- 사업대상지의 상주인구와 이용인구로 구분하여 기반시설의 수요량을 예측하고 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지확보 계획을 제시함
- 기반시설(우수, 오수, 상수도 등)별 처리기준은 상위계획인 도시기본계획 원단위를 적용하여 제시함

(2) 기반시설의 확보방안

- 기반시설이 충분히 확보되지 못한 외진 곳에서 개발행위허가 신청 시 해당 부지의 사후 관리 및 지역 내 도로 등 기반시설의 부족으로 인한 문제를 대비하기 위한 계획을 제시함

4) 이미지 및 경관계획

(1) 스카이라인

- 대상지가 산지 또는 구릉지에 위치하거나 주변에 산지가 있는 경우에는 스카이라인 계획을 제시함

(2) 조감도 작성

- 원경, 근경으로 작성하되 주변 지역 건축물 현황도를 실사로 제시함

(3) 경관계획 수립

- 주요 조망점은 진입도로변에서 도보, 자동차 주행 view 중심으로 최소 3곳 이상에서 시뮬레이션을 수행하여 제시하며, 인근 지역에 주거지역이 있을 경우에는 거주자의 조망점을 설정해 사업지의 경관을 제시함
- 법면과 옹벽 등이 시각적으로 위압감을 느끼지 않을 수 있도록 처리할 수 있는 경관계획을 마련함
- 단지 종횡단면도 제시함
 - 대상지와 주변 지역의 절·성토 관계를 파악할 수 있도록 제시
 - 인접한 건축물 높이, 인근도로의 높이, 대지경계선 등 표기하며, 법면의 높이, 경사도, 단, 너비, 건물과 법면과의 이격거리 등 명기

(4) 건축물의 색채·형태계획

- 대상지 건축물의 색채, 형태계획을 제시하며, 주변 지역에 건축물이 있는 경우에는 주변 건축물의 색채현황 등을 제시함
- 지자체 자체의 색채 가이드라인이 마련되어 있을 시 이를 반영한 계획을 수립함
- 주변과 어울릴 수 있는 건축과 부지계획을 마련함
 - 무리한 건축부지 설정으로 과도한 옹벽 조성 지양
 - 녹지와 원형보전 녹지를 최대한 확보할 수 있는 건축계획 마련

5) 위해 및 환경오염 방지계획

(1) 토석채취를 위한 개발행위

- 토석채취를 위한 개발행위허가를 받고자 하는 경우에는 허가대상구역에

대한 동·식물 조사결과를 제출해야 하며, 동물의 이동통로에 영향을 미칠 수 있다고 판단되는 경우에는 동물의 이동통로 확보방안을 제시함

(2) 산림·구릉지에서의 토석채취

- 홍수 등으로 인한 토사유실, 산사태 등의 발생 가능성에 대해 검토자료를 제시해야 하며, 위해발생이 예상될 경우 위해방지를 위한 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치계획을 제시함

(3) 개발행위로 인한 영향도 분석

- 대기환경, 수질환경, 토질오염, 소음, 진동, 분진으로 인한 환경오염, 생태계 파괴 등 위해발생 영향도를 분석하며, 위해 요소별로 발생정도 예측치를 제시함
 - 대기환경, 수질환경, 지형훼손, 토질 오염에 관한 구체적인 위해요소 방지 및 저감방안, 폐기물 처리방안 제시

6) 녹지 및 공개공지 등 계획

- 녹지 및 공개공지의 기능 및 폭원 등 자료를 제시함
- 원형지로 남아있는 생태자연도 2등급지의 보전을 위한 공원 조성 등 계획을 수립하여 녹지공간 확보를 위한 계획을 제시함
 - 생태자연도 2등급지의 개발여부는 도시계획위원회에서 결정할 사항으로 무조건적인 개발·훼손을 지양하고 생태자연도 2등급지의 보전을 위한 계획 마련 및 개발 시 이에 대한 사유 제시

7) 기타 사항

(1) 해당 시·군의 난개발 방지 등 주변 지역 관리방안

- 해당 시·군의 비도시지역 관리방안이 수립된 경우 관리방안과의 부합 여부를 검토해야 하며, 개발행위허가지역 인근의 비도시지역 훼손이 방지

될 수 있는 비도시지역 관리방안을 마련하여 제시함

(2) 해당 시·군 개발행위허가기준

○ 해당 시·군의 개발행위허가 기준을 충족하는지 여부를 검토하여 제시함

(3) 그 밖의 유의사항

○ 안전 심의 시 상정(안) 외 첨부자료를 활용한 심의를 지양함

[골프장]

1] 골프장

1. 골프장 개발방식

1) 도시·군관리계획 수립(변경)에 의한 개발

- 도시지역 외에 지구단위계획을 수립한 후 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 사업계획의 승인을 받아 골프장을 건설함

[표 3-20] 관광휴양형 지구단위계획으로 골프장 개발

구 분	지구단위계획
설치·지정기준	<ul style="list-style-type: none"> • 계획관리지역 • 체육시설용지를 지역적 특성, 입지여건, 경사도·표고 등의 지형여건, 설치하고자 하는 체육시설의 특성 등을 감안하여 3km² 이내의 범위 안에서 지구단위계획구역 안으로 따로 지정, 단, 골프장 및 스키장 시설을 함께 설치하는 경우 6km²까지 지정 가능
건축물 관련 (체육시설 용지 내)	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 100% 이하, 건폐율 40% 이하 • 건축물 층수 5층 이하, 시설물 그 밖의 공작물의 높이는 20m 이하(경사도 15도 이하, 구역 외부 국도 또는 지방도에서 보이지 않는 경우 30m 이하, 단 스키장에 설치하는 삭도 또는 유사시설 제외)
사업추진	<ul style="list-style-type: none"> • 계획수립 이후 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」, 「관광진흥법」 등 개별법 인허가를 거쳐 사업추진

주 : 「지구단위계획수립지침」(2012.04) 참고

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시계획시설(체육시설)로 골프장 개발이 가능했으나, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 개정(2011.11)으로 골프장이 도시계획시설 중 체육시설에서 제외됨에 따라 관련 경과조치에 해당하는 골프장만 도시·군계획시설로 개발이 가능함

[표 3-1] 도시계획시설로 골프장 개발사항 처리

• 부칙 제2조(체육시설에 관한 경과조치)

- 부칙 제1조 단서에 따른 체육시설(제99조)의 개정규정 시행 당시 도시계획시설 결정을 위하여 입안을 제안하였거나 도시관리계획을 입안 중이거나 도시관리계획의 결정을 신청한 체육시설에 대하여는 제99조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따름

주 : 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 부칙 1조

2) 관광단지를 조성하여 개발

- 「관광진흥법」에 의해 관광단지에 조성계획 승인을 받아 관광단지를 조성한 후 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」의 골프장 건설사업계획 승인을 받아 건설함

3) 기타

(1) 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 개발

- 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등 행위를 할 수 없으나 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 되는 시설의 허가가 가능함(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 제1항)에 따라 골프장 개발 가능

[표 3-2] 개발제한구역에서 허가를 받아 가능한 행위

시설의 종류	건축 또는 설치의 범위
1. 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설 사. 골프장	<ul style="list-style-type: none"> • 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 [별표 1]의 골프장과 그 골프장에 설치하는 골프연습장 포함 • 숙박시설은 설치 불가 • 훼손된 지역이나 보전가치가 낮은 토지를 활용하는 등 자연환경을 보전할 수 있도록 국토해양부령으로 정하는 입지기준에 적합하게 설치

주 : 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 [별표 1]

[표 3-3] 개발제한구역에서 골프장을 설치할 수 있는 토지의 입지기준

<ul style="list-style-type: none"> • 경사도 15도를 넘는 부분의 면적이 골프장 사업계획 면적의 100분의 50 이하일 것 • 절토 또는 성토하는 부분의 높이가 15m를 초과하지 아니할 것 • 다음의 어느 하나 또는 둘 이상을 합한 면적이 골프장의 사업계획면적의 100분의 60을 초과할 것. 이 경우 다음의 둘 이상의 면적을 합할 때에 서로 중복되는 부분은 한번만 계산 <ul style="list-style-type: none"> - 원형으로 보존되는 임야의 면적 - 행위허가 신청 당시 이미 쓰레기 매립지, 취토장, 그 밖에 이와 비슷한 용도로 사용됨에 따라 훼손된 지역의 면적 - 잡종지, 나대지, 그 밖에 이와 비슷한 토지의 면적 - 골프코스가 조성되는 면적 외의 사업계획 면적 중 나무를 심어 녹지로 조성되는 면적 - 골프코스에 연못으로 조성되는 면적 • 간이골프장에 설치하는 골프연습장의 면적은 간이골프장 면적의 100분의 10 이하일 것

주 : 「개발제한구역 지정 및 관리에 관한 특별법」 시행규칙 제8조

(2) 「기업도시개발 특별법」에 의한 개발

- 기업도시개발구역에서 골프장업, 골프연습장업의 등록체육시설업을 하려는 자가 사업계획서를 작성하여 관할 시장·군수의 승인을 받으면 체육시설(골프장)의 설치가 가능함(법 제29조 제1항)

(3) 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」에 의한 개발

- 국토해양부장관이 개발수준이 다른 지역에 비하여 현저하게 낮은 지역 등의 개발을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하는 지역에 직접 또는 광역시장 또는 도지사의 요청을 받아 개발촉진지구를 지정하고 이에 따라 골프장을 포함한 관광휴양사업을 추진할 수 있음

2. 수립절차

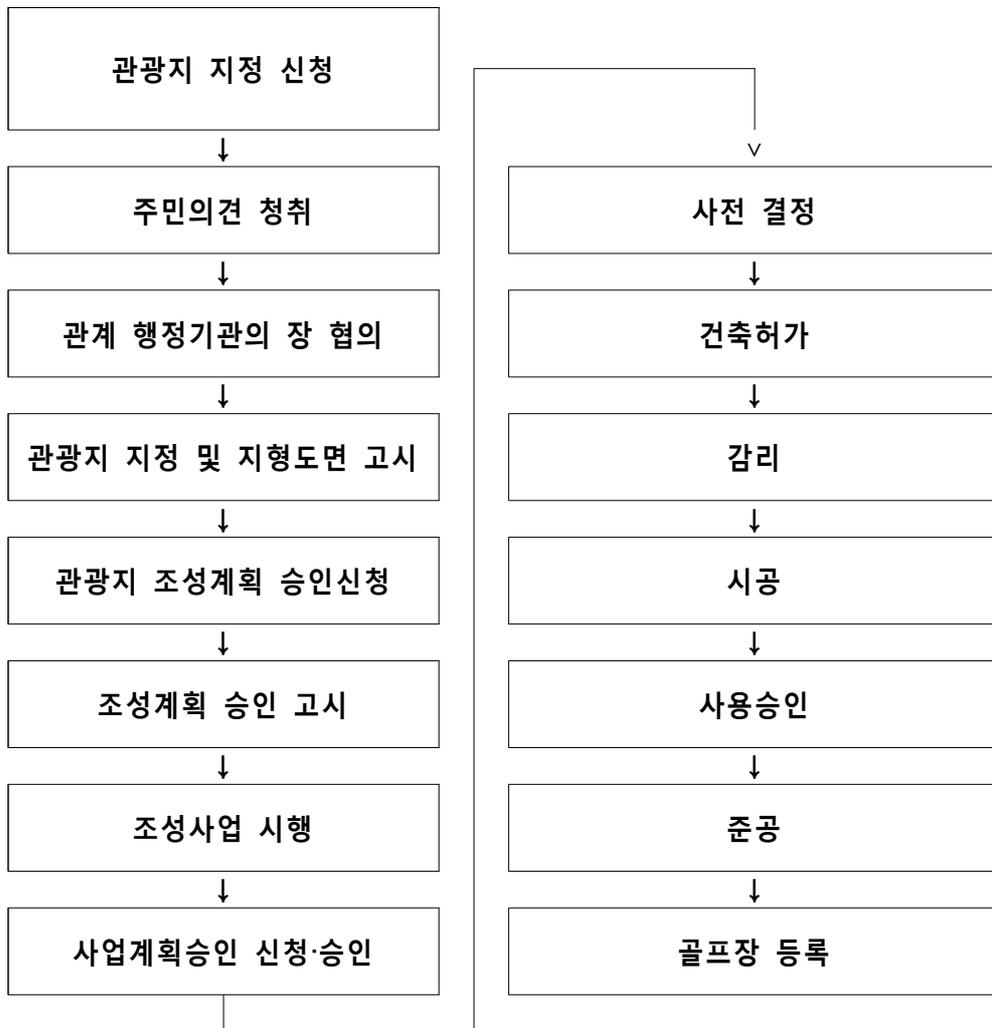
1) 도시·군관리계획 수립 후 건설



[그림 3-1] 도시·군관리계획 수립을 통한 골프장 개발절차

주 : 환경부, 2010.12, 「친환경 골프장 조성 및 운영을 위한 가이드라인」 참고

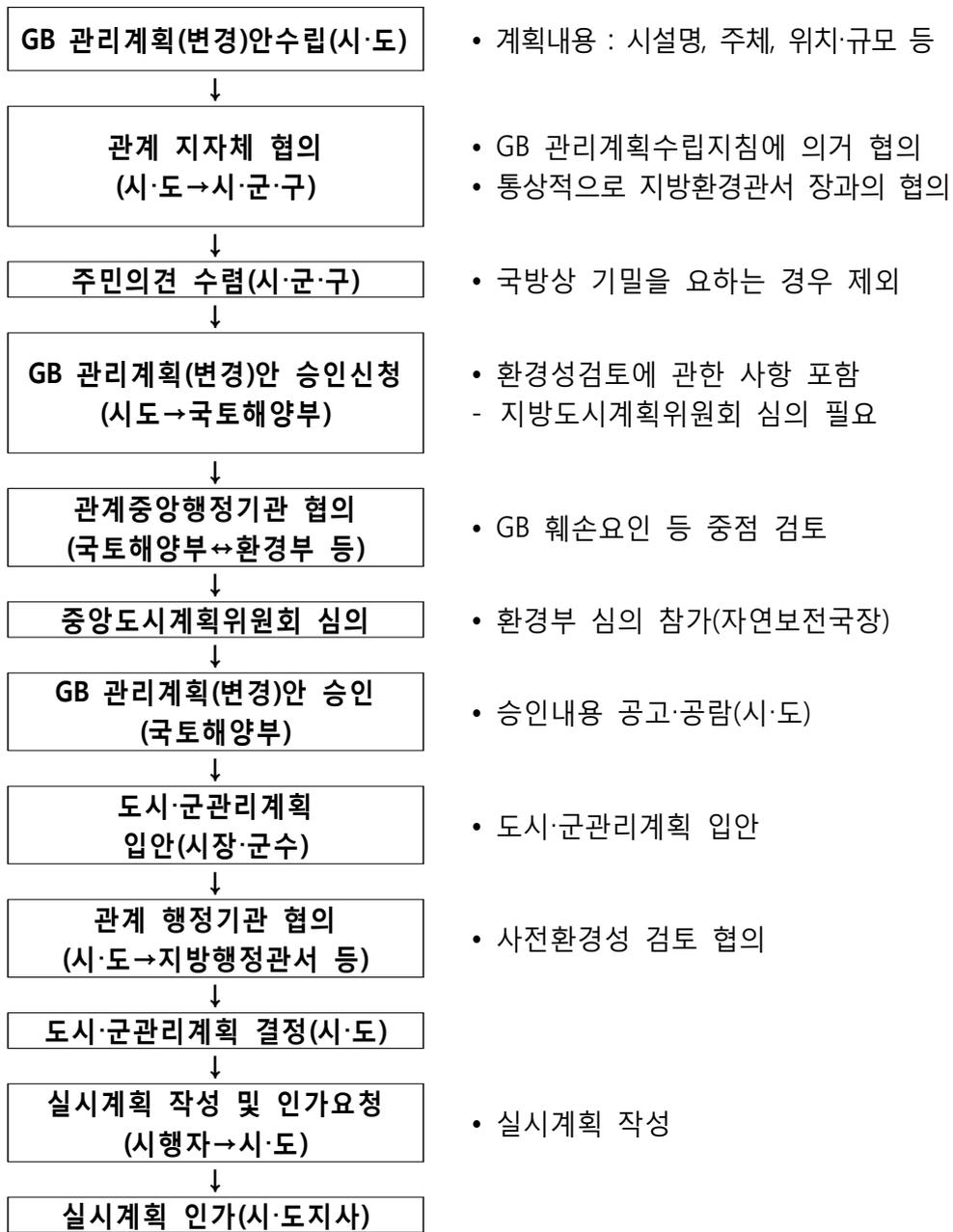
2) 관광단지를 조성하여 건설



[그림 3-2] 관광단지 조성 골프장 개발절차

주 : 환경부, 2010.12, 「친환경 골프장 조성 및 운영을 위한 가이드라인」 참고

3) 「개발제한구역(GB)의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 의한 건설



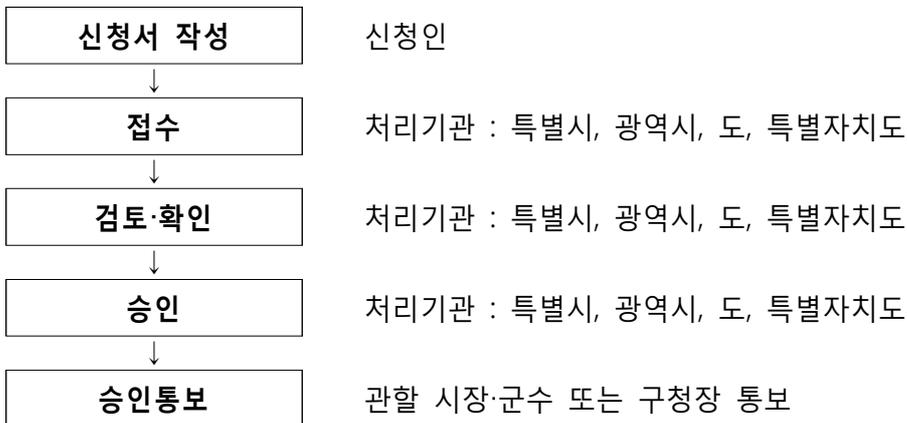
[그림 3-3] 개발제한구역에서 골프장 개발절차

주 : 환경부, 2010.12, 「친환경 골프장 조성 및 운영을 위한 가이드라인」 참고

4) 체육시설의 설치

(1) 사업계획 승인

- 체육시설업의 사업계획서를 작성하여 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사의 승인을 받아야 함. 변경 시에도 동일(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제12조)
- 시·도지사는 국토의 효율적 이용, 지역간 균형개발, 재해방지, 자연환경 보전 및 체육시설업의 건전한 육성 등 공공복리를 위해 필요하면 사업 계획 승인 또는 변경 제한 가능함(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제13조)



[그림 3-4] 체육시설의 사업계획 승인절차

(2) 사업계획 승인의 제한(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령 제12조)

- 대중골프장업으로 승인을 받은 사업계획이나 등록된 시설의 전부 또는 일부를 회원제 골프장업의 사업계획이나 시설로 전환하려는 경우
- 골프장업에 있어서는 자연환경 보전을 위하여 문화체육관광부장관이 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 고시하는 골프장의 입지 기준 및 환경 보전에 관한 사항에 적합하지 아니한 경우. 다만, 부지면적이 늘어나지

아니하는 다음 각 목의 사업계획 변경승인은 제한하지 아니함

- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 수질오염물질 각 항목의 배출량을 증가시키지 아니하고 골프장업의 시설물을 고치거나 수리하는 경우
- 골프장업 부지면적의 100분의 10의 범위에서 「자연환경보전법」 제2조 제14호에 따른 생태·자연도(「자연환경보전법」 제34조 제1항 제4호의 별도 관리지역은 제외)의 등급이 높은 지역의 부지를 제외하고 낮은 지역의 부지를 편입시키거나, 「자연환경보전법 시행령」 제23조 제1항 제4호에 따른 녹지 등급이 높은 지역의 부지를 제외하고 낮은 지역의 부지를 편입시키는 경우

2] **골프장 고려사항**

1. 사업계획 도서 및 첨부서류(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행규칙 제9조)

1) 신청인 첨부서류

- 총용지 면적 및 토지이용계획서
- 토지명세서
- 부동산의 임대차계약서 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(타인 소유의 부동산인 경우에 해당)
- 건축물의 층별 면적 및 시설내용
- 공사계획 및 소요자금의 조달방법
- 주요설비·기기·기구 등의 설치계획
- 운영계획서(체육지도자 배치 및 보험가입 등)
- 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제28조 제1항에 따라 다른 법률에

다른 허가·해제 등을 받은 것으로 보는 내용이 포함되는 경우에는 같은 법 제28조 제2항에 따라 그 협의에 필요한 서류

2. 관련 기준 및 제한사항

1) 체육시설업 종류별 기준(시행규칙 별표4)

- 회원제 골프장업은 3홀 이상, 정규 대중골프장업은 18홀 이상, 일반 대중골프장업은 9홀 이상 18홀 미만, 간이골프장업은 3홀 이상 9홀 미만의 골프코스를 갖추어야 함
- 각 골프코스 사이에 이용자가 안전사고를 당할 위험이 있는 곳은 20m 이상의 간격을 두어야 함. 다만, 지형상 일부분이 20m 이상의 간격을 두기가 극히 곤란한 경우에는 안전망 설치가 가능
- 각 골프코스에는 티그라운드·페어웨이·그린·러프·장애물·홀컵 등 경기에 필요한 시설을 갖추어야 함

2) 체육시설업 시설물 설치 및 부지면적의 제한사항(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제8조)

(1) 시설물 설치의 제한사항

- 골프장 안에는 「공중위생관리법」 제2조 제1항 제2호에 따른 숙박업의 시설물을 설치할 수 없음
- 숙박업의 시설물 설치 허용(다음 요건에 모두 적합할 경우)
 - 골프장 사업계획지가 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역(다만, 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따른 오염총량관리계획 및 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따른 오염총량관리기본계획의 수립·시행지역 제외), 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 자연보전권역(다만 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따른 오염총량관리계획의 수립·시행지역은 제외) 및 「자연

- 공원법」에 따른 자연공원으로 지정된 구역이 아닐 것
- 다음 1)부터 3)까지의 지역에 해당하지 아닐 것. 다만, 「한강수계 상수원 수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따른 오염총량관리계획 및 「낙동강수계 물관리 및 주민 지원 등에 관한 법률」, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」, 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 오염총량관리기본계획의 수립·시행 지역은 그 취수지점의 상류방향의 경우 각각 유하거리 7km 이내의 지역에 해당하지 아닐 것
 - 1) 골프장사업계획지가 광역상수원보호구역으로부터 상류방향으로 유하거리 20km 이내의 지역
 - 2) 일반상수원보호구역으로부터 상류방향으로 유하거리 10km 이내의 지역
 - 3) 취수지점(공중이 이용하는 것만 해당)으로부터 상류방향으로 유하거리 15km, 그 하류방향으로 유하거리 1km 이내의 지역
- 숙박시설을 설치하려는 예정부지가 환경영향평가 협의 시 녹지를 보전하도록 협의된 지역이 아닐 것(사업계획승인 당시 숙박시설이 설치되지 아니한 골프장만 해당)

(2) 부지면적의 제한사항

○ 골프연습장업(실외 골프연습장업만 해당)

- 골프연습장의 부지면적은 타석면적과 보호망을 설치한 토지면적을 합한 면적의 2배의 면적을 초과할 수 없음. 다만, 골프코스를 설치하는 경우에는 골프코스 1홀마다 1만3천㎡를 추가할 수 있고, 피칭 및 퍼팅 연습용 코스를 설치하는 경우에는 이에 해당하는 면적을 추가할 수 있음

③ 골프장 심의기준

1. 사업관리부문

1) 골프장 사업규모의 적정성

- 골프장 사업은 생활권 내 골프인구에 대한 수요를 산정 후 범위 내에서 수용할 수 있는 규모로 계획함
- 골프장 수요는 시설용량과 주변 골프장의 운영실적 자료 등을 근거로 추정한 수요를 비교 검토함

2) 심의자료의 신뢰성 및 적정성 검토

- 국토환경성평가와 토지적성평가자료는 가장 최근의 자료를 활용하여 검토함으로써 관련 자료의 신뢰성을 확보함
- 입목축적조사 추진기관·자료의 신뢰성을 검토하고 입목축적 조사결과 차이가 발생할 경우 이에 대한 해당 사유를 제시함
- 경사도, 표고도, 생태자연도, 녹지자연도(식생보전등급 등) 등의 자료는 범위를 세분화하여 제시하고 「경기도 도시계획위원회 골프장 심의기준」에 따른 원형보전의 기준 저촉여부를 검토할 수 있도록 단일지표, 중첩자료 등에 대한 자료를 제출함
 - 경사도 25도 이상의 자료는 경사도 30, 35, 40도에 따라 세분된 내용을 제시하여 해당 구역의 지형지세를 파악할 수 있는 자료 제시

3) 개발지역의 고유성 유지

- 골프장 조성공사로 인해 인근 취락지역, 문화재, 근린공원 등 주변시설에 미치는 영향에 대해 검토함

- 골프장 입지로 인한 수계 단절 및 재해·생태계 문제의 발생여부 검토 제시
- 인근 취락지역의 보호를 위해서는 충분한 폭의 완충녹지를 확보하도록 하며, 완충녹지의 확보가 어려울 경우에는 상록수 중심의 조밀한 1~2열 식재를 통해 취락지구의 안전방안을 마련함
- 대상지역에 보전 필요성이 높은 역사적, 문화적 유산이 있는지를 검토하고 보전 필요성이 있다고 판단될 경우 세부 보전계획을 수립하여야 함

도시계획위원회 심의사례	<화전지의 골프장 개발>
<ul style="list-style-type: none"> • 전통적으로 화전지로 활용되었던 장소에 대해 골프장 개발을 추진 시 문화적, 생태적으로 보전의 가치가 있는 장소인지에 대한 검토 • 역사적 흔적 보전의 필요성에 따라 화전지였음을 알 수 있는 표석 등 최소한의 보전 방안 제시 	

4) 사업의 관리

- 지역 여건상 개발가능지가 많지 않아서 훼손을 감수하고라도 기준완화를 통하여 개발을 허용하는 계획을 수립하는 경우에는 개발 부작용을 최소화할 수 있는 사업관리방안을 수립하여야 함
- 용도지역 환원조건도 제시하는 것이 필요
- 환경성이 높은 지역을 개발하고자 할 경우에는 시·군 차원에서 관리 및 예방조치를 사전에 수립하여 체계적으로 관리함

도시계획위원회 심의사례	<경사도 25도 이상의 골프장 개발>
<ul style="list-style-type: none"> • 경사도 25도 이상 지역 등 환경성이 높은 지역을 포함하여 개발하는 등 자연환경 훼손의 우려가 있는 경우에는 지자체 차원에서의 관리 및 문제점 예방을 위한 조치 필요 	

2. 부문별 계획

1) 용도지역 변경의 적정성

- 도시지역 외의 지구단위계획으로 도시·군관리계획 결정 시 계획관리지역 또는 관광·휴양 개발진흥지구에 구역 결정이 가능함
- 골프장의 특성, 입지 및 지역여건을 고려한 용지구획의 적정성을 검토함

[표 3-4] 골프장 용지구획 기준

- | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">• 녹지용지는 원지형보전면적과 용지사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역면적의 30% 이상 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

주 : 「지구단위계획수립지침」 6-1-4

- 지역적 특성, 지형여건 등을 감안한 구역면적의 적정성을 검토함

2) 골프장 녹지계획

- 녹지용지는 원지형보전녹지, 복원녹지, 완충용 녹지 등으로 구획하고 전체 부지 면적의 40% 이상으로 하며, 산림에 대한 원형보전지는 20% 이상 확보토록 함
- 완충녹지 확보계획은 경기도 도시계획위원회 심의기준을 준용하여 계획을 수립함
 - 취락지역·도로(보조간선도로급 이상 또는 종로급 이상)와 인접한 부지는 경계로부터 50m 이상 완충(차폐)녹지를 확보하고 마운딩 등 차폐가 가능할 경우에는 30m 이상 확보
 - 농경지·도로(집산·국지도로), 향후 개발가능지와 인접한 부지는 경계로부터 30m 이상 완충(차폐)녹지 확보하고 마운딩 등 차폐가 가능할 경우에는 20m 이상 확보
- 원형보전녹지가 단절되지 않고 연계될 수 있도록 단절이 발생하는 구간에

대한 연계와 녹지공간의 훼손을 최소화할 수 있는 방안을 제시함

- 생태연결축의 조성녹지는 향토수종을 중심으로 밀식하는 것이 바람직하며, 이를 반영한 식재상세도 제시
- 생태통로 조성을 위한 구체적 부지위치, 매입계획 및 홀 배치 등 생태통로 조성방안 유무에 대한 검토 수행
- 생태통로를 계획하고자 할 경우에는 30m 이상을 조성하여 생태통로로서의 역할과 기능을 수행할 수 있도록 하고 통로위치에 대한 면밀한 검토 수행

○ 골프장 내의 하천 및 수계에 대한 관리 및 처리계획을 수립함

- 최근에는 하천을 자연하천으로 원형복원 또는 개발하는 추세이므로 골프장 부지 내 하천 및 수계가 있을 경우에는 자연하천을 유지하는 방안을 우선 검토
- 사업부지 내 자연하천이 많을 경우에는 저류지 확대 등 청정하천으로 유지하기 위한 방안을 마련하여 검토결과 제시
- 저류지는 가능한 자연습지형태로 조성하고, 산간지역 특성을 고려한 집중호우량 및 배수유역을 검토하여 적정규모의 저류지 설치(초기우수 저류지, 재해방지용 저류지 등의 주요 기능 고려)

○ 녹지용지 확보

- 구역경계 주변의 완충녹지 폭의 적정성
- 주변 경관, 주거지, 기타 지장물 등을 고려하여 완충녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모 여부
- 계획구역 전반에 걸쳐 오픈스페이스가 연계된 계획 여부
- 녹지용지(원형보전, 복원, 완충) 확보의 적정성(최소 40% 이상 확보)

[표 3-5] 완충녹지의 규모

관련규정	완충녹지 규모
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률	• 완충녹지 폭은 최소 10m 이상
지구단위계획 수립지침	• 완충녹지 폭은 최소 10m 이상으로 설치하되, 폭원의 1/3높이로 마운딩 설치

주 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「지구단위계획수립지침」 6-5-2

3) 시설계획의 적정성 검토

- 시설물 입지는 환경평가 1, 2등급지에는 원칙적으로 배치해서는 아니 되며 환경평가 결과 3등급지 내지 5등급지를 우선적으로 활용함
 - 코스설계 및 시설물 배치는 관련 규정에 따라 설치
- 골프장 입지로 인한 교통부하가 발생하지 않도록 연계도로와의 교통량, 교통수요예측 분석자료 및 교통안전에 대한 검토 자료를 제시함
 - 기존의 현황도로를 진입도로로 사용할 경우에는 마을통과교통이 주민의 통행권을 침해하지 않도록 하여야 하며, 보도 등 설치를 통해 주민의 통행 안전성 확보
 - 진출부의 좌회전·우회전 차로를 충분히 확보하여 진입도로의 안전성을 확보하고 골프장 부지 내 주차장의 차량회전에 따른 안전성 검토
 - 진입도로를 신규로 설치하고자 계획하는 경우에는 일정한 도로 폭 확보 필요
- 인근도로, 보행통로 등으로 골프공의 방향이 향하지 않도록 안전성을 고려한 홀 배치 계획을 수립함
- 경사지의 시설계획에 대한 계획을 수립함

도시계획위원회 심의사례	<경사지의 안전성 확보를 위한 검토>
<ul style="list-style-type: none"> • 경사도가 10도 이상일 경우 차량이동은 무리가 없으나 보행자와 생태이동 통로의 경사도가 10도 이상일 경우에는 사고의 위험성이 있어 주민이동과 생태이동통로 등의 안전성 확보를 위해서는 경사도를 줄이는 조치방안과 시설의 안전성, 경사지 사면 노출로 인한 문제점 등을 함께 검토 	

- 진입도로, 부지 내 도로계획의 적정성을 검토함
 - 부지경계에서 국도, 지방도, 시·군도 등에 연결되는 도로의 구조 및 규모
 - 부지 내 도로(카트로 포함)의 구조 및 규모
- 환경오염 최소화를 위한 상·하수도시설, 폐기물처리계획 등의 적정성을 검토함

- 상수시설은 최대 수용인원의 1인 1일 기준 150리터 이상 공급
- 하수는 BOD 10ppm이하로 처리할 수 있는 시설 설치

○ 주차장의 규모 및 기타 기반시설 등의 적정성을 검토함

4) 경관계획

○ 외부경관과 조화로운 계획을 수립함

- 외부와의 차폐를 고려하여 외부 주요지점 등에서 조망되지 않도록 하고 경관시뮬레이션 자료 제시

도시계획위원회 심의사례	<경관을 고려한 완충녹지의 식재>
<ul style="list-style-type: none"> • 외부에서 대상지를 조망할 경우 위화감이 조성되지 않도록 경관과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 골프장 안쪽에서 사업부지 방향쪽으로 완충녹지를 확보하여 식재함 	

○ 근경, 중경, 원경의 경관분석 자료를 제출함

- 경관시뮬레이션은 원경, 중경, 근경에서 적정한 조망점을 선정하여 실시
- 조망점 선정 시에는 차량과 사람의 이동이 빈번한 지역, 인근 취락지역에서 분석함으로써 실제적인 경관분석 수행

5) 환경계획

○ 생태계의 보전을 위한 계획을 검토함

- 생태, 지형여건, 수계, 임상 등을 고려한 토지형질변경 및 원형보전의 적정 여부 검토
- 주요 생물종의 보전, 녹지축 또는 산림연결축의 연계성 검토
- 기존 수목과의 조화 등 친환경적 공법을 적용한 생태숲 조성방안 마련

○ 환경오염 방지계획, 방재계획 등의 적정성을 검토함

[표 3-6] 산지원형보전 기준

관련규정	산지의 원형보전 기준											
지구단위계획수립지침	<ul style="list-style-type: none"> 산자락 하단을 기준으로 최소 8부 능선 이상의 지역 											
골프장의 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정	<ul style="list-style-type: none"> 산림에 대한 원형지 확보율은 최소 20% 이상 											
골프장의 종점 환경영향 평가항목 및 평가방법 등에 관한 규정	<ul style="list-style-type: none"> 생태자연도 1등급권역 등 자연환경이 양호한 지역 골프장 사업계획 부지면적 중 경사도 25도 이상 (5m x 5m)인 지역의 면적이 40% 이상인 지역(사업의 특성 등을 고려하여 그 적정성 여부를 검토·결정하되, 동 지역의 보전방안 강구) 											
산지전용 허가기준 등의 세부 검토기준에 관한 규정	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획부지에 편입되는 산지의 20% 이상 원형존치 홀과 홀 간에 산림을 존치하거나 수림대를 조성 											
토지의 적성평가에 관한 지침	<ul style="list-style-type: none"> 보전대상지역 판정기준 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>부문</th> <th>보전대상지역 판정요소</th> <th>판정기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">자연 보전</td> <td>생태자연도</td> <td>1등급, 별도관리지역</td> </tr> <tr> <td>임상도(영급)</td> <td>5영급 이상</td> </tr> <tr> <td>계획 보전</td> <td>재해발생위험지역, 경지정리 지역, 공적규제지역, 공간 정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역</td> <td>해당지역</td> </tr> </tbody> </table> 	부문	보전대상지역 판정요소	판정기준	자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역	임상도(영급)	5영급 이상	계획 보전	재해발생위험지역, 경지정리 지역, 공적규제지역, 공간 정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역	해당지역
부문	보전대상지역 판정요소	판정기준										
자연 보전	생태자연도	1등급, 별도관리지역										
	임상도(영급)	5영급 이상										
계획 보전	재해발생위험지역, 경지정리 지역, 공적규제지역, 공간 정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 위의 보전대상지역 판정요소에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만의 지역	해당지역										

주 : 개별 규정에 제시된 산지의 원형보전 기준 정리

6) 건축계획

- 자연환경에 위해가 되지 않도록 친환경 건축물 건축계획을 수립하고 주변 지역과 조화로운 건축물이 입지될 수 있도록 계획함
 - 옥상녹화, 벽면녹화 등을 포함한 그린 건축계획을 추진할 수 있도록 강구
- 건축물의 색채 등 경관 계획을 검토함
 - 건물의 주조색, 부차색, 강조색의 검토 등
- 시설배치의 적정성을 검토함
 - 이용자의 안전 및 편의를 고려한 홀배치(홀 간격 등)
 - 휴게시설, 관리동 및 부대시설 등
- 건축물과 시설물의 규모

[표 3-7] 관광휴양형 지구단위계획의 건축계획

- 건축물과 시설물의 배치는 구역의 특성을 감안하여 수립하되, 특별한 사유가 없는 한 다음의 기준에 적합하도록 함
 - 산지에 건축물을 배치하는 경우에 건축물을 배치하고자 하는 부지는 경사도 25도 이하, 입안지역 안에서 표고가 가장 낮은 지역인 산자락 하단으로부터 높이 250m 이하인 지역으로 함
 - 기존 지형을 고려하여 건축물을 배치하되 양호한 조망 확보
 - 건축물의 길이는 경사도가 15도 이상인 산지에서는 100m 이내, 그 밖의 지역에서는 150m 이내
 - 경사도가 15도 이상인 산지에 2개 이상 건축물 등을 설치하는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물 길이의 1/5분 이상 이격
- 원칙적으로 건축물의 높이는 10층 이하, 시설물의 높이는 40m 이하 제한. 다만, 사전경관분석을 통해 랜드마크 등 관광휴양지에 필요한 경우로서 도시계획위원회가 인정하는 경우 층수 또는 높이 완화
- 기준을 적용함에 있어 표고, 경사도는 계획 입안 당시의 지형을 기준 산정
- 녹지용지에는 특별한 사유가 없는 한 시설물 또는 공작물 등을 설치 불가

주 : 「지구단위계획수립지침」 6-3-2~6-3-5

4 기타

1. 경기도 도시계획위원회 골프장 심의기준

1) 골프장 심의기준

(1) 원형보전 기준

- 단일지표 : 생태자연도 1등급, 녹지자연도 8등급 이상, 경사도 30도 이상
[경사도 30도 이상은 셀(25m×25m) 4개 이상 집단화된 지역],
임상도 5영급 이상인 지역
- 중첩자료 : 경사도 25도 이상 + 녹지자연도 7등급지 이상인 지역
 - ※ 중첩지역 셀(25m×25m) 4개 이상 집단화된 지역으로 하고, 중첩지역 셀
(25m×25m) 4개 미만 지역 중 개발이 불가피할 경우 훼손면적만큼 대체
확보
 - ※ 기타 아래 5개 항목의 중첩자료는 원형보전 여부를 판단하는 참고자료로 제시
 - 생태자연도 2등급지 이상 + 녹지자연도 7등급지 이상인 지역
 - 생태자연도 2등급지 이상 + 임상도 4영급지 이상인 지역
 - 녹지자연도 7등급지 이상 + 임상도 4영급지 이상인 지역
 - 경사도 25도 이상 + 생태자연도 2등급지 이상인 지역
 - 경사도 25도 이상 + 임상도 4영급지 이상인 지역
- 토지적성평가 결과 A등급지역
- 기타 관계 법령 및 규정에 의한 산지의 원형보전에 기준 저촉하는 경우

(2) 완충(차폐)녹지 확보 기준

- 취락지역·도로(보조간선도로급 이상 또는 중로급 이상)와 인접한 부지는
경계로부터 50m 이상 완충(차폐)녹지 확보 단, 마운딩 등 차폐 가능 시
30m 이상 확보

- 농경지·도로(집산·국지도로)·향후 개발가능지와 인접한 부지는 경계로부터 30m 이상 완충(차폐)녹지 확보 단, 마운딩 등 차폐 가능 시 20m 이상 확보

(3) 지표간 중첩자료 검토 후 원형보전 및 개발여부 판단

- 환경관련 지표 심의(4가지)
 - 생태자연도 2등급 이상, 녹지자연도 7등급 이상, 경사도 25도 이상, 임상도 4등급 이상
- 각 지표 간 중첩자료 심의(6가지)

[표 3-8] 경기도 도시계획위원회 골프장 심의 시 검토자료

<p>① 주요 지표별 보전·개발 여부 분석도면</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 생태자연도 2등급지 이상 보전 및 개발현황 ○ 녹지자연도 7등급지 이상 보전 및 개발현황 ○ 경사도 25도 이상 지역 보전 및 개발현황 ○ 임상도 4등급 지역이상 보전 및 개발현황 ○ 국토환경성평가도 <ul style="list-style-type: none"> ➔ 국토환경성평가도는 골프장 입지와 관련 강제규정이 없어 사업지의 종합적인 환경상황을 파악하는 자료로만 활용 <p>② 각 지표간 중첩자료(6가지)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 생태자연도 2등급지 이상 + 녹지자연도 7등급지 이상 중첩도 ○ 생태자연도 2등급지 이상 + 임상도 4등급지 이상 중첩도 ○ 생태자연도 2등급지 이상 + 경사도 25도 이상 중첩도 ○ 녹지자연도 7등급지 이상 + 임상도 4등급지 이상 중첩도 ○ 경사도 25도 이상 + 임상도 4등급지 이상 중첩도 ○ 경사도 25도 이상 + 녹지자연도 7등급지 이상 중첩도 <p>③ 주민의견 및 민원에 대한 대책(합의사항 등), 사업대상지 주변 마을현황도</p>

- (4) 중앙기관과 협의된 사항이나 기타 상위계획에 승인을 받은 경우 이를 존중하여 심의

(5) 사업부지내 입목축적조사 결과의 적정성 심의

- 산림을 전용하고자 하는 산지의 5% 이상을 표준지 면적으로 하고 ha당 입목축적량과 산림기본통계상의 관할 시·군의 평균입목축적량의 비율이 150% 이하 일 것
- 표준지 입목축적비율이 150% 이상인 비율이 기준이하 일 것(보전산지)
- 대중골프장 30% 이하, 회원제 골프장 20% 이하

(6) 관계법령 및 규정에 적법한 범위 내에서 사업대상지의 지역(지형)여건을 고려하여 심의기준을 완화 적용할 수 있음

2) 골프장 심의기준 완화 적용

(1) 선정기준

- 재정자립도가 낮고, 지역적 특성(임야면적, 경사도)상 입지여건이 열악한 시·군 우선 검토
- 시·군별 골프장 밀집도 고려

(2) 적용대상 시·군

- 포천시, 동두천시, 양평군, 연천군, 가평군(5개시·군) 단, 행정구역면적 대비 골프장 총면적의 비율이 2% 초과될 경우 완화대상에서 제외

(3) 완화기준

- 심의기준 중 원형보전 기준에 해당하는 면적의 20% 이내에서 개발 여부를 검토 가능
 - ※ 심의기준 중 원형보전 기준에 해당하는 면적이라 함은 골프장 심의기준의 원형보전기준에 해당하는 모든 항목의 면적을 합산하고, 이 중 중복되는 면적을 제외한 면적을 의미함

2. 경기도 개발제한구역 내 골프장 입지 심의기준(안)

1) 기본 심사방향

- 개발제한구역 내 골프장은 「개특법」 제11조 규정에 따라 개발제한구역 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설로 분류하여 행위허가를 허용. 다만, 형질변경면적, 건축허가前 관리계획을 입안하여 국토해양부장관의 승인을 득하여야 함
- 국토부는 골프장(1종시설)에 대해 중앙심사(국토해양부)의 중점적 심사 대상으로 정하여 지방심사에서는 입지에 특별한 결격사유가 없는 한 원칙적으로 반영토록 요청하고 있음
- 우리 道는 국토부의 개발제한구역 골프장 입지기준과 함께 문화체육관광부 및 경기도도시계획위원회 골프장 심의기준을 참고하여GB내 골프장 입지 기준 자체심사 시 기초자료(체크리스트)로 활용

2) 세부 심사기준

(1) 입지기준

- ① 다른 법령에 의한 제한지역은 제척
 - 『체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령』제12조
 - ▣ 「골프장의 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정」

《 문화체육관광부 고시, 골프장 입지제한지역 》

- 광역상수원보호구역 상류방향 유하거리 20km, 일반상수원보호구역 상류방향 유하거리 10km이내
 - 취수장(상수원보호구역 미고시지역)의 상류방향 유하거리 15km 이내의 지역과 그 하류방향으로 유하거리 1km 이내
 - 「환경정책기본법」 제22조의 규정에 의한 특별대책지역 안
 - 분수량을 기준으로 해당 집수구역에 초기 빗물 10mm 이상을 저장할 수 있는 조정지를 설치·운영하고자 하는 골프장으로서 골프장 사업계획지가 취수지점 상류방향으로 유하거리 7km 안의 지역에 위치하는 경우
 - 골프장 사업계획지 내의 산림에 대한 원형보전지 확보율이 100분의 20 미만인 경우
- * 도시공원 및 자연공원구역 내도 입지 제한 기준 적용(도시공원법 및 자연공원법)

② 개발제한구역 내 골프장 설치할 수 있는 입지기준 검토

- 「개특법」에서는 시설물 입지에 대하여 3~5등급지를 활용토록 규정하고 있고 중도위 심의과정에서 1~2등급지는 원형보전을 요구하고 있으며 입지기준에 대해 2003년 건설교통부(관리58407-934)호로 「측량법」에 의한 측량협회의 검증을 거치도록 하였으므로 자치단체(시장·군수)장이 측량협회에 직접 의뢰하여 검증을 거친 경우에만 인정

《 개발제한구역 내 골프장을 설치할 수 있는 토지의 입지기준 》

- 경사도 15도를 넘는 부분의 면적이 골프장사업계획면적의 50/ 100 이하일 것
- 다음의 어느 하나 또는 둘 이상을 합(중복은 한번만 계산)한 면적이 골프장 사업계획 면적의 60/100 초과할 것
 - 가) 원형보전지역
 - 나) 행위허가 신청 당시 이미 쓰레기매립지, 취토장, 그밖에 유사한 용도로 사용됨에 따라 훼손된 지역
 - 다) 잡종지, 나대지 및 그밖에 이와 비슷한 토지
 - 라) 시설녹지지역
 - 마) 골프코스에 연못조성 면적
- 간이골프장에 설치하는 골프연습장의 면적은 간이골프장의 10/100 이하 일 것

③ 도시계획시설 설치기준 검토

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 개발행위허가가 제한되는

- 경사도 이상(시·군 도시계획조례에서 정함) 지역이 포함된 입지는 원칙적으로 배제. 다만, 그 지역이 원형보전지역에 포함되는 면적은 예외로 인정
- 도시공원 내에서의 입지는 「도시공원 및 녹지에 관한 법률」에서의 행위제한 규정을 적용

④ 공람·공고 및 시장·군수 의견 반영

- 「개특법」 제11조 제5항 규정에 따라 공람·공고 및 시장·군수 의견 청취 시 시장·군수의 입지에 대한 의견을 최대한 수렴
- ※ 최근 지역환경단체의 반대로 중도위 심의에서 부결된 사례도 있음

(2) 골프장 입지 수요 검토

① 필요성

- 골프장은「개특법」상 개발제한구역의 보전 및 관리에 도움이 될 수 있는 시설이지만 대규모 훼손은 가급적 억제하고 소재지 시·군 내 골프인구에 대한 수요를 산정 후 범위 내에서 허용
- ▣ 중앙도시계획위원회의 중점 심의 사항임

② 수요 추정 적정성 확인

- 수요확인용 시설 용량과 주변 골프장 운영실적 자료를 근거로 추정된 수요를 비교 검토
- ▣ 중앙도시계획위원회에서 인정하는 산정방식임

(3) 녹지의 확보

① 녹지의 확보

- 원형보전지역과 조성녹지를 합한 면적이 전체 사업부지의 60%이상 확보
- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제101조 「체육시설의 구조 및 설치 기준」에 따른 체육시설용지는 60% 미만, 녹지용지는 원형보전녹지, 복원녹지, 완충용녹지 등으로 구획하고 전체 부지 면적의 40% 이상 확보

② 원형보전지역 확보

- 「체시법」의 「골프장의 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정」(문화체육관광부 고시 제2010-82호 2010.7.5)에 따른 녹지율(20% 이상) 확보 기준 적용

▣ 원형보전지역 확보율 20% 미만에 대하여는 골프장 입지를 불허

③ 완충(차폐)녹지 확보

- 경기도 도시계획위원회 심의기준을 준용

《 경기도 도시계획위원회 심의기준 》

- 취락지역.도로(보조간선도로급 이상 또는 종로급 이상)와 인접한 부지는 경계로부터 50m 이상 완충(차폐)녹지 확보 단, 마운딩 등 차폐가능 시 30m 이상 확보
- 농경지, 도로(집산·국지도로), 향후 개발가능지와 인접한 부지는 경계로부터 30m 이상 완충(차폐)녹지 확보 단, 마운딩 등 차폐가능 시 20m 이상 확보

(4) 형질변경

○ 시설물 입지는 환경평가 결과 3등급지 내지 5등급지를 우선적으로 활용하는 것을 원칙으로 함

○ 입지여건상 불가피한 경우에는 환경평가결과 1등급지 내지 2등급지를 활용할 수 있음(규정34조)

1) 실제 현황이 보전가치가 낮은 지역임이 증명²⁾되는 경우(해당 지자체에서 입증하고 국토부<중도위>현지조사 등으로 확인되는 경우 시정 허용). 다만, 실제 현황이 3~5등급지임이 확인되더라도 다음 제척기준에 해당하는 경우에는 시정을 허용하지 아니함

※ 제척기준

- 개발과정에서 대규모 환경훼손이 수반되는 지역. 특히 산맥과 연결된 산지는 기준표고로부터 70m 이상인 지역
- 「산지전용 허가기준 등의 세부 검토기준에 관한 규정」에 의거 산지의 경관을 보전하기 위하여 전용하고자 하는 산지는 당해 산지의 표고(산자락 하단부를 기준으로 한 산정부의 높이로서 지반고를 말한다.)의 100분의 50 미만에 위치한 지역
- 수질 등 환경적으로 보전 필요성이 큰 지역 및 용수(지하수 이외의 용수)

2) 증명 : 국토해양부의 환경평가등급에 의한 자료로 검토하되, 사업자가 자체 검증자료를 제출 시 도시계획위원회 등 심의 시 기초자료로 활용할 수 있음

확보가 곤란한 지역

- 2) 구역 내 통과설치 할 수밖에 없는 시설(법 제12조 제1항 제1호 나, 다목)
 - 도로 등 선형시설과 이에 필수적인 시설
 - 높은 지대에 설치 할 수밖에 없는 경우(표고가 높더라도 허용)
- 3) 개발제한구역 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설(법 제12조 제1항 제1호 가목)
 - 골프장은 보전가치가 높은 지역에서는 훼손된 부분이 부지의 1/2이상을 차지하는 경우 허용하고, 환경평가등급기준 중 표고의 기준은 산지관리 법령에 따라 산자락 하단부부터로 수정하여 판단

《 훼손된 부분의 개념 및 면적 산정 시 특기사항 》

- 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등으로 훼손되어 그 상태로는 녹지로서의 기능을 충분히 발휘하기 어려운 곳을 말하며, 그 훼손된 부분의 면적 산정 시 골프장을 허용받기 위하여 고의적이거나 불법적으로 훼손시킨 부분은 그 면적 산정 시 이를 제외함

- 4) 우량농지나 수질양호지역은 농림수산식품부·환경부와 협의된 경우에 허용
- 5) 2)항 및 3)항 시설 이외의 시설을 설치하는 경우로서 사업부지안에 불가피하게 보전가치가 높은 지역이 섬형태 등으로 포함된 경우 허용하되, 그 곳은 원칙적으로 원형보전
 - 이 경우 보전가치가 높은 지역의 포함비율은 전체사업부지 면적 대비 10% 이하 수준으로 한정하는 것을 원칙으로 하며, 그 곳에 시설물 설치하는 제한
 - 위 면적 산정 시 실제 현황이 환경적으로 보전가치가 낮은 지역임이 입증 되는 경우는 제외

(5) 시설물 배치

- ① 기본원칙 : 환경평가 1~2등급지에는 시설물을 배치하여서는 안 됨
- ② 코스설계 및 시설물 배치
 - 코스설계 및 시설물 배치는 체시법 및 관련규정에 따라 설치하되, 시설물은 최소화하고 외부 주요지점 등에서 조망되지 않도록 하여야 함
- ③ 클럽하우스의 규모
 - 18홀 기준으로 5,000㎡(연면적) 이내로 한다. 다만, 홀수가 18홀보다 적거나

많은 경우 시설이용 수요를 감안하여 조정 적용

※ 제2차 관리계획 수립(변경)시 중도위 심의기준으로 적용

④ 골프연습장의 규모

- 이용수요를 고려한 실수요 면적 (인근 연습장 시설규모와 이용상황 자료와 비교 평가 결과를 고려)

⑤ 주차장의 규모

- 골프장이 입지하고자 하는 해당 시.군의 주차장조례에서 정하는 기준에 따라 실수요를 판단하여 규모 산정

⑥ 기타 부대시설

- 골프장 운영에 필요한 필수시설에 한하여 설치 허용

⑦ 시설물 배치

- 시설물 설치는 최소화하되 외부와의 차폐를 고려한 경관시뮬레이션을 제시

(6) 시설 배치의 적정성

① 홀과 인접도로, 농경지 및 주택과의 이격

- 취락지역·도로[보조간선도로급 및 중로(12m)이상]: 50m 이격(마운딩 등 차폐 시 30m)
 - 농경지·도로[집산도로급 및 중로(12m)미만]: 30m 이격(마운딩 등 차폐 시 20m)
- ※ 사업구역 하부에 우량농지 또는 주택이 위치한 경우 농림수산식품부 및 환경부와 협의된 경우에 인정하되, 개략적인 집수유역 분석도를 제시 하도록 하여 적정성 검토

② 각 골프코스 사이의 이격

- 「체시법」 시행규칙 제8조(체육시설업의 시설 기준) 규정에 따라 20m 이상의 간격을 설치하고 지형상 간격을 두기가 극히 곤란한 경우 안전망 설치를 조건으로 허용

③ 저류지 설치 규모

- 원형보전지 경계부에는 산마루 측구를 설치하여 사업지역 밖으로 배출하고,

- 내부 우수는 집수유역(유량)을 감안하여 저류지 설치
- 저류지의 규모는 「비점오염저감시설의 설치 및 관리.운영 매뉴얼, 환경부 2008.12」에 따라 저감시설 중 저수지는 자연형시설(저류시설)로써 5mm 이상의 강우량 처리 규모로 설치

(7) 환경·재해·재난 등 검토

① 절·성토고

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행규칙 제8조 제2호 규정에 따라 15m 초과 금지 하되, 제2호 단서 규정의 경우에는 허용

《 제2호 단서규정상, 절.성토고 15m 초과 허용기준》

§ 「개특법」 시행규칙 제8조 제3호

나. 행위허가 신청 당시 이미 쓰레기 매립지, 취토장, 그 밖에 이와 비슷한 용도로 사용됨에 따라 훼손된 지역의 면적

다. 잡종지, 나대지, 그 밖에 이와 비슷한 토지의 면적

② 야생동식물보호구역 지정 등

- 현재 야생동식물보호구역으로 지정되었거나 천연기념물 및 이에 준하는 조류서식지인 경우 ⇒ 입지불가
- 다만, 야생동식물보호구역으로부터 인접한 지역이나 중간 서식지 등으로 확인된 경우에는 전문가의 의견을 첨부하여 지방환경청 등과 협의결과에 따라 인정

3) 행정사항

- 2016년 개발제한구역관리계획 수립 시부터 반영

4) GB관리계획(변경) 반영 골프장 심사 체크리스트(안)

구 분	입지제한 및 시설배치 기준	적합여부	제한내용
I 입지 위치	가. 사업 계획지 입 금지지역	1. 광역상수원보호구역의 상류방향으로 유하거리 20km 이내	여건 불부합 : 입지제한 (사전절차: 관계부서 협의)
		2. 일반 상수원보호구역의 상류방향으로 유하거리 10km 이내	
		3. 취수장(상수원보호구역 미고시 지역)의 상류방향 으로 유하거리 15km이내의 지역과 그 하류 방향으로 유하거리 1km이내의 지역	
		4. 「환경정책기본법」 제22조의 규정에 의한 특별 대책지역 안(오염총량제제 시행 안 된 지역)	
		5. 공원 구역 내(도시공원 및 자연공원)	
		6. 유효저수량 30만m ³ 이상인 호소·농업용 저수지 만수위선으로부터 300m 이내	
II 사업 계획	가. 사업계 획 분류	1. 회원제골프장 3홀 이상 조성	계획 불부합 : 계획조정
		2. 정규대중골프장 18홀 이상 조성	
		3. 일반대중골프장 9홀 ~ 18홀 미만	
		4. 간이골프장 3홀 ~ 9홀 미만	
III 입지 부 지 여 건	가. 검증	1. 측량협회 검증 및 검증 주체(시장·군수의견 포함)	여건불부합 : 입지제한 계획불부합 : 계획조정
	나. 경사도	2. 경사도 15도를 넘는 부분의 면적이 골프장 사업계획면적의 50/100 이하일 것 2-1. 개발행위허가 관련 입지허용 기준 2-2. 도시공원 내 설치되는 골프장 여부	
	다. 토지이 용여건	3. 다음 둘 이상을 합(중복은 한번만 계산)한 골프장 사업계획면적의 60/100 초과할 것 가) 원형보전지역 나) 쓰레기매립지, 취토장과 유사한 지역 다) 잡종지, 나대지 및 그밖에 비슷한 토지 라) 시설녹지지역 마) 골프코스에 연못조성 면적	

구 분	입지제한 및 시설배치 기준	적합여부	제한내용	
라. 표고	4. 산맥과 연결된 산지는 기준표고로부터 70m 이상 지역(제척)			
	5. 전용하고자 하는 산지는 당해 산지의 표고(산자락 하단부 기준으로 한 산 정부의 높이로서 지반고)의 100분의 50 미만에 위치한 지역(제척)			
가. 원형 보전지역 확보율	1. 골프장사업계획지 내의 산림(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 의한 산림을 말한다)에 대한 원형보전지 확보율이 20% 이상 일 것(20% 미만은 입지제한)		여건불부합 : 입지제한 (사전절차 : 관계부서 협의)	
IV 시설 배치 · 녹지	《일반자료》	• 환경평가등급도 ('99.7 - 국토해양부 제작)	여건불부합 : 입지제한	
	나. 원형 보전 녹지지역	《임의자료》	• 환경평가등급도 (사업자 자체작성, 제출 시) - 표고, 경사 : 측량협회 - 농업적성도 : 지자체 농지관련부서 - 식물상, 임업적성도 : 산림과학원 및 지자체 산림부서 - 수질 : 한강유역환경청	【임의자료】 원형보전지 로 조성 ⇒ 도위원회 요구 ⇒. 사업자 제출
			1. 생태자연도 1등급	
			2. 녹지자연도 8등급	
			3. 경사도 30도 이상	
			4. 임상도 5영급	
			5. 토지적성평가 A등급지	
6. 경사도 25도 이상+녹지자연도 7등급 이상				
다. 완충(차폐) 녹지	1. 취락지역, 농경지 경계 각각 50m, 30m 이상		계획불부합 : 계획조정	
라. 숙박시설	1. 설치금지		계획불부합 : 계획조정	

구 분		입지제한 및 시설배치 기준	적합여부	제한내용
V 시설물배치	총괄	• 환경평가 1~2등급지에는 시설물을 배치하여서는 아니된다.		여건불부합 : 입지제한 계획불부합 : 계획조정
	가. 시설물 배치	1. 시설물은 최소화하고 외부 주요지점에서 조망되지 않아야 함		
	나. 클럽하우스	2. 18홀 기준 5,000㎡ 이내 (중도위 심의 기준)		
	다. 골프연습장	3. 이용수요를 고려한 실수요 면적을 배치		
	라. 주차장	4. 시·군의 주차장조례에 정하는 규모		
	마. 기타 부대시설	5. 골프장 운영에 필요한 시설의 설치 허용		
VI 시설배치·적정성	가. 홀~인접도로	1. 보조간선급 및 종로(12m)이상 : 50m 이격 (마운딩 처리 시 30m)		여건불부합 : 입지제한 계획불부합 : 계획조정
		1-1. 집산도로급 및 종로(12m)미만 : 30m 이격 (마운딩 처리 시 20m)		
	나. 홀~주택지 (취락지역)	2. 50m (마운딩 처리 시 30m)		
	다. 홀~농경지	3. 30m (마운딩 처리 시 20m)		
	라. 골프코스 이격	4. 체육시설업의 시설기준에 따라 20m 이상의 간격유지		
	마. 저류지 규모	5. 산마루측구 설치 및 집수유역(유량)에 맞게 저류지 설치		
VII 환경재해재난	가. 절·성토고	1. 「개특법」 시행규칙 제8조 제2호에 따라 15m 초과 금지		여건불부합 : 입지제한 (사전절차 : 관계부서 협의)
	나. 야생동식물보호구역 지정	2. 야생동식물 지정 또는 천연기념물 등 조류 서식지 3. 야생동식물보호구역 인접지역 또는 중간 서식지는 전문가의 의견을 첨부하여 지방 환경청 등과 협의(결과)		

3. 골프장 관련 기준

[표 3-17] 골프장 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정

<p>제1조 (목적) 이 규정은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 시행령(이하 “영”) 제12조 제2호 및 동법시행규칙(이하 “규칙”) 제24조 제2호의 규정에 따라 골프장의 입지기준·환경보전 및 농약잔류량검사방법에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조 (입지기준 등) 영 제12조 제2호에서 “골프장의 입지기준 및 환경보전에 관한 사항에 적합하지 아니한 경우”라 함은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 골프장사업계획지가 광역상수원보호구역의 상류방향으로 유하거리 20 km, 일반 상수원보호구역의 상류방향으로 유하거리 10km, 취수장(상수원 보호구역 미고시지역의 경우)의 상류방향으로 유하거리 15km 이내의 지역과 그 하류방향으로 유하거리 1km이내의 지역에 위치하거나 「환경정책기본법」 제22조의 규정에 의한 특별대책지역 안에 위치하는 경우 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.<ol style="list-style-type: none">가. 분수량을 기준으로 해당 집수구역에 초기 빗물 10밀리미터 이상을 저장할 수 있는 조정지를 설치·운영하고자 하는 골프장으로서 골프장 사업 계획지가 취수지점 상류방향으로 유하거리 7km 밖의 지역에 위치하는 경우나. 「환경정책기본법」 제22조에 따른 특별대책지역 II권역 중 오염총량관리제가 시행되는 지역 안에 골프장 사업계획지가 위치하는 경우다. 광역상수원보호구역, 일반상수원보호구역, 취수장이라 하더라도 공업 용수를 전용으로 공급하기 위한 지역은 제외하며 특별대책지역 이외의 지역에서 목장용지를 골프장으로 전환하는 경우로서 다음의 요건을 충족하면서 현재의 토지이용상태보다 환경상 영향이 적다고 판단되는 경우<ol style="list-style-type: none">1) 취수장 설치(또는 상수원보호구역 지정)전에 적법하게 목장용지로 조성된 지역인 경우2) 골프장 부지가 기존 목장용지의 경계 내에 위치하거나 경계 밖의 토지를 포함하는 경우로서 경계 밖의 토지가 기존 목장용지 면적의 100분의 10을 초과하지 아니하는 경우3) 목장용지 내 기존의 축산시설이 모두 폐쇄된 경우

[표 3-10] 골프장 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정[계속]

- 4) 골프장 예정지 부지경계가 취수장으로부터 상류방향으로 유하거리 10 km(상수원보호구역으로부터 5km)이상 이격된 지역인 경우
- 2. 골프장 사업계획지내의 산림(「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조 제1호의 규정에 의한 산림)에 대한 원형보전지 확보율이 100분의 20 미만인 경우

제3조 삭제 (2011. 7. 6.)

제4조 (재검토기한)

「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 시행일로부터 3년 이내로 한다.

부 칙 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

주 : 문화체육관광부고시 제2011-26호(2011. 7. 6.)

[표 3-18] 골프장의 중점 환경영향 평가항목 및 평가방법 등에 관한 규정

제1조 (목적)

이 규정은 「환경영향평가법 시행령」 제2조 제3항의 규정에 의하여 골프장 조성계획(행정계획 또는 개발사업을 말한다. 이하 같다)에 대한 전략환경영향평가 및 소규모환경영향평가를 하는 경우에 중점적으로 평가하여야 할 검토항목 및 검토방법 등에 관한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 (중점 평가항목 및 평가방법 등)

- ① 환경부장관·유역환경청장 또는 지방환경청장(이하 "협의기관")은 골프장 조성계획에 관한 전략환경영향평가 및 소규모환경영향평가협의를 하는 경우 「체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률 시행령」 제12조 제3호 본문의 규정에 의하여 문화관광부장관이 고시한 「골프장의 입지기준 및 환경보전 등에 관한 규정」(문화관광부 고시)에 적합한지 여부를 우선적으로 평가하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 평가 이외에 협의기관이 전략환경영향평가 및 소규모환경영향평가협의를 하는 경우 중점적으로 평가하여야 할 평가항목·평가방법 및 평가사항은 별표와 같다.

[표 3-11] 골프장의 중점 환경영향 평가항목 및 평가방법 등에 관한 규정[계속]

제3조(재검토기한)

「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 7월 31일까지로 한다.

부 칙 <제2012-175호, 2012.8.29>

① (시행일) 이 규정은 고시한 날부터 시행한다.

주 : 환경부고시 제2012-175호(2012.8.29.)

경기도 도시개발업무편람

발행일 2012년 12월

발행처 경기도 도시주택실 도시계획상임기획단

(☎ 031-8008-3097)

감수인 허 재 완 중앙대학교 교수

이 춘 호 강남대학교 교수

최 주 영 고려대학교 교수

윤 혜 정 평택대학교 교수

김 익 기 한양대학교 교수

김 현 단국대학교 교수

최 희 선 한국환경평가정책연구원 연구위원

본 책자의 무단복제·전제·개작을 금하며 문의사항은 도시계획상임
기획단으로 연락바랍니다.