

3. 건축과 관련된 일반적 허가 종류

1. 건축허가 및 신고
2. 개발행위허가
3. 농지전용허가 및 신고
4. 산지전용허가
5. 도로점용 및 연결도로허가
6. 문화재영향검토 및 현상변경허가
7. 오수정화시설설치 등의 신고
8. 배수설비설치신고
9. 부설주차장설치계획
10. 사전환경성 검토
11. 학교정화구역내 행위제한
12. 자연공원법에 의한 행위허가
13. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 건폐율, 용적률

1. 건축허가 및 건축신고

□ 건축허가 대상 (건축법 제8조)

- 건축물의 건축 또는 대수선

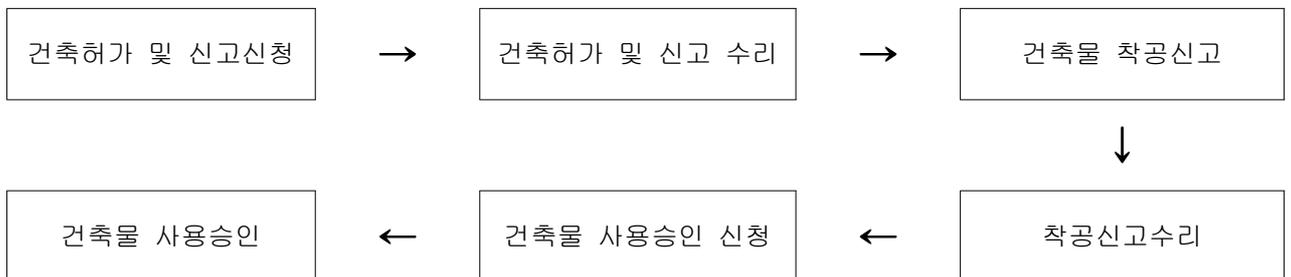
□ 건축신고 대상 (건축법 제9조)

- 위 허가대상 건축물 중
- 바닥면적 합계가 85㎡이내의 증축, 개축, 재축
- 국토의계획및이용에관한법률에 의한 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안에서 연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 것.
(다만, 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축을 제외한다.)
- 대수선(연면적 200㎡ 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 한한다.)
- 연면적 200㎡이하인 창고, 400㎡이하인 축사 및 작물재배사
- 연면적의 합계가 100㎡이하인 주택
- 연면적의 합계가 100㎡이하인 건축물
- 건축물의 높이를 3m이하의 범위안에서 증축하는 건축물

□ 구비서류

- 대지의 범위와 그 대지의 소유, 그 사용에 관한 권리의 증명서류
- 건축법시행규칙 별표2의 기본 설계도서
- 건축법령에 제출하도록 의무화하고 있는 구비서류
- 건축물 현황측량성과도(기재신청시)

□ 절차



2. 개발행위허가

□ 개발행위허가 대상 (국토의계획및이용에관한법률 제56조)

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
- 토지의 형질변경
(절토, 성토, 정지, 포장등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위와 공유수면의 매립 및 지목의 변경)
- 토석의 채취
- 도시지역에서의 토지분할
- 녹지지역, 관리지역, 자연환경보전지역 안 물건 1월 이상 적치

□ 행위허가 대상 (국토의계획및이용에관한법률 제82조)

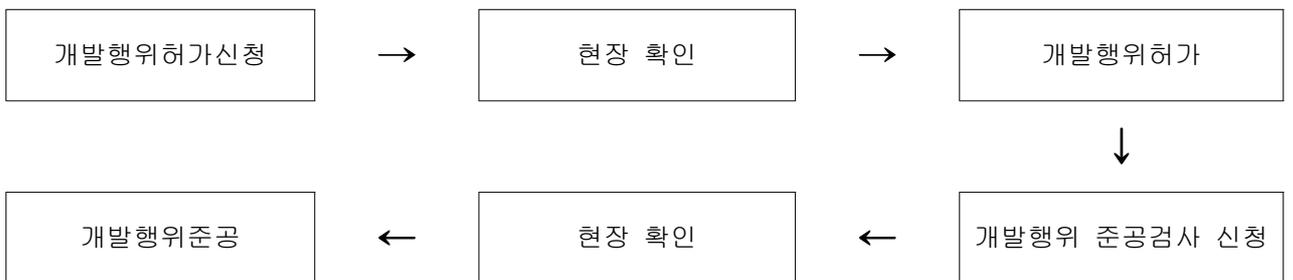
- 자연환경보전지역 중 수산자원보호구역안에서 건축등 개발행위를 하고자 할 경우

□ 구비서류

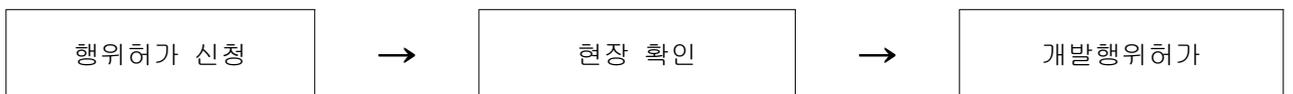
- 토지의 소유권에 대한 증명서류
- 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서
- 설계도서
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류 도면, 예산내역서
- 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조명 등을 위한 설계도서 및 예산내역서

□ 절차

개발행위허가



행위허가



3. 농지전용허가 및 신고

□ 농지전용허가 대상 (농지법 제36조)

- 농지를 전용하는 경우
- 농지의 형질변경
- 공작물 설치를 위하여 농지전용하는 경우

□ 농지전용신고 대상 (농지법 제37조)

- 농업인주택, 농업용시설, 농수산물유통, 가공시설
- 어린이놀이터, 마을회관 등 농업인의 공동생활 편익시설
- 농수산물 관련 연구시설과 양어장, 양식장 등 어업용 시설

□ 농지의타용도일시사용허가 (농지법 제38조)

- 건축법에 의한 건축허가, 건축신고 대상이 아닌 간이농업용시설과 농수산물 의 간이처리시설을 설치하는 경우
- 주목적사업을 위하여 현장사무소 또는 부대시설 기타 이에 준하는 시설을 설치하거나 물건을 적치, 매설하는 경우
- 토석 및 광물을 채굴하는 경우

□ 농지전용용도변경 (농지법 제42조)

- 농지전용허가, 농지전용신고하고 농지전용 목적사업에 사용되고 있거나 사용된 토지를 5년 이내 다른 목적으로 사용하고자 하는 경우

□ 구비서류

- 사업계획서 및 전용예정구역이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본과 지형도
- 전용하고자 하는 농지의 소유권을 입증하는 서류 또는 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류
- 인근 농지의 농업경경과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치등 피해방지계획서

□ 절차



※ 건축허가 등 다른 법률에 의한 절차 이행후 목적사업 착수

4. 산지전용허가 및 신고

□ 산지전용허가 대상(산지관리법 제14조)

- 산지전용을 하고자 하는자

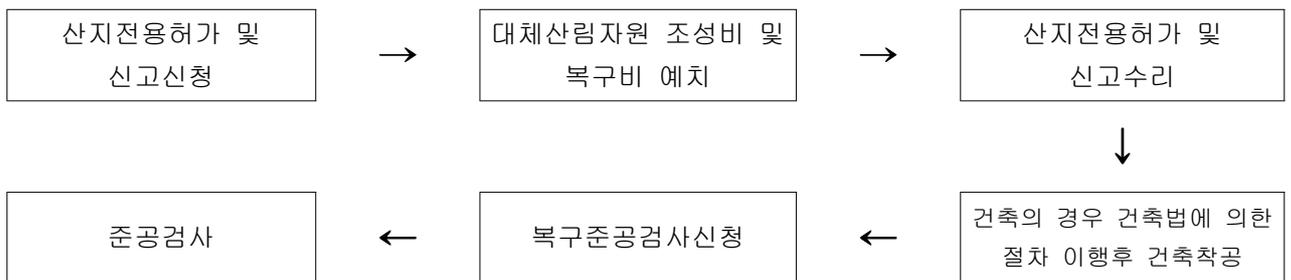
□ 산지전용신고 대상(산지관리법 제15조)

- 산림경영, 산불의예방 및 진화, 산림공익시설 관련시설 설치
- 임업시험연구, 농림어업인의 시설의 설치
- 가축의 방목, 산채 · 야생화 및 관상수의 재배
- 물건의 적치등

□ 구비서류

- 사업계획서
- 산지전용을 하고자 하는 산지의 지번, 지목, 면적, 소유자 등이 표시된 산지내역서
- 산지전용을 하고자 하는 산지의 소유권 또는 사용, 수익권을 증명할수 있는 서류
- 산지전용예정지가 표시된 임야도 사본 및 지형도
- 산지전용예정지실측도
- 입목축적조사서
- 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구방법이 포함된 복구계획서

□ 절차



5. 도로점용 및 연결도로허가

□ 도로점용 및 연결도로허가 대상

- 도로구역내 공작물을 설치하거나 일반국도에 해당시설물의 진출입로를 연결코자 할 경우 도로법 제40조 및 제54조의6 규정에 의거 도로관리청의 허가를 받아야 하며, 특히 연결허가 신청시 허가기준, 철차등 기타 필요한 사항은 「도로와다른도로등과의연결에관한규칙」 규정에 의거함.

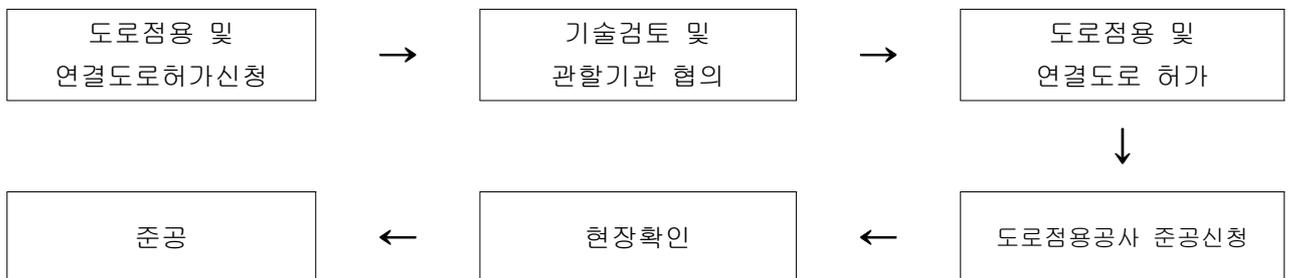
□ 신청안내

- 일반국도 : 국도유지건설사무소
- 지방도 : 군청 건설도시과
- 도시계획도로 : 군청 건설도시과

□ 구비서류

- 설계도서
- 주요지하매설물관리자의 의견서 및 사후관리계획(해당 경우)
- 안전대책 등에 관한 서류

□ 절차



6. 문화재영향검토 및 현상변경허가

□ 문화재영향검토 대상 (문화재보호법 제74조)

- 문화재의 외곽경계의 외부지역에서 시행하고자 하는 건설공사로서 시·도 지사가 문화재청장과 협의하여 조례로 정하는 지역안의 건설공사에 대하여는 그 건설공사에 대한 인·허가등을 하기전에 당해 건설공사의 시행이 문화재보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하여야 한다.

□ 문화재현상변경허가 대상 (문화재보호법 제20조)

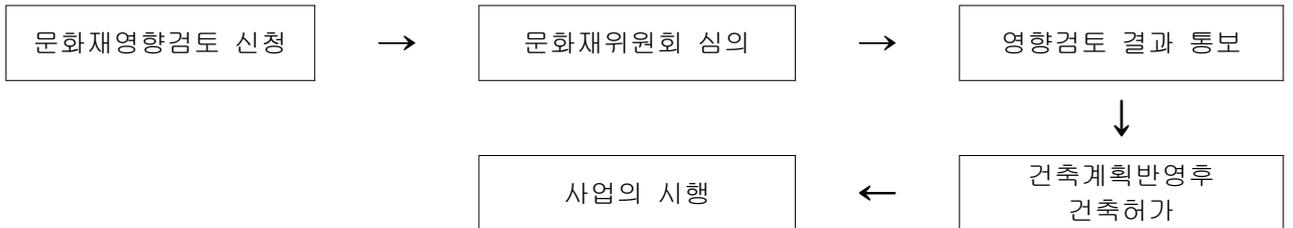
- 문화재 지정구역, 보호구역안 동물·식물·광물·포획·채취 하거나 반출하는 행위
- 국가지정문화재를 탁본, 영인하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 촬영을 하는 행위
- 국가지정문화재의 현상을 변경하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위

□ 구비서류

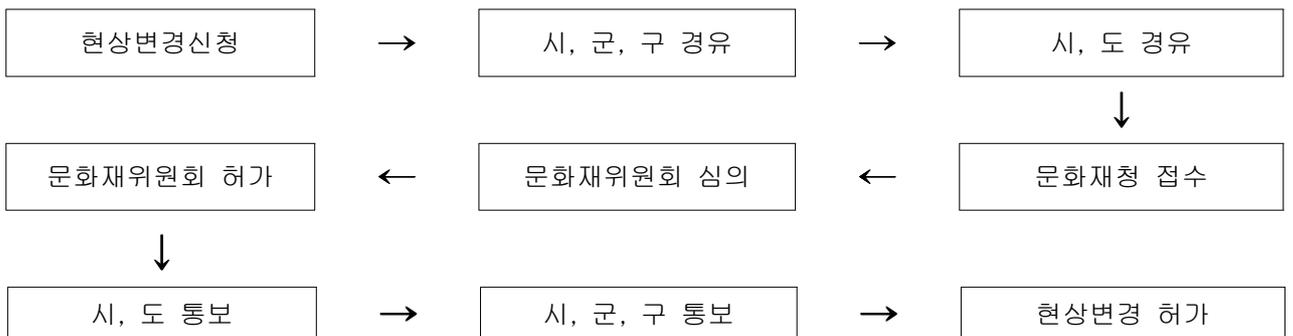
- 토지이용계획확인서 및 토지대장
- 사업계획서, 위치도, 기타참고서류
- 현상변경허가 신청도면

□ 절차

문화재영향검토(사업허가전)



현상변경허가



7. 우수정화시설설치등의 신고

□ 우수처리시설설치 대상(우수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제9조)

- 우수를 배출하는 건물 등

□ 단독정화조설치 대상(우수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제10조)

- 수세식화장실을 설치하는 자

□ 축산폐수배출시설설치 대상

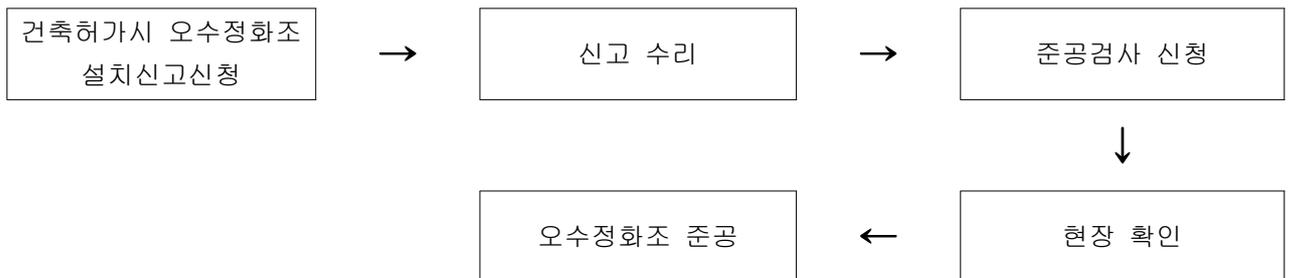
(우수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제24조, 25조)

- 가축을 사육하는 자 등
- 우수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 시행령 별표 1,2 참조

□ 구비서류

- 해당시설 설계도서
- 건축물의 배수계통도
- 건물등의 평면도 또는 건축물대장사본
- 변경의 경우에는 해당시설의 변경설계도서와 그 변경내용을 증명하는 서류

□ 절차



8. 배수설비설치 신고

□ 배수설비설치신고 대상 (하수도법 제24조)

- 배수구역내의 토지소유자, 공공시설물의 관리자는 그 배수구역 하수를 공공하수도에 유입

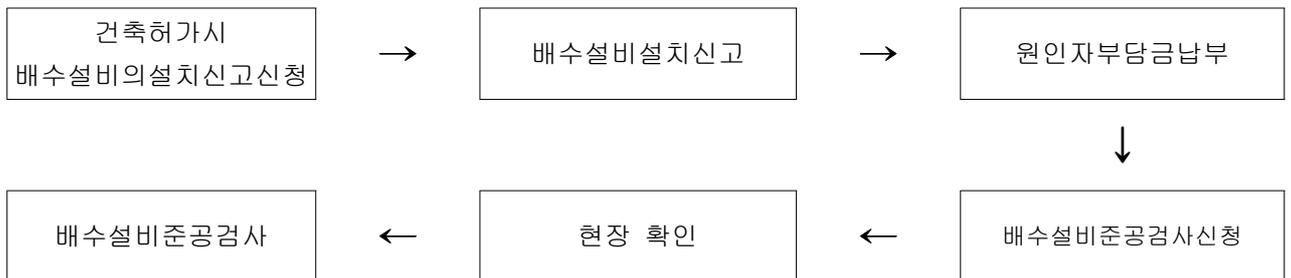
□ 배수구역 (고성읍 하수처리구역일원)

- 합류식구역 : 배수설비설치신고 + 단독정화조설치
- 분류식구역 : 배수설비설치신고

□ 구비서류

- 배수설비설계도
- 배수설비의 종류 및 물량
- 공사실시의 방법 및 시공자
- 공공하수도시설의 복구방법

□ 절차



9. 부설주차장설치계획

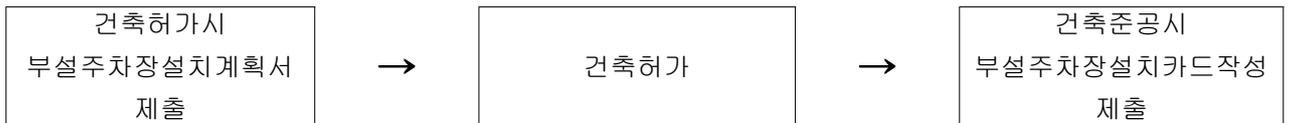
□ 부설주차장설치 대상 (주차장법 제19조)

- 국토의계획및이용에관한법률 규정에 의한 도시지역, 제2종지구단위계획구역 및 지방자치단체조례가 정하는 관리지역안의 건축행위시
- 주차장법 시행령 별표1 참조

□ 구비서류

- 부설주차장의 배치도
- 공사설계도서
- 토지등기부등본
- 토지의 지번, 지목 및 면적이 기재된 토지조서
- 지형도

□ 절차



10. 사전환경성검토(환경관리청장)

□ 사전환경성검토 대상(환경정책기본법 제25조)

- 국토의계획및이용에관한법률에 의한 관리지역 : 10,000m²
- 국토의계획및이용에관한법률에 의한 농림지역 : 7,500m²
- 국토의계획및이용에관한법률에 의한 자연환경보전지역 : 5,000m²
- 환경정책기본법 시행령 별표2 참조

□ 환경영향검토 대상(환경정책기본법 제28조)

- 국가는 환경에 미치는 영향이 큰 사업에 대한 계획을 수립, 시행함에 있어 당해 사업이 환경에 미칠영향을 미리 평가, 검토하여 사업시행으로 인하여 환경에 미치는 영향을 최소화하기 위한 환경영향평가를 실시하여야 한다.
- 환경·교통·재해등에관한영향평가법 시행령 별표1 참조

□ 제출서류

- 사업계획에 관한 내용
- 대상지역의 토지이용현황
- 대상지역 안의 생태계 보전지역등 지역·지구·구역등의 분포현황
- 대상지역의 기본현황 및 세부도면

□ 절차



11. 학교정화구역내 행위제한

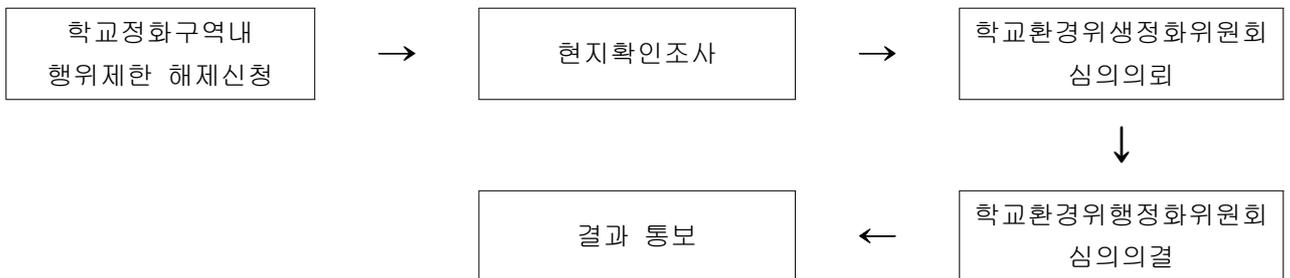
□ 학교정화구역내 행위제한 해제 신청 (학교보건법 제6조)

- 극장, 총포화약류의 제조장 및 저장소, 고압가스, 천연가스, 액화석유가스 제조소 및 저장소
- 폐기물 수집장소
- 전염병 요양소, 진료소
- 주류판매하면서 노래부르는 행위, 유흥업소
- 호텔, 여관, 여인숙, 당구장
- 사행행위장 및 경마장
- 기타 미풍양속을 해하는 행위 및 시설

□ 구비서류

- 건축물대장 또는 건축설계도면
- 토지이용계획확인서
- 주변약도

□ 절차



12. 자연공원법에 의한 행위허가

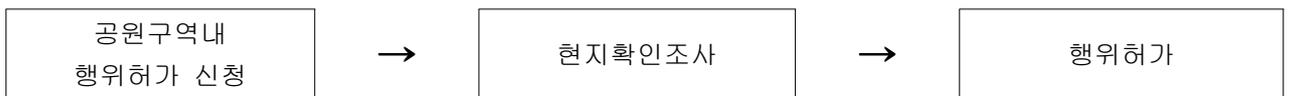
□ 공원구역내 행위허가 대상 (자연공원법 제23조)

- 건축행위
- 광물을 채굴하거나 흙, 돌, 모래, 자갈을 채취하는 행위
- 개간, 토지의 형질변경
- 수면을 매립하거나 간척하는 행위
- 하천 또는 호소의 물높이나 수량을 늘거나 줄게하는 행위
- 야생동물을 잡는 행위
- 나무를 베거나 야생식물을 채취하는 행위
- 가축을 놓아먹이는 행위
- 물건을 쌓아두거나 묶어 두는 행위
- 경관을 해치거나 자연공원의 보전, 관리에 지장을 줄 우려가 있는 건축물의 용도변경

□ 구비서류

- 점용 또는 사업계획서
- 토지등기부 등본
- 위치도, 지적, 임야도 및 평면도
- 토지사용승낙서(신청인 소유의 토지가 아닌 경우)
- 건축물 대장등본

□ 절차



13. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 건폐율, 용적률

| 구 분 | | 건폐율(%) | 용적률(%) | 비 고 |
|-------------|--------|--------|--------|-------------------------|
| 제1종일반주거지역 | | 60 | 200 | |
| 제2종일반주거지역 | | 60 | 250 | |
| 준주거지역 | | 70 | 400 | |
| 일반상업지역 | | 80 | 700 | |
| 일반공업지역 | | 70 | 250 | |
| 생산녹지지역 | | 20 | 60 | |
| 자연녹지지역 | | 20 | 60 | |
| 관리지역 | | 40 | 80 | 세분화될때까지 |
| 자연환경보전지역 | | 20 | 80 | |
| 수산자원보호구역 | | 40 | 80 | 위지역과 겹치더라도 동기준 적용 |
| 농공단지 | | 60 | 150 | 위지역과 겹치더라도 동기준 적용 |
| 당 동 취락지구 | 공동주택용지 | 30 | 200 | 7 ~ 10층 |
| | 단독주택용지 | 60 | 100 | 높이제한 : 2층 |
| | 상업용지 | 60 | 200 | 높이제한 : 10층 |