

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

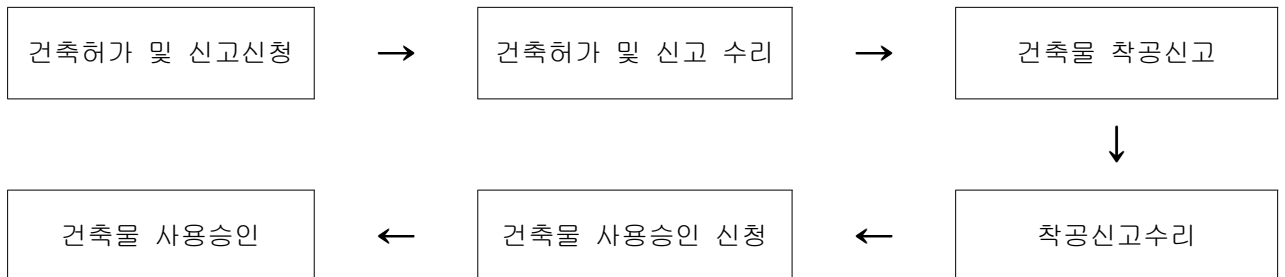
□ 건축신고 대상 (건축법 제9조)

- 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

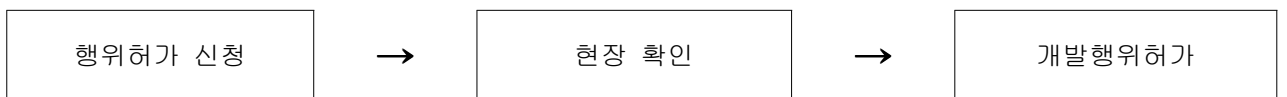
- 토지의 소유권에 대한 증명서류
- 배치도 등 공사 또는 사업관련 도서
- 설계도서
- 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류 도면, 예산내역서
- 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조명 등을 위한 설계도서 및 예산내역서

□ 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

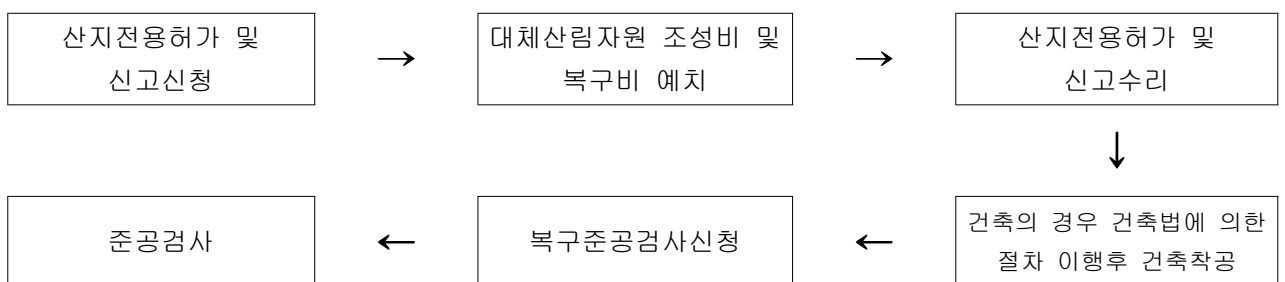
□ 산지전용신고 대상(산지관리법 제15조)

- 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, 절차등 기타 필요한 사항은 「도로와다른도로등과의연결에관한규칙」 규정에 의거함.

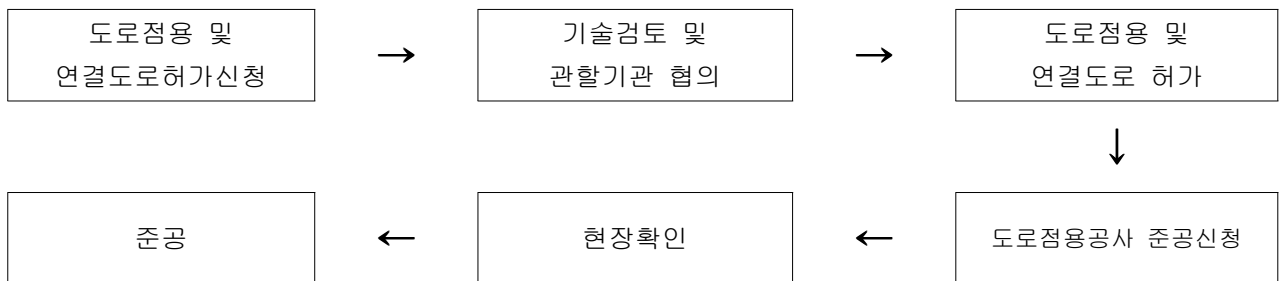
□ 신청안내

- 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)

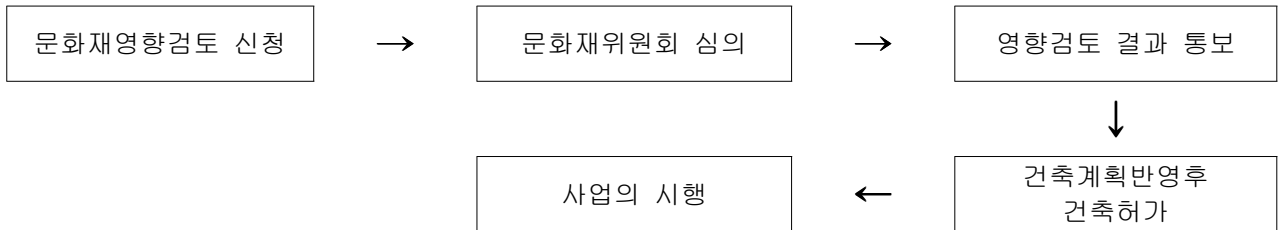
- 문화재 지정구역, 보호구역안 동물·식물·광물·포획·채취 하거나 반출하는 행위
- 국가지정문화재를 탁본, 영인하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 촬영을 하는 행위
- 국가지정문화재의 현상을 변경하거나 그 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위

□ 구비서류

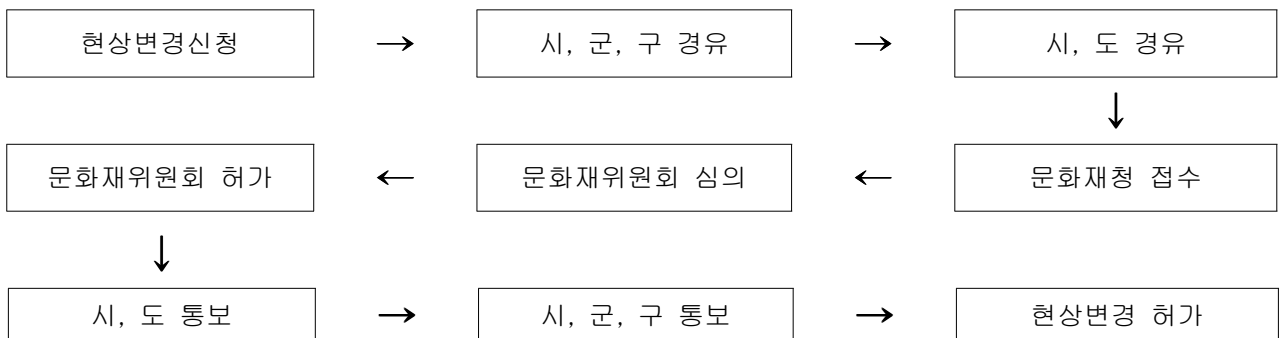
- 토지이용계획확인서 및 토지대장
- 사업계획서, 위치도, 기타참고서류
- 현상변경허가 신청도면

□ 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

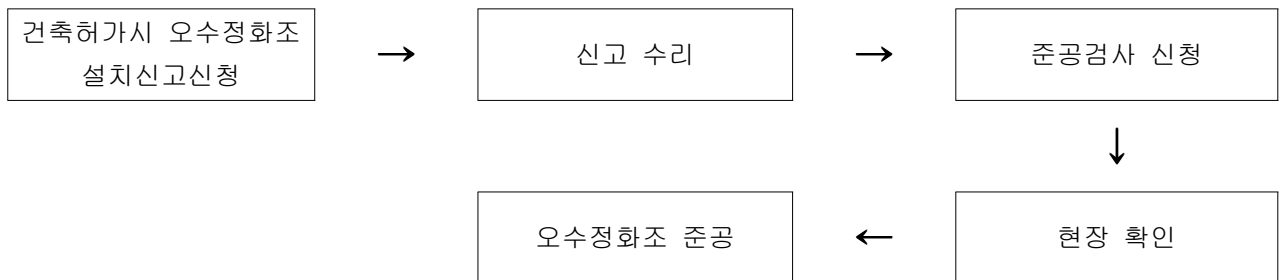
(우수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 제24조, 25조)

- 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

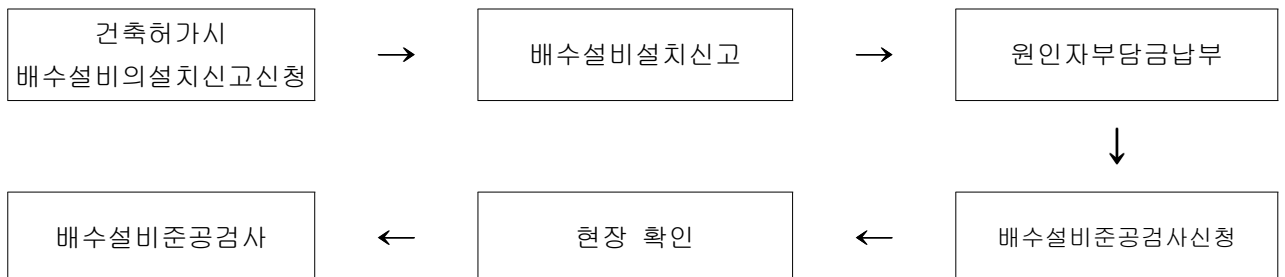
□ 배수구역 (고성읍 하수처리구역일원)

- 합류식구역 : 배수설비설치신고 + 단독정화조설치
- 분류식구역 : 배수설비설치신고

□ 구비서류

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

□ 절차



9. 부설주차장설치계획

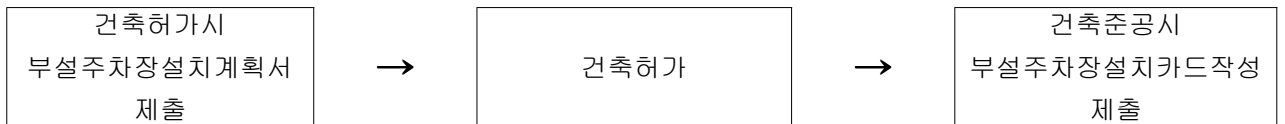
□ 부설주차장설치 대상 (주차장법 제19조)

- 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

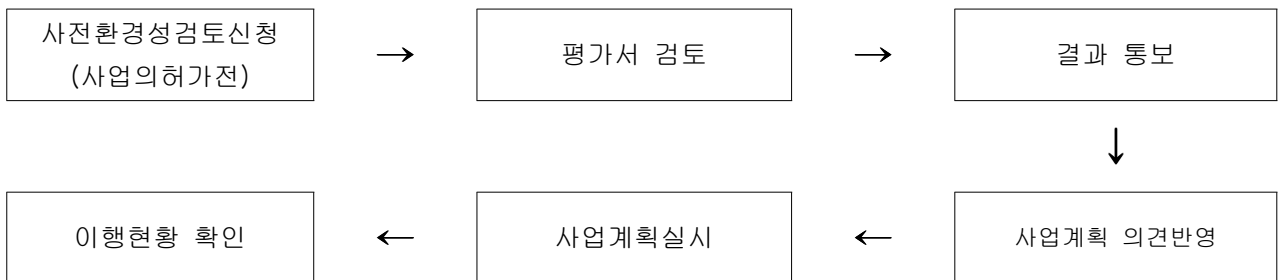
□ 환경영향검토 대상(환경정책기본법 제28조)

- 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

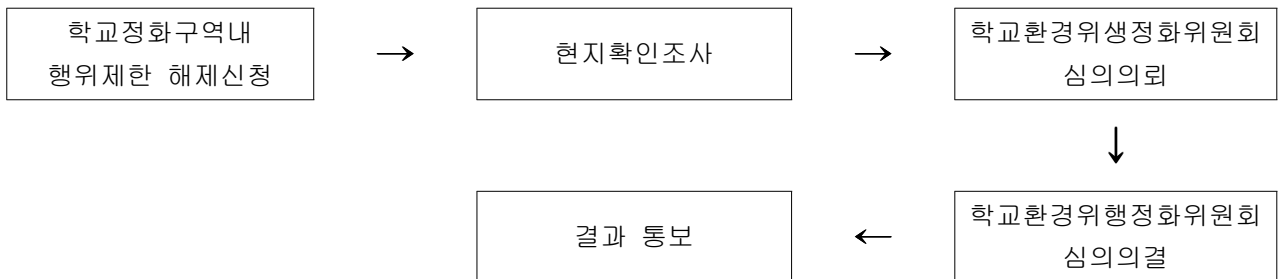
□ 학교정화구역내 행위제한 해제 신청 (학교보건법 제6조)

- 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

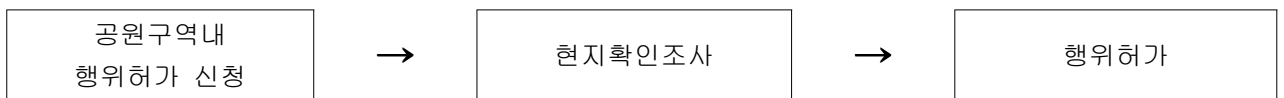
□ 공원구역내 행위허가 대상 (자연공원법 제23조)

- 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