

도시자연공원구역 안의 행위허가의 세부기준 (제30조관련)

1. 일반적 기준

- 가. 행위허가 목적물은 도시자연공원구역의 경치 및 미관과 공원으로서의 기능을 저해하지 아니하도록 배치되어야 한다.
- 나. 지상에 설치하는 행위허가 목적물의 구조는 넘어지거나 무너지는 것 등을 예방할 수 있도록 하여야 하며 도시자연공원구역의 보전과 이용에 지장이 없도록 하여야 한다.
- 다. 지하에 설치하는 행위허가 목적물의 구조는 견고하고 오래 견딜 수 있도록 하여야 하며, 도시자연공원구역 및 다른 행위허가 목적물의 보전과 이용에 지장이 없도록 하여야 한다.
- 라. 당해 지역 및 그 주변지역에 있는 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역을 훼손하지 아니하여야 한다.
- 마. 토지의 형질변경 및 나무를 베는 행위를 하는 경우에는 표고, 경사도, 임상, 인근 도로의 높이 및 물의 배수 등을 현지 여건에 맞게 참작하여야 한다.
- 바. 임야 또는 경지정리된 농지는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 부지에서 가능한 제외하여야 한다.
- 사. 건축물을 건축하기 위한 대지면적이 60제곱미터 미만인 경우에는 건축물의 건축을 허가하지 아니하여야 한다. 다만, 기존의 건축물을 개축하거나 재축하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

2. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- 가. 도시자연공원구역 안에 행위허가된 시설의 부지면적은 전체 도시자연공원구역면적[취락지구와 공공용시설(도시계획시설에 한한다)을 제외한 면적을 말한다]의 5퍼센트를 초과할 수 없다.
- 나. 건폐율은 100분의 20 이내로 하고, 용적률은 100퍼센트 이내로 한다.
- 다. 높이는 최대 12미터, 3층 이하로 하고, 주변 미관과 조화를 이루어야 한다. 다만, 별표 2 제3호라목에 따른 실내체육시설의 높이는 최대 22미터, 2층 이하로 한다.
- 라. 건축물 또는 공작물 중 기반시설로서 건축 연면적이 1천500제곱미터 이상이거나, 토지의 형질변경면적이 5천제곱미터 이상인 시설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조의 규정에 불구하고 도시계획시설로 설치하도록 하여야 한다. 다만, 별표 2 제3호라목에 따른 실내체육시설은 건축물의 연면적이 1천200제곱미터 이상인 경우에는 도시계획시설로 설치해야 한다.
- 마. 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 원칙적으로 건축물의 건축(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)을 허가하여서는 아니된다. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 경우

등 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 도시자연공원구역의 설치에 관한 도시관리계획 결정 당시 기존건축물 또는 기존공작물의 개축·재축·증축 또는 대수선

가. 새로운 대지조성이 수반되지 아니하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

(1) 전통사찰, 지정문화유산등 및 문화체육관광부장관이 인정한 종교시설의 경내지에서 공작물(탑·불상·종각 등 종교목적의 시설만 해당한다)을 설치하는 경우

(2) 기존 건축물 또는 공작물을 증축·개축·재축 또는 대수선하는 데에 대지를 정형화하는 것이 불가피하여 기존 대지면적의 10퍼센트 범위에서 추가로 대지를 조성하는 경우

(3) 나목(2)에 따라 전통사찰 및 지정문화유산등을 증축하는 경우로서 추가로 조성되는 부분을 포함한 전체 대지면적이 그 건축면적을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율로 나눈 면적(기존 대지면적보다 작은 경우에는 기존 대지면적)에 기존 대지면적의 30퍼센트(1만제곱미터를 초과하는 경우에는 1만제곱미터)를 더한 면적 이내인 경우

나. 증축연면적은 기존시설의 연면적 범위 이내이어야 한다. 다만, 다음에 해당하는 종교시설 및 지정문화유산등은 각각 다음에 따른다.

(1) 연면적이 225제곱미터 이내인 종교시설(전통사찰은 제외한다): 기존의 연면적을 포함하여 450제곱미터까지 증축이 가능하다.

(2) 전통사찰 및 지정문화유산등: 문화체육관광부장관(지정문화유산등의 경우에는 국가유산청장을 말한다)이 해당 공원관리청과 협의하여 정하는 연면적까지 증축이 가능하다.

다. 건축면적이 증가되지 아니하여야 한다(어린이집인 경우에 한한다).

라. 증축 후의 층수가 3층 이내(어린이집인 경우에는 2층 이내를 말한다)이어야 한다.

4. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따르는 토지의 형질변경

가. 토지의 형질변경면적은 건축물의 건축면적 및 공작물의 바닥면적의 2배 이내로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 해당면적으로 한다.

(1) 축사는 3배 이내

(2) 주택 또는 근린생활시설의 건축을 위하여 대지를 조성하는 경우에는 기존 면적을 포함하여 330제곱미터 이내

(3) 별표 2의 건축물 및 공작물과 관련하여 이 영 및 다른 법령에서 토지의 형질변경을 수반하는 시설을 설치하도록 따로 규정하는 경우에는 그 규정에서 허용하는 범위 이내

나. 가목의 규정에 의하여 토지의 형질변경을 하는 경우에 당해 필지의 잔여토지의 면적이 60제곱미터 미만이 되는 때에는 당해 잔여토지를 포함하여 토

지의 형질변경을 할 수 있다. 다만, 토지의 형질변경 전에 미리 토지분할을 한 경우로서 가목의 규정에 의한 토지형질변경면적에 적합하게 분할할 수 있었음에도 당해 면적을 초과하여 분할한 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 법 제27조제1항 각 호의 건축물(축사와 공사용 임시가설건축물 및 임시시설을 제외한다)의 건축 또는 공작물의 설치를 위한 토지의 형질변경면적이 200제곱미터를 초과하는 경우에는 토지의 형질변경면적의 100분의 5 이상에 해당하는 면적에 대하여 식수 등 조경을 하도록 하여야 한다.

라. 도시자연공원구역 안에서 시행되는 공공사업으로 인하여 대지(건축물 또는 공작물이 있는 토지를 말한다)의 일부가 편입된 경우에는 그 편입된 면적만큼 새로이 대지를 조성하는데 따르는 토지의 형질변경을 할 수 있다. 이 경우 편입되지 아니한 대지와 연결하여 새로이 조성한 면적만으로는 관계 법령에 의한 시설의 최소기준면적에 미달하는 경우에는 그 최소면적까지 대지를 확장할 수 있다.

마. 토지의 형질변경의 대상인 토지가 연약한 지반인 때에는 그 두께·넓이·지하수위 등의 조사와 지반의 지지력·내려앉음·삿아오름에 대한 시험을 실시하여 흠바꾸기·다지기·배수 등의 방법으로 이를 개량하여야 한다.

바. 토지의 형질변경에 수반되는 성토 및 절토(땅깎기)에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 옹벽 또는 석축의 설치 등 안전조치를 하여야 한다.

5. 도시자연공원구역 안에 골프장을 설치할 수 있는 토지의 입지기준

가. 경사도 15도를 넘는 부분의 면적이 골프장의 사업계획면적의 100분의 50 이내이어야 한다.

나. 절토 또는 성토하는 부분의 높이가 15미터를 초과하지 아니하여야 한다.

다. 다음의 면적을 모두 합한 면적이 골프장의 사업계획면적의 100분의 60을 초과하여야 한다. 이 경우 다음의 면적을 합하는 때에 서로 중복되는 부분은 1회에 한하여 계산한다.

(1) 원형으로 보존되는 임야의 면적

(2) 행위허가의 신청 당시 이미 흠채취장 또는 그 밖에 이와 유사한 용도로 사용됨으로 인하여 훼손된 지역의 면적

(3) 잡종지 또는 나대지 그 밖에 이와 유사한 토지의 면적

(4) 골프코스가 조성되는 면적 외의 사업계획면적 중 수목을 심고 가꾸어 녹지로 조성되는 면적

(5) 골프코스 연못으로 조성되는 면적

라. 간이골프장 안에 설치하는 골프연습장의 면적은 간이골프장의 면적의 100분의 10 이내이어야 한다.