

## 제 2 주 골프장 건설 관련 규제 및 승인

### 1. 관련 법령 및 규제

골프장관련 기본법으로는 골프장을 체육시설업의 일종으로 규정하고 있는『체육시설의 설치·이용에 관한 법률』이 있으며 이외에 “국토의 계획 및 이용에 관한법률”, “환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법”, “농지법”, “건축법”, “산지관리법“ 등 54개의 법령이 있다. 골프장 관련 총 규제 건수는 250건으로 12개 부처가 관여하고 있다. 부처별 세부규제 현황이 아래 표에 수록되어 있다.

표 골프장 관련 규제의 종류 및 건수

규제의 종류	관련 부처 및 건수	건수(소계)
입지규제	문광부(31), 농림부(5), 산림청(17), 환경부(24), 건교부(61), 제주도(3)	6부처, 130건
시설규제	문광부(3), 농림부(1), 환경부(1), 건교부(26)	4부처, 31건
절차규제	재경부(1), 행자부(7), 문광부(7), 농림부(5), 산림청(3), 정통부(2), 복지부(1), 환경부(27), 건교부(18), 해수부(3), 문화재청(2), 제주도(2)	12부처, 78건
기타규제	재경부(3), 행자부(4), 문광부(1), 농림부(2), 산림청(1), 건교부(1)	6부처, 11건
총계	12부처	250건

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
재정 경제부 (3/3)	국유재산법 (제24조, 제30조)	①국유재산의 사용·수익허가, 도로등 용도폐지	절차이행
	특별소비세법 (제1조)	② 골프장 입장행위에 대하여 특별소비세 부과 - 입장객 1인 1회 입장시 12000원	세제분야
	법인세법 (제13조)	③ 법인사업자에 대한 법인세 - 세율은 과세표준금액이 1억원이하 과세표준 * 15% 과 세표준금액이 1억원초과 1,500만원 +(과세표준-1억원) * 27%	#

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
행정 자치부 (5/11)	소방법 (제8조, 제61조 의2, 제62조)	① 건축허가 및 사용승인의 동의(3일 이내 회신) - 근린, 관광휴게, 숙박시설로 연면적 400㎡이상 ② 소방시설은 소방공사감리업자로 지정 - 동의를 받아야 하는 건축물중 1,000㎡이상 ③ 소방시설공사의 신고	절차이행
	자연재해대책 법 (제28조~제29 조)	④ 재해영향평가 - 18홀 이상 골프장	절차이행
	지방세법 (제112조, 제 188조, 제234 조의8, 15)	⑤~⑦ 골프장에 대한 증과세 - 회원제 골프장의 경우 취득세는 표준세율(취득가액의 100분의20)의 100분의 50으로 징수 - 재산세는 일률적으로 그가액의 1000분의 50 - 종합토지세는 분리과세 (1000분의 50) (기타시설은 합산과세) ⑧ 면허세 부과(3000원~45000원범위)	세제분야
	지적법 (제3조)	⑨ 토지이동등의 등록 (토지소유자의신청) ※ 토지의 분할, 합병, 지목변경(행위일로부터 60이내)	절차이행
	지방재정법 (제82조)	⑪ 행정재산 및 보전재산의 사용·수익허가, 보전재산의 용도 폐지	#

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
문화 관광부 (3/31)	체육시설의설 치·이용에관한 법률(제11조)	<p>▶ 골프장 업의 시설기준등</p> <p>① 골프장 클럽하우스의 건축연면적 제한</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9홀미만은 500㎡이내, 9홀~18홀미만은 600㎡이내, 18홀은 3,300㎡이내, 18홀초과는 3,300㎡에 18홀을 초과하는 9홀마다 600㎡ 추가</li> </ul> <p>② 골프장 부지면적의 제한</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6홀미만은 6만㎡에 3홀초과 1홀마다 1만㎡3천㎡초과 이내</li> <li>- 6홀~9홀미만은 34만㎡에 6홀초과1홀마다 1만5천㎡면적 이내</li> <li>- 9홀~18홀미만은 50만㎡에 9홀을 초과하는 1홀마다 2만㎡ 추가</li> <li>- 18홀이상은 108만㎡에 18홀을 초과하는 9홀마다 46만8천㎡면적 이내</li> </ul> <p>③ 골프코스 길이제한 (각골프코스의 총길이)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18홀인 골프장 6000미터 기준, 9홀인 골프장 3000미터 기준 6홀인 골프장 2000미터 기준</li> </ul>	시설기준

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
문화 관광부	체육시설의설치· 이용에관한법 률 (제11조)	▶ 골프장에 부속된 숙박시설 설치금지 ④~㉠ 특별대책지역 I II 권역, 자연보전권역, 자연공원지역 내, 광역상수원보호구역에서 상류방향 유하거리 40km 이 내지역, 취수장으로 부터 상류방향 30km이내 및 하류방향 1km이내, 수질기준1등급 고시하천 상류방향20 km 이내, 환 경영향평가시 녹지보존지역 골프장 규모가 18홀이하, 방류수 수질기준Bod5mm/l를 초 과하지 아니할 것, 숙박시설과 수영장을 함께 설치할 경 우에는 수영조의 바닥면적이 200㎡초과금지 숙박시설과 눈썰매장을 함께하는 경우, 슬로프 면적 1800㎡초과 금지, 건축물의 층수는 5층이하	입지기준
	골프장의 입지 기준 및 환경 보전등에관한 규정 (문화관광부 고시 제 2003-10호)	㉠ 광역상수원보호구역의 상류방향으로 유하거리 20 km 이내 ①7 취수장(미고시지역인 경우)의 상류방향으로 유하거리15 km 이내, 하류방향으로유하거리 1km 이내 ①8 특별대책지역 ①9 총골프장 면적이 총임야면적의 100분의5를 초과하는 경우 ②0 골프장사업계획지내의 산림 및 수림지확보율이 100분의40 미만 ②1 골프장사업계획지내의 원형보전 확보율이 100분의20미만	입지기준
	체육시설의설치· 이용에관한법 률 (제12조, 제13 조, 제19조, 제 21조, 제26조, 제29조,시행령 제16조)	②2 사업계획의 승인 및 변경 - 농지전용허가등 9 개 항목 의제 처리 - 경미한 사항의 변경 : 사업계획승인을 얻은 시설 또는 등록 한 시설별 면적 100분의 30이내에서의 증축개축 또는 변경 ②3 사업계획승인의 제한 - 국토의 효율적 이용, 지역간 균형개발, 재해방지, 자연환 경보전 및 체육시설업의 건전한 육성 등 공공복리를 위하 여 필요하다고 인정하는 경우 ②4 회원모집신고 - 회원을 모집하고자 할 때에는 회원모집개시일 15일전까지 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 회원모집계획서를 작성·제출 ②5 체육시설업의 등록 및 변경 - 시설을 갖추고 영업을 개시하기 전(시·도지사) ②6 체육지도자의 배치 - 골프코스 18홀이상 36홀이하 1인이상, 골프코스 36홀초과 2인이상 ㉠ 보험가입 (체육시설 안에서 발생한 피해보상) - 체육시설업자는 체육시설업을 등록 또는 신고한 날부 터 10일 이내 ㉠ 착수계획서 및 준공계획서 제출 - 사업시설의 설치공사를 착수하고자 할 때에는 그 공사 를 착수하기 30일전까지 착공계획서를, 그 공사를 준 공한 때에는 준공보고서(시장·군수 또는 구청장을 거쳐 시·도지사에게 제출)	절차이행
	국민체육진흥 법 (제19조)	㉠ 회원제 골프장 시설의 입장료에 대한 부과금 징수 - 골프장 시설 입장료의10분의1이하	세제분야
	전통사찰보존 법(제6조의2,제 9조의2)	㉠ 전통사찰보존구역 주변지역 제한 ※ 주변지역은 건축위원회 심의를 거쳐 건축허가 제한 ㉠ 전통사찰보존구역내 입지제한	입지제한

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
농림부 (4/12)	농지법 (제36조, 제37조, 제45조, 제42조)	① 농지전용의 허가 ② 농지전용의 신고 ③ 용도변경의 승인(전용목적이 완료된후 8년 이내에 다른 목적으로 변경하고자 하는 경우)	절차이행
	농지법 (제34조, 제36조)	④ 농업진흥지역에서 입지제한 ⑤ 농업보호구역에서 입지제한 ⑥ 도시, 계획관리, 개발진흥지구 제외 지역에서의 농지 전용제한	입지제한
	초지법 (제23조, 제8조)	⑦ 초지전용의 허가 ⑧ 초지조성 지구내에서의 입지제한	절차이행 입지제한
	사방사업법 (제20조, 제14조)	⑨ 사방지에서 입지제한 ※ 사방지내의 죽목의 벌채허가 및 지정의 해제	입지제한 절차이행
	농어촌정비법 (제66조) 규칙 제35조(별표2)	※ 농어촌관광사업규모의 제한 - 관광사업의 규모는 3만㎡ 이상 10만㎡ 미만 이어야함	시설기준
	농지법(제50조) 농림부고시 (제2001-83호)	※ 농지전용시 농지전용 부담금 납부 - 농지별 ㎡당 10,300원~13,900원 ※	세제분야

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
산림청 (2/21)	산지관리법 (제14조, 제15조)	① 산지의 전용허가 및 산지전용신고 ② 산지전용된 토지의 용도변경 승인	절차이행
	산림법(제90조)	③ 임목벌채등의 허가·신고	"
	산지관리법 (제18조)	▶ 산림유량지역에서 산림전용, 형질변경제한 ④ 생산임지지역 ⑤ 공익임지지역 ⑥ 보안림, 채종림, 시험림, 산림유전자원보호림, 천연기념물 지정산림 ⑦ 보호수 수형목, 희귀동물 서식지 ⑧ 명승지, 유적지, 휴양지, 유원지등 고시지역 ⑨ 산사태 위험지역등 고시지역	입지제한
		▶ 산지의 전용제한 기준(660㎡이상 산지전용시) ⑩ 임업용산지(요존국유림, 채종림, 임업진흥권역 산지) ⑪ 공익용 산지(생태계, 상수도보호구역 산지등) ⑫ 산지경사도 25도 산지 ⑬ 시·군·구 ha당 임목축적의 150%이상 산지 ⑭ 50년이상 활엽수림 50%이상지역 * 채석단지는 절개면의 경사도 60도, 경사도35도, 당해산지의	"

	산지관리법 (제18조2항) 산지관리법 시행령 (제20조4항)	100분의70이상은 입지제한 ※ 상수도 보호구역등의 산지전용 제한 - 상류방향 유하거리10km안지역으로 하천 양안 경계로부터 500m안 ※ 절·성토 경사면 100분의 50이상 전용제한 ⑰ 산지의표고 100분의 50이상 산지지역	#
산림청	산지관리법 (제18조2항) 산지관리법 시행령 (제20조4항)	⑱ 보전산지의 편입면적이 100분의 50이상 * 산지전용후 절개면의 수직높이는 15m 초과금지 ⑲ 요존국유림의 산지전용 편입제한 * 국가, 지방자치단체가 시행하는 경우는 3만㎡~10만㎡가능 ⑳ 불요존국유림, 공유림은 사업계획부지면적 100분의 20미만으로 20만㎡미만 * 산업단지는 100분의 30미만으로 30만㎡미만	입지제한
	산지관리법 (제19조)	㉑ 대체 산림자원 조성비 - 산지별 ㎡당 1,581원~ 3,162원	세제분야
부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
정보 통신부 (1/2)	정보통신공사법 (제3조, 제36조)	① 정보통신 공사업자의 시공제한 - 건축물의 연면적 1천㎡이상, 구내통신선로 5회선 이상 등 ② 정보통신공사의 사용전 검사	절차이행
부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
보건 복지부 (1/1)	장사등에관한법률 (제23조)	① 무연분묘 개장의 허가	#

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
환경부 (19/52)	자연환경 보전법  (제20조)	▶ 자연환경보전지역에서의 입지제한 ① 생태계보전지역 ② 자연 유보지역 ③ 완충지역 ④ 임시 생태계 보전지역	입지제한
	토양환경보전 법 (제17조)	⑤ 토양보전대책지역내에서 입지 제한	#
	환경정책기본 법 팔당·대청호상 수원수질보전 특별종합대책	⑥ 특별대책 I 권역 입지제한 ⑦ 특별대책 II 권역 입지제한	#
	수도법 (제5조)	⑧ 상수도 보호구역내 입지 제한 - 보호구역지정범위: 하천수,복류수는 취수지점을 기준으로 유거리 4km(표준거리), 호소수는: 취수지점에서 유거리 10km	#
	한강수계상수 원수질개선및 주민지원등에관 한법률 (제4조)	⑨ 수변구역에서의 입지제한 - 팔당호, 남한강, 북한강, 경안천의양안중 특별대책지역의 경우에는 당해 하천, 호소의 경계로부터 1km이내, 특별대책 이외의 경우는 하천, 호소의 경계로부터 500m	#
	낙동강수계물 관리및주민지 원등에관한법 률 (제4조)	⑩ 수변구역에서의 입지제한 - 광역상수원 이용댐 상류10km 이내지역, 지방상수도 이용 댐 상류5km이내지역	#
	금강수계물관 리및주민지 원등에관한법 률 (제4조)	⑪수변구역에서의 행위제한 - 상수원 이용댐 및 특별대책지역내의 금강본류에서 1km이내	#

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
환경부	영산강·섬진강 수계 물 관리 및 주민 지원 등에 관한 법률 (제4 조)	⑫ 수변구역에서의 행위제한 - 광역상수원 이용댐 직접유입하천의10km 이내지역, 유입하 천의 지류5km이내지역	입지제한
	자연공원법 (제18조)	▶ 자연공원지역에서의 입지제한 ⑬ 밀집취락지구⑭ 자연보존지구⑮ 자연취락지구⑯ 자연환경 구⑰ 집단시설지구	#
	수질 환경 보 전 법 (제34조)	⑱ 수질 1등급 지역이 아닌 경계로부터 상류 유효거리 10km 이내 집수구역 ⑲ 상수원보호구역이 아닌 지역의 취수시설로 부터 상류로 유효거리15km이내의 집수구역	#
	오수분뇨 및 축산 폐수에관한법률 (제4조의3, 제9 조, 제10조, 제 12조, 제13조, 제39 조)	⑳ 오수처리대책지역에서의 입지 제한 ㉑ 오수처리시설의 설치 신고 ㉒ 단독정화조의 설치 신고 ㉓ 오수처리시설, 단독정화조의 준공검사 ㉔ 오수처리시설의 설계, 시공제한 ㉕ 오수처리시설, 단독정화조 제조업자의 등록	입지제한 절차이행
	조수보호 및 수렵에 관한 법 률(제4조)	㉖ 조수보호지역에서의 입지제한	입지제한
	습지보전법 (제13조)	㉗ 습지보호지역 입지제한 ㉘ 습지개선지역 입지제한	#
	환경 정책 기본 법 (제25조~제27 조)	㉙ 사전환경성 검토 협의(사업의 인·허가전) - 계획관리지역 1만㎡, 농림지역 7,500㎡이상등 개발사업 ㉚ 사전환경성 검토 이행의 관리 감독 ㉛ 개발사업등의 사전허가등의 금지 - 사전환경성 검토협의를 되기전에 허가행위를 금지	절차이행
	환경·교통·재해 등에 관한 영향 평가법 (제4조, 제26 조, 제27조, 제 32조)	㉜ 환경영향평가 - 25만㎡이상 개발사업등 ㉝ 환경영향평가 협의내용의 이행여부 확인 ㉞ 사업 착공등의 통보 ㉟ 환경영향평가의 재평가 - 평가서의 협의 당시에 예측하지 못한 환경영향이 당해 사업 의 착공후 발생하여 주변환경에 중대한 영향을 미치는 경우	#
	하수도법(제20 조, 제24조)	㊱ 시설또는 공작물의 설치의 허가 ㊱ 배수시설 설치의 신고	절차이행
	수도법 (제36조)	㊱ 전용상수도 설치의 인가	#
	토양 환경 보 전 법(제11조)	㊱ 특정토양오염유발시설의 설치신고	#



부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
환경부	폐기물관리법 (제30조, 제30조의2, 제44조의2)	㉮ 폐기물처리시설의 설치승인 또는 신고 ㉮ 폐기물처리시설의 완료검사 ㉮ 폐기물의 재활용 신고	절차이행 시설기준
	수질환경보전법 (제9조, 제10조, 제14조, 제30조의2)	㉮ 수질오염물질의 총량규제(지역고시) - 동·식물의 생육에 중대한 위해를 가져올 우려가 있다고 인정하는 구역 또는 특별대책지역중 사업장이 밀집되어 있는 구역 ㉮ 배출시설의 설치허가 및 신고 ㉮ 폐수무방류 시설의 설치허가 ㉮ 배출시설의 가동개시 신고 ㉮ 기타 수질 오염원의 설치 신고	#
	소음진동규제법 (제9조, 제11조, 제13조, 제25조)	㉮ 배출시설의 설치허가 및 신고 ㉮ 배출방지시설의 설계·시공제한 - 환경기술지원 및 개발에관한법률에 의하여 방지시설업의 등록을 한자 ㉮ 배출시설의 가동개시 신고 ㉮ 특정공사의 배출시설 사전신고 ㉮ 이동소음의 규제 - 이동소음의 원인을 야기하는 기계·기구로 인한 소음	#

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
건설 교통부 (12/106)	국토의계획및 이용에관한법 률 (제9조, 제26조, 제28조, 제31 조)	① 다른법률에 의한 용도지역등의 변경제한 - 도시관리계획의 결정을 의제하는 계획을 허가·인가·승 인 또는 결정하고자 할때 중앙이나 지방도시계획위원회 심 의 ② 도시관리계획의 입안의 주민제안 ③ 도시관리계획수립시 주민 및 지방의회 의견청취 ④ 도시관리계획결정의 효력 - 도시관리계획결정은 제30조제6항의 규정에 의한 고시가 있는 날부터 5일후에 효력이 발생	입지제한 절차이행
	국토의계획및 이용에관한법 률 (제25조내지제 28조, 제30조)	▶ 도시관리계획 수립지침(개발진흥지구) ⑤~⑯ 개발진흥지구의 지정제한 - 자연환경보전지역, 문화재보호구역, 자연생태계보전지역, 접도구역, 상수원보호구역, 상수원보호구역 으로부터 수계 상10km이내(광역은 20km이내), 특별대책지역, 보안림및천 연보호림, 군사시설보호구역(관할부대장과 협의시 제외), 해군기지지역(관할부대장 협의시 제외), 기지지역(관할부 대장 협의시 제외), 농업진흥지역안의 농지 ⑰~㉕ 관리지역에서 개발진흥지구 지정제한 - 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내, 상수원보호구역 에서 500m이내지역, 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향 유하거리 20km이내인 하천의 야안중 당해하천의 경계로부터 1km이내인 지역, 하천에 유입되는 1류지천 계 획홍수위선으로 부터 20km의 유입지점 으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리 10km이내인 하천의 양안중 당해지 천의 경계로부터 500m 이내인 지역, 상수원보호구역 으 부터 유입되는 하천의 유입지점 으로부터 유하거리10km 이내인 하천의 양안중 당해하천의 경계로부터 500m 이내 인 지역, 국가하천·지방1급하천의 양안중 당해하천의 경 계로부터 100m 이내인지역, 철도·고속철도·고속국도의 경계에서 500m 이내지역(시장·군수 예외로인정시 가능), 상수침수지역 또는 침수가 예상되는 지역, 산사태 위험지역	개발입지 제한

<p>건설 교통부</p>	<p>국토의 계획 및 이용에 관한 법 률 (제49조 내지 제52조)</p>	<p>㉞ 도시계획의 시설의 결정 - 골프장은 도시계획시설로써 9홀이상 골프장 건설시 적용 ㉟ 제2종지구단위계획의 수립 - 계획관리지역 또는 개발진흥지구를 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 수립하는 계획 ▶ 2종지구단위계획 및 도시계획시설결정 기준 ㉠ ~ ㉣ 지구단위계획수립 및 시설결정금지 - 제1종전용주거지역, 유통상업지역, 전용공업지역, 일반 공업지역, 보전녹지지역, 생산관리지역, 보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 ㉤ 체육시설의 규모는 3km<sup>2</sup>이내 - 스키장과 같이하는 경우6km<sup>2</sup>이내 ㉥ 체육시설용지는 전체부지면적의60% 이내 ㉦ 건축시설의 용지는 전체부지면적의 5%미만 ㉧ 녹지용지는 원지형보전녹지, 복원녹지, 완충용녹지 등 으로 구획하고 전체부지 면적의 40%이상 ㉨ 전체부지경계에서 국도,지방도 그밖에 폭10미터 이상 인 도로에 연결되는 진입도로를 확보 - 부지면적1km<sup>2</sup>미만 8M, 그이상은 10M ㉩ 단지내 도로는 폭 4m이상 ㉪ 상수도 시설은 수용인원1인1일 150L 이상 확보 ㉫ 발생하는 하수는BOD 10PPM이하로 처리 ㉬ 체육시설용지는 20%이상 원형보전 ㉭ 건축물의 용적율은 100%이하, 건폐율 40%이하 ㉮ 건축물의층수는 5층이하, 공작물의 높이는 20m 이하</p>	<p>절차이행 시설기준</p>
	<p># (제56조, 제62 조, 제63조)</p>	<p>㉯ 개발행위의 허가 &lt;개발행위의규모&gt;- 토지의형질변경 - 주거, 상업, 자연녹지, 생산녹지 :1만m<sup>2</sup>미만 - 공업지역 : 3만m<sup>2</sup>미만 - 보전녹지지역, 자연환경보전지역: 5천m<sup>2</sup>미만 - 관리지역, 농림지역: 3만m<sup>2</sup>미만 * 동규모 이상개발시 지구단위계획수립을 하여야 개발가 능 - 대상사업 : 건축물건축, 공작물의 설치, 토지의형질변 경, 토석채취, 토지분할등 - 처리기간 : 15일(협의, 심의기간 별도),18개 항목 인허 가 의제처리 ㉺ 개발행위의 준공검사 - 대상 : 토지의형질변경, 토석채취등 (건축물 사용승인 얻은경우 제외) ㉻ 녹지지역등 수목이 집단적으로 생육 하거나 조수류 등 의 서식,우량농지의 보전지역 개발제한 ㉼ 주변의 환경, 경관, 미관, 문화재등이 오염, 손상우려 지역 허가제한 ㉽ 도시기본계획, 도시관리계획을 수립하고 있는 지역 등 으로 용도지구변경 우려지역 허가제한 ㉾ 지구단위계획을 수립하고 있는지역 ㉿ 기반시설부담 계획을 수립하고 있는지역 ㊀ 너비 4m이상 도로를 확보하고 그도로는 인근도로와 연결</p>	<p>절차이행 시설기준</p>

건설 교통부	국토의 계획 및 이용에 관한 법 률 (제60조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발행위허가의 이행담보금</li> <li>기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해 방지·환경 오염방지·경관·조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우</li> </ul>	세제분야
	" (제76조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역안에서의 건축제한</li> <li>제1종 전용주거지역내 입지제한</li> <li>제2종 전용주거지역내 입지제한</li> <li>제1종 일반주거지역내 입지제한</li> <li>유통상업지역내 입지제한</li> <li>전용공업지역내 입지제한</li> <li>일반공업지역내 입지제한</li> <li>보전녹지지역내 입지제한</li> <li>보전관리지역내 입지제한</li> <li>생산관리지역내 입지제한</li> <li>농림지역내 입지제한</li> <li>자연환경보전지역내 입지제한</li> <li>자연취락지구내 입지제한</li> <li>시가화 조정구역내 입지제한</li> <li>수산자원보호구역내 입지제한</li> </ul>	입지기준
	" (제77조, 제78조 제79조, 제80조, 제81조) 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 (제11조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역안에서의 건폐율 제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>주거지역(70%), 상업지역(90%), 공업지역 (70%), 녹지지역(20%), 관리지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역(20%), 계획관리지역( 40%)</li> </ul> </li> <li>용도지역안에서의 용적율 제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>주거지역 (500%), 상업지역(1천500%), 공업지역(400%), 녹지지역, 계획관리지역 (100%), 보전관리지역, 생산관리지역 농림지역, 자연환경보전지역( 80%)</li> </ul> </li> <li>용도지역 미지정, 미세분지역에서의 행위제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>자연환경보전지역, 보전관리지역에 준함</li> </ul> </li> <li>개발제한구역내 입지규제 <ul style="list-style-type: none"> <li>경사도가15도를 넘는부분이 사업계획면적의 100분의50 이상 지역, 절·성토높이가 15미터 초과, 원형으로 보존되는 임야의 면적은 골프장의 사업계획면적의 100분의60 초과</li> </ul> </li> </ul>	시설기준 입지기준
	" (제118조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지거래계약에 관한 허가 <ul style="list-style-type: none"> <li>허가구역안에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약</li> </ul> </li> </ul>	절차이행
	하천법 (제10조, 제30조, 제33조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>하천 연안구역의 지정 및 행위제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>하천부속물 손괴, 하천에의 토사유입이나 홍수범람의 우려가 있는 하천에 인접된 일정한 하천구역의 경계로부터 500미터 범위</li> </ul> </li> <li>하천공사의 시행허가(비관리청 허가)</li> <li>하천의 점용허가</li> </ul>	입지기준 절차이행

건설 교통부	사도법 (제4조, 제7조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>㉮ 사도의 개설허가 및 변경허가 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개설하고자 하는 경우 미리 시장 군수의 허가</li> </ul> </li> <li>㉯ 사도 통행의 제한 또는 금지의 허가</li> </ul>	절차이행
	도로법(제40조, 제50조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>㉮ 도로의 점용허가 및 변경허가</li> <li>㉯ 점도구역의 지정 및 행위제한</li> </ul>	#
	건축법 (제4조, 제5조, 제8조, 제10조, 제12조, 제14조, 제15조, 제16조, 제18조, 제27조, 제32조, 제33조, 제35조, 제36조, 제38조, 제39조, 제40조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>㉮ 건축허가 및 건축신고</li> <li>㉯ 건축허가 및 신고사항의 변경</li> <li>㉺ 건축허가의 제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토관리상 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방·문화재보존·환경보전 또는 국민경제상 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우(건설교통부 장관)</li> <li>- 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우(도지사)</li> </ul> </li> <li>㉻ 가설건축물의 신고</li> <li>㉼ 착공신고</li> <li>㉽ 공사감리자 및 시공자의 선정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허가를 받은 건축물(공사감리자), 연면적 495㎡ 이상 건축물 (건설산업기본법제41조 예외한 시공자)</li> </ul> </li> <li>㉾ 건축물의 설계(건축사가 아니면 설계금지)</li> <li>㉿ 건축물의 사용승인</li> <li>㊀ 대지안의 조정(200㎡ 이상 대지에 건축하는 경우)</li> <li>㊁ 대지와 도로와의 관계 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 대지는 2미터 이상을 도로 접하여야 함.</li> </ul> </li> <li>㊂ 도로의 지정·폐지 또는 변경 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로의 위치를 지정·공고하고자 할 때에는 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의 또는 예외규정</li> </ul> </li> <li>㊃ 건축선의 지정 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의 1에 상당하는 수평거리를 후퇴 한 선을 건축선</li> </ul> </li> <li>㊄ 구조안전의 확인 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 층수가 3층 이상인 건축물, 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물, 높이가 13미터 이상인 건축물, 처마높이가 9미터 이상인 건축물, 기둥과 기둥사이의 거리가 10미터 이상인 건축물</li> </ul> </li> <li>㊅ 건축물의 피난시설·용도제한등 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5층 이상 또는 지하2층 이하의 층에 설치하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치</li> <li>- 건축물의 피난층외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치</li> <li>- 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치 &lt;3층 이상의 층으로서 그 층의 거실의 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상, 지하층으로서 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상&gt;</li> <li>- 공동주택과 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 공장 또는 자동차관련시설(정비공장에 한한다)은 같은 건축물안에 함께 설치금지</li> </ul> </li> <li>㊆ 건축물의 내화구조 및 방화벽 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공장의 용도에 쓰이는 건축물로서 그 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물</li> </ul> </li> </ul>	절차이행 건축기준

건설 교통부	건축법 (제43조, 제49조, 제53조)	98 건축물의 내부 마감재료 - 마감재료는 방화상 지장이 없는 재료사용 99 대지의 분할제한 - 건축물이 있는 대지는 주거지역 60㎡, 상업·공업지역 150㎡, 녹지지역 200㎡, 기타지역은 : 60㎡ 이상으로 분할 100 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 전용주거지역 및 일반주거지역안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조등의 확보를 위하여 정북방향의 인접대지경계선으로부터 높이 4m이하인 부분은 1m이상, 높이 8m이하인 2m이상, 높이 8m를 초과하는 부분은 당해 건축물 높이의 2분의 1이상 확보	시설기준
	환경·교통·재해 등에 관한 영향평가법 (제4조)	101 교통영향평가 - 사업면적 15만㎡이상	절차이행
	도시공원법 (제8조)	102 도시공원지역내 점용허가의 제한	입지제한
	고속철도법 (제6조)	103 고속철도 예정지에서의 행위제한	"
	공공철도건설촉진법 (제2조의5)	104 공공철도 예정지에서의 행위제한	"
	수도권신공항건설촉진법 (제5조)	105 신공항 건설예정지에서의 행위제한	"
	택지개발촉진법 (제6조)	106 택지개발예정지에서의 행위제한	"

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
해양 수산부 (2/3)	공유수면관리법 (제5조, 제8조)	① 공유수면점용 및 사용허가 ② 공유수면점용의 실시계획의 인가 또는 신고	절차이행
	공유수면매립법 (제9조)	③ 공유수면 매립의 면허	"

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
문화재청 (1/2)	문화재보호법 (제20조, 제48조, 제74조)	① 문화재 영향심의 - 건설공사시 문화재보호를 위하여 문화재보호구역(외곽경계)로부터 500m 이내지역에서 검토지역 범위설정하고 영향이 있는 경우 심의 * 서울 100m, 광역시 200m, 도지역 500m내에 국가지정문화재는 문화재 심의위원회(국가 또는 지방) ② 문화재 지표조사 (사업면적 3만㎡이상)	" (사업 초기 단계 또는 인허가전)

부처별 (법률/규제수)	근거법령	규제내용	규제유형
제주도 (1/6)	제주국제자유 도시특별법 (제27~제 29 조 제23조의 2, 제 59조, 제 62 조)	① 절대보전지역의 지정 및 행위제한 ② 상대보전지역의 지정 및 행위제한 ③ 관리보전지역의 지정 및 행위제한	입지제한
		④ 빗물이용시설등의 설치·운영 - 일정규모 이상의 골프장, 관광단지 또는 토지의 형질변경이 수반되는 시설물등을 설치하고자 하는 자는 빗물의 효율적 활용과 지하수 함양량(涵養量)의 증대를 위하여 빗물이용 시설 또는 지하수인공함양시설 ⑤ 개발사업의 시행 및 변경승인 - 개발사업을 시행하고자 하는 자는 도지사의 시행승인을 얻어야함 (개발사업지구내) ⑥ 사업시행예정자 지정 - 개발사업중 영향평가 대상인 사업과 국토의계획및이용에 관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획변경이 선행 되어야 하는 사업을 시행하고자 하는 자	절차이행

## 2. 골프장 승인절차

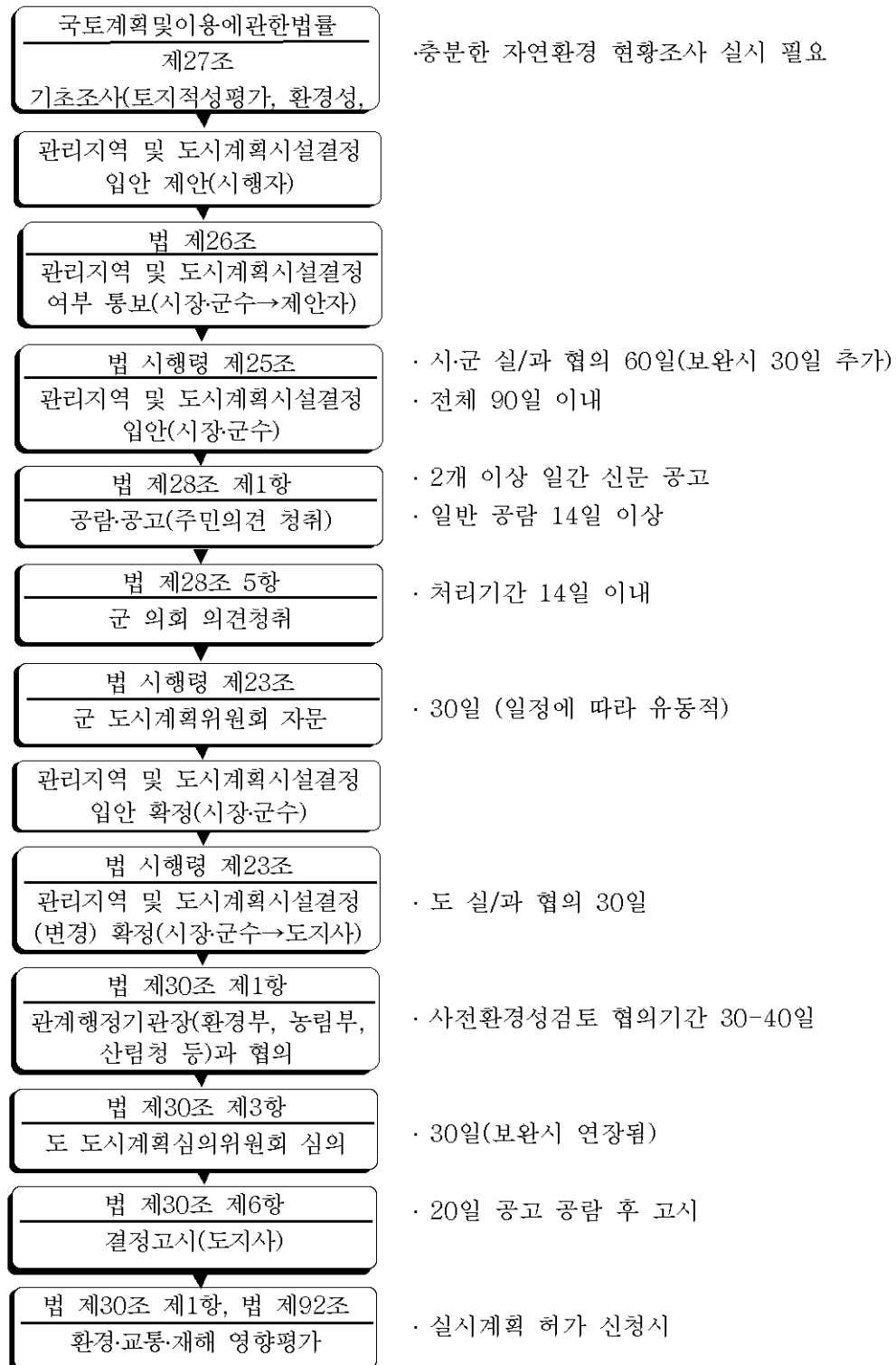
골프장은 도시계획시설 결정, 개발제한구역 관리계획수립, 도시관리계획변경, 관광단지 지정시 사전환경성검토 협의를 하고 이후 사업계획 승인시 관계부처와 협의를 하여야 하는데 이때에 사업계획면적이 환경영향평가 대상일 때에는 환경영향평가 협의를 하여야 한다. 여기에서는 도시관리계획변경을 거쳐 골프장을 건설하는 경우와 개발제한구역에 골프장을 설치하는 경우의 예를 들어 절차를 알아 본다.

### 1) 도시관리계획변경결정과 관련된 행정적인 절차

골프장은 “체육시설의설치·이용에관한법률”상 등록체육시설이며 국토의계획및이용에관한법률(이하 국토계획법) 상에는 기반시설(체육시설)로 지정되어 있다. 체육시설은 국토계획법의 도시관리계획결정에 의한 도시계획시설이다. 따라서 골프장은 국토계획법에 따라 도시계획시설로 설치할 수 있다. 다만 9홀 이상 골프장과 관광휴양시설 등 복합시설을 설치할 경우는 지구단위계획에 의해 개발이 가능하다.

그림에 의하면 도시계획시설결정을 위한 행정절차에 소요되는 시간은 최소 260일 정도이며 그 중 사전환경성검토에 필요한 시간은 30-40일로서 전체 절차의 약 1/8에 해당된다. 그러나 행정절차에서 보완이 요구될 경우 소요기간이 연장되는 것이 보통이다. 골프장의 입안과정과 승인과정의 중복적인 행정절차로 인해 최소 180일 이상이 소요된다. 골프장 입지가 결정 고시되면

실시계획승인 신청시 법 제 30조 1항에 근거하여 환경·교통·재해등에 관한  
영향평가법에 따라 환경영향평가를 실시하게 된다.



그럼 국토의계획및이용에관한법률에 의거 도시관리계획변경 결정에 따라  
골프장을 설치할 경우 행정절차



## 2) 개발제한구역관리계획수립과 관련된 행정적인 절차

또한 개발제한구역 내에서도 “개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법” 제10조의 규정에 의거 개발제한구역관리계획 수립시 관련부처 협의과정에서 사전환경성검토 협의를 거친 후 골프장을 설치할 수 있다. 표 1에 의하면 동 법에 의하여 골프장을 설치할 경우 행정절차에 소요되는 시간은 최소 240일 정도이며 그 중 사전환경성검토에 필요한 시간은 30일로서 전체 절차의 약 1/8에 해당된다. 각 절차에서 보완이 요구되면 소요시간이 추가된다. 시·군·구와 시·도 관련 사항이 절차상 중복되는 경향이 있다. 사업자가 서류를 준비할 때 입지의 자연환경에 대한 조사계획을 충실히 수립하여 필요한 자료를 확보하는 것이 필요하다. 골프장 입지가 결정 고시되면 실시계획승인 신청을 위하여 관련부처의 협의시 환경·교통·재해등에관한영향평가법에 따라 환경영향평가를 실시하게 된다.

표 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법에 의거 개발제한구역관리계획 수립에 따라 골프장을 설치할 경우 행정절차\*(권영한, 2005)

내용	소요기간
-사업자 준비사항 · 관리계획수립을 위한 현황 측량 및 입목조사 30일 · 도서작성 30일	(60일)
-시/군/구 관련사항 · 해당부서 검토 30일 · 측량협회 검증 15일 · 실과 협의 15일 · 공람공고 30일 · 시의회 의견 청취 15일 · 시 도시계획위원회 심의 30일 (일정에 따라 유동적)	135일
-시/도 관련사항 · 해당부서 검토 30일 · 실과 협의 15일 · <b>관련부처 협의 30일(사전환경성검토)</b> · 경기도 도시계획위원회 심의 30일 · 경기도 의회 승인 20일	125일
-건설교통부 관련사항 · 해당부서 검토 30일 · 중앙도시계획위원회 심의 (기존사례 : 150일 보완) · 개발제한구역행위허가 승인	180일 이상 매년 말까지
-결정·고시	-
-결정·고시 후 사업계획승인 신청시 환경·교통·재해 등 환경영향평가 수행	-
총 일수	240일

상기의 두 사례와 같이 골프장은 입지별로 관련법에 의거 조성될 수 있는데 적절한 행정적인 절차에 따라 설치될 수 있다. 인·허가 절차는 서로 상이하지만 특정 단계에서 사전환경성검토 협의시 환경부(청)의 장과 골프장 입지의 환경관련 적절성 여부를 결정하여야 한다. 도시관리계획변경에 의해 골프장을 조성할 경우 변경이 결정되는데 최소 약 260일(8.5개월) 정도 소요되고, 개발제한구역관리계획변경에 의해 골프장이 조성될 경우 변경이 결정되는데 약 240일(8개월) 정도 소요되는데 자료의 보완 등에 따라 추가의 기간이 소요될 수 있다.