

---

# 강릉시 성장관리계획(안) 운영기준

---

2026. 02.



강릉시

# - 목 차 -

<b>제 1 편 총 칙</b> .....	<b>1</b>
제 1 조 (목 적) .....	1
제 2 조 (지침의 적용 범위) .....	1
제 3 조 (지침적용의 기본원칙) .....	3
제 4 조 (용어의 정의) .....	3
<b>제 2 편 기반시설계획에 관한 사항</b> .....	<b>5</b>
제 5 조 (기반시설 계획의 대상) .....	5
제 6 조 (도로개설 : 의무·권장사항) .....	5
제 7 조 (주차장시설 : 권장사항) .....	6
<b>제 3 편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항</b> .....	<b>6</b>
제 8 조 (건축물의 용도계획: 의무·권장사항) .....	6
제 9 조 (건축물의 건폐율·용적률 계획: 의무·권장사항) .....	8
<b>제 4 편 건축물의 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항</b> .....	<b>10</b>
제 10 조 (건축물배치·형태·색채에 관한 계획 : 의무·권장사항) .....	10
제 11 조 (건축물의 높이 : 의무사항) .....	11
<b>제 5 편 환경관리계획에 관한 사항</b> .....	<b>11</b>
제 12 조 (환경 입지기준 : 의무사항) .....	11
제 13 조 (비탈면 등 사면 안전대책 수립: 의무사항) .....	12
제 14 조 (환경영향저감 대책 수립 : 의무사항) .....	12
<b>제 6 편 경관계획에 관한 사항</b> .....	<b>14</b>
제 15 조 (지형순응형개발 기준 : 권장사항) .....	14
제 16 조 (옹벽설치에 따른 기준 : 권장사항) .....	14
<b>제 7 편 성장관리계획 운용에 관한 사항</b> .....	<b>15</b>
제 17 조 (성장관리계획의 운용) .....	15
제 18 조 (성장관리계획의 경미한 사항의 변경) .....	15
제 19 조 (기존건축물에 대한 성장관리계획의 적용) .....	16
제 20 조 (행정사항 및 경과조치) .....	16

## 제 1 편 총 칙

## 제 1 조 (목 적)

- ① 본 성장관리계획 운영기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제75조의2 및 제75조의3 규정에 따라 강릉시 성장관리계획이 수립된 지역의 세부기준을 정함을 목적으로 한다.

## 제 2 조 (지침의 적용범위)

- ① 이 지침은 “강릉시 성장관리계획구역”에 대하여 적용하며, 해당구역은 다음과 같다.

## □ 성장관리계획구역 지정 내역(일반형)

구 분	면 적(km <sup>2</sup> )	비 고
합 계	72.9	9개소
주문진읍	6.7	1개소
성산면	9.5	1개소
왕산면	7.8	1개소
구정면	6.9	1개소
강동면	8.0	1개소
옥계면	9.5	1개소
사천면	8.5	1개소
연곡면	5.3	1개소
동지역	10.7	1개소


□ 성장관리계획구역 지정 내역(유도형)

연번	유형별	위 치	면적(k㎡)
합 계		산업형 2개, 관광형 12개, 주거형 24개, 총 38개	5.0
산업형 소계		-	0.39
1	산업형 1	주문진읍 교향리 1164 인근	0.08
2	산업형 2	옥계면 낙풍리 299-2 인근	0.31
관광형 소계		-	1.90
3	관광형 1	주문진읍 주문리 5 인근	0.04
4	관광형 2	연곡면 영진리 360-45 인근	0.10
5	관광형 3	연곡면 영진리 218 인근	0.36
6	관광형 4	사천면 사천진리 280-2 인근	0.40
7	관광형 5	사천면 방동리 161-1 인근	0.14
8	관광형 6	사천면 산대월리 170-2 인근	0.05
9	관광형 7	강동면 안인진리 113-1 인근	0.17
10	관광형 8	옥계면 금진리 138 인근	0.06
11	관광형 9	옥계면 금진리 150-5 인근	0.03
12	관광형 10	옥계면 도직리 42-2 인근	0.28
13	관광형 11	안현동 244 인근	0.06
14	관광형 12	병산동 198 인근	0.21
주거형 소계		-	2.71
15	주거형 1	주문진읍 주문리 1199-44 인근	0.12
16	주거형 2	주문진읍 주문리 1102-1 인근	0.08
17	주거형 3	주문진읍 장덕리 937 인근	0.09
18	주거형 4	주문진읍 장덕리 266 인근	0.07
19	주거형 5	연곡면 행정리 285-6 인근	0.51
20	주거형 6	연곡면 퇴곡리 529-13 인근	0.30
21	주거형 7	사천면 판교리 521 인근	0.13
22	주거형 8	사천면 석교리 457-1 인근	0.09
23	주거형 9	사천면 덕실리 740 인근	0.07
24	주거형 10	사천면 사기막리 166 인근	0.05
25	주거형 11	사천면 사기막리 343 인근	0.02
26	주거형 12	성산면 구산리 240 인근	0.07
27	주거형 13	성산면 오봉리 255 인근	0.06
28	주거형 14	성산면 어흘리 553-4 인근	0.10
29	주거형 15	구정면 여찬리 275 인근	0.15
30	주거형 16	구정면 학산리 1229-3 인근	0.09
31	주거형 17	왕산면 도마리 329-18 인근	0.22
32	주거형 18	강동면 상시동리 132 인근	0.08
33	주거형 19	강동면 모전리 346-13 인근	0.09
34	주거형 20	강동면 안인리 594-8 인근	0.14
35	주거형 21	옥계면 북동리 461 인근	0.03
36	주거형 22	옥계면 산계리 348-5 인근	0.04
37	주거형 23	옥계면 남양리 245 인근	0.04
38	주거형 24	대전동 561-25 인근	0.07

### 제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침의 적용은 성장관리계획구역 내에서 법 제56조제1항제1호 내지 제2호의 개발행위허가 시 및 건축법 제11조의 건축허가 또는 동법 제14조의 건축신고 시 적용한다.
- ② 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 개발행위허가 관련법규 및 조례에 따른다.
- ③ 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 및 시 조례 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 지침 내용이 관계 법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위에서 본 지침을 우선적으로 적용한다
- ⑤ 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다
- ⑥ 본 지침과 성장관리계획 수립 도면이 해석상의 이견이 있을 경우에는 이 지침에서 별도로 명시되어 있지 않은 사항에 대해서만 성장관리계획 수립 도면을 우선하여 적용한다.
- ⑦ 성장관리계획 ‘수립도면’은 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가진다.
- ⑧ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 「강릉시 도시계획조례」(이하 ‘조례’라 한다)의 제·개정으로 인하여 본 지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

### 제 4 조 (용어의 정의)

- ① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “성장관리계획구역”이라 함은 법 제75조의2에 따라 지정된 지역으로, 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리계획이 수립된 지역을 말한다.
    - 도면표시 : 
  2. “성장관리계획”이라 함은 성장관리 계획구역에서의 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.
    - 가. “일반형”은 “유도형”을 제외한 지역으로 건축물 용도가 구분되지 않은 지역에서의 최소의 관리가 필요한 지역을 말한다
    - 나. “유도형”은 성장관리계획으로 지정된 지역에서 “일반형”을 제외한 지역으로, “산업형”, “관광형”, “주거형”으로 구분되며, “산업형”은 지역 내 산업기능 정비 및 집적화가 필요한 지역이며, “관광형”은 상권의 발전 및 강화가 필요한 지역

이며 “주거형”은 건축물 용도 순화 및 저층주택을 중심으로 쾌적한 정주환경 조성이 필요한 지역이다.

3. “현황도로”라 함은 법정도로와 「건축법」 제44조 제1항 단서 조항에 따라 허가권자가 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정한 통행로를 말한다.
  4. “도로중심선”이라 함은 “현황도로” 폭의 중심선을 말한다.
  5. “도시계획도로”라 함은 법 제30조에 따라 도시관리계획으로 결정 고시된 도로를 말한다.
  6. “건축물 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태로 묶어 분류한 것을 말하며, 종류는 「건축법」 시행령 별표1의 기준을 준용한다.
  7. “권장용도”라 함은 성장관리계획구역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로, 성장관리계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
  8. “허용용도”라 함은 관련 법령에 따라 허용되는 용도 중 성장관리계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
  9. “불허용도”라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
  10. “기준 건폐율, 용적률”이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.
  11. “상한 건폐율, 용적률”이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하여 지형적 특성을 고려하여 최대로 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.
  12. “지형순응형개발”이라 함은 지목이 “임야”인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.
  13. “기존건축물”이라 함은 본 성장관리계획구역이 지정되기 이전에 본 성장관리계획구역 내에서 「건축법」 제22조에 따라 사용 승인된 건축물을 말한다.
  14. “주민공동시설”이라 함은 개발행위자가 주민들의 건강증진 및 휴게공간의 제공을 위하여 필지 내 일부 공간을 지침에 따라 조성한 공간을 말한다.
  15. “주차시설”이라 함은 성장관리계획구역 내 주차공간의 확보와 원활한 교통소통을 위해 설치하는 「주차장법」에 의한 주차시설을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법류에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제 2 편 기반시설 계획에 관한 사항

### 제 5 조 (기반시설 계획의 대상)

- ① 성장관리계획구역 내 기반시설계획의 대상은 도로, 주차장을 대상으로 한다.

### 제 6 조 (도로개설 : 의무·권장사항)

#### <의무사항>

- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설하는 것을 원칙으로 한다.  
 ② 도로개설은 관련 법규, 조례, 「개발행위허가운영지침」을 따른다.

구분	개발규모에 따른 확보 도로의 폭원(m)			
	3,000㎡미만	5,000㎡ 미만	5,000㎡~30,000㎡	30,000㎡ 이상
개발행위허가운영지침	-	4m 이상	6m 이상	8m 이상
강릉시 도시계획조례	-	3m 이상	4m 이상	-

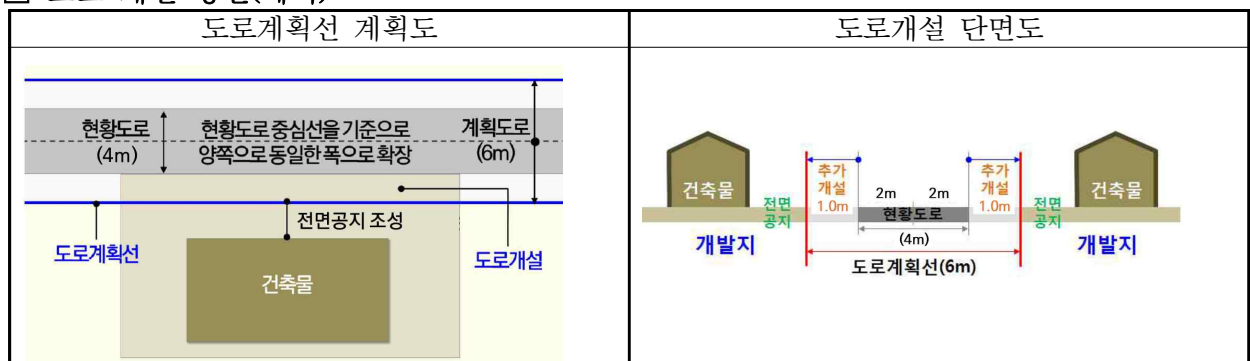
※ 기존 마을안길 및 농로를 이용하는 경우 강릉시 조례에 의거, 도시계획심의를 거쳐 허용

#### <권장사항>

- ③ “도로계획선”을 계획하지 않은 지역의 도로개설은 법, 조례, 개발행위허가운영지침을 따른다  
 ④ “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 성장관리계획 수립 도면에서의 도로계획선을 적용하여 개설한다.  
 ⑤ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.

- 원 칙 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일하게 포장하고, 조례 제24조 토지의 형질변경 시 안전조치의 규정을 준수하도록 한다.
- 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
- 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황도로의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 내구성 있는 재료로 포장하도록 한다.

#### □ 도로 개설 방안(예시)



## 제 7 조 (주차장시설 : 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위하여 주차시설 확보를 권장한다.
- ② 주차장 설치 및 관리 조례에 관한 사항은 「강릉시 주차장 설치 및 관리 조례」를 따른다
- ③ 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수를 기준으로 10% 이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 확보를 기준으로 한다.

## 제 3 편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항

### 제 8 조 (건축물의 용도계획 : 의무·권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물 용도는 용도지역 별 건축물 용도계획을 따른다.
- ② 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도, 성장관리계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ③ 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율 및 용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리계획구역에서 계획한 권장범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 허용용도 범위 내 용도변경이 가능하다.
- ④ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 권장용도의 면적이 총 건축면적의 1/3 이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용한다.
- ⑤ 권장용도는 성장관리계획 유형에 따라 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당하더라도 용도지역별 허용용도에 포함되지 않은 경우 입지가 불가하다

#### □ 건축물 용도계획(산업형)

구분	건축물용도
권장용도	• 공동주택 중 기숙사, 제2종근린생활시설 중 제조업소, 공장, 창고, 자동차 관련 시설, 판매시설
허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시 도시계획조례」제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
불허용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도



□ 건축물 용도계획(관광형)

구분	건축물용도
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 근린생활시설</li> <li>제2종 근린생활시설 중(공연장, 휴게음식점, 일반음식점)</li> <li>문화 및 집회시설, 숙박시설 및 관광휴게시설</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시 도시계획조례」 제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도</li> <li>제2종 근린생활시설 중 제조업소(농산물 가공 및 처리시설 제외)</li> <li>공장, 자원순환관련시설(하수 처리시설제외)</li> <li>동물 및 식물관련 시설 중(축사, 도축장, 도계장, 가축시설)</li> </ul>

□ 건축물 용도계획(주거형)

구분	건축물용도
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택</li> <li>공동주택 중(연립주택, 다세대주택)</li> <li>제1종 근린생활시설(휴게음식점 및 제과점 제외)</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한), 「강릉시 도시계획조례」 제32조(용도지역 안에서의 건축제한)에 따른 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 허용용도 이외의 용도</li> <li>제2종 근린생활시설 중 제조업소(농산물 가공 및 처리시설 제외)</li> <li>공장, 자원순환관련시설(하수 처리시설제외)</li> <li>동물 및 식물관련 시설 중(축사, 도축장, 도계장, 가축시설)</li> </ul>

## 제 9 조 (건축물의 건폐율, 용적률 계획 : 의무 · 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례에 따른다.
- ② 기준 건폐율, 용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율, 용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준 건폐율, 용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 계획관리지역이 50%, 생산관리지역 및 자연녹지지역이 30%, 상한 용적률은 계획관리지역 125% 이하로 한다.

### □ 건폐율·용적률 상한의 범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
생산관리지역	20	30	80	-
자연녹지지역	20	30	100	-
계획관리지역	40	50	100	125

- ③ 개발행위자는 개발행위허가 신청 시 별지 서식에 의한 ‘성장관리계획 체크리스트’와 ‘인센티브 산정표’를 작성하여 제출하여야 한다.
- ④ 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 법 제84조에 따라 적용토록 하며, 인센티브 반영항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 인센티브를 적용 후 가중 평균한다.
- ⑤ 인센티브 산정 시 법, 조례, 개발행위허가운영지침, 주택건설기준 등에 관한 규정, 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로 등의 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외한다.

### □ 용도지역 혼재지역 건폐율 인센티브 산정(예시)

계획관리지역 건폐율 40% 면적 200㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 4%	생산관리지역 건폐율 20% 면적 100㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 4%
$\Rightarrow$ 대상 필지의 평균건폐율 = $((40\%+4\%) \times 200\text{㎡} + (20\%+4\%) \times 100\text{㎡}) / (200\text{㎡} + 100\text{㎡}) = 37.3\%$ $\Rightarrow$ 인센티브 항목 : 계획유도 인센티브 항목 중 건축물의 권장용도(4%) 선정	

### □ 용도지역 혼재지역 용적률 인센티브 산정(예시)

계획관리지역 용적률 100% 면적 200㎡ 건축물의 권장용도 추가 인센티브 10%	생산관리지역 용적률 80% 면적 100㎡
$\Rightarrow$ 대상 필지의 평균 용적률 = $(110\% \times 200\text{㎡} + 80\% \times 100\text{㎡}) / (200\text{㎡} + 100\text{㎡}) = 100\%$ $\Rightarrow$ 인센티브 항목 : 계획유도 인센티브 항목 중 건축물의 권장용도(10%) 선정	

□ 성장관리계획구역 내 건폐율 및 용적률 인센티브 항목 및 완화내용

구분	완화항목	건폐율	용적률(계획관리지역만 해당)	비고
계획유도 인센티브 항목	도로개설	기준건폐율(용적률)×(1.5×기반시설편입면적/대지면적)		권장 사항
	주차장시설	3%	6%	
	권장용도	4%	10%	
	전면공지	2%	5%	
친환경 인센티브 항목	경사 지붕	2%	4%	권장 사항
	건축물 색채	1%	2%	

- 주) 1. 상한건폐율(상한용적률) ≥ 기준건폐율(기준용적률) + 완화건폐율(용적률) 적용 합계  
 2. 각각의 대지에 적용되는 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함  
 3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침, 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 대지안의 공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)  
 4. 대지면적은 기반시설 및 대지안의 공지 조성 전 면적을 적용함

□ 성장관리계획구역 내 인센티브 적용(예시)

구분	내 용	예시도
현황	<input type="checkbox"/> 용도지역 : 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 면적 : 1,000㎡ <input type="checkbox"/> 유형 : 유도형 (주거형)	<p>도로 추가개설 40㎡</p> <p>대지면적 1,000㎡</p>
계획(안)	<input type="checkbox"/> 도로 추가 개설 : 40㎡ <input type="checkbox"/> 건축물 경사지붕 개설 <input type="checkbox"/> 건축물 용도 : 단독주택(2층)	
건폐율	- 40%(기준 건폐율) × [40㎡(도로) / 1,000㎡] × 1.5 + 4%(건축물 권장용도) + 2%(지붕) = 8.4% <input type="checkbox"/> 8.4% 증가하여 총 건폐율 <b>48.4%</b> (기준40%, 상한50%)	
용적률	- 100%(기준 용적률) × [40㎡(도로) / 1,000㎡] × 1.5 + 10%(건축물 권장용도) + 4%(지붕) = 20.0% <input type="checkbox"/> 20.0% 증가하여 총 용적률 <b>120%</b> (기준100%, 상한 125%)	

## 제 4 편 건축물 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항

### 제 10 조 (건축물의 배치·형태·색채에 관한 계획 : 의무·권장사항)

① 「강릉시 건축조례」 별표4 대지안의 공지기준에 따른다.

[ 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(의무사항) ]

대상 건축물			건축물의 각 부분 까지 띄어야 할 거리
용      도		당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계	
가	공장, 창고 다만, 전용공업지역 및 일반공업지역 또는 산업단지에서 건축하는 경우 제외	• 500㎡ 이상	• 준공업지역: 1.5m 이상 • 기타 지역: 3m 이상
나	판매시설, 숙박시설(일반숙박시설 제외) 의료시설(장례식장 제외) 운동시설 및 관광휴게시설	• 1,000㎡ 이상	• 3m 이상
다	문화 및 집회시설(전시장 및 동 · 식물원 제외), 종교시설	• 1,000㎡ 이상	• 3m 이상
라	위락시설, 운수시설	• 1,000㎡ 이상	• 3m 이상
마	공동주택		• 아파트: 6m 이상 • 연립주택: 2m 이상 • 다세대주택: 1m 이상

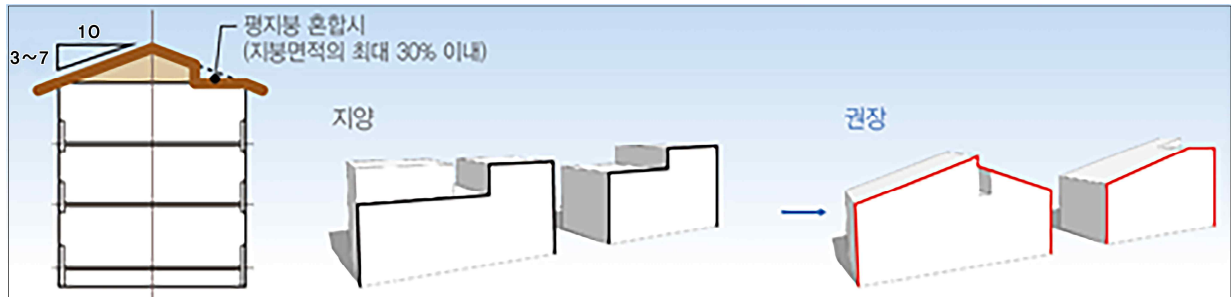
[ 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리(의무사항) ]

대상 건축물		건축물의 각 부분까지 띄어야 할 거리	
용	도		당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계
가	전용주거지역에 건축하는 건축물 (공동주택 제외)		• 1m 이상
나	공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는 산업단지에서 건축하는 경우 제외)	• 500㎡ 이상	• 준공업지역: 1m 이상 • 준공업지역 외의 지역: 1.5m 이상
다	상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로 판매시설, 숙박시설 (일반숙박 시설 제외), 문화 및 집회시설 (전시장 및 동식물원 제외) 및 종교시설	• 1,000㎡ 이상	• 1.5m 이상
라	1) 위락시설 2) 운수시설	• 500㎡ 이상	• 1.5m 이상
마	공동주택. 다만, 상업지역에 건축하는 경우 제외		• 아파트: 6m 이상 • 연립주택: 2m 이상 • 다세대주택: 1m 이상
바	그 밖에 모든 건축물(단, 법 59조 맞벽건축 적용 건축물 제외)		• 0.5m 이상

② 조례에 의한 확보기준보다 추가로 1m 이상 전면공지 확보시, 인센티브를 부여한다.(권장사항)

- ③ 건축물의 배치·형태·색채의 계획은 관련 법령(조례) 및 지침(강릉시 경관계획 등)을 준수한다
- ④ 주택의 지붕형태는 경사지붕으로 하며, 경사는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 권장하며, 주택의 지붕 형태의 예시는 다음과 같다.
- ⑤ 지붕형태를 만족 할 경우, 상한 건폐율 및 용적률 범위 내에서 완화 할 수 있음

[ 경사지붕 예시사진 ]



## 제 11 조 (건축물의 높이 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물 높이는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조에 의한 기준을 따른다.

구 분	높 이 계 획
일반형, 유도형	4층 이하

※ 개별법에 의해 허가, 승인을 받은 경우는 제외한다.

# 제 5 편 환경관리계획에 관한 사항

## 제 12 조 (환경 입지기준 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위허가 시 입지기준은 조례 제22조에 따른다.

### 제22조(개발행위허가의 기준)

- ① 영 별표 1의2 제1호가목(3)에 따라 시장은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 토지에 한하여 개발행위를 허가할 수 있다.  
다만, 주거,상업,공업,지구단위계획,자연취락지구 안에서는 제1호부터 제2호를 적용하지 아니한다
- 2. 경사도는 도시지역과 비도시지역을 구분하며, 도시지역 20도 미만 및 비도시지역 25도 미만인 토지.
- ① 제1항제2호의 평균경사도 산정은 「산지관리법 시행규칙」 별표1의3 비고 제2호방법을 따른다

## 제 13 조 (비탈면 등 사면 안정대책 수립 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 「강릉시 도시계획조례」 등을 준수하여야 함

제24조 (토지의 형질변경시 안전조치) 시장은 영 별표 1의2 제2호나목(2)에 따라 토지의 형질변경에 수반되는 성토·절토에 의한 비탈면 또는 절개면에 대하여는 다음 각 호의 안전조치를 하여야 한다.

1. 상단면과 접속되는 지반면은 특별한 사정이 없으면 비탈면 및 절벽면의 반대 방향으로 빗물 등의 지표수가 흘러가도록 하여야 한다.
2. 토사가 무너져 내리지 아니하도록 옹벽·석축·폐붙임 등을 하여야 하고, 비탈면의 경사는 토압 등에 따라 유실되지 아니하도록 안전하게 하여야 한다
3. 비탈면의 경사와 석축 또는 콘크리트옹벽의 설치에 관하여는 「건축법 시행규칙」 제25조를 준용한다.
4. 경사가 심한 토지에 성토를 하는 경우에는 성토하기 전의 지반과 성토된 흙이 접하는 면의 토사가 붕괴되지 않게 필요한 조치를 하여야 한다.
5. 옹벽은 토사의 무너져 내림 또는 내려앉음 등에 버틸 수 있어야 하고, 그 구조 및 설계방법은 콘크리트 표준시방서에 따른다.
6. 석축은 물이 솟아 나오는 경우 등에 대비하여 멧쌓기 또는 찰쌓기 등의 방법을 선택하되 배수 및 토압분산을 위한 뒷채움을 충분히 하여야 하고, 특히 찰쌓기의 경우에는 충분한 배수공을 두어야 한다.

## 제 14 조 (환경영향저감 대책 수립 : 의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 개발 시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향 저감대책을 수립하여야 한다.
1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발 하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온 시설을 개발시에는 예외) 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 한다.

정온시설
「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「의료법」에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인을 대상으로 하는 요양병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지경계에는 차폐조경 또는 디자인 펜스 등을 설치하여야 한다.
3. 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗 뿌리기 등)를 하여야 한다.

[ 차폐형 식재계획 예시 ]



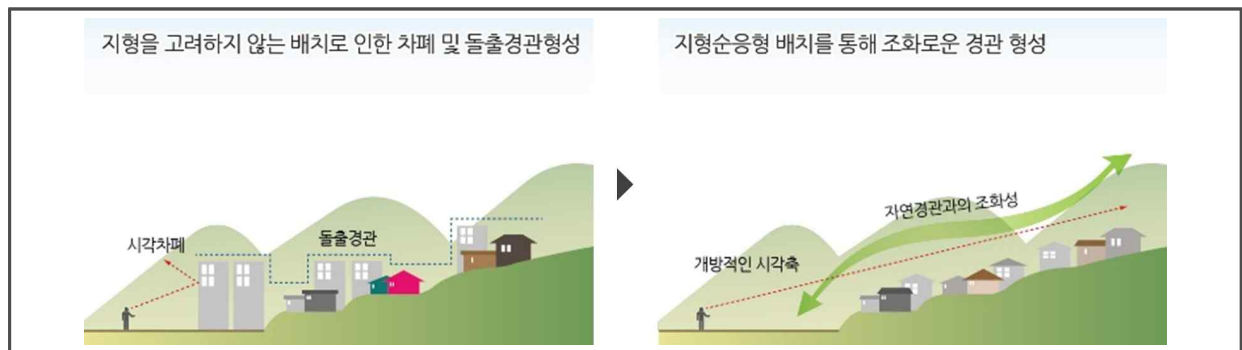
## 제 6 편 경관계획에 관한 사항

### 제 15 조 (지형순응형개발 기준 : 권장사항)

① 지형순응형개발 시 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 주변 산림 및 구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
2. 진입도로 및 내부도로는 경사율 종단경사 「농어촌 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제18조(종단경사) 규정(14%이하)을 적용한다
  - 가. 경사율 산정의 기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다.
  - 나. 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율을 산정하고, 각 구간별 경사율이 기준에 부합하도록 한다.
  - 다. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도 기준을 고려하여 계획한다.

#### □ 지형순응형개발 (예시)



### 제 16 조 (옹벽 설치에 따른 경관기준 : 권장사항)

- ① 옹벽 설치 시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면 녹화나 전면식재대 조성을 통해 차폐한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물을 식재한다.

#### □ 옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 (예시)

사선형 단면 + 사면녹화	다단형 단면 + 식재	직선형 단면 + 식생블록



## 제 7 편 성장관리계획 운용에 관한 사항

### 제 17 조 (성장관리계획의 운용)

- ① 하나의 대지가 성장관리계획구역 경계에 걸쳐거나 성장관리계획구역 내·외의 필지를 하나의 부지로 개발하는 경우에는 해당 대지에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 규정을 적용한다.
- ② 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다.

### 제 18 조 (성장관리계획의 경미한 사항의 변경)

- ① 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제75조의2제2항에 따른 주민과 시의회의 의견청취, 관계 행정기관과의 협의 및 강릉시 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있다.
  1. 성장관리계획구역 전체면적의 10% 미만을 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리계획을 변경하는 경우
  2. 단위 기반시설부지 면적의 10% 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시작지점 또는 끝지점이 변경되지 않는 경우로써 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 않는 경우만 해당한다.
  3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우
  4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
  5. 「국토계획법」과 「도시개발법」 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 타 법에 의한 구역·지구 등이 결정·지정될 경우 해당 지역은 성장관리계획구역에서 해제되며 이를 변경하고자 하는 경우
  6. 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우

## 제 19 조 (기존건축물에 대한 성장관리계획의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선 또는 용도변경은 본 성장관리계획 적용
  1. 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)에 대한 사항은 본 성장관리계획을 적용받지 아니함
  2. 기존 건축물의 용도를 변경할 경우에는 본 성장관리계획 운영기준 제8조 건축물 용도 계획에 적합하여야 함
  3. 성장관리계획구역에 적합한 기존건축물의 증축·개축·재축·대수선은 본 성장관리계획 운영기준에 기준을 따름
  4. 본 성장관리계획에서 정하지 않은 사항은 관련법 및 강릉시 도시계획조례 등 관련 기준을 따른다.

## 제 20 조 (행정사항 및 경과조치)

- ① 이 지침은 성장관리계획을 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 본 성장관리계획 시행 전 개발행위허가(개발행위허가 의제 포함)를 신청한 경우와 개발 행위를 받아 공사 또는 사업을 시행 중인 경우 중 건축법 제11조 또는 14조 규정에 의한 건축허가(신고) 등 관련 인허가를 득한 경우 종전 개발행위허가 기준을 따를 수 있다.
- ③ 건축물 용도의 변경이 없고, 부지면적의 증가가 없는 경우에는 변경 허가 또한 당초의 개발행위허가 기준을 따르도록 한다.(다만 기반시설의 추가 설치, 인근지역 피해 예방 등을 위해 부득이한 경우에는 부지면적이 증가되더라도 당초의 개발행위허가 기준을 적용)

[별지 제1호서식]

## 성장관리계획 체크리스트

○ 이행 △ 보완필요 × 미이행

(※ 당해 체크리스트는 개발행위 수허가자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다.)

구 분		계 획 내 용		비 고		
1. 개발지 위치 및 면적						
2. 개발행위허가(건축허가) 대상						
3. 용도지역 및 성장관리계획구역 유형						
4. 건축물 용도						
구 분	성장관리계획 수립기준					
	검토항목	세부 검토항목		○	△	×
기반시설 계획	도로개설	도로 중심으로 도로 확폭 (권장)	◦ 현황도로 및 도로(신설)을 중심으로 도로 확폭 여부			
	주차장	권장용도 (권장)	◦ 주차대수 추가 확보(최소 1대 이상)			
건축물 용도 계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 용도지역 별 허용용도인지 여부			
		권장용도 (권장)	◦ 성장관리계획구역 유형별 권장용도인지 여부			
건축물 배치 · 형태 · 색채 · 높이 계획	건축물의 배치 · 형태 · 색채	대지 전면공지 (의무,권장)	◦ 대지안의 공지기준 강릉시 건축조례 별표4 기준에 부합 여부 및 추가 이격 여부			
		지붕계획 (권장)	◦ 경사지붕 포함 여부			
		건축물색채 (권장)	◦ 강릉시 경관계획에 따른 유형별 색채배색 준용 여부			
	건축물의 높이	기준 (의무)	◦ 4층 이하 건축여부			
환경 및 경관	환경영향저 감대책	저감대책수립 (의무)	◦ 환경영향저감대책 수립 여부			

인센티브 산정표

(※ 당해 산정표는 개발행위 수허가자가 작성하며, 허가권자는 산정표 내용을 근거로 건폐율, 용적률 완화 여부를 판단한다.)

□ 인센티브 산정표

구 분	인센티브 기준				인센티브 산정표			
	완화항목	완화내용(%)		비 고	완화항목 준수여부		인센티브 산정(%)	
		건폐율 (최대 10% 완화)	용적률 (최대 25% 완화) (계획관리지역 한정)		○	×	건폐율	용적률
계획유도 인센티브 항목	도로개설	기준건폐율× (기반시설 추가확보면적 /대지면적)×1.5	기준용적률× (기반시설 추가확보면적 /대지면적)×1.5	권장 사항			%	%
	주차대수 추가확보	3%	6%	권장 사항			%	%
	건축물 권장용도	4%	10%	권장 사항			%	%
	전면공지	2%	5%	권장 사항			%	%
친환경 인센티브 항목	경사 지붕	2%	4%	권장 사항			%	%
	건축물 색채	1%	2%	권장 사항			%	%
총 계							%	%

- ※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계
2. 각각의 부지에 적용되는 기준 건폐율·용적률의 인센티브조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외
4. 대지면적은 기반시설 확보 전 면적을 적용함
5. 성장관리계획에도 불구하고 별도 규정이 있을 경우 그 규정을 우선 적용한다.