

# 영국 계획허가제(Planning Permission)

## □ 계획허가제(Planning Permission)

### ○ 법적 근거

- 1947년 도시농촌계획법(The Town and Country Planning Act) 제정에 따라 이 시점의 토지 및 건물 용도를 기준으로 그 이후의 새로운 개발은 지방계획청(Local Planning Authority, LPA)<sup>1)</sup>에 허가를 신청해야 하며 개별심사를 거쳐 허가/조건부허가, 불허 여부를 결정함.

### ○ 개발(Development)의 법적 정의

- 신축, 증축, 개축, 공간의 세분화(예: 세대 구분)를 포함하는 건축, 토목, 채광 등의 공사(Operation) 또는 토지나 빌딩의 용도 변경(Material change of use in land or building)을 포함함.

### - 개발이 아닌 경우(1990년 도시농촌계획법, 8장 55조항(2))

- 건물의 외관이 아닌 내부에만 영향을 미치는 유지, 보수, 개조 공사
- 지방청이 실시하는 도로의 유지 및 보수 목적 공사
- 지방청이 실시하는 상·하수도, 파이프, 케이블, 각종 장치의 점검·수리·교체를 위한 도로 또는 거리 공사
- 민간 주택부지내 부수적 용도 변경
- 농·임업 용도로 토지나 빌딩을 이용하는 경우
- 동일 용도/범주군 내에서의 용도 변경
- 중앙부처 장관의 명에 의해 지방계획청이 실시하는 건물 철거

1) 지방계획청(LPA)은 일반적으로 디스트릭트(District), 버로우(Borough), 통합시(Unitary) 수준의 지방정부(Local Government/Authority)임. 채광 및 폐기물 계획의 허가에 한해서는 상위층인 카운티(County) 지방정부가 관할함(잉글랜드 각급 지방정부간 기능 분담 현황 [부록1]).

## ○ 조건부허가(Conditional Planning Permission)

- 불허의 대안으로서 지방계획청은 특정 사유의 제공과 함께 한 가지 이상의 법적 강제력이 있는 개발 허가 조건을 부여할 수 있음.
- 개발의 주체는 부여받은 조건을 실현하기 어렵다고 판단하는 경우 지방계획청에 조건의 해제 또는 변경을 신청하거나 제1국무장관(The First Secretary of State)에 이의 제기를 할 수 있음.
- 지방계획청이 제안할 수 있는 조건의 종류로는 외관, 크기, 용도, 개발 기한 제한, 환경적·소음 관련 각종 제한 조건 등으로 다양하며, 이외에도 1947년 도시농촌계획법 106조항에 따라 지방정부청에 기부금 제공(재정적 기부) 또는 지역사회에 혜택을 줄 수 있는 다양한 방식(예: 지역 도로, 학교, 공공시설 개선 등)의 기부<sup>2)</sup>가 개발의 조건으로 요구될 수 있음.

## ○ 허가 절차

- 1) 확인단계 : 제출된 서류, 수수료 확인 및 보충이 필요한 정보·서류 요청
- 2) 공개토의단계 : 지방계획청은 관련 전문가들에 자문을 요청하며, 주민통보, 현장공고, 지역신문을 통해 누구나 개발계획에 대한 구체적 정보 확인 및 의견을 제출할 수 있는 방법을 공개적으로 공지함(공개일로부터 21일간 누구나 참여 가능). 필요한 경우 환경영향평가 실시.
- 3) 검토단계 : 계획 담당관(Planning officer)에 의한 평가가 이루어지며, 공개토의단계에서 수집된 의견 및 자문 내용이 검토됨.
- 4) 협상단계 : 신청한 개발계획의 수정 여부를 협상함. 요구되는 수정의 규모가 큰 경우에는 공개토의단계 및 검토단계를 다시 반복할 수 있음.

---

2) 런던 웨스트민스터 자치구 계획신청위원회 공개회의 출장보고서 중 아이템 5번 사례 참고 (링크:

<https://www.gaok.or.kr/gaok/unionBbs/view.do?nttId=11396&bbsId=B0000017&searchCnd=&searchWrD=&gubun=&delCode=0&useAt=&replyAt=&menuNo=200027&sdate=&edate=&viewType=&type=1&siteId=&option1=&option2=&option5=&pageIndex=1>)

5) 결정단계 : 계획 담당관은 제출받은 (개발계획에 대한) 의견·조언들을 반영한 보고서를 의사결정 담당기구 또는 담당관(지방의회 계획위원회(Planning Committee) 또는 지방정부 수석계획담당관)에 제출함. 대부분의 신청된 케이스는 수석계획담당관(계획부 국장)에 의하여 결정이 내려지며(Wiltshire Council의 경우 약 90%), 나머지 케이스들은 지역의원으로 구성된 계획신청위원회를 통해 결정이 내려짐. 공식적으로 신청을 접수한 이후 결정 과정에 소요되는 기간은 일반적으로 8주 정도이며, 결정단계에서는 신청의 주체가 누구인지, 과거 이력, 주변 이웃의 부동산 가격에 미치는 영향 등을 고려할 수 없음.

※ 계획위원회에 결정 권한이 맡겨진 케이스들에 한해, 사전에 의견을 낸 모든 사람에게 열리는 공개회의 장소, 시간 등을 사전 공지하며, 계획허가위원회의 공개회의에는 누구든지 참석 및 결정과정을 참관할 수 있음. 결정권한을 가지는 위원회 구성 지역의원(Councillor)들은 필요한 경우 사전 현장방문을 할 수 있으며 법적으로 결정의 근거는 반드시 지역개발계획(Development Plan)을 근거로 해야 함.



<런던 웨스트민스터 버로우 계획신청위원회 공개회의 모습>

#### ○ 위반시 강제조치(Enforcement Action)

- 계획규제의 위반\*이 발생했다고 판단하는 경우 지방계획청은 자유롭게 조사하거나, 공공의 이익을 위해 필요한 강제조치를 실시할 수 있는 자유재량권을 가짐.

\*위반으로 판단하는 경우 : 계획허가 승인이 필요하나 허가없이 실시한 각종 공사(위성안테나 설치, 광고물 설치, 유산으로 등록된 건물의 공사 등)의 실시, 계획허가 승인이 필요하나 허가없이 실시한 토지나 건물의 용도 변경, 허가 내용을 준수하지 않은 공사, 허가 조건 및 각종 제한 규정을 준수하지 않는 공사 등.

- 지방계획청은 지역차원에서 어떻게 계획허가의 이행을 모니터할 것인지, 미승인 개발이라고 판단되는 사례들을 어떻게 조사할 것인지, 어떤 적절한 조치들을 취할 것인지에 대한 사전대책을 마련 및 지역 강제조치계획(Local Enforcement Plan)을 수립, 공개할 의무가 있음.

- 지방계획청이 취할 수 있는 강제조치로는, 계획위반공지(정보 요청 또는 해결방안 제안/모색을 위함), 강제조치명령, 중단공지, 임시적중단공지, 조건위반공지, 법원금지명령 등이 있음.

## [참고자료]

DCLG (2015) Plain English Guide to the Planning System (링크:

[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/391694/Plain\\_English\\_guide\\_to\\_the\\_planning\\_system.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/391694/Plain_English_guide_to_the_planning_system.pdf))

GOV.UK (2018) Planning permission and building regulations (링크:

<https://www.gov.uk/planning-permission-england-wales>)

MHCLG (2015) Local government financial statistics no.25 (링크:

<https://www.gov.uk/government/statistics/local-government-financial-statistics-england-2015>)

Portal Plan Quest (2018) Application (링크:

[https://www.planningportal.co.uk/info/200126/applications/58/the\\_decision-making\\_process](https://www.planningportal.co.uk/info/200126/applications/58/the_decision-making_process))

*Town and Country Planning Act 1947* (링크:

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1947/51/enacted>)

*Town and Country Planning Act 1990, C.8.* (링크:

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/part/III/crossheading/meaning-of-development>)

Wiltshire Council (2016) Householder's guide to planning (링크:

<http://www.wiltshire.gov.uk/planninganddevelopment/householdersguidetoplanning.htm>)

[부록 1]

<잉글랜드 각급 지방정부간 기능 분담 현황>

	잉글랜드		잉글랜드비대도시권			잉글랜드런던	
	대도시권		County	District	City of London	London Boroughs	Greater London Authority
	Metropolitan District	Unitary Authority					
자치단체수	36	56	27	201	1	32	1
교육	√	√	√		√	√	
도로	√	√	√		√	√	√
교통계획	√	√	√		√	√	√
승객수송		√	√				√
사회서비스	√	√	√		√	√	
주택	√	√		√	√	√	
도서관	√	√	√		√	√	
여가/위락	√	√		√	√	√	
환경/보건	√	√		√	√	√	
폐기물수거	√	√		√	√	√	
폐기물관리	√	√	√		√	√	
계획신청	√	√		√	√	√	
지역계획	√	√	√		√	√	√
경찰					√		√
소방			√				√
지방세 징수	√	√		√	√	√	

출처: DCLG, Local Government Financial Statistics England, No.25, 2015, p.2.