

” 개발행위허가 자가점검표 ”



개발행위 허가 관련 주요 검토사항 Check!



신청서 및 사업관련 도서는 개발행위운영지침[별표1] 도서작성기준에 적합하게 제출
(신청도서는 작성책임자가 서명하고 날인하여 첨부)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



용인시 성장관리계획의 내용에 적합하게 계획하고, 성장관리계획 시행지침 제4장제7조 제3호 규정에 따른 `성장관리방안 체크리스트` 첨부



첨부 ☐ 해당없음 ☐



토지의 소유권(지상권) 또는 사용권 등 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
(국유지 저촉 시 도로점용 또는 국유재산(목적외) 사용수익허가 예정지에 대한 자료 도면표기)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



수허가자 변경 신청 시 당초 허가증 사본, 양도양수각서, 제세공과금승계 서류 등 첨부



첨부 ☐ 해당없음 ☐



현황실측도는 건축물 현황 및 진입도로 폭원 등 현장여건을 정확히 측량하여 첨부
(인접 계곡부, 농로, 등산로 표기 / 사업계획 중·단면도에 인접대지 건축물 높이, 간격표기)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



진입도로에 대한 폭원 및 진출입 계획 표기된 도서

구 분	도로폭 확보기준
1,000㎡ 미만의 1종근생, 단독주택 또는 건축물 증축 시 기존 대지면적 10% 이하 확장	도로 폭 확보기준 미적용
부지면적 5,000㎡ 미만	4m 이상
부지면적 5,000㎡ 이상 30,000㎡ 미만	6m 이상
부지면적 30,000㎡ 이상	8m 이상
성장관리계획 수립지역 내 다가구, 다중, 다세대, 연립, 기숙사 건축 시	4m 이상(면적 관계없이)
※ 도, 시·군 계획도로, 시·군도, 농어촌도로 등 법정도로에 접속하는 것을 원칙	
※ 도로 폭 기준은 도로경계선 안쪽 포장 부분까지임	
※ 진입도로의 폭은 실제 차량통행에 이용될 수 있는 부분으로 산정함.	



첨부 ☐ 해당없음 ☐

” 개발행위허가 자가점검표 ”



신청지에서 제외되는 잔여 면적이 최소 분할 면적 미만일 경우 이에 대한 조치계획서 (합병계획서 등) (주거지역 60㎡ 상업지역 150㎡ 공업지역 150㎡ 녹지지역 200㎡)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



임야에 대한 경사도 산정서류 작성시 작성자 직인, 원본 CD, 자격증 등(용인시도시계획조례상의 평균경사도 기준 수지구 17.5도미만) ※ 임야일 경우 660㎡ 이상일 경우 산림조사서 첨부



첨부 ☐ 해당없음 ☐



경사 법면에 산마루 측구, U형 측구 등 우수처리시설과 법면에 대한 안정화 대책 수립 (우수유역, 유량 등 수리계산에 의한 적정 관경 크기를 계획한 도서 / 오·우수에 대한 최종 방류지점(관경 포함)을 표기한 도서 제출 (배수계획을 수립하기 위해 행정기 관 및 타기관 등의 사용협의(승인)을 받으셔야 함)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



유보·보전용도에서 신청지가 도로 또는 구거에 접해 있는 경우 건축물과 2m이상 이격한 이격한 건축계획



첨부 ☐ 해당없음 ☐



옹벽계획 시 옹벽전개도면(구간별 높이 및 연장, 근입깊이, 배수층 두께, 배수공 간격 등 상세도 포함) 부지조성을 위한 옹벽은 3미터 이하로 2단(예외 3단)까지만 설치하고 옹벽상부는 비탈면(1:1.5)) 조성 (세부계획 도면표기하여 첨부) ※ 『용인시 개발행위 운영지침』 준수



첨부 ☐ 해당없음 ☐



「용인시 도시계획조례」 제22조에 따라 옹벽의 설치에 대하여는 건축법 시행규칙 제25조 동 규정 각 호 및 별표6의 적합여부를 검토할 수 있는 검토서, 옹벽상세도면(구조물계획도 등) (공작물 관련하여 건축사 또는 기술사법에 따라 등록된 건축구조 기술사에 의하여 해당 토지에 대한 구조안전확인서 제출하셔야 함)



첨부 ☐ 해당없음 ☐



보강토옹벽 안전 검토기준에 따라 설계도서 상에 배수층의 유무, 옹벽의 기초 근입 깊이, 보강재의 설치 길이, 옹벽과 인접한 건물의 이격 거리 등을 명기하여 시공 상세도면 제출 ※ 보강토 옹벽에 인접하여 다른 구조물이 존재할 경우에는 인접 구조물까지 포함하여 구조해석 및 안전여부를 확인할 수 있는 검토서 필요



첨부 ☐ 해당없음 ☐

” 개발행위허가 자가점검표 ”



산지관련 주요 검토사항 Check!



구체적인 사업계획서 첨부(토사처리계획, 입목 절채에 대한 이용 또는 처리계획 등)



첨부

☐

해당없음

☐


표고 조사서 작성시 원본 디스크



첨부

☐

해당없음

☐


불법전용이 이루어진 것으로 파악될 때 필요한 조치 또는 관련서류



첨부

☐

해당없음

☐

농지관련 주요 검토사항 Check!



구체적인 사업계획서 첨부(전용목적, 사업시행자 및 기간, 배치도, 소요자금 조달방안, 시설물관리·운영방안 잔여농지 계획서 등)



첨부

☐

해당없음

☐


관련법령에 대한 협의서류(농지/산지전용) 첨부



첨부

☐

해당없음

☐

기타 검토사항 Check!



개발하고자 하는 신청지가 군부대 사전협의대상 일 경우 군부대 협의 ※ 수지구 : 비행안전3구역
해방고도 180.348m미만 일 경우 군부대 사전협의 제외 - 위임지역



첨부

☐

해당없음

☐


개발신청지의 용도 및 목적 등 도시계획위원회 심의 대상에 해당 할 경우 관련자료 첨부
※ 법 제59조 제2항 성장관리계획수립한 지역은 심의 제외



첨부

☐

해당없음

☐

작성자 성명

(자필서명)

용인시장 귀하

” 개발행위허가 자가점검표 ”



성장관리계획 체크리스트 (참고)

[별지 제1호서식]

성장관리방안 체크리스트 (제7조제3항 관련)

○ 충족 × 불충족

(※ 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 성장관리지역 유형					
4. 건축물 용도					
구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 설정된 도로 (의무)	◦ 현황도로의 중심선에서 도로계획선 폭원만큼 편측 확장 여부		
		도로계획선이 계획되지 않은 도로 (의무)	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부		
			◦ 다세대, 연립주택 개발 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			◦ 합산 대지면적 2,500㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			◦ 합산 대지면적 5,000㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 4m씩 확장) 여부		
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장 (의무)	◦ 하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부		
		도로구분 (의무)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공고 조치 여부		
		기부채납 (권장)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경 후 기부채납 여부		
		구거복개 (의무)	◦ 도로확장 구간 내 지목이“구”인 토지가 있을 경우 점용허가 여부		
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	◦ 도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부		
포장 (의무)		◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴 고려, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부			

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구 분	성장관리방안 수립 기준									
	검토항목	세부 검토 항목			○	×				
건축물 용도 계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 용도지역 별 허용용도인지 여부							
		권장용도 (권장)	◦ 성장관리지역 유형별 권장용도인지 여부							
건축물 건폐율· 용적률 계획	건폐율 완화	계획유도 인센티브 부여	◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 도로지정 공고시 (의무)							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1	
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1								
계획유도 인센티브 부여	◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 기부채납시 (권장)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2			
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2								
친환경 인센티브 부여	◦ 유형별 건축물용도 상 권장용도 건축 여부 (권장)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%			
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	2%								
건축물 건폐율· 용적률 계획	건폐율 완화	친환경 인센티브 부여	◦ 완충공간 조성 여부 (의무)							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	3%	
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	3%								
친환경 인센티브 부여	◦ 경사지붕 또는 옥상정원 반영 여부 (권장)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1%			
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	1%								
친환경 인센티브 부여	◦ 조정기준 준수 여부 (의무)									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>용도지역</th><th>인센티브 항목</th><th>인센티브 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%			
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
자연녹지지역	건폐율	2%								

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구 분	성장관리방안 수립 기준				
	세부 검토 항목			○	×
건축물 배치·형태·색채·높이 계획	배치	건물의 방향성 및 배치 (권장)	◦ 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 여부		
		완충공간 조성 (의무)	◦ 완충공간 (1m 이상) 확보 및 조성기준에 따른 조성 여부 ※ 용인시 건축조례상 「건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리」와 비교하여 강화된 이격거리를 적용		
	형태	지붕형태별 구분 (권장)	◦ 단독주택 경사지붕 반영 여부		
			◦ 일반건축물 평지붕 옥상녹화 반영 여부		
	높이	높이기준 (의무)	◦ 유형에 따른 높이 이하 건립여부 (주거형, 근생형, 혼합형 : 4층 / 산지입지형 : 2층)		
			◦ 지하 노출 높이(최고 4m) 반영 여부		
	색채	용도별 기준 (권장)	◦ 「2030 용인시 경관계획」 중 경관색채계획 준수 여부		
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	◦ 조례 제20조에 의거 개발행위허가 기준에 부합 여부		
	비탈면 또는 절개면에 대한 안전조치	설치기준 (의무)	◦ 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 조례 제22조에 의거 안전조치 준수 여부		
		옹벽설치기준 (의무)	◦ 옹벽설치 시 설치 기준 준수 여부		
	환경영향 저감대책	정온시설 (의무)	◦ 정온시설 개발 또는 기입지한 정온시설에 접하여 부지 개발 시 방음벽 또는 차폐형 식재 계획 여부 ※ 종합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설		
		건축물용도별 제한사항 (의무)	◦ 창고·공장·위험물저장시설·자원순환시설 건축시 부지 경계부 조경 식재 설치 반영 여부		
		산지 개발사업 (의무)	◦ 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부		

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
경관계획	지형순응형 개발기준	도로계획 (의무)	◦ 산지개발 시 도로 경사율 15% 이하 충족 여부 (단, 산지입지형은 도로경사율 12% 이하)		
	옹벽 경관기준	전면부 (권장)	◦ 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 녹화 공법 적용 여부 ※ 하단부 경계로부터 0.5m 이내 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재		
		소단 (권장)	◦ 소단부 관목 식재 여부		
		주거형, 산지입지형 내 옹벽 (의무)	◦ 전면부, 소단부 녹화 조성 여부		
	조경기준	적용대상 및 의무면적 (의무)	◦ 산지 또는 대지규모 660㎡ 이상 개발 시 : 대지면적 5% 이상 조경면적 확보 여부 (단, 주거형, 산지입지형 개발 시 대지면적 15% 이상)		
			◦ 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 대지면적 10%이상 조경면적 확보 여부		
		식재수량 (의무)	◦ 조경식재 수량 준수 여부 ※ 조경의무 면적 1㎡마다 교목 0.2주 이상, 관목 1주 이상		
		식재규격 (의무)	◦ 식재규격 준수 여부 ※ 수고 1.5m이상, 흉고직경 5cm 이상 또는 근원직경 6cm 이상 또는 수간폭 0.8m 이상 기준 부합여부)		
		산지 개발시 별도 적용 (의무)	◦ 도로 연결 부 조경기준 준수 여부 ※ 도로변 전면부로부터 1m 완충공간 내 6~8m 간격으로 식재		
			◦ 식재규격 준수 여부 ※ 낙엽교목 기준(수고 4m 이상, 흉고직경12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목 식재), 상록교목 기준(수고 4m이상, 수관폭 2m 이상)		