

” 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, 제세공과금 승계 서류 등 첨부

첨부 해당없음



현황실측도는 건축물 현황 및 진입도로 폭원 등 현장 여건을 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, 연립, 다세대, 기숙사 건축 시	6m 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.	



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

첨부 해당없음

” 개발행위허가 자가점검표 ”



허가 신청지의 건축물 용도 및 목적 등 도시계획위원회 심의 대상에 해당 할 경우 관련자료 첨부
※ 법 제59조 제2항 성장관리계획을 수립한 지역 등 심의 제외

첨부 해당없음



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

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 행정기관 및 타기관 등의 사용협의(승인)을 받으셔야함)

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 등 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 ※ 『경기도 보강토옹벽 안전검토기준』 준수

첨부 해당없음

” 개발행위허가 자가점검표 ”



산지관련 주요 검토사항 Check!



구체적인 사업계획서 첨부(토사처리계획, 입목 벌채에 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(신청서류 산지전용통합정보시스템 등록)



첨부



해당없음



기타 검토사항 Check!



개발하고자 하는 신청지가 군부대 사전협의대상일 경우 군부대 협의 ※ 기흥구 : 비행안전3구역
해발고도 180.348m미만 일 경우 군부대 사전협의 제외 - 위임지역



첨부



해당없음



작성자 성명

(자필서명)

기흥구청장 귀하

” 개발행위허가 자가점검표 ”



성장관리계획 체크리스트 (참고)

[별지 제1호서식]

성장관리계획 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 성장관리계획구역 유형						
4. 건축물 용도						
구 분	성장관리계획 수립 기준					
	검토항목	세부 검토 항목			○	×
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 설정된 도로 (의무)	공통	현황도로의 중심선에서 도로계획선 폭원만큼 편측 확장 여부		
		도로계획선이 계획되지 않은 도로 (의무)	공통	신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부		
			공통	다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 건축 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			공통	최초 개설된 도로를 진입도로로 이용하여 추가 개발하거나, 현황도로를 진입도로로 활용 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			공통	합산 대지면적 2,500㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			처인구	합산 대지면적 10,000㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 4m씩 확장) 여부		
			기흥구	합산 대지면적 5,000㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 4m씩 확장) 여부		
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장 (의무)	공통	하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부		
		도로구분 (의무)	처인구	도로부지 토지 분할 후 지목을 도로로 변경 여부		
			기흥구	도로부지 토지 분할 후 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공고 조치 여부		
		기부채납 (권장)	공통	도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경 후 기부채납 여부		
	구거복개 (의무)	공통	도로확장 구간 내 지목이“구”인 토지가 있을 경우 점용허가 여부			
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	공통	도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부		
		포장 (의무)	공통	포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴 고려, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부		

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구분	성장관리계획 수립 기준				O	X											
	검토항목	세부 검토 항목															
건축물 용도 계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	공통	◦ 용도지역 별 허용용도인지 여부													
		권장용도 (권장)	공통	◦ 성장관리계획구역 유형별 권장용도인지 여부													
건축물 건폐율· 용적률 계획	건축물 용도	인센티브 부여	초인구	◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 지목 변경 시 (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)X1.6</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">계획관리지역</td> <td>건폐율</td> <td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>기존용적률X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0</td> </tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.6	계획관리지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0	용적률	기존용적률X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0		
				용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용											
				자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.6											
				계획관리지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0											
					용적률	기존용적률X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1.0											
				※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적													
				◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 기부채납 시 (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)X3.2</td> </tr> <tr> <td>계획관리지역</td> <td>건폐율</td> <td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2.0</td> </tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X3.2	계획관리지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2.0				
				용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용											
자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X3.2															
계획관리지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2.0															
※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적																	
◦ 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>3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">계획관리지역</td> <td>건폐율</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>8%</td> </tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	3%	계획관리지역	건폐율	3%	용적률	8%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용															
자연녹지지역	건폐율	3%															
계획관리지역	건폐율	3%															
	용적률	8%															
◦ 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>2%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">계획관리지역</td> <td>건폐율</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%	계획관리지역	건폐율	2%	용적률	6%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용															
자연녹지지역	건폐율	2%															
계획관리지역	건폐율	2%															
	용적률	6%															
◦ 조경기준 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>1%</td> </tr> <tr> <td>계획관리지역</td> <td>건폐율</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1%	계획관리지역	건폐율	1%								
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용															
자연녹지지역	건폐율	1%															
계획관리지역	건폐율	1%															
기흥구	건축물 용도	인센티브 부여	초인구	◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 지목 변경 및 도로지정 공고 시 (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															
				※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적													

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구 분	성장관리계획 수립 기준											
	검토항목	세부 검토 항목		○	×							
건축물 건폐율· 용적률 계획	건폐율 · 용적률 완화	인센티브 부여	처인구	<ul style="list-style-type: none"> 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 기부채납 시 (권장) <table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td>인센티브 항목</td> <td>인센티브 내용</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>건폐율</td> <td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2</td> </tr> </table> <p>※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적</p>	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						
				<ul style="list-style-type: none"> 유형별 건축물용도 상 권장용도 건축 여부 (권장) <table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td>인센티브 항목</td> <td>인센티브 내용</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>건폐율</td> <td>2%</td> </tr> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%		
				용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용						
자연녹지지역	건폐율	2%										
<ul style="list-style-type: none"> 완충공간 조성 여부 (의무) <table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td>인센티브 항목</td> <td>인센티브 내용</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>건폐율</td> <td>3%</td> </tr> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	3%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용										
자연녹지지역	건폐율	3%										
<ul style="list-style-type: none"> 경사지붕 또는 옥상정원 반영 여부 (권장) <table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td>인센티브 항목</td> <td>인센티브 내용</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>건폐율</td> <td>1%</td> </tr> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용										
자연녹지지역	건폐율	1%										
<ul style="list-style-type: none"> 조경기준 준수 여부 (의무) <table border="1"> <tr> <td>용도지역</td> <td>인센티브 항목</td> <td>인센티브 내용</td> </tr> <tr> <td>자연녹지지역</td> <td>건폐율</td> <td>2%</td> </tr> </table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용										
자연녹지지역	건폐율	2%										
건축물 배치· 형태· 색채· 높이 계획	배치	건물의 방향성 및 배치 (권장)	공통	<ul style="list-style-type: none"> 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 여부 								
		완충공간 조성 (의무)	공통	<ul style="list-style-type: none"> 완충공간 (1m 이상) 확보 및 조성기준에 따른 조성 여부 ※ 용인시 건축조례상 「건축선으로부터 건축물까지 떨어져 하는 거리」 와 비교하여 강화된 이격거리를 적용 								
	형태	지붕형태별 구분 (권장)	공통	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 경사지붕 반영 여부 일반건축물 평지붕 옥상녹화 반영 여부 								
				<ul style="list-style-type: none"> 유형에 따른 높이 이하 건립여부 (주거·근생형, 혼합형 : 4층 / 산지입지형 : 2층) 지하 노출 높이(최고 4m) 반영 여부 								
	높이	높이기준 (의무)	공통	<ul style="list-style-type: none"> 유형에 따른 높이 이하 건립여부 (주거·근생형, 혼합형 : 4층 / 산지입지형 : 2층) 지하 노출 높이(최고 4m) 반영 여부 								
색채	용도별 기준 (권장)	공통	<ul style="list-style-type: none"> 「2030 용인시 경관계획」 중 경관색채계획 준수 여부 									

” 개발행위허가 자가점검표 ”



구 분	성장관리계획 수립 기준					○	×
	세부 검토 항목						
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	공통	◦ 조례 제20조에 의거 개발행위허가 기준에 부합 여부			
	비탈면 또는 절개면에 대한 안전조치	설치기준 (의무)	공통	◦ 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 조례 제22조에 의거 안전조치 준수 여부			
		옹벽설치기 준 (의무)	공통	◦ 옹벽설치 시 설치 기준 준수 여부			
	환경영향 저감대책	정온시설 (의무)	공통	◦ 정온시설 개발 또는 기입지한 정온시설에 접하여 부지 개발 시 방 음벽 또는 차폐형 식재 계획 여부 ※ 종합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설			
		건축물용도 별 제한사항 (의무)	공통	◦ 창고·공장·위험물저장시설·자원순환시설 건축시 부지 경계부 조경식 재 설치 반영 여부			
		산지 개발사업 (의무)	공통	◦ 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부			
경관계획	지형순응형 개발기준	도로계획 (의무)	공통	◦ 산지개발 시 도로 경사율 15% 이하 충족 여부 (단, 산지입지형은 도로경사율 12% 이하)			
	옹벽 경관기준	전면부 (권장)	공통	◦ 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)	공통	◦ 소단부 관목 식재 여부			
		주거·근생형, 산지입지형 내 옹벽 (의무)	공통	◦ 전면부, 소단부 녹화 조성 여부			
	조경기준	적용대상 및 의무면적 (의무)	공통	◦ 산지 또는 대지규모 660㎡ 이상 개발 시 : 대지면적 5% 이상 조경 면적 확보 여부 (단, 주거·근생형, 산지입지형 개발 시 대지면적 15% 이상)			
				◦ 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 대지면적 10%이상 조경면적 확보 여부			
		식재수량 (의무)	공통	◦ 조경식재 수량 준수 여부 ※ 조경의무 면적 1㎡마다 교목 0.2주 이상, 관목 1주 이상			
		식재규격 (의무)	공통	◦ 식재규격 준수 여부 ※ 수고 1.5m이상, 흉고직경 5cm 이상 또는 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상 기준 부합여부			
산지 개발시 별도 적용 (의무)	공통	◦ 도로 연결 부 조경기준 준수 여부 ※ 도로변 전면부로부터 1m 완충공간 내 6~8m 간격으로 식재					
		◦ 식재수량 충족 여부 ※ 낙엽교목 기준(수고 4m 이상, 흉고직경12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목 식재), 상록교목 기준(수고 4m이상, 수관폭 2m 이상) 이상인 수목은 2주를 식재한 것으로 가중하여 산정					