

전주시 개발행위허가 운영지침을 다음과 같이 발령한다.

# 전 주 시 장

2024년 4월 15일

전주시 예규 제30호

## 전주시 개발행위허가 운영지침

### 제1장 총 칙

#### 제1절 지침의 목적

1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 「국토교통부 개발행위허가운영지침」(이하 “국토부지침”이라 한다) 및 「전주시 도시계획 조례」(이하 “조례”라 한다)에 따라 개발행위를 허가·시행·준공함에 있어 우리 시의 여건에 맞추어 세부기준을 정함으로써 계획적인 개발을 유도하고 개발행위허가제도의 원활한 운영을 도모하는데 목적이 있다.

#### 제2절 기본원칙

1-2-1. 이 지침은 법 제56조에 따라 개발행위허가를 하거나 다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 경우에 적용한다. 다만, 전주시 지구단위계획수립지침을 적용하는 공동주택(주거복합건축물 포함) 건설사업인 경우에는 제외한다.

- 1-2-2. 개발행위는 법, 국토부지침, 조례 및 관계 법령(이하 “관련법령”이라 한다)에 적합하여야 하며, 관련법령에 적합한 범위 안에서 이 지침에서 정한 기준을 우선하여 적용한다.
- 1-2-3. 관련법령의 제·개정으로 인하여 이 지침의 내용이 관련법령과 부합하지 않을 경우에는 제·개정된 관련법령의 기준을 우선하여 적용한다.
- 1-2-4. 개발여건 및 사업특성상 이 지침에서 정한 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 법령의 범위 내에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용할 수 있다.

## 제2장 개발행위허가 계획기준

### 제1절 기본방향

- 2-1-1. 개발행위허가 신청 내용이 도시기본계획 및 도시관리계획 등 상위계획에 적합하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “시행령”이라 한다)(별표1의2) 및 국토부지침(제3장, 제4장)의 개발행위허가기준, 용도지역별 개발행위 규모 및 건축제한 기준 등 관련법령에 적합하여야 한다.
- 2-1-2. 개발행위허가 신청지의 입지에 따른 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성을 검토하고 토지이용계획이 적정하여야 한다.
- 2-1-3. 개발행위허가 신청 내용이 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이루도록 하여야 한다.

### 제2절 기반시설 계획기준

#### 2-2-1. 교통시설

- (1) 도로는 「건축법」에 따른 대지와 도로의 관계, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」(이하 “도로구조규칙”이라 한다), 국토부지침 3-3-2-1 및 관련 법령에 적합하여야 한다.
- (2) 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하는 부지는 도시계획도로 또는 시도이거나, 차량 교행이 가능한 도로에 접속하는 것을 원칙으로 하며, 위 도로에 접속되지 아니한 경우에는 아래의 폭원 이상으로 진입도로를 확보하여야 한다.
  - ① 국토부지침 3-3-2-1에 따른 개발 규모별 진입도로 폭원(단, 국토부지침 3-3-2-1(4) 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니할 수 있음)

[개발행위 규모별 진입도로 폭원기준(국토부지침 3-3-2-1)]

개발행위 규모	실제 차량 통행에 이용되는 폭(보행로 별도)
5천㎡ 미만	4m 이상
5천㎡ 이상 ~ 3만㎡ 미만	6m 이상
3만㎡ 이상	8m 이상

- ② ①에도 불구하고 진입도로 개설 연장이 50m를 초과하는 경우에는 개발행위 규모와 관계없이 차량 교행이 가능한 차도를 설치하여야 하며 교통안전 확보를 위한 조명시설(가로등 및 보안등) 설치를 검토하여야 한다.
- ③ 안전한 보행환경 조성을 위하여 도로의 기능, 주변의 토지이용 등의 특성을 고려하여 보도 확보를 검토하여야 한다.
- (3) 막다른 도로를 설치하는 경우에는 「건축법 시행령」 제3조의3에 따른 막다른 도로의 구조와 너비 기준에 적합하여야 하며, 막다른 지점 일원에 회차공간을 설치하여야 한다.
- (4) 도로의 평면선형과 교차점 및 진출입부의 동선 계획 시 자동차의 회전반경을 고려하여 완만하게 하여야 한다.
- (5) 개발행위 부지와 접속하는 도로의 교통영향 최소화를 위하여 개발행위에 따른 교통 수요를 예측하고 교통 관계기관과 협의하여 교통처리계획을 수립하고 아래의 사항을 반영하여야 한다.
- ① 진출입 동선 계획
  - ② 접속도로의交通安全시설(안전표지, 과속방지턱, 도로반사경, 조명시설, 시선유도봉, 방호울타리 등) 설치 계획
  - ③ 보행동선의 연계성 및 보행환경의 안전 확보
  - ④ 주차수요를 고려한 충분한 주차시설 확보 등

## 2-2-2. 상수공급 및 오수처리

- (1) 상수공급 및 오수처리 시 「수도법」 및 「하수도법」에 적합하도록 한다.
- (2) 지하수 관정을 개발하거나 지하수 이용시설을 설치하는 경우에는 조례 제18조 및 「먹는물관리법」에 따른 먹는 물 수질 기준에 적합하도록 하고, 준공 검사 시 먹는 물 수질기준에 적합한 수질점검표를 제출하여야 한다.

- (3) 2-2-1 (2) ②에 따른 진입도로(연장 50m 초과)를 개설하는 경우 공공하수도 관리청과 사전 협의하여 공공오수관로 매설을 검토하여야 하며, 시설기준은 「하수도 설계기준(환경부)」에 따르며 관로의 유지관리를 위하여 관경은 250mm 이상으로 검토하여야 한다.
- (4) 오수는 공공하수처리시설에 연계 처리하되, 지역 여건에 따라 부득이한 경우에는 개인하수처리시설을 설치하여 처리할 수 있다.

#### 2-2-3. 기반시설 용지 확보

- (1) 기반시설로서 적정한 입지 및 기능을 갖추도록 하여야 하며, 그에 필요한 용지의 확보계획이 적정하여야 한다.
- (2) 개발행위허가 담당부서는 추후 주변지역 개발 등으로 난개발이 우려되는 경우에는 국토의 계획적 관리 및 적정 기반시설 확보 등을 위하여 그 주변 지역까지 포함하여 개발계획을 수립하도록 요구할 수 있다.

#### 2-2-4. 무상귀속

- (1) 개발행위로 인하여 새로 설치하는 공공시설(법 제2조제13호에 따른 “공공 시설”을 말한다. 이하 같다)은 법 제65조에 따라 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다. 다만, 새로 설치하는 공공시설에 대한 이해관계인이 없는 경우 등 무상귀속이 부적합한 것으로 인정되는 경우에는 제외한다.
- (2) 개발행위허가 전 해당 공공시설의 관리청과 [별표1]의 무상귀속협의 서류를 첨부하여 협의하고, 새로 설치하는 공공시설은 그 기능을 효율적으로 수행할 수 있는 위치에 적정한 규모 및 구조로 계획하여야 한다.
- (3) 공공시설의 귀속 절차는 법 제65조 제5항부터 제7항 및 제9항에 따른다.

### 제3절 환경 및 경관보호 계획기준

- 2-3-1. 개발행위에 따른 건축물 또는 공작물이 주변의 자연경관 및 미관을 훼손하지 아니하고, 그 높이·형태 및 색채가 주변건축물과 조화를 이루어야 한다.

- 2-3-2. 옹벽이 과도하게 노출되어 주변 경관영향이 우려되는 경우에는 옹벽 전면과 상단 및 소단에 녹지대를 설치하거나 조경수를 식재하고, 콘크리트 옹벽보다는 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 조성하고 필요시 옹벽 전면에 넝쿨식물을 식재하거나 조경석 또는 디자인 옹벽 등으로 경관영향을 저감하도록 한다.
- 2-3-3. 창고, 발전시설, 제조업소, 공장, 자동차 관련시설, 고물상 등 경관을 저해할 우려가 있는 건축물은 주요 조망방향의 도로변이나 토지 경계 부분에 높이 2m 이상의 수목을 2열 이상으로 차폐식재 등을 검토하여야 한다.
- 2-3-4. 미관을 해칠 우려가 있는 건물이나 지붕이 주변 환경과 어울리도록 건물 형태나 지붕형태, 색상 등의 조정을 권고할 수 있다.
- 2-3-5. 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없도록 하여야 한다. 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 우려되는 경우에는 이에 대한 방지가 가능하도록 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등을 허가의 조건으로 붙이도록 한다.

#### 제4절 위해방지 계획기준

- 2-4-1. 절·성토시 비탈면 수직높이는 용도지역 유형 및 국토부지침 3-4-2(1), (2)에 따라 아래의 높이 이하로 하되 비탈면은 친환경적으로 처리하고, 안전대책을 수립하여야 한다.

[용도지역별 절·성토 비탈면의 수직높이(국토부지침 3-4-2.(1),(2))]

용도지역	절토시 비탈면 수직높이	성토시 비탈면 수직높이
시가화용도, 유보용도	15m 이하	10m 이하
보전용도	10m 이하	5m 이하

2-4-2. 비탈면의 높이가 5m를 넘을 경우 국토부지침 3-4-2(4)에 따라 수직높이 5m마다 폭 1m 이상의 소단을 만들어 사면안정을 기함은 물론 비탈면의 점검, 배수 등이 이루어질 수 있도록 해야 하며, 녹화처리 시 지피식물, 소관목 등 비탈면의 구조안전에 영향이 없는 수종으로 하여야 한다. 다만, 비탈면이 암반 등으로 이루어져 유실이나 붕괴의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

2-4-3. 절·성토에 따른 비탈면의 경사는 아래와 같이 하여야 한다.

(1) 성토시 비탈면 경사는 「비탈면 설계기준(국토부)」에 따라 1 : 1.5~2.0의 범위에서 원지반의 형상·강도, 성토재료의 형상·강도 등을 고려하여 결정한다.

(2) 절토시 비탈면의 경사는 「비탈면 설계기준(국토부)」에 따라 지반이 토사인 경우 1 : 0.8~1.5, 암인 경우 1 : 0.8~1.2의 범위에서 지반의 형상·강도 등을 고려하여 결정한다.

2-4-4. 시가화 및 유보용도의 용도지역에서 2단 이상의 옹벽을 설치하는 경우에는 국토부지침 3-4-2(3)에 따라 옹벽간 수평거리를 2m 이상 이격하고, 보전 용도에서는 2단 이상의 옹벽을 설치할 수 없다.

2-4-5. 절·성토에 의한 비탈면에 대하여 조례 제19조 및 「건축법 시행규칙」 제25조에 따른 안전조치를 하여야 한다.

2-4-6. 「건축법 시행령」 제91조의3제3항에 따라 깊이 10m 이상을 굴착하거나 높이 5m 이상의 옹벽을 설치하는 경우에는 토목 또는 지질 관련 기술사의 구조안전검토를 통하여 안전성이 확인되어야 한다.

2-4-7. 보강토 옹벽의 보강재가 매설될 계획이 있는 법면에는 공사로 인하여 보강재가 훼손되지 않도록 우·오수관 매설 작업을 지양하여야 한다.

2-4-8. 절·성토가 수반되는 경우 다른 토지의 불법훼손을 방지하기 위하여 적정한 토취 및 사토처리계획을 반영한 토사 반출입계획서를 제출하여야 한다.

- 2-4-9. 개발행위로 인하여 사업부지 외 지역에서의 배수 흐름이 차단되거나 변경될 우려가 있는 경우 주변 토지에 피해가 발생하지 않도록 사업부지 외곽에 적절한 배수시설을 설치하도록 한다.
- 2-4-10. 부지조성 시 지표수가 부지 내에서 흐르도록 적절한 구배를 적용하고 우수 및 토사유출 등으로 인하여 인접부지 및 기존 배수시설에 피해가 없도록 사전에 필요한 조치를 하여야 한다.
- 2-4-11. 우수량 산정 시 사업시행 전·후의 유출계수 및 배수유역면적을 비교하여 우수관의 통수능력이 적절한 지를 판단하고 필요하면 유출량을 조절할 수 있는 저류시설을 설치하도록 한다.
- 2-4-12. 인접 도로와 비교하여 지반고가 낮은 지역은 도로의 노면수가 유입되지 않도록 방수턱 또는 독을 설치하거나 도로의 경계면에 우수배제시설을 설치하도록 한다.

## 제5절 주택단지에 관한 계획기준

- 2-5-1. 이 절에서 정하는 기준은 「건축법 시행령」 별표1 제1호에 따른 단독주택을 10세대 이상 건설(또는 건설이 예상되는 경우)하거나 제2호에 따른 공동주택을 건설하는 사업(이하 “주택단지”라 한다)에 대하여 적용한다.
- 2-5-2. 주택단지는 지형 여건상 과도한 절·성토를 유발하지 아니하고, 개발규모에 따른 도로 및 상·하수도 등의 기반시설을 적정하게 확보할 수 있는 지역에 입지를 선정하도록 한다.
- 2-5-3. 2-2-1. (2) ①에도 불구하고 주택단지 진입도로를 개설하는 경우에는 개발행위 규모와 관계없이 차량 교행이 가능한 차도를 설치하여야 하며 주변 토지 이용 등을 고려한 보도 확보 검토와 교통안전 확보를 위한 조명시설(가로등 및 보안등) 설치를 검토하여야 한다.

2-5-4. 자연지형을 활용하고 계단식 개발 등으로 과도한 절·성토를 방지하며, 비탈면 일단의 수직높이가 5m 이하가 되도록 하여야 한다.

2-5-6. 산지·구릉지에는 건축물로 인하여 자연경관이 과도하게 차폐되지 않도록 건축물의 길이 및 배치를 계획하여야 한다.

2-5-7. 절·성토 사면이나 인공 구조물 등이 노출되어 경관적인 영향이 우려되는 경우에는 사업부지의 해당 경계부를 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 자연친화적(조경공간, 생태블록, 차폐시설 등)으로 조성하는 등 경관영향 저감방안을 강구하도록 한다.

2-5-8. 녹지지역 안에서 주택단지 개발을 시행하는 경우 상수 및 오수 처리는 공공 상수 및 하수 처리시설과 연계되도록 하여야 한다. 다만, 지역 여건상 불가피하다고 인정되어 도시계획위원회 심의를 거친 경우에는 제외한다.

2-5-9. 획지는 보행, 차량교통, 경관 등을 고려하여 다음과 같이 계획하여야 한다.

- (1) 토지이용의 효율을 높이고 각 필지로 접근이 잘 이루어지도록 계획한다.
- (2) 주변지역의 장래 개발 가능성에 대응할 수 있도록 한다.
- (3) 건축물의 용도에 따라 적정 규모로 계획하고 비슷한 규모로 배치하여 고른 규모의 건축물이 건축되도록 한다.

## 제3장 개발행위허가 절차 및 검토사항

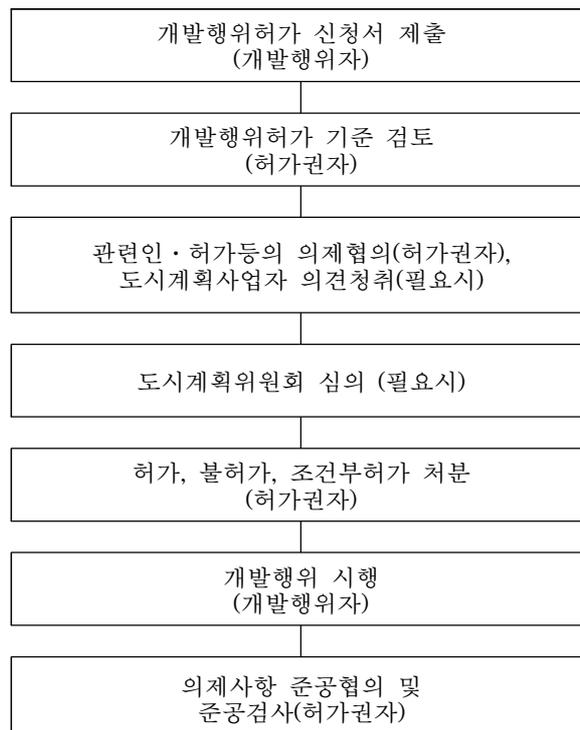
### 제1절 개발행위허가 신청 및 행정절차

3-1-1. 개발행위허가 신청 시 제출하는 서류는 [별표1]과 같다.

3-1-2. 개발행위허가의 절차는 다음과 같다.

- (1) 개발행위자 개발행위허가신청서 및 구비서류 접수
- (2) 개발행위허가 기준 검토
- (3) 인·허가 의제 등 관계부서 또는 기관 협의
- (4) 도시계획사업자 의견청취(필요시)
- (5) 도시계획위원회 심의(필요시)
- (6) 개발행위 허가, 불허가, 조건부허가 등 처분
- (7) 개발행위 시행
- (8) 의제사항 준공협의 및 준공검사(허가권자)

#### [ 개발행위허가 절차도 ]



## 제2절 개발행위허가 검토사항

- 3-2-1. 개발행위 규모가 시행령 제55조제1항에 따른 개발행위허가 규모를 초과하는 경우에는 시행령 제55조제3항에 따라 개발행위 규모의 제한을 받지 않는 경우에 해당하는지 여부를 검토하여야 하며, 법 제59조에 따라 도시계획위원회 심의를 받아야 한다.
- 3-2-2. 개발행위허가 시 [별표4]의 개발행위허가 검토사용 체크리스트를 고려하여 허가(심의상정)여부를 검토하도록 한다.

## 제4장 개발행위허가 후 준수사항

### 제1절 개발행위 시행 시 준수사항

4-1-1. 개발행위(부지조성 공사) 시행 전에 다음 각 호의 사항을 이행하여야 한다.

- (1) 해당 토지의 경계측량 및 경계지점 표시할 것
- (2) 개발행위(토지형질변경) 허가에 따른 면허세 납부할 것
- (3) 토사유출 및 배수여건 지장 방지를 위한 사전조치를 이행할 것
- (4) 가설울타리(가림판) 설치(높이 5층 이상, 연면적 1천㎡ 이상 건축물)

4-1-2. 다른 법률 등에 따라 다음의 절차가 필요한 경우에는 개발행위 시행 전 또는 해당 시기에 이를 이행하여야 한다.

- (1) 도로공사 시행의 허가, 도로와 다른 시설의 연결허가, 도로의 점용허가 등
- (2) 상·하수도 공사 시행 전 상·하수도 관련 부서와 협의
- (3) 개발행위로 인한 소음, 먼지, 진동 발생 등으로 인해 환경에 대한 조치가 필요한 경우 환경관리부서와 협의
- (4) 법 제61조에 따른 인·허가 의제 협의사항의 준수

4-1-3. 공사차량의 진출입에 따른 주변환경, 소음, 먼지 등으로 인한 주변피해가 예상될 경우에는 사전 조치를 한 이후에 개발행위를 하여야 하며, 공사차량의 덮개설치 및 부지내 세륜시설, 방진막 등을 설치하여 주변피해가 없도록 하여야 한다.

4-1-4. 절·성토용 토사는 허가된 지역에서 반입·반출하여야 한다.

4-1-5. 개발행위 시행으로 인하여 주변에 민원 또는 사고가 발생하거나 주변 시설물(공공 및 사유시설) 등이 훼손될 경우 개발행위허가를 받은 자는 민원·사고의 해결 및 시설물의 원상복구 등에 대한 책임(조치)을 다하여야 한다.

## 제2절 개발행위 준공 시 준수사항

- 4-2-1. 개발행위허가의 사업기간 내에 공사를 완료하여야 하며, 완료가 불가할 경우 사업기간 종료 1개월 전에 변경 허가(사업기간 연장)를 신청하여야 한다.
- 4-2-2. 토지의 분할, 합병 및 지목변경 등 지적공부 정리가 필요한 경우에는 개발행위 준공 시 이를 이행하여야 한다.
- 4-2-3. 준공검사는 법 제62조 및 시행규칙 제11조에 따르며, [별표1]의 서류를 첨부하여 준공검사신청서를 제출하여야 한다.

### 부 칙 <2024.4.15.>

제1조(시행일) 이 예규는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 지침은 이 지침 시행 후 신청된 개발행위허가와 도시계획위원회 심의대상 사업에 대하여 적용한다.

## [별표1] 개발행위허가 단계별 첨부서류

구분	첨부서류	비고
개발행위 허가 신청시	(1) 개발행위허가신청서 (2) 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서 (3) 토지의 소유권·사용권 등 신청인이 당해 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류. 다만, 다른 법률에서 개발행위허가를 의제하는 경우 개별 법률에서 토지의 수용·사용, 매수청구 등 소유권 및 사용권에 관한 사항을 별도로 규정하고 있는 경우에는 당해 규정을 따를 수 있다. (4) 공사 또는 사업관련 도서 (5) 설계도서 (6) 당해 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류 (7) 개발행위의 시행으로 폐지되거나 대체 또는 새로이 설치할 공공 시설의 종류·세목·소유자등의 조서 및 도면과 예산내역서 (8) 개발행위에 따른 관계 행정기관과 협의에 필요한 서류 (9) 도시계획위원회 심의가 필요한 경우 해당 심의에 필요한 서류 ([별표2] 심의서류 및 보고자료 서식 참조) (10) [별표3] 개발행위허가 신청자용 체크리스트 자체 검토 결과	
무상귀속 협의 신청시	(1) 공공시설 귀속에 관한 계획서 가. 사업시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 토지조서 및 도면 (개발행위로 용도 폐지되는 공공시설) 나. 관리청에 무상귀속되는 공공시설의 조서 및 도면(새로 설치한 공공시설) 다. 기존 공공시설의 폐지로 인한 주변지역의 지장 유무 (2) 사업계획서 (3) 위치도 (4) 기존 공공시설의 현황사진(위치 및 경계 표시)	
준공검사 신청시	(1) 개발행위 전·중·후 사진 (2) 지적측량성과도(토지분할이 수반되는 경우와 임야를 형질변경하는 경우로서 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제78조에 따라 등록전환신청이 수반되는 경우에 한함) (3) 법 제62조제3항의 규정에 의한 관계 행정기관의 장과의 협의에 필요한 서류 (4) 토지의 분할, 합병 및 지목변경에 관한 사항(지적공부 정리가 필요한 경우에 한함)	
준공후	○ 개발비용 산출내역서 - 대상 : 「개발이익환수에 관한 법률」 등 관련 규정에 따라 개발 부담금 부과 대상(「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에서 정한 사업, 도시지역에서 면적 990㎡ 이상인 토지, 비도시 지역에서 면적 1,650㎡ 이상인 토지 등) 개발행위 - 기한 : 개발행위 완료일로부터 40일 이내	

[별표2] 도시계획위원회 심의서류 및 보고자료 서식

① 개발행위허가 심의서류 작성 서식(예시)

심의번호	제 0 호
심 의 년 월 일	0000. 00. 00. (제 0 회)

00구 00동 00시설 에 따른  
개 발 행 위 허 가 심 의(안)

제0차 전주시 도시계획 제0분과위원회 심의안건

제 출 자	전 주 시 장
제출년월일	0000. 00. 00 .

# 00구 00동 00시설 에 따른 개 발 행 위 허 가 심 의(안)

## 1. 의결주문

- 내용작성

## 2. 제안사유

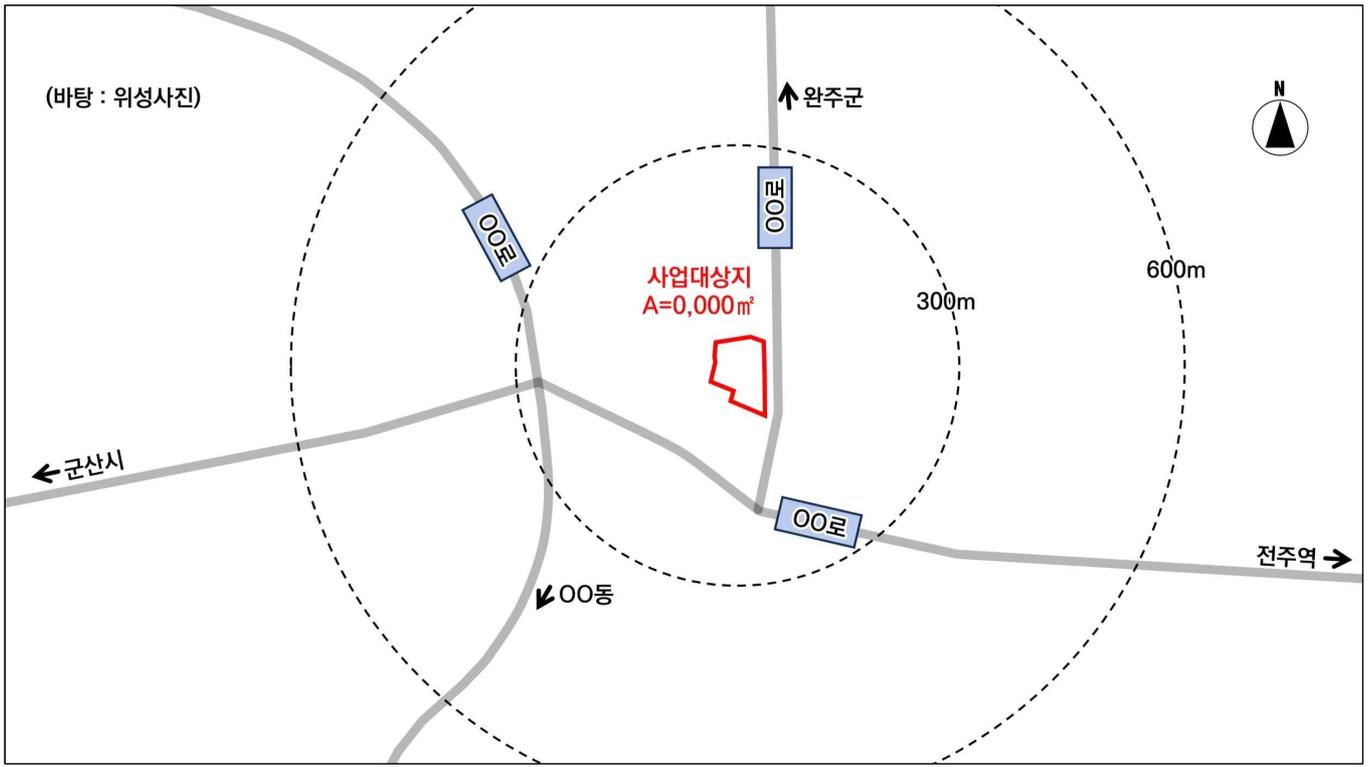
- 내용작성

# 목 차

▣ 위치도 및 현장사진 .....	0
▣ 개발행위허가 심의(안) .....	0
1. 개발행위 개요 .....	0
2. 법적근거 .....	0
3. 대상지 용도지역 및 주변토지이용현황 .....	0
4. 진입도로 등 기반시설 계획 .....	0
5. 위해방지 및 환경오염 방지 계획 .....	0
6. 관련기관(부서) 협의 결과 .....	0
7. 실무부서 종합 검토의견 .....	0
▣ 관련도면 .....	0

# ■ 위치도 및 현장사진

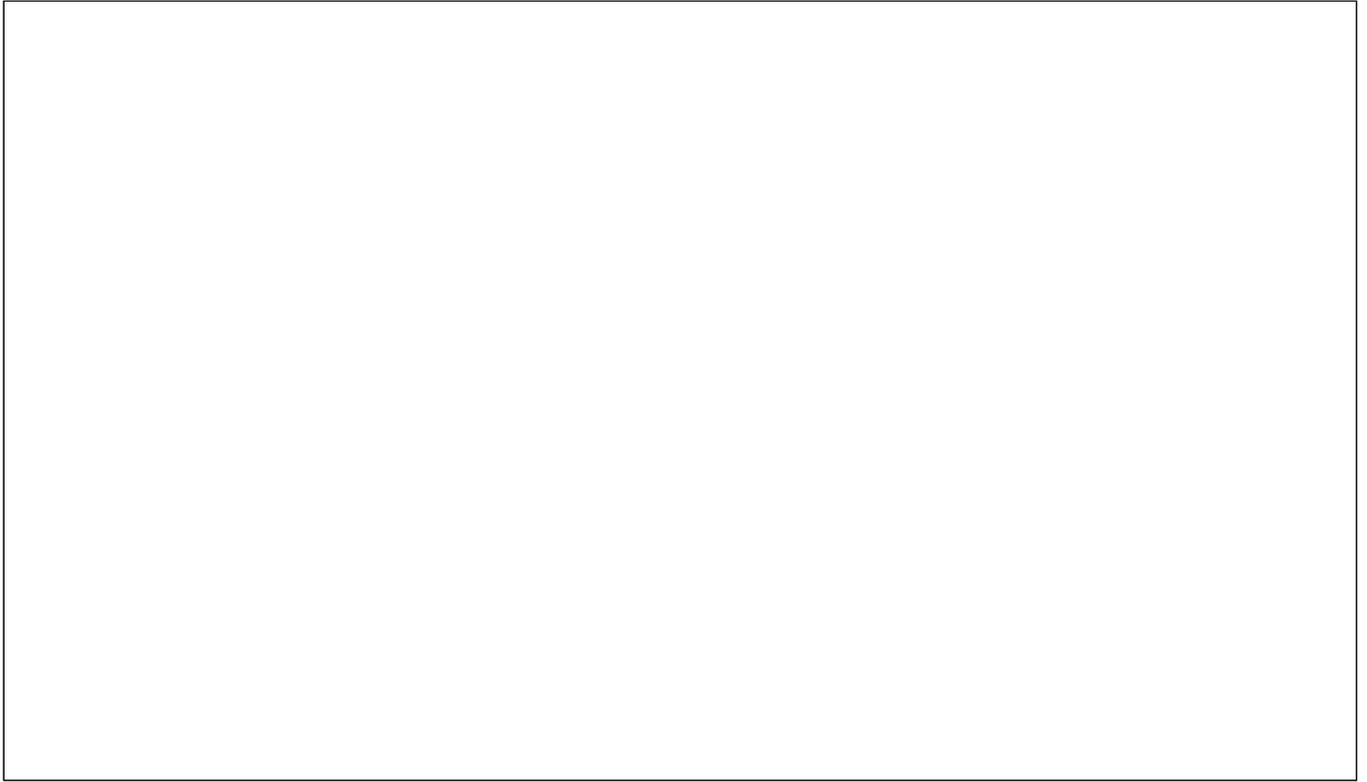
□ 위치도



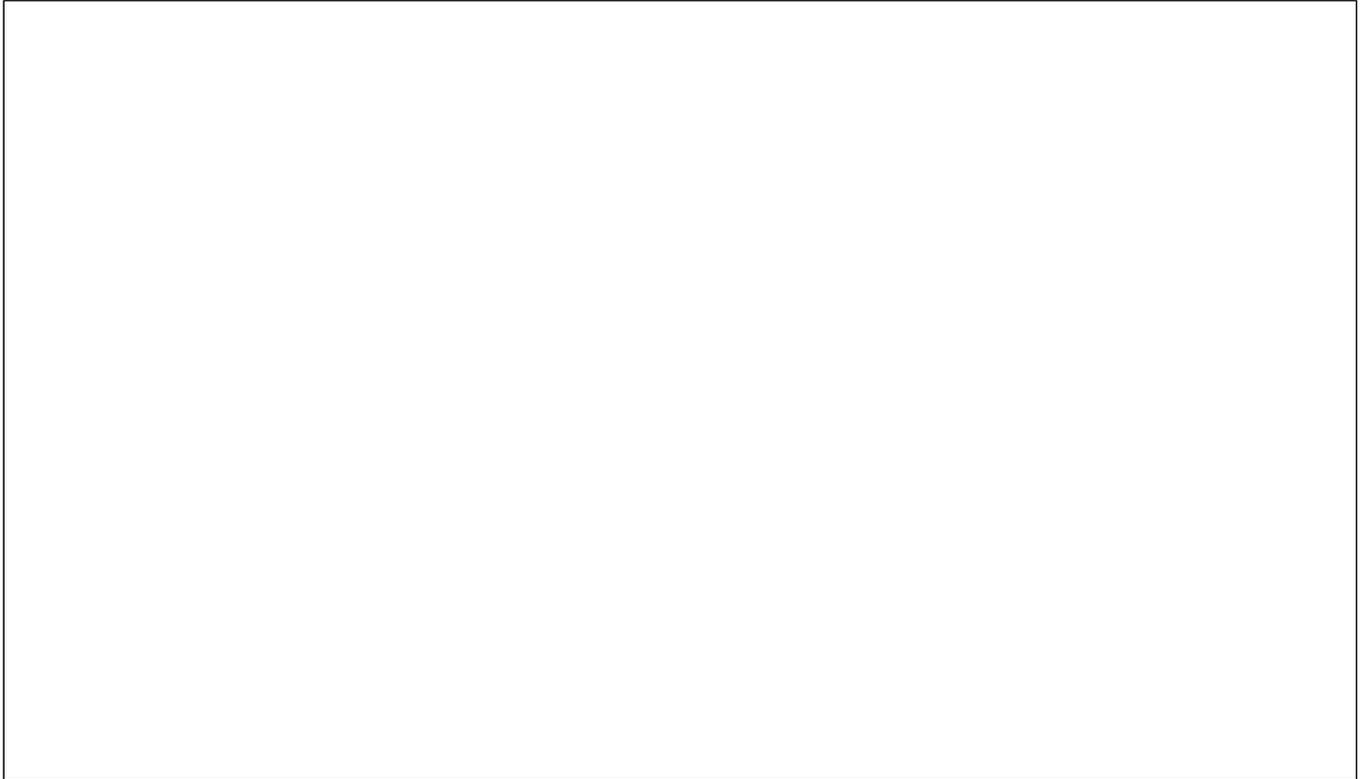
□ 주변 현황



현장사진



현장사진



# 00구 00동 00시설 에 따른 개발행위허가심 의(안)

## 1. 개발행위 개요

### 가. 개발행위 내용

위 치	시설명	지역 · 지구	사업규모(m <sup>2</sup> )					사 업 시행자	사업 기간
			건축 면적	건 축 연면적	층수 (높이)	표고	형질변경 면적		

### 나. 세부사업계획

구 분	규 모	비 고
대지면적		
건축면적		
건축연면적		
건 폐 율		
용 적 률		
건축구조		
지역/지구		
용 도		
주차대수		
조경면적		
오수처리		
우수처리		

다. 층(동)별 개요

구 분		건축연면적(m <sup>2</sup> )	건축용도	건축구조	비고
주0동	지상0층				
합계					

○ 토지조서

▶ 지목별 총괄조서

구 분	계	답	전	도	임	대
필지수						
면적(m <sup>2</sup> )						
구성비(%)						

▶ 소유자별 총괄조서

구 분	계	국·공유지			사유지		
		소계	국유지	공유지	소계	신청인	신청인외
필지수							
면적(m <sup>2</sup> )							
구성비(%)							

▶ 지번별 총괄조서

연번	토지소재지	지목	지적면적 (m <sup>2</sup> )	편입면적 (m <sup>2</sup> )	소유자	비고

라. 추진일정

- 그간의 추진경위
  - ▶ 0000. 00. :
  - ▶ 0000. 00. :
- 향후일정 ▶ 심의결과 통보

마. 일반현황

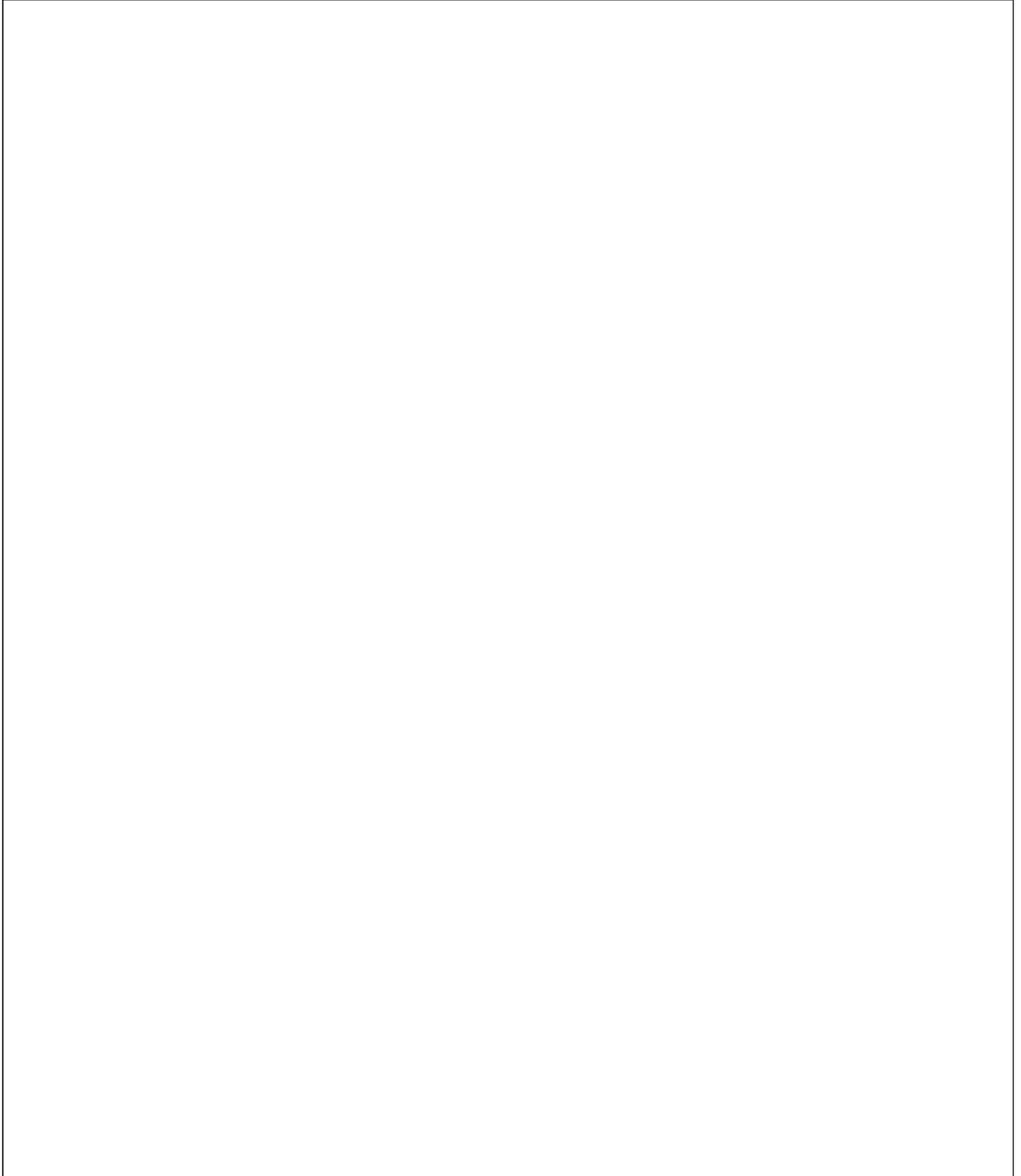
- 도로현황
  
- 개발현황
  
- 지형

## 2. 법적근거

-

### 3. 대상지 용도지역 및 주변 토지이용현황

- 용도지역 : 0000지역
- 도시관리계획 현황도



#### 4. 진입도로 등 기반시설 계획

구분	계 획	비 고
부 지 조 성 계 획		
진출입 도 로		
주 차 계 획		
상수도 공 급		
오·우수 처리계획		

## 5. 위해방지 및 환경오염 방지 계획

구 분	계 획	비 고
위해 방지 및 환경 오염 방지 계획		



## 7. 실무부서 종합 검토의견

○

### ▣ 관련도면(예시) ※ A3 크기로 작성

1. 위치도
2. 실측현황도
3. 지적 및 구적도
4. 토지조서(단지별)
5. 공사계획평면도
6. 우수계획평면도
7. 오수계획평면도
8. 포장계획평면도
9. 교통처리계획도
10. 차량진출입 및 주차계획도
11. 종단면도
12. 횡단면도
13. 건축 - 배치도
14. 건축 - 정면도
15. 건축 - 1층평면도
16. 건축 - 주단면도

㉔ 개발행위허가 보고자료(미니차트) 작성 서식(예시)

심의번호	제 0 호
심 의 년 월 일	2023. 00. 00. (제 0 차)

심  
의  
사  
항

**제00차 전주시 도시계획(제1분과)위원회의 심의안건**

**00구 00동 00000000 신축에 따른  
개 발 행 위 허 가 심 의(안)**

제 출 자	00구청장
제출년월일	2023. 0. 00.

※ A3로 2~4장(4~8P)분량 작성

# 00구 00동 00000000 신축에 따른 개발행위허가 심의(안)

## ▣ 제안사유

- 본 개발행위가 용도지역별 개발행위 규모 내에서 ○○○을 신축하기 위한 토지의 형질변경 행위임에 따라
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제57조 제1항 및 전주시 도시계획조례 제24조에 따라 ○○○에 해당되어 전주시 도시계획위원회의 심의를 받고자 함
- ※ 기존 심의사항 있으면 반드시 기재(조건사항 포함)

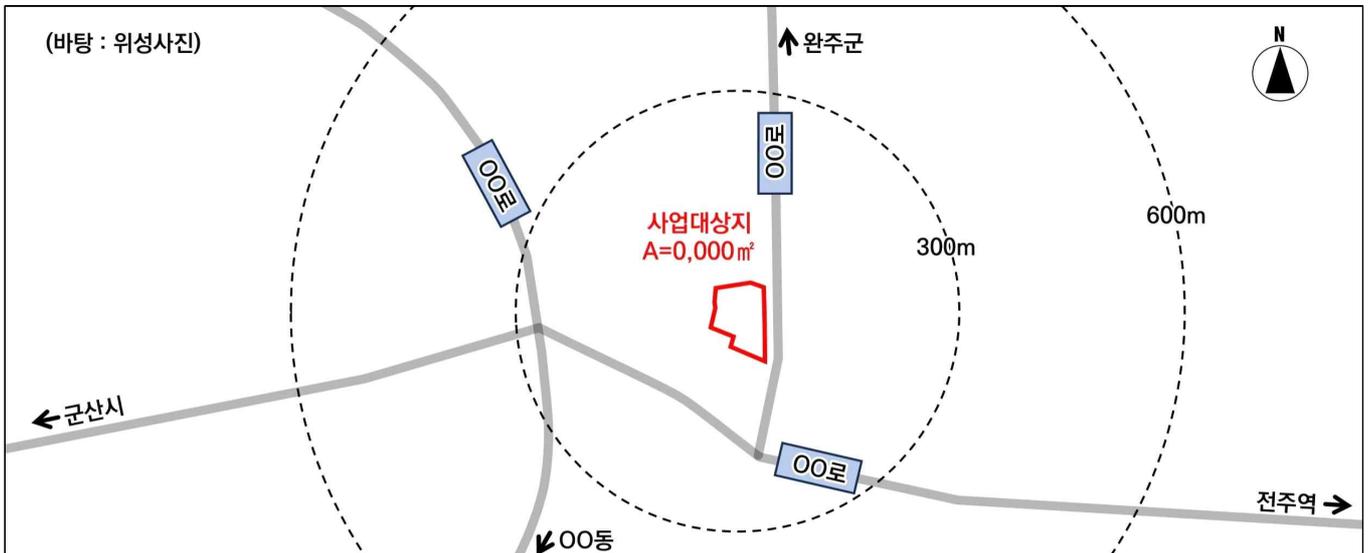
## ▣ 개발행위개요(내용)

구분	위 치	시설명	지역 · 지구	사업규모(m <sup>2</sup> )				사 업 시행자	사 업 기간
				건축 면적	건 축 연면적	동수 층수	대지 면적		
신축	00구 00동 000-00번지	단독주택 (다가구) 0개동	자연녹지 / 자연취락	000.00m <sup>2</sup> (00.00m <sup>2</sup> /0개동)	000.00m <sup>2</sup> (00.00m <sup>2</sup> )	1동1층(0.0m)	0,000m <sup>2</sup> 부지:0,000 도로:0,000	000	0000.0. ~ 0000.0.
						2동1층(0.04m)			
						3동1층(0.0m)			
						4동1층(0.0m)			
						5동1층(0.0m)			

- 표고 : , 경사도 : , 입목축적 :

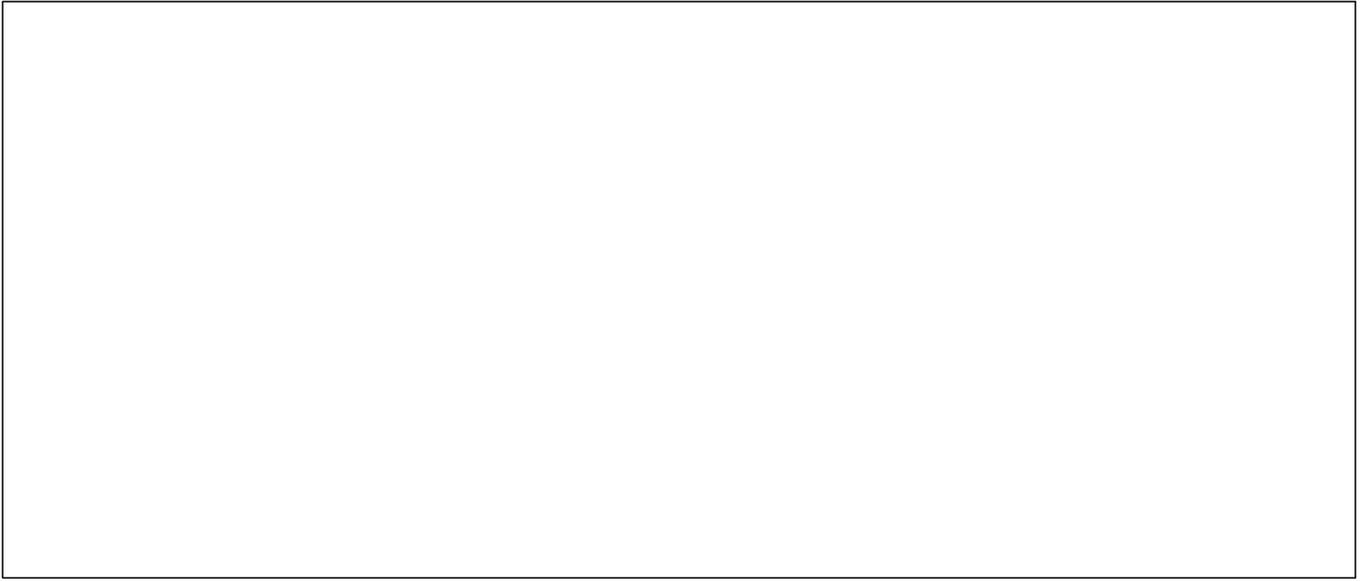
## ▣ 위 치 도(예시)

- 위 치 도(원경)



※ 표기사항 : 사업대상지, 주요도로명, 도로방향별 연결지역, 반경(100m, 200m, 300m, 500m, 1000m 등), 주변 주요시설물

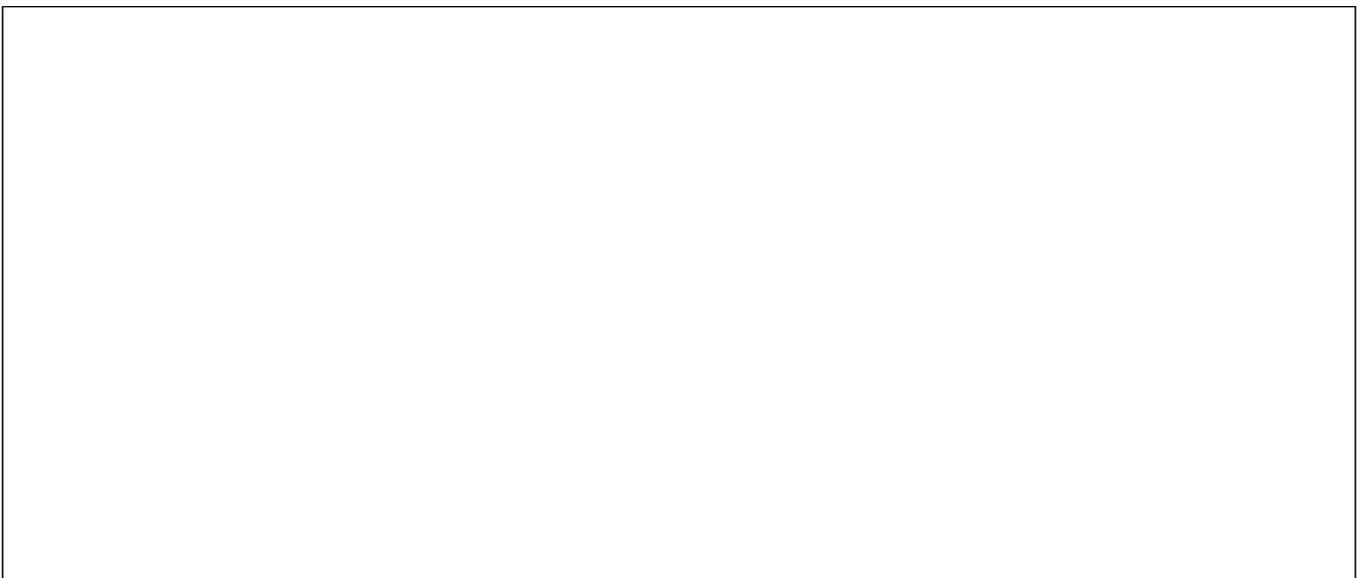
○ 위 치 도(근경)



▣ 현 황 사 진

--	--

▣ 용 도 지 역



**▣ 지 적 도**



**▣ 공사계획 평면도**



※ 기타 주요사항, 특이사항 있으면 반드시 첨부

○ 우·오수계획평면도

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for drawing or pasting a water and sewerage plan map.

○ 교통처리계획도

A large, empty rectangular box with a thin black border, intended for drawing or pasting a traffic management plan map.

※ 기타 주요사항, 특이사항 있으면 반드시 첨부

○ 종단면도



○ 횡단면도



※ 기타 주요사항, 특이사항 있으면 반드시 첨부

### [별표3] 개발행위허가 신청자용 체크리스트

구분	검토항목	반영	미반영	해당없음	비고
입지의 적정성	◦광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획 등 상위계획 및 관련 법규상 제한사항 검토				공통
	◦용도지역별 개발행위 규모 및 건축제한 기준 적합여부 검토				공통
기반 시설 계획	◦개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부 검토				건축물·공작물 건축, 토석채취
	◦상수도 및 하수도 설치여부 및 용량 검토(설치가 필요하지 않은 건축물은 제외)				건축물·공작물 건축
	◦배수시설 설치 및 수질오염 방지 조치 검토				토석채취
주변 지역 환경 및 경관 보호	◦도로·구거에 접하는 경우 완충공간 확보여부 및 폭원 검토(유보용도지역 및 보전용도지역)				건축물·공작물 건축
	◦주변 하천, 급경사지역, 수목밀집지역, 산지·구릉지의 자연환경 및 경관 보호를 위한 건축 검토				건축물·공작물 건축
	◦친환경 공법 사용, 주변 환경과 조화되는 재료 사용 여부 검토				토지 형질변경
	◦녹지 및 산림연결축 단절 방지 검토				토지 형질변경
	◦복구대상 비탈면 수직높이에 따른 식재 및 녹화 검토				토석채취
	◦연변가시지역으로서 2km 이내 지역의 경우 식재를 통한 차폐 검토				토석채취
안전 및 방재 계획	◦자연재해위험지구·방재지구에서 건축할 경우 침수위험 방지계획 검토				건축물·공작물 건축
	◦지반고가 낮은 지역에 대한 방수턱·둑 및 우수배제시설 설치 계획 검토				건축물·공작물 건축
	◦비탈면 수직높이, 사면안정 안전대책 수립 검토				토지 형질변경
	◦옹벽간 거리 및 높이 검토				토지 형질변경
	◦연약지반의 경우 토지 지반의 시험결과 및 개량방법 검토				토지 형질변경
	◦비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토				토지 형질변경
	◦배수시설, 낙석방지시설, 비탈면 보호 안정을 위한 보호공법, 비사방지시설, 저소음·진동 발파 공법 채택, 표도와 폐석의 처리대책 검토				토석채취
[신청자 의견*]					

※ 미반영 또는 해당없음에 대한 구체적인 설명, 특별히 강조하고자 하는 사항에 대한 부연 설명을 작성

## [별표4] 개발행위허가 검토자용 체크리스트

중점 검토사항

- 진입도로 등 기반시설의 적정성
- 환경·경관·안전의 적정성
- 기타 주변지역에 미치는 영향
- 협의사항 조치계획 적정 여부 등

세부 검토사항

구분	신청내용	검토사항	검토결과			비고
			가능	심의	불가	
개요	용도	◦지역·지구에서 개발행위 가능 용도 검토(국토계획법 시행령 71조-83조, 전주시 도시계획조례 17조, 24조, 27조-44조의2 등)				
	부지면적	◦개발행위 면적에 따른 도시계획위원회 심의 대상여부 검토(국토계획법 58조, 59조, 전주시 도시계획조례 24조)				
	규모	◦개발 규모에 따른 개발행위 가능여부 검토(전주시 도시계획조례 24조)				
현황	표고	◦표고 100m 미만(100m 이상 도시계획위원회 심의대상)				
	경사도	◦경사도 17° 미만(15° ~ 17° 도시계획위원회 심의대상)				
	입목축적	◦전주시 평균 입목축적의 120% 미만				
기반시설계획	도로	◦도시계획도로, 시도, 차량교통이 가능한 도로접속여부 ◦개발행위 규모별 진입도로의 폭원기준 검토 ◦진입도로 연장에 따른 시설 설치 검토 ◦도로 기능 및 주변 토지이용 등을 고려한 보도확보 검토 ◦막다른 도로 회차공간 설치 및 자동차 회전반경 적정여부 ◦교통처리계획 적정여부(진출입동선, 교통안전시설, 보행동선 연계 및 안전, 주차시설 등)				
	상수도	◦「수도법」 적합여부 ◦지하수 이용시설은 「먹는물관리법」의 수질기준 적합여부 ◦공공상수도 인입 검토 ◦먹는물 수질기준에 따른 수질점검표 검토				
	하수도	◦「하수도법」 적합여부 ◦공공하수처리시설 연계 검토 ◦개인하수처리시설 적정여부				
	기반시설용지	◦기반시설 입지 및 기능, 확보계획 적정여부 ◦주변지역 개발여건 확인 및 포함여부 검토				
	무상귀속	◦새로 설치하는 공공시설에 대한 무상귀속 적정 여부 및 이해관계인 유무 검토 등 ◦공공시설의 위치, 규모, 구조의 적정여부(무상귀속협의 첨부 서류 확인)				
환경 및 경관보호		◦주변 경관과의 조화 및 경관계획 적정여부 ◦경관영향 저감 계획 적정 여부(옹벽, 미관저해 시설물) ◦환경오염 등 방지계획 적정여부				
위해방지계획	절토·성토	◦용도지역별 비탈면 수직높이, 소단설치, 녹화처리 적정여부 ◦비탈면 경사, 2단 이상 옹벽의 안전조치 적정여부 ◦굴착 및 옹벽 설치 안정성 적정여부 ◦절·성토 시 토사반출입계획서 적정여부				
	배수	◦배수시설, 구매, 우수관 통수능력 적정여부 및 저류시설 설치, 도로 경계 우수배제시설 설치 적정여부				
주택단지		◦입지 및 기반시설(진입도로 및 상하수도) 적정여부 ◦절·성토, 비탈면 수직높이 적정여부 ◦자연경관 차폐 정도 및 인공구조물 경관영향 등 저감방안 ◦공공 상수 및 공공 하수처리시설 연계여부 ◦보행, 차량교통, 경제성, 경관 적정여부				
관련기관 협의		◦관련기관 협의사항 조치계획 적정여부				