

# 지방도시계획위원회 운영 가이드라인

도시정책과-2452(2013.06.27.)호  
도시정책과-7726(2014.09.30.)호  
도시정책과-0016(2015.01.02.)호  
도시정책과-4792(2015.06.03.)호  
도시정책과-3610(2016.04.06.)호  
도시정책과- 906(2017.01.26.)호  
도시정책과- 755(2019.01.29.)호

## 제1장 총 칙

### 1. 목적

1-1-1. 이 가이드라인은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 함) 제113조 및 제114조에 따른 지방도시계획위원회(이하 “위원회”라 함)의 원활한 운영을 도모하기 위함.

\* 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제138조에 따라 도시·군계획의 수립 및 도시계획위원회 운영에 대한 감독 및 조정의 일환으로 가이드라인 제시

\*\* 중앙도시계획위원회는 「중앙도시계획위원회 운영세칙」에 따라 처리.

1-1-2. 동 위원회제도는 개별사안별 특수성을 각종 법령에 적용하는데 한계가 있어 심의기준을 구체화하여 심의과정의 부패유발요인을 차단함으로써 국민의 불편을 해소하고 경제 활성화에 기여하기 위함.

### 2. 기본방향

1-2-1. 원활한 위원회 운영으로 행정 효율성 제고

1-2-2. 심의대상별 검토 기준 마련으로 합리적인 계획수립 유도

1-2-3. 입안권자 및 건축주, 설계자, 시행자 등(이하 “안건 당사자”)의 의견을 존중하되 큰 틀에서 검토

1-2-4. 신속하고 합리적인 업무처리로 행정의 신뢰성 제고

### 3. 적용대상 및 법적근거

1-3-1. 이 가이드라인은 다음 어느 하나에 해당하는 자문 및 심의에 적용함.

- (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」 및 「도시 및 주거환경 정비법」 등 다른 법률에 의하여 지방도시계획위원회 심의·자문을 받도록 규정된 사항

1-3-2. 이 가이드라인에서 정한 사항을 근거로 지자체는 조례 또는 지침으로 운영하여야 하며, 지역별 특성에 따라 별도 기준을 마련하여 운영할 수 있음.

## 4. 운영 원칙

1-4-1. 위원회 심의가 지연되지 않도록 신속하게 처리하여야 함.

1-4-2. 신청자에게 관련 법·지침과 무관한 과도한 서류요구 및 불필요한 행정 절차 이행요구를 지양함.(주민동의서 첨부, 주민설명회 개최, 사업과 무관하거나 과도한 기반시설 설치 요구 등)

1-4-3. 심의내용과 직접적 관련이 없는 내용으로 신청자에게 피해를 주는 행위 지양함.

## 제2장 위원회 운영

### 1. 위원회 개최 및 진행

2-1-1. 위원회는 위원 참석률 향상 및 예측 가능한 업무 추진을 도모하기 위하여 매월별 정기적으로 개최함을 원칙으로 운영.

2-1-2. 회의 개최(정기회의)

(1) 매월 1회 정기적으로 개최

(2) 개최일시와 심의(자문)요청 일은 위원 및 지자체 여건에 따라 위원회에서 정함

\* 예) 매월 넷째 주 수요일 오후

2-1-3. 회의 개최(수시회의)

(1) 상정 안건이 많은 경우 개최

(2) 개최일시 : 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에 개최

2-1-4. 위원은 심의안건 배포일로부터 심의(재심의 포함) 개최시까지, 지적사항

보완·확정 과정에서 안전 당사자와 심의 관련 면담, 전화 등 비공식적 심의위원 개별접촉 금지. 다만, 위원이 안전 설명자료 등에 대한 별도 설명을 요청한 경우 관련 공무원을 배석하여 안전당사자와 접촉 가능.

2-1-5. 위원회 회의 참석자는 대리참석은 인정하지 않으나 공무원이 위원인 경우 해당기관의 소속공무원을 대리참석 하도록 할 수 있음.

2-1-6. 위원장은 회의개최시간 30분이 경과하여도 성원이 되지 않을 경우 회의의 유회를 선포할 수 있음.

2-1-7. 간사(과장 등)는 안전심의에 앞서 전회 위원회의 회의결과를 보고하여야 함.

2-1-8. 위원장은 회의를 개최할 수 없거나 기타 부득이한 경우에는 위원에게 서면으로 그 사유를 명시하고 서면에 의하여 심의를 할 수 있음.

## 2. 위원 구성 및 회의 참여 요건

2-2-1. 각계(학회, 협회 등) 우수인력 참여기회 제공을 위해 위원 공모시 인터넷, 일간지 등 다양한 매체를 통해 공고 및 외부 추천방식 병행할 수 있음.

(1) 위원 위촉시 본인의 동의하에 유관기관의 협조를 받아 부패행위 등에 대한 과거전력을 조회 할 수 있음.

(2) 건축사, 기술사 등 민간전문가 위촉시 지자체 관내 현업 종사자를 원칙적으로 제한, 단 아래의 경우는 예외로 함.

- 공모를 통해 타 지역 현업 종사자 위촉이 곤란한 경우

(3) 민간전문가 위촉시 직업군(교수, 연구원, 시민단체, 공공기관 종사자 등)을 다양화

- 민간 전문가의 위원회 구성비율은 전체 위원의 2/3이상이 되도록 함

- 민간 전문가중 도시계획분야전문가 비율이 50% 이상이 되도록 함.(5만이하 도 산하 군은 도시계획분야 1/3이상으로 완화 할 수 있음)

(4) 위원회 구성은 해당 지자체의 인구규모에 따라 적정인원을 선정하도록 함.

- 인구 10만 이하 15명 이상, 인구10~50만 이하 15~20명, 인구 50만 이상 20~30명

(5) 도시계획 분야 위원 위촉시 자격요건

- 대학교 또는 대학원의 도시계획관련학과(도시공학과, 도시계획학과, 도시행

정학과 등) 조교수급 이상

- 도시계획 관련분야 박사학위 소지자(국가과학기술표준분류표 상 국토정책/계획분야에 박사학위 취득신고를 한 자)로서 실무경력 5년 이상
- 「국가기술자격법」에 따른 건설분야의 기술사로서 실무경력 5년 이상
- 「국가기술자격법」에 따른 건설분야의 기사로서 실무경력 10년이상 수행한 「엔지니어링산업진흥법」에 따른 특급기술자
- 정부 또는 지방자치단체가 출연한 연구소 중 도시계획분야의 연구책임자급 실무경력 5년 이상

\* 필요할 경우 외부 민간전문가가 참여하는 선정위원회를 통해 심사하여 위원 위촉 가능

2-2-2. 도시계획위원회 위원 위촉시 위촉일 기준 직무관련 지방의회 상임위 소속의원 및 도시계획 관련업종에 종사하는 지방의회 의원(배우자, 직계 존비속 포함) 제한

2-2-3. 공무원이 아닌 위원의 임기는 1회 2년씩 3번까지 연임 가능하며, 비연임기간을 제외하고 최장 6년까지 수행가능(단, 동일 지자체에서 총 3회 초과 위촉 제한)

2-2-4. 시·도 도시계획위원회와 시·군·구 도시계획위원회간 중복과 시·군·구 도시계획위원회 상호간 위촉을 제한(단, 인력풀 부족 등 특별한 사유가 있는 경우 시·도의 판단에 따라 시·군·구 도시계획위원회 내에서 중복위촉 가능)

2-2-5. 道에서 도시계획분야 위원 풀을 구성하여 50만 미만 지자체에서 요청하는 경우 해당 지자체 도시계획분야 위원으로 추천할 수 있음

2-2-6. 위원 위촉시에는 청렴서약서를 제출하여야 함.

2-2-7. 신규 위촉 위원에 대하여 심의 기준 및 방법 등에 대한 교육 실시(단, 최초 신규 위촉자에 한해 1회만 교육)

2-2-8. 위원장은 회의 개최 7일전까지 안건과 심의에 참여할 위원을 확정하고, 심의 등을 신청한 자의 요청이 있는 경우 위원명단을 알려야 함.(단, 홈페이지에서 전체 위원 명단을 공개하는 지자체는 제외)

2-2-9. 위원장은 위원회 심의(자문) 안건에 대하여 안건 당사자에게 심의 제안

설명에 참석하도록 할 수 있음

2-2-10. 아래와 같이 위원의 제척·회피 등의 사유에 해당됨에도 불구하고 회피신청을 하지 아니하여 공정성에 해를 가져온 경우에는 해당 위원을 위원장이 해촉할 수 있음.(국토계획법 시행령 제114조제4호 관련)

- (1) 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- (2) 위원이 해당 안건의 당사자와 친족\*이거나 친족이었던 경우
- (3) 위원이 해당 심의 대상인 안건 당사자가 되는 경우
- (4) 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
- (5) 위원이 최근 3년 이내에 해당 심의 대상 업체에 임원 또는 직원으로 재직한 경우
- (6) 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (7) 위원이 임원 또는 직원으로 재직하고 있거나 최근 3년 내에 재직하였던 기업 등이 해당 안건에 관하여 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (8) 위원이 최근 2년 이내에 해당 심의 대상 업체와 관련된 자문, 연구, 용역(하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
- (9) 그 밖에 해당 심의·자문 대상과 관련하여 직접적인 이해관계가 있다고 인정되는 경우

\* 친족(親族) : 혈연이나 혼인으로 이루어진 사람들 중 일정한 범위 내에 있는 사람들의 관계로서, 8촌이내의 혈족, 4촌이내의 인척, 배우자를 말함

· 혈족 : 직계혈족(자기의 직계존속+직계비속)+방계혈족(자기의 형제자매+형제자매의 직계비속+직계존속의 형제자매 및 그 형제자매의 직계비속)

· 인척 : 혈족의 배우자+배우자의 혈족+배우자의 혈족의 배우자

2-2-11. 위원회 직무 관련 제척·회피 등 의무 위반자와 안건 당사자 등이 심의위원과 사전 접촉(2-1-4. 단서조항 제외)한 경우 다음과 같이 제재처분을 할 수 있음.

- (1) 해당 위원회 위원 해촉, 해촉위원 지자체 홈페이지 공개, 정부·지자체 소관 모든 위원회 참여 배제
- (2) 설계사, 기술사 소속 법인의 경우 접촉금지 의무 위반시 심의신청 자격 제한

### 3. 심의 결과 처리 방법 및 회의록

#### 2-3-1. 원안 수용

- (1) 상정된 안전에 대하여 심사하는 과정에서 수정을 가하지 아니하고 안전내용 그대로 수용하는 경우

#### 2-3-2. 조건부 수용

- (1) 상정된 안전에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용에 부가되거나 제외하는 것 등의 조건을 부가하여 수정하도록 하는 경우

#### 2-3-3. 수정 수용

- (1) 상정된 안전에 대하여 심의 과정에서 원래의 내용을 수정하는 경우

#### 2-3-4. 재심의 결정

- (1) 상정된 안전에 대하여 심의과정에서 의견이 제시되어 다시 검토하여 보완할 필요가 있을 경우 추후 회의에서 다시 심의하고자 하는 경우
- (2) 현장조사 및 심도 있는 검토를 위하여 분과위원회로 회부하여 다시 심의하고자 하는 경우
- (3) 안전 당사자에게 재심의 제안 설명에 참석을 요청할 수 있음

#### 2-3-5. 부결

- (1) 상정된 안전의 내용이 불합리하거나 주민에게 미치는 영향 등 안전 심의 결과 부결시키기로 결정하는 경우
- (2) 부결의 경우 부결사유를 구체적으로 명시하여 해당 안전 당사자에게 공개하여야 함.

2-3-6. 회의록은 [참고9] 회의록 작성기준에 따라 작성하여 해당 회의에 참석한 서기(팀장 등)가 서명하여 위원회 주관부서 과장의 결재를 받아 보관하고 해당 안전 당사자가 공개를 요청하는 경우 관련 법령에 따라 공개하여야 함.

\* 회의록 내용 : 개회·폐회일시 및 장소, 출석위원 서명, 심의사항, 회의진행사항, 위원발언 내용, 심의결과, 심의위원 제척·회피 여부, 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항

2-3-7. 회의록 작성시 필요할 경우 지자체 예산범위 내에서 속기사를 둘 수 있음.

## 4. 위원회 심의대상

2-4-1. 법에 의한 도시계획 결정을 위한 심의(법 제22조, 제30조)

- (1) 도시·군기본계획의 승인 또는 변경 승인
- (2) 도시·군관리계획(용도지역·지구·구역, 지구단위계획, 도시·군계획시설 등)의 결정 및 변경

2-4-2. 다른 법령에 의한 구역지정, 용도지역 변경 및 개발행위 등에 대한 도시계획위원회 심의

(1) 다른 법률에 의한 토지이용에 관한 구역 등의 지정 (법 제8조)

- 다른 법률에 의하여 토지이용에 관한 구역 등의 지정 또는 변경할 경우 국토교통부장관(도지사) 승인을 득하여야 하며, 승인을 하고자 하는 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함.
- 동일 안건 당사자가 개발지역을 분할하여 단계적으로 구역을 지정하는 등 사실상 단일사업인 경우, 건별 지정 면적을 누적 합산하여 판단
- 구역등 변경시 소규모 변경이라 하더라도 개별 변경면적을 누적 합산하여 기준 범위(시행령 제5조제2항제1호) 초과시 심의하고, 구역 해제도 변경에 포함
- 증가·감소 부분은 각각 절대치로 합산하여 판단(위치이동 포함)

(2) 다른 법률에 의한 용도지역 등의 변경 (법 제9조)

- 다른 법률에서 국토계획법에 의한 용도지역·지구·구역의 지정 또는 변경을 의제하는 계획을 인·허가할 경우, 도시계획위원회 심의를 받아야 함.
- 다른 법률에 의하여 개발사업에 대한 실시계획 승인시 의제 협의되는 경우 실시계획 승인 전에 도시계획위원회 심의를 받아야 함.
- 동일 안건 당사자가 개발구역을 분할하여 단계적으로 계획을 수립하는 등 사실상 단일사업인 경우, 건별 의제 면적을 누적 합산하여 판단
- 계획 변경시, 소규모 변경이라 하더라도 개별 변경면적을 누적 합산하여 기준 범위(시행령 제6조제1항) 초과시 심의하고, 면적 증감은 각각 절대치로 합산
- 용도지역·지구·구역의 변경에 법 뿐만 아니라 시행령에서 규정하는 세부 용도지역·지구간 변경(예 : 제1종→제2종전용주거지역)도 포함
- 제8조제2항에 따라 구역 지정시 국토부 협의·승인을 거친 경우, 협의·승인시 제출한 개발계획 내용이 달라진 경우라도 심의 면제

(3) 개발행위에 대한 심의

- 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경을 하거나 토석채취를 하고자 하는 경우(법 제59조 및 시행령 제57조)
- \* 이 법에 따라 개발행위허가 또는 변경허가를 하거나 다른 법률에 따라 인가·허가·승인 또는 협의(의제 처리)를 하는 경우를 포함
- 단일시설물 설치를 위하여 용도지역별 개발행위허가 규모를 초과하는 토지의 형질변경을 하고자 하는 경우(법 제58조 및 시행령 제55조제3항제3호의2)
- 토지의 형질변경 또는 토석채취를 위한 개발행위허가의 경우로서 도시·군 계획조례로 정한 표고·경사도·임상 등의 개발행위허가기준을 완화하고자 하는 경우(시행령 별표1의2 제1호가목(3))
- 건축물 건축 또는 공작물 설치시 진입도로 폭 확보기준 및 토지형질변경시 비탈면 수직높이 등의 개발행위허가 세부검토기준을 완화하고자 하는 경우(시행령 제56조제4항, 개발행위허가운영지침 3-3-2-1 및 3-4-2)

2-4-3. 다른 법률의 규정에 의한 도시계획위원회 심의

(1) 도시개발법, 도시 및 주거환경정비법 등에서 도시계획위원회 심의를 받도록 규정된 사항 심의

## 5. 안건상정 등 처리절차

### 2-5-1. 처리절차

[illegible]



구 분	세부절차	비 고
③ 위원회 상정 ⇨	<div>○ 상정 안건 작성(위원회 주관부서)</div> <div>○ 내부 결재</div> <div>○ 개최계획 알림 - 해당 시·군 및 위원, 안건 당사자(참석희망 여부 포함) 등</div> <div>○ 위원회 안건 인쇄</div> <div>○ 위원에게 안건배부 및 설명(전자메일, 우편, 직접배부 등 지자체 여건에 따라 적용) - 배부자 : 담당자 - 심의요약서 및 검토의견서 첨부 ※배부 설명 유의사항 · 안건은 개최 1주일 전에 송부하여 검토 · 필요시 관련 공무원 배석하여 사전설명</div>	<div>개최12일 전</div> <div>개최10일 전</div> <div>개최9일 전</div> <div>개최9일 전</div> <div>개최7일 전</div>
④ 위원회 개최 ⇨	<div>○ 안건설명 - 당해업무 담당 - 보충 질의 답변</div> <div>○ 위원회 참석 범위 - 당해 안건 관련 공무원(협의부서, 상급 지자체 등) - 제안설명 참석이 허용된 안건 당사자</div> <div>○ 위원회 회의록 - 담당부서에서 회의록 작성기준에 맞추어 작성하고, 도시계획담당이 취합 보관하고 해당 안건 당사자가 요청하는 경우 관련 법령에 따라 공개하여야 함.</div>	
⑤ 위원회 개최 결과 ⇨	<div>○ 개최결과 보고(내부보고) - 내용정리 : 간사(과장) 및 서기</div> <div>○ 개최결과 통보 (문서시행) - 요청 결과 및 해당 시·군 (위원회 주관 부서)</div>	

\* 위 표는 예시에 해당하며, 필요한 경우 지자체는 별도의 방법으로 운영 가능

\*\* 안건 설명 과정에서 관련된 주요 쟁점은 명확하게 하여 심의를 효율적으로 진행

2-5-2. 개발행위허가 신청 전에 심의(사전심의)를 하는 경우에는 다음의 절차에 따름.

- 심의 신청(시·군·구) → 담당 부서 검토 및 관계부서(기관) 협의 → 안건상정 → 위원회 심의 → 심의 결과 통보 → 개발행위허가 신청서 접수 → 법 제 61조에 따른 관계부서(기관) 협의 → 허가

\* 사전심의 : 개발행위허가 신청에는 설계도서 작성 등 시간적·경제적 비용이 상당히 소요되므로 정식 개발행위허가 신청 전에 개발행위의 기본적인 내용만으로 심의할 수 있도록 하

며, 심의 신청 당사자로부터 개략적인 서류만 제출받아 심의하고, 세부 서류는 정식 허가 신청 시에 첨부토록 함

\*\* 사전심의가 완료된 경우에도 관계 법령 위반 등 사정변경이 발생하면 불허가 처분이 가능함을 신청 당사자에게 고지(허가권자가 심의 신청 당사자에게 심의 결과 통보 시 통보 문서에 기재)

## 6. 도시계획위원회 자문 또는 심의 사항 [안전 작성 항목]

2-6-1. 개발행위허가 상정안전에는 개발형태에 따라 다음 사항을 포함(단, 안전별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

### (1) 안전내용

구분	안전내용	비 고
개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 심의결과 및 제안사유</li> <li>- 개발행위 내용(위치, 규모, 용도, 추진일정 등)</li> <li>- 대상지 용도지역 및 주변 토지이용현황(계획)</li> </ul>	
기반시설	- 진입도로 및 교통처리, 수도·하수도 설치 등 기반시설 계획	
환경·경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위해방지 및 환경오염 방지 계획</li> <li>- 이미지 및 경관계획(건축물 외관, 배치, 높이 등 포함)</li> <li>- 녹지 및 공개공지 등 계획</li> </ul>	
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민 등 편의시설 계획</li> <li>- 관계기관 협의 의견 등</li> </ul>	

### (2) 안전작성 원칙

- 안전은 간략하게 작성(건축물 또는 공작물의 용도·규모 등에 따라 필요성이 적은 사항은 생략)하고, 약식 도면, 위성사진 등 활용

\* 상정 안전은 신청서류 등을 받아 가급적 담당 공무원이 작성하되, 표지, 첨부서류 및 관계기관 협의의견을 제외하고 1건이 가급적 6페이지를 초과하지 아니하도록 작성하며, 다수의 개발행위허가를 1건으로 작성하여 상정가능

2-6-2. 지구단위계획 상정안전에는 다음 사항을 포함(단, 안전별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

구분	내용 및 작성기준	비 고
개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 심의결과 및 제안사유</li> <li>● 계획, 사업의 개요 : 위치, 목적, 면적, 규모, 추진경위</li> <li>● 위치도(주변지역 반경 1km 이상 표시)</li> </ul>	
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 대상지 주변 개발현황 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요시설 (관공서, 지하철 등 교통시설, 도시·군계획시설 등)</li> <li>- 대규모 개발시설 (용적률, 층수, 세대수, 용도 등)</li> <li>- 주변 도시·군관리계획사항 (대상지 및 주변지역의 용도지역, 도시·군계획시설 등의 도시·군관리계획 내용과 연혁을 작성)</li> </ul> </li> </ul>	결정도서를 제외한 도면은 심의 대상으로부터 반경 500m~1km의 내용을 표시할 수 있도록 함.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현황사진(스카이뷰의 전경 사진 최소 2매 이상)</li> </ul>	
지구단위 계획 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의 안건 사항에 따라 작성하되 다음사항을 유의하여 작성               <ul style="list-style-type: none"> <li>-원안, 당초안 및 재상정안의 비교 판단이 용이하도록 작성</li> <li>-기정 및 변경안의 비교 판단이 용이하도록 작성</li> <li>-도면작성은 지형지적도면에 작성하되 수치를 명확히 표기하고 배치도 등에도 주요지점 레벨 표기</li> <li>-대지의 중형단면도 첨부시 인접대지를 포함하여 작성(최소 반경 50m 이상)</li> <li>-교통체계 관련 작성시 인접지역의 차량진출입구 및 주차출입구 등을 표시</li> </ul> </li> </ul>	
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도면 작성시 방위 및 스케일 표시</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축계획 예시로 첨부되는 도면은 개념전달 목적으로 축척 등 구애 없이 간략하게 작성</li> <li>-입면도, 기준층 평면도, 지하층 평면도, 단면도, 교통계획도</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관시물레이션 작성시 개발전후로 근경, 중경, 원경에 대해서 작성</li> <li>• 투시도 또는 조감도 : 필요시</li> </ul>	
관계 행정기관 협의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관계기관 협의의견</li> </ul>	

2-6-3. 도시·군계획시설 상정안건에는 다음 사항을 포함(단, 안전별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외 할 수 있음)

구분	내용 및 작성기준	비 고
개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의결과</li> <li>• 주요내용 : 위치, 면적</li> <li>• 제안사유</li> <li>• 절차이행내용 : 관련기관협의, 주민공람, 의회의견청취, 도시·군계획 위원회 자문 여부</li> <li>• 승인권자 검토의견</li> <li>• 위치도</li> </ul>	심의안건
절차이행시 제시된 의견에 대한 조치계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관계기관 협의의견, 주민공람시 제시된 의견, 의회의견</li> </ul>	심의안건
도시·군관리계획 결정 도서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결정(변경) 조서</li> <li>• 결정(변경) 도</li> </ul>	심의안건
계획설명서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기초조사 결과서 : 자연환경, 인문환경, 관련법규 검토, 지역여건 검토 대상지 현황분석</li> <li>• 교통성 검토서 : 서론, 도시·군관리계획 개요, 교통시설현황분석, 교통시설계획, 교통시설운영계획</li> <li>• 전략환경영향평가 : 개요, 분석방법, 재해위험지구 현황, 취약성 분석, 종합검토</li> <li>• 재해취약성 검토 : 사업개요, 지역개황, 종합평가 및 결론</li> <li>• 토지적성평가 결과 : 서론, 일반원칙, 적성평가결과, 결론</li> <li>• 편입용지도</li> <li>• 자원조달계획</li> </ul>	입안도서 (설명자료)

2-6-4. 도시·군계획시설결정 후 10년 이상 경과한 장기미집행 도시·군계획시설 중 법 제48조제1항에 따른 자동실효를 대비하거나, 법 제48조의2에 따라 도시·군계획시설결정을 해제하고자 하는 상정안건에는 다음 사항을 포함(단, 안전별로 필요하지 않은 사항이 있을 경우 위원회 담당부서에서 제외할 수 있음)

구분	내용 및 작성기준	비고
개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제안사유</li> <li>• 시설의 개요 : 종류, 위치(도), 규모(면적·폭원·연장), 최초결정일자, 실효시점, 단계별 집행계획상 집행시기 등</li> <li>• 절차이행내용 : 관련기관협의, 주민공람, 의회의견청취 등</li> <li>• 입안권자, 결정권자 검토의견</li> <li>• ‘장기미집행 도시·군계획시설 해제입안신청서’, ‘해제신청서’(법 제48조의2에 따라 도시·군계획시설결정을 해제하고자 하는 경우)</li> </ul>	
절차이행시 제시된 의견에 대한 조치계획서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관계기관 협의의견, 주민공람시 제시된 의견, 의회의견</li> <li>• 국토교통부장관의 해제권고 내용(법 제48조의2제7항에 따라 도시·군계획시설결정을 해제하고자 하는 경우)</li> </ul>	
도시·군관리계획 결정 도서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 결정(변경) 조서</li> <li>• 결정(변경) 도</li> </ul>	
계획설명서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해제 후 관리방안 및 기타 필요한 사항</li> </ul>	

## 7. 부문별 심의기준

2-7-1. 위원은 심의시 부문별 심의기준을 준수하여 심의하여야 하며, 세부 심의기준은 별표와 같음.

[별표1] 개발행위허가 심의 세부기준

[별표2] 지구단위계획 심의 세부기준

[별표3] 도시·군계획시설 심의 세부기준

[별표4] 장기미집행 도시·군계획시설결정 해제 심의 세부기준

2-7-2. 부문별 심의기준을 준수하여 심의하되, 지역의 여건을 고려하여 탄력적으로 운영할 수 있다.

2-7-3. 시군도시계획위원회의 사전 자문을 거친 경우 시도도시계획위원회는 심의 전에 시군도시계획위원회 의견을 확인하고, 특별한 사유가 없는 경우 시도도시계획위원회 의견으로 최대한 반영(시군-시도 간 심의 내용 상충방지)

## 8. 심의에 필요한 서류

2-8-1. 계획의 목적·필요성·배경·내용·추진절차 등을 포함한 계획서(관계

법령의 규정에 의하여 당해 계획에 포함되어야 하는 내용을 포함)

- (1) 심의 요청 전 주관부서에서 계획내용이 적합하게 수립되었는지 검토. 검토항목은 참고(1~7)와 같음
- (2) 검토항목은 지자체별로 해당지역에 맞게 작성할 수 있음

\* 첨부파일 참조

2-8-2. 대상지역과 주변지역의 용도지역·기반시설 등을 표시한 축척 2만5천분의 1의 토지이용현황도

2-8-3. 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경에 대한 내용을 표시한 축척 1천분의 1부터 5천분의 1까지 도면

2-8-4. 기타 도시계획위원회 심의에 필요한 도서(안건 작성을 위한 자료 및 위원 배포용 설명자료, 위원회 심의를 위한 영상자료 등)

- (1) 심의위원에게 자료배포시 이해를 돕기 위해 심의 세부기준에 해당하는 부문별 검토항목에 대한 배포자료 위치를 표시하는 도서를 첨부하도록 함. 첨부자료는 참고(8~14)와 같음

\* 첨부파일 참조

## 9. 처리기간

2-9-1. 시·도 도시계획위원회의 심의는 시·군·구에서 시·도에 심의요청한 날로부터 30일 이내에 완료하고, 신청자에게 그 결과를 통보.

2-9-2. 시·군·구 또는 인구 50만이상 대도시에서 직접 처리하는 안건의 경우에는 신청서가 접수된 날로부터 30일 이내에 도시계획위원회 심의를 완료하고 신청자에게 그 결과를 통보

2-9-3. 협의를 받은 관계부서 및 기관은 협의받은 날부터 15일을 초과하지 아니하도록 협의의견을 신속히 제시처리(관례적인 협의의견 제시 지양)

2-9-4. 도시계획위원회 심의 이후에 허가 조건 변경 등 사정변경이 발생하여 재심의가 필요한 경우에는 즉시 재심의 안건으로 상정하여 30일 이내에 심의를 완료해야 하며, 또한 도시계획위원회에서 재심의 결정을 한 경우 그 결정일로부터 30일 이내에 심의를 완료하여야 하며 이러한 재심의는 최초 심의를 포함하여 3회를 초과할 수 없음.

\* 근거법령 : 시행령 제114조제1호 부터 제7호 까지

### 제3장 개발행위허가 도시계획위원회 심의에 대한 추가 기준

#### 1. 완화 심의

3-1-1. 시행령 별표1의2 제1호가목(3)에 따른 경사도, 표고, 임상 등 조례로 정한 허가기준에 대한 완화 심의

(1) 본 제도의 도입취지는 다음과 같음.

- 종전 개발행위허가 기준에 맞지 않아 부득이 도시계획시설결정을 거쳐 설치해 온 골프장, 스키장 등 대규모 시설에 대하여 개발행위허가규모 초과 심의와 연계하여 개발행위허가를 받아 설치하도록 함으로서 도시계획시설결정을 통한 설치를 억제하기 위함
- 공익사업 시행에 따라 본 사업지 인근에 설치할 수 밖에 없는 토취장·사토장 등에 대해 개발행위허가 기준을 완화함으로써 원활한 공익사업 시행을 지원하기 위함
- 기존 사찰의 부지 확장 등 보편적인 개발행위허가기준을 그대로 적용하는 것이 사회통념상 맞지 아니하는 건축물의 건축에 지장이 없도록 하기 위함

(2) 허가기준 완화 심의대상은 다음과 같음

- 골프장, 스키장, 풍력발전시설 등 대규모 시설 또는 개발행위허가기준을 그대로 적용하기 곤란한 기존 사찰 부지 확장, 공익사업 시행에 따른 토취장·사토장의 설치 등의 경우
- 사업대상지 대부분의 토지는 개발행위허가기준에 적합하나 일부 토지가 개발행위허가기준에 맞지 아니하는 경우
- 해당 용도지역에 허용되는 시설은 건축물 또는 시설물 종류에 제한 없음

3-1-2. 개발행위허가운영지침 3-3-2-1(4)에 따른 개발규모별 진입도로 폭 기준에 대한 완화 심의

(1) 진입도로 폭 기준 완화 심의는 다음과 같은 경우에 할 수 있음.

- 터널, 통로암거, 교량 등 확장이 곤란한 경우
- 진입도로 중 일부구간이 도로 폭 기준에 미달하는 등 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우
- 환경오염, 악취 방지 등을 위해 주민 또는 지자체 요구사항 반영을 위해 부지를 확장하는 경우
- 기존 건축물 부지면적의 50%이내(최대 3천㎡이내)에서 건축물 증설을 위해 부지를 확장하는 경우로서 교통소통에 지장이 없는 경우

- 도로 폭 확보 기준에 적합한 기존 도로에서 건축물 부지에 연결되는 도로로서 해당 도로의 연장이 짧고(약 35미터 내외) 당해 건축물의 통행에만 이용되는 도로인 경우
- 차량교통이 가능하도록 일정구간(약 50m~100m)마다 대피시설을 설치하거나 설치되어 있어 차량 및 인근 주민의 교통소통에 지장이 없는 경우
- 비도시지역에서 허가 대상지로의 차량통행이 가능한 기준 도로 폭 이하의 또 다른 도로가 있어 교통소통에 지장이 없는 경우
- 기타 위와 유사한 경우로서 도로 폭 완화가 필요한 경우

(2) 위 (1)은 일부 예시이며, 지역여건이나 사업특성을 고려하여 (1)이외의 다른 경우에도 심의를 통하여 완화 가능함.

## 2. 규모 초과 심의(시행령 제55조제3항제3호의2 관련)

3-2-1. 시행령 제55조제3항제3호의2 가목 및 나목에 따른 단일시설물이란 해당 용도지역·지구 등에 허용되는 시설물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 말함.

- (1) 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경(예시 : 주상복합 건축물, 하나의 아파트단지)
- (2) 둘 이상의 필지인 경우에는 동일한 용도에 사용되는 건축물 또는 시설물로서 시설물간에 연계되어 일체를 이루는 경우(예시 : 골프장, 스키장, 풍력발전소, 종자관련 시설)

3-2-2. 개발행위가 다음에 해당하는 경우에는 단일시설물이 아님(예시)

- (1) 동일한 용도의 건축물 또는 시설물이지만 개발행위자 및 필지가 다른 경우
- ※ 준공후 도시계획도로로 분리되는 경우는 단일시설물이 아님. 다만, 시설물이 서로 연결되어 일체를 이루거나, 「주택법」에서 허용되는 하나의 주택단지(공동주택단지에 한함)는 단일시설물로 인정됨
- (2) 하나의 필지라도 개발행위허가를 받은 후 매각을 목적으로 필지를 분할해야 하는 경우(예시 : 전원주택단지)

## 3. 재심의 대상

3-3-1. 개발행위허가 도시계획위원회 심의 후 다음의 변경사항이 발생한 경우에



는 개발행위허가 또는 변경허가 전에 재심의를 거쳐야 함

- (1) 부지면적 또는 건축물의 연면적이 심의 받은 계획보다 10% 이상 증가되는 경우. 다만, 부지면적 또는 건축물의 연면적이 10%이상 15%이하로 변경되는 경우에는 기반시설, 안전, 경관, 환경 등에 문제가 없다고 허가권자가 인정하는 경우 재심의 생략 가능
- (2) 기반시설 계획, 위해·오염 방지시설, 녹지 및 공개공지, 주민 편의시설의 면적 또는 용량이 10% 이상 감소하는 경우
- (3) 기타 허가권자가 당초 심의내용과 당한 차이가 있어 재심의를 필요하다고 인정하는 경우

3-3-2. 법 또는 다른 법률에 따른 위원회 심의 또는 협의 의견을 반영하기 위하여 변경하는 경우는 재심의 대상에서 제외

#### 4. 분과위원회 심의 등

3-4-1. 개발행위허가 도시계획위원회 및 분과위원회 업무분장

- (1) 개발행위허가 도시계획위원회 심의는 가급적 분과위원회에서 심의하도록 함. 다만, 골프장, 스키장 등 대규모 시설물 또는 대규모 건축물 등은 전체 회의(도시계획위원회)에서 심의하도록 함
- (2) 법 제59조 및 시행령 제57조제1항제1호의2에 따른 개발행위 심의는 도시계획위원회의 위임이 없어도 분과위원회의 심의가 가능하나, 다른 심의는 지방도시계획위원회에서 분과위원회로 심의를 위임해야 가능함(시행령 제113조제3호 및 제5호 참조)

#### 5. 허가조건 예시

3-5-1. 허가권자는 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 경우, 별표 1의2 개발행위허가 조건 예시를 참고할 수 있다.

### 제4장 기타 사항

#### 1. 시행일 등 기타 사항

4-1-1. (시행일) 이 가이드라인은 즉시 시행함

4-1-2. (경과조치) 종전 조례 및 지침에 따라 허가권자에게 심의를 요청한 안건 및 도시계획위원회 구성·운영 등에 관한 사항은 종전 조례 및 지침에 따라 처리하며, 「개발행위허가 도시계획위원회 심의를 위한 운영지침」은 폐지하되, 별도의 조례 또는 지침 제·개정 이전까지는 이 가이드라인을 우선 적용함.

4-1-3. (예산운영) 도시계획 위원회 수당, 여비 외 기타 교육비 등 도시계획위원회 운영에 필요한 비용은 지자체 예산의 범위 안에서 사용하며, 여비에 대해서는 거리 등을 감안하여 탄력적으로 운영

4-1-4. (역할 및 범위) 지방도시계획위원회는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 의한 사항을 심의·자문하기 위한 기구로서 시·도지사, 시장·군수·구청장의 결정사항에 대한 최종 결정이 아닌 전문지식을 통한 의견제시를 목적으로 함.

4-1-5. (구속력 등) 심의기관과 자문기관의 결정은 법적 구속력은 없지만 행정청에 의해 존중되어야 함. 자문기관인 합의제 행정기관에서는 통상 결정이 내려지지 않지만 결정이 있는 경우에도 행정청은 그 결정으로부터 전적으로 자유로움.

\* 법제처 안건번호 2007-0024(2007.02.26.)호 참조

첨부 : 별표 및 서식

[별표1] 개발행위허가 세부 심의 기준

[별표1의2] 개발행위허가 조건 예시

[별표2] 지구단위계획 세부 심의 기준

[별표3] 도시·군계획시설 세부 심의 기준

[별표4] 장기미집행 도시·군계획시설결정 해제 심의 세부기준

[참고1] 개발행위허가 신청 검토내용(신청자용)

[참고2] 지구단위계획 제안 검토내용(제안자용)

[참고3] 도시·군계획시설 제안 검토내용(제안자용)

[참고4] 개발행위허가 심의내용(위원회용)

[참고5] 지구단위계획 심의내용(위원회용)

[참고6] 도시·군계획시설 심의내용(위원회용)

[참고6-2] 장기미집행 도시·군계획시설결정 해제 심의내용(위원회용)

[참고7] 안전 작성 기준

[참고8] 계획설명서 작성 기준

[참고9] 회의록 작성 기준

[참고10] 동의서 및 청렴서약서 양식

[참고11] 도시계획위원회 심의 유의사항 사례

[참고12] 개발행위허가 심의서류 작성 양식

[별표 1]

개발행위허가 세부 심의 기준

구 분	검토 항목
입지의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부</li> <li>◦ 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부 및 토지이용계획의 적정성</li> </ul>
기반시설 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성</li> <li>◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성</li> <li>◦ 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정성</li> </ul>
주변지역 환경 및 경관보호	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부</li> <li>◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채가 주변건축물과 조화여부</li> <li>◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부</li> <li>◦ 녹지 및 산림연결축 단절여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성</li> </ul>
안전 및 방재계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부</li> <li>◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성</li> <li>◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토</li> <li>◦ 연약지반에서의 건축시 안전조치 검토</li> <li>◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축시 침수방지 계획의 적절성</li> </ul>
중점심의 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 진입도로 등 기반시설의 적정성</li> <li>◦ 환경·경관·안전의 적정성</li> <li>◦ 기타 주변지역에 미치는 영향 등</li> </ul>

[별표 1의2]

개발행위허가 조건 예시

구 분	허가조건 예시
① 공익상 또는 이해관계인의 보호를 위하여 필요하다고 인정될 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인접 정온시설에 대한 소음영향을 예측하여 소음방지대책(예: 45dB 미만 유지)을 마련하도록 한다.</li> <li>• 주변지역 입지여건 고려시 건축물 용도간 상충되는 여건을 감안하여 제조 업소 또는 수리점 용도 제외 방안을 검토하도록 한다.</li> <li>• 옹벽 시공시 인접 부지를 훼손하지 않도록 옹벽 이격 등의 대책 마련하도록 한다.</li> <li>• 절토 시 다른 토지의 불법훼손을 방지하기 위한 사토처리계획서 제출하도록 한다.</li> </ul>
② 당해 행위로 인하여 주변의 환경오염방지 또는 위험예방의 조치가 필요한 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폐기물처리시설 내 분쇄기 설치에 따른 분진저감시설을 설치하도록 한다.</li> <li>• 비점오염원 처리를 위한 초기우수처리시설 설치 등의 저감시설을 설치하도록 한다.</li> <li>• 농업·임업·어업 목적의 개발행위시 부산물 처리계획, 침출수 대책을 마련하도록 한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 퇴비화시설, 퇴비저장시설에 액상물질이 유입되지 않도록 차폐 및 방수처리 등 분리방안을 마련하도록 한다.</li> </ul> </li> <li>• 침출수로 인한 토양오염이 우려되는 경우 오염방지를 위해 바닥은 아스콘포장 또는 콘크리트 포장을 하도록 한다.</li> <li>• 다단의 부지조성에 따른 부지 및 건축물 등의 안정성 향상을 위하여 옹벽 형식(예: 보강토→RC옹벽) 변경을 검토하도록 한다.</li> <li>• 사면 하단 건축물은 인접 사면에서 비탈면 수직높이(옹벽포함)의 일정거리(예: 1/2이상) 이격하도록 한다.</li> <li>• 옹벽 설치부의 사면 굴착시 안전사고 예방을 위하여 사면에 대한 관련분야 전문가의 안전성 검토 및 안전대책을 수립하도록 한다.</li> <li>• 옹벽설치에 있어 안전에 필요하다고 판단될 경우에는 옹벽 구조계산서를 제출하도록 한다.</li> <li>• 관계전문가의 확인이 필요한 경우 설계도서의 날인과 기초지반의 상태 및 배수시설의 설치상황과 전반적인 시공 상태의 안정성에 대한 현장 확인결과 의견을 제출하도록 한다.</li> <li>• 절·성토로 인하여 토사를 반·출입할 경우 다른 토지의 불법훼손을 예방하기 위하여 토사반입 및 반출계획서를 제출하도록 한다.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보강토 옹벽의 보강재가 매설될 계획이 있는 법면에는 공사로 인하여 보강재가 훼손되지 않도록 우·오수관 매설 작업을 지양하도록 한다.</li> <li>• 차량과 보행자와의 마찰, 충돌 방지 및 보행자의 안전을 위하여 사업부지 진출입구변에 교통안전시설물(횡단보도, 신호등, 과속방지턱, 반사경, 보안등 등) 설치를 검토하도록 한다.</li> <li>• 경사로인 단지내 도로변에 미끄럼 방지시설, 횡단축구를 설치하도록 한다.</li> <li>• 소방차량 등 비상차량 진입 및 회차공간을 확보하도록 한다.</li> </ul>
③ 당해 행위로 인하여 경관·미관 등이 손상될 우려가 있거나 조정 등 조치가 필요한 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가로 경관 및 주변환경과 조화를 위해 건축물 규모 축소 또는 색채 분절화 방안 적용 등 경관향상 방안을 검토하도록 한다.</li> <li>• 미관을 해칠 우려가 있는 건물이나 지붕이 주변 환경과 어울리도록 건물형태나 지붕형태, 색상 등을 조정하도록 한다.</li> <li>• 녹지지역, 관리지역(지구단위계획구역은 제외한다), 농림지역에서 하천지역과 인접한 건축물은 개발행위로 인한 안전, 하천경관 보호 및 오염방지를 위하여 하천구역 선으로부터 일정 간격 이상 후퇴하여야 하며, 후퇴된 공간은 녹지공간으로 확보하도록 한다.</li> <li>• 야적물이 외부에서 보이지 않도록 담장(경계울타리)을 주변 경관과 조화되도록 설치하고 야적물의 높이가 담장 높이 이하로 적재하도록 한다.</li> <li>• 소음저감 등을 위해 방음벽·녹지 등을 설치할 필요가 있을 경우에는 방음벽을 녹지 내측에 설치하도록 한다.</li> <li>• 담쟁이 넝쿨 식재 등 옹벽 노출 구간의 경관향상 방안을 마련하도록 한다.</li> <li>• 부지 차폐를 위한 녹지대 내에는 교목 중심의 밀집식재를 하도록 한다.</li> <li>• 식재에 의한 차폐를 통해서 경관 영향을 저감하는 경우에는 수목의 성장에 따른 변화를 고려하여 저감 방안을 마련하도록 한다.</li> <li>• 내염성 및 내조풍성이 강한 수종으로 식재하도록 한다.</li> </ul>
④ 역사·문화·향토적 가치가 있거나 원형보전의 필요가 있을 경우	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가지정문화재에 대한 연관성을 검토하도록 한다.</li> </ul>
⑤ 재해 취약성분석 결과 폭우재해 1등급지역 또는 「자연재해대책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 저지대 및 상습침수지역에 대한 지반고를 승고하도록 한다.</li> <li>• 부지 조성 시 인접한 도로면보다 낮지 않도록 한다.</li> </ul> <p>* 다만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없다고 판단하는 경우는 적용하지 아니할 수 있음</p>

<p>법」에 따른 풍수해 저감종합계획의 위험지구 등 관계법령의 규정에 따라 재해관련 지역·지구로 지정되거나 계획이 수립되어 재해예방의 조치가 필요한 경우</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용벽 설치 시 전면부 녹지대 설치 또는 가로수를 배치하도록 한다.</li> <li>• 빗물유출경로 등 자연 배수체계를 고려한 건축물을 배치하도록 한다.</li> <li>• 침수위를 고려한 전기·통신·연료·급수·배수·위생 등 건축설비 대책을 마련하도록 한다.</li> <li>• 건축물 차수시설 및 역류방지시설을 설치하도록 한다.</li> <li>• 옥상저류, 빗물통 등을 설치하도록 한다.</li> <li>• 우수저감시설을 설치하도록 한다. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 저류시설 설치(예, 지하저류(주차장, 공지 하부 등), 지표저류)</li> <li>- 침투시설 설치(예, 침투통, 침투측구, 침투트렌치, 투수성 포장·보도블럭 등)</li> </ul> </li> </ul>
<p>⑥ 관계 법령의 규정에 의하여 공공시설 등이 행정청에 귀속되거나 공공시설의 설치가 필요한 경우</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부지내 현황도로는 공사 준공 시 지목(도로) 변경을 검토하도록 한다.</li> <li>• 개발에 따른 예정된 수요에 지장이 발생되지 않도록 수도법에 의한 일반상수도를 설치하도록 한다.</li> </ul>
<p>⑦ 도시·군계획 및 성장관리방안의 목적에 부합하기 위한 조치가 필요한 경우</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가규모를 초과하는 개발행위에 대하여는 「지구단위계획 수립지침」의 내용을 조건으로 허가할 수 있다.</li> <li>• 대지조성 목적으로 사업계획을 변경할 우려가 있는 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물 중 건축이 수반되지 않는 용도로서 준공 후 2년간 용도변경을 금지할 필요가 있는 경우에는 공사 완료 후 3년간 당해 목적(경작)으로 사용하도록 한다.</li> </ul>

※ 위 별표는 개발행위허가에 따른 기반시설의 설치, 위해방지, 환경오염방지, 경관, 조경 등에 관한 조치가 필요한 사항에 대하여 도시계획위원회 심의 시 참고할 수 있도록 예시를 규정한 것으로, 허가권자가 실제 개발행위허가를 함에 있어서는 개발행위내용과 지역여건 등에 맞춰 적용하여야 함.

[별표 2]

지구단위계획 세부 심의 기준

구분	검토 항목		검토 사항
구역 지정	입지 여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 관련 계획과의 정합성</li> <li>◦ 기초조사의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역 입지가 주변 개발계획 및 도시·군관리계획과의 연계성 및 정합성</li> <li>◦ 자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통망, 인구유입), 대상지 특성 검토</li> </ul>
	구역 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역지정 목적의 적정성</li> <li>◦ 구역경계의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역지정 목적</li> <li>◦ 문화재 등 보존가치 지역 편입 여부</li> <li>◦ 지형등 대상지 입지 특성(구릉지 여부, 노후도, 구역 정형화, 도로 경계,공원 포함 등)</li> </ul>
토지 이용 계획	용도 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도지역 입지요건 적정성</li> <li>◦ 용도지역 계획내용의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 입지기준 충족 여부(지자체 운영기준, 용도지역 변경의 기준, 상위계획 정합성 등)</li> <li>◦ 주변지역과의 관계(기반시설 충족여부, 과도한 밀도상승 여부, 인접한 용도지역과의 차이, 경관 및 주거환경 영향, 수요평가, 등)</li> <li>◦ 용도지역 상향 시 공공시설 부담 계획</li> </ul>
	가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역 여건 및 특성과의 부합성</li> <li>◦ 가구 및 획지 계획내용의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도지역, 중심지 위계, 접도 도로 등 입지여건에 따른 적정규모 여부</li> <li>◦ 획지규모가 기반시설 수요, 용량, 개발밀도 고려여부 검토</li> <li>◦ 과도한 획지계획(공동개발, 획지결정)으로 계획의 실효성 및 개인재산 침해 여부</li> <li>◦ 획지계획시 주변지역의 맹지, 부정형, 잔여 획지가 생기지 않도록 검토</li> </ul>
기반 시설 설치 계획	설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 상위 및 관련계획과의 정합성</li> <li>◦ 입지 및 규모의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지자체 기반시설 계획 정합성, 시설기준규칙의 부합성</li> <li>◦ 입지 및 규모의 적절성, 장래확장 가능성,주변 주거환경 폐해 여부, 주민재산권 제약 사항</li> <li>◦ 기정시설 폐지시 공공기여 방안 및 공공부분 활용 계획</li> </ul>
	운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 재원조달 방안 및 집행 방법</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시설 설치 시기 및 집행 실효성(조성주체, 시기, 비용 등)</li> <li>◦ 재원확보계획 수반 여부</li> </ul>



구분	검토 항목		검토 사항
건축물 에 관한 계획	건축물 용도	◦ 용도계획의 적 정성	◦ 지정용도, 허용용도, 권장용도, 불허용도 계획의 적정성
	개발 밀도	◦ 용적률, 건폐율 계획의 적정성 ◦ 높이계획의 적 정성	◦ 도심공간 구조,위계,지역발전 전망,도시기반시설 용량 고려 ◦ 용적률 인센티브체계의 적합성 ◦ 최고높이 설정기준, 최고높이 완화 및 강화기준
		◦ 용적률등 건축 규제 완화계획 의 합리성 ◦ 공공기여 방안 의 적정성	◦ 용적률 인센티브 체계의 적정성 ◦ 높이완화, 건축물용도, 건폐율 완하시 완화계획 의 적정성 ◦ 인센티브에 따른 공공기여 방안의 적정성(과도 한 부담 또는 불필요한 기여 방안) ◦ 「기반시설 기부채납 운영기준」 부합 여부
	건축물 의 배치 및 형태	◦ 건축선 및 대 지내 공지 조 성 기준 ◦ 건축물 형태 및 외관 조성 기준	◦ 대지내 공지 조성기준(전면공지, 공개공지, 보차 혼용통로, 공공보행통로 등) ◦ 건축선 지정 기준(건축한계선, 건축지정선, 벽면 한계선, 벽면지정선 등) ◦ 건축물의 형태 및 외관 조성기준(통경축, 저층- 고층 형태, 옥상형태, 옥외광고물 등)
교통처리계획	◦ 차량 동선계획 의 적정성		◦ 차량진출입 동선 체계의 적정성(차량진출입불허 구간, 공동주차출입구, 주차장 설치 등) ◦ 구역 경계부 및 외부지역과의 도로 연계성 여부
	◦ 보행자 동선계 획의 적정성		◦ 보행동선 체계의 적정성(보행자도로, 자전거도로 등)
경관계획	◦ 주변과의 조화 여부		◦ 주변 건축물과의 스카이라인 조화 및 지형 등 대상지 입지 특성 반영 여부 ◦ 경관보호대상 연접여부(강, 산, 고원, 문화재, 학 교 등)
친환경계획	◦ 환경친화적 계 획요소 도입내 용		◦ 환경친화적 계획요소 도입(용적률 인센티브:신재 생에너지, 생태면적률 등 ) ◦ 구역내 친환경 계획을 위한 토지이용 및 건축규 제 계획시 적정성

[별표 3]

도시·군계획시설 세부 심의 기준

구 분	검토 항목		검토 사항
계획의 적합성	시설 입지	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설의 필요성</li> <li>공적규제사항 저촉 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수요 추정에 따른 시설의 필요성 여부 검토</li> <li>관련시설과 연계체계의 정합성(도로체계, 공원·녹지체계 등) 검토</li> <li>군사시설, 환경1등급, 임상도 5영급, 상수원보호구역, 문화재보호구역 등 포함 여부 검토</li> </ul>
	시설 규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설기준의 적법성</li> <li>시설규모의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련법령 및 지침(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙, 도시·군관리계획 수립지침 및 관계법령 등)과의 준수 여부 검토</li> <li>시설분류에 따라 기능 및 유형에 맞는 시설규모의 적정성 검토</li> </ul>
	관련 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련계획과 연계성</li> <li>주변 토지이용계획과 연관성</li> <li>기반시설 확보여부</li> <li>기초조사 적합성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 개별사업계획 등 상위 및 관련계획과의 연계성 검토</li> <li>주변지역 개발밀도상승 영향, 인접한 지역에 미치는 소음, 경관, 생태계 단절 및 주거환경 영향 등과 시설 결정에 따른 합리적 민원발생 여부 등 검토</li> <li>교통처리, 상·하수도 등 기반시설 확보여부 검토</li> <li>자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통처리, 인구유입), 대상지 현황 검토 및 주변지역에 미치는 영향 등</li> </ul>
운영의 적정성	시설 집행	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원조달 가능성</li> <li>시설설치의 기술적 가능성</li> <li>시설집행에 따른 파급효과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원조달계획 수립의 실현 가능성 검토</li> <li>공사시 예상 지형변화(절토고, 성토고, 사면고 등) 및 지장물 분포(건축물 철거 정도 등) 검토</li> <li>부지 조성에 따른 재해위험성(옹벽, 사면붕괴, 산사태 및 홍수 등) 검토</li> <li>시설 설치에 따른 대상지 및 인근 주민의 이용성 및 공익성 실현 여부</li> </ul>
	시설 운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>복합용도 활용성</li> <li>다른 교통수단간 연계성</li> <li>여건변화에 탄력적 대응 가능성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통약자를 배려한 보행 등 녹색공간 확충 여부 및 이용계층을 고려한 시설기능부여, 주변 지역주민과의 커뮤니티 공간 활용이 가능한 복합용도 검토</li> <li>다른 환승교통과의 연계성 검토</li> <li>장래 확장 가능성, 주민재산권 제약 정도 검토</li> </ul>

※ 상기 심의 세부기준에 의해 검토하되, ◦ 시설의 필요성, ◦ 시설규모의 적정성, ◦ 주변 토지이용계획과 연관성, ◦ 시설설치의 기술적 가능성, ◦ 복합용도 활용성 검토항목을 기준으로 중점 검토 한다.

[별표 4]

장기미집행 도시·군계획시설결정 해제 세부 심의 기준

구 분	검토 항목	검토 사항
결정 해제 계획의 적합성*	해제 범위 적정성	◦ 인근 관련시설과 연계체계(도로체계, 공원·녹지체계 등)를 고려하여 시설의 해제 범위를 결정하였는지 여부
	해제 후 관리방안의 적정성	◦ 용도지역·지구·구역 지정, 지구단위계획 또는 성장 관리방안 수립 등 해제 후 관리방안을 적정하게 마련하였는지 여부(해제 후 별도의 관리방안 없이 계획적 관리가 가능하다고 판단되는 경우에는 생략 가능)
단계별 집행계획의 적정성**	집행시설 분류의 적정성	◦ 해당 시설의 사업을 시행할 경우 법적·기술적·환경적인 문제가 발생하여 사업시행이 곤란한지 여부
	재원조달 가능성	◦ 단계별 집행계획상 재원조달계획의 실현 가능성 검토 - 의회 의견청취 등 예산부서·기관과 협의 여부 - 중기지방재정계획 등 예산계획과 연동 여부 등

\* 법 제48조의2에 따라 도시·군계획시설결정을 해제하고자 하는 경우에는, 해제 범위 및 해제 후 관리방안이 적정하지 않은 경우 부결(해당 도시·군계획시설의 집행을 의미)하지 않고 해제 범위 및 해제 후 관리방안에 대해 조건부 수용 또는 수정 수용 처리하여 해당 도시·군계획시설결정의 해제 절차가 신속하게 진행될 수 있도록 하여야 한다.

\*\* 법 제48조의2에 따른 도시·군계획시설결정 해제절차 이행시, 입안권자·결정권자가 해제하지 아니하고 집행하고자 하는 경우 심의하는 사항으로서, 해당 시설을 시행할 경우 법적·기술적·환경적인 문제가 발생하거나, 해당 시설의 집행계획이 중기지방재정계획 등 예산계획과 연동되지 않는 등 집행이 사실상 어렵다고 판단되는 경우에는 해당 시설의 결정을 해제하도록 심의하여야 한다.

참고 1

개발행위허가 신청 검토내용(신청자용)

구 분	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 경관보호를 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, 표토와 폐석의 처리대책 검토				토석채취
[신청자 의견*]					

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

## 참고 2

## 지구단위계획 제안 검토내용(제안자용)

구 분	검토사항	검 토 내 용		적합 성	비 고
				여부	
구역 자정	입 지 여 건	수도권정비계획법	•과밀억제권역/성장관리권역/자연보전권역 여부 및 권역별 규제사항 검토		
		군사시설보호법	•관련법규 상 제한사항 검토		
		농지법	•농지전용의 허가 및 협의		
		산지관리법	•산지전용의 허가 및 협의		
		문화재보호법	•문화재지표조사(사업대상면적 30,000㎡이상일 경우) •현상변경허가 (국가지정문화재500m이내,도지정문화재 300m이내)		
		환경정책기본법	•사전환경성검토 대상여부		
		한강수계상수원수질개 선및주단지원등에관한법	•오염총량관리계획 수립여부		
		자연재해대책법	•사전재해영향성검토 대상여부		
		하천법	•하천정비기본계획상 적정성 여부		
		학교용지확보에관한 특례법	•학교용지확보여부(300세대 이상의 경우)		
		도시공원및녹지안정법	•공원녹지확보비율		
		환경영향평가법	•환경영향평가 대상여부		
		도시교통정비촉진법	•교통영향분석·개선대책		
		광역도시계획수립지 침	•국토종합계획, 광역도시계획등 적합성 여부		
		도시·군기본계획수립 지침	•토지이용계획(용도별) •단계별 개발계획 •광역교통 및 지역간 교통망 계획 •교통공급 및 처리계획 － 목표년도, 단계별 교통계획,도로(연장 및 면적)시설에 대한 집행 계획 •주변지역과 연계한 기반시설 배치계획 •도시·군기본계획에서 용도별 토지사용 배분한 물량 이내 여부		
	기초 조사	•허용용도지역 여부(용도지역 변경 가능포함) •현황분석과 장래전망 •사전환경성검토, 토지적성평가, 교통성검토서, 경관성검토서 등 조사여부 •주변지역 도시계획 및 시설현황			
구역 설 정	주민 제안 요건	•지구단위계획(제2종지구단위계획수립지침 제6절 2-6-4) 대상토지면적(국공유지 면적 제외)의 2/3이상에 해당하는 토지소유자의 동의			
	구역 지정	•지구단위계획구역 지정의 필요성 및 목표 － 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역여부 •유형별(주거형, 산업·유통형, 관광휴양형, 특정형, 복합형) 지구단위계획 적용 적정여부 •계획관리지역 또는 개발진흥지구중 입지가능 여부 •기반시설 공급, 자연환경·미관경관 또는 문화재 저축, 도시·군기본계획 목표연도 총량 확인 등 － 장래 구역 및 주변지역의 교통이용, 교통여건, 관련계획 등을 고려하여 지구단위계획으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는 지여부 등 •지구단위계획구역 지정에 따른 기대효과 •사업 시행전·후 계획지표(면적/인구/호수/용적률) •용도지역변경, 용적률·건폐율, 층수, 기부채납, 공원녹지비율 등 •사업추진 방식 및 단위 •사업기간, 연차별 사업시행계획 및 자원조달 방안			
	구역	•지구단위계획구역 지정제안 범위			

구분	검토사항		검 토 내 용	적합성	비고
				여부	
토지이용계획	경계		<ul style="list-style-type: none"> <li>•구역 지정 대상지역의 토지 및 건축물 이용현황(층수 및 용도등)</li> <li>•입안기준 면적 적정 여부               <ul style="list-style-type: none"> <li>-아파트 또는 연립주택의 건설계획 포함 여부(포함시 10만㎡ 또는 30만㎡이상, 미포함시 3만㎡이상)</li> </ul> </li> </ul>		
	용도지역 변경		<ul style="list-style-type: none"> <li>•용도지역의 세분 및 변경에 따른 사유 및 취지</li> <li>•관련규정(법, 조례, 지침)상 적합한 용도지역의 세분 및 변경여부</li> </ul>		
	가구 및 획지		<ul style="list-style-type: none"> <li>•검토구역내 토지이용계획현황</li> <li>•계획구역 토지이용계획현황의 기본방향</li> <li>•토지용도별 면적 및 구성비율 현황</li> <li>•토지이용계획도(도시계획 및 공원녹지시설 포함)</li> <li>•가구(街區)구분 계획도 및 가구별 밀도배분계획</li> <li>•토지이용 효율 높이고 장래 고려 등 가구계획의 적정성 여부</li> <li>•적정규모 산정 등 획지계획의 적정성 여부</li> <li>•지반 고저차가 있을 경우 계단식 배치로 조망·경관·일조권 확보 등의 적정성 여부</li> </ul>		
기반시설설치계획	설치		<ul style="list-style-type: none"> <li>•상위 및 관련계획과의 정합성</li> <li>•시설 설치기준규칙과의 부합성</li> <li>•입지 및 규모의 적절성, 장래확장 가능성, 주변 주거환경 폐해 여부, 주민재산권 제약 사항</li> <li>•기정시설 폐지시 공공기여 방안 및 공공부문 활용 계획</li> </ul>		
	운영		<ul style="list-style-type: none"> <li>•재원확보계획 수반 여부</li> <li>•시설설치 시기 및 집행계획(조성주체, 조성방법) 여부</li> </ul>		
건축물계획	용도		•지구단위계획의 지정목적, 용도지역·용도지구의 특성등을 고려한 적절한 건축물용도 지정 여부		
	개발밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 건폐율·용적률</li> <li>•관련규정에 의한 완화적용시 적합성</li> </ul>		
		높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>•관계규정(법, 조례, 지침)상 용도지역내 적합한 높이</li> <li>•관련규정에 의한 완화적용시 적합성</li> </ul>		
	행위제한 완화		<ul style="list-style-type: none"> <li>•용적률 인센티브 계획</li> <li>•계획구역안에서 건축물 행위제한 완화기준 적정여부(용적률,건폐율,높이,용도)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거형 : 주거지역에 허용행위</li> <li>- 산업·유통형 : 공업·상업지역에 허용행위</li> <li>- 관광휴양형 : 상업지역에 허용행위</li> <li>- 특정 : 당해 용도지역 허용행위</li> </ul> </li> <li>•행위제한 완화에 따른 공공기여 방안</li> </ul>		
	배치 및 형태	배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>•바람통로, 경관, 커뮤니티공간확보 등을 감안한 건축물배치</li> <li>•주변지역 환경 및 단지의 쾌적성을 고려한 건축물 배치계획</li> <li>•고층화에 따른 주변경관과의 조화 및 단독주택 사생활 침해, 일조권, 조망권 등을 감안한 건축물의 배치 및 높이 등에 관한 경관계획</li> </ul>		
		형태 색채 건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•건축물의 형태 및 색채는 주변경관 및 지역 이미지와의 조화, 스카이라인 등과 균형</li> <li>•간판 및 옥외 광고물 계획</li> <li>•건축지정선, 벽면지정선, 건축한계선, 벽면한계선 등               <ul style="list-style-type: none"> <li>※건축선 후퇴부분에 대한 공간처리 규정 마련</li> </ul> </li> </ul>		
교통처리체계	교통처리 계획의 수립기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>•진입도로에 관한 계획, 개발구역안의 도로등급별 기능체계, 주차장, 버스정차대 및 환승시설 등에 관한 계획이 포함되고 교통처리시설이 보행자도로 및 자전거도로등특수가로와 연계되도록 계획</li> <li>•토지이용계획과의 상관성을 고려하여 수립되어야 하며, 교통분석(영향평가)결과를 반영하여 수립</li> <li>•교통특성분석, 침두시 유출입인구 및 발생 교통량, 발생교통량의 가로별배분, 본 사업으로 인한 유발교통량 등을 포함</li> <li>•주변지역과의 연계성 및 편리성을 고려</li> </ul>		

구분	검토사항	검 토 내 용	적합성		비고
			여	부	
획	차량동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•가로계획은 도시·군계획시설기준에관한규칙 및 가로망수립지침에 따라 계획</li> <li>•교통처리계획은 도로기능과 가로규모를 설정한 후 체계적인 가로망을 구성</li> <li>•가로망 분석 하천, 연약지반, 지장물 등 고려</li> <li>•가구와 구역외부 지역 연계하는 가로망 설정</li> <li>•가로망 중심으로 가구 획지분할하고 위치, 규모, 형상에 따라 건축물 규모 결정 후 주차시설과 가구내 도로 배치</li> <li>•차량동선의 적절성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 검토구역내 도로연계의 적정성</li> <li>- 검토구역내 도로위계의 적정성</li> </ul> </li> <li>•차량 진출입 동선계획 (주동선/부동선)</li> <li>•차량진출입불허구간, 공동주차장 설치 등의 적정성</li> <li>•주차수요의 산정은 법정주차대수를 산정하고, 이를 기초로 주차수요를 예측</li> <li>•주차장 확보계획</li> </ul>			
	보행동선	<ul style="list-style-type: none"> <li>•보행자의 안전과 편리한 이용을 위한 시설의 배치와 동선계획</li> <li>•계획구역내 주요 보행로 (보행축) 위치</li> <li>•계획구역과 검토구역과의 보행동선 연계계획</li> <li>•주변 토지이용계획을 고려한 보행자전용도로 계획</li> <li>•보행자전용도로와 각종 오픈스페이스가 연계된 보행자공간 계획</li> <li>•자전거도로는 대중교통수단으로서 주동근통학로와 연계성 확보</li> </ul>			
경관계획	경관기본계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•경관기본계획과의 적합성 여부</li> <li>•주변지역과 연계한 경관계획 등의 적정성 검토</li> </ul>			
	연접부경관계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•검토구역내 조망권, 일조권 피해 최소화검토</li> <li>•계획구역내 부위별 주거동 층수계획</li> <li>•계획구역 외연부 공개공지 확보여부 및 계획</li> </ul>			
	완충근경관계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•검토구역 외부에서의 조망방향 분석(주축/부축)</li> <li>•검토구역 내 외부의 주요 경관형성 요소 및 현황</li> <li>•검토구역 내외부에서의 조망범위 검토</li> <li>•검토구역 내외부 조망권 유지방안</li> <li>•입면차폐도 및 기타 경관계획</li> </ul>			
	계획구역내 보행환경계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>•단지내 보행로 및 보행시설 배치계획</li> <li>•보행성 제고를 위한 지층부 계획</li> <li>•기타 보행공간의 장소적 매력을 위한 계획(필로티 등)</li> </ul>			
환경관리계획	기상·기후	<ul style="list-style-type: none"> <li>•기상·기후의 변화가 자연환경에 미치는 영향을 최소화</li> <li>•바람통로 설정 등 겨울철 찬 공기 정체 및 여름철 열섬현상 완화방안</li> <li>•계절다성 호우등 기상변화로 인한 재해에 대한 대비</li> </ul>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•지형</li> <li>•기존 자연지형의 활용여부</li> <li>•절토와 성토의 균형 여부</li> <li>•구릉지에서 절토면 최소화 및 환경친화적 사면처리</li> </ul>			
	자연환경분야	<ul style="list-style-type: none"> <li>•토양과 지반</li> <li>•토양의 생태적 기능 보전 및 개선 방안</li> </ul>			
	물순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>•우수유출량 최소화 방안</li> <li>•저영향개발(LID) 기법 적용</li> </ul>			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•녹지</li> <li>•공원 및 녹지의 조성여부</li> <li>•연계녹지체계 구축여부</li> <li>•공해 또는 소음 차단 등을 위하여 적절한 완충녹지 조성 여부</li> <li>•수변공간의 보전과 녹지체계 연계여부</li> </ul>			
	경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>•기존 자연경관과 인공경관과의 조화정도</li> </ul>			
	동식물	<ul style="list-style-type: none"> <li>•습지 또는 야생동식물 서식처 등은 보존하여 오픈스페이스 체계와 연결</li> </ul>			
	생대기	<ul style="list-style-type: none"> <li>•악취 등 인접한 공기오염원에 대한 대응계획</li> </ul>			

구 분	검토사항		검 토 내 용	적합 성 여 부		비 고
활 환 경 분 야	질	•개발이 대기에 미치는 영향 최소화 방안				
	수질	•대상 지역내 하천, 호소 및 지하수의 수질 오염 예방방안				
	폐기 물	•생활폐기물의 자원화 방안(분리수거 등)				
	소음 및 진동	•기존 소음·진동원과 계획공간의 격리 및 완충공간 설정여부 •도로소음 저감대책				



### 참고 3

### 도시·군계획시설 제안 검토내용(제안자용)

구 분	검토항목	반 영	미반영	해당 없음
계획의 적합성	◦ 수요 추정결과 시설의 설치가 꼭 필요한 시설인가?			
	◦ 관련 시설과 연계 체계와의 정합성(기존 교통망과의 연계, 일관성 있게 계통화된 도로망 형성 가능 여부, 공원·녹지체계의 연계성 등)			
	◦ 군사시설, 환경1등급, 임상도 5등급, 상수원보호구역, 문화재보호구역 등 포함 여부			
	◦ 관련법령 및 지침(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도시·군관리계획 수립지침, 각 시설과의 관계법령 등)과의 준수 여부 검토			
	◦ 시설분류에 따라 기능 및 유형에 맞는 시설규모의 적정성 검토			
	◦ 광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 개별사업계획 등 상위 및 관련계획과의 연계성			
	◦ 주변지역 개발밀도상승 영향, 인접한 지역에 미치는 소음, 경관, 생태계 단절 및 주거환경 영향 등과 시설결정에 따른 합리적 민원발생 여부 등 검토			
	◦ 교통처리, 상·하수도 등 기반시설 확보여부 검토			
	◦ 자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통망, 인구유입), 대상지 현황 검토 및 주변지역에 미치는 영향 분석 등			
운영의 적정성	◦ 재원조달계획 수립의 실현 가능성 여부			
	◦ 공사 시 예상 지형변화 규모(절토고, 성토고, 사면고 등),지장물 분포(주택 등 건축물 철거 정도 등) 현황 검토 여부, 소음영향에 대한 우려 검토			
	◦ 부지 구성에 따른 재해위험성(옹벽, 사면붕괴, 산사태 및 홍수 등) 검토			
	◦ 시설 설치에 따른 대상지 및 인근 주민의 이용성 및 공익성 실현 검토			
	◦ 교통약자를 배려한 보행 등 녹색공간 확충 여부 및 이용계층을 고려한 시설기능 부여, 주변 지역주민과의 커뮤니티 공간 활용이 가능한 복합용도 검토			
	◦ 다른 환승 수요 처리가능 여부			
	◦ 장래 확장 가능성, 주민재산권 제약 정도			
[제안자 의견*]				

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

참고 4

개발행위허가 심의내용(위원회용)

구 분	중점 심의내용	페이지
입지의 적정성	◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부	
	◦ 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부	
기반시설 계획	◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성	
	◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성	
	◦ 개발행위 내용에 따른 우수 및 오수처리계획 적정성	
주변지역 환경 및 경관보호	◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부	
	◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채가 주변건축물과 조화 여부	
	◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부	
	◦ 녹지 및 산림연결축 단절여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성	
안전 및 방재계획	◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부	
	◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성	
	◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토	
	◦ 연약지반에서의 건축시 안전조치 검토	
	◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축시 침수방지 계획의 적절성	
[심의의견※]		

※ 중점 심의내용 위주의 심의의견 제시

# 참고 5

## 지구단위계획 심의내용(위원회용)

구분	검토사항		세부기준	페이지
구역 지정	입지 여건	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 관련 계획과의 정합성</li> <li>◦ 기초조사의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역 입지가 주변 개발계획 및 도시·군관리 계획과의 연계성 및 정합성</li> <li>◦ 자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통망, 인구유입), 대상지 특성 검토</li> </ul>	
	구역 설정	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역지정 목적의 적정성</li> <li>◦ 구역경계의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역지정 목적</li> <li>◦ 문화재 등 보존가치 지역 편입 여부</li> <li>◦ 지형등 대상지 입지 특성(구릉지 여부, 노후도, 구역 정형화, 도로 경계,공원 포함 등)</li> </ul>	
토지 이용 계획	용도 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도지역 입지요건 적정성</li> <li>◦ 용도지역 계획내용의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 입지기준 충족 여부(지자체 운영기준, 용도지역 변경의 기준, 상위계획 정합성 등)</li> <li>◦ 주변지역과의 관계(기반시설 충족여부, 과도한 밀도상승 여부, 인접한 용도지역과의 차이, 경관 및 주거환경 영향, 수요평가 등)</li> <li>◦ 용도지역 상향시 공공시설 부담 계획</li> </ul>	
	가구 및 획지	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 구역 여건 및 특성과의 부합성</li> <li>◦ 가구 및 획지 계획내용의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 용도지역, 중심지 위계, 접도 도로 등 입지 여건에 따른 적정규모 여부</li> <li>◦ 획지규모가 기반시설 수요, 용량, 개발밀도 고려여부 검토</li> <li>◦ 과도한 획지계획(공동개발, 획지결정)으로 계획의 실효성 및 개인재산 침해 여부</li> <li>◦ 획지계획시 주변지역의 맹지, 부정형, 잔여 획지가 생기지 않도록 검토</li> </ul>	
기반 시설 설치 계획	설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 상위 및 관련계획과의 정합성</li> <li>◦ 입지 및 규모의 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지자체 기반시설 계획 정합성, 시설기준규칙의 부합성</li> <li>◦ 입지 및 규모의 적절성, 장래확장 가능성, 주변 주거환경 폐해 여부, 주민재산권 제약 사항</li> <li>◦ 기정시설 폐지시 공공기여 방안 및 공공부분 활용 계획</li> </ul>	
	운영	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 재원조달 방안 및 집행 방법</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 시설 설치 시기 및 집행 실효성(조성주체, 시기, 비용 등)</li> <li>◦ 재원확보계획 수반 여부</li> </ul>	

구분	검토사항		세부기준	페이지
건축물에 관한 계획	건축물 용도	◦ 용도계획의 적정성	◦ 지정용도, 허용용도, 권장용도, 불허용도 계획의 적정성	
	개발 밀도	◦ 용적률, 건폐율 계획의 적정성	◦ 도심공간 구조, 위계, 지역발전 전망, 도시 기반시설 용량 고려	
		◦ 높이계획의 적정성	◦ 용적률 인센티브체계의 적합성 ◦ 최고높이 설정기준, 최고높이 완화 및 강화기준	
		◦ 용적률등 건축 규제 완화계획의 합리성 ◦ 공공기여 방안의 적정성	◦ 용적률 인센티브 체계의 적정성 ◦ 높이완화, 건축물용도, 건폐율 완하시 완화계획의 적정성 ◦ 인센티브에 따른 공공기여 방안의 적정성 (과도한 부담 또는 불필요한 기여 방안) ◦ 「기반시설 기부채납 운영기준」 부합 여부	
	건축물의 배치 및 형태	◦ 건축선 및 대지내 공지 조성 기준 ◦ 건축물 형태 및 외관 조성 기준	◦ 대지내 공지 조성기준(전면공지, 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등) ◦ 건축선 지정 기준(건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선, 벽면지정선 등) ◦ 건축물의 형태 및 외관 조성기준(통경축, 저층-고층 형태, 옥상형태, 옥외광고물 등)	
교통처리계획		◦ 차량 동선계획의 적정성	◦ 차량진출입 동선 체계의 적정성(차량진출입불허구간, 공동주차출입구, 주차장 설치 등) ◦ 구역 경계부 및 외부지역과의 도로 연계성 여부	
		◦ 보행자 동선계획의 적정성	◦ 보행동선 체계의 적정성(보행자도로, 자전거도로 등)	
경관계획		◦ 주변과의 조화 여부	◦ 주변 건축물과의 스카이라인 조화 및 지형 등 대상지 입지 특성 반영 여부 ◦ 경관보호대상 연접여부(강, 산, 고원, 문화재, 학교 등)	
친환경계획		◦ 환경친화적 계획요소 도입내용	◦ 환경친화적 계획요소 도입(용적률 인센티브:신재생에너지, 생태면적률 등) ◦ 구역내 친환경 계획을 위한 토지이용 및 건축규제 계획시 적정성	
[심의의견※]				

※ 중점 심의내용 위주의 심의의견 제시

## 참고 6

## 도시·군계획시설 심의내용(위원회용)

구 분		중점 심의내용	페이지
계획의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설의 필요성</li> <li>공적규제사항 해당여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수요에 따른 시설의 필요성 및 당해 시설과 연관된 시설과의 연계체계 적합성</li> <li>관련시설과 연계체계의 정합성(도로체계, 공원·녹지체계 등) 검토</li> <li>군사시설, 환경1등급, 임상도 5영급, 상수원보호구역, 문화재보호구역 등 포함 여부</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설기준 적법성</li> <li>시설규모 적정성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>관련법령 및 지침(도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도시·군관리계획 수립지침 및 관계법령 등)과의 준수 여부</li> <li>시설의 기능 및 유형에 따른 시설 규모의 적정성</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 계획과 연계성</li> <li>주변 토지이용계획과 연관성</li> <li>기반시설 확보여부</li> <li>기초조사 적합성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>광역도시계획, 도시·군기본계획, 도시·군관리계획, 개별사업계획 등 상위 및 관련계획과의 연계성</li> <li>주변지역과의 관계(밀도상승 여부, 인접한 용도지역에 미치는 영향, 소음, 경관 및 주거환경 영향 등과 시설결정에 따른 합리적 민원발생 여부 등)</li> <li>교통처리, 상·하수도 등 기반시설 확보여부 검토</li> <li>자연환경, 인문환경, 주변지역 현황(도시세력권, 교통처리, 인구유입), 대상지 현황 검토 및 주변지역에 미치는 영향 등</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원조달 가능성</li> <li>시설 설치의 기술적 가능성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>재원조달계획 수립의 실현 가능성 여부</li> <li>공사시 예상 지형변화(절토고, 성토고, 사면고 등), 지장물 분포(주택 등 건축물 철거 정도 등)</li> <li>부지 구성에 따른 위험성 여부(옹벽 및 사면 붕괴, 산사태 및 홍수 등 재해 위험성)</li> <li>시설 설치에 따른 대상지 및 인근 주민의 이용성 및 공익성 실현 여부</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설집행에 따른 파급효과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>당해 시설 이용층을 감안한 기능부여 및 주변지역과의 커뮤니티 활성화 가능 여부</li> <li>다른 환승교통과의 연계성 검토</li> <li>장래 확장 가능성, 주민재산권 제약 정도</li> </ul>	
운영의 적정성		<ul style="list-style-type: none"> <li>복합용도 활용 가능성</li> <li>다른 교통수단간 연계성</li> <li>여건변화에 탄력적인 대응 가능성</li> </ul>	
[심의의견*]			

※ 중점 심의내용 위주의 심의의견 제시

## 참고 6-2

## 장기미집행 도시·군계획시설결정 해제 심의내용(위원회용)

구 분		중점 심의내용	페이지
결정 해제 계획의 적합성*	해제 범위 적정성	◦ 인근 관련시설과 연계체계(도로체계, 공원·녹지체계 등)를 고려하여 시설의 해제 범위를 결정하였는지 여부	
	해제 후 관리방안의 적정성	◦ 용도지역·지구·구역 지정, 지구단위계획 또는 성장 관리방안 수립 등 해제 후 관리방안을 적정하게 마련하였는지 여부(해제 후 별도의 관리방안 없이 계획적 관리가 가능하다고 판단되는 경우에는 생략 가능)	
단계별 집행계획의 적정성**	집행시설 분류의 적정성	◦ 해당 시설의 사업을 시행할 경우 법적·기술적·환경적인 문제가 발생하여 사업시행이 곤란한지 여부	
	재원조달 가능성	◦ 단계별 집행계획상 재원조달계획의 실현 가능성 검토 - 의회 의견청취 등 예산부서·기관과 협의 여부 - 중기지방재정계획 등 예산계획과 연동 여부 등	
[심의의견]			

\* 법 제48조의2에 따라 도시·군계획시설결정을 해제하고자 하는 경우에는, 해제 범위 및 해제 후 관리방안이 적정하지 않은 경우 부결(해당 도시·군계획시설의 집행을 의미)하지 않고 해제 범위 및 해제 후 관리방안에 대해 조건부 수용 또는 수정 수용 처리하여 해당 도시·군계획시설결정의 해제 절차가 신속하게 진행될 수 있도록 하여야 한다.

\*\* 법 제48조의2에 따른 도시·군계획시설결정 해제절차 이행시, 입안권자·결정권자가 해제하지 아니하고 집행하고자 하는 경우 심의하는 사항으로서, 해당 시설을 시행할 경우 법적·기술적·환경적인 문제가 발생하거나, 해당 시설의 집행계획이 중기지방재정계획 등 예산계획과 연동되지 않는 등 집행이 사실상 어렵다고 판단되는 경우에는 해당 시설의 결정을 해제하도록 심의하여야 한다.

## 참고 7

## 안건 작성 기준 (여시)

휴면명조, 17p

심의번호	제 1 호
심 의 년 월 일	2014. 1. . (제 1 회)

휴면명조, 22p

○○시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

휴면명조, 18p

00도 지방도시계획위원회 심의안건

휴면명조, 17p

제 출 자	00도지사
제출년월일	2014. 1. .

## 1. 주문사항 (20p, 모든 글씨는 휴면명조)

○○시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)안에 대하여 다음과 같이 심의하여 줄 것을 주문함. (15p, 중간격은 150기준으로 작성)

## 2. 제안사유

○○시 ○○동 ○○번지 일원에 .....

따라서 ..... 시급히 요구되고 있어 이를 위한 입지가능 용도지역으로 변경을 하고자 ○○ 입안하여 결정 신청함에 따라 본 위원회에 상정 심의코자 함. (15p, 중간격은 150기준으로 작성)

## 3. 사업의 개요

- 국토계획법 외 타법에 의한 사업의 경우 사업개요 작성  
(표준 위치, 면적 등 사업의 개요를 정리하여 제시)

## 4. ○○시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

- 별첨1 참조 (간단한 경우 직접 기재, 1매 이상인 경우 별첨 작성)

## 5. 추진경위

- '13.00.00 : ○○지구 지구단위계획 결정(최초)
- '13.00.00 : 시·군에서 입안(접수)하여 위원회 상정까지 사업 추진  
경위 간략히 일정별로 작성  
※ 의견청취는 아래에서 별도 작성되므로 제외

## 6. 의견청취 및 관련부서 협의

### 가. 주민의견 청취

- 열람공고 : 2013. . . ~ 2013. . . (○○일보, ○○일보)
- 열람자 : ○○시 ○○동 ○○번지 ○○○외 ○명(인터넷열람 ○○명)
- 열람의견 및 조치계획 : 없음(의견 있을 경우 기재 또는 별첨)



나. ○○시 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2013. ○. ○.
- 자문의견 및 조치계획 : 세부내용 별첨2 참조(의견이 간단한 경우 직접 기재)

다. ○○시 관련기관(부서) 협의

- 협의부서(기관) : ○○기관 외 개소
- 관련 의견 및 조치계획 : 세부내용 별첨3 참조

라. ○○○도 관련기관(부서) 협의

- 협의부서(기관) : ○○기관 외 개소
- 관련 의견 및 조치계획 : 세부내용 별첨4 참조  
(기타 기재할 내용이 있을 경우 “다. 기타사항”으로 기재)

7. 계획내용 및 검토의견 (사안에 따라 적의 작성 가능)

○ 용도지역 변경

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	검토의견
용도지역 변 경	· 생산녹지 → 자연녹지지역 - 면적 :            m <sup>2</sup>	○○결정에 따른 용도지 역 변경	입안동의

※ 표안의 글씨는 12p 또는 13p, 줄간격은 150기준으로 작성

8. 종합 검토의견

가. 요청부서 의견

- ○○○을 위하여 용도지역을 변경하고자 하는 내용으로 관련기관(부서) 협의 결과 특별한 제한사항은 없음
- 관련법 검토결과 제한사항이 없어 사업의 원활한 추진을 위하여 도시 관리계획을 변경 결정하는 것이 바람직 할 것으로 사료됨

나. 도시계획부서 검토의견 (도시계획과 관련된 실무검토의견 기술)

- 국토계획법 제00조의 규정에 부적합하여 시중한 검토가 필요한 것으로 사료됨.

## 9. 기타 참고사항 (법적 기준 등 기재)

- 「도시 및 주거환경 정비법」 제00조 제00항 : 세부검토의견 별첨 참조

붙임 : 1. 도시관리계획 결정(변경) 조서 1부  
2. ○○시 도시계획위원회 자문 및 조치계획 1부  
3. ○○시 관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획 1부  
4. ○○도 협의기관(부서) 협의의견 및 조치계획 1부  
5. 기타 관련법 검토기준 및 검토결과 1부 끝.

\* 주민 의견, 의회 의견 및 도시계획위원회 청취결과 등은 내용이 많을시 별첨으로 작성

별첨 작성 요령 (별첨 내용에 대하여 순서대로 기재)

**1** ○○시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서(예시) 20p

■ 용도지역 결정(변경) 조서(총괄) (글씨는 14p - 표안은 12p 또는 11p)

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계					
주거 지역	소 계				
	제1종일반주거지역				
	제2종일반주거지역				
	제3종일반주거지역				
	준주거지역				
상업 지역	소 계				
	일반상업지역				
	근린상업지역				
	유통상업지역				
공업 지역	소 계				
	일반공업지역				
	준 공업지역				
녹지 지역	소 계				
	보전녹지지역				
	생산녹지지역				
	자연녹지지역				

■ 용도지역 변경 사유서 (글씨는 14p - 표안은 12p 또는 11p)

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면적 (m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
1	○○시 ○○동 ○○번지 일원	생산녹지 지역	자연녹지 지역		○○ 결정에 따른 용도 지역변경

## 2] ○○시 도시계획위원회 자문의견 및 조치계획(예시) 20P

자문자	의견내용	조치계획	비고
	(표안 글씨 12P 또는 11P, 죽간격 150)		반영
			미반영
			...

## 3] ○○시 관련기관(부서) 협의(예시) 20P

### ○ ○ ○ 시 관련부서 협의 15P

협의부서	의견내용	조치계획	비고
건설과	(표안 글씨 12P 또는 11P, 죽간격 150)		반영
환경과			미반영
○○과 ...			...

### ○ ○ ○ 시 관련기관 협의 15P

협의부서	의견내용	조치계획	비고
○○공사	(표안 글씨 12P 또는 11P, 죽간격 150)		반영
○○기관			미반영
○○기관 ...			...

#### 4 00도 관련기관(부서) 협의 (예시) 20P

##### ○ 00도 관련부서 협의 15P

협의부서	의견내용	조치계획	비고
건설과	(표안 글씨 12P 또는 11P, 줄간격 150)		반영
환경과			미반영
○○과 ...			...

##### ○ 00도 관련기관 협의 15P

협의부서	의견내용	조치계획	비고
○○유역 환경청			반영
○○공단			일부 반영
○○기관 ...			...

\* 주민 의견, 의회 의견 및 도시계획위원회 청취결과 등은 위 표를 참고하여 작성

\*\* 그 외 기타 관련 참고 자료는 적정양식 등으로 구상 작성

○ ○ 도시관리계획 결정(변경)  
계 획 설 명 서  
- 00도 지방도시계획위원회 심의-

2014. . .

○ ○ 시 · 군

○ 목차 작성(반드시 페이지를 넣어야 함)

○ 계획 설명서 작성 (예시)

- 계획 요약서
- 사업개요
- 도시·군관리계획 변경결정(안) : 용도지역, 도시·군계획시설 등
- 기초조사결과서
- 토지적성평가 검토서
- 교통성 검토서
- 사전환경성 검토서
- 경관 검토서
- 도시·군계획시설 재검토서  
(도시·군계획시설이 변경 또는 폐지되는 경우 반드시 작성- 경미한 사항은 예외)
- 별첨 : 각종 관련 도면 첨부

## 참고 9

## 회의록 작성 기준 (예시) [변경]

- 용지(A4종) 여백 : 위 10, 아래 10, 왼쪽 20, 오른쪽 20, 머리 10, 꼬리 10
- 작성(제출) 시기 : 위원회 개최 후 10일 이내
- 제출방법 : 한글로 작성하고 파일로 제출
- 작성방법 : 아래 서식 참조

### □ ○○시 제○○차 도시계획위원회 회의록 (16p, 휴면명조, 진하게)

#### I. 개최/폐회일시 및 장소 (15p, 휴면명조, 중간격 180)

#### II. 출석위원 서명

분야	출석위원 성명	서명		
		안전○○호	안전○○호	안전○○호

#### III. 안전별 회의록

##### 1. ○○호 도시관리계획(시장) 변경 결정 (13p, 휴면명조, 중간격 150)

##### ○심의사항

- 도시계획시설 시장 폐지의 타당성
- 도시계획시설 폐지에 따른 공공기여 방안

##### ○회의진행사항

- 회의에서 나온 의견 정리
- 위원 발언 내용 발췌

##### ○심의결과

- 수용, 부결, 조건부수용, 수정수용, 재심의
- 심의 결과에 대한 사유 및 조건부 내용 기재

##### ○기타

- 심의위원 제척/회피시 내용
- 그 밖에 필요하다고 인정하는 사항(녹취록 첨부 등)



# 동 의 서

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제111조에 의한 00 지방도시계획위원회 위원으로 위촉(임명)(임기 2년, 2014. 1. 1. ~ 2015.12.31.)됨을 동의합니다.

성 명 : (인 또는 서명)

주민번호 :

주 소 :

근 무 처 :

직 위 :

E - Mail :

전 화 : (자택) (직장)  
(휴대폰)

팩 스 :

2014. 1. .

기관명 : [인]

00도지사 귀하

# 서 약 서

본인은 00 지방도시계획위원회 위원으로 근무하면서 위원회의 자문·심의과정 또는 기타 직무수행상 지득한 사항을 위원 재직시는 물론 해촉된 이후에도 누설하지 않을 것을 서약합니다.

2014. 1. .

근 무 처 :

직 위 :

성 명 :

00도지사 귀하

## 참고 11

## 도시계획위원회 심의 유의사항 사례(예시)

### ■ 개발행위허가

심의 유의사항	사례예시
정확한 문제점 제시없는 정성적 판단 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 숙박시설 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>◦ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦ 심의결과 : 보류(법규를 면밀히 검토한 후 결정)</li> </ul>
심의기준 외 의견제시 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 온실 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>◦ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦ 심의결과 : 조건부가결(건축허가시 건축재질변경 : 경량철골→유리온실 등)</li> </ul>
핵심사항 외 지나친 자료제시 및 자료보완 요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>◦ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의(관계도서 재작성 및 경관재검토)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 종교시설 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>◦ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의(공사단면도, 배수계획 등 제반서류 재작성)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 주택 및 진출입로 조성 개발행위허가(경기도 OO군)</li> <li>◦ 지자체 검토의견 : 관계부서 및 관계기관 협의결과 특이사항이 없고, 현장확인 결과 기반시설이 확보되어 있고 주변환경·경관 훼손 등의 우려가 없어 허가가 타당함</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의(사업개요, 현황측량도 등 제반서류 재작성)</li> </ul>
정성적 평가요소 반영요구 자제	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 공장(금속공작물 제조) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>◦ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 공장(골재파쇄) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>◦ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의 (진입도로 추가확보, 주민설명회 및 주민동의서 첨부, 환경친화적 경관계획 수립)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 액화석유가스 판매소 설치 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>◦ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦ 심의결과 : 재심의 (차폐시설 설치, 주민설명회 및 주민동의서 첨부)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 공장(창고장) 건립 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>◦ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦ 심의결과 : 부결 (진입도로 폭(6m)이 좁음, 부지내 도로 경사도 높음, 주변여건과의 부조화, 주민반대가 심함)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 안전유형 : 단독주택 건립 및 진입도로 개설 개발행위허가(충북 OO군)</li> <li>◦ 관련부서 협의결과 : 특이사항이 없음</li> <li>◦ 심의결과 : 부결 (나홀로 개발로 인한 주변경관 및 환경파괴, 난개발 예상)</li> </ul>

## ■ 지구단위계획

심의 유의사항	사례 예시
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 재심의는 보완 및 의견반영 내용 중심으로 진행되도록 하여, 심의 일관성 및 집중성을 높이도록 한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ “현재 사업주가 갖고있는 건폐율이 68%가량 됩니다. 그래서 그 부분은 안되니깐 60%이하로 낮춰라 해서 지하로 가는 계획을 수립 하였는데요. 그래서 이번 위원회에서 1지구, 2지구는 그대로 두는데3지구 용적률을 부득이하게 150%로 줄 수 밖에 없었습니다. 그래서 이부분을 위원님들께서 말씀을 안 하셔서 저희가 말씀을 미리 드려야 할 것 같습니다”</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지구단위계획은 향후 개발을 고려한 개발밀도, 기반시설, 용도지역,건축규제계획의 도시·군관리계획을 수립하도록 한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ “예술의 축복지구라 명명하셨는데 내용을 모르는 사람들이 볼 때 부담이 있을 수 있습니다. 계속적으로 예술의 축복지구로 해야 하는지, 보다 아름다운 이름이 없는 것인지 생각해 볼 문제인 것 같습니다.”</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법정 절차 이외의 사항에 대해 과도한 행정절차 이행을 요구하지 않도록 한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ “가정을 한다면, 교통영향분석 개선대책 규모보다 200㎡가 적어서 교평 심의 대상이 아닌 사항인데, 교통영향 수립대상에 가까운 사항인데, 만약 교통영향분석을 할 경우에 지금 말씀하신 부분이면 충분히 반영되는 것으로 볼 수 있을까요”</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지구단위계획에서 제시되는 건축물의 세부계획은 이해를 돕기 위해 제시되는 것으로 심의의 논제가 되지 않도록 한다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ “지하1층에 올라가는 계단, 엘리베이터 밖에 없잖아요. 2층으로 올라가보면 에스컬레이터 올라가는 부분 올라가 버리면 화장실로 떨어지기도 하고, 프론트데스크 한쪽 구성에 있습니다.”</li> <li>◦ “호텔설계를 해 봤는지 모르겠는데, 평면도 언뜻보다 보니까, 인건 평면도에서 볼 일은 아닌것 같지만, 평면도 보니까 각 실만의 프라이버시도 전혀 확보가 안되어 있습니다. 그것은 다시 얘기하면, 설계를 너무 소홀하게 한 것 아닌가..”</li> </ul>

# 개발행위허가(OO부지 조성) 심의(안)

- 00동 00번지 일원-

2014. . .

○ ○ 시 · 군

# 개발행위허가(00부지 조성)

## 도시계획위원회 심의

### 1. 개발행위 개요

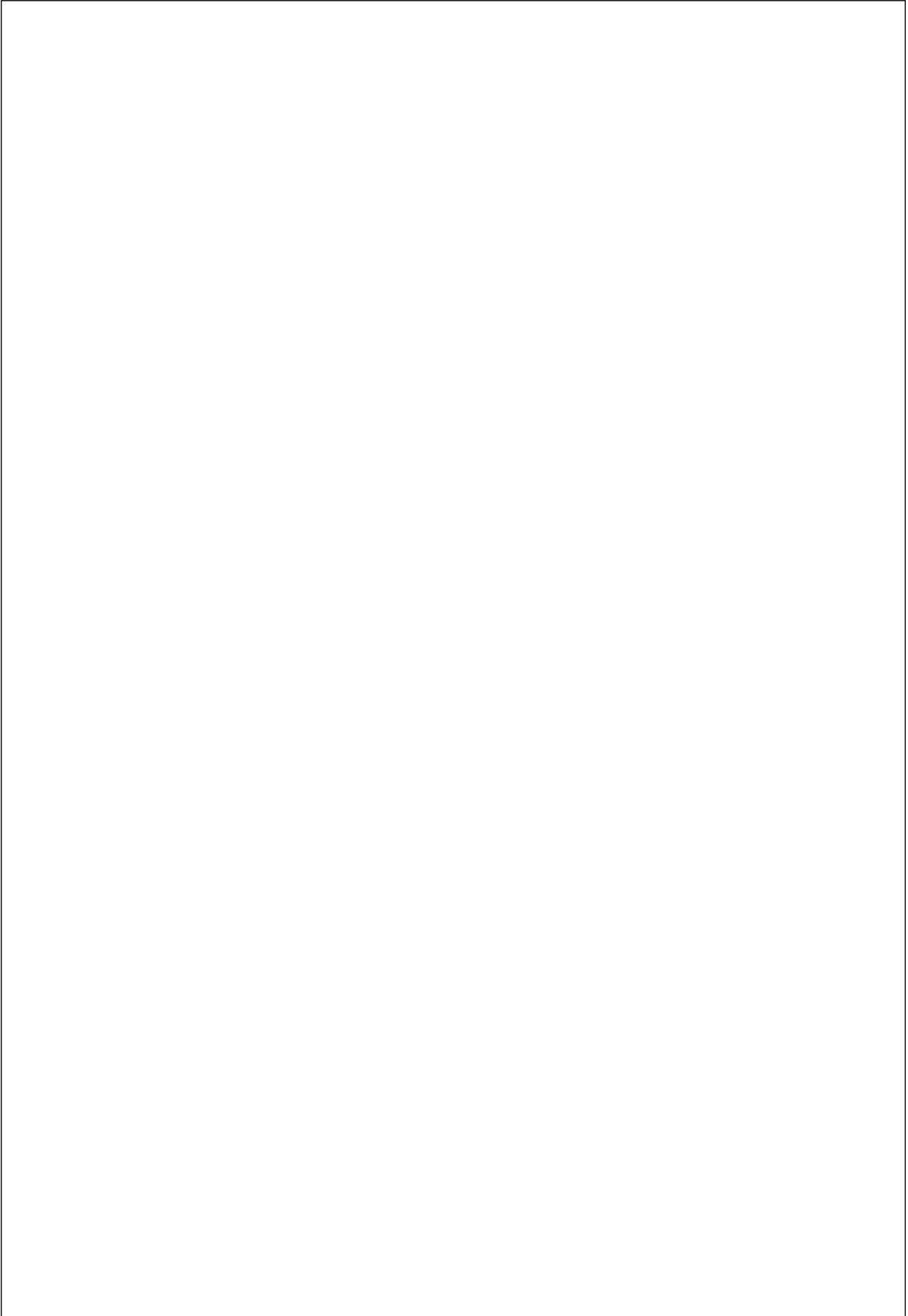
#### ■ 사업개요

- 위 치 : 00시 00동 00번지 외 00필지
- 용도지역 :
- 사업규모 :  $m^2$ 
  - 건축면적 :  $m^2$
  - 건축연면적 :  $m^2$  (건폐율 %)
  - 층수/ 동수 :  $m^2$  (용적률 %)
- 시 행 자 :
- 업종 및 주요생산물
  - 업 종 :
  - 생산제품 :
- 제안사유 :

#### ■ 추진경위

- 2014. 00. 00 : 개발행위허가 승인 신청
- 2014. 00. 00 : 관련부서/기관 협의
- ⋮
- 2014. 00. 00 : 도시계획위원회 심의 예정

■ 위치도



## 2. 심의내용

구 분	중점 심의항목	검토내용	페이지
입지의 적정성	◦ 조수류, 수목 등 집단서식지, 우량농지 등 보전의 필요성 여부	◦	
	◦ 당해 개발행위가 주변지역과의 조화 여부, 인근 지역에 피해가 없는지 여부	◦	
기반 시설 계획	◦ 개발규모 및 교통량을 고려한 진입도로 적정여부, 내부동선 적정성	◦	
	◦ 개발행위 내용에 따른 상·하수도 설치여부 및 용량의 적정성	◦	
주변 지역 환경 및 경관 보호	◦ 당해 개발행위가 주변의 자연경관 및 미관훼손 여부	◦	
	◦ 건축물 또는 공작물의 높이·형태·색채가 주변건축물과 조화 여부	◦	
	◦ 당해 개발행위가 환경오염·생태계파괴·위해발생 등의 우려 및 이에 대한 방지대책이 수립되었는지 여부	◦	
	◦ 녹지 및 산림연결축 단절여부, 완충·경관녹지 확보의 적정성	◦	
안전 및 방재 계획	◦ 배수시설 설치여부 및 설치의 적정성 여부	◦	
	◦ 경사도가 있는 산지에서 토사붕괴 및 안전조치 계획 적정성	◦	
	◦ 비탈면 또는 절개면에 옹벽, 석축 설치시 안전조치 검토	◦	
	◦ 연약지반에서의 건축시 안전조치 검토	◦	
	◦ 지반고가 낮은 지역에서 건축물 건축시 침수방지 계획의 적절성	◦	
기타	◦ 그 외 사업 및 지역특성 상 추가로 필요한 사항		

※ 개발행위 유형 및 대상지 특성에 따라 주관부서에서 판단하여 위 항목 중 중점심의가 필요한 내용 기재 및 해당 페이지 표시



### 3. 대상지 현황

#### ■ 대상지 및 주변 개발현황



#### ■ 현장사진



#### 4. 토지이용계획

##### ■ 토지이용(공사) 계획도



구 분	면 적(m²)	구성비(%)	비 고
합 계			
건축면적			
조경녹지			
사면녹지			
주차장 및 기타면적			





## 6. 환경 · 경 관 계 획(필요시)

### ■ 환경오염 저감대책

#### ○ 대기환경

<공사시>

-

<운영시>

-

#### ○ 수질환경

<공사시>

-

<운영시>

-

#### ○ 폐기물 처리대책

<공사시>

-

<운영시>

-

#### ○ 소음 · 진동

<공사시>

-

<운영시>

-

■ 경관분석



※ 필요시 조감도 첨부

## 7. 기타 첨부자료(필요시)

- 우·오수처리 등 배수계획
- 이미지 및 경관계획
- 녹지 및 공개공지 등 계획
- 주민편익시설 계획
- 평면도, 입면도, 종·횡단면도
- 용도지역 및 주변 토지이용 현황도
- 그 외 기타 사항

※ 중점 심의내용에 따라 필요한 내용 첨부