

## 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례개정조례(안)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 1998. 5. .

제 출 자 : 이 천 시 장

### ☐ 제안이유

국토이용관리법시행령 및 동법시행규칙이 개정됨에 따라, 개정된 관련법령의 준도시 지역 취락지구개발계획수립기준에 맞도록 자치법규의 정비가 요구되어 조례를 개정하고, 개발계획수립 및 운용상의 문제점 등을 보완하여 토지이용을 효율적으로 관리하고자 함

### ☐ 주요골자

- 가. 개발계획 기간은 10년 장기 전망하에 향후 5년을 개발계획 목표로 하고, 계획을 수립할 때에는 상위계획 및 이천장기종합개발계획에 부합하도록 하며, 시설수와 지역여건에 부응할 수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존시설은 가능한 존치하는 것을 수립원칙으로 함(안 제3조).
- 나. 용도구획별(주거지·상업지·공업지·녹지) 입지계획은 기준에 따라 개발계획을 수립하도록 함(안 제5조).
- 다. 개발계획 수립시 취락지구의 수용계획 인구와 실제 시설사용인구를 감안하고 주변지역의 장래개발 및 성장가능성 등을 고려하여 규모를 결정하며, 공동주택의 시설물설치기준은 주택건설촉진법을 준용할 수 있도록 함(안 제6조).
- 라. 개발사업 시행자, 시행기간 및 시행방법 등을 명시하여야 함을 규정함(안 제8조).
- 마. 공동주택 건축물 규모제한기준을 “원칙적으로 용적을 200%이하로 계획하되, 층고 20층이하로 적용하는 지역은 이천도시기본계획상 주거용지 및 2,500세대 이상의 취락지구 개발지에 한하고, 이에 해당되지 않는 지역에는 층고 10층이하”로 층고 등 규모를 제한함(안 제10조).

## 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례개정조례(안)

이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례를 다음과 같이 개정한다.

### 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례

제1조 (목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2제1항제2호 및 동법시행령 제11조의 규정에 의하여 시장이 준도시지역 취락지구개발계획(이하 “개발계획”이라 한다)을 수립·시행함에 있어 그 기준을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (개발계획의 수립) ①개발계획은 시장이 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 국토이용관리법시행규칙 제4조의2에서 정하는 경미한 변경은 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의하여 공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간 내에 시장에게 의견을 제출할 수 있으며, 시장은 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 개발계획에 반영하여야 한다.

제3조 (개발계획 수립원칙) ①개발계획 기간은 10년의 장기 전망하에 향후 5년을 개발계획 목표로 한다. 다만, 공동주택 건설을 위한 개발계획은 그 사업기간을 개발계획 기간으로 할 수 있다.

②개발계획을 수립할 때에는 상위계획 및 이천장기종합개발계획에 부합하도록 수립하고, 시설수요와 지역여건에 부응할 수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존시설은 가능한 존치하는 것으로 계획하여야 한다.

③개발계획수립 대상지역 인근에 개발가능지가 있을 경우에는 향후 주택지로 개발할 때 예상되는 토지이용상태를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

④용도구획 및 시설별계획 기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지 확보토록 하며, 계획적인 생활근거지 조성을 위하여 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구의 특성에 따라 용도를 단순화 할 수 있다.

⑤개발계획 수립대상지역 인근의 주요시설, 취락동과의 연계성 및 도로, 용수등 기반시설의 효율적 이용가능성을 감안하여야 한다.

⑥시장은 당해 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망 등을 종합적으로 고려하여 개발계획을 수립한다.

제4조 (개발계획의 내용) 개발계획에는 다음 각호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획 계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설 및 편의시설 등 주민의 일상생활에 필요한 각종 시설물 설치 계획. 다만, 국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 이를 포함할 수 없다.

(제22회 - 1차 산업위원회)

4. 개발사업의 시행자·시행기간 및 시행방법

5. 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항

제5조 (용도구획별 기준) 용도구획별 입지계획은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 주거지 : 쾌적한 주거환경 유지 및 적절한 밀도 등을 감안하여 주택지로서의 요건을 갖춘 지역으로 하되, 불가피한 경우를 제외하고는 다른 용도구획이나 간선도로변에 접하지 않도록 계획하며, 단독주택용지·공동주택용지(연립주택 및 아파트로 구분)·근린생활시설용지 등으로 구분하여 계획한다. 다만, 공동주택용지 배치계획 수립시에는 아파트의 경우 300세대 이상으로 계획하여야 한다.
2. 상업지 : 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되, 일상생활 용품이 다양하고 원활하게 공급될 수 있도록 관련시설이 입지토록 계획하고, 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하며 주거면적의 5~10퍼센트 범위안에서 계획한다.
3. 공업지 : 지구외곽 또는 기존 공장 등이 밀집된 곳으로 계획하되, 환경오염의 우려가 없는 시설이 입지토록 하고, 농외소득원 증대를 위한 개별공장 등의 유치계획을 수립하되, 주거지에 환경공해가 미치지 않도록 계획한다. 특히, 지역특화산업·노동집약적산업 등을 육성하여 이농현상이 억제되고 고용을 증대할 수 있는 농촌형공장 입지를 계획한다.
4. 녹지 : 지역주민의 생활환경을 위해 보전이 필요한 지역과 공해나 재해방지를 위하여 필요한 경우에 계획하며, 주거환경 개선에 필요한 소공원·시설녹지 등을 계획함을 원칙으로하되, 자연상태의 농지·산지 등은 가급적 포함되지 않도록 한다.

제6조 (각종 시설물 설치계획) ①시장은 개발계획 수립시 취락지구의 수용계획 인구와 실제 시설사용인구를 감안하고 주변지역의 장래개발 및 성장가능성 등을 고려하여 규모를 결정하여야 하며 구체적인 기준은 별표 1과 같다.

②공동주택의 시설물 설치기준은 주택건설촉진법을 준용할 수 있다.

제7조 (용도구획별 건축물 용도) 시장은 용도구획에 부합되는 건축물의 용도를 지정하여 개발계획에 명시하여야 한다.

제8조 (개발사업 시행자, 시행기간 및 시행방법) ①개발계획의 시행을 위한사업(이하 “개발사업”이라 한다)의 시행자 및 시행기간은 시설별 사업시행자 또는 지구전체의 개발사업 시행자 등이 정해진 경우 구분하여 명시하여야 한다.

②개발사업의 시행방법은 민간개발 또는 공영개발(토지구획정리사업, 도시계획사업)등으로 구분하되, 다른법령에 별도의 규정이 있는 경우에는 이를 명시하여야 한다. 이경우 개발사업과 관련된 공급방법 등 지역주민에게 알려야 할 사항을 포함하여야 한다.

제9조 (기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항) ①제8조에 규정된 것 이외에 취락지구안에서 금지되지 않는 특정시설의 설치계획 및 기준에 관한사항을 포함할 수 있다.

②문화재의 보전 또는 기존시설의 존치·이전·철거 등에 관한 사항 등을 포함할 수 있으며, 기타 계획적 개발에 필요한 사항을 포함할 수 있다.

제10조 (공동주택 건축물 규모제한) ①시장은 주거생활과의 조화 및 주거환경보전을 위하여 건축물의 용적율과 층고 등 건축물의 규모를 제한할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 건축물 규모 제한기준은 별표 2와 같다.

제11조 (개발계획의 결정·고시) ①시장은 제4조의 규정에 의하여 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정한 후 이를 고시하여야 한다. 결정된 개발계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

②제1항의 개발계획의 결정·고시에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 개발계획서

2. 당해 용도지구의 면적과 지번, 지목, 면적이 표시된 토지의 조서

3. 개발계획이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본

4. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

③시장은 제1항의 규정에 의하여 결정·고시한 개발계획을 즉시 읍·면·동장에게 송부하여 일반이 열람하게 하여야 한다.

제12조 (행위제한) ①시장은 국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호의 규정에 따라 개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한할 수 있다.

②제11조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역안에서 토지이용 행위를 하고자 하는 자는 그 개발계획에 적합하도록 그 토지를 이용하여야 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행전에 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례 또는 국토이용관리법령 등에 의하여 수립되었거나 수립중인 취락지구 개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취락지구의 개발계획을 변경할 때에는 이 조례를 적용한다.

[별표 1]

## 시설물 설치계획기준(제6조관련)

### 1. 도 로

- 가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.
- 나. 주거지의 경우 통과교통의 유입을 억제토록 하고 지역 여건상 필요한 경우 완충녹지 및 지하도, 횡단보도 등을 설치한다.
- 다. 상업지의 경우 화물 적재, 적하공간을 확보하고 적정 보도폭을 확보한다.
- 라. 공업지의 경우 주간선도로와 연결토록 하고 대형 차량통행에 적합한 선형 및 교차점을 확보한다.
- 마. 차량통행으로 보행자의 통행에 장애가 예상되는 경우 보행자 전용도로를 계획한다.
- 바. 일상생활에 필요한 경우 자전거 전용도로 등을 계획한다.
- 사. 기존 도로를 최대한 활용하되, 노선은 지형 및 지상물을 감안하여 경제적인 계획이 되도록 한다.
- 아. 통과도로는 가급적 취락지구 경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 장차 확장될 지역은 피한다.
- 자. 도로교차는 가급적 직교차로, 선형은 가능한한 직선으로, 중단구배는 도로 구조형에 맞도록 한다.
- 차. 노선은 인근지역과의 연결과 향후 개발이 예상되는 지역과의 연계 가능성을 고려하고 지구내의 이용도를 높이도록 구성하여야 한다.
- 카. 공동주택 등 교통량이 많은 시설이 계획된 경우에는 기존 간선도로와의 접속등으로 인한 교통흐름의 원활성, 소통 가능량의 초과여부 등을 고려하여야 한다.

### 2. 주 차 장

도로의 효율을 높이고 원활한 자동차 교통의 확보를 위하여 주차장이 필요한 지역에 계획한다.

### 3. 공 원

- 가. 어린이공원, 근린공원 등 필요한 공원을 계획하되, 도시공원법시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상(1인당 6제곱미터이상)을 확보토록 한다.
- 나. 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원 및 녹지와 보행자 전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다.

#### 4. 녹 지

가. 도시공원법시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다.

나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 생태계 연결계획을 반영한다.

#### 5. 공공·편익, 공급시설

기타 공공시설용지, 보건위생시설, 문화시설용지, 학교, 도서관, 사회복지시설, 주민편의시설 및 공공시설 등은 지역특성 및 접근성 등을 고려하여 적절히 배치할 수 있도록 계획한다.

[별표 2]

### 건축물 규모제한기준(제10조제2항관련)

원칙적으로 용적율 200%이하로 계획하되, 층고제한은 다음과 같다.

1. 층고 20층 이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

가. 인천도시기본계획상 주거용지로 계획된 지역

나. 2,500세대 이상의 취락지구 개발지로서 새로운 기반시설의 설치가 용이한 지역

2. 다음에 해당하는 경우는 층고를 평균 10층이하로 하되 최대 층고를 13층이하로 한다.

“1”항에 해당하지 않는 지역