

# 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례(안)

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 1996. 10.

제출자 : 이천시장

## ☐ 제안이유

국토이용관리법시행령 개정으로 준도시지역 취락지구 개발계획 수립기준을 지방자치단체조례로 정할 수 있도록 함에 따라 이천시 실정에 맞는 조례를 제정하고자 함.

## ☐ 주요골자

- 가. 개발계획의 수립원칙은 10년의 장기전망하에 향후 5년을 개발목표로하여 계획을 세움(안 제3조).
- 나. 개발계획의 내용에는 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획계획, 도로계획, 공공·보건위생·편의시설등 취락지구 주민의 일상생활에 필요한 각종시설물 설치계획, 개발사업의 시행자·시행기간 및 시행방법등 기타 필요한 사항을 규정(안 제4조).
- 다. 용도구획별 입지계획은 주거지, 상업지, 공업지, 녹지지역을 기준으로 함(안 제5조).
- 라. 시설물 설치계획에 수용인구 및 장래 개발·성장가능성을 고려하여 규모를 결정(안 제6조).
- 마. 공동주택 건축시 주거경관 및 자연환경보전을 위해 건축물의 용적율과 층고등 규모를 제한함(안 제8조).
- 바. 개발계획 수립중인 지구에 대하여는 행위를 제한할 수 있으며, 토지이용은 개발계획에 따라야 함(안 제10조).

## 이천시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례(안)

제1조 (목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2제1항제2호 및 같은법시행령 제11조의 규정에 의하여 시장이 준도시지역취락지구개발계획(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 변경인 경우에는 그러하지 아니하다.

②공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간내에 시장에게 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 개발계획에 반영할 수 있다.

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.

②개발계획의 내용은 제4조에서 정한 내용으로 하되, 취락지구 특성에 따라 용도를 단순화 할 수 있다.

③시장은 당해 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망등을 종합적으로 고려하여 개발계획을 수립한다.

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

1. 주거·상업·공업·녹지등의 용도구획계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설 및 편익시설등 취락지구 주민의 일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획. 다만, 국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 이를 포함할 수 없다.
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 밀도등을 감안하여 주택지로서의 요건을 갖춘 지역으로 하되, 불가피한 경우를 제외하고는 다른 용도구획이나 간선도로변에 접하지 않도록 계획하며, 단독주택용지·공동주택용지·근린생활시설용지등으로 구분하여 계획한다.
2. 상업지 : 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되, 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하며 주거면적의 5~10퍼센트 범위안에서 계획한다.
3. 공업지 : 지구외곽 또는 기존 공장등이 밀집된 곳으로 계획하되, 환경오염의 우려가 없는 시설이 입지토록 한다.
4. 녹지 : 지역주민의 생활환경을 위해 보전이 필요한 지역과 공해나 재해방지를 위하여 필요한 경우에 계획하며, 소공원·시설녹지등을 계획함을 원칙으로 하되, 자연상태의 농지·산지등은 가급적 포함되지 않도록 한다.

제6조 (각종 시설물 설치계획) 시장은 개발계획 수립시 취락지구의 수용계획 인구와 실제 시설사용 인구를 감안하고 주변 지역의 장래개발 및 성장가능성등을 고려하여 규모를 결정하여야 하며 구체적인 기준은 별표 1과 같다.

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

제8조 (공동주택 건축물 규모제한) 시장은 주거경관과의 조화 및 주거환경보전을 위하여 건축물의 용적율과 층고등 건축물의 규모를 제한하되, 구체적인 제한 규모 및 지역은 별표 2와 같다.

제9조 (개발계획의 결정·고시) ①시장은 제4조의 규정에 의하여 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정한 후 이를 고시한다. 결정된 개발계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

②시장은 제1항의 규정에 의하여 결정·고시된 개발계획을 즉시 해당 읍·면·동장에게 송부하여 일반이 열람하게 하여야 한다.

제10조 (행위제한) ①시장은 개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한할 수 있다.

②제9조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역안에서 토지이용 행위를 하고자 하는 자는 그 개발계획에 따라야 한다.

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행이전의 취락지구개발에 관한 조례준칙 또는 국토이용관리법령 등에 의하여 수립되었거나 수립중인 취락지구 개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취락지구의 개발계획을 변경할 경우에는 이 조례를 적용한다.

## 시설물 설치계획 기준(제6조관련)

### 1. 도로

- 가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.
- 나. 주거지의 경우 통과교통의 유입을 억제토록 하고, 지역 여건상 필요한 경우 완충 녹지 및 지하도, 횡단보도 등을 설치한다.
- 다. 상업지의 경우 화물의 적재·하차공간을 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 지장물을 감안하여 경제적인 계획이 되도록 한다.
- 아. 통과도로는 가급적 취락지구 경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 향후 확장될 지역은 피한다.
- 자. 도로교차는 가급적 직교차로, 선형은 가능한한 직선으로, 종단구배는 도로구조령에 맞도록 한다.

### 2. 주차장

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

### 3. 공 원

- 가. 어린이공원, 근린공원등 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·편의·공급시설

주민 일상생활에 필요한 각종 시설물을 계획하되 대규모의 공동주택이 입지하는 경우 공공시설에 대하여 인접지역을 고려하여 관계기관과 충분히 협의 후 사업계획 승인토록 하며 불가피한 경우 시설분담금을 부과할 수 있다.

## 건축물 규모 제한(제8조관련)

원칙적으로 용적율 150퍼센트이하, 층고 15층이하로 계획하되 다음에 해당되는 경우는 예외로 한다.

가. 용적율 250퍼센트이하, 층고 20층이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

1. 도시계획구역 경계로부터 2킬로미터이내로서 당해 토지가 고밀도로 이용될 것이 예상되는 지역
2. 2,500세대이상의 취락지구 개발지로서 새로운 기반시설의 설치가 용이한 지역
3. 도로, 상·하수도, 학교등 기반시설이 갖추어져 있는 지역
4. 주변지역이 이미 시가지로 개발되어 신규 취락지구가 고밀도로 개발되더라도 주위 경관에 저해되지 않는 지역

나. 용적율 150퍼센트이하, 층고 10층이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

1. 고층의 공동주택이 입지하므로써 주변경관을 저해하는 경우
2. 개발대상지역 주변이 주로 산림이나 농지가 분포되어 있는 경우
3. 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요시설 및 경관 보호를 위하여 필요한 지역
4. 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상·하수도, 학교등 도시기반시설의 적정 이용량 유지를 위하여 단위지역안 전체건물의 용적, 인구밀도 등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
5. 기타 주변경관 및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역