

파주시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례안

의안
번호 264

제출년월일 : 1997. 4 . .

제 출 자 : 파 주 시 장

□ 제안이유

국토이용관리법시행령제11조 규정에 의한 준도시지역 취락 지구에 대한 개발계획의 수립에 관한 사항을 자치단체장이 조례로 정하도록 개정됨에 따라 농촌지역의 무분별한 개발을 방지하고 체계적인 개발을 유도하여 자연경관보존 및 주민 생활에 편리한 취락지구개발계획 수립기준을 새로이 조례로 정하기 위함.

□ 주요골자

- 가. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획계획, 도로계획, 공공시설·보건위생시설 및 편익시설등 주민일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획의 기준 (조례안 제4조, 제5조, 제6조))
- 나. 공동주택 건축물 규모제한 및 지역의 기준(조례안 제8조)
 - 원칙적으로 용적율 150%이하, 층고 15층이하로 계획하되,
 - 용적율250%이하, 층고20층이하로 하는 경우와
 - 용적율150%이하, 층고10층이하로 하는 경우

파주시준도시지역취락지구개발계획수립기준조례(안)

제1조(목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2제1항제2호 및 같은 법 시행령 제11조의 규정에 의하여 시장이 준도시지역 취락지구 개발계획(이하 “개발계획”이라한다)을 수립함에 있어 그 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(개발계획의 수립) ①개발계획은 시장이 수립하여 20일이상 공고 하여야한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다.
다만, 국토이용관리법 시행규칙 제4조의2에서 정하는 경미한 사항은 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.

②개발계획내용은 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구 특성에 따라 용도를 단순화할 수 있다.

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

제4조(개발계획의 내용) 개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함한다.

1. 주거·상업·공업·녹지등의 용도구획 계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설 및 편익시설 등 주민일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획 다만, 국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호각목에 해당하는 시설의 설치계획은 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 갖춘지역으로 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 5~10% 범위내에서 계획 한다.
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 개발계획수립시 취락지구의 수용계획 인구와 실제 시설사용 인구를 감안하고 주변지역의 장래개발 및 성장가능성등을 고려하여 규모를 결정하여야 하며 구체적인 기준은 별표1과 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 제

한하되 구체적인 제한규모 및 지역은 별표2와 같다.

제9조(개발계획의 결정·고시) ①시장은 제4조의 규정에 의거 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정한후 이를 고시한다. 결정된 계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

②시장은 제1항의 규정에 의거 결정·고시된 개발계획을 즉시 해당 읍·면·동장에게 송부하여 일반의 열람에 공하여야 한다.

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

②제9조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역내에서 토지이용 행위를 하고자 하는자는 그 개발계획에 따라야 한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 1997년 5월 1일 부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례 시행이전의 취락지구개발에관한조례준칙 또는 국토이용관리법령등에 의하여 수립 되었거나 수립중인 취락지구 개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만,이미 수립된 취락지구의 개발계획을 변경할 경우에는 이 조례를 적용한다.

시설물설치계획기준(제6조 관련)

1. 도 로

- 가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.
- 나. 주거지의 경우 통과교통의 유입을 억제토록 하고 지역 여건상 필요한 경우 완충녹지 및 지하도, 횡단보도등을 설치한다.
- 다. 상업지의 경우 화물의 적재, 적하공간을 확보하고 적정 보도폭을 확보한다.
- 라. 공업지의 경우 주간선도로와 연결토록 하고 대형차량 통행에 적합한 선형 및 교차점을 확보한다.
- 마. 차량통행으로 보행자의 통행에 장애가 예상되는 경우 보행자 전용도로를 계획한다.
- 바. 일상생활에 필요한 경우 자전거 전용도로등을 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, 종단구배는 도로 구조령에 맞도록 한다.

2. 주차장

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

3. 공 원

- 가. 어린이공원, 근린공원등 필요한 공원을 계획하되 도시공원법시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상 (1인당 6㎡이상)을 확보토록 한다.
- 나. 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원 및 녹지와보행자 전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다.

4. 녹 지

- 가. 도시공원법 시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다.
- 나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 생태계 연결계획을 반영한다.

5. 공공·편익,공급시설

주민일상생활에 필요한 각종 시설물을 계획하되 대규모의 공동주택이 입지하는 경우 공공시설에 대하여 인접지역을 고려하여 관계기관과 충분히 협의후 사업계획 승인토록 하며 불가피한 경우 시설분담금을 부과할 수 있다.

(별표2)

건축물 규모 제한 (제8조 관련)

원칙적으로 용적을 150%이하, 층고 15층이하로 계획하되 다음에 해당되는 경우는 예외로 한다.

가. 용적을 250%이하, 층고 20층이하로 하는 경우는 다음 각호의1에 해당하는 경우이다.

1. 도시계획구역 경계로부터 2km이내로서 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 주위경관에 저해되지 않는 지역

나. 용적을 150%이하, 층고 10층이하로 하는 경우는 다음 각호의1에 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 경관보호를 위하여 필요한 지역
4. 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상·하수도, 학교등 도시기반시설의 적정이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체 건물의 용적, 인구밀도 등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
5. 기타 주변경관 및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역

관 련 법 령 내 용

[국토이용관리법]

() 법 제14조의2 (용도지역의 관리의무)

- ① 국가 또는 지방자치단체는 국토이용계획으로 정하여진 용도지역의 효율적인 이용·관리를 위하여 다음 각호에서 정하는 바에 따라 당해 지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 강구하여야한다.

2. 준도시지역

관계행정기관의 장은 용도가 세분화된 경우에 한하여 대통령이 정하는 바에 따라 개발계획을 수립하고 이를 시행하여야 한다.

() 시행령 제11조 (개발계획의 수립등)

- ⑤ 법제14조의2제1항제2호의 규정에 의하여 용도지구별로 수립하는 개발계획에는 다음 각호의 구분에 따른 개발계획의 내용이 포함되어야 한다. 이 경우 취락지구에 대한 개발계획의 수립에 관한 기준은 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

1. 취락지구의 경우

가. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획계획

나. 도로계획

다. 공공시설·보건위생시설 및 편의시설등 취락지구 주민의 일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획

취락지구개발계획수립기준조례제정(안) 관련부서검토의견

관련실과	협 의 의 건	비 고
환경보호과 사 회 과 축 산 과 기업지원과 건 설 과	의견없음 의견없음 의견없음 의견없음 ▪ 개발계획의 내용중 하천법 및 소하천법에 의한 하천계획을 추가 반영 ▪ 개발계획의 내용중 도로계획에서 지구내 기존 도로(국도,지방도,시도)에 있어서 보조간선도로의 평면교차 또는 간선도로 기능으로서의 교통집중이 되도록 개발 되는 것을 지양 반드시 예정도로 이외의 간선도로는 우회토록 개발계획에 명시하여주기 바람.	
주 택 과 교통행정과 녹 지 과	※조례반영 여부 하천계획의 반영은 개발계획수립시 관련 실과 협의 조건 사항으로 부여함이 타당 하며,간선도로를 우회토록 개발계획에 명시하는것은 동조례 별표1(시설물설치계획 기준)에 명시되어 있음. 의견없음 의견없음 의견없음	

I. 聚落地區 開發計劃 樹立基準 指針

1 기본원칙

- 용도구획 및 시설별 계획기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지토록 한다
- 계획적인 생활근거지 조성을 위하여 주거, 상업, 공업, 녹지및 기타 시설의 용도로 구획하되, 취락지구의 특성에 따라 용도를 단순화 할 수 있다.
- 개발계획수립시 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망 등을 종합적으로 고려하여 수립한다

2 용도구획계획

(1) 주거지

- 주거지는 불가피한 경우를 제외하고는 상업지나 공업지 및 주간선도로변과 접하여 지정하지 않아야하며 부득이 접하게 되는 경우에는 녹지대 또는 지형적으로 차단될 수 있도록 계획한다

< 단독주택용지 >

기존 주거밀집지역 또는 그 주변의 환경이 양호한 저층 주택지로 개발할 필요가 있거나, 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역을 대상으로 한다

< 공동주택용지 >

중·고층 주택이 입지하여도 주변경관 저해 및 환경악화의 우려가 없는 지역, 또는 장래에 계획적 중·고층 주택지로 정비할 계획이 있는 지역을 대상으로 한다

공동주택 건축물 규모제한

주변경관과의 조화 및 주거환경을 위하여 과밀화와 고층화 방지를 위하여, 계획지표상의 수용규모와 기반시설 용량을 감안하여 다음의 하나에 해당하는 경우 건축물의 용적율 및 층고등 규모를 제한 한다.

< 예 시 > 용적율 150%이하, 층고 10층 이하

- 고층의 공동주택이 입지하므로써 주변경관을 저해하는 경우
- 개발대상지역 주변이 주로 산림이나 농지가 분포되어 있는 경우
- 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요시설 및 경관보호를 위하여 필요한 지역
- 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상·하수도, 학교등 도시기반 시설의 적정이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체건물의 용적, 인구밀도등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
- 기타 주변경관 및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역

* 상기 건축물 규모제한기준은 시장·군수가 지역여건에 따라 정하되 건설

교통부의 지침범위 이내이어야 함

(2) 상업지

- 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되 모든 지역으로부터 접근이 용이한 지역을 대상으로 한다
- 기존 상권이 형성된 구역은 이구역을 중심으로 계획하도록 한다

(3) 공업지

- 수도권정비계획법이 정하는 범위내 (예 : 자연보전권역 3만㎡ 미만)에서 지구의 외곽 또는 기존 공장등이 밀집된곳으로 지정한다
- 지구내 주민의 일상용품을 생산, 수리, 정비하는 공장과 환경오염의 가능성이 없는 제조업,농작물 가공공장등의 입지가 필요한 경우에 지정토록 한다

(4) 녹지

풍치 및 경관이 양호하고 지역주민의 건전한 생활환경을 위해 보전이 필요한 지역과 공해나 재해를 방지하기 위하여 필요한 경우에 계획한다

< 예 시 >

- 도시공원법 시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그특성에 맞도록 계획한다
- 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 생태계 연결계획을 반영한다

3 각종 시설물 설치계획

(1) 시설용량

취락지구 구역의 수용계획인구 (상주인구 및 이용인구)와 실제의 시설사용인구를 감안하고 주변지역의 장래개발 및 성장가능성을 감안하여 규모를 결정한다

(2) 도로

토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획하여야 하며 용도 구획별로 다음사항을 고려한다

0 주거지의 환경보호

- 통과교통의 유입 억제
- 완충녹지설치
- 생활권 분리방지를 위한 지하도 또는 횡단보도 등 설치

0 상업지의 서비스 제고

- 통과 교통의 유입 억제
- 화물의 적재·적하 공간 확보
- 보행자 교통집중 유발지역에서 적정 보도폭 확보

0 공업지의 접근성 향상

- 장거리교통과 주간선도로등과 연결성 확보
- 대형차량의 통행과 설계속도에 적합한 선형 및 교차점확보

0 보행자 전용도로

차량통행으로 인하여 보행자의 통행에 장애가 클것으로 예상되는 지역 또는 보행자의 보행 쾌적성이 요구되는 지역에 계획

0 자전거 전용도로

통근, 통학, 산책등 일상생활에 필요한 교통을 위하여 필요한 경우 당해지역의 토지이용현황을 고려하여 자전거 전용도로를 계획하거나, 일반도로 부분의 차도외측에 자전거 전용차선확보

(3) 주차장

도로의 효율을 높이고 원활한 자동차교통의 확보를 위하여 주차장이 필요하다고 인정되는 지역에 주차장을 확보토록 한다.

(4) 공 원

취락지구내에서의 자연경관 보호와 주민의 건강, 휴양 및 정서 생활의 향상에 기여하기 위하여 어린이공원 및 근린공원 등 필요한 공원을 계획토록 한다.

< 예 시 >

- 어린이공원, 근린공원등 필요한 공원을 계획하되 도시공원법 시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상 (1인당 6㎡이상)을 확보토록 한다
- 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원 및 녹지와 보행자 전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다

(5) 공공, 편익,공급시설 등

주민일상생활에 필요한 각종 시설물계획을 지역특성 및 접근성을 고려하여 적절히 배치될 수 있도록 하되 동일 생활권내에 속하는 인접지역까지 고려하여 적정시설을 계획하여야 한다

특히 대규모의 공동주택이 연담화하여 입지하는 경우 동사무소, 경찰파출소, 소방파출소, 우체분국, 학교등이 개발계획에 반영될 수 있도록 사전에 관계기관과 충분히 협의후 사업계획 승인토록 하여야 하며 불가피한 경우 사업시행자에게 시설분담금 부과등을 검토한다.

4 행위제한

- (1) 취락지구 개발계획이 수립중인지구에 대하여는 그 행위를 제한할 수 있다.
- (2) 취락지구 개발계획이 결정·고시된 지역에서 토지 이용행위를 하고자 하는자는 그 개발계획에 따라야 한다.

Ⅱ. 經過措置

중전의 취락지구 개발에 관한 조례준칙 또는 국토이용관리법령등에 의하여 수립 되었거나, 수립중인 취락지구 개발계획에 대하여는 이 지침을적용하지 아니하되 수립된 개발계획의 변경시에는 이 지침을 적용한다

Ⅲ. 行政事項

1 수립기준 지침 적용

건설교통부의 준도시지역 취락지구 개발계획 수립지침 ('94.6.21 및 '94.7.15) 범위내에서 상기 수립기준 지침 및 조례 표준(안)을 참조하여 지역 실정에 부합되는 조례 제정

* 상기 내용이외는 건설교통부 지침 적용

2 조례 제정계획 및 결과제출

조례제정이 필요한 시·군에서는 조속한 시일내에 조례가 제정될 수 있도록 하고 구체적인 추진 일정계획을 '96. 4. 6일까지 제출하고 조례제정시 결과 제출

* 조례제정 계획이 없는 시·군에서도 계획없음 제출하되 구체적인 미 제정사유 명시

3 조례 제정전 공동주택등의 건축허가제한 검토

도시미관, 주변환경등에 비추어 건축물의 용도·규모 또는 형태가 부적합하다고 판단되는경우에는 건축법에 의거 건축허가를 제한하는 방안 검토

○○市(郡)準都市地域聚落地區開發計劃樹立基準條例 標準(案)

제1조(목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2 제1항 제2호 및 같은법시행령 제11조의 규정에 의하여 시장·군수가 준도시지역 취락지구 개발계획(이하 "개발계획"이라한다.)을 수립함에있어 그 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(개발계획의 수립) ① 개발계획은 시장(군수)이 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 국토이용관리법 시행규칙 제4조의 2에서 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니하다.

② 공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간내에 시장(군수)에게 의견을 제출 할수 있으며, 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 개발계획에 반영할 수 있다.

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

② 개발계획내용은 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구 특성에 따라 용도를 단순화할 수 있다.

③ 시장(군수)은 당해 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망등을 종합적으로 고려 하여 개발계획을 수립한다.

제4조(개발계획의 내용) 개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함 한다.

1. 주거·상업·공업·녹지등의 용도구획 계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설 및 편의시설 등 주민일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획
다만, 국토이용관리법시행령 제13조 제1항 제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 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, 근린생활시설 용지등으로 구분하여 계획한다.
2. 상업지 : 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하며 주거면적의 5 ~ 10%범위내에서 계획한다.
3. 공업지 : 지구외곽 또는 기존 공장동이 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 원칙으로하되 자연상태의 농지, 산지 등은 가급적 포함되지 않도록 한다.

제6조 (각종 시설물 설치계획) 시장(군수)은 개발계획 수립시 취락지구의 수용계획 인구나 실제 시설사용 인구를 감안하고 주변 지역의 장래개발 및 성장가능성등을 고려하여 규모를 결정하여야 하며 구체적인 기준은 별표1과 같다

제7조 (용도구획별 건축물 용도) 시장(군수)은 용도구획에 부합되는 건축물의 용도를 지정하여 개발계획에 명시한다.

제8조 (공동주택 건축물 규모제한) 시장(군수)은 주거경관과의 조화 및 주거환경보전을 위하여 건축물의 용적율과 층고등 건축물의 규모를 제한하되 구체적인 제한규모 및 지역은 별표 2와 같다.

제9조 (개발계획의 결정·고시) ① 시장(군수)은 제4조의 규정에 의거 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정후 이를 고시한다. 결정된 계획을 변경하고자 할때에도 또한 같다

② 시장(군수)은 제1항의 규정에 의거 결정 고시된 개발계획을 즉시 해당 읍·면·동장에게 송부하여 일반의 열람에 공하여야 한다

제10조 (행위제한) ① 시장(군수)은 개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한할 수 있다.

② 제9조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역내에서 토지이용 행위를 하고자 하는자는 그 개발계획에 따라야 한다.

부 칙

① (시행일) 이 조례는 1996년 월 일 부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행이전의 취락지구개발에관한조례준칙 또는 국토이용관리법령등에 의하여 수립 되었거나 수립중인 취락지구 개발계획은 이 조례에의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취락지구의 개발계획을 변경할 경우에는 이 조례를 적용한다.

시 설 물 설 치 계 획 기 준 (제 6조 관련)

1. 도 로

- 가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다
- 나. 주거지의 경우 통과교통의 유입을 억제토록 하고 지역 여건상 필요한경우 완충녹지 및 지하도, 횡단보도등을 설치한다.
- 다. 상업지의 경우 화물의 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 전용도로등을 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, 종단구배는 도로 구조령에 맞도록 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 도시공원법 시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상 (1인당 6㎡이상)을 확보토록 한다.

- 나. 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원 및 녹지와 보행자 전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다.

4. 녹 지

- 가. 도시공원법 시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다
- 나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 생태계 연결계획을 반영한다.

5. 공공·편익, 공급시설

주민일상생활에 필요한 각종 시설물을 계획하되 대규모의 공동주택이 입지하는경우 공공 시설에 대하여 인접지역을 고려하여 관계기관과 충분히 협의후 사업계획 승인토록 하며 불가피한경우 시설분담금을 부과할 수 있다.

건축물 규모 제한(제 8조 관련)

원칙적으로 용적을 150%이하, 층고 15층이하로 계획하되 다음에 해당되는 경우는 예외로 한다.

가. 용적을 250%이하, 층고 20층이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

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

나. 용적을 150%이하, 층고 10층 이하로 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 적정이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체 건물의 용적, 인구밀도등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
5. 기타 주변경관 및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역

상기 건축물 규모제한 기준은 시장·군수가 지역여건에 따라 정하되 건설교통부 지침 범위이내이어야 함