

파주시 교하지역 도시계획결정 입안에 따른 의견 청취의견

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2001. 6. .

제 출 자 : 파 주 시 장

□ 제 안 이 유

- 금회 도시계획결정 및 국토이용계획변경을 하고자 하는 교하지역 일원은 경기 서북부지역의 개발중심축으로서 개발압력이 잠재된 곳이며, 2016년 파주도시기본 계획상 개발예정용지로 지정되었음
- 우리시에서는 무분별한 주택건설사업으로 인한 난개발을 방지하기 위하여 파주시 예규로 발령한 「교하면지역의 국토이용계획변경 운용지침」(’98.07. 27)에 의하여 최근 3년간 개발을 유보시켜 왔으나, 최근 개발압력이 더욱 가중되어 준농림지역의 무분별한 난개발이 예상됨
- 이에 교하지역 개발예정용지의 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 준도시 취락지구 개발예정계획을 수립중이며, 또한 동지역에 대하여 도시지역으로 용도지역을 변경(자연녹지지역)하고 도시계획법에 의한 지구단위계획구역 지정을 통하여 계획적인 단위개발사업 시행시 시가화 구역으로의 용도지역변경 결정 및 지구단위계획 수립을 통해 도시계획 체계내에서 계획적인 개발 및 관리를 도모하고자 함

□ 주 요 내 용

현재 교하지역의 개발압력을 효율적으로 수용하고 교하개발계획수립내용의 탄력적 운용을 위하여 기존의 택지지구, 산업단지를 제외하고 순수 도시계획 입안요청 면적을 5km²미만의 도시계획구역(자연녹지지역)결정내용으로 입안 추진함으로써 개발 압력의 적정한 수용과 행정절차의 간소화로 현실적이고 합리적인 도시개발 유도

• 위 치

파주시 교하면 일원(야당리, 다율리, 동패리, 목동리, 당하리, 와동리 일원)

• 구역범위결정

2016년 파주도시기본계획상 개발예정용지 중 개발압력이 심하여 난개발이 우려되는 2단계 지역을 중심으로 도시계획구역 결정

• 면 적 : 4.99km²

• 용 도 지 역

- 준도시지역 : 0.384km²
- 준농림지역 : 3.827km² ⇒ 도시지역 : 4.99km²
- 농 림 지 역 : 0.779km²

• 근 기 법 령

- 도시계획법 제18조, 제19조, 제22조 및 동법 시행령 제22조

• 추진경위

- 1998. 07. 27 : 파주시 예규 국변 운영지침 발령
- 1999. 05. 11 : 교하지역 종합 개발계획 용역착수(도시계획재정비를 위한 1단계)
- 2000. 03. 28 : 파주시 도시기본계획 승인(2016년)
- 2000. 11. 27 : 파주 도시계획 재정비 용역착수
- 2001. 02. 14 : 파주 도시계획 재정비를 위한 중앙부처 관계관 회의

(국토연구원, 건설교통부, 농림부, 국방부, 경기도, 민간전문가)

- 2001. 03. 26 : 시의회 의견청취 (교하개발계획)
- 2001. 04. 06 : 시 도시계획위원회 심의 (교하개발계획)
- 2001. 05 .03 ~ 05. 19 : 교하지역 도시계획결정 공람·공고

• 향후 추진계획

- 2001. 06. 18 : 시의회 의견청취
- 2001. 06. 26 : 시 도시계획 위원회 자문
- 2001. 06. 30 : 교하도시계획 결정 요청(경기도)

1. 용도지역 변경

변경 내용	변경 사유	입안 기준
<p>준도시지역 (0.38km²) ↓ 제3종 일반주거지역 (0.38km²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 기 준도시지역 사업승인된 공동주택 건설용지에 대하여 현재의 토지이용 현황을 고려하여 제3종 일반주거지역으로 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획법시행령 제29조 도시계획수립지침 3-1-2-3 - 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역
<p>준농림지역 일원 (4.61km²) ↓ 자연녹지지역 (4.61km²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 교하지역 개발예정용지에 대하여 자연녹지지정 및 지구단위계획구역결정을 통해 도시계획관리체계내에서 계획적인 개발 및 관리를 도모하기 위함 	<ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획수립지침 (건설교통부, 1999.9) - 시가화에정용지는 도시의 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 이용·개발을 도모하기 위하여 우선 도시계획법상 자연녹지지역으로 지정하고 개발계획 및 지구단위계획이 수립된 후 개발용도로 용도지역을 부여 도시계획수립지침 3-1-5-1 - 도시기본계획상 시가화에정용지로 계획되어 있으나 개발계획이 미확정이거나 미개발된 지역은 개발을 방지하고 계획적인 개발을 위하여 우선 녹지지역으로 지정

2. 구역 결정(변경)

변경 내용	변경 사유	입안 기준
<p>지구단위 계획구역 (4.99km²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 파주시 교하지역의 개발압력증가에 따른 난개발을 방지하고자 교하지역 개발예정용지 중 자연녹지지역으로 변경되는 지역에 대해 지구단위계획구역결정을 통하여 구역전체 또는 단위개발사업시행시 시가화구역으로의 용도지역 변경결정 및 지구단위계획수립을 통해 도시계획체계내에서 계획적인 개발 및 관리를 도모하고자 함 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획법 제42조 - 새로이 도시계획구역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

3. 시설 결정(변경)

변경내용 (신설)	변경사유	입안기준
<p>도로 (6개노선 420,564㎡)</p>	<p>◦ 도시기본계획상 교차지역 개발예정용지 중 도시지역 편입지역을 지구단위계획구역으로 결정하여 단위개발 사업 및 개별건축행위를 구역내에서 체계적으로 유도 하며, 교차지역과 유통단지개발예정용지 및 운집택지 지구를 지역간 연결할 수 있는 도시계획도로망의 개설 필요</p>	<p>◦ 도시계획시설기준에 관한 규칙 제10조, 제12조 - 도로의 결정기준 ◦ 도시계획수립지침4-2-2-1</p>
<p>공원 (8개소 1,047,041㎡)</p>	<p>◦ 교차 지구단위계획구역 결정시 구역전체 및 기사업승인된 공동주택단지를 유기적으로 연계하고 지구단위계획 수립시 계획적인 개발을 유도하여 도시를 체계적으로 개발·관리하기 위함</p>	<p>◦ 도시계획시설기준에 관한 규칙 제55조 - 공원의 결정기준</p>
<p>학교 (3개소 37,854㎡)</p>	<p>◦ 국토이용관리법 제20조 규정에 의한 공공시설(학교) 입지 승인을 득한 시설에 대하여 당해 (학교)시설이 도시지역에 포함됨에 따라 신규도시계획시설로 결정함</p>	<p>◦ 도시계획시설기준에 관한 규칙 제94조, 제95조 - 학교의 결정기준 - 학교의 구조 및 설치기준</p>
<p>공공직업훈련 시설 (1개소 84,125㎡)</p>	<p>◦ 국토이용관리법 제20조 규정에 의한 공공시설(공공 직업훈련시설)입지 승인을 득한 시설에 대하여 당해 공공시설(공공직업훈련시설)이 도시지역에 포함됨에 따라 신규도시계획시설로 결정함</p>	<p>◦ 도시계획시설기준에 관한 규칙 제112조, 제113조 - 공공직업훈련시설의 결정기준 및 구조·설치기준</p>

1. 도시계획구역 결정(변경)조서

구 분	도시계획구역명	행정구역명	면 적(km ²)	비 고
신 설	교 하	파주시 교하면 야당리, 다율리, 동폐리, 목동리, 당하리, 와동리	4.99	

■ 행정구역별 면적조서

행정구역명		행정구역면적 (km ²)	도시계획구역 (km ²)		변 경 사 유
시·구·군	읍·면·동		기 정	변 경	
파 주 시	교 하 면 야당리, 다율리, 동폐리, 목동리, 당하리, 와동리	57.91	-	4.99	파주시 교하지역의 개발압력증가 에 따른 난개발을 방지하고자 준 농림지역 일원을 도시지역으로 변 경하여 도시계획 체계 내에서 계 획적인 개발 및 관리 도모

2. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (km ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		53.51	증4.99	58.50	100.0	
주거 지역	소 계	6.63	증0.38	7.01	12.0	
	일반주거지역	6.39	증0.38	6.77	11.6	
	제3종일반주거지역		증0.38	0.38	0.7	교하
	준주거지역	0.24	-	0.24	0.4	
상업 지역	소 계	0.71	-	0.71	1.2	
	일반상업지역	0.71	-	0.71	1.2	
공업 지역	소 계	0.53	-	0.53	0.9	
	일반공업지역	0.36	-	0.36	0.6	
	준공업지역	0.17	-	0.17	0.3	
녹지 지역	소 계	45.64	증4.61	50.25	85.9	
	생산녹지지역	38.05	-	38.05	65.0	
	자연녹지지역	7.59	증4.61	12.20	20.9	

■ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (km ²)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
	파주시 교하면	-	제3종 일반 주거	0.38	-	기 사업승인된 공동주택 건설지역에 대하여 제3종일반주거지역으로 지정 관리
	파주시 교하면	-	자연 녹지	4.61	-	파주시 교하지역의 개발압력증가에 따 른 난개발을 방지하고자 도시기본계획 상 교하지역 개발예정용지에 대하여 자연녹지지역지정 및 지구단위계획구 역결정을 통해 도시계획체계내에서 계 획적인 개발 및 관리를 도모하고자 함

3. 구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역

도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(km ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
1	교하	파주시 교하면	-	4.99	4.99	

■ 행정구역별 면적조서

행 정 구 역 명			행정구역 면적(km ²)	편 입 면 적(km ²)			비 고
시·도	시·군·구	읍·면·동		기 정	변 경	변 경 후	
경기도	파주시	교하면	57.91	-	4.99	4.99	

■ 구역변경 사유

구분	도면표시 번호	위 치	면 적 (km ²)	변경사유
신설	1	파주시 교하면 야당리, 다율리, 동패리, 목동리, 당하리, 와동리	4.99	파주시 교하지역의 개발압력증가에 따른 난개발을 방지하고자 도시기본계획상 교하지역 개발예정용지 중 자연녹지지역으로 변경되는 지역에 대해 지구단위계획구역결정을 통하여 계획적인 단위개발사업 시행시 시가화구역으로의 용도지역 변경결정 및 지구단위계획 수립을 통해 도시계획체계내에서 계획적인 개발 및 관리를 도모하고자 함

4. 시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

(1) 도로

(가) 도로 총괄표

류 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m) (준용구간)	면적(m) (준용구간)	노선수	연장(m) (준용구간)	면적(m) (준용구간)	노선수	연장(m) (준용구간)	면적(m) (준용구간)	노선수	연장(m) (준용구간)	면적(m) (준용구간)
합 계	6	16,579 (6,281)	420,564 (161,529)	2	4,307 (753)	86,140 (15,060)	2	8,888 (5,017)	249,824 (133,694)	2	3,384 (511)	84,600 (12,775)
대로	4	12,272 (5,528)	334,424 (146,469)	-	-	-	2	8,888 (5,017)	249,824 (133,694)	2	3,384 (511)	84,600 (12,775)
중로	2	4,307 (753)	86,140 (15,060)	2	4,307 (753)	86,140 (15,060)	-	-	-	-	-	-

(나) 도로결정조서

구분	규 모				기능	연장(m) (준용구간)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	대로	2	1	30	주간선	1,714 (150)	대로2-2 목동리 35-5전 일원	북측도시계획 구역계 다율리 863답 일원	일반 도로	목동리 다율리		
"	"	2	2	25~ 30	"	7,174 (4,867)	동측도시계획 구역계 야당리 728답 일원	파주출판문화지 정보산업단지 동측경계	"	야당리 목동리		
"	"	3	1	25	"	1,484	대로2-2 목동리 31전 일원	북측도시계획 구역계 다율리 744답 일원	"	목동리		
"	"	3	2	25	"	1,900 (511)	대로2-2 목동리 550답 일원	동측도시계획 구역계 야당리 789-1답 일원	"	목동리 야당리		
"	중로	1	1	20	보조 간선	1,574	대로2-2 목동리 237-5장 일원	북측도시계획 구역계 다율리 산52-6임 일원	"	목동리		
"	"	1	2	20	"	2,733 (753)	대로2-2 목동리 247-1장 일원	동측도시계획 구역계 야당리 468-6도 일원	"	동패리		

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대 2-1	신규 도시계획시설 결정	도시기본계획상 교하지역 개발예정용지 중 도시지역 편입지역을 지구단위계획구역으로 결정하여 단위개발 사업 및 개발건축행위를 구역내에서 체계적으로 유도 하며, 교하지역과 유통단지개발예정용지, 운정택지지 구 및 파주출판문화정보산업단지를 지역간 연결할 수 있는 도시계획도로망의 개설 필요
-	대 2-2		
-	대 3-1		
-	대 3-2		
-	중 1-1		
-	중 1-2		

나. 도시공간시설

(1) 공원

(가) 공원 총괄표

구 분	도시계획구역(km ²)				시가화구역(km ²)			
	기 정		변경후		기 정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합 계	-	-	8	1.047	-	-	-	-
근린공원	-	-	8	1.047	-	-	-	-

(나) 공원결정조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	-	근린공원	당하리 산5-80입 일원	-	189,641	189,641		자연녹지 지역
"	2	-	근린공원	목동리 12-6장 일원	-	235,161	235,161		"
"	3	-	근린공원	목동리 산43-1입 일원	-	109,145	109,145		"
"	4	-	근린공원	목동리 39-5답 일원	-	55,120	55,120		"
"	5	-	근린공원	목동리 48장 일원	-	230,083	230,083		"
"	6	-	근린공원	야당리 332-4답 일원	-	142,192	142,192		"
"	7	-	근린공원	동패리 산147-24입 일원	-	30,685	30,685		"
"	8	-	근린공원	동패리 산159-1입 일원	-	55,014	55,014		"

■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	-	신규 도시계획시설 결정	교하 지구단위계획구역 결정시 구역전체 및 기 사업승인된 공동주택단지들 유기적 으로 연계하고 지구단위계획 수립시 계획 적인 개발을 유도하여 도시를 체계적으로 개발·관리하기 위함
2	-		
3	-		
4	-		
5	-		
6	-		
7	-		
8	-		

다. 공공문화시설

(1) 학교

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(m ²)		비고
					신설	최초결정일	
신설	1	학 교	초등학교	교하면 다율리 4-1번지 외 9필지	11,500	'99. 8.31	공공시설 입지승인
"	2	학 교	초등학교	교하면 야당리 501-64번지 일원	12,072	'00. 10.13	"
"	3	학 교	중 학교	교하면 와동리 593번지 일원	14,282	'99. 12.28	"

▣ 학교변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	학 교	신규 도시계획시설 결정	국토이용관리법 제20조규정에 의한 공공시설(학교)입지 승인을 득한 시설에 대하여 당해 (학교)시설이 도시지역에 포함됨에 따라 신규도시계획시설로 결정함
2	학 교		
3	학 교		

(2) 공공직업훈련시설

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(m ²)		비고
				신설	최초결정일	
신설	1	공공직업훈련시설	교하면 동패리 산124-1번지 일원	84,125	'96. 7.24	공공시설 입지승인

▣ 공공직업훈련시설변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공직업훈련시설 (한국산업인력관리공단)	신규 도시계획시설 결정	국토이용관리법 제20조규정에 의한 공공시설(공공직업훈련시설)입지 승인을 득한 시설에 대하여 당해 공공시설(공공직업훈련시설)이 도시지역에 포함됨에 따라 신규도시계획시설로 결정함