

【 6 】양주시 개발제한구역내 해제취락 지구단위계획 및 취락지구 지정
·정비에 따른 도시관리계획변경(안)에 대한 의회의견 청취의 건

제출년월일 : 2005. 2

제 출 자 : 양주시장

1. 청취이유

개발제한구역내 취락지의 규제완화 및 거주민의 생활불편을 해소하고
건전한 도시발전을 도모하기 위하여 2005년 1월 20일 주민 공람을
거쳐 시 의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주요골자

가. 위치 : 양주1동, 양주2동, 장흥면 개발제한구역 34개 취락

- 우선해제 취락 지구단위계획 : 30개지구
- 집단취락지구 : 4개지구

나. 면적 : 2,033,002㎡

- 우선해제취락 : 1,879,422㎡
- 집단취락지구 : 153,580㎡

다. 내용

- 개발제한구역 해제 및 용도지역 변경
- 집단취락지구 및 지구단위계획 구역 지정

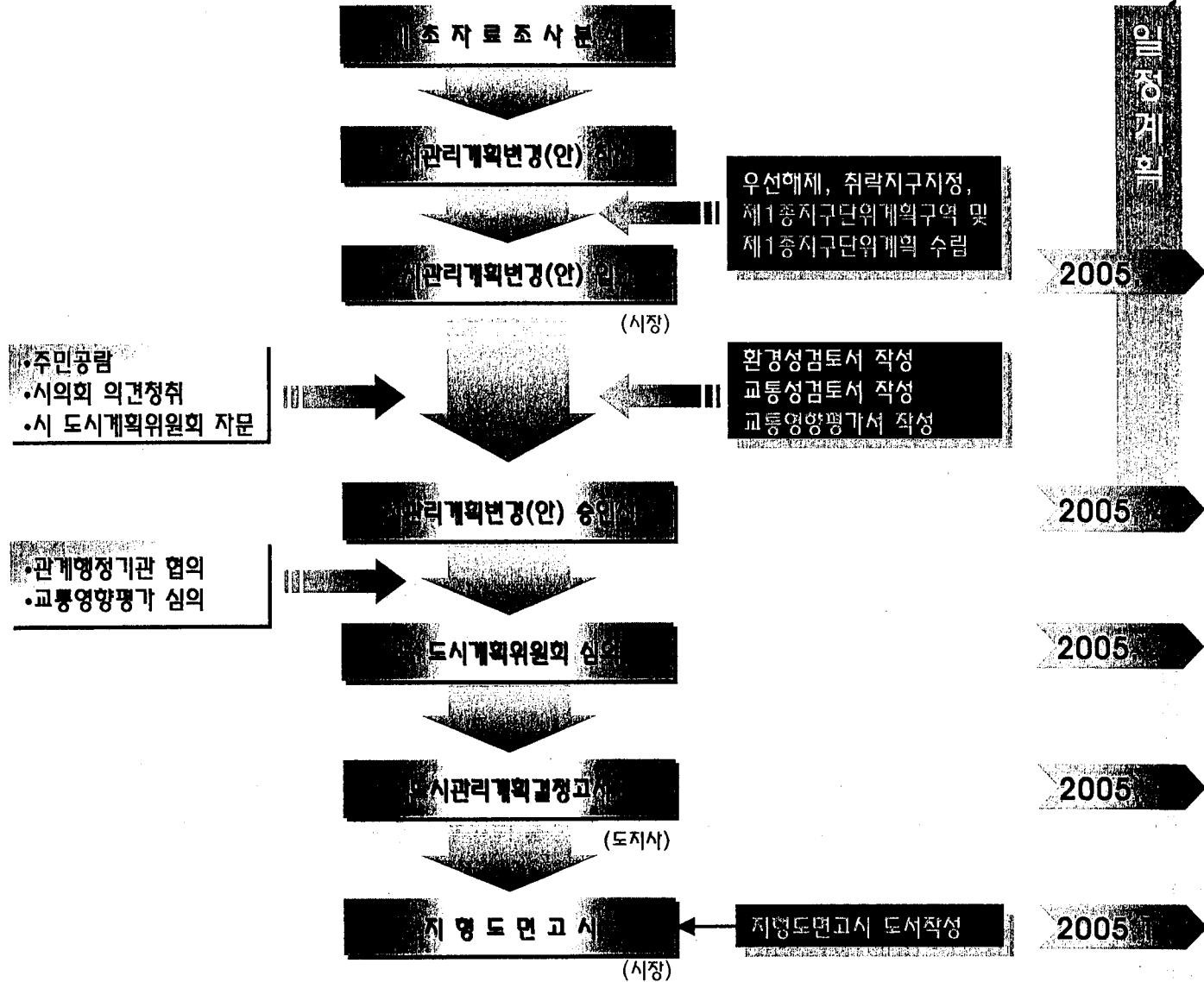
라. 법적근거

- 국토의계획및이용에관한법률 제28조 및 동법 시행령 제22조
- 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법 제6조 및 동법
시행령 제5조

양주시 개발제한구역내 해제취락 지구단위계획 및
취락지구 지정·정비에 따른 도시관리계획변경(안)

양주시 도시공원과

● 과업추진절차



과업의 개요

● 과업명

- 양주시 개발제한구역내 해제취락 지구단위계획 및 취락지구지정·정비

● 과업의 목적

- 취락지의 규제완화를 통한 주민 삶의 질 향상
- 거주민의 생활불편을 해소하고 건전한 도시발전 도모

● 과업의 범위

● 시간적 범위

- 기준년도 : 2002년 ■ 목표년도 : 2011년

● 공간적 범위

■ 위치

- 양주시 양주동, 장흥면 개발제한구역내 34개 취락
 - 우선해제취락 지구단위계획 : 30개 지구
 - 집단취락지구 : 4개 지구

■ 면적

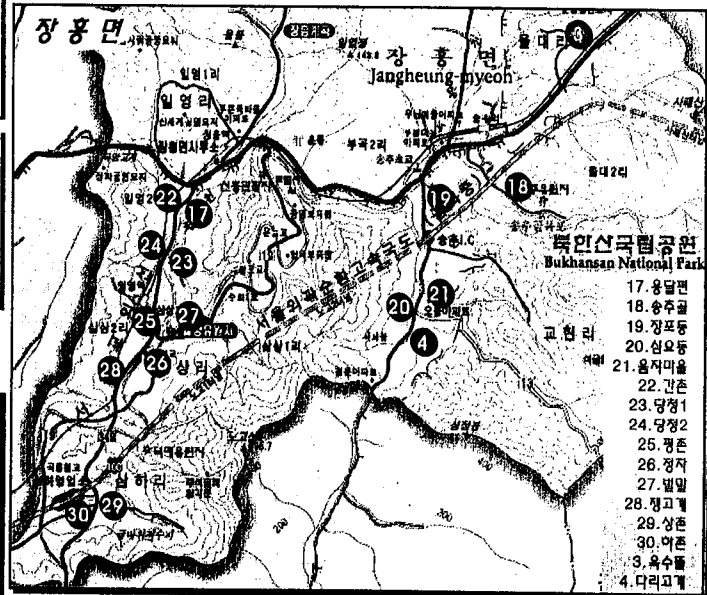
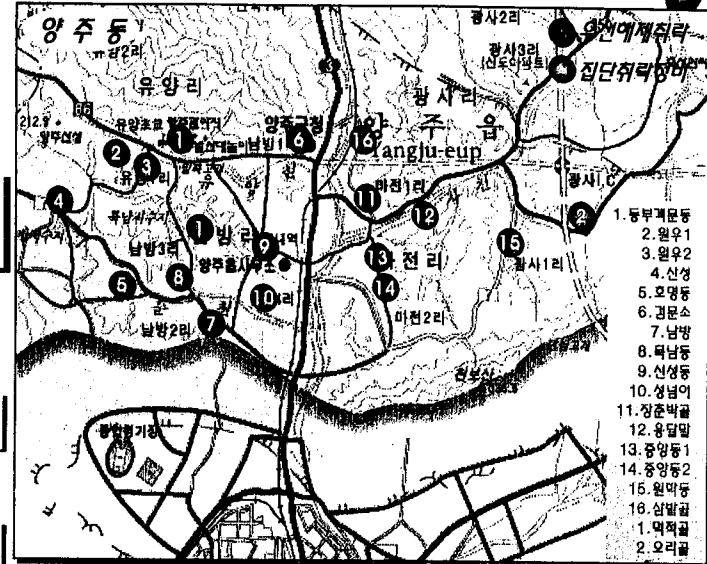
- 총면적 : 2,033,002㎡
 - 우선해제취락 : 1,879,422㎡
 - 집단취락지구 : 153,580㎡

● 내용적 범위

■ 도시관리계획결정변경

- 개발제한구역 해제 및 용도지역 변경
- 집단취락지구 및 지구단위계획구역 지정

■ 교통영향평가/교통성검토/환경성검토/지형도면고시



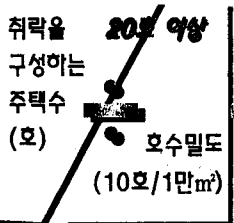
Yangju

개발제한구역 우선예제 및 집단취락지구 지정기준

Yangju

● 개발제한구역 우선예제 기준

근거 법령	■ 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법제3조내지제9조
	■ 국토의계획및이용에관한법제24조내지제33조


예제 면적 산출 기준	취락을 구성하는 주택수 (호)  호수밀도 (10호/1만㎡)	대규모 나대지 등의 1천㎡ 초과부분 면적(㎡)	도시계획 시설부지 면적(㎡)

주 택 호 수 산 정 기 준	■ 우선예제 도시계획입안 기준일(별도 기준일을 정하지 아니한 경우 주민공람 공고일) 당시 건축물 관리대장에 등재된 주택
	■ 개발제한구역 지정당시부터 있던 공동주택 및 무허가주택 (공동주택은 가구당 1호, 무허가 주택은 주된 건축물만 1호)
	■ 주택으로부터 용도변경이 가능한 근린생활시설과 사회복지시설
	■ 주민공동 이용시설 중 건축법령에 의한 근린생활시설에 해당하는 시설
	■ 개발제한구역 지정당시부터 지목이 대(垓)인 토지로서 주택 또는 근린생활시설의 신축이 가능한 나대지
	■ 구역지정 당시 주택조성을 목적으로 시장의 여가를 받아 조성되었거나 조성 중이던 토지

● 집단취락지구 지정기준



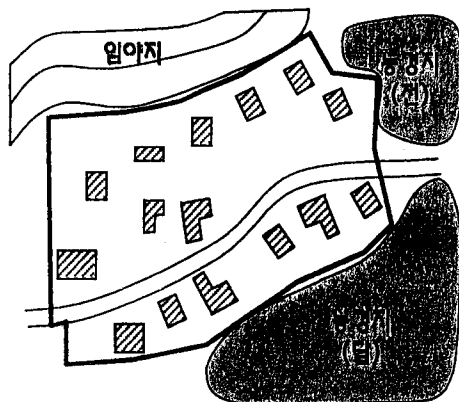
근거 법령	■ 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법제14조
	■ 국토의계획및이용에관한법제37조

예제 면적 산출 기준	취락을 구성하는 주택수 (호)  호수밀도 (10호/1만㎡)	도시계획 시설부지 면적(㎡)	경계선 정명확을 위한 가산면적 30%

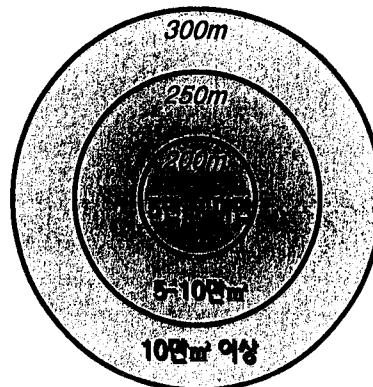
주 택 호 수 산 정 기 준 주 민 지 원	■ 주택 또는 근린생활시설의 신축이 가능한 토지는 필지당 1호로 산정 - 분할이 가능한 토지(660㎡이상)는 분할가능 필지수에 따라 각 필지당 1호로 산정
	■ 개발제한구역 지정 당시부터 거주하고 있는 자가 등거하는 기혼자녀의 분가를 위하여 건축한 다세대 주택은 1호로 산정, 기타 공동주택은 가구당 1호로 산정
	■ 생활편익사업 및 복지증진사업 등 주민지원 사업에 대하여 국고에서 70%지원

● 일반적기준 예시

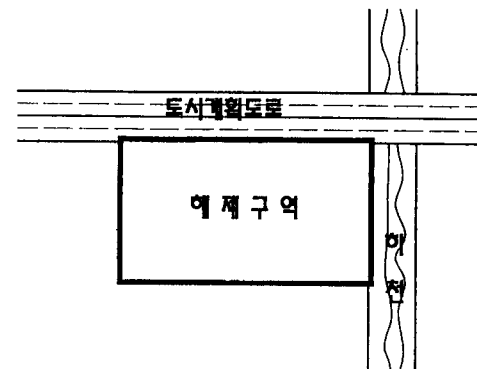
■ 자연환경, 건축물분포 계획



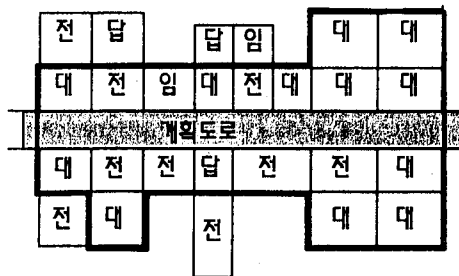
■ 일상생활상의 보행범위 고려



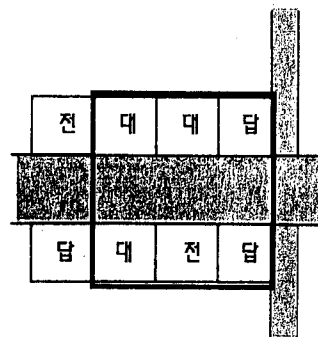
■ 도시계획도로, 아전 등 경계
- 취락쪽 경계기준



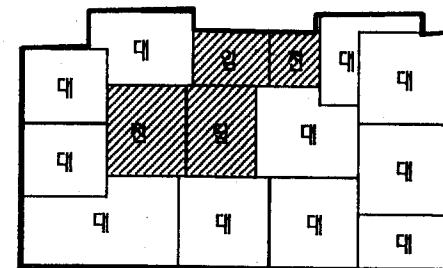
■ 외판 주택지 연결 포입시
- 도로변 일정 폭 포함



■ 도시성장축 고려

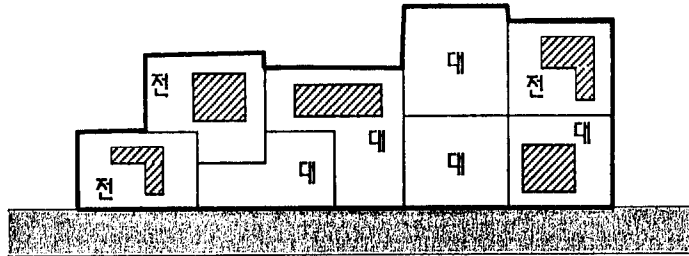


■ 대지와 대지사이 자투리토지포입

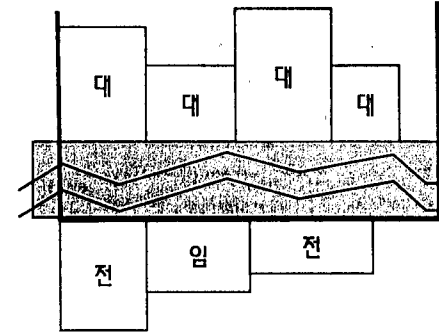


● 일반적기준 예시

■ 건축물이 있는 토지 및 대지 지적 경계선

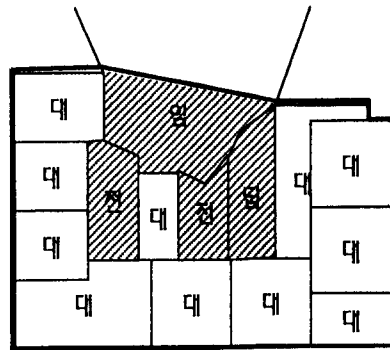


■ 계획도로 경계

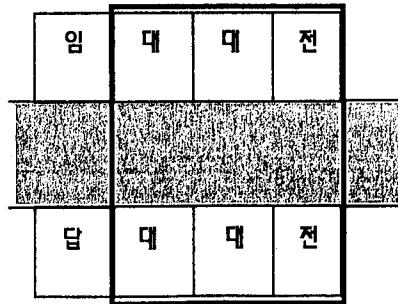


● 계획적기준 예시

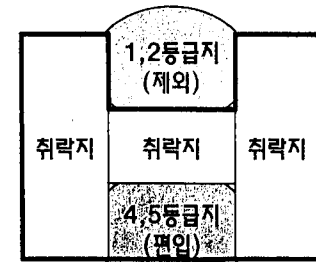
■ 개발가능지 경계



■ 지목의 우선순위 고려



■ 환경평가 4·5등급지 편입



보존가치 저하(훼손)지역으로 편입

호수산정 및
계획면적집계

7

계 (34개 지구)			2,033,002	1,286	269	1,555	2,709	1,300,098	693,766
우선예제 지구단위계획	동부곡문동		126,701	57	22	79	1,325	65,299	61,402
	원우1		70,968	52	4	56	-	51,828	19,140
	원우2		35,209	22	10	32	-	27,072	8,137
	산성		43,816	27	3	30	-	26,913	16,903
	오명동		62,568	37	10	47	320	42,180	20,388
	관문소		13,142	26	-	26	-	9,770	3,372
	남방		95,213	72	7	79	-	55,483	39,730
	북남동		75,381	49	13	62	425	49,651	25,730
	신성동		139,101	86	17	103	53	79,554	59,547
	성년여		71,697	50	6	56	-	47,057	24,640
	장준박골		36,918	24	2	26	-	22,940	13,978
	용달말		34,752	25	3	28	-	20,170	14,582
	중앙동1		35,485	18	7	25	-	23,828	11,657
	중앙동2		81,464	47	9	56	-	55,064	26,400
	원학동		53,452	31	8	39	-	38,778	14,674
	삼발골		49,808	30	3	33	-	23,580	26,228
	송추골		39,138	31	18	49	-	-	-
	장포동		31,596	22	5	27	-	23,310	8,286
	심요동		57,885	41	3	44	-	40,930	16,955
	올자마올		84,751	56	5	61	-	55,190	29,561
	간촌		66,325	47	6	53	-	46,521	19,804
	당청1		25,929	18	5	23	-	18,413	7,516
	당청2		31,446	27	5	32	-	22,251	9,195
	평촌		129,066	69	26	95	480	69,764	59,302
	정자		35,184	26	5	31	58	25,780	9,404
	별말		92,065	66	7	73	-	64,244	27,821
	쟁고개		53,301	25	9	34	48	33,721	19,580
	상촌		70,267	51	15	66	-	55,060	15,207
	하촌		95,559	57	18	75	-	63,207	32,352
	용달편		41,235	25	3	28	-	24,600	16,635
취락정비	맥적골		26,720	15	2	17	-	21,760	4,960
	오리골		31,460	11	8	19	-	25,070	6,390
	옥수동		73,340	35	2	37	-	52,410	20,930
	다리고개		22,060	11	3	14	-	18,700	3,360