

**【 5 】 양주시 개발제한구역내 해제취락 지구단위계획 및
취락지구 지정·정비에 따른 도시관리계획변경안에 대한
의회 의견 청취의 건**

제출년월일 : 2005. 8. 29

제 출 자 : 양주시장

1. 청취이유

개발제한구역내 취락지의 규제완화 및 거주민의 생활불편을 해소하고
건전한 도시발전을 도모하기 위하여 2005년 8월18일 ~ 31일까지
주민공람을 거쳐 시 의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주요골자

가. 위치 : 양주1동, 양주2동, 장흥면 개발제한구역 33개 취락

- 우선해제 취락 지구단위계획 : 30개지구
- 집단취락지구 : 3개지구

나. 면적 : 1,965,096㎡

- 우선해제취락 : 1,882,085㎡
- 집단취락지구 : 83,011㎡

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)

◆ 의 회 보 고 ◆

양주시 공원녹지과

Contents

과업의 이해	
방위일정계획	과업추진절차 및 일정
과업의 개요	과업명 / 과업의 목적 / 과업의 범위
개발제한구역 우선예제기준	
집단취락지구지정기준	
경계설정기준	일반적기준 / 계획적기준 - 예시도
조수안정 및 계획면적집계	
지구단위계획	GB예제취락 지구단위계획 기본방향
취락별계획	경계설정기준검토 및 도시관리계획결정변경(안)

㉠ 개발제한구역 지정현황

계	310.188	78.97	23.50	55.52	0.05	25.46
양주동(읍)	43.139	27.59	-	27.60	0.01(11,405m ²)	63.96
백석읍	41.412	5.18	-	5.18	-	12.51
장흥면	63.439	46.20	23.50	22.74	0.04(37,526m ²)	72.82
기타읍면	162.198					
비 고			장흥면 일영리, 삼상리, 삼하리	양주동(읍) 및 장흥면 울대리, 교현리		

㉡ 개발제한구역제도 개선방안(1999.7)

■ 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제정

1. 1천인 or 300호이상 대규모취락, 경계선관통취락 우선해제
2. 광역도시계획상 개발제한구역조정가능지역 선정
3. 개발제한구역내 존치되는 중소규모 취락 → 주민생활불편 해소 필요에 따른 정비 요구

㉢ 양주시 우선해제취락 및 집단취락

■ 도시관리계획결정변경(안) 입안절차 이행

- 지구단위계획구역 지정 · 관리 및 집단취락지구의 지정 · 정비

향후일정계획

㉠ 과업추진절차

- 주민공람
- 시의회 의견청취
- 시 도시계획위원회의 자문

- 관계행정기관 협의
- 교통영향평가 심의

현황조사조사분석

도시관리계획변경(안) 작성

도시관리계획변경(안) 입안

(시장)



우선해제, 취락지구지정,
제1종 지구단위계획구역 및
제1종 지구단위계획 수립

2005

도시관리계획변경(안) 승인

2005

시 도시계획위원회 심의

2006

도시관리계획결정고시

(도지사)

2006

지명도면고시

(시장)

지명도면고시 도서작성

2006

Yangju

과업의 개요

① 과업명

- 양주시 개발제한구역내 예제취락 지구단위계획 및 취락지구지정·정비

② 과업의 목적

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

③ 과업의 범위

○ 시간적 범위

- 기준년도 : 2002년 ■ 목표년도 : 2011년

○ 공간적 범위

■ 위치

- 양주시 양주동, 장흥면 개발제한구역내 33개 취락
 - 우선예제취락 지구단위계획 : 30개 지구
 - 집단취락지구 : 3개 지구

■ 면적

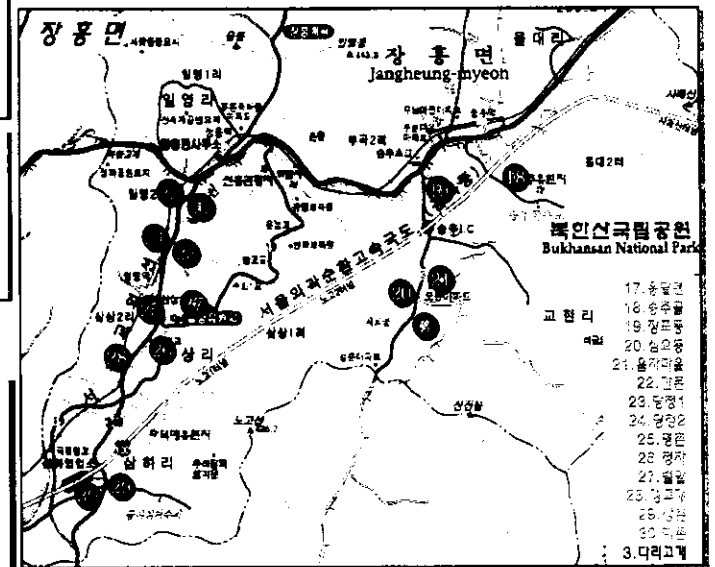
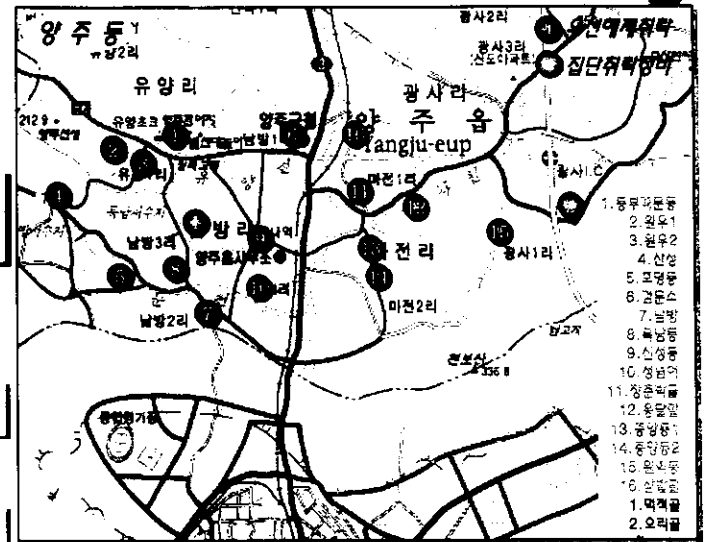
- 총면적 : 1,965,096㎡
 - 우선예제취락 : 1,882,085㎡
 - 집단취락지구 : 83,011㎡

○ 내용적 범위

■ 도시관리계획결정변경

- 개발제한구역 해제 및 용도지역 변경
- 집단취락지구 및 지구단위계획구역 지정

■ 교통영향평가/교통성검토/환경성검토/지형도면고시



**개발제한구역
우선해제 및
집단취락지구
지정기준**

㉠ 개발제한구역 우선해제 기준

근거 법령	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법제3조내지제9조 ■ 국토의계획및이용에관한법제24조내지제33조
예제 면적 산출 기준	
주 택 호 수	<ul style="list-style-type: none"> ■ 우선해제 도시계획입안 기준일(별도 기준일을 정하지 아니한 경우 주민공람 공고일) 당시 건축물 관리대장에 등재된 주택 ■ 개발제한구역 지정당시부터 있던 공동주택 및 무여가주택 (공동주택은 가구당 1호, 무여가 주택은 주된 건축물만 1호) ■ 주택으로부터 용도변경이 가능한 근린생활시설과 사회복지시설
산 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

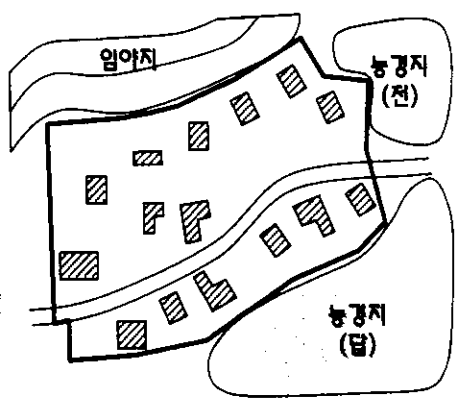
㉡ 집단취락지구 지정기준

근거 법령	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법제14조 ■ 국토의계획및이용에관한법제37조
예제 면적 산출 기준	
주 택 호 수	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택 또는 근린생활시설의 신축이 가능한 토지는 필지당 1호로 산정 - 분할이 가능한 토지(660m이상)는 분할가능 필지수에 따라 각 필지당 1호로 산정
산 정 기 준	<ul style="list-style-type: none"> ■ 개발제한구역 지정 당시부터 거주하고 있는 자가 동거하는 기혼자녀의 분가를 위하여 건축한 다세대 주택은 1호로 산정, 기타 공동주택은 가구당 1호로 산정
주 민 지 원	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활편익사업 및 복지증진사업 등 주민지원 사업에 대하여 국고에서 70%지원

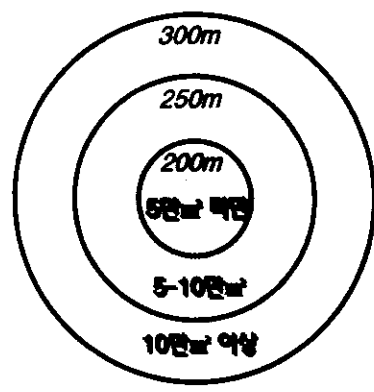
기 준 예 시

○ 일반적기준 예시

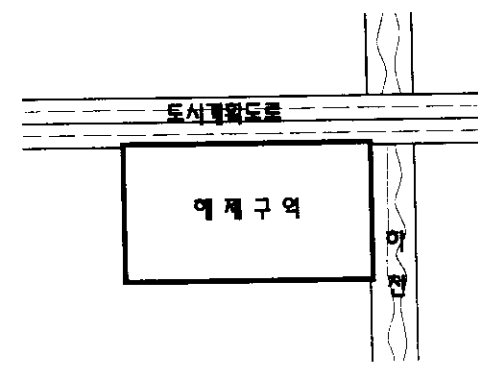
■ 자연환경, 건축물분포 고려



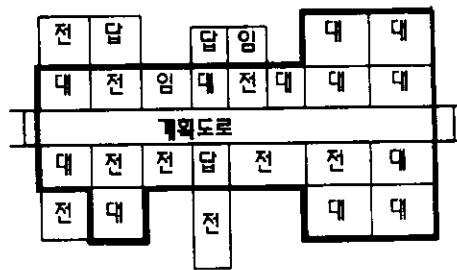
■ 일상생활상의 보행범위 고려



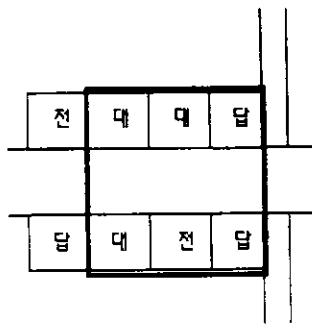
■ 도시계획도로, 하천 등 경계 - 취락쪽 경계기준 -



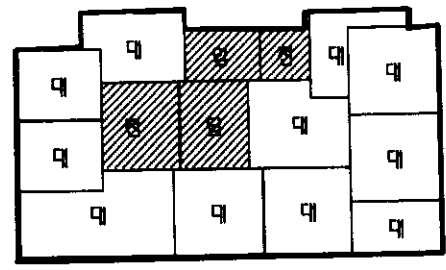
■ 외판 주택지 연결 포함시 - 도로변 일정 폭 포함 -



■ 도시성장축 고려



■ 대지와 대지사이 자투리 토지포함

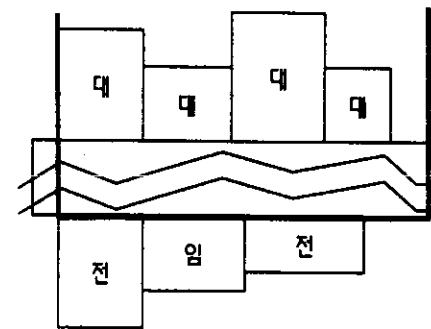
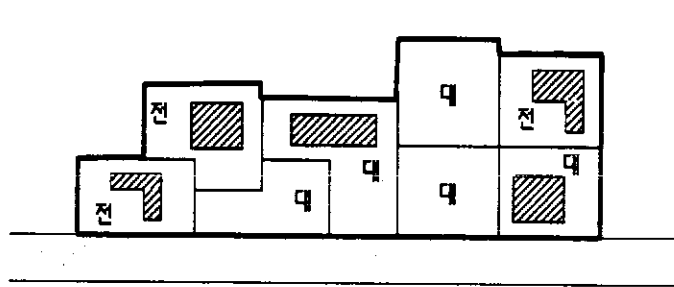


기 준 예 시

○ 일반적기준 예시

■ 건축물이 있는 토지 및 대지 지적 경계

■ 계획도로 경계

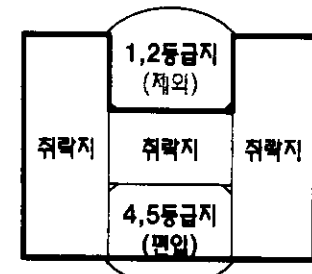
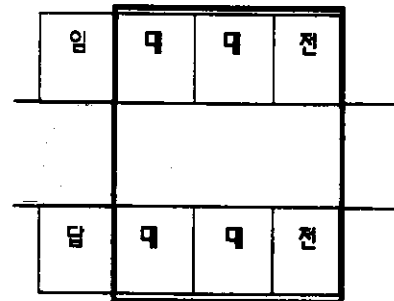
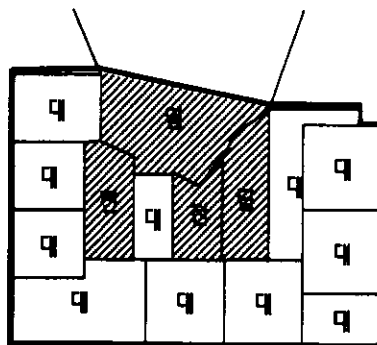


○ 계획적기준 예시

■ 개발가능지 경계

■ 지목의 우선순위 고려

■ 환경평가 4·5등급지 편입



보존가치 저하(훼손)지역으로 편입

Yangju



호수산정 및
계획면적집계

8

계 (33개 지구)				1,965,096	1,249	266	1,515	4,486	1,257,293	668,675
우진면적 지구인양분면	영주동	동부계문동		126,701	57	22	79	1,325	65,605	61,096
		원우1		76,269	52	4	56	-	54,723	21,546
		원우2		32,868	22	10	32	-	25,660	7,208
		산성성		38,690	27	3	30	-	25,259	13,431
		호명동		62,568	37	10	47	320	42,116	20,452
		금민소		13,142	26	-	26	-	9,770	3,372
		남방		95,383	72	7	79	-	55,546	39,837
		북계동		75,586	49	13	62	425	49,712	25,874
		신성동		139,101	87	17	104	53	79,739	59,362
		성계어		71,697	50	6	56	-	47,057	24,640
		장전리굴		36,487	23	2	25	-	22,106	14,381
		용전말		36,823	25	3	28	-	19,848	16,975
	장흥면	중앙동1		35,458	18	7	25	-	23,801	11,657
		중앙동2		81,470	47	9	56	-	55,124	26,346
		원민동		53,875	31	10	41	-	40,190	13,685
		삼별골		49,808	30	3	33	-	24,460	25,348
		송주골		39,138	31	18	49	1,777	-	-
		장포동		31,596	22	5	27	-	23,310	8,286
		심오동		57,850	41	3	44	-	41,280	16,570
		윤자마을		87,465	57	5	62	-	56,990	30,475
		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	-	22,301	9,145
		평촌		129,070	68	26	94	480	70,095	58,985
주력정비	장흥면	정자		34,437	26	5	31	58	25,998	8,439
		별말		94,340	68	7	75	-	67,024	27,316
		정고계		53,479	25	9	34	48	33,988	19,491
		상촌		62,609	46	12	58	-	47,519	15,090
		마촌		101,240	57	18	75	-	69,792	31,448
		용달편		41,235	25	3	28	-	25,525	15,710
		면적적굴		26,720	15	2	17	-	21,760	4,960
		오리굴		34,231	12	8	20	-	27,361	6,870
주력정비	장흥면	다리고계		22,060	11	3	14	-	18,700	3,360

지구단위계획

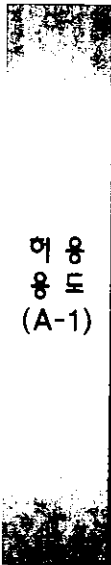
㉠ 가구 및 획지계획

㉡ 단위필지의 최대개발규모 : 1,000㎡이하 ㉢ 적정대지규모 : 330~660㎡ (최소대지규모 : 330㎡)

㉣ 건축물에 대한 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 계획

구분		
용도	여용	A-1(건축물용도분류표)
	불여	A-2(건축물용도분류표)
	권장	A-3(건축물용도분류표)
건폐율		60%이하
용적률	기준	150%이하
	허용	200%이하
높이	최고층수	폭원 8m초과도로변 : 4층이하 폭원 8m이하도로변 : 3층이하
건축선	건축안계선	폭원 8m초과도로변 : 대지경계로부터 0.5m 폭원 8m이하도로변 : 대지경계로부터 1.0m 보차혼용도로 : 통로확보 4~6m

㉤ 건축물용도분류표



여용도 (A-1)

■ 제1종일반주거지역내 여용건축물 용도 중 다음용도

- 건축법시행령별표1제1호의 단독주택중 단독주택, 다가구주택(5세대이하), 공관
- 건축법시행령별표1제2호의 공동주택 중 연립주택(5세대), 다세대주택(5세대)
- 건축법시행령별표1제3호의 제1종근린생활시설
- 건축법시행령별표1제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외)
- 건축법시행령별표1제5호의 문화 및 집회시설 중 (공연장 및 관람장 제외)
- 건축법시행령별표1제7호의 의료시설중 병원, 치과병원, 안방병원
- 건축법시행령별표1제8호의 교육연구 및 복지시설중 학교, 학원, 도서관, 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설, 근로복지시설
- 건축법시행령별표1제9호의 운동시설 (옥외절탐이 설치된 골프연습장 제외)
- 건축법시행령별표1제16호의 자동차관련시설중 주차장 및 렌차장

불여용도 (A-2)

■ 여용용도 이외 건축물 용도

권장용도 (A-3)

■ 전면도로 폭원별 권장용도 계획

- 8m초과도로 : 공동주택, 근린생활시설 권장 (단란주점, 안마시술소 제외, 지하층 주택용도 불여)
- 8m이하도로 : 단독주택, 복지시설 권장 (6m이상도로에 접한 경우 지하층 및 1층에 근린생활시설 여용)