

## 【 5 】 양주시 도시관리계획안 의회의견 청취의 건

제출연월일 : 2005. 11. 11

제 출 자 : 양 주 시 장

### 1. 제안이유

- 우리시의 체계적인 도시개발을 위하여 2004. 6.18. 승인된 도시기본계획을 토대로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조의 규정에 의거 도시관리계획을 수립하는 내용중 관리지역의 세분이 우선 결정될 수 있도록 용도지역 변경(도시지역 확장 및 관리지역 세분)에 관한 사항을 입안하여 결정하고자
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항의 규정에 의거 의회 의견을 청취하고자 함

### 2. 주요골자

- 도시관리계획 용도지역 변경내용(도시지역 확장 및 관리지역 세분)

가. 도시지역 확장(변경) [ 당초 102.44km<sup>2</sup> ⇒ 변경 187.28km<sup>2</sup> ]

구 분	계	북부도시	동부도시	서부도시	남부도시	G.B 기타
당초면적 (km <sup>2</sup> )	102.44	5.55	10.44	7.44	-	79.01
변경면적 (km <sup>2</sup> )	187.28	25.39	55.21	20.98	6.69	79.01

나. 관리지역 세분화 [ 관리지역 면적 86.16km<sup>2</sup>중 도시지역으로 포함되는 면적을 제외한 39.42km<sup>2</sup> ]

구 분	계	보전관리지역	생산관리지역	계획관리지역
면 적(km <sup>2</sup> )	39.42	13.13	1.46	24.83
(%)	100.0	33.3	3.7	63.0

**양주시 도시관리계획 용도지역 변경  
[도시지역 확장 · 관리지역세분] 설명자료**

2005. 11

양 주 시

## □ 도시관리계획 변경의 내용

- 도시기본계획 승인이후 도시관리계획을 수립하는 내용 중에서 관리지역 세분화에 대한 내용을 우선 결정 할 수 있도록 용도지역 변경 결정(도시지역 확장, 관리지역 세분)에 대한 사항을 입안하여 결정하고자 함
- 변경내용 : · 도시지역 확장 ( 102.44km<sup>2</sup> → 187.28km<sup>2</sup> )
  - 관리지역 세분 ( 총 86.16km<sup>2</sup>중 도시지역으로 편입되는 46.74km<sup>2</sup>를 제외한 39.42km<sup>2</sup> )
- 계획기준년도 : 2004년
- 계획목표년도 : 2015년

## I. 도시지역 확장

### 1. 도시지역 확장의 필요성

- 양주시 21C 도시미래상 재정립 및 친환경적 계획수립
- 난개발 방지 및 체계적이고 균형있는 개발계획 수립
- 새로운 도시개발을 위한 「선계획 후개발」 기틀 마련

### 2. 확장기준

#### 가. 도시지역 확장기준

- 도시기본계획상 시가화예정용지로서 도시지역으로의 확산이 예상되는 지역
- 도시관리계획에 의하여 당해 지역의 개발·정비·관리·보전 등을 시행하였거나 시행할 지역
- 택지개발예정지구·국가산업단지·지방산업단지·전원개발사업구역 및 예정구역

#### 나. 도시지역 확장의 경계 설정기준

- 행정구역 경계
- 현황도로, 하천, 구거 능선 등 지형·지세
- 계획도로 및 철도 등에 의한 경계
- 도시기본계획상 시가화예정용지, 공원, 유원지 등의 경계
- 용도지역·지구·구역·시설(농업진흥지역, 보전산지, 개발제한구역, 제2종지구 단위계획구역 등) 등의 경계

#### 다. 도시지역 변경내역

구 분	계	북부도시	동부도시	서부도시	남부도시	G.B 기타
당초면적 (km <sup>2</sup> )	102.44	5.55	10.44	7.44	-	79.01
변경면적 (km <sup>2</sup> )	187.28	25.39	55.21	20.98	6.69	79.01

## II. 관리지역 세분

### 1. 관리지역세분 기준

#### 가. 기본방향

- 현재 관리지역중 도시지역으로 확장되는 지역을 제외한 관리지역 39.42km<sup>2</sup>를 대상으로 세분
- 관리지역은 토지적성평가결과를 근거로 하여 개발여건에 따라 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분
- 토지적성평가결과 1, 2등급지역은 생산 및 보전관리지역으로 세분
- 4, 5등급지역은 계획관리지역으로 세분
- 3등급지역은 개발여건에 따라 계획관리지역이나, 생산 또는 보전관리지역으로 세분
- 기 개발이 이루어지거나 허가를 받은 지역은 1만m<sup>2</sup> 이상규모의 단위로 계획관리지역으로 구분
- 우선보전 대상지는 보전관리지역으로 세분
- 토지의 효율적 이용 및 관리를 위하여 용도지역 경계선은 3만m<sup>2</sup> 이상 규모로 정형화
- 토지의 적성평가에 관한 지침 및 도시관리계획수립지침에 의거 관리지역 세분

### 2. 법규정을 완화하여 입안한 사항

#### 가. 1만m<sup>2</sup> 미만인 관리지역 용도지역 부여

##### ■ 도시관리계획 수립지침(3-1-6-5)

- 일단의 관리지역 면적이 1만m<sup>2</sup> 미만인 경우에는 토지의 특성에 따라 인근의 토지와 용도지역을 같게 하고, 보전할 필요가 있는 토지는 용도지구 등으로 지정하여 특성을 보전하도록 한다.

##### ■ 양주시 적용 기준

- 양주시는 일단의 관리지역 면적이 1만m<sup>2</sup> 미만인 경우에는 농림지역으로 용도지역을 변경하지 않고 관리지역을 유지하며 주변의 현황을 고려하여 보전·생산관리지역으로 세분함
- 1만m<sup>2</sup> 미만인 농림지역이 관리지역내에 위요되어 있는 경우는 관리지역에 포함하여 세분함
- 일단의 면적이 1만m<sup>2</sup> 미만인 관리지역이 도시지역과 농림지역의 중앙에 위치할 경우에는 토지적성평가 결과를 고려하여 보전·생산관리지역으로 세분함

## 나. 용도지역으로 구분되는 일단의 토지면적

### ■ 도시관리계획 수립지침(3-1-6-5)

- 관리지역을 세분화함에 있어서 하나의 용도지역으로 구분되는 일단의 토지의 면적은 3만㎡ 이상이 되도록 한다. 다만 기존의 관리지역 면적이 3만㎡ 이하인 경우에는 1만㎡ 이상으로 할 수 있다.

### ■ 양주시 적용 기준

- 관리지역내 시설입지 및 우선개발(건축물 또는 시설물) 지역 주변으로서 개발이 예상되는 지역은 향후 개발이 예상됨으로 정형화하고 우선개발지를 정형화한 지역의 면적이 1만㎡ 이상이면 계획관리지역으로 세분함

## 3. 관리지역내 3등급내의 용도지역 부여 기준

- ① 개발가능 표고는 200m로 설정하고 표고 200m 이상의 지역은 개발불능지로 설정하여 가급적 보전관리지역으로 검토
- ② 경지정리지역과 집단화된 농지에 인접한 지역은 농지보전대상지로 설정하여 생산관리지역으로 검토
- ③ 경계에서 50m 내의 거리에 있는 독립된 1만㎡ 미만의 소규모 우선개발지는 주변의 관리지역을 포함하여 정형화하고 계획관리지역으로 세분하며, 현황 및 시설물에 의한 경계로 설정함

## 4. 관리지역 세분화 결과

구 분	계	보전관리지역	생산관리지역	계획관리지역
면적(km <sup>2</sup> )	39.42	13.13	1.46	24.83
(%)	100.0	33.3	3.7	63.0

### Ⅲ. 용도지역 결정(변경)조서

#### 1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		310,242,191.9	-	310,242,191.9	100.0	
도시지역		102,435,001.0	84,842,222.0	187,277,223.0	60.4	
주거지역	소 계	3,742,036.4	-	3,742,036.4	1.2	
	제1종전용주거지역	226,280.0	-	226,280.0	0.1	
	제2종전용주거지역	-	-	-	0.0	
	제1종일반주거지역	768,922.1	-	768,922.1	0.2	
	제2종일반주거지역	2,018,976.1	-	2,018,976.1	0.7	
	제3종일반주거지역	523,913.0	-	523,913.0	0.2	
	준주거지역	203,945.2	-	203,945.2	0.1	
상업지역	소 계	179,538.0	-	179,538.0	0.1	
	중심상업지역	-	-	-	0.0	
	일반상업지역	179,538.0	-	179,538.0	0.1	
	근린상업지역	-	-	-	0.0	
	유통상업지역	-	-	-	0.0	
공업지역	소 계	506,982.0	-	506,982.0	0.2	
	전용공업지역	-	-	-	0.0	
	일반공업지역	343,590.0	-	343,590.0	0.1	
	준 공업지역	163,392.0	-	163,392.0	0.1	
녹지지역	소 계	91,444,284.6	-	91,444,284.6	29.5	
	보전녹지지역	-	-	-	0.0	
	생산녹지지역	2,469,191.0	-	2,469,191.0	0.8	
	자연녹지지역	88,975,093.6	-	88,975,093.6	28.7	
도시지역(미지정)		6,562,160.0	84,842,222.0	91,404,382.0	29.5	
관리지역	소 계	86,157,653.0	감)46,741,101.0	39,416,552.0	12.7	
	관리지역	86,157,653.0	감)86,157,653.0	-		
	보전관리지역	-	13,126,795.0	13,126,795.0	4.2	
	생산관리지역	-	1,455,166.0	1,455,166.0	0.5	
	계획관리지역	-	24,834,591.0	24,834,591.0	8.0	
농림지역		121,649,537.9	감)38,101,121.0	83,548,416.9	26.9	
자연환경보전지역		0.0			0.0	

## 2. 용도지역 결정(변경) 사유서

## 가. 도시지역 증가사유

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
백석읍 북지리 일원 외245개소	관리지역	도시지역	46,810,138	-	도시지역 확장으로 인하여 관리지역이 도시지역으로 편입
울정동 일원외 198개소	농림지역	도시지역	38,032,084	-	도시지역 확장으로 인하여 농림지역이 도시지역으로 편입
소 계			84,842,222		

## 나. 농림지역 감소사유

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
울정동 일원외 198개소	농림지역	도시지역	38,032,084	-	도시지역 확장으로 인하여 농림지역 감소
광적면 비암리 일원외 32개소	농림지역	보전 관리지역	28,227	-	관리지역 세분시 관리지역에 위요된 소규모(1만㎡미만) 농림지역으로서 관리지역에 편입하여 세분함
		생산 관리지역	4,825		
		계획 관리지역	35,985		
소 계			38,101,121		

## 다. 보전관리지역 세분사유

위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
광적면 비암리 일원외 492개소	관리 지역	보전관 리지역	13,098,568	80	자연환경보호, 산림보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요한 지역으로 보전관리지역으로 세분
광적면 비암리 일원외 11개소	농림 지역	보전관 리지역	28,227	80	관리지역 세분시 관리지역에 위요된 소규모(1만㎡미만) 농림지역으로서 보전관리지역에 편입하여 세분
소 계			13,126,795		



## 라. 생산관리지역 세분사유

위 치	용 도 지 역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
남면 상수리 일원외 95개소	관리 지역	생산관 리지역	1,450,341	80	농업·임업의 생산을 위하여 관리가 필요한 지역으로 생산관리지역으로 세분
광적면 효촌리 일원외 1개소	농림 지역	생산관 리지역	4,825	80	관리지역 세분시 관리지역에 위요된 소규모(1만㎡미만) 농림지역으로서 생산관리지역으로 포함
소 계			1,455,166		

## 마. 계획관리지역 세분사유

위 치	용 도 지 역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
광적면 효촌리 일원외 96개소	관리 지역	계획 관리지역	24,798,606	100	자연환경을 고려하여 제한적인 이용· 개발을 하려는 지역, 기반시설이 어느 정도 갖추어져 개발의 압력을 받고 있는 지역 및 난개발이 예상되는 지역으로 계획관리지역으로 세분
남면 신암리 일원외 18개소	농림 지역	계획 관리지역	35,985	100	관리지역 세분시 관리지역에 위요된 소규모(1만㎡미만) 농림지역으로서 계획 관리지역으로 포함
소 계			24,834,591		