

2023년 제356회 (2023년 6월 1일)	
의안 번호	2023-71386호

2030년 양주 도시관리계획 재정비 [용도지역, 신규지구단위계획] 결정(변경) 의 회 의 건 청 취 보 고



양 주 시

2030년 양주 도시관리계획 재정비 (용도지역, 신규지구단위계획) 결정(변경) 의회의견 청취 보고

의안
번호

2023-71386호

제출연월일 : 2023. 5. 24.

제출자 : 양주시장

1. 보고이유

- 「2025년 양주 도시관리계획 재정비」 이후 대·내외적 여건 변화와 지속적으로 발생한 주민 불편 해소 등을 위해 「2030년 양주 도시관리계획 재정비(용도지역, 신규지구단위계획)」 결정(변경)안을 입안한 사항으로,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 규정에 따라 도시관리계획 결정(변경)안에 대해 시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 근거

- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조 제6항
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조
- 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조

3. 개요

- 공간적범위 : 양주시 행정구역 전체(310.39km²)
- 시간적범위
 - 기준연도 : 2020년
 - 목표연도 : 2030년
- 내용적범위
 - 용도지역 변경 : 419개소(3,453,052m²)
 - 도시지역 : 192개소(1,833,770m²)
 - 도시지역 외 : 227개소(1,619,282m²)
 - 지구단위계획구역(신설) : 2개소(429,637m²)

○ 도시관리계획(재정비) 주요내용

구 분		개소	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		421	3,882,689	100.0	
용도 지역	소 계	419	3,453,052	100.0	
	도시지역	192	1,833,770	53.1	·보전/생산녹지→자연녹지 ·자연녹지→주거지역
	도시지역외	227	1,619,282	46.9	·보전/생산관리→계획관리 ·농림지역→보전/생산/계획관리 ·보전관리→농림지역
신규 지구단위 계획	소 계	2	429,637	100.0	
	지구단위계획 구역	2	429,637	100.0	·자연/생산녹지지역 → 일반공업지역 * 상수2공업지구, 오산공업지구

4. 도시관리계획 결정(변경)안 유형별 세부설명

□ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)안 유형별 세부내용

○ 도시지역 용도지역 정비 : 192개소

- 일반기준

- 보전산지 및 농업진흥지역이 아닌 녹지지역에 대해 토지이용현황 및 여건변화 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 현실화 추진
- 다른 용도지역으로 위요된 지역 및 한 필지내 두 개 용도지역 등 불합리한 용도지역 정비
- 도시계획시설 해제 및 지역여건 반영 등에 따른 용도지역 정비

- 세부 검토기준

- 자연녹지지역으로 변경은 용도지역 정형화 등 불가피한 지역을 제외하고 원칙적으로 개발완료(예정)지 2/3이상인 지역에 대해 블록을 설정

※ 개발완료(예정)지 : 건축물 대장, 개발행위허가 및 건축허가 후 착공된 지역

- 도시지역 용도지역 결정(변경) 총괄표

구분	용도지역	검토기준	개소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계			192	1,833,770	100.0	
유형1	보전녹지→ 생산·자연녹지	·보전산지가 아닌 보전녹지지역 중 개발완 료(예정)지 용도지역 현실화	4	41,691	2.3	
유형2	생산녹지→ 자연녹지	·농업진흥지역이 아닌 생산녹지중 개발완 료(예정)지 용도지역 현실화	176	1,605,221	87.6	
유형3	섬형태(선형)	·다른 용도지역으로 위요 ·선형으로 남는 지역	1	330	—	
유형4	1필지 2개 용도지역	·한 필지 두 개 용도지역	3	802	—	
유형5	도시계획시설 해제지역 정비	·도시계획시설 해제지역 용도지역 정비	3	1,538	0.1	
기타	지역여건 반영 용도지역 조정	·공익용산지 지정에 따른 용도지역 변경 ·지역여건상 불가피한 경우	5	184,188	10.0	

◎ 유형별 세부내용(예시)

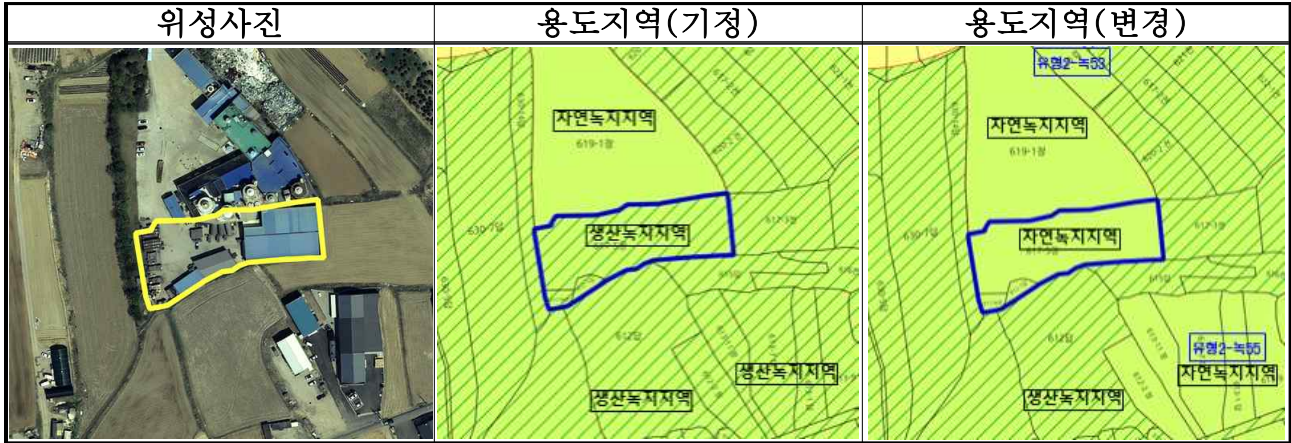
- 유형1 : 보전산지가 아닌 보전녹지지역 중 개발완료(예정)지 용도지역 현실화

▶ 위치 : 남면 상수리 117-50 일원 / 면적 : 23,820㎡



- 유형2 : 농업진흥지역이 아닌 생산녹지중 개발완료(예정)지 용도지역 현실화

▶ 위치 : 광적면 가남리 617-5 일원 / 면적 : 3,292㎡



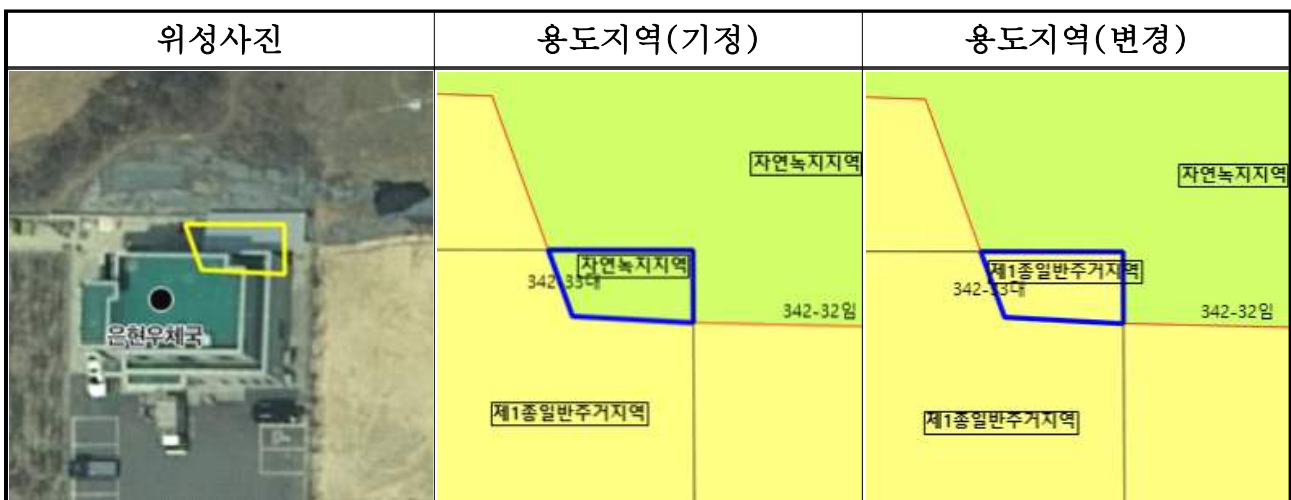
- 유형3 : 다른 용도지역으로 위요된 지역 / 선형으로 남는 지역

▶ 위치 : 은현면 하패리 575-30 일원 / 면적 : 330㎡



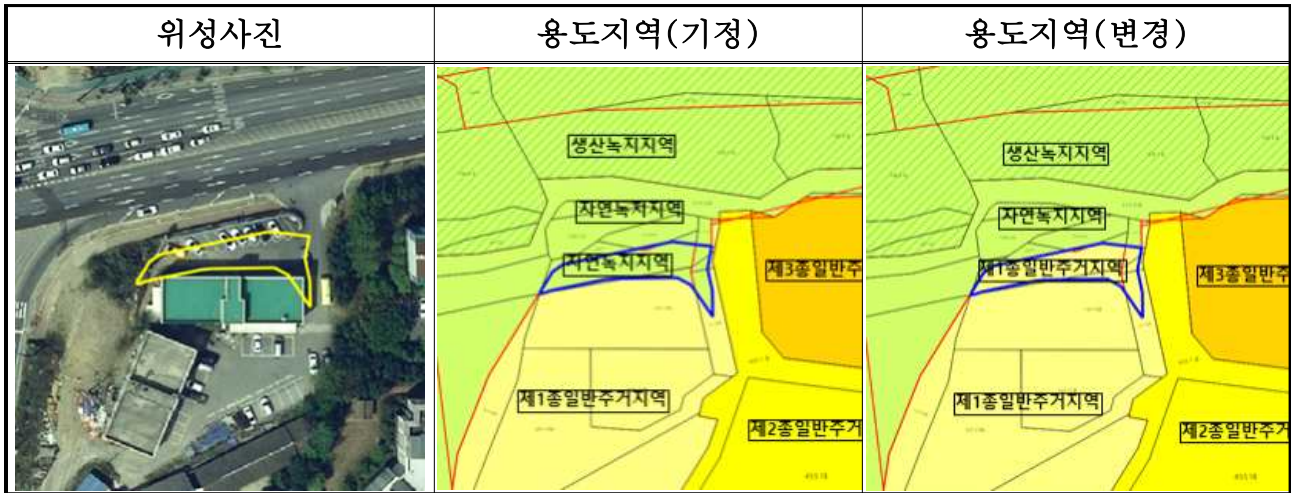
- 유형4 : 한 필지 두 개 용도지역

▶ 위치 : 은현면 선암리 342-33 일원 / 면적 : 44㎡



- 유형5 : 도시계획시설 해제지역 용도지역 정비

▶ 위치 : 고읍동 127-12 일원 / 면적 : 302m²



- 기타유형 : 공익용산지 지정에 따른 용도지역 변경 / 지역여건상 불가피한 경우

▶ 위치 : 은현면 용암리 681-1 일원 / 면적 : 5,900m²



○ 비도시지역 용도지역 정비 : 227개소

- 일반기준

- 비도시지역은 「경기도 비도시지역 도시·군관리계획(용도지역 변경) 검토기준」을 준용하여 용도지역 계획 수립
- 토지이용현황 및 여건변화 등을 종합적으로 고려하여 용도지역 현실화 추진
- 보전산지 및 농업진흥지역 해제지역에 대한 관리지역 세분

- 세부 검토기준

- 계획관리지역으로 변경은 용도지역 정형화 등 불가피한 지역을 제외하고 원칙적으로 개발완료지 2/3이상인 지역에 대해 블록을 설정

※ 개발완료(예정)지 : 건축물 대장, 개발행위허가 및 건축허가 후 착공된 지역,
지목(대지, 공장, 창고, 잡종지, 도로)

※ 경기도 검토기준은 개발완료(예정)지가 아닌 용도지역내 불부합 용도 2/3이상임

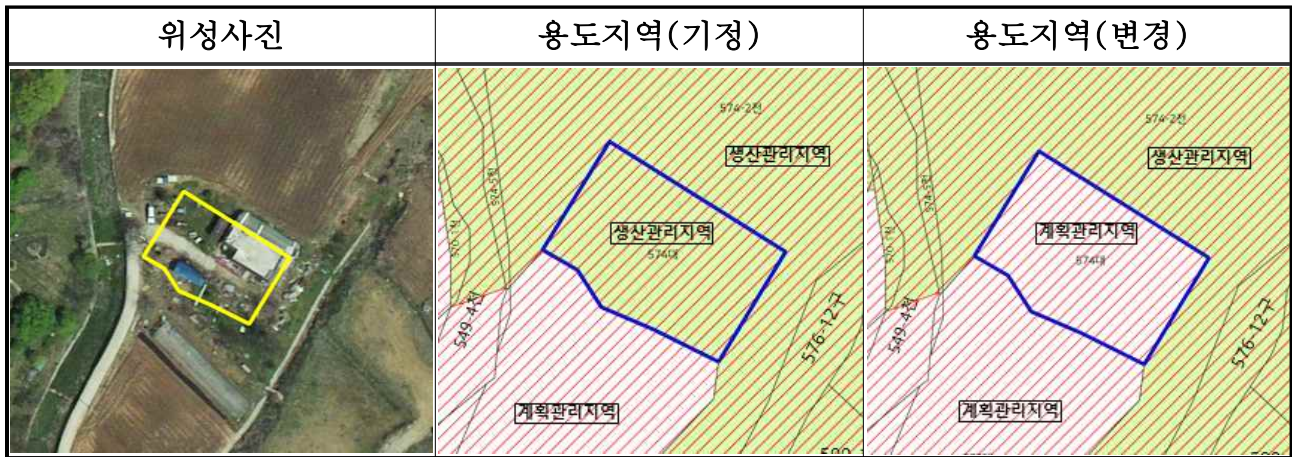
- 비도시지역 용도지역 결정(변경) 총괄표

구분	용도지역	검토기준		개소	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계				227	1,619,282	100.0	
유형1	보전·생산→ 계획관리	·최초세분시 계획관리지역과 연결 한 최초세분일 이전 기개발지		3	2,452	0.2	
유형2	보전관리→ 생산관리	·농지면적 비율 2/3이상		47	671,997	41.5	
유형3	섬형태 (선형)	·다른 용도지역으로 위요 ·선형으로 남는 지역		17	12,542	0.8	
유형4	보전·생산→ 계획관리	道 기준	·불부합 용도 2/3이상	10	64,466	4.0	
		市 기준	·개발완료(예정)지 2/3이상	101	569,325	35.1	
유형5	1필지 2개용도지역	·한 필지 두 개 용도지역		9	18,810	1.2	
유형6	3천㎡미만	·농업진흥지역, 보전산지 해제지 역		12	7,239	0.4	
	3천㎡이상	道 기준	·불부합 용도 2/3이상	13	156,424	9.7	
		市 기준	·개발완료(예정)지 2/3이상	5	44,014	2.7	
기타	지역여건 반영 용도지역 조정	·지적도 경계변동 정리 ·지역여건상 불가피한 경우		10	72,013	4.4	

◎ 유형별 세부내용(예시)

- 유형1 : 최초세분시 계획관리지역과 연접한 최초세분일 이전 기개발지

▶ 위치 : 광적면 우고리 574 일원 / 면적 : 649m²



- 유형2 : 농지면적 비율 2/3이상

▶ 위치 : 광적면 효촌리 576-1 일원 / 면적 : 10,445m²



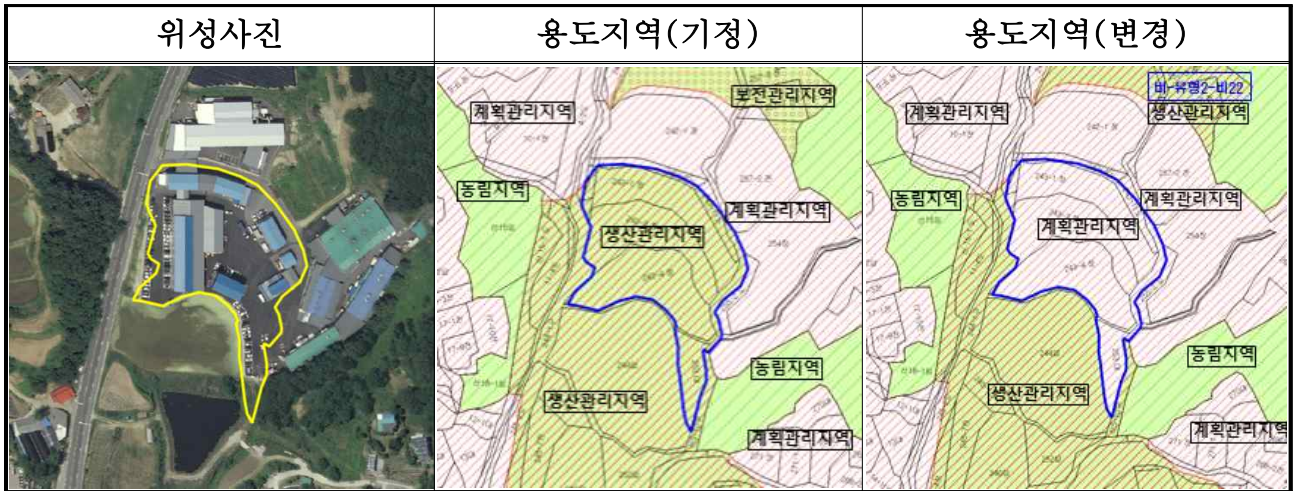
- 유형3 : 다른 용도지역으로 위요된 지역 / 선형으로 남는 지역

▶ 위치 : 남면 경신리 31-12 일원 / 면적 : 1,633m²



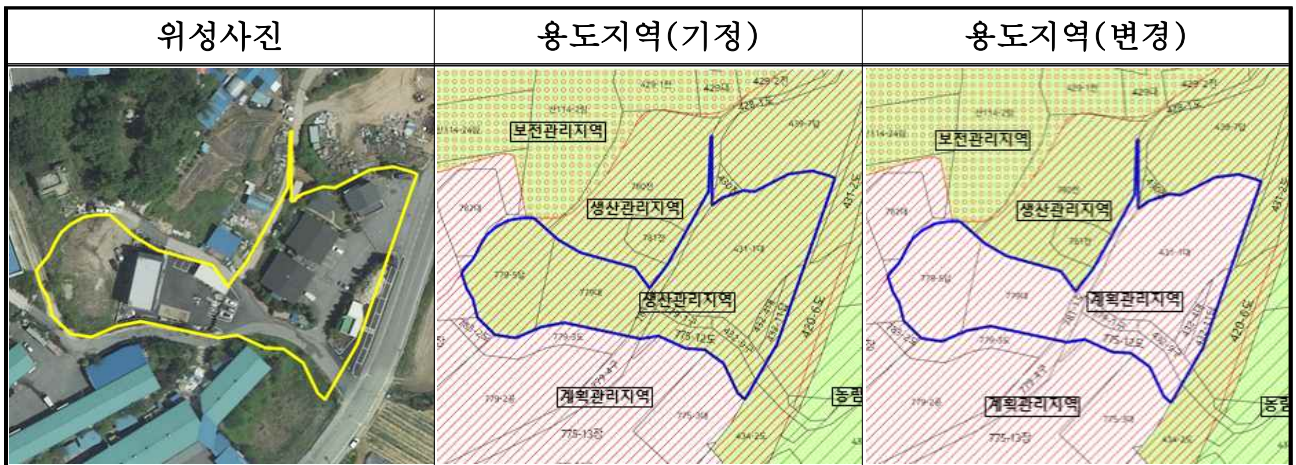
- 유형4 : 불부합 용도 2/3이상(道 기준)

▶ 위치 : 은현면 봉암리 243-4 일원 / 면적 : 9,154m²



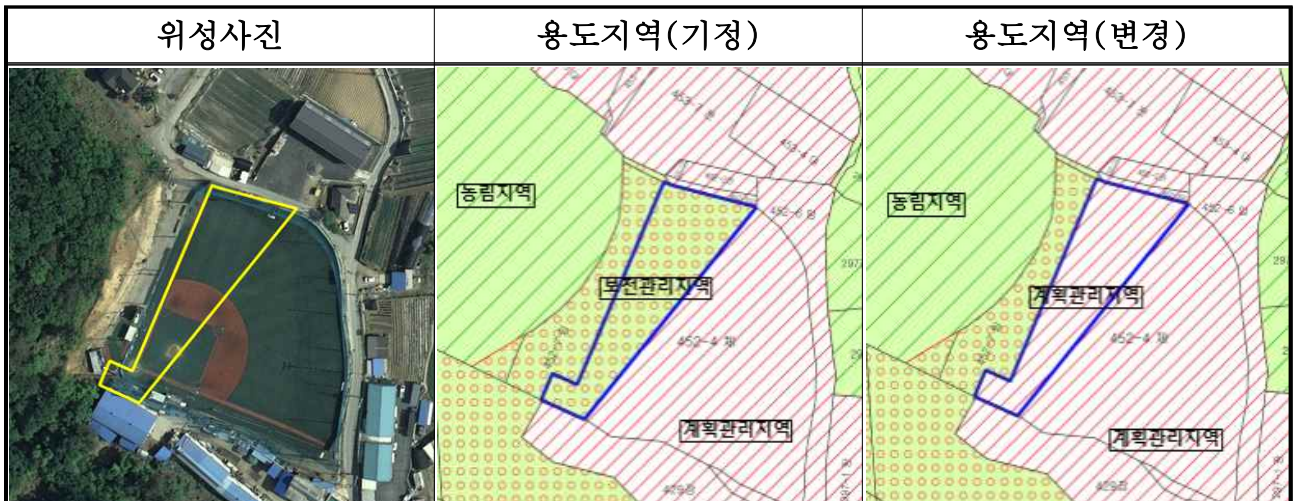
- 유형4 : 개발완료(예정)지 2/3이상(市 기준)

▶ 위치 : 광적면 덕도리 431-1 일원 / 면적 : 5,516m²



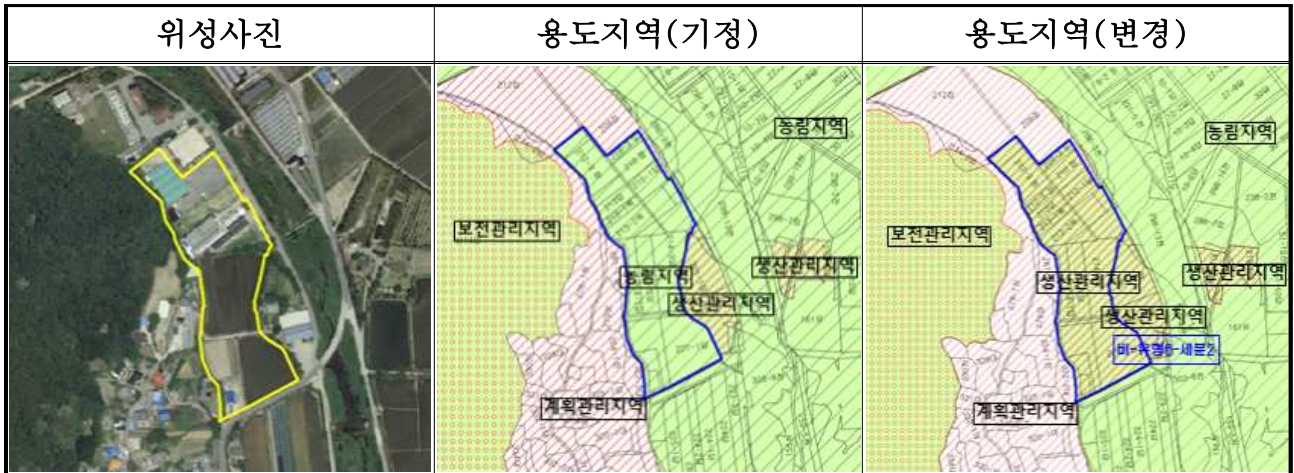
- 유형5 : 한 필지 두 개 용도지역

▶ 위치 : 회암동 452-4 일원 / 면적 : 2,203m²



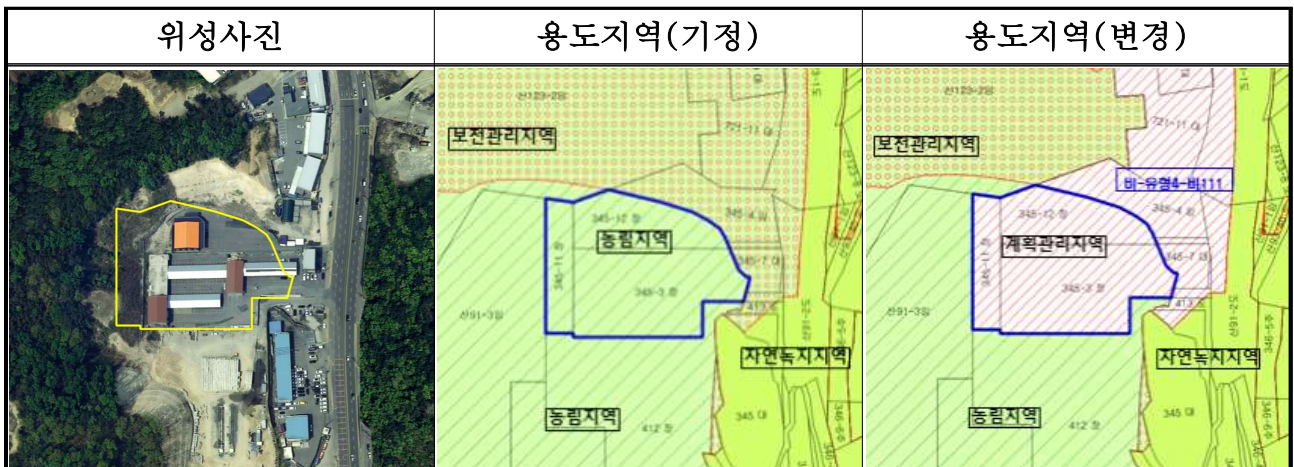
- 유형6 : 농업진흥지역 및 보전산지 해제지역 중 토지이용현황을 고려한 용도지역 변경

▶ 위치 : 남면 입암리 221-1 일원 / 면적 : 29,077m²



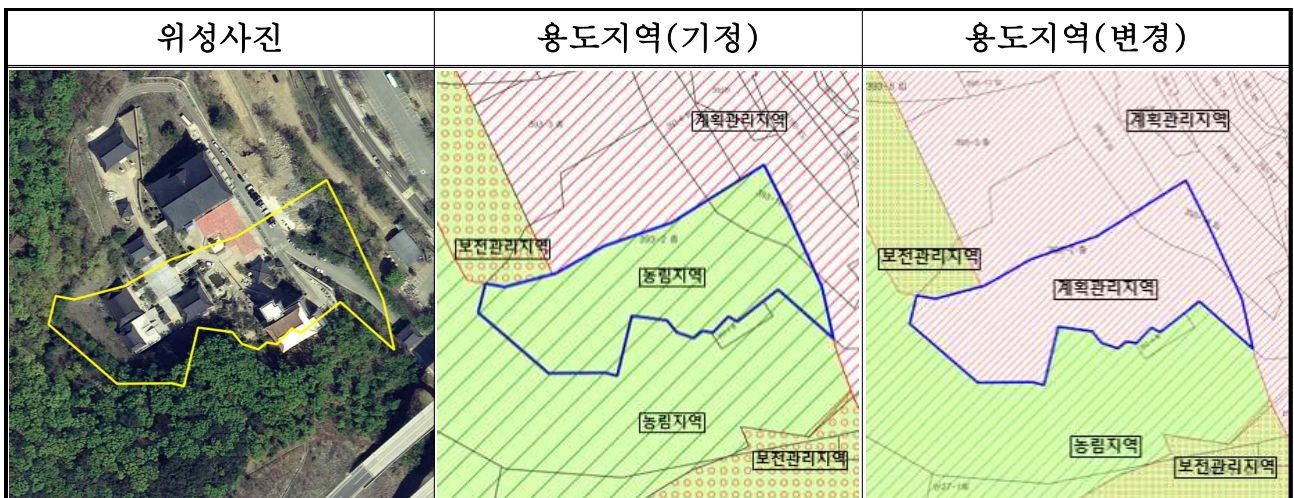
- 유형6 : 농업진흥지역 및 보전산지 해제지역 중 불부합 용도 2/3이상(道 기준)

▶ 위치 : 산북동 345-3 일원 / 면적 : 10,108m²



- 유형6 : 농업진흥지역 및 보전산지 해제지역 중 개발완료(예정)지 2/3이상(市 기준)

▶ 위치 : 장흥면 석현리 393-2 일원 / 면적 : 9,304m²

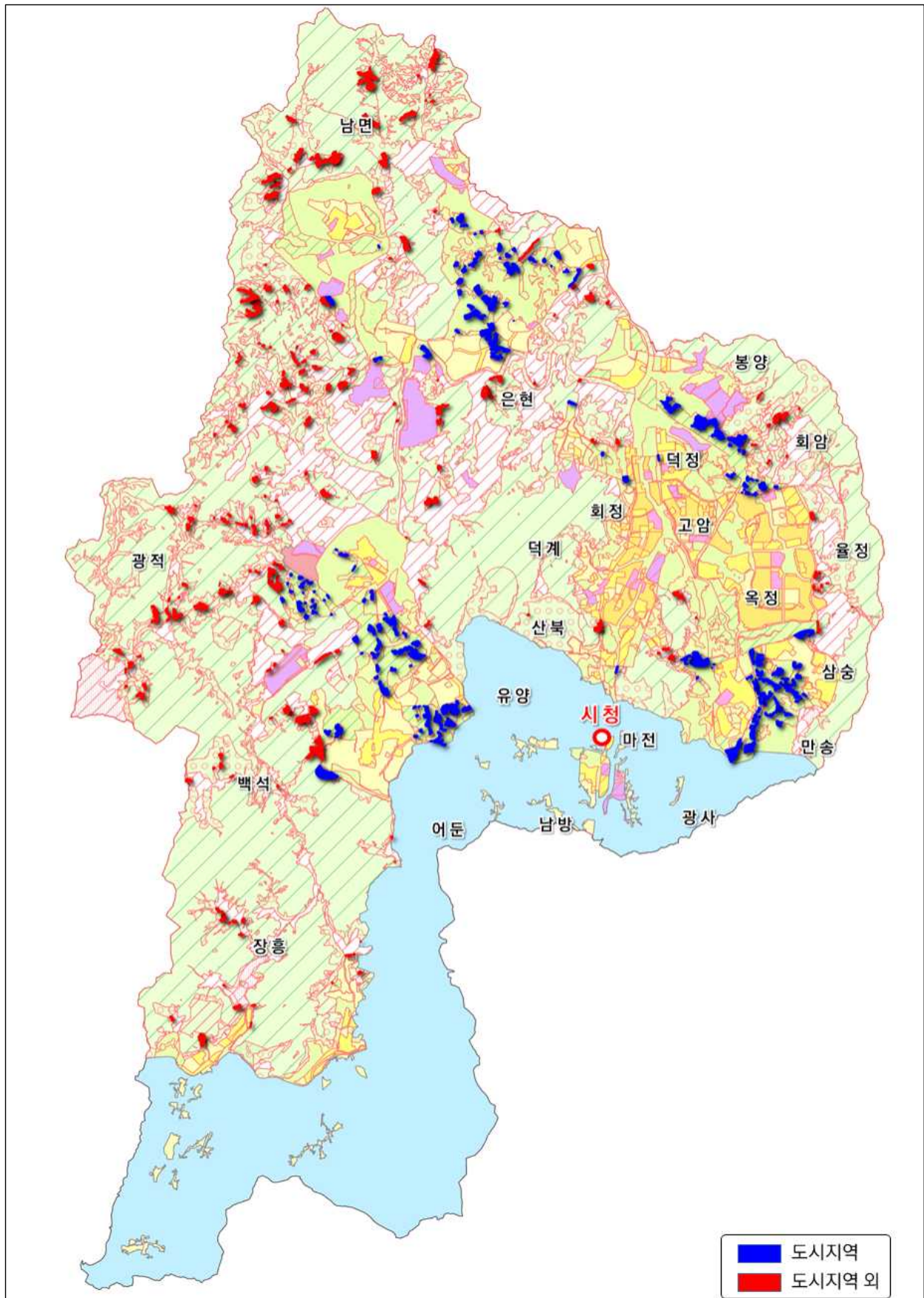


○ 용도지역 결정(변경) 총괄표

구분			면적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
총계			310,241,857	—	310,241,857	100.0	
도시지역	합계		151,447,049	—	151,447,049	48.8	
	주거지역	소계	26,894,330	증) 2,340	26,896,670	8.7	
		제1종전용주거	665,399	—	665,399	0.2	
		제2종전용주거	269,620	—	269,620	0.1	
		제1종일반주거	12,516,389	증) 514	12,516,903	4.0	
		제2종일반주거	6,478,066	증) 30	6,478,096	2.1	
		제3종일반주거	4,868,669	—	4,868,669	1.6	
		준주거	2,096,187	증) 1,796	2,097,983	0.7	
	상업지역	소계	667,126	—	667,126	0.2	
		중심상업	200,426	—	200,426	0.1	
		일반상업	384,644	—	384,644	0.1	
		근린상업	82,056	—	82,056	0.0	
		유통상업	—	—	—	0.0	
	공업지역	소계	5,476,422	—	5,476,422	1.8	
		전용공업	—	—	—	0.0	
		일반공업	4,674,388	—	4,674,388	1.5	
		준공업	802,034	—	802,034	0.3	
	녹지지역	소계	117,961,755	감) 2,340	117,959,415	38.0	
		보전녹지	1,969,672	감) 138,956	1,830,716	0.6	
		생산녹지	12,223,861	감) 1,691,773	10,532,088	3.4	
		자연녹지	103,768,222	증) 1,828,389	105,596,611	34.0	
	용도지역미지정		447,416	—	447,416	0.1	
비도시지역	합계		158,794,808	—	158,794,808	51.2	
	관리지역	소계	67,376,237	증) 197,872	67,574,109	21.8	
		미세분	—	—	—	0.0	
		보전관리	28,215,572	감) 1,118,770	27,096,802	8.7	
		생산관리	7,260,371	증) 452,696	7,713,067	2.5	
		계획관리	31,900,294	증) 863,946	32,764,240	10.6	
	농림지역		91,418,571	감) 197,872	91,220,699	29.4	
	자연환경보전지역		—	—	—	0.0	

자료) 양주 도시관리계획[지구단위계획(복지지구)] 결정(변경) 및 지형도면고시 “양주시 고시 제2022-461호(2022.10.13.) 반영된 사항임”

○ 용도지역 결정(변경) 총괄도



□ 도시관리계획(신규지구단위계획) 결정(변경)안 세부내용

○ 지구단위계획 결정(변경) : 2개소(상수2공업지구, 오산공업지구)

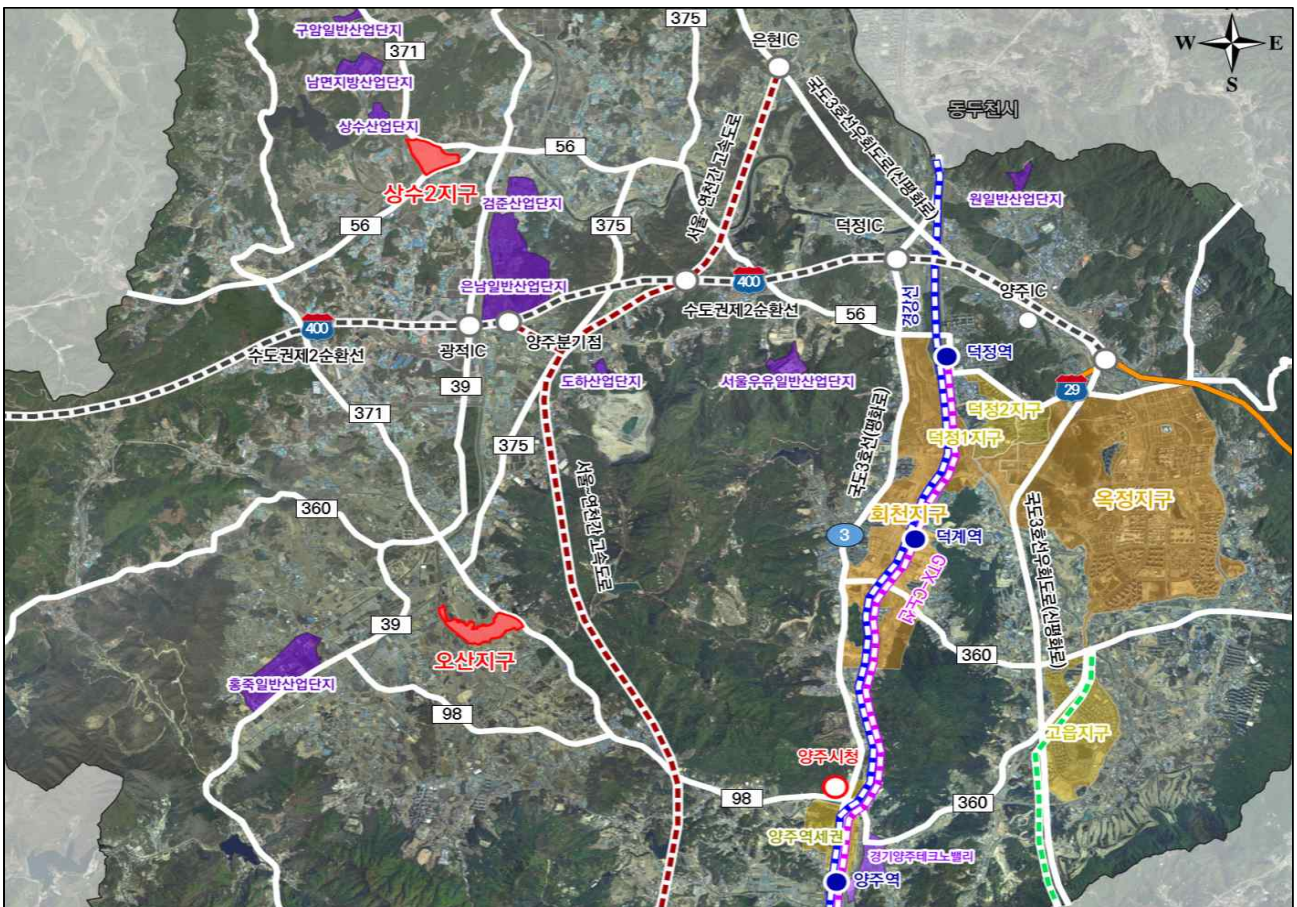
- 목 적

- 제4차 수도권정비계획에 의거 산업단지 외 공업지역물량 공급계획에 따라 공업지역 물량(2022. 4. 6.)을 배정받아 공장밀집지역의 용도지역 현실화
- 기존 개별공장 입지지역의 난개발 방지 및 계획적 정비 유도

- 용도지역 결정(변경)

구 분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		429,637	—	429,637	100.0	
주거지역	소계	634	—	634	0.1	
	제1종일반주거지역	634		634	0.1	
공업지역	소계	—	증) 396,965	396,965	92.5	
	일반공업지역	—	증) 396,965	396,965	92.5	
녹지지역	소계	429,003	감) 396,965	32,038	7.5	
	자연녹지지역	286,367	감) 272,255	14,112	3.3	
	생산녹지지역	142,636	감) 124,710	17,926	4.1	

- 위치도



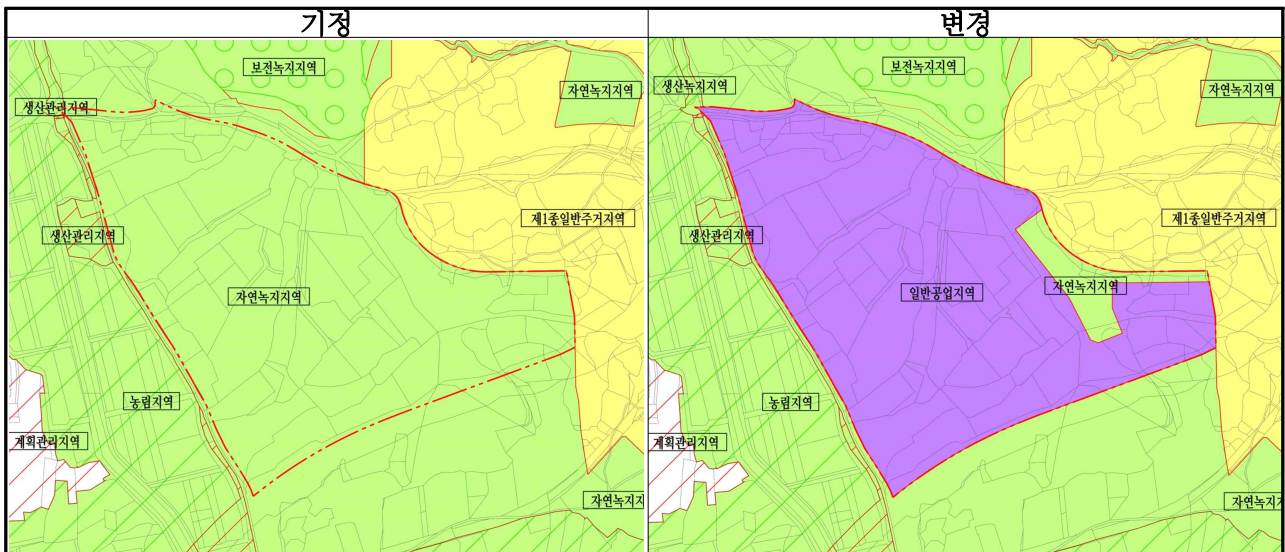
○ 지구별 세부내용

- 상수2공업지구

- 위 치 : 남면 상수리 412번지 일원
- 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		188,286	-	188,286	100.0	
공업지역	소계	-	증)177,173	177,173	94.1	
	일반공업지역	-	증)177,173	177,173	94.1	
녹지지역	소계	188,286	감)177,173	11,113	5.9	
	자연녹지지역	188,237	감)177,124	11,113	5.9	
	생산녹지지역	49	감)49	-	-	

· 용도지역 결정(변경) 도면



· 도시관리계획도 및 항공사진

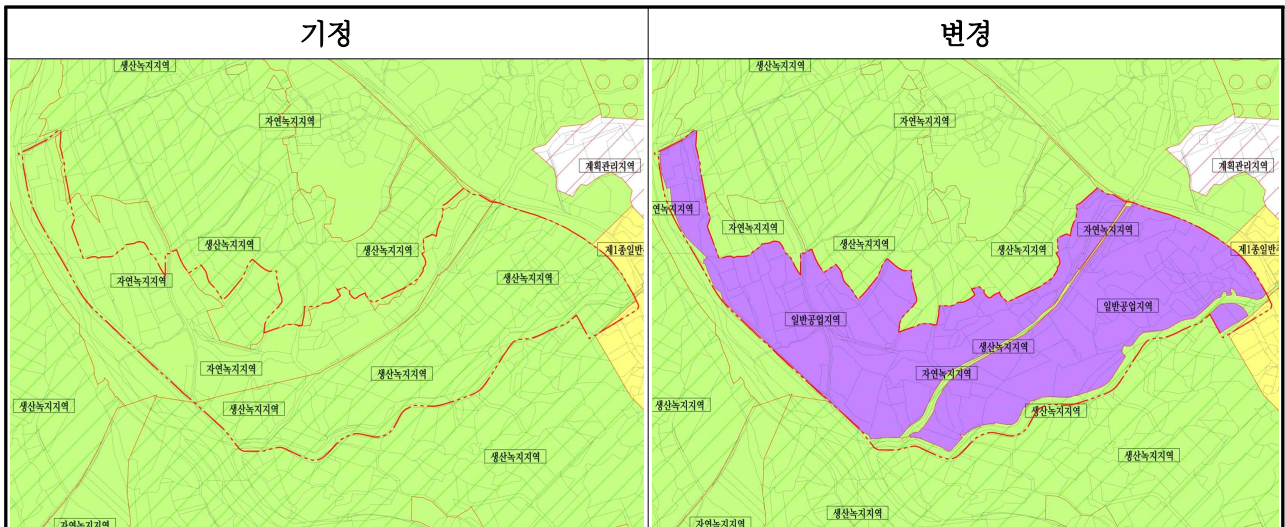


- 오산공업지구

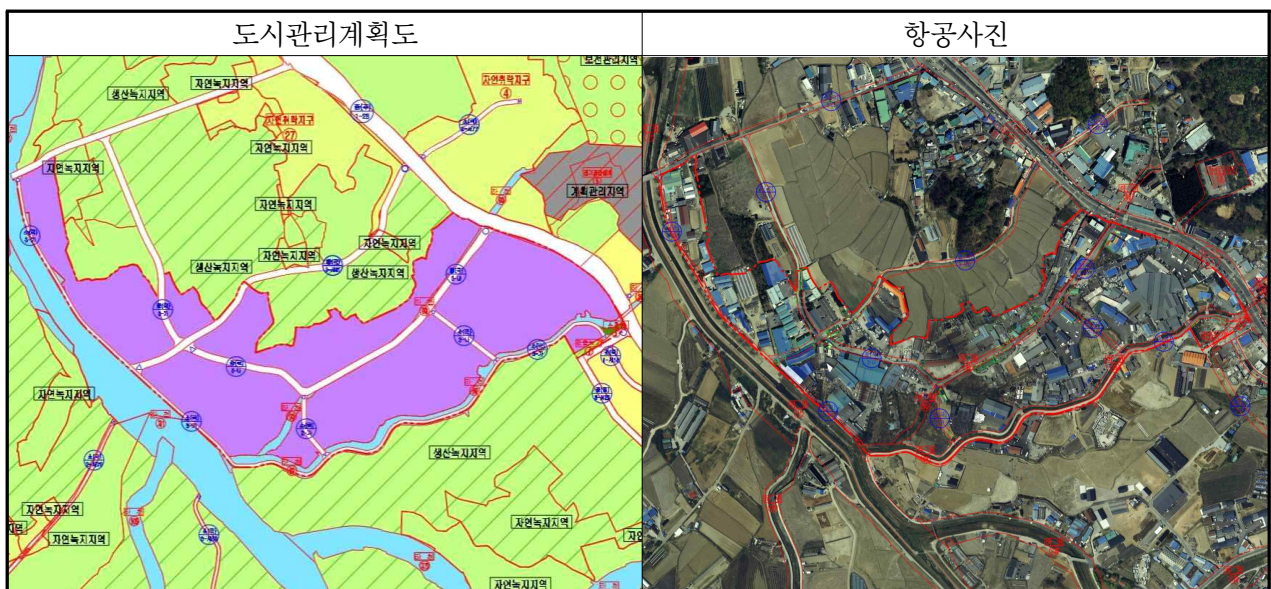
- 위 치 : 광적면 가납리 570번지 일원
- 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		241,351	—	241,351	100	
주거지역	소계	634	—	634	0.3	
	제1종일반주거지역	634	—	634	0.3	
공업지역	소계	—	증) 219,792	219,792	91.1	
	일반공업지역	—	증) 219,792	219,792	90.9	
녹지지역	소계	240,717	감) 219,792	20,925	8.6	
	자연녹지지역	98,130	감) 95,131	2,999	1.2	
	생산녹지지역	142,587	감) 124,661	17,926	7.6	

- 용도지역 결정(변경) 도면



- 도시관리계획도 및 항공사진



5. 그간 진행경과

[용도지역]

- 2022. 12. 30. : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)안 입안
- 2023. 1. 30. ~ 2. 13. : 주민공람
- 2023. 4. 18. ~ 5. 2. : 주민 재공람
- 2023. 4. ~ 5. : 관련부서(기관) 협의
- 2023. 5. 10. : 2023년 제8차 의정협의회

[지구단위계획(상수2공업지구, 오산공업지구)]

- 2020. 12. 30. : 제4차 수도권정비계획 수립
- 2021. 6. 28. : 2035 양주 도시기본계획승인
- 2021. 7. 1. : 산업단지 외 공업지역 물량 국토교통부 승인
- 2022. 1. 27. : 산업단지 외 공업지역 물량 배정 신청(市→道)
- 2022. 4. 6. : 산업단지 외 공업지역 물량 배정 통보(道→市)
- 2022. 11. 17. : 도시관리계획(지구단위계획:상수2공업지구,오산공업지구)
결정(변경)안 입안
- 2023. 1. 30. ~ 2. 13. : 주민공람
- 2023. 4. ~ 5. : 관련부서(기관) 협의
- 2023. 5. 10. : 2023년 제8차 의정협의회

6. 추진계획

- 2023. 6. : 市 도시계획위원회 자문
- 2023. 7. : 경기도 결정(변경) 신청
- 2023. 10. : 道 도시계획위원회 심의
- 2023. 11. : 市 공동(도시계획·건축)위원회 심의(지구단위계획)
- 2023. 12. : 도시관리계획 결정(변경) 고시

소관 담당관·과·소		도시과
입 안 자	담당관·과·소장 직위·성명	도시과 김 승 근
	담당·팀장 직위·성명	도시계획팀장 유 재 천
	담당자 성명(전화)	지방시설주사보 김보람(8082-6512)
		지방시설주사보 강병조(8082-6514)