

2023년 제361회  
( 2023년 11월 1일 )

의안 번호	2023-71483호
----------	-------------

# 양주시 성장관리계획 수립(안) 의회의견 청취 건



양 주 시

# 양주시 성장관리계획 수립(안) 의회의견 청취 건

의안 번호	2023-71483호
----------	-------------

제출연월일 : 2023. 10. 25.

제 출 자 : 양 주 시 장

## 1. 보고이유

- 「국토계획법」이 2021. 1. 12. 개정되어 2024. 1. 27.부터 계획관리지역 내 성장관리계획이 미수립된 경우 공장 및 제조업소 입지가 제한됨에 따라,
- 「국토계획법」 제75조의2 규정에 따라 추진 중인 「양주시 성장관리 계획 수립(안)」에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 보고하는 사항임.

## 2. 근 거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)

## 3. 양주시 성장관리계획 수립(안) 개요

- 공간적범위 : 양주시 행정구역 전체(310.39km<sup>2</sup>)
- 시간적범위 : 기준년도 2023년
- 내용적범위 : 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립
  - 총 209개소(228개 유형), 33.95km<sup>2</sup> (양주시 면적의 약 10.9%)

구 분	구역별	유형별				일반형
		계	유도형			
			주거형	상업형	공업형	
계	209	228	77	21	85	45
백석읍	28	29	13	1	10	5
은현면	37	41	11	2	17	11
남면	43	44	6	7	19	12
광적면	46	51	9	3	25	14
장흥면	10	13	8	2	1	2
그외동	45	50	30	6	13	1

○ 인센티브

- 성장관리계획 구역 내 도시계획위원회 심의 면제
- 건폐율 완화 : 계획관리지역 40% 이하 → 50% 이하  
     자연녹지·생산녹지·생산관리·농림지역 20% 이하 → 30% 이하
- 용적률 완화 : 계획관리지역 100% 이하 → 125% 이하
- 계획관리지역 내 바닥면적 3천㎡ 미만의 판매시설 허용

#### 4. 성장관리계획구역 지정

○ 단계별 구역 설정 세부절차

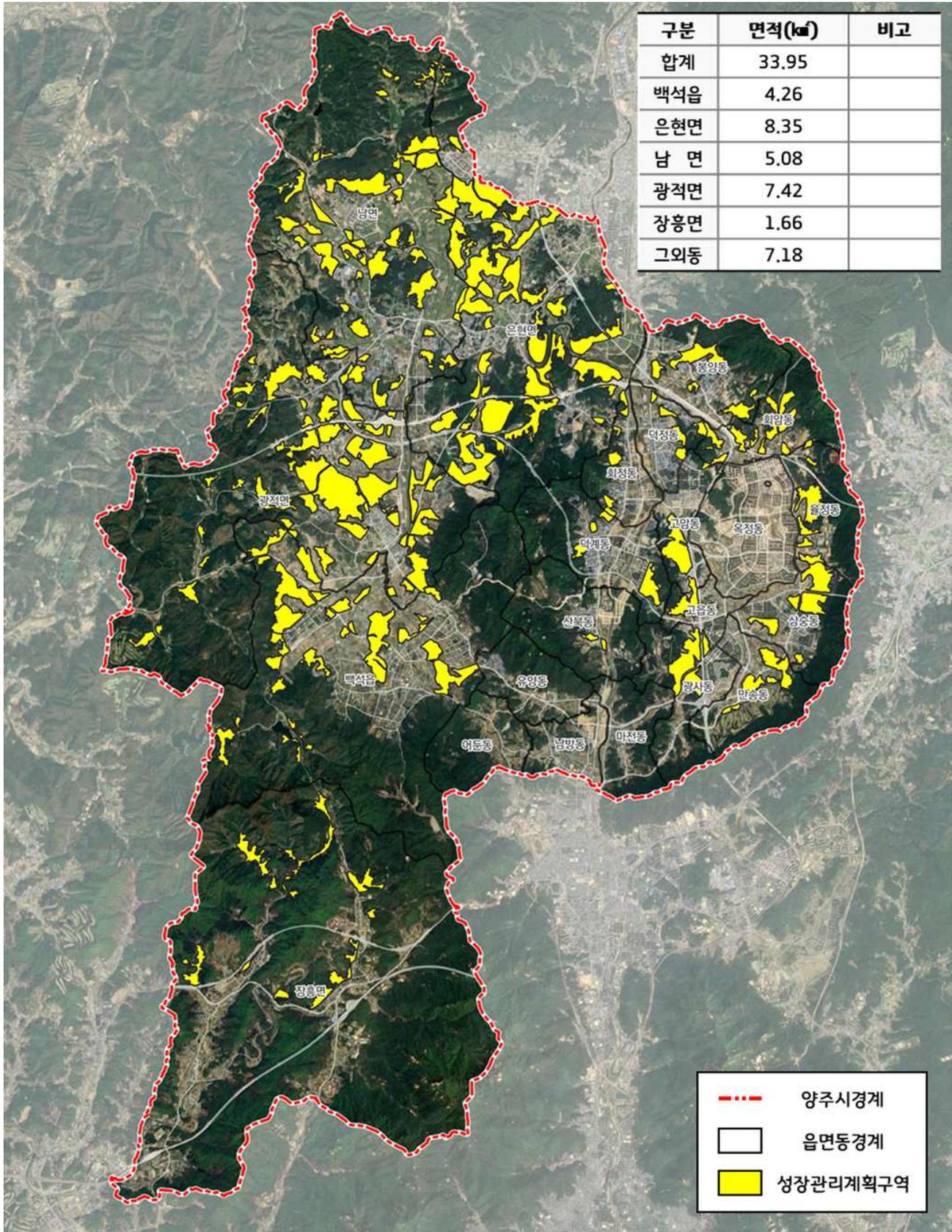
구 분		내 용
(1단계) 후보지 선정	계획관리지역, 자연녹지지역 우선 검토	· 계획관리지역 : 지침 개정으로 수입 의무화(2024년 1월부터 공장, 제조업소 등 입지 규제) · 자연녹지지역 : 개발행위허가 비율 및 개발압력이 높은 지역
	기개발지, 개발억제지 등 제척	· “도시·군기본계획수립지침” 상 개발가능지 분석 기준 준용 · 생태자연도 2등급지와 자연취락지구를 개발가능지로 변경 · 개발행위가 불가하고 생활권을 분리시키는 규모가 큰 선형시설 선 제척
	양주시 정책 반영	· 개발예정지역 제척 · 공업지역 주변 난개발 우려지역 및 자연취락지구 추가
(2단계) 후보지 합병 및 분할	최소·최대 면적 기준 설정	· 최소면적 : 3만㎡ (계획적 개발 유도 고려) · 최대면적 : 100만㎡ (구역별 관리 규모 고려, 대규모 개발사업(100만㎡) 기준 적용)
	후보지 합병	· 인접한 3만㎡ 미만 후보지들이 선형시설로 분리되어 합병할 경우 3만㎡ 이상인 경우 후보지 선정
	후보지 분할	· 읍·면·동 경계, 도로, 하천 등에 의해 분할 (분할 후 3만㎡ 미만일 경우 제외)
(3단계) 후보지 경계 조정(정형화)	도시계획시설, 국·공유지 제척	· 개발행위허가 대상이 아닌 도시계획시설 및 국·공유지 제척
	경사도 21도 초과 제척	· 양주시 도시계획조례(안) 제20조를 고려하여 경사도 21도 초과제척 - 원칙적으로 개발행위를 허가할 수 없으며, 도시계획위원회 심의를 거쳐 허가할 수 있음
	지적 경계 (필지별 개발행위허가 신청 고려)	· 지적경계로 조정 시 구역이 부정형일 경우 분할 · 구역 포함 필지 면적이 해당 필지 전체면적의 50% 미만인 경우 제척 · 구역 포함 필지 전체면적이 120㎡ 미만인 경우 필지 전체 편입 · 구역 포함 필지 면적이 60㎡ 미만인 경우 제척

○ 성장관리계획구역 지정 : 총 209개소

【양주시 성장관리계획구역 총괄표】

구 분 (구역)	면 적 (㎡)									
	합 계	유 보 용 도				보 전 용 도				
		소계	자연녹지	계획관리	생산관리	소계	생산녹지	보전녹지	보전관리	농림
합 계 (209)	33,953,865 (100.0%)	33,132,733 (98.0%)	12,926,268 (38.2%)	20,094,739 (59.6%)	111,726 (0.3%)	821,132 (2.0%)	318,133 (0.8%)	167 (0.0%)	498,918 (1.2%)	3,913 (0.0%)
백석읍 (28)	4,262,519	4,001,871	1,599,466	2,372,958	29,447	260,648	176,432	-	81,721	2,495
은현면 (37)	8,354,711	8,341,546	3,101,153	5,238,745	1,648	13,166	731	-	11,672	762
남 면 (43)	5,080,335	4,962,901	1,762,759	3,163,853	36,289	117,434	5,345	-	112,089	-
광적면 (46)	7,417,509	7,182,656	1,504,751	5,645,830	32,075	234,853	50,663	-	184,190	-
장흥면 (10)	1,661,303	1,632,001	408,869	1,210,865	12,267	29,302	-	-	29,302	-
산북동 (2)	79,206	79,206	79,206	-	-	-	-	-	-	-
광사동 (3)	890,014	888,801	888,801	-	-	1,213	-	-	1,213	-
만송동 (4)	643,633	627,273	507,536	119,737	-	16,360	16,360	-	-	-
삼송동 (5)	965,103	956,917	252,440	704,477	-	8,186	7,899	-	287	-
고읍동 (1)	337,780	337,528	325,909	11,619	-	252	-	-	252	-
덕정동 (5)	376,176	376,121	376,121	-	-	55	-	55	-	-
봉양동 (4)	844,546	821,751	721,645	100,106	-	22,795	22,220	-	575	-
덕계동 (4)	473,845	424,353	398,321	26,032	-	49,492	-	-	49,490	2
회정동 (4)	318,521	313,416	183,867	129,549	-	5,105	-	112	4,993	-
고암동 (1)	572,936	555,854	487,106	68,748	-	17,082	-	-	16,428	654
회암동 (7)	960,383	917,779	328,202	589,577	-	42,604	38,483	-	4,121	-
율정동 (5)	715,345	712,760	117	712,643	-	2,585	-	-	2,585	-

【양주시 성장관리계획구역 설정 총괄도】



## 5. 성장관리계획구역 유형 설정

### ○ 유형 구분 및 설정 기준



### ○ 건축물 용도 계획

구분	일반형	유도형		
		주거형	상업형	공업형
권장용도	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택</li> <li>공동주택(아파트 제외)</li> <li>제1종근린생활시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종근린생활시설</li> <li>제2종근린생활시설(너목 제외)</li> <li>문화 및 집회시설</li> <li>판매시설</li> <li>의료시설 중 병원</li> <li>교육연구시설</li> <li>노유자시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 중 기숙사</li> <li>제1종근린생활시설</li> <li>제2종근린생활시설</li> <li>문화 및 집회시설 중 산업전시장</li> <li>판매시설</li> <li>공장</li> <li>창고시설</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>영 제71조 및 조례 제32조에 다른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도</li> <li>※ 일반형에서 자원순환관련시설(가목 제외), 묘지관련시설, 장례시설을 설치하는 경우 양주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 허용</li> </ul>			
불허용도	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>영 제71조 및 “양주시 도시계획조례” 제32조에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도</li> <li>제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점</li> <li>의료시설 중 격리병원</li> <li>공장</li> <li>창고(농·임·축·수산업용 제외)</li> <li>위험물 저장 및 처리 시설(가목, 나목, 바목, 사목 제외)</li> <li>자동차 관련 시설(가목, 나목 제외)</li> <li>동물 및 식물 관련 시설(사목 제외)</li> <li>자원순환관련시설(가목 제외)</li> <li>묘지 관련 시설</li> <li>장례시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>위험물 저장 및 처리 시설(가목, 나목, 바목, 사목 제외)</li> <li>자동차 관련 시설(가목, 나목, 마목 제외)</li> <li>동물 및 식물 관련 시설(사목 제외)</li> <li>자원순환 관련 시설(가목 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 중 연립주택, 다세대주택</li> <li>수련시설</li> <li>동물 및 식물 관련 시설 중 축사, 가축시설, 도축장, 도계장</li> </ul>

○ 양주시 성장관리계획 유형 설정 : 총 228개

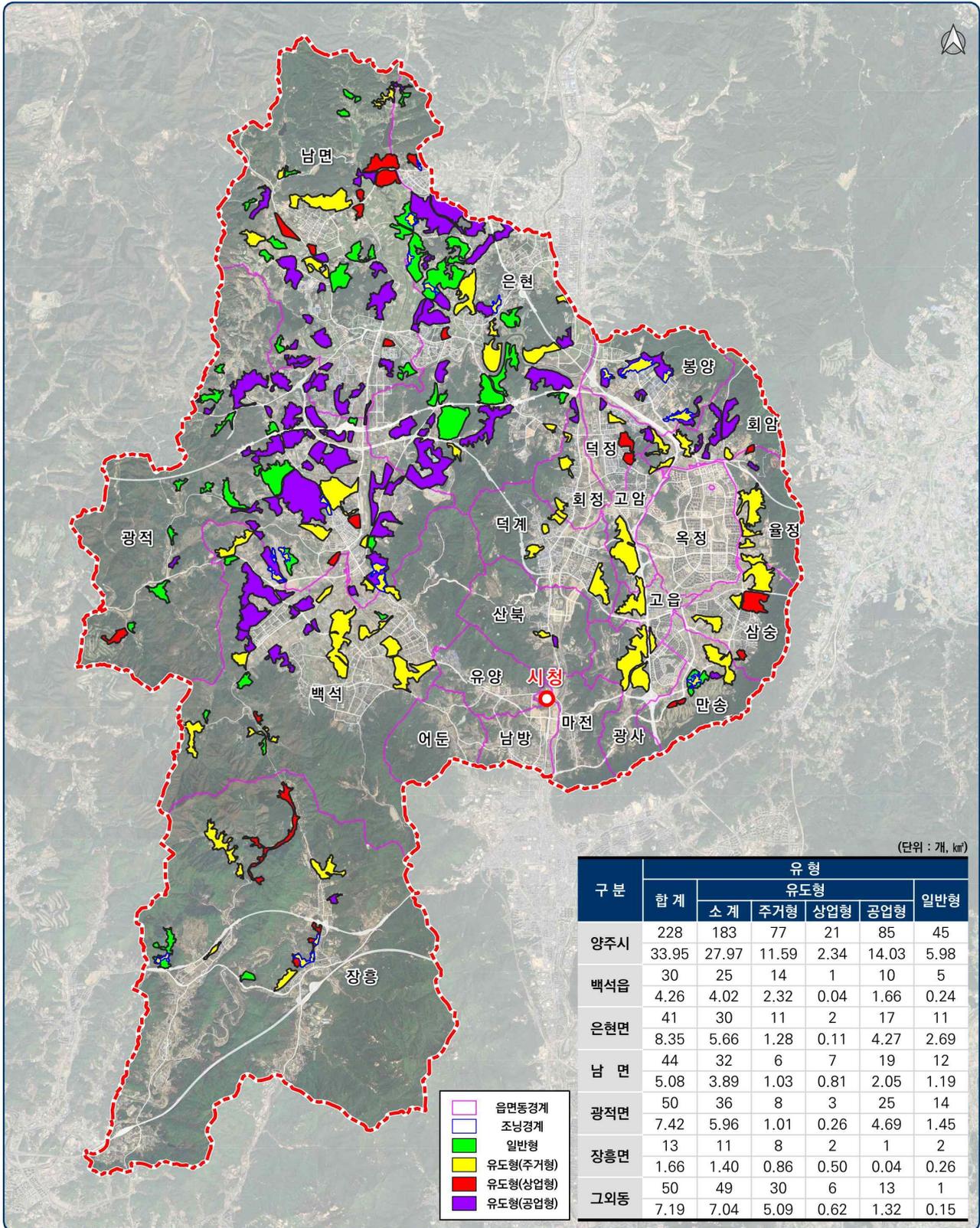
- 유도형 183개(27.98km<sup>2</sup>) 및 일반형 45개(5.98km<sup>2</sup>)

· 유도형 내 주거형 77개(11.59km<sup>2</sup>), 상업형 21개(2.34km<sup>2</sup>), 공업형 85개(14.05km<sup>2</sup>)

【양주시 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표】

구 분		성장관리 계획구역	유 형					
			합 계	유도형			일반형	
				소 계	주거형	상업형		공업형
양 주 시	유형(개)	209	228	183	77	21	85	45
	구성비(%)		100.0	80.3	33.8	9.2	37.3	19.7
	면적(m <sup>2</sup> )	33,953,865	33,953,865	27,975,008	11,587,684	2,337,869	14,049,455	5,978,857
	구성비(%)		100.0	82.4	34.1	6.9	41.4	17.6
백 석 읍	유형(개)	28	29	24	13	1	10	5
	구성비(%)		12.7	10.5	5.7	0.4	4.4	2.2
	면적(m <sup>2</sup> )	4,237,962	4,237,962	3,997,051	2,298,887	35,647	1,662,517	240,911
	구성비(%)		12.5	11.8	6.8	0.1	4.9	0.7
은 현 면	유형(개)	37	41	30	11	2	17	11
	구성비(%)		18.0	13.2	4.8	0.9	7.5	4.8
	면적(m <sup>2</sup> )	8,354,711	8,354,711	5,663,705	1,278,040	113,028	4,272,637	2,691,006
	구성비(%)		24.6	16.7	3.8	0.3	12.6	7.9
남 면	유형(개)	43	44	32	6	7	19	12
	구성비(%)		19.3	14.0	2.6	3.1	8.3	5.3
	면적(m <sup>2</sup> )	5,080,335	5,080,335	3,864,933	1,034,358	811,912	2,048,663	1,185,402
	구성비(%)		14.9	11.4	3.0	2.4	6.0	3.5
광 적 면	유형(개)	46	51	37	9	3	25	14
	구성비(%)		22.3	16.2	3.9	1.3	11.0	6.1
	면적(m <sup>2</sup> )	7,442,066	7,442,066	5,989,083	1,037,612	257,820	4,693,651	1,452,983
	구성비(%)		22.0	17.7	3.1	0.8	13.8	4.3
장 흥 면	유형(개)	10	13	11	8	2	1	2
	구성비(%)		5.7	4.8	3.5	0.9	0.4	0.9
	면적(m <sup>2</sup> )	1,661,303	1,661,303	1,399,999	859,265	498,001	42,733	261,304
	구성비(%)		4.9	4.1	2.5	1.5	0.1	0.8
그 외 동	유형(개)	45	50	49	30	6	13	1
	구성비(%)		21.9	21.5	13.2	2.6	5.7	0.4
	면적(m <sup>2</sup> )	7,177,488	7,177,488	7,030,237	5,079,522	621,461	1,329,254	147,251
	구성비(%)		21.1	20.7	15.0	1.8	3.9	0.4

【양주시 성장관리계획 수립(안) 총괄도】



○ 읍·면·동별 성장관리계획구역 유형 설정

- 백석읍

[ 백석읍 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

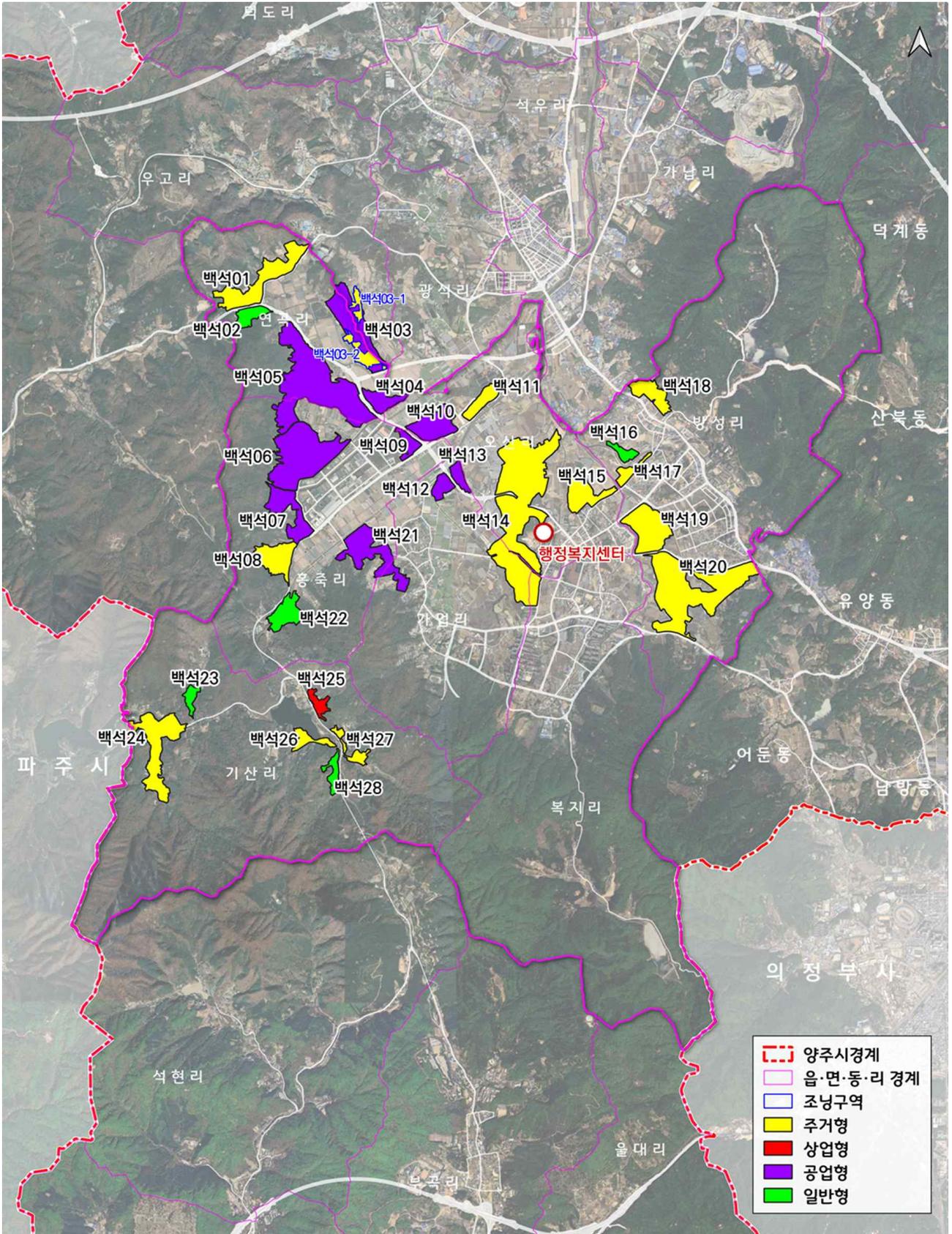
구 분	성장관리 계획구역	유 형					
		합 계	유도형			일반형	
			소 계	주거형	상업형		공업형
유형(개)	28	29	24	13	1	10	5
면적(m <sup>2</sup> )	4,237,962	4,237,962	3,997,051	2,298,887	35,647	1,662,517	240,911

[ 백석읍 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합 계		4,237,962	-	백석14	오산리 472-11 일원	707,786	주거형
백석01	연곡리 268-1 일원	201,104	주거형	백석15	오산리 96-2 일원	102,633	주거형
백석02	연곡리 234-0 일원	50,301	일반형	백석16	방성리 137-3 일원	30,019	일반형
백석03	연곡리 57-10 일원	177,087	공업형	백석17	방성리 186-2 일원	35,453	주거형
백석03-1	우고리 58-0 일원	24,557	주거형	백석18	방성리 51-45 일원	80,832	주거형
백석03-2	연곡리 49-0 일원	50,753	주거형	백석19	방성리 316-0 일원	171,655	주거형
백석04	연곡리 4-4 일원	64,187	공업형	백석20	방성리 726-1 일원	467,953	주거형
백석05	연곡리 148-1 일원	517,740	공업형	백석21	홍죽리 233-7 일원	186,640	공업형
백석06	홍죽리 442-1 일원	342,970	공업형	백석22	홍죽리 737-0 일원	89,250	일반형
백석07	홍죽리 389-5 일원	126,401	공업형	백석23	기산리 322-1 일원	30,189	일반형
백석08	홍죽리 698-5 일원	114,521	주거형	백석24	기산리 382-15 일원	217,169	주거형
백석09	홍죽리 36-1 일원	44,856	공업형	백석25	기산리 205-23 일원	35,647	상업형
백석10	오산리 704-12 일원	125,588	공업형	백석26	기산리 97-0 일원	43,302	주거형
백석11	오산리 357-1 일원	65,924	주거형	백석27	기산리 131-2 일원	39,802	주거형
백석12	가업리 401-7 일원	42,558	공업형	백석28	기산리 산48-0 일원	41,152	일반형
백석13	가업리 409-0 일원	34,490	공업형				

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 백석읍 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



- 은현면

[ 은현면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

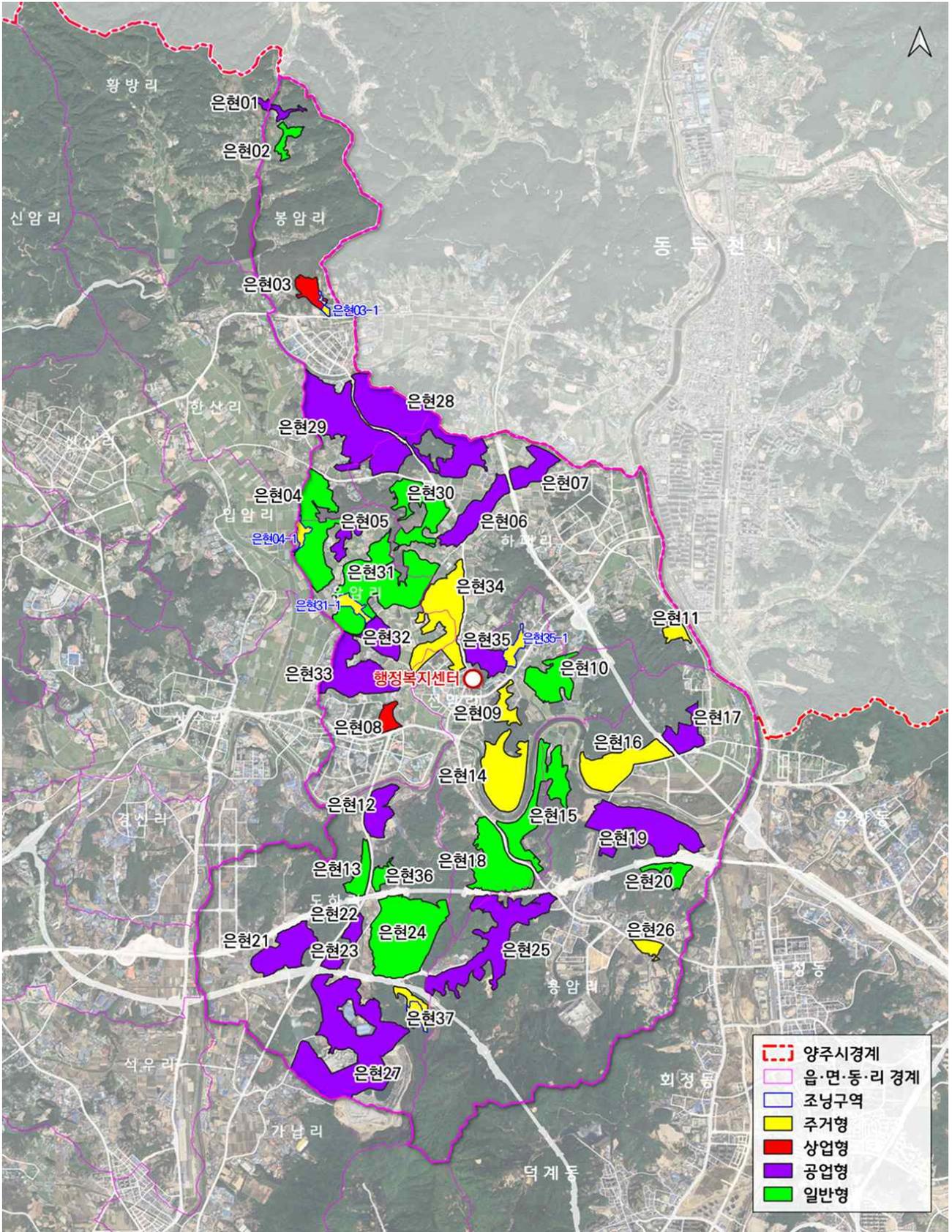
구 분	성장관리 계획구역	유 형					
		합 계	유도형				일반형
			소 계	주거형	상업형	공업형	
유형(개)	37	41	30	11	2	17	11
면적(m <sup>2</sup> )	8,354,711	8,354,711	5,663,705	1,278,040	113,028	4,272,637	2,691,006

[ 은현면 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합 계		8,354,711	-	은현19	용암리 218-0 일원	430,750	공업형
은현01	봉암리 262-1 일원	34,783	공업형	은현20	용암리 325-3 일원	63,924	일반형
은현02	봉암리 275-1 일원	45,119	일반형	은현21	도하리 451-2 일원	214,426	공업형
은현03	봉암리 392-2 일원	64,116	상업형	은현22	도하리 산 66-6 일원	42,240	공업형
은현03-1	봉암리 398-11 일원	10,830	주거형	은현23	도하리 222-3 일원	37,041	공업형
은현04	운암리 317-4 일원	348,210	일반형	은현24	도하리 산 14-7 일원	545,388	일반형
은현04-1	운암리 328-1 일원	25,753	주거형	은현25	용암리 866-8 일원	446,714	공업형
은현05	운암리 310-4 일원	53,691	공업형	은현26	용암리 371-3 일원	40,407	주거형
은현06	하패리 744-6 일원	181,409	공업형	은현27	도하리 산 36-0 일원	818,681	공업형
은현07	하패리 473-0 일원	121,568	공업형	은현28	봉암리 19-0 일원	562,571	공업형
은현08	운암리 산78-0 일원	48,912	상업형	은현29	봉암리 99-2 일원	568,018	공업형
은현09	선암리 36-25 일원	59,353	주거형	은현30	하패리 901-0 일원	229,421	일반형
은현10	선암리 산 7-0 일원	170,044	일반형	은현31	운암리 281-2 일원	555,757	일반형
은현11	하패리 12-5 일원	39,160	주거형	은현31-1	운암리 412-0 일원	39,567	주거형
은현12	도하리 17-4 일원	128,383	공업형	은현32	운암리 190-16 일원	115,976	공업형
은현13	도하리 146-6 일원	78,975	일반형	은현33	운암리 산 52-2 일원	301,242	공업형
은현14	선암리 211-0 일원	301,604	주거형	은현34	운암리 15-1 일원	383,566	주거형
은현15	선암리 83-2 일원	302,089	일반형	은현35	선암리 365-0 일원	104,633	공업형
은현16	용암리 625-0 일원	260,533	주거형	은현35-1	선암리 423-4 일원	46,982	주거형
은현17	용암리 산10-0 일원	110,511	공업형	은현36	도하리 141 일원	42,556	일반형
은현18	선암리 산 59-0 일원	309,523	일반형	은현37	도하리 281-1 일원	70,285	주거형

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 은현면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



- 남면

[ 남면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

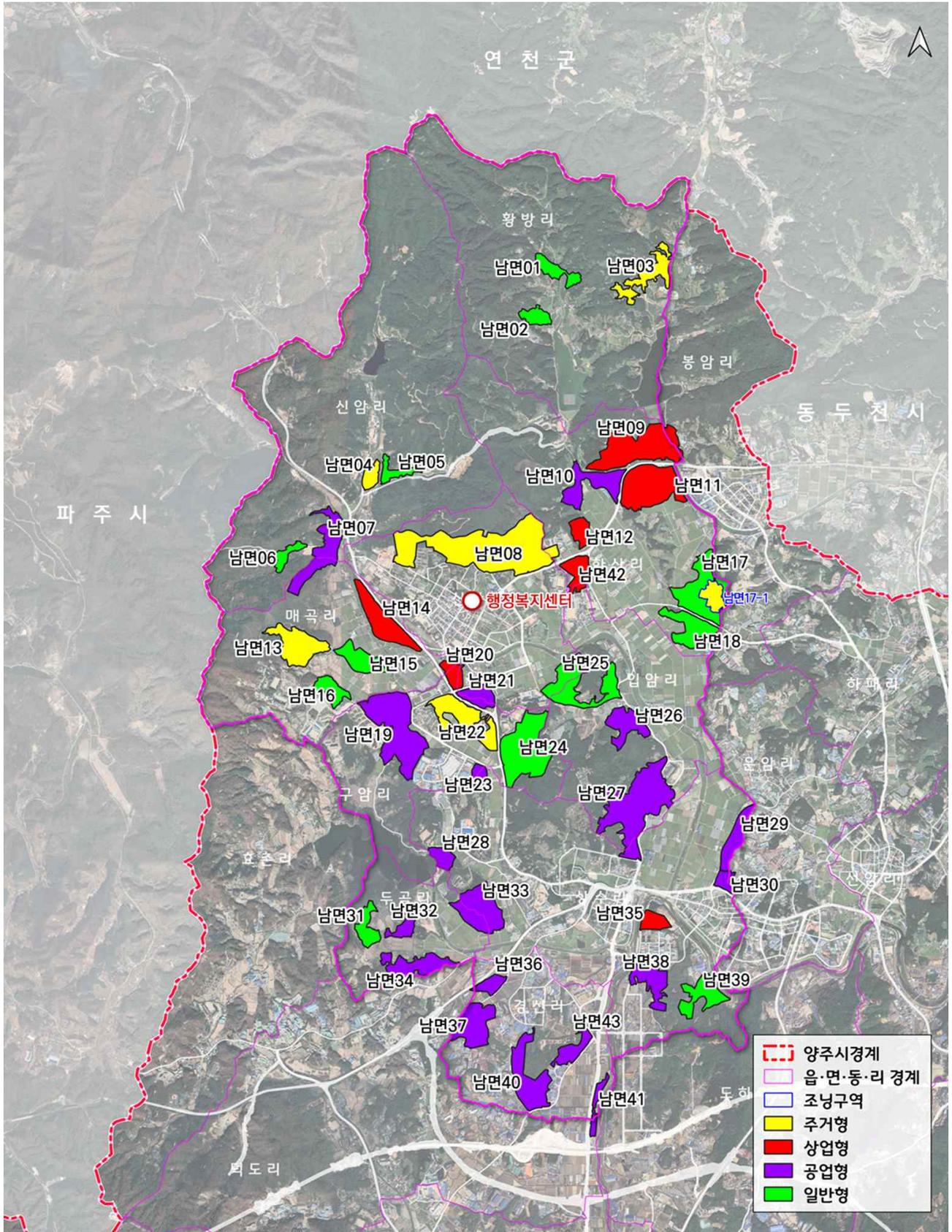
구 분	성장관리 계획구역	유 형					
		합 계	유도형			일반형	
			소 계	주거형	상업형		공업형
유형(개)	43	44	32	6	7	19	12
면적(m <sup>2</sup> )	5,080,335	5,080,335	3,894,933	1,034,358	811,912	2,048,663	1,185,402

[ 남면 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합 계		5,080,335	-	남면22	구암리 64-2 일원	159,948	주거형
남면01	황방리 301-2 일원	55,847	일반형	남면23	상수리 산 78-0 일원	30,418	공업형
남면02	황방리 456-0 일원	41,949	일반형	남면24	구암리 산25-1 일원	260,604	일반형
남면03	황방리 35-2 일원	111,689	주거형	남면25	신산리 53-5 일원	186,059	일반형
남면04	신암리 122-1 일원	34,632	주거형	남면26	입암리 360-0 일원	93,378	공업형
남면05	신암리 14-9 일원	39,421	일반형	남면27	입암리 388-1 일원	337,693	공업형
남면06	신암리 295-7 일원	37,536	일반형	남면28	상수리 632-4 일원	39,986	공업형
남면07	신암리 274-0 일원	151,216	공업형	남면29	상수리 8-5 일원	76,743	공업형
남면08	신산리 산 1-1 일원	531,148	주거형	남면30	상수리 산7-1 일원	32,092	공업형
남면09	한산리 산 1-0 일원	265,753	상업형	남면31	두곡리 179-0 일원	59,860	일반형
남면10	한산리 448-2 일원	123,513	공업형	남면32	두곡리 106-5 일원	36,918	공업형
남면11	한산리 266-1 일원	215,171	상업형	남면33	상수리 646-29 일원	157,093	공업형
남면12	한산리 597-0 일원	42,924	상업형	남면34	두곡리 49-9 일원	109,545	공업형
남면13	매곡리 288-1 일원	141,440	주거형	남면35	상수리 117-36 일원	42,482	상업형
남면14	매곡리 84-4 일원	136,300	상업형	남면36	경신리 169-9 일원	37,759	공업형
남면15	매곡리 132-0 일원	83,490	일반형	남면37	경신리 293-4 일원	134,141	공업형
남면16	매곡리 176-1 일원	56,300	일반형	남면38	상수리 240-1 일원	93,856	공업형
남면17	한산리 산28-0 일원	163,673	일반형	남면39	상수리 221-6 일원	98,002	일반형
남면17-1	한산리 94-0 일원	55,501	주거형	남면40	경신리 203-4 일원	154,466	공업형
남면18	한산리 116-2 일원	102,661	일반형	남면41	경신리 37-4 일원	30,478	공업형
남면19	구암리 139-0 일원	292,371	공업형	남면42	한산리 126-5 일원	66,380	상업형
남면20	구암리 산1-3 일원	42,902	상업형	남면43	경신리 산 13-2 일원	57,786	공업형
남면21	신산리 347-13 일원	59,211	공업형				

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 남면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



- 광적면

[ 광적면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

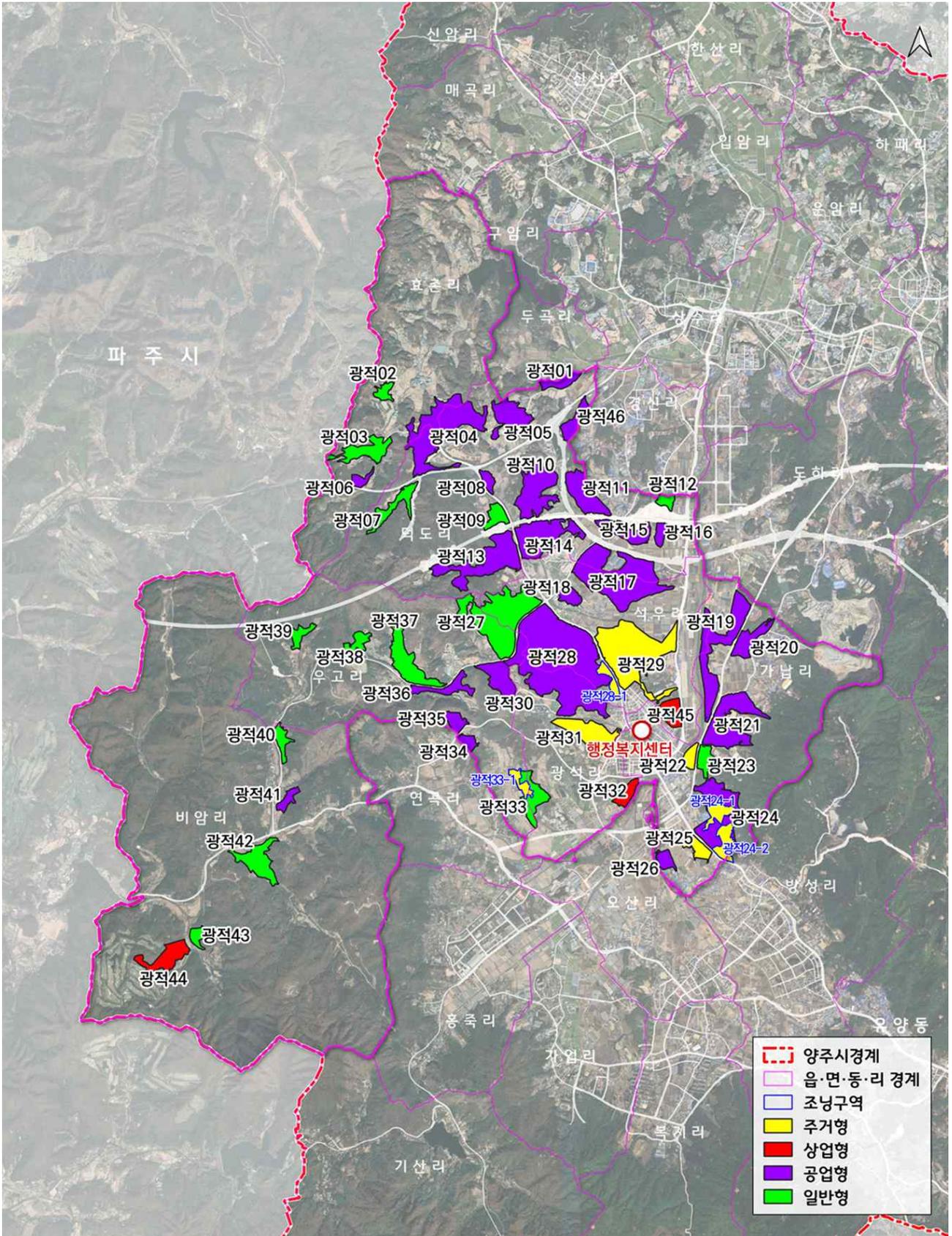
구 분	성장관리 계획구역	유 형					
		합 계	유도형				일반형
			소 계	주거형	상업형	공업형	
유형(개)	46	51	37	9	3	25	14
면적(m <sup>2</sup> )	7,442,066	7,442,066	5,989,083	1,037,612	257,820	4,693,651	1,452,983

[ 광적면 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합 계		7,442,066	-	광적24-2	가남리 486-0 일원	82,660	주거형
광적01	덕도리 406-0 일원	55,362	공업형	광적25	가남리 516-1 일원	56,481	주거형
광적02	효촌리 502-1 일원	36,323	일반형	광적26	가남리 597-29 일원	42,488	공업형
광적03	효촌리 663-1 일원	125,252	일반형	광적27	우고리 산 5-0 일원	448,231	일반형
광적04	덕도리 813-12 일원	434,932	공업형	광적28	석우리 산 13-4 일원	1,052,623	공업형
광적05	덕도리 777-8 일원	166,451	공업형	광적28-1	석우리 419-2 일원	43,840	주거형
광적06	효촌리 647-11 일원	30,246	공업형	광적29	석우리 356-0 일원	503,939	주거형
광적07	덕도리 938-0 일원	89,765	일반형	광적30	우고리 산 15-1 일원	125,193	공업형
광적08	덕도리 722-1 일원	32,224	공업형	광적31	광석리 288-0 일원	180,125	주거형
광적09	덕도리 644-6 일원	59,126	일반형	광적32	광석리 73-2 일원	55,584	상업형
광적10	덕도리 산 98-0 일원	230,128	공업형	광적33	광석리 195-2 일원	108,159	일반형
광적11	덕도리 317-0 일원	156,131	공업형	광적33-1	우고리 28-1 일원	40,246	주거형
광적12	덕도리 121-3 일원	30,350	일반형	광적34	우고리 120-16 일원	32,396	공업형
광적13	덕도리 598-1 일원	286,344	공업형	광적35	우고리 130-2 일원	51,515	공업형
광적14	덕도리 570-0 일원	241,141	공업형	광적36	우고리 322-1 일원	79,208	공업형
광적15	덕도리 181-5 일원	106,826	공업형	광적37	우고리 산 80-3 일원	175,221	일반형
광적16	덕도리 53-5 일원	32,735	공업형	광적38	우고리 493-4 일원	49,572	일반형
광적17	석우리 212-6 일원	500,628	공업형	광적39	비암리 산78-0 일원	46,971	일반형
광적18	석우리 485-6 일원	47,675	공업형	광적40	우고리 549-0 일원	49,298	일반형
광적19	가남리 322-2 일원	299,566	공업형	광적41	비암리 47-2 일원	37,125	공업형
광적20	가남리 224-9 일원	94,724	공업형	광적42	비암리 232-5 일원	141,326	일반형
광적21	가남리 산 46-0 일원	268,500	공업형	광적43	비암리 654-27 일원	35,322	일반형
광적22	가남리 385-5 일원	41,385	주거형	광적44	비암리 산36-14 일원	119,925	상업형
광적23	가남리 375-1 일원	58,067	일반형	광적45	석우리 70-0 일원	82,311	상업형
광적24	가남리 463-8 일원	220,707	공업형	광적46	덕도리 370-2 일원	68,783	공업형
광적24-1	가남리 463-1 일원	64,379	주거형				

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 광적면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



- 장흥면

[ 장흥면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

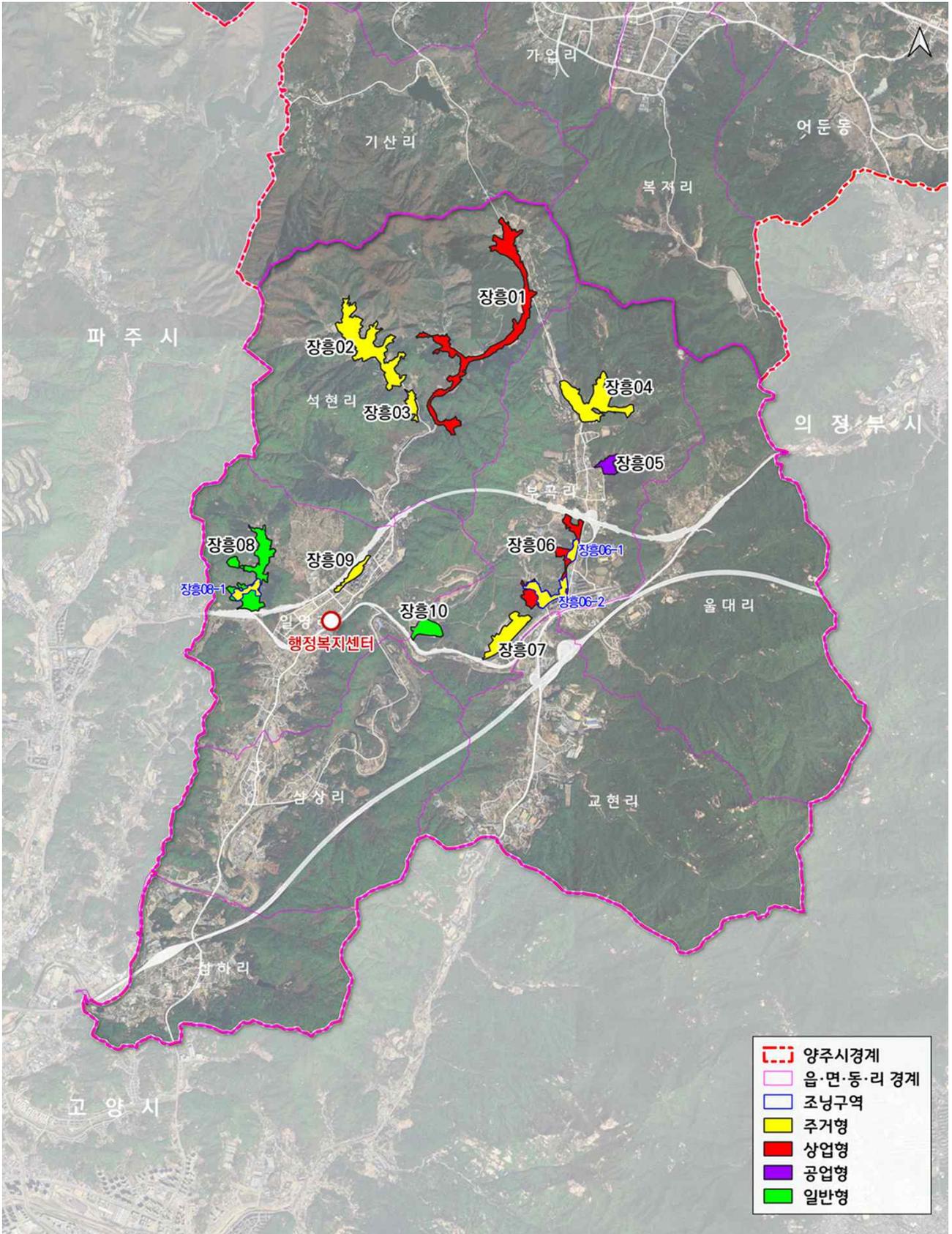
구 분	성장관리 계획구역	유 형					
		합 계	유도형				일반형
			소 계	주거형	상업형	공업형	
유형(개)	10	13	11	8	2	1	2
면적(m <sup>2</sup> )	1,661,303	1,661,303	1,399,999	859,265	498,001	42,733	261,304

[ 장흥면 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합 계		1,661,303	-	장흥06	부곡리 473-3 일원	104,228	상업형
장흥01	석현리 61-2 일원	393,773	상업형	장흥06-1	부곡리 404-6 일원	22,159	주거형
장흥02	석현리 250-4 일원	299,411	주거형	장흥06-2	부곡리 574-29 일원	72,711	주거형
장흥03	석현리 360-12 일원	44,912	주거형	장흥07	부곡리 627-237 일원	119,287	주거형
장흥04	부곡리 85-8 일원	220,800	주거형	장흥08	일영리 산 72-10 일원	196,792	일반형
장흥05	부곡리 24-1 일원	42,733	공업형	장흥08-1	일영리 436-0 일원	37,746	주거형
				장흥09	일영리 61-22 일원	42,239	주거형
				장흥10	부곡리 646-6 일원	64,512	일반형

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 장흥면 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



- 그 외 동

[ 그 외 동 성장관리계획구역 유형 설정 총괄표 ]

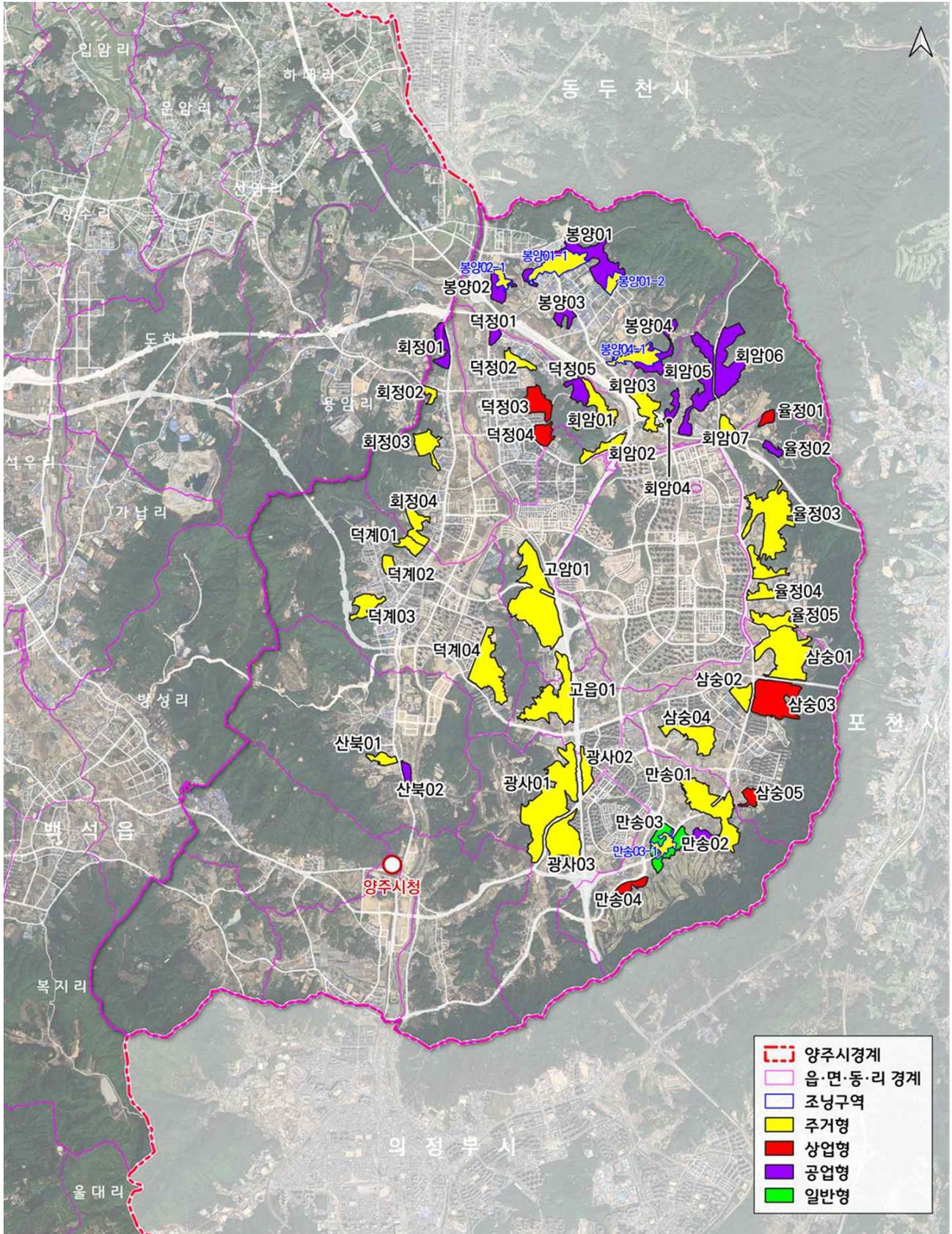
구분	성장관리 계획구역	유형					
		합계	유도형				일반형
			소계	주거형	상업형	공업형	
유형(개)	45	50	49	30	6	13	1
면적(m <sup>2</sup> )	7,177,488	7,177,488	7,030,237	5,079,522	621,461	1,329,254	147,251

[ 그 외 동 성장관리계획구역 유형 설정표 ]

구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	유형	구분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	유형
합계		7,177,488	-	봉양02	봉양동 887-1 일원	63,618	공업형
산북01	산북동 254-8 일원	48,412	주거형	봉양02-1	봉양동 723-24 일원	36,272	주거형
산북02	산북동 227-9 일원	30,794	공업형	봉양03	봉양동 581-2 일원	50,659	공업형
광사01	광사동 321-0 일원	580,602	주거형	봉양04	봉양동 53-0 일원	113,566	공업형
광사02	광사동 224-11 일원	71,150	주거형	봉양04-1	봉양동 258-16 일원	110,974	주거형
광사03	광사동 산 109-0 일원	238,262	주거형	덕계01	덕계동 533-6 일원	57,768	주거형
만송01	만송동 34-5 일원	347,400	주거형	덕계02	덕계동 산 41-0 일원	39,810	주거형
만송02	만송동 107-1 일원	38,709	공업형	덕계03	덕계동 665-12 일원	96,908	주거형
만송03	만송동 396-3 일원	147,251	일반형	덕계04	덕계동 101-5 일원	279,359	주거형
만송03-1	만송동 398-0 일원	57,710	주거형	회정01	회정동 산 4-0 일원	82,308	공업형
만송04	만송동 591-12 일원	52,563	상업형	회정02	회정동 74-11 일원	30,247	주거형
삼송01	삼송동 91-4 일원	384,827	주거형	회정03	회정동 108-2 일원	108,549	주거형
삼송02	삼송동 416-4 일원	73,757	주거형	회정04	회정동 341-14 일원	97,417	주거형
삼송03	삼송동 165-10 일원	292,413	상업형	고암01	고암동 490-0 일원	572,936	주거형
삼송04	삼송동 584-5 일원	167,476	주거형	회암01	회암동 639-3 일원	142,381	주거형
삼송05	삼송동 205-61 일원	46,630	상업형	회암02	회암동 565-0 일원	80,021	주거형
고읍01	고읍동 257-1 일원	337,780	주거형	회암03	회암동 441-2 일원	144,298	주거형
덕정01	덕정동 478-8 일원	33,186	공업형	회암04	회암동 452-6 일원	48,333	공업형
덕정02	덕정동 산24-1 일원	68,073	주거형	회암05	회암동 253-1 일원	229,306	공업형
덕정03	덕정동 산 39-1 일원	124,366	상업형	회암06	회암동 146-9 일원	266,899	공업형
덕정04	덕정동 182-9 일원	72,631	상업형	회암07	회암동 61-5 일원	49,145	주거형
덕정05	덕정동 6-1 일원	77,920	공업형	율정01	율정동 산2-1 일원	32,858	상업형
봉양01	봉양동 515-5 일원	262,496	공업형	율정02	율정동 286-3 일원	31,460	공업형
봉양01-1	봉양동 139-3 일원	165,602	주거형	율정03	율정동 184-7 일원	488,198	주거형
봉양01-2	봉양동 501-1 일원	41,359	주거형	율정04	율정동 115-0 일원	59,054	주거형
				율정05	율정동 59-1 일원	103,775	주거형

※ 향후 구분 관리번호는 의견 반영에 따른 변경 예정

[ 그 외 동 성장관리계획구역 유형 설정 총괄도 ]



## 6. 성장관리계획 수립(안) 세부지침

### ○ 건폐율 및 용적률 인센티브 계획

- 건폐율 (계획관리지역) : 40%이하 → 50%이하 (최대 10%)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로 개설	기준건폐율 × (기반시설 면적 ÷ 대지면적) × 1.5	의 무
		도로계획선에 따라 발생한 과소필지의 공동개발	3%	권 장
	건축물 용도	권장용도	5%	권 장
친환경 인센티브 항목	건축물 배치 및 형태	전면공지 확보 및 조성	기준건폐율 × (전면공지 면적 ÷ 대지면적) × 0.4	의 무
		주차장 추가 확보 대수	3%	권 장
	환경 및 경관계획	산지 개발 시 도로 경사도 12% 이하	3%	권 장
		비탈면 등 사면 안정대책	3%	의 무
		조경기준	3%	권 장

- 건폐율 (자연녹지·생산녹지, 생산관리, 농림지역) : 20%이하 → 30%이하  
(최대 10%)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로 개설	기준건폐율 × (기반시설 면적 ÷ 대지면적) × 3.0	의 무
		도로계획선에 따라 발생한 과소필지의 공동개발	3%	권 장
	건축물 용도	권장용도	5%	권 장
친환경 인센티브 항목	건축물 배치 및 형태	전면공지 확보 및 조성	기준건폐율 × (전면공지 면적 ÷ 대지면적) × 0.8	의 무
		주차장 추가 확보 대수	3%	권 장
	환경 및 경관계획	산지 개발 시 도로 경사도 12% 이하	3%	권 장
		비탈면 등 사면 안정대책	3%	의 무
		조경기준	3%	권 장

- 용적률 (계획관리지역) : 100%이하 → 125%이하 (최대 25%)

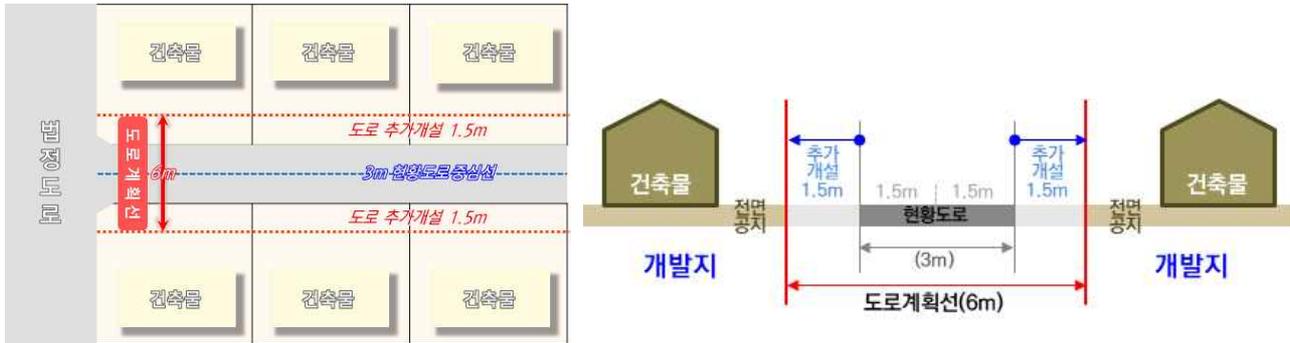
구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로 개설	기준용적률 × (기반시설 면적 ÷ 대지면적) × 1.5	의 무
		도로계획선에 따라 발생한 과소필지의 공동개발	5%	권 장
	건축물 용도	권장용도	15%	권 장
친환경 인센티브 항목	건축물 배치 및 형태	전면공지 확보 및 조성	기준용적률 × (전면공지 면적 ÷ 대지면적) × 0.4	의 무
		주차장 추가 확보 대수	5%	권 장
	환경 및 경관계획	산지 개발 시 도로 경사도 12% 이하	10%	권 장
		비탈면 등 사면 안정대책	10%	의 무
		조경기준	5%	권 장

## ○ 기반시설 계획

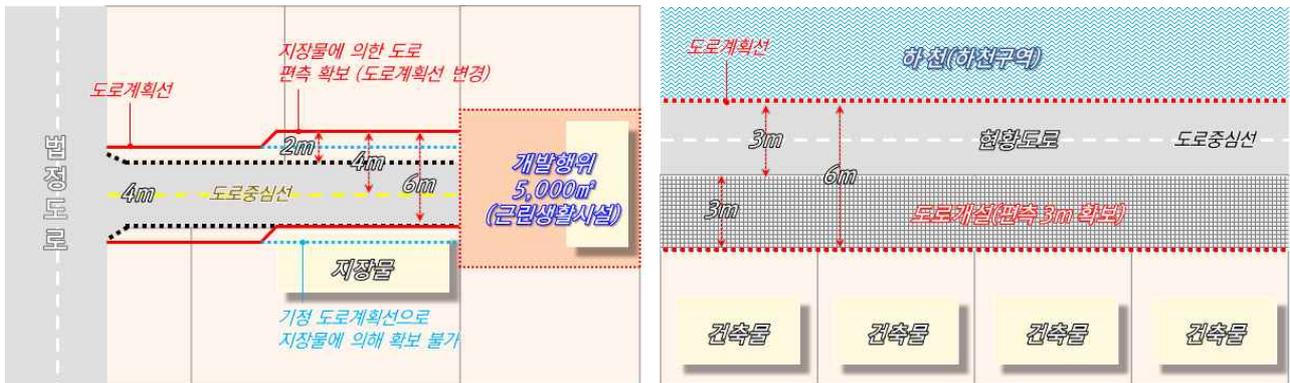
### - 도로계획선에 의한 도로 개설

- 도로계획선에 포함되는 대지는 개발행위 수허가자가 도로로 조성
- 도로중심선에서 도로계획선의 폭 2분의 1만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 함
- 차량 교행을 고려하여 도로계획선 최소 폭원은 6m 이상으로 하며, 도로계획선 양측에 전면공지 2m 이상 각각 확보
- 철도, 하천(하천구역), 행정구역 경계, 다른 진입도로가 기 확보된 개발 완료지 경계 등에 의해 도로중심선 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 도로중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 확장
- 도로의 곡선부 지점이나 지형·지물 등에 따라 동일한 폭의 확장이 어려울 경우 기준을 다르게 적용할 수 있음
- 건축물용벽 등 지형·지물, 측량 성과 반영 등을 사유로 도로계획선을 변경할 수 있음

【기존 현황도로 확장에 따른 도로계획선(예시)】



【지형·지물 등에 의한 도로개설방안(예시)】



○ 환경관리계획 및 경관계획

- 환경오염유발시설 환경영향 저감대책

- 환경오염유발시설은 기 입지한 정온시설 및 5호 이상의 주택, 취락지구, 주거 지역, 문화재 및 유적지 경계로부터 100m 이상 이격하여 입지
- ※ 환경오염유발시설 : 의료시설 중 격리병원, 위험물 제조업소저장소취급소, 유독물 보관저장·판매시설, 화학류 저장소, 자동차 관련 시설 중 폐차장, 동물 및 식물 관련 시설 중 도축장, 도계장, 자원 순환 관련시설, 태양광발전시설, 「환경오염시설의 통합관리에 관한 법률」 제2조 제2호에 의한 시설
- ※ 정온시설 : 종합병원, 학교, 공공도서관, 노인전문병원, 보육시설
- 부지경계선에 2m 이상의 완충공간 확보 (규정에 따라 의무적으로 조성하는 공간 외에 추가 확보)
- 완충공간은 식재, 부지경계부는 식재형 담장 또는 생울타리 조성 등
- 양주시 도시계획조례 [별표27], 특정건축물 또는 공작물의 개발행위허가 기준 준용

## - 구조물 안전 및 사면 안정대책

- 수직높이는 절토 15m, 성토 10m 이하(보전용도는 절토 10m, 성토 5m 이하)
- 소단의 1단 옹벽 수직높이 3m 마다 폭 3m 이상의 소단을 만들어야 하며, 2단 이하로 제한(소단을 1.5m 이상으로 설치할 경우 구조안전검토서 첨부)
- 옹벽 설치시 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐

## - 경관계획에 관한 사항

- 자연 경사를 최대한 고려하여 자연지형에 순응하는 환경친화적 단지로 조성
- 내부도로의 종단 경사는 14%(약 7.97도) 이하
- 경사지형은 직선도로 지양, S자 지형순응형 도로 개설

## 7. 그간 진행경과

- 2021. 10. 25. : 양주시 성장관리계획 수립 용역착수
- 2021. 12. ~ 2023. 08. : 기초조사 완료
- 2023. 08. : 양주시 성장관리계획(안) 수립
- 2023. 08. 29. ~ 2023. 09. 15. : 주민공람 실시
- 2023. 09. 04. : 주민 설명회 실시
- 2023. 09. 13. : 관내 측량사·건축사 설명회 실시
- 2023. 09. 18. : 주요 읍·면(백석읍, 은현면, 남면, 광적면) 홍보 실시
- 2023. 09. ~ 10. : 관련부서 협의
- 2023. 10. 13. : 주민 의견 제출에 대한 반영여·부 통보
  - 최소면적 기준 조정 : 3만㎡ ⇨ 1만㎡
  - ※ 성장관리계획구역 총 면적 : 당초) 33.95㎢ ⇨ 변경) 38.42㎢ [증) 4.47㎢]
  - 산지 개발 시 법면 및 구조물 기준 완화
  - ※ 단독주택 및 제1종근린생활시설 의무 적용, 그 외 건축물 권장 인센티브 부여

## 8. 향후 추진계획

- 2023. 12. : 市 도시계획위원회 심의
- 2024. 01. : 성장관리계획 수립 고시

작 성 자

소속 : 도시과

도시개발팀장 : 이영일

담당자 : 송두민 (☎ 6532)