

# 평창군준도시지역내취락지구개발계획수립기준에관한조례안

의 번	안 호	31
--------	--------	----

제출년월일 : 1998년 11월 4일

제 출 자 : 평 창 군 수

## 1. 제안이유

국토이용관리법 제14조의2 제2호 및 동법시행령 제11조 규정에 의하여 준도시지역내 취락지구에 대한 개발계획을 수립함에 있어 합리적인 계획을 수립할 수 있도록 필요한 세부기준을 정함에 있음.

## 2. 주요골자

- 가. 군수는 개발계획을 수립하여 20일이상 공고하여야 하며, 이에 대하여 타당성 있는 의견 제출시 반영하여야 한다.(안제2조)
- 나. 개발계획 수립원칙 기준을 정함.(안제3조)
- 다. 개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함한다.(안제4조)
  - 1. 주거, 상업, 공업, 녹지 등의 용도구획 계획
  - 2. 도로계획
  - 3. 주민일상생활에 필요한 시설물 설치계획
  - 4. 개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법
- 라. 용도구획별 입지계획 기준을 정함.(안제5조)
- 마. 각종 시설물 설치계획 기준을 정함.(안제6조)
- 바. 주거생활과의 조화와 주거환경 보전을 위하여 건축물 규모를 제한할 수 있는 기준을 정함.(안제10조)
- 사. 군수는 수립된 개발계획을 고시하여야 한다.(안제11조)
- 아. 군수는 개발계획이 수립중인 지구에 대하여 그 행위를 제한할 수 있으며, 개발계획이 결정·고시된 지역내에서는 개발계획에 적합하도록 이용하여야 한다.(안제12조)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 별첨

나. 예산조치 : 해당없음

다. 관계부처승인 : 해당없음

라. 입법예고기간 : '98. 9. 18 ~ 10. 7)중 특이사항없음

마. 신·구조문대비표 : 해당없음

바. 기타 : 타시군(화성군, 용인시)조례사본 - 별첨

평창군준도시지역내취락지구개발계획수립기준에관한조례안

제1조(목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2 제1항 제2호 및 같은법시행령 제11조의 규정에 의하여 준도시지역내 취락지구에 대한 개발계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 수립함에 있어 합리적인 계획을 수립할 수 있도록 필요한 세부기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(개발계획의 수립) ①개발계획은 군수가 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 국토이용관리법시행규칙 제4조의2에서 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니하다.

②제1항의 규정에 의하여 공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고 기간내에 의견을 제출할 수 있으며, 군수는 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우 개발계획에 반영하여야 한다.

제3조(개발계획의 수립 원칙) ①개발계획의 기간은 10년 장기 전망하에 향후 5년을 개발계획 목표로 한다.

②개발계획을 수립할 때는 국토건설종합계획에 부합하도록 수립하고 시설 수요와 지역여건에 부응할 수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존시설은 가능한 존치하는 것으로 계획하여야 한다.

③개발계획수립 대상지역 인근에 주요시설 및 개발가능지가 있을 경우에는 향후 주택지로 개발할 때 예상되는 토지이용 상태를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

④용도구획 및 시설별계획기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지, 확보토록 하며 계획적인 생활근거지 조성을 위

하여 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구의 특성에 따라 용도를 단순화할 수 있다.

제4조(개발계획의 내용) ①개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함한다.

1. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획 계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설·편익시설 등 주민 일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획. 다만, 국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 포함할 수 없다.
4. 개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법
5. 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항

제5조(용도구획계획) ①용도구획별 입지계획은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 주거지 : 쾌적한 주거환경 유지 및 적절한 밀도 등을 감안하여 주택지로서의 요건을 갖춘 지역으로 하되 불가피한 경우를 제외하고는 다른 용도 구획이나 간선도로변에 접하지 않도록 계획하며 단독주택용지, 공동주택용지(연립주택 및 아파트로 구분), 근린생활시설용지 등으로 구분하여 계획한다.
2. 상업지 : 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되 일상생활 용품이 다양하고 원활하게 공급될 수 있도록 관련시설이 입지토록 계획하여 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하며 주거면적의 10% 범위내에서 계획한다.
3. 공업지 : 지구 외곽지대로 계획하되 환경오염의 우려가 없는 시설이 입지토록 하며, 농외소득 증대를 위한 개별공장 등의 유치계획을 수립하되, 주거지에 환경공해가 미치지 않도록 계획한다. 특히, 지역특화산업, 노동집약산업 등을 육성하여 이농현상이 억제되고 고용을 증대

할 수 있는 농촌형 공장 입지를 계획한다.

4. 녹지 : 주거환경 개선에 필요한 소공원, 시설녹지 등을 계획함을 원칙으로 하고 자연상태의 농지, 산지 등은 가급적 포함되지 않도록 하여야 한다.

제6조(각종 시설물 설치계획) ①개발계획 수립시 구체적인 기준은 별표1과 같다.

②공동주택 및 아파트 건립을 목적으로 한 개발계획 수립시에는 주택건설 촉진법 및 관계법령에 의한 시설을 확보하여야 한다.

제7조(용도구획별 건축물 용도) 군수는 용도구획에 부합되는 건축물의 용도를 지정하여 개발계획에 명시하여야 하며 기준은 별표2와 같다.

제8조(개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법) ①개발계획의 시행을 위한 사업(이하 "개발사업"이라 한다)의 시행자 및 시행기간은 시설별 사업 시행자 또는 지구전체의 개발사업 시행자 등이 정해진 경우 구분하여 명시하여야 한다.

②개발사업의 시행방법은 민간개발 또는 공영개발(토지구획정리사업, 도시계획사업)등으로 구분하되, 다른 법령에 별도의 규정이 있는 경우에는 이를 명시하여야 한다. 이 경우 개발사업과 관련된 공급방법 등 지역주민에게 알려야 할 사항을 포함하여야 한다.

제9조(기타 취약지구의 계획적 개발에 필요한 사항) 취약지구 안에서 금지되지 않는 특정시설의 설치계획 및 기준에 관한 사항, 문화재의 보전 또는 기존시설의 존치·이전·철거 등에 관한 사항 및 기타 계획적 개발에 필요한 사항을 포함할 수 있다.

제10조(공동주택 건축물 규모제한) 군수는 주거 생활과의 조화와 주거환경 보전을 위하여 건축물 건폐율 및 용적율등 건축물 규모를 제한할 수 있으

며 제한기준은 별표 3과 같다.

제11조(개발계획의 결정, 고시) ①군수는 제4조 규정에 의거 수립된 개발계획을 고시하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 공동주택(아파트)인 경우 개발계획 수립 이후 주택건설사업계획 사전결정이나 사업승인시 변경되는 사항에 대하여는 본 조례에서 정한 기준을 초과하지 않는 범위안에서 관계법령에 의거 수립된 것으로 본다.

②개발계획에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 개발계획서
2. 당해 용도지역의 면적과 지번, 면적이 표시된 토지의 조서
3. 개발계획이 표시된 지적도 등본 또는 임야도 등본
4. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

제12조(행위제한) ①군수는 국토이용관리법시행령 제13조제1항제1호 및 제2호 규정에 따라 개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한한다.

②제9조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역내에서 토지이용행위를 하고자 하는 자는 개발계획에 적합하도록 토지를 이용하여야 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(적용예) 이 조례 시행이전의 취약지구개발계획에관한조례 및 준칙 또는 국토이용관리법령 등에 의하여 수립되었거나 수립중인 취약지구 개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취약지구의 개발계획을 변경할 경우에도 이 조례를 적용한다.

(별표 1)

## 시설물설치계획기준(제6조와 관련)

### 1. 도로

- 가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.
- 나. 주거지의 경우 통과 교통의 유입을 억제토록 하고 지역 여건상 필요한 경우 완충녹지등을 설치한다.
- 다. 상업지의 경우 화물의 적재, 적하공간을 확보하고 적정 보도폭을 확보한다.
- 라. 공업지의 경우 주간선도로와 연결토록하고 대형 차량통제에 적합한 선형 및 교차점을 확보한다.
- 마. 차량통행으로 보행자의 통행에 장애가 예상되는 경우 보행자 전용도로를 계획한다.
- 바. 일상생활에 필요한 경우 자건거 전용도로 등을 계획한다.
- 사. 기존 도로를 최대한 활용하되, 노선은 지형 및 지상물을 감안하여 경제적인 계획이 되도록 한다.
- 아. 통과도로는 가급적 취락지구 경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 장차 확장될 지역을 피한다.
- 자. 도로교차는 가급적 직교차로, 선형은 가능한한 직선으로, 종단구배는 도로구조령에 맞도록 한다.
- 차. 노선은 인근 지역과의 연결과 향후 개발이 예상되는 지역과의 연계 가능성이 고려하고 지구내의 이용도를 높이도록 구성하여야 한다.
- 카. 공동주택 등 교통량이 많은 시설이 계획된 경우에는 기존 간선도로와

의 접속 등으로 인한 교통흐름의 원활성, 소통 가능량의 초과여부 등을 고려하여야 한다.

## 2. 주차장

도로의 효율을 높이고 원활한 자동차 교통의 확보를 위하여 주차장이 필요한 지역에 계획한다.

## 3. 공원

어린이공원, 근린공원 등 필요시 공원을 계획하되 도시공원법시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상(1인당 6㎡이상)을 확보토록 한다.

## 4. 녹지

가. 도시공원법시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다.

나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 생태계 연결계획을 반영한다.

## 5. 공공·편익·공급시설

기타 공공시설용지, 보건위생시설, 문화시설용지, 학교, 도서관, 사회복지 시설, 주민편익시설 및 공공시설 등은 지역특성 및 접근성 등을 고려하여 적절히 배치할 수 있도록 계획한다.



(별표 2)

## 용도구획별 허용되는 행위(제7조와 관련)

※용도구획별 건축할 수 있는 건축물 용도의 허용기준은 다음 각호에서 정하는 바에 따라 건축법상의 기준을 적용한다. 단, 건축물의 용도분류는 건축법에서 정하는 바에 의한다.

1. 주거지는 도시계획구역내의 일반주거지역으로 본다.
2. 상업지는 도시계획구역내의 일반상업지역으로 본다.
3. 공업지는 도시계획구역내의 일반공업지역으로 본다.
4. 녹지는 도시계획구역내의 자연녹지지역으로 본다.

(별표 3)

### 건축물 규모 제한기준(제10조와 관련)

1. 단독주택, 상가, 기타 건축물은 층수 5층이하로 제한하며 건폐율과 용적율은 건축법이 정하는 바에 의한다.
2. 공동주택과 기숙사는 층고 10층이하, 용적율 200퍼센트이하로 제한하여야 한다. 다만, 읍·면의 도시계획구역경계로부터 2km이내의 지역이나, 장래 10년 이내에 도시화가 예상되는 지역에 대하여는 층수를 15층이하로 완화할 수 있다.
3. 아파트는 총세대수를 300세대 이상으로 구획하여야 하며 다음 기준에 따라야 한다.
  - 가. 일반상수도의 급수지역이거나 생활용수 시설을 갖추어 수량을 충분히 공급할 수 있어야 한다.
  - 나. 하수처리장 또는 오수처리장이 건설된 지역이거나 하수 및 오수처리시설을 갖추어 하수 및 오수처리를 할 수 있어야 한다.

# 관계법령발췌서

## □ 국토이용관리법 제14조의2(용도지역의 관리의무)

①국가 또는 지방자치단체는 국토이용계획으로 정하여진 용도지역의 효율적인 이용·관리를 위하여 다음 각호에서 정하는 바에 따라 당해 지역에 관한 개발·정비 및 보전에 필요한 조치를 강구하여야 한다.

### 1. 도시지역

관계행정기관의 장은 관계법령이 정하는 바에 따라 도시계획 또는 개발계획등을 수립하고 이를 시행하여야 한다.

### 2. 준도시지역

관계행정기관의 장은 제9조의 규정에 의하여 용도가 세분된 경우에 한하여 대통령령이 정하는 바에 따라 개발계획을 수립하고 이를 시행하여야 한다. 이 경우 주민의 집단적 생활근거지와 체육 및 관광휴양시설용지로 이용하기 위한 용도지구에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시계획법 및 토지구획정리사업법을 준용할 수 있다.

### 3. ~ 5. 생략

### ② 생략

## □ 국토이용관리법시행령 제11조(개발계획의 수립등)

①법 제14조의2제1항의 규정에 의하여 강구하여야 할 조치중 용도지역 등의 개발계획은 당해 용도지역등의 목적의 범위안에서 관계행정기관의 장이 관계법령에 의하여 수립·시행하는 경우를 제외하고는 당해 시장·군수 또는 구청장이 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하

는 경우에도 또한 같다. 다만, 건설교통부령이 정하는 경미한 변경인 경우에는 그러하지 아니하다

②제1항의 규정에 의한 개발계획에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다.

1. 당해 용도지역의 면적과 지번·지목·면적이 표시된 토지의 조서
2. 개발계획이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본
3. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

③관계행정기관의 장, 시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 개발계획을 수립한 경우에는 이를 고시하여야 한다.

④제6조제1항제4호의 규정에 의하여 용도지역등의 개발계획을 고시한 경우에는 법 제14조의2제1항의 규정에 의하여 강구하여야 할 조치중 국가 또는 지방자치단체가 당해 용도지역에 대하여 개발계획을 수립한 것으로 본다.

⑤법 제14조의2제1항제2호의 규정에 의하여 용도지구별로 수립하는 개발계획에는 다음 각호의 구분에 따른 개발계획의 내용이 포함되어야 한다.

이 경우 취약지구에 대하여는 지방자치단체의 조례로 개발계획의 수립기준을 정할 수 있다.

#### 1. 취약지구의 경우

가. 주거·상업·공업·녹지등의 용도구획계획(아파트를 건축하는 경우에는 300세대이상으로 구획하여야 하며, 공동주택을 건축하는 경우에는 용적률을 200퍼센트이하로 하여야 한다).

#### 나. 도로계획

다. 공공시설·보건위생시설 및 편익시설등 취약지구 주민의 일상생활에 필요한 각종 시설을 설치계획. 다만, 제13조제1항제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 이를 포함할 수 없다.

- 라. 개발사업의 시행자·시행기간 및 시행방법
  - 마. 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항
2. ~ 5. (생략)

⑥생략

□ 국토이용관리법시행령 제13조(준도시지역안에서의 행위제한)제1항제2호

①법 제15조제1항제2호의 규정에 의한 준도시지역중 취락지구안에서의 행위 제한에 관하여는 다음 각호에 정하는 바에 따른다.

1. 법 제14조의2제1항제2호의 규정에 의하여 개발계획이 수립된 경우에는 개발계획에서 정하는 바에 따른다.
2. 개발계획이 수립되지 아니한 경우에는 다음 각목의 시설·건축물 기타의 공작물을 설치할 수 없다.

가. 대기환경보전법 제2조제9호의 규정에 의한 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표1중 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 시설·건축물 기타의 공작물과 동표중 5종사업장 가운데에서 대기환경보전법 제2조제8호의 규정에 의한 특정대기유해물질을 배출하는 시설·건축물 기타의 공작물. 다만, 폐기물관리법령 제2조제7호의 규정에 의한 폐기물 처리시설을 제외한다.

나. 수질환경보전법 제2조제5호의 규정에 의한 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 동법시행령 별표1중 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 시설·건축물 기타의 공작물과 동표중 5종사업장 가운데에서 다음에 해당하는 시설·건축물 기타의 공작물

- (1) 수질환경보전법 제2조제3호의 규정에 의한 특정수질유해물질을 배출하

는 시설. 다만, 인쇄·출판시설, 사진처리시설, 의료·보건시설 및 교육·연구시설로서 배출되는 특정수질유해물질을 모두 위탁처리하는 경우를 제외한다.

- (2) 화학제품제조시설(석유정제시설을 포함한다). 다만, 물·용제류등 액체성 물질을 사용하지 아니하거나 제품의 성분이 용해·용출되지 아니하는 고체성 화학제품제조시설을 제외한다.
- (3) 제1차금속·가공금속제품 및 기계장비제조시설중 폐기물관리법시행제2조의 별표1중 제4호의 규정에 의한 폐유기용제류를 발생시키는 시설
- (4) 가죽 및 모피를 물 또는 화학약품을 사용하여 저장하거나 제조 또는 가공하는 시설
- (5) 섬유제조시설중 감량·정련·표백 및 염색시설

다. 소방법 제15조제1항의 규정에 의한 위험물의 제조소 또는 취급소로서 위험물을 품명별로 각각 지정수량의 100배를 초과하여 제조하거나 취급하는 제조소 또는 취급소(주유취급소를 제외한다)

라. 총포·도검·화약류등단속법 제25조제1항의 규정에 의하여 설치허가를 받아야 하는 화약류저장소

### 3. 생략

③ ~ ⑤ 생략

"힘있는 군민, 살기좋은 평창"

# 평 창 군

지방행정추진보 <sup>지방자치추진</sup>한 상호

우 232- 800/강원도 평창군 평창읍 하리 210-2 / 전화 (0374)330-2491 / 전승330-2595  
처리부서 : 건설과 건설행정(본관 1층), 담당: 김근택, 실무자 : 한상호

문서번호 건설 58214 - 244/

시행일자 1998. 10. 19.

(제 1 안)

발음 내부 결재

참조

취급	체 송	군 수
보존	( 년 )	
부군수	전 결	76214 1
과 장	김근택	
담 당	한상호	
기안	한상호	협조

제목 조례(안) 입법예고 결과보고

평창군 준도시지역 취락지구개발계획 수립기준에 관한 조례(안)을 입법예고한 결과 의견사항이 없기 불임과 같이 조례(안)으로 확정하고자 합니다.

불임 : 평창군준도시지역취락지구개발계획수립기준에 관한 조례(안) 1부. 끝.

(제 2 안)

발음 기획실장

제목 조례규칙심의회 안건 상정

평창군준도시지역취락지구개발계획수립기준에 관한 조례(안)에 대하여 불임과 같이 입법예고후 조례규칙심의회 안건으로 상정하오니 처리하여 주시기 바랍니다.

불임 : 1. 입법예고 및 결과공문 사본 1부.  
2. 조례(안) 및 관례법령발췌서 1부. 끝.

# 평 창 군 수

평 창 군 최원규

평창군사무소  
평창읍 하리 210-2 / (0374)-30-2491 행491/FAX 30-2595

우 232-800 강원도 평창군  
건설과 과장 : 박현창      건설행정계장 : 최원규      담당자 : 김만중

문서번호 건설 58214 - 2138

시행일자 1998. 9. 11

( 제 1 안 )

발음 내부결재

취급		군 수
보존	( 년 )	
부군수	26 2138	발신
과 장	박현창	
계 장	최원규	
기안	김 만	협조

제 목 조례안 입법예고

평창군준도시지역취락지구개발계획수립기준에관한조례를 제정함에 있어 주민의 의견을 듣고자 다음과같이 입법예고하고자 합니다.

1. 조례명 : 평창군준도시지역취락지구개발계획수립기준에관한조례(안)
2. 입법예고안 : 불임참조
3. 예고기간 : 군보게재일로부터 20일간
4. 예고방법 : 군보게재 및 읍.면게시판 공고

불임 : 입법예고안 1부. 끝.

( 제 2 안 )

발음 : 받는곳 참조

제목 : 조례안 입법예고

입법추진중인 평창군준도시지역취락지구개발계획수립기준에관한조례(안)에 대하여 주민의 의견을 수렴하기 위해 입법예고하고자 하니 읍.면게시판에 게시공고하고 그 결과를 사진과함께 보고하여 주시기 바랍니다.

불임 : 입법예고문 1부. 끝.

평 창 군 수

받는곳 : 도(1-8)



# 화성군준도시지역취락지구개발계획수립기준조례

(1982.5.17)

**제1조(목적)** 이조례는 국토이용관리법 제14조의2 제1항 제2호 및 같은법 시행령 제11조의 규정에 의하여 군수가 준도시지역 취락지구 개발계획(이하 "개발계획"이라 한다.)을 수립함에 있어 그 기준을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(개발계획의 수립)** ① 개발계획은 군수가 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 국토이용관리법 시행규칙 제4조의 2에서 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니하다.

② 제1항의 규정에 의하여 공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는 자는 공고기간 내에 군수에게 의견을 제출할 수 있으며, 군수는 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 개발계획에 반영하여야 한다.

**제3조(개발계획 수립원칙)** ① 개발계획 기간은 10년의 장기 전망하에 향후 5년을 개발계획 목표로 한다. 다만, 공동주택 건설을 위한 개발계획은 그 사업기간을 개발계획 기간으로 할 수 있다.

② 개발계획을 수립할 때에는 국토건설종합계획에 부합하도록 수립하고, 시설수요와 지역여건에 부응할 수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존시설은 가능한 존치하는 것으로 계획하여야 한다.

③ 개발계획수립 대상지역 인근에 개발가능지가 있을 경우에는 향후 주택지로 개발할 때 예상되는 토지이용 상태를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

④ 용도구획 및 시설별 계획기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지 확보토록하며, 계획적인 생활근거지 조성을 위하여 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구의 특성에 따라 용도를 단순화 할 수 있다.

⑤ 개발계획 수립대상지역 인근의 주요시설, 취락동과의 연계성 및 도로, 용수등 기반시설의 효율적 이용가능성 등을 감안하여야 한다.

⑥ 군수는 당해 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망 등을 종합적으로 고려하여 개발계획을 수립한다.

제4조(개발계획의 내용) 개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함 한다.

1. 주거·상업·공업·녹지 등의 용도구획 계획
2. 도로계획
3. 공공시설·보건위생시설 및 편익시설 등 주민일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획 다만, 국토이용관리법 시행령 제13조 제1항 제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 포함할 수 없다.
4. 개발사업의 시행자·시행기간 및 시행방법
5. 기타 취약지구의 계획적 개발에 필요한 사항

제5조(용도구획별 기준) 용도구획별 입지계획은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 주거지 : 쾌적한 주거환경 유지 및 적절한 밀도 등을 감안하여 주택지로서의 요건을 갖춘 지역으로 하되 불가피한 경우를 제외하고는 다른 용도구획이나 간선도로변에 접하지 않도록 계획하며 단독주택용지, 공동주택용지(연립주택 및 아파트로 구분), 근린생활시설 용지등으로 구분하여 계획한다.

공동주택 배치계획 수립시에는 아파트의 경우 300세대 이상으로 계획하여야 한다.

2. 상업지 : 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되 일상생활용품이 다양하고 원활하게 공급될 수 있도록 관련시설이 입지토록 계획하고 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하며 주거면적의 5~10%범위내에서 계획한다.

3. 공업지 : 지구외곽 또는 기존 공장등이 밀집된 곳으로 계획하되 환경오염의 우려가 없는 시설이 입지토록 한다.

농외소득원 증대를 위한 개별공장 등의 유치계획을 수립하되, 주거지에 환경공해가 미치지 않도록 계획한다.

특히 지역특화산업, 노동집약적 산업 등을 육성하여 이동현상이 억제되고 고용을 증대할 수 있는 농촌형공장 입지를 계획한다.

4. 녹지 : 지역주민의 생활환경을 위해 보전이 필요한 지역과 공해나 재해방지를 위하여 필요한 경우에 계획하며 주거환경 개선에 필요한 소공원, 시설녹지 등을 계획함을 원칙으로 하고 자연상태의 농지, 산지등은 가급적 포함되지 않도록 한다.

**제6조(각종 시설물 설치계획)** 군수는 개발계획 수립시 취락지구의 수용계획 인구와 실제 시설사용 인구를 감안하고 주변 지역의 장래개발 및 성장가능성 등을 고려하여 규모를 결정하여야 하며 구체적인 기준은 별표 1과 같다.

**제7조(용도구획별 건축물 용도)** 군수는 용도구획에 부합된 건축물의 용도를 지정하여 개발계획에 명시하여야 한다.

**제8조(개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법)** ① 개발계획의 시행을 위한 사업 (이하 "개발사업"이라 한다)의 시행자 및 시행기간은 시설별 사업 시행자 또는 지구전체의 개발사업 시행자등이 정해진 경우 구분하여 명시하여야 한다.

② 개발사업의 시행방법은 민간개발 또는 공영개발 (토지구획정리사업, 도시계획사업)등으로 구분하되, 다른법령에 별도의 규정이 있는 경우에는 이를 명시하여야 한다. 이 경우 개발사업과 관련된 공급방법등 지역주민에게 알려야 할 사항을 포함하여야 한다.

**제9조(기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항)** ① 제8조 제1항 제2항 이외에 취락지구 안에서 금지 되지 않는 특정시설의 설치계획 및 기준에 관한 사항을 포함할 수 있다.

② 또한 문화재의 보전 또는 기존시설의 존치·이전·철거 등에 관한 사항 등을 포함할 수 있으며 기타 계획적 개발에 필요한 사항을 포함할 수 있다.

제10조 (공동주택 건축물 규모제한) ① 군수 주거생활과의 조화 및 주거환경보전을 위하여 건축물의 용적율과 층고등 건축물의 규모를 제한 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 건축물 규모의 제한기준은 별표2와 같다.

제11조 (개발계획의 결정·고시) ① 군수는 제4조의 규정에 의거 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정후 이를 고시하여야 한다. 결정된 계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

② 개발계획에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 개발계획서
2. 당해 용도지구의 면적과 지번, 지목, 면적이 표시된 토지의 조서
3. 개발계획이 표시된 지적도 등본 또는 임야도 등본
4. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

③ 군수는 제1항의 규정에 의거 결정·고시한 개발계획을 즉시 해당 읍·면장에 게 송부하여 일반의 열람에 공하여야 한다.

제12조 (행위제한) ① 군수는 국토이용관리법 시행령 제13조 제1호 제2호 규정에 따라 개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한할 수 있다.

② 제9조의 규정에 의하여 결정·고시된 지역내에서 토지이용 행위를 하고자 하는 자는 그 개발계획에 적합하도록 그 토지를 이용하여야 한다.

## 부 칙

① (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② (경과조치) 이 조례 시행이전의 취약지구개발에 관한 조례 및 준칙 또는 국토이용관리법령 등에 의하여 수립되었거나 수립중인 취약지구 개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취약지구의 개발계획을 변경할 경우에는 이 조례를 적용한다.

③ 이 조례는 2000년 12월 31일까지 효력을 갖는다.

(별표 1)

# 시설물 설치계획 기준

## 1. 도 로

- 1) 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.
- 2) 주거지의 경우 통과 교통의 유입을 억제토록 하고 지역 여건상 필요한 경우 완충녹지 및 지하도, 횡단보도 등을 설치한다.
- 3) 상업지의 경우 화물의 적재, 적하공간을 확보하고 적정 보도폭을 확보한다.
- 4) 공업지의 경우 주간선도로와 연결토록 하고 대형 차량통행에 적합한 선형 및 교차점을 확보한다.
- 5) 차량통행으로 보행자의 통행에 장애가 예상되는 경우 보행자 전용도로를 계획한다.
- 6) 일상생활에 필요한 경우 자전거 전용도로 등을 계획한다.
- 7) 기존 도로를 최대한 활용하되, 노선은 지형 및 지상물을 감안하여 경제적인 계획이 되도록 한다.
- 8) 통과도로는 가급적 취락지구 경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 장차 확장될 지역은 피한다.
- 9) 도로교차는 가급적 직교차로, 선형은 가능한한 직선으로, 종단구배는 도로 구조령에 맞도록 한다.
- 10) 노선은 인근 지역과의 연결과 개발이 예상되는 지역과의 연계가능성을 고려하고 지구내의 이용도를 높이도록 구성하여야 한다.
- 11) 공동주택등 교통량이 많은 시설이 계획된 경우에는 기존 간선도로와의 접속등으로 인한 교통흐름의 원활성, 소통 가능량의 초과여부 등을 고려하여야 한다.

## 2. 주차장

도로의 효율을 높이고 원활한 자동차 교통의 확보를 위하여 주차장이 필요한 지역에 계획한다.

## 3. 공 원

가. 어린이공원, 근린공원등 필요한 공원을 계획하되 도시공원법 시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상 (1인당 6㎡이상)을 확보토록 한다.

나. 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원및 녹지와 보행자 전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다.

## 4. 녹 지

가. 도시공원법 시행규칙 제9조의 규정에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다.

나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축와 연결 등 생태계 연결 계획을 반영한다.

## 5. 공공·편익·공급시설

기타 공공시설용지, 보건위생시설, 문화시설용지, 학교, 도서관, 사회복지시설, 주민 편의시설 및 공공시설등은 지역특성 및 접근성 등을 고려하여 적절히 배치할 수 있도록 계획한다.

(별표 2)

## 건축물 규모 제한기준

원칙적으로 용적을 150%이하, 층고 15층이하로 계획하되 다음에 해당되는 경우는 예외로 한다.

가. 용적을 200% 이하, 층고 18층 이하로 하는 경우는 국토이용관리법 시행규칙 제2조의 3에 의한 도시지역으로 입안될 지역이나 토지 이용이 불가피하여 우선 준도시지역으로 용도변경하고 도시지역으로 변경될 지역으로서 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

1. 도시계획구역 경계로부터 2km이내로서 당해 토지가 고밀도로 이용될 것이 예상되는 지역
2. 2,500세대 이상의 취락지구 개발지로서 새로운 기반시설의 설치가 용이한 지역
3. 도로, 상·하수도, 학교 등 기반시설이 갖추어져 있는 지역

나. 용적을 150% 이하, 층고 10층 이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당하는 경우이다.

1. 고층의 공동주택이 입지하므로써 주변경관을 저해하는 경우
2. 개발대상지역 주변이 주로 산림이나 농지가 분포되어 있는 경우.
3. 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요 시설 및 경관 보호를 위하여 필요한 지역
4. 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상·하수도, 학교 등 도시기반시설의 적정 이용량 유지를 위하여 단위지역내 전체 건물의 용적, 인구밀도 등을 일정수준으로 제한할 필요가 있는 지역
5. 기타 주변경관및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역

# 용인지취락지구개발계획수립기준에관한조례 개정조례

〈'76. 7. 6〉

제1조(목적) 이 조례는 국토이용관리법 제14조의2 제1항 제2호 및 같은법 시행령 제11조의 규정에 의하여 준도시지역 취락지구개발계획(이하“개발계획이라 한다)을 수립함에 있어 그 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(개발계획의 수립) ①개발계획은 시장이 수립하여 20일이상 공고하여야 한다. 수립된 개발계획을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만 국토이용관리법 시행규칙 제4조의2에서 정하는 경미한 사항은 그러하지 아니한다.

②공고한 개발계획에 대하여 의견이 있는자는 공고기간내에 시장에게 의견을 제출할수 있으며, 제출된 의견이 타당하다고 인정될 경우에는 이를 개발계획에 반영하여야 한다.

제3조(개발계획수립원칙) ①개발계획기간은 10년 장기전망하에 향후 5년을 개발계획목표로 한다. 다만, 공동주택건설을 위한 개발계획은 그 사업기간을 개발계획기간으로 할수 있다.

②개발계획을 수립할때는 국토건설종합계획에 부합하도록 수립하고 시설수요와 지역여건에 부응할수 있는 종합계획이 되도록 하되, 기존시설은 가능한 존치하는 것으로 계획하여야 한다.

③개발계획수립 대상지역 인근에 개발가능지가 있을 경우에는 향후 주택지로 개발할 때 예상되는 토지이용상태를 고려하여 개발계획을 수립하여야 한다.

④용도구획 및 시설별계획기준은 취락지구의 토지이용도를 높이고 주거생활에 필요한 환경을 유지, 확보토록하며, 계획적인 생활근거지조성을 위하여 제4조에서 정한 내용으로 하되 취락지구의 특성에따라 용도를 단순화할 수 있다.

⑤개발계획수립 대상지역 인근의 주요시설, 취락등과의 연계성 및 도로, 우수등 기반시설의 효율적 이용가능성을 감안하여야 한다.

⑥시장은 당해 지역여건, 인근지역 개발상태, 장래 개발전망 등을 종합적으로 고려하여 개발계획을 수립한다.

제4조(개발계획의 내용) ①개발계획에는 다음 각호의 내용을 포함한다.

1. 주거, 상업, 공업, 녹지 등의 용도구획 계획

2. 도로계획

3. 공공시설, 보건위생시설, 편익시설등 주민 일상생활에 필요한 각종 시설물 설치계획 다만, 국토이용관리법 시행령 제13조 제1항 제2호 각목에 해당하는 시설의 설치계획은 포함할 수 없다.

4. 개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법

5. 기타 취락지구의 계획적 개발에 필요한 사항



공공주택건설을 목적으로 취약지구개발계획을 수립하는 경우는 제11항 제3호의 공공시설, 보건위생시설, 편익시설등 국민일상 생활에 필요한 각종 시설물설치계획은 그 성격으로 보아 인근 읍, 면, 동소재지의 기존시설을 이용할 수 있는 경우에 한하여 주택건설촉진법 규정에서 정한 부대시설 및 기반시설만을 계획할수 있으나, 체육시설부지로 사업부지면적의 5%이상을 확보하여야 하며, 입주세대수의 120%에 해당하는 주차대수를 수용할수 있는 주차장용 확보하여야 한다.

제5조(용도구획별 기준) 용도구획별 입지계획은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 주거용지: 쾌적한 주거환경유지 및 적절한 밀도등을 감안하여 주택지로서의 요건을 갖춘 지역으로 하되, 불가피한 경우를 제외하고는 다른 용도구획이나 간선도로변에 접하지 않도록 계획하며, 단독주택용지, 공동주택용지(연립주택 및 아파트구분), 근린생활시설용지등으로 구분하여 계획한다.

공동주택 배치계획수립시에는 아파트의 경우 30세대 이상으로 계획하여야 한다.

2. 상업용지: 주민생활권의 규모와 구조를 감안하되, 일상생활용품이 다양하고 원활하게 공급될 수 있도록 관련시설이 입지토록 계획하고 모든 지역으로부터 접근이 용이하도록 계획하여 주거면적의 5~10% 범위내에서 계획한다.

3. 공업용지: 지구외곽 또는 기존공장동이 밀집한 곳으로 계획하되, 환경오염의 우려가 없는 시설이 입지하도록 한다.

농의소득원충대를 위한 개별공장 등의 유치계획을 수립하되, 주거지에 환경공해가 미치지 않도록 계획한다. 특히, 지역특산화산업, 노동집약적산업 등을 육성하여 이농현상이 억제되고 고용을 증대할 수 있는 농촌형공장 입지를 계획한다.

4. 녹지용도: 지역주민의 생활환경을 위해 보전이 필요한 지역과 재해방지를 위하여 필요한 경우에 계획하며 주거환경개선에 필요한 소공원, 완충녹지 등을 계획함을 원칙으로 하고 자연상태의 농지, 산지등은 가급적 포함하지 않도록 한다.

제6조(각종 시설물설치계획) 시장은 개발계획수립시 취약지구의 수용계획인구와 실제 시설사용 인구를 감안하고 주변지역의 장래개발 및 성장 가능성 등을 고려하여 규모를 결정하여야하며, 구체적인 기준은 별표1과 같다.

제7조(용도구획별 건축물용도) 시장은 용도구획에 부합되는 건축물의 용도를 지정하여 개발계획에 명시하여야 한다.

제8조(개발사업의 시행자, 시행기간 및 시행방법)

- ① 개발계획의 시행을 위한사업(이하 "개발사업"이라 한다.)의 시행자 및 시행기간은 시설별 사업시행자, 또는 지구전체의 개발사업 시행자등이 정해진 경우 구분하여 명시하여야 한다.
- ② 개발사업의 시행방법은 민간개발 또는 공영개발(토지구획정리사업, 도시계획사업)등으로 구분하되 다른법령에 별도의 규정이 있는 경우에는 이를 명시하여야 한다.
- 이 경우 개발사업과 관련된 공급방법등 지역주민에게 알려야 할 사항을 포함하여야 한다.

제9조(기타 취약지구의 계획적개발에 필요한 사항)

- ① 제8조 제1항 및 제2항 이외에 취약지구안에서 금지되지 않는 특정시설의 설치계획 및 기준에 관한 사항을 포함할 수 있다.
- ② 또한 문화재의 보전 또는 기존시설의 존치, 이전, 철거 등에 관한 사항 등을 포함할 수 있으며 기타 계획적개발에 필요한 사항을 포함할 수 있다.

제10조(공동주택건축물 규모제한)

- ① 시장은 주거생활과의 조화 및 주거환경보전을 위하여 건축물의 용적율과 층고등 건축물의 규모를 제한할 수 있다.
- ② 쾌적한 주거환경을 위하여 국도 및 지방도 또는 주요도로 구역계(20M이상 계획도로 및 편도2차선 이상도로)에서 20M내에는 공동주택을 건축할 수 없으며, 도로에서 발생하는 소음, 진동등을 방지하기 위한시설(완충녹지, 방음벽 등)을 설치하여야 한다. 단, 부대시설의 설치는 그러하지 아니한다.
- ③ 제1항의 규정에 의한 건축물 규모의 제한 기준은 별표2와 같다

제11조(개발계획의 결정고시) ① 시장은 제4조 규정에 의거 수립된 개발계획에 대하여 관계행정기관의 장과 협의를 거쳐 결정한 후 이를 고시한다. 결정된 계획을 변경하고자 할 때에도 또한 같다.

- ② 개발계획에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.

- 1. 개발계획서
- 2. 당해 용도지구의 면적과 지번, 지목, 면적이 표시된 토지의 조서
- 3. 개발계획이 표시된 지적도등본, 또는 임야도등본
- 4. 기타 개발계획의 수립에 참고가 될 사항을 기재한 서류

- ③ 시장은 제1항의 규정에 의거 결정고시된 개발계획을 즉시 해당 읍,면,동장에게 송부하여 일 일반인의 열람에 공고하여야 한다.

제12조(행위제한) ① 시장은 국토이용 관리법시행령 제13조 제1항 제1호, 제2호 규정에 따라

개발계획이 수립중인 지구에 대하여는 그 행위를 제한 할 수 있다.

② 제1항의 규정에 의한 행위제한은 각종 인,허가,승인,신고등 행위일시에 대하여 시상이 제2조1항 규정에 의거 개발계획의 수립 또는 변경을 공고한날부터 결정고시일까지 한다.

③ 제11조 규정에 의하여 결정고시된 지역내에서 토지이용행위를 하고자 하는자는 그 개발계획에 적합하도록 그 토지를 이용하여야 한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(경과조치) 이 조례는 시행이전 취락지구개발에 관한조례 또는 국토이용관리법 등에 의하여 수립되었거나 수립중인(신청중인) 취락지구개발계획은 이 조례에 의하여 수립된 것으로 본다. 다만, 이미 수립된 취락지구의 개발계획을 변경할 경우에는 이 조례를 적용한다.

[ 별 표 ]

## 시설물설치 계획기준(제6조관련)

### 1. 도 로

가. 토지이용계획과 상호 보완성을 유지하도록 계획한다.

나. 주거지의 경우 통과교통의 유입을 억제토록하고 지역 여건상 필요한 경우 완충녹지 및 자하도, 횡단보도 등을 설치한다.

다. 상업지의 경우 화물의 적재, 적하공간을 확보하고 적정 보도폭을 확보한다.

라. 공업지의 경우 주간선도로와 연결토록하고 대형 차량통행에 적합한 선형 및 교차점을 확보한다.

마. 차량통행으로 보행자의 통행에 장애가 예상되는 경우 보행자 전용도로를 계획한다.

바. 일상생활에 필요한 경우 자전거 전용도로를 계획한다.

사. 기존 도로를 최대한 활용하되, 노선은 지형 및 지상물을 감안하여 경제적인 계획이 되도록 한다.

아. 통과도로는 가급적 취락지구경계에 접하여 외곽으로 우회시키도록 하며, 취락이 장차 확장 될 지역은 피한다.

차. 도로교차로 가급적 직교교차, 선형은 가능한한 직선으로, 종단구배는 도로 구조형에 맞도록 한다.

차. 노선은 인근지역과의 연결과 향후개발이 예상되는 지역과의 연계가능성을 고려하고 지구 내의 이용도를 높이도록 구성 하여야 한다.

카. 공동주택등 교통량이 많은 시설이 계획된 경우에는 기존 간선도로와의 접속등으로 인한 교통 흐름의 원활성, 소용 가능량의 초과여부 등을 고려하여야 한다.

## 2. 주차장

도로의 효율을 높이고 원활한 자동차교통의 확보를위하여 주차장이 필요한 지역에 계획한다.

## 3. 공원

가. 어린이공원, 근린공원등 필요한 공원을 계획하되 도시공원법 시행규칙 제3조에서 규정한 면적이상(1인당 6㎡이 상)을 확보토록 한다. 단, 주거의 단일용도로 공동주택(아파트) 건립을 위한 개발계획수립시 시장은 주택건설촉진법에 의한 공원 어린이놀이시설 등 법적 시설면적외 사업부지면적의 5%이상 어린이공원 또는 이에 상응하는 휴게시설을 설치하여야 한다.

나. 중앙공원을 가능한한 지구중심에 확보하고 분산된 공원 및 녹지와 보행자전용도로 또는 녹지축 연결계획을 수립한다.

## 4. 녹지

가. 도시공원법 시행규칙 제9조에 의거 녹지기능에 따라 그 특성에 맞도록 계획한다.

나. 절개지 발생부분, 보행자 전용도로 또는 녹지축과 연결 및 연결계획을 반영한다.

## 5. 공공·편익, 공급시설

기타 공공시설용지, 보건위생시설, 문화시설용지, 학교, 도서관, 사회복지시설, 주민편익시설 및 공공시설등은 지역특성 및 접근성 등을 고려하여 적절히 배치할 수 있도록 계획한다. 공동주택이 입지하는 경우 공공시설 설치에 필요한 비용을 공동주택 사업시행자에게 부과 할수 있다.

## 건축물 규모제한 (제8조관련)

원칙적으로 용적을 150%이하, 층고 15층이하로 계획하되 다음에 해당되는 경우에는 예외로 한다.

가. 용적을 200%이하, 층고 20층이하로 하는 경우는 국토이용관리법 시행규칙 제2조의 3에 의한 도시지역으로 입안될지역이나 토지이용이 불가피하여 우선 준도시지역으로 용도변경하고 도시지역으로 변경될 지역으로서 다음 각호의1에 해당되는 경우이다.

1. 도시계획구역 경계로부터 2km이내로서 당해 토지가 고밀도로 이용될 것이 예상되는 지역
2. 2,500세대이상의 취락지구 개발지로서 새로운 기반시설의 설치가 용이한 지역
3. 도로, 상.하수도, 학교등 기반시설이 갖추어져 있는 지역

나. 용적을 150%이하, 층고 10층이하로 하는 경우는 다음 각호의 1에 해당되는 경우이다.

1. 고층의 공동주택이 입지하므로써 주변경관을 저해하는 경우
2. 개발대상지역 주변이 주로 산림이나 농지가 분포되어 있는 경우
3. 문화재 및 문화재적 가치가 있다고 인정되는 시설물 또는 기타 주요시설 및 경관보호를 위하여 필요한 지역
4. 이미 설치되었거나 계획된 도로, 상.하수도, 학교등 도시기반시설의 적정 이용량유지를 위하여 단위지역내 전체 건물의 용적, 인구밀도등을 일정수준으로 제한 할 필요가 있는지역
5. 기타 주변경관 및 미관조성을 위하여 건축물의 높이등 규모를 제한할 필요가 있는 지역