

경기도 도시계획업무편람

경 기 도

일러두기

1. 본 업무편람은 경기도 도시계획위원회 심의를 위한 도시계획(안) 작성 및 협의 시 검토되어야 할 사항을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 하위규정, 각종 지침과 각 개별법령에서 정한 내용을 근거로 그간의 협의 업무 수행과정에서 나타난 문제점과 필요한 사항을 기술하였다.
2. 본 업무편람은 도시계획 승인기관 담당공무원의 업무 수행과정에서 편의를 제공하기 위한 목적으로 발간된 것이므로 여기에 제시된 검토서 작성의 내용, 각종 적용기준이나 내용 등이 모든 경우에 가장 적절한 것이라고 볼 수는 없으며, 관련 법령이나 지침 등 제도적 기준 등을 고려하여 계획 수립 여건에 따라 탄력적으로 적용하는 것이 바람직하다.
3. 본 업무편람에 수록된 내용을 적용함에 있어 관련 법률 및 지침내용이 상이할 경우 상위지침의 적용이 우선되어야 한다.
4. 본 업무편람에 수록된 각종 법령이나 지침의 내용은 2018년 3월을 기준으로 수록하였으므로 관련 법령이나 지침 등의 제·개정이 있는 경우 업무 수행 시 이를 감안하여야 한다.

목 차

【 도시·군기본계획 】

① 도시·군기본계획 개요	3
1. 도시·군기본계획	3
2. 도시·군기본계획 수립절차	4
3. 경기도 도시·군기본계획 수립현황	7
② 도시·군기본계획 수립 운영기준	8
1. 도시·군기본계획 수립 구분	8
2. 행정사항	8
③ 도시·군기본계획 수립 시 주요 검토사항	11

【 도시·군관리계획 】

① 도시·군관리계획 개요	25
1. 도시·군관리계획	25
2. 도시·군관리계획 결정(변경) 절차	26
3. 도시·군계획시설 결정(변경) 절차	29
4. 도시·군관리계획 결정(변경) 권한 시·군 위임사무	30
② 도시·군관리계획 수립 시 주요 검토사항	34
1. 용도지역 결정(변경)	34
2. 도시·군계획시설 결정(변경)	54

【 부 록 】

① 도시·군기본계획(안) 검토조서 체크리스트	59
② 도시·군관리계획(안) 검토조서 체크리스트	69
③ 경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인	79
④ 주거용지 조성사업 추진에 따른 용도지역 변경 및 공공기여시설 기부채납 검토기준	88
⑤ 경기도 사무위임조례	93

【 도시 · 군기본계획 】

1 도시·군기본계획 개요

1. 도시·군기본계획

1) 도시·군기본계획 개요

- 도시·군기본계획은 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 주민의 삶의 질을 향상시키고 도시를 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향을 제시함
- 장기적으로 시·군이 공간적으로 발전하여야 할 구조적 틀을 제시하는 종합계획임

2) 도시·군기본계획 지위와 성격

- 국토종합계획·광역도시계획·도종합계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 시·군이 지향하여야 할 바람직한 미래상과 이를 실현할 수 있는 정책계획과 전략계획을 제시하는 도시·군관리계획의 지침적 계획임
- 정책계획과 전략계획을 실현할 수 있는 도시·군관리계획의 지침적 계획으로의 위상을 가짐
- 다른 법률에 의해 수립하는 각 부문별 계획이나 지침 등은 도시·군기본계획을 따라야 함
- 시·군의 발전을 위한 공간적 정책목표와 이를 달성하기 위한 국토이용·개발, 보전에 관한 전략 또는 정책적 우선순위를 기술하여야 함

2. 도시·군기본계획 수립절차

1) 도시·군기본계획 수립권자와 대상지역

- 수립대상 : 특별시, 광역시, 시·군(광역시 안에 있는 군은 제외)
- 다음의 시·군은 도시·군기본계획을 수립하지 않을 수 있음
 - 「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이 하지 아니한 시·군으로서 계획수립 기준연도 현재 인구 10만명 이하인 시·군
 - 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군으로서 당해 광역도시계획에 도시·군기본계획에 포함되어야 할 사항이 모두 포함되어 있는 시·군

2) 도시·군기본계획 수립범위

- 시·군 관할구역 단위로 계획을 수립하는 것을 원칙으로 함
- 시장·군수는 지역여건상 필요하다고 인정되는 경우 인접한 시·군의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 계획할 수 있으며 이 경우에는 미리 인접한 시장·군수와 협의하여야 함

3) 도시·군기본계획 수립유형

- 경기도 내 시·군에서 도시·군기본계획을 수립하는 경우 시·군의 도시성장패턴, 도시형태, 상위계획상 도시정책방향에 따른 지역적 특성을 반영한 지역맞춤형 도시·군기본계획 수립을 위해 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」에 따른 도시유형 구분기준을 적용할 수 있음

- 도시성장패턴 : 성장형 도시, 성숙·안정형 도시
- 도시형태 : 도시형 도시, 도농·농촌형 도시
- 상위계획상 도시정책방향 : 성장촉진형 도시, 성장관리형 도시
- ※ 도시성장패턴에 의해 성숙·안정형 도시로 분류되더라도 상위계획상 도시정책방향을 고려하여 성장촉진형 도시로 분류될 경우 성장형 도시의 수립기준 적용 가능

4) 도시·군기본계획 수립절차

○ 도시·군기본계획의 입안

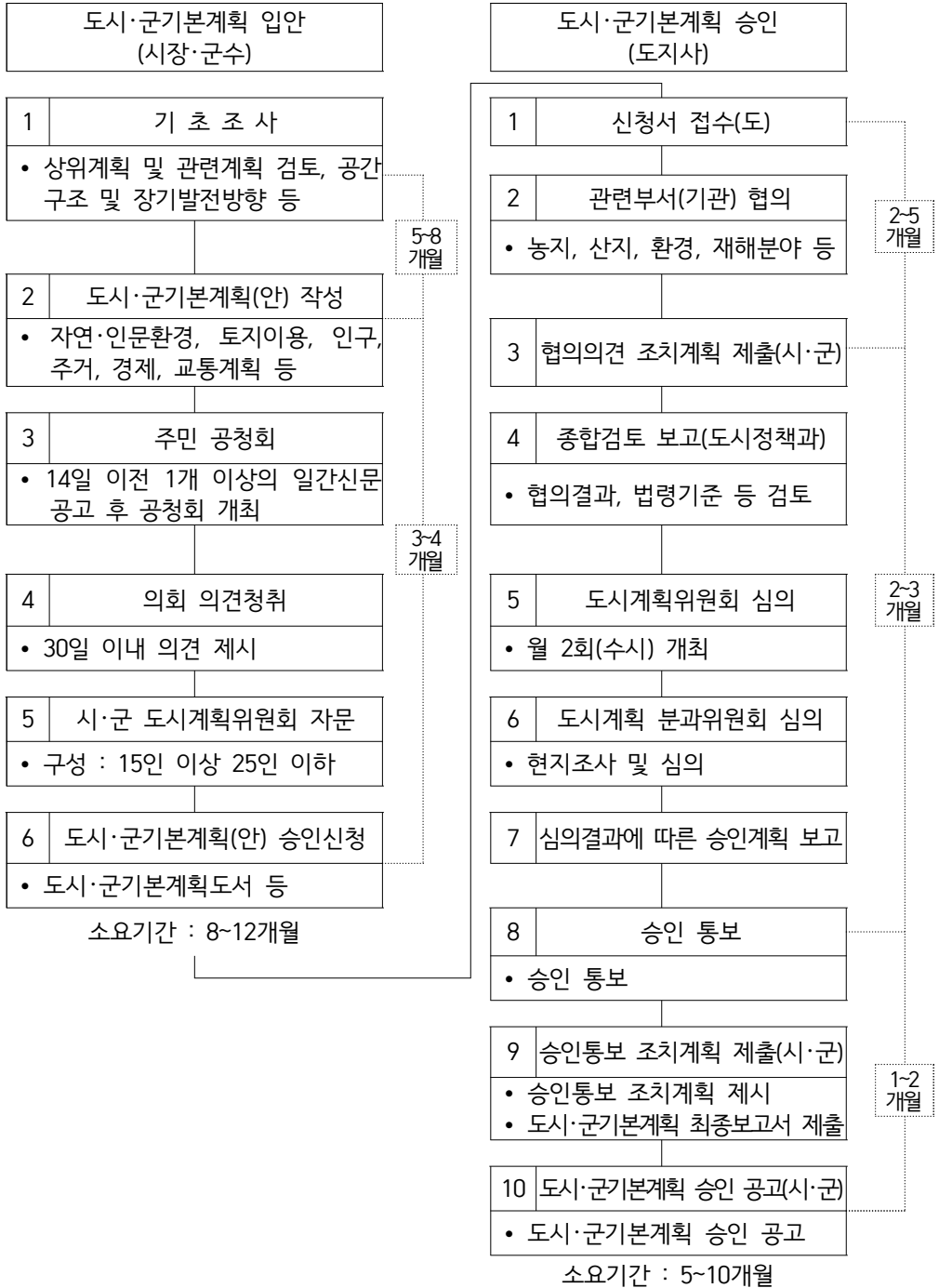
- 도시·군기본계획 입안권자 : 특별시장·광역시장·시장 또는 군수로 하되, 인접 시·군의 관할구역을 포함할 경우에는 당해 시장·군수와 협의
- 협의를 이루어지지 않을 경우 : 조정 대상구역이 같은 도의 행정구역 안에 있는 경우에는 당해 시장·군수의 요청에 의하여 관할 도지사가 조정
- 조정 대상구역이 2이상의 도의 행정구역에 걸치는 경우 관할 도지사의 요청에 의하여 국토교통부장관이 조정(국토교통부장관이 조정할 경우에는 조정 전에 행정안전부장관과 협의)

○ 도시·군기본계획의 승인신청

- 시장·군수는 입안된 도시·군기본계획(안)을 당해 도시계획위원회의 자문을 받고 해당 지방의회의 의견을 들어 도지사에게 제출

○ 도시·군기본계획의 승인

- 시·도지사는 신청된 도시·군기본계획(안)을 관계 행정기관과의 협의 및 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 승인



[그림 1-1] 도시·군기본계획 승인절차 흐름도

3. 도시·군기본계획 수립현황

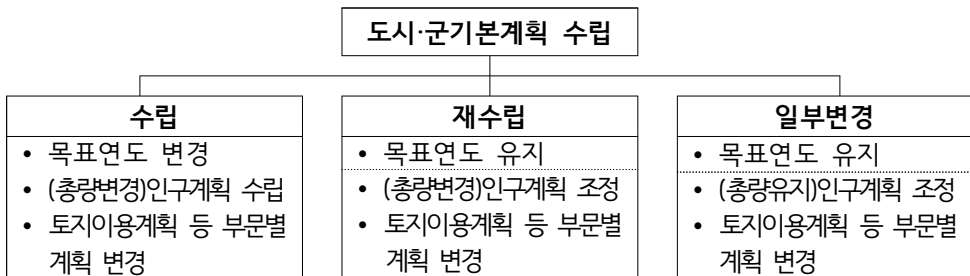
시군명	목표연도	수립일자	
		수립(재수립)	일부변경
계(31개시·군)	-	재수립 14 수립(기수립 8/신규수립 9)	일부변경
수원시	2030	'14.01.04	-
성남시	2020	'14.01.04	'15.11.24 '17.06.01
부천시	2030	'14.11.07	'17.04.11
용인시	2020	'07.03.21	'10.07.15 '16.12.22
안산시	2020	'14.12.29	'17.02.22
안양시	2030	'17.06.08	-
평택시	2020	'14.11.18	-
시흥시	2020	'11.07.06	-
화성시	2020	'12.10.23	'15.10.29
광명시	2030	'17.12.26	-
군포시	2020	'07.09.06	-
광주시	2030	'17.03.08	-
김포시	2020	'07.09.13	'09.09.15 '15.06.09
이천시	2020	'08.05.28	'10.08.31
안성시	2030	'15.10.01	-
오산시	2020	'13.04.17	'17.09.18
하남시	2020	'14.01.07	-
의왕시	2020	'14.11.25	-
여주시	2020	'07.12.31	'08.12.26
양평군	2030	'18.02.13	-
과천시	2020	'14.02.06	'16.06.21
고양시	2030	'16.07.05	-
남양주시	2020	'12.07.31	-
의정부시	2020	'16.07.19	-
파주시	2030	'17.12.22	-
구리시	2020	'04.09.24	'08.10.15 '09.12.03
양주시	2020	'14.06.26	-
포천시	2020	'13.11.05	-
동두천시	2025	'13.10.23	-
가평군	2020	'06.12.28	-
연천군	2020	'07.01.19	'09.07.15 '12.10.25

출처 : 경기도, 2018년 3월 기준

2 도시·군기본계획 수립 운영기준

1. 도시·군기본계획 수립 구분

- 도시·군기본계획의 수립은 목표연도 변경여부, 인구계획 조정여부, 토지이용계획 등 부문별계획 변경여부에 따라 수립·재수립·일부변경으로 구분함
 - 수립 : 새로운 목표연도 설정을 통해 도시·군기본계획을 새로 수립하는 경우
 - 재수립 : 목표연도 변경은 없으나 시·군의 공간구조나 인구계획의 변경을 수반하여 도시·군기본계획의 타당성에 대한 전반적인 재검토가 필요한 경우
 - ※ 시장·군수는 5년마다 도시·군기본계획의 타당성을 전반적으로 재검토 정비
 - 일부변경 : 시·군 여건변화로 인하여 목표연도, 인구계획 유지를 전제로 기 수립된 도시·군기본계획 내용의 일부 조정이 필요한 경우



[그림 2-1] 도시·군기본계획 수립 구분

2. 행정사항

1) 도시·군기본계획 수립(재수립) 심의 시

(1) 심의절차

- 道 도시계획위원회 상정 → 인구·토지이용 사전검토 소위원회 심의
 - 道 도시계획(분과)위원회 심의 → 道 도시계획위원회 재상정
 - 심의결과 통보

(2) 인구·토지이용 사전검토 소위원회

- 계획인구 및 토지이용계획과 관련하여 道 도시계획위원회 상정 후, 道 도시계획(분과)위원회 심의 전 인구·토지이용 사전검토 소위원회의 심의를 통해 계획의 적정성을 확보함
- 운영목적
 - 도시·군기본계획 승인 시 “계획인구 과다” 및 “과잉개발 문제” 개선
- 심의대상 : 도시·군기본계획 수립(재수립) 승인 안건
 - 인구지표 추정에 대한 적정성 검토 등 계획인구 심의
 - 시가화예정용지 지정의 타당성 검토 등 토지이용계획 심의
- 주요 검토사항
 - ① 지정 도시군기본계획의 인구관리 적정성 검토 및 단계별 목표인구 실적 평가
 - 수립(재수립) 시점에서 추진 중인 개발사업에 대한 개발규모 및 외부유입률 등 타당성 검토
 - 사업지연 및 불투명한 개발사업에 배분된 계획인구의 조정 검토
 - ② 계획인구 추계의 적정성 검토
 - 해당 지역의 출생률, 사망률을 고려한 자연적 증가인구 추계 적정성 검토
 - 개발사업 유형별 외부유입률 조사 등 객관적 외부유입률 추이를 반영한 인구 유입량 결정
 - 유출지역별로 해당 유출지역의 인구변화 추세를 고려하여 외부유입 가능성 검토
 - ③ 개발사업의 추진실적 평가 및 신규사업의 타당성 검토
 - 기존사업의 추진실적 평가 및 추진상황 점검
 - 신규사업의 타당성 검토 등 실현가능성 체크 및 인구배분의 필요성 검토
 - ④ 사업지연 및 불투명한 개발사업의 조정·전환방안 검토(필요 시 조정)
 - 주거형 개발사업 → 주거와 일자리가 융합된 자족형 개발사업

출처 : 경기도, 「도시·군기본계획 승인관련 道 도시계획위원회 운영기준」

2) 도시·군기본계획 일부변경 심의 시

(1) 심의절차

- 道 도시계획위원회 상정 → 道 도시계획위원회 심의 → 심의결과 통보

(2) 심의대상

- 도시·군기본계획 목표연도·인구계획 총량은 유지하되 토지이용계획 등 부문별 계획을 변경하는 경우

(3) 유의사항

- 도시·군기본계획을 일부 변경할 때에는 종전의 도시·군기본계획의 내용 중 수정이 필요한 부분만을 발췌하여 보완이 가능함

3) 도시·군기본계획 인구배분계획 조정 심의 시

(1) 심의절차

- 道 도시계획(분과)위원회 상정 → 道 도시계획(분과)위원회 심의 → 심의결과 통보

(2) 심의대상

- 사업계획의 지연, 취소 등으로 다른 사업에 배분하는 경우
- 생활권별·단계별 인구배분계획 조정범위 이상으로 조정을 필요로 하는 경우
 - 동일한 생활권 내 단계별 인구배분계획의 30% 초과 조정
 - 동일한 계획단계에서 연접한 생활권별 인구배분계획의 10% 초과 조정

(3) 유의사항

- 도시계획(분과)위원회 심의를 통해 인구배분계획을 조정할 경우에는 향후 도시·군기본계획을 변경하거나 수립(재수립)할 때 동 조정내용을 반영하여야 함

3 도시·군기본계획 수립 시 주요 검토사항

1) 기정 도시·군기본계획의 평가

- 기정 계획의 추진실적 평가 및 그에 따른 개선방안이 적절하게 제시되어야 함
 - 평가항목은 제4차 국토종합계획 수정계획 등 상위계획상 지표 고려
 - 부문별계획을 포함하여 추진실적을 평가한 후 문제점 분석 및 개선방안 제시

2) 계획목표와 추진전략의 연계성

- 도시 미래상 및 계획목표에 대한 추진전략과 각 부문별계획 간 연계성이 확보되어야 함

3) 목표인구 추정의 타당성

(1) 자연적 증가인구

- 자연적 증가인구는 도시·군기본계획 수립 시 기준연도의 출산율과 사망률(통계청 데이터)을 적용하여 산출함

(2) 사회적 증가인구

- 기 승인된 사업은 계획의 일관성 측면에서 반영하되 가구원수, 외부유입률을 적정하게 적용하였는지를 검토하고 사업계획의 지연 등으로 목표연도 내 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 사업은 재검토하여 과도한 인구계획이 수립되지 않도록 함
 - 수립(재수립)시 확정되는 단계별 가구원수 적용, 외부유입률은 “경기도 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인”을 적용

- 인구계획과 관련한 사업계획의 변경고시가 난 경우 도시·군기본계획 변경 또는 수립(재수립) 시 해당 고시문 기준으로 계획인구 조정
- 신규 개발사업은 실시계획인가·승인을 얻은 경우와 지구단위계획 결정 후 개별법에 의한 승인·허가를 얻은 경우에만 검토가 가능함
- 실시계획인가·승인 이전단계이더라도 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」 3-3-1에 해당하는 사업일 경우 검토가 가능함
 - 상위계획에 반영된 사업 또는 상위계획 외에 경기도지사가 수립한 계획 (“지역균형발전 기본계획”, “경기도 발전계획” 등)상 해당 시·군별 전략적 추진사업
 - 국가, 지방자치단체, 「도시개발법」 시행령 제18조 제1항 및 제2항 제1호에 의한 공공기관 및 정부출연기관, 「지방공기업법」에 따라 설치된 지방공사가 시행하는 사업(공공출자비율 50% 이상의 사업 포함)
 - 민간 개발사업 중 해당사업 토지면적의 50% 이상을 소유한 자가 직접 개발에 참여하는 사업이거나 개별법에 의한 법적 동의요건을 확보하고 추진하는 사업
 - 민간 개발사업 중 실시계획인가를 신청하여 절차를 진행하고 있는 사업
 - 해당 시·군의 요청에 의하여 도시계획위원회에서 그 필요성을 인정하는 경우
- 도시·주거환경정비사업의 반영을 검토함
 - 시·군별 「도시·주거환경정비기본계획」을 기준으로 검토
 - 「도시·주거환경정비기본계획」이 미수립된 시·군은 정비구역 지정 고시문 등을 통해 검토
- 산업단지 개발사업은 토지이용계획상 주거용지가 계획되어 있는 경우 검토가 가능함
 - 공동주택 건설 등 구체적인 개발계획이 있는 경우 검토가능(용지배분만 되어 있을 경우에는 중밀도(150인/ha)를 적용하여 인구규모 산정)

(3) 군인인구·외국인인구

○ 군인인구 산정방법

- ① 영외 미등록 군인인구
 - 군부대 인구 × 영외 거주율(40%) × 주민등록 미등재율(40%)
- ② 영외 미등록 군인인구 중 기혼자 및 부양가족인구
 - 영외 미등록 군인인구 × 기혼율(50%) × 1인당 부양인구(해당 시·군 도시·군 기본계획 목표연도 가구원 수)
- ③ 영외 미등록 군인인구 중 미혼자 인구
 - 영외 미등록 군인인구 × 미혼자 비율(50%)
- ④ 군인인구 반영 : ② + ③

출처 : 경기도(2016), 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」

○ 외국인인구 산정방법

- ① 외국인인구는 과거추세에 따른 수리적인 방법으로 인구를 예측하되, 5개 이상의 함수식으로 검토하고 신뢰도 상위 3개 모형 함수식의 산술평균값을 적용
- ② 과거추세 분석 기간은 수립 또는 재수립 할 도시·군기본계획의 기준연도 부터 직전 3년간
- ③ 함수식에 사용되는 외국인인구 기준 값은 “지방자치단체 외국인 주민현황 (행정안전부) 통계자료의 “한국국적을 가지지 않은 자”를 적용
- ④ 산술평균값과 도시·군기본계획 수립연도(이하 “수립연도라” 한다)의 외국인 인구 통계현황을 비교하여 수립연도의 외국인 인구 통계현황이 추정된 산술평균값 대비 100% 이상 충족 시에는 목표연도 추정인구에 반영하고, 미충족 시에는 수립연도의 외국인 현황인구만 반영. 단, 수립연도의 외국인 인구 통계가 미확정일 경우 수립연도의 직전년도 통계자료를 활용가능

출처 : 경기도(2016), 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」

(4) 주간활동인구

○ 통근·통학자, 관광객에 의한 주간활동인구를 추정할 경우 다음 사항을 검토함

- 통근·통학자 및 관광객의 수요산정 방법의 적정성 검토
- 주간활동인구는 상주인구에 포함되지 않음
- 주간활동인구는 시가화용지 및 시가화예정용지 중 비주거용도에 한해 적용
- 주간활동인구 적용 시 기반시설 등 부문별계획과 연계 수립 검토

○ 통근·통학자 산정방법

- ① 통근·통학자는 “인구주택총조사(통계청)”의 “통근·통학” 자료를 활용하여 유입과 유출을 추정
- ② 통근·통학자를 고려한 주간활동인구와 주간활동인구지수 산정식
 - 통근·통학자 주간활동인구=상주인구+통근·통학 유입인구-통근·통학 유출인구
 - 통근·통학자 주간활동인구지수=(상주인구+유입인구-유출인구)÷상주인구×100

출처 : 경기도(2016), 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」

○ 관광객 산정방법

- ① 관광객은 “수도권 가구통행 실태조사(수도권교통본부)”의 통행목적 중 “쇼핑/여가” 자료를 활용하여 유입과 유출을 추정
- ② 관광객을 고려한 주간활동인구와 주간활동인구지수는 다음 식에 의한다.
 - 관광객 주간활동인구 = 상주인구+관광객 유입인구-관광객 유출인구
 - 관광객 주간활동인구지수 = (상주인구+유입인구-유출인구)÷상주인구×100

출처 : 경기도(2016), 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」

○ 지역적 특성에 따른 주간활동인구를 별도로 적용하고자 할 경우에는 구체적인 근거자료 제시가 필요하며, 도시계획위원회 심의를 통해 타당성이 인정될 경우 반영함

(5) 사업유형별 외부유입률 적용

- 개발사업에 따른 외부유입률은 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」 [별표 2] “경기도 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인(이하 “외부유입률 가이드라인”)”상 외부유입률을 적용하여 검토함
- 별도의 외부유입률을 적용할 경우 「도시·군기본계획수립지침」 4-2-5.(2)(나)의 외부유입률 산정방법을 준용하여 제시하고 도시계획위원회 심의를 통해 타당하다고 인정될 경우 반영함

[표 3-1] 경기도 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인

시군명	택지 개발	도시 개발	주택 건설	재개발	재건축	주거 환경	기 타
수 원	50	40	40	30	35	30	35
성 남	55	30	35	30	35	30	20
용 인	55	50	50	20	25	20	20
부 천	40	40	40	30	25	30	40
안 산	30	30	55	30	30	30	35
안 양	40	40	45	35	40	40	50
화 성	65	45	65	40	40	40	50
평 택	35	40	25	20	25	20	20
시 흥	50	50	60	30	30	35	45
광 명	45	45	45	45	50	50	35
김 포	55	70	40	35	40	35	35
군 포	45	45	50	35	40	35	40
광 주	50	50	55	30	30	30	30
이 천	25	25	30	20	20	20	30
오 산	70	55	55	50	50	50	55
안 성	35	35	35	30	30	30	30
의 왕	60	60	65	50	50	50	50
하 남	45	45	55	55	40	40	35
여 주	40	40	40	35	35	35	35
양 평	35	35	40	30	30	30	35
과 천	65	65	65	65	65	65	65
고 양	40	45	40	35	35	35	35
의정부	50	50	50	45	45	45	45
남양주	55	55	55	50	50	50	25
파 주	60	40	40	25	25	25	25
구 리	50	50	50	30	30	30	40
포 천	60	30	30	20	20	20	20
양 주	50	35	35	30	30	30	30
동두천	50	35	35	30	30	30	30
가 평	45	45	45	30	30	30	30
연 천	25	25	25	20	20	20	20

출처 : 경기도(2016), 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」

4) 공간구조 설정

(1) 개발축 및 녹지축 설정

- 공간구조 대안별 보전축 설정과 개발축별 핵심기능 부여 및 기능 강화를 위한 전략이 수립되어야 함
- 공간구조 구상에 맞추어 생활권 설정 및 부문별 계획(토지이용계획, 기반시설계획, 공원·녹지계획 등)을 수립함

(2) 생활권 설정 및 인구배분계획

- 생활권별 인구배분계획과 부문별 계획(토지이용계획, 기반시설계획, 공원·녹지계획 등)의 정합성을 확보함
- 도시·군기본계획 수립 후 하위계획의 수립 시 인구 등 각종 자료의 용이한 취득을 위해 생활권의 경계는 행정경계(읍·면·동)를 위주로 하되, 필요한 경우 뚜렷한 지형지물로 할 수 있음
- 생활권별 인구배분계획은 개발계획 수립 시기를 고려하여 단계별로 적정하게 배분하고 특정단계에 국한된 인구배분계획은 지양함

5) 토지이용계획

(1) 장래 토지이용 예측

- 도시·군기본계획의 장래 토지이용은 토지이용현황 분석 및 토지 적성평가 결과를 활용하여 기개발지, 개발가능지, 개발억제지, 개발 불가능지로 구분하여 예측함
- 개발억제지는 개발제한구역, 군사시설보호구역, 상수원보호구역, 수변구역, 비행안전구역, 문화재보호구역 등 관계법령에 따른 공적 규제지역을 고려하여 지정
- 개발불가능지는 국토환경성평가등급, 생태자연도, 임상도, 하천, 등을 고려하여 자연환경이 양호하고 보전이 필요한 지역에 지정

법제처 법령해석	토지적성평가 및 재해취약성 분석을 포함하는 개정규정이 적용되는 도시·군기본계획의 기준일
<p><질의요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2015. 1. 6.개정, 이하 “구 국토계획법”이라 함)에서는 토지적성평가를 도시·군기본계획을 위한 기초조사에도 포함하도록 하고, 이에 더하여 기초조사에 재해취약성분석을 포함하도록 하는 내용을 신설하면서 같은 법 부칙 제2조에서는 같은 법 부칙 제1조 단서에 따른 시행일(2015. 7. 7.) 이후 수립하는 도시·군기본계획부터 적용한다고 규정하고 있는바, “구 국토계획법” 부칙 제2조에 따른 같은 법 “부칙 제1조 단서에 따른 시행일(2015. 7. 7.) 이후 수립하는 “도시·군기본계획”인지 여부를 판단하는 시점이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제13조 및 제20조에 따른 기초조사 착수일인지 아니면 같은 법 제14조 및 제20조에 따른 공청회 공고일인지? <p><회답요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • “구 국토계획법” 부칙 제2조에 따른 같은 법 “부칙 제1조 단서에 따른 시행일(2015. 7. 7.) 이후 수립하는 도시·군기본계획”인지 여부를 판단하는 시점은 국토계획법 제13조 및 제20조에 따른 기초조사 착수일임 [법제처-16-0161] 	

(2) 토지이용계획 변경

○ 시가화용지 변경 기준

- 지정 시가화용지 중 미개발지는 시가화예정용지로 변경하여 관리
- 용도지역 현실화 등의 사유로 도시·군관리계획(용도지역) 변경(결정)고시 된 시가화예정용지의 경우에는 시가화용지로 변경

○ 시가화예정용지 변경 기준

- 기 승인된 시가화예정용지 중 사업계획의 지연 등의 사유로 목표연도 내 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 시가화예정용지는 보전용지로 변경
- 신규로 계획되는 시가화예정용지는 구체적인 사업계획이 있을 경우에만 반영
- 보전용지를 시가화예정용지로 변경 시에는 개발수단이 전제된 구체적 개발 계획 수립 필요

- 시가화예정용지는 도시공간구조상 개발축이 위치한 지역에 우선적으로 지정
 - 기존 시가화용지에 연접하거나 새로이 거점을 형성하려는 지역을 중심으로 시가화예정용지를 우선 지정하여 도로, 학교 및 기타 서비스시설의 확보를 용이하게 할 것
- 환경적으로 보전가치가 높은 지역은 제외
 - 기초조사 시 개발불가능지와 개발억제지로 분류된 지역은 시가화예정용지 지정 제외
 - 당해 지역의 개발로 인해 녹지축이나 생태축이 단절되는 지역은 시가화 예정용지 지정 제외
 - 국토환경성평가등급, 생태자연도, 토지적성평가결과, 기후변화재해취약성 평가를 고려하여 환경적으로 보전가치가 높은 지역 및 재해취약지역은 지정 제외

(3) 생활권별 토지 소요량 및 공급량 검토

○ 용도별 소요량 및 공급량 산정

- 시가화용지 + 시가화예정용지 면적이 용도별 수요량 산출치(주거용도 + 상업용도 + 공업용도)를 상회하지 않도록 검토
- 지구단위계획 유형별(주거형, 산업·유통형, 관광휴양형, 특수형, 복합형, 용도지구 대체형) 물량은 구체적인 사업계획, 산정방법의 적정성 등 실현 가능성 검토를 통해 배분

[표 3-2] 생활권별 용도별 소요량 산출 작성서식

구 분	소요량(a)				공급량(b)				(a)-(b)			
	계	주거	상업	공업	계	주거	상업	공업	계	주거	상업	공업
합 계												
△△중생활권												
○○중생활권	-				-				-			
...												

질의회신 사례	지구단위계획 물량조정 관련
<p><질의요지></p> <ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획 수립당시(2007년)에는 도시지역 외 지구단위계획 중 산업형과 유통형으로 구분하여 수립하였으나 현재 「지구단위계획수립지침」상 산업형과 유통형은 산업·유통형으로 통합되었으므로 같은 물량으로 사용 가능한지 여부 <p><회신내용></p> <ul style="list-style-type: none"> 산업형 및 유통형 지구단위계획은 그 성격과 내용, 계획기준이 유사하여 통합(2012년)한 취지를 감안할 때 산업·유통형 지구단위계획 총량 범위에서 토지이용계획을 상호 조정할 수 있을 것으로 판단됨 <p>[경기도 도시정책과-8611, 2014.10.24.]</p>	

6) 기반시설계획

- 교통계획은 서비스 수준 분석을 통해 향후 서비스 수준이 낮을 것으로 예상되는 지역에 대한 개선방안을 마련하도록 함
- 정보·통신계획은 스마트시티 실현을 위한 추진체계, 추진방향, 운영방향 등 지역 실정에 부합하도록 마련함
- 기반시설계획은 해당 시·군의 생활권별·단계별 인구구조 변화특성(노인인구, 1인가구 등)을 고려하여 적정하게 배치될 수 있도록 함

7) 도심 및 주거환경정비계획

- 도시재생계획을 수립하는 경우 도시재생전략계획의 방향을 제시해 줄 수 있는 전략이나 정책방향을 수립하도록 함
 - 도시재생에 대한 지자체의 정책방향, 도시·군기본계획 연관사업 등 제시
- 성장형 도시 중 「경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인」에 따라 도시형 도시로 분류된 시·군은 가급적 도시재생계획 수립을 권장함
 - 도심쇠퇴지역에 대한 공간계획이나 토지이용계획 관리방향 위주로 수립

- 주거환경계획은 인구·가구구조 및 주거특성이 변화하고 있는 최근 트렌드를 고려하여 수립하도록 함
 - 저출산·고령화, 저성장사회, 1인 가구 증가 등 사회적 이슈 반영
- 주거공급방안은 국토교통부 및 경기도 주거종합계획에서 제시된 공급계획을 고려하여 수립함
- 최저주거기준 미달가구 현황을 파악하여 저소득층의 주거 안정성을 확보하기 위한 정책방향을 제시함

8) 환경의 보전과 관리계획

- 온실가스 저감과 녹색성장을 위하여 정부의 종합적인 온실가스 감축정책을 반영한 계획을 수립하도록 함
 - 온실가스 배출 감축계획을 포함한 환경보전계획 목표 및 전략 수립
 - 환경친화적 에너지 사용 유도방안 마련

9) 경관 및 미관계획

- 도시·군기본계획의 경관계획은 시·군에서 별도로 수립하는 「경관법」에 의한 경관계획의 방향을 제시할 수 있도록 함
 - 장기적인 관점에서 도시 전체의 경관미래상 제시
- 생활권별 경관특성, 구도심 내 미관정비 필요지역 등 지역 특성에 기초한 경관 및 미관계획을 제시하도록 함

10) 공원 및 녹지계획

- 공원계획은 인구 1인당 공원조성 면적 현황, 생활권별 조성현황, 법적기준 등을 고려하여 목표연도까지 현실성 있는 조성계획을 수립하도록 함

- 장기미집행시설 발생방지를 위해 신규 확충계획을 수립하기 보다는 기정 공원 조성을 우선하도록 검토
- 공원조성 면적이 한 생활권에 편중되지 않도록 생활권별 균형 있는 공원 조성계획 수립 유도

11) 방재 및 안전계획

- 방재계획은 재해취약성분석 및 풍수해저감종합계획 결과를 반영하여 계획을 수립하도록 함
 - 기상이변, 자연재해 등 기후변화의 취약성에 대비할 수 있는 계획 수립
 - 최근 증가추세에 있는 지진발생에 대비하여 건축물 내진성능 향상방안 등 방재계획 수립
 - 하위계획 수립 시 참고가 가능하도록 풍수해위험지구 현황도면 제시
- 범죄예방환경설계(CPTED)는 시·군의 지역적 특성을 반영한 맞춤형 계획을 수립하도록 함
 - 낙후된 기성시가지, 우범지역 등 지역의 사회적·물리적 특성 고려

12) 역사·사회·교육·문화 개발계획

- 학령인구를 예측하고 수용할 수 있는 교육시설 계획을 수립하여야 하므로 가급적 교육시설 계획에 유치원 지표도 함께 제시될 수 있도록 유도함
 - ※ 「유아교육법 시행령」 제17조 제3항 제3호 : 신설초등학교 정원 4분의 1에 해당하는 공립유치원 설립계획을 유아수용계획에 포함하여야 함

【 도시 · 군관리계획 】

1 도시·군관리계획 개요

1. 도시·군관리계획

1) 도시·군관리계획 의의

- 도시·군관리계획은 특별시·광역시·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용·교통·환경·안전·산업·정보통신·보건·후생·안보·문화 등에 관하여 다음 사항 중 한 가지 이상이 포함된 계획임
 - 용도지역·용도지구 지정·변경에 관한 계획
 - 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정·변경에 관한 계획
 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획
 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제 최소구역계획
- 도시·군관리계획을 재정비하는 경우에는 이를 하나의 계획으로 종합하여 수립함

2) 도시·군관리계획 지위와 성격

- 도시·군관리계획은 시·군의 제반기능이 조화를 이루고 주민이 편안하고 안전하게 생활할 수 있도록 하면서 당해 시·군의 지속가능한 발전을 도모하기 위하여 수립하는 법정계획임
- 도시·군관리계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획에서 제시된 시·군의 장기적인 발전방향을 공간에 구체화하고 실현시키는 중기 계획임

- 도시·군관리계획은 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 계획, 기반 시설에 관한 계획, 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획, 지구 단위계획 등을 일관된 체계로 종합화하여 단계적으로 집행할 수 있도록 물적으로 표현하는 계획임

2. 도시·군관리계획 결정(변경) 절차

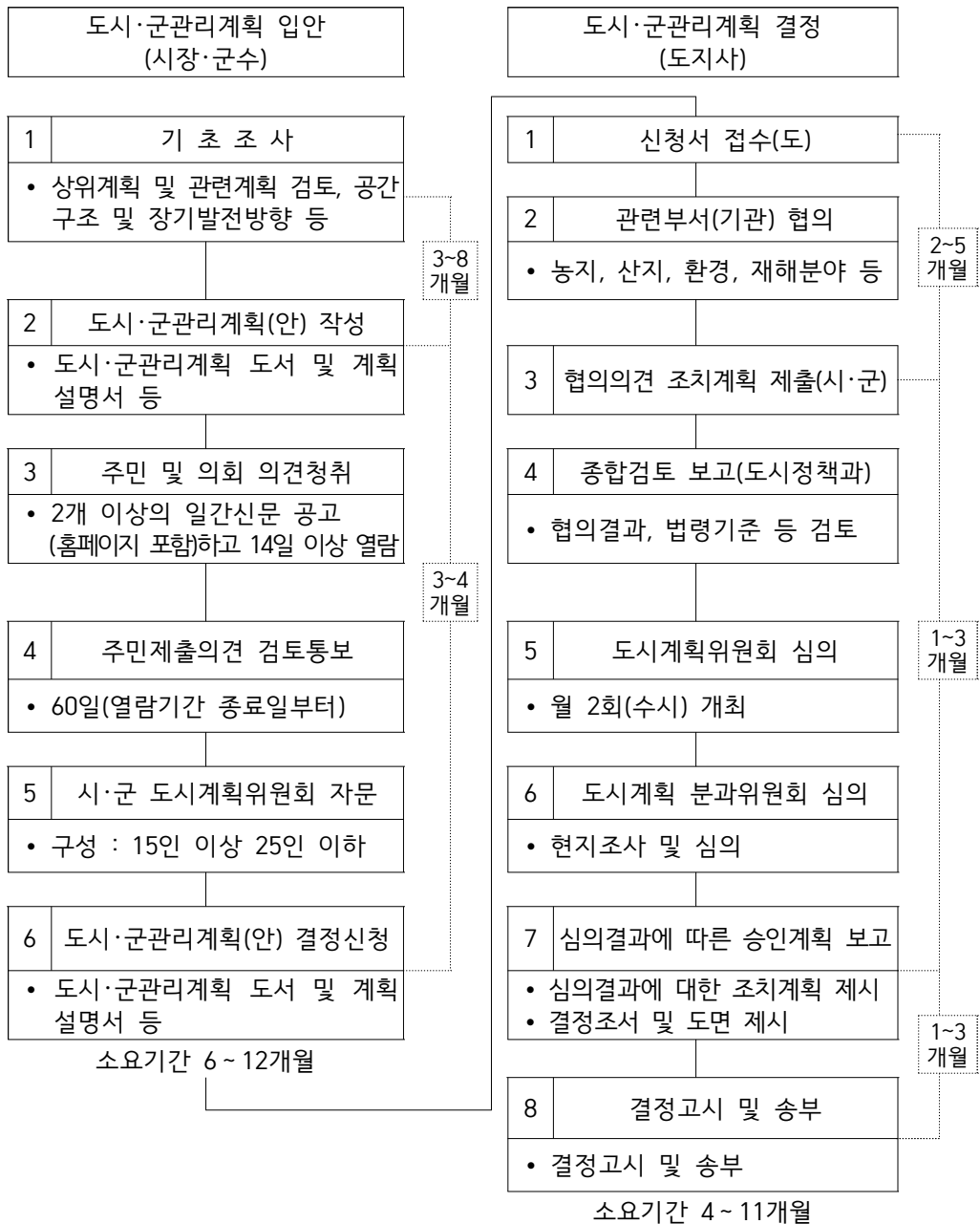
1) 도시·군관리계획의 입안권자

- 입안권자 : 시장·군수
- 시·도지사가 입안하는 경우
 - 2 이상의 시·군에 걸쳐 지정되는 용도지역·용도지구 또는 용도구역과 2 이상의 시·도에 걸쳐 이루어지는 사업의 계획 중 도시·군관리계획으로 정하여야 할 사항이 있는 경우
 - 도지사가 직접 수립하는 사업의 계획으로서 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되어 있는 경우

2) 도시·군관리계획의 입안범위

- 도시·군기본계획 수립대상 시·군의 시장·군수는 도시·군기본계획의 내용에 적합하도록 도시·군관리계획을 입안해야 함

3) 도시·군관리계획 결정(변경)절차



[그림 1-1] 시장·군수가 입안하는 도시·군관리계획 결정(변경)절차 흐름도

대법원 판례	당초 계획(안)을 변경하고자 하는 도시관리계획(안)의 주민의견청취 필요여부
<p><판시사항></p> <ul style="list-style-type: none"> • 도지사가 시장 또는 군수로부터 신청받은 당초의 도시관리계획(안)을 변경하고자 하는 경우 그 내용을 시장 또는 군수에게 송부하여 주민의 의견을 청취하는 절차를 거쳐야 하는지 여부 	
<p><판결요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 도지사가 관계 행정기관의 협의 등을 반영하여 신청받은 당초의 도시관리계획(안)을 변경하고자 하는 경우 내용이 해당 시 또는 군의 도시계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 다른 특별한 사정이 없는 한 법 제28조 제2항, 시행령 제22조 제5항을 준용하여 그 내용을 관계 시장 또는 군수에게 송부하여 주민의 의견을 청취하는 절차를 거쳐야 함 <p>[대법원 2015.01.29. 선고 2012두11164 판결]</p>	

법제처 법령해석	인구 50만 이상 대도시 이전 신청된 도시·군관리계획의 결정권자
<p><질의요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획의 결정권이 있는 대도시에 해당하기 이전에 도지사에게 도시·군관리계획의 결정을 신청한 후 도시·군관리계획의 결정권이 있는 대도시에 해당하게 된 경우 기 신청된 계획에 대한 결정권자는 누구인지? 	
<p><회답요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 해당 시가 구 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제29조 제1항의 시행일인 2009.12.29. 이후에 도지사에게 도시·군관리계획의 결정을 신청한 후 나중에 “지방자치법” 제175조에 인구 50만 이상의 대도시”에 해당하게 된 경우, 기 신청된 계획에 대한 결정권자는 해당 대도시 시장임 <p>[법제처-12-0165, 2012.06.01.]</p>	

법제처 법령해석	도시·군관리계획의 정비 대상이 도시·군계획시설에 관한 사항에 한정되는지 여부(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 관련)
<p><질의요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 제1항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획을 재검토하여 정비할 때에 같은 법 시행령 제29조 제1항 각 호에 따른 도시·군계획시설에 관한 사항만을 재검토하여 정비하여야 하는지? 	
<p><회답요지></p> <ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제29조 제1항 각 호에 따른 도시·군계획시설에 관한 사항만을 재검토하여 정비하여야 하는 것은 아님 <p>[법제처-16-0479, 2016.10.04.]</p>	

3. 도시·군계획시설 결정(변경) 절차

1) 도시·군계획시설 개요

- 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 도시·군관리계획으로 결정함
 - 다만, 용도지역·기반시설의 특성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 예외를 인정(임의시설)
- 임의시설은 용도지역별 개발행위허가 규모를 초과하거나, 용도지역에 입지가 허용되지 않는 경우 시설로 입지를 검토·결정함

[표 1-1] 의무시설과 임의시설

7개 시설군 (52개 시설)	의무시설		임의시설	
	29개 시설		23개 시설	
교통시설 (10)	① 도로 ② 철도 ③ 항만 ④ 공항	⑤ 자동차정류장 ⑥ 궤도 ⑦ 운하	① 주차장 ② 자동차 및 건설기계검사시설 ③ 자동차 및 건설기계운전학원	
공간시설 (5)	① 광장 ② 공원	③ 녹지 ④ 유원지	① 공공공지	
유통·공급시설 (9)	① 유통업무설비 ② 수도공급설비 ③ 전기공급설비	④ 가스공급설비 ⑤ 공동구 ⑥ 유류저장 및 송유설비	① 방송·통신시설 ② 열공급설비 ③ 시장	
공공·문화 체육시설 (9)	① 학교 ② 운동장		① 공공청사 ② 문화시설 ③ 체육시설 ④ 연구시설	⑤ 사회복지시설 ⑥ 공공직업훈련시설 ⑦ 청소년수련시설
방재시설 (8)	① 하천 ② 유수지		① 방화설비 ② 저수지 ③ 방풍설비	④ 방수설비 ⑤ 사방설비 ⑥ 방조설비
보건위생시설 (7)	① 화장시설 ② 공동묘지 ③ 봉안시설	④ 자연장지 ⑤ 도축장	① 장례식장 ② 종합의료시설	
환경기초시설 (4)	① 하수도 ② 폐기물처리시설 ③ 수질오염방지시설		① 폐차장	

출처 : 안윤상(2018), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 해설」(서울 : 노해출판사)

4. 도시·군관리계획 결정(변경) 관한 시장·군수 위임사무¹⁾

1) 용도지역 변경(결정)에 관한 사무

○ 도시지역

- 지구단위계획 결정, 변경 결정이 수반되는 부지면적 3만㎡ 미만의 용도지역 변경 (결정 또는 변경결정 후 5년 이내에 연접하여 지정 또는 변경 지정할 경우에는 그 합한 면적 및 규모 적용)

질의회신 사례	<경계선 관통대지 해제필지 용도지역 변경>
<질의요지>	• 경계선 관통대지 해제필지를 우선해제 지구단위계획구역으로 편입하고 용도지역을 변경하려고 할 때 적용 가능한 사무위임조례 규정
<회신내용>	• 각 지구단위계획 구역별로 결정, 변경(지구단위계획으로 편입하려는 면적)하려는 면적에 해당 [경기도 도시정책과-5907, 2014.06.18.]

질의회신 사례	<지구단위계획구역 면적 5% 초과 3만㎡ 미만 용도지역 변경>
<질의요지>	• 도시지역에서 지구단위계획 결정(변경)이 수반되는 부지면적 3만㎡ 미만의 용도지역 변경과 지구단위계획구역 및 도시계획시설 부지면적의 5% 이상 변경을 수반하는 용도지역 변경사항이 동시에 존재하는 경우 결정권자
<회신내용>	• 지구단위계획구역 및 도시계획시설 부지면적의 5%를 초과하더라도 도시지역 내에서 지구단위계획구역 결정(변경)이 수반되는 부지면적 3만㎡ 미만인 경우 시장·군수가 결정 [경기도 도시정책과-5764, 2015.06.01.]

○ 도시지역 외

- 지구단위계획 결정, 변경 결정이 수반되는 부지면적 30만㎡ 미만의 용도지역 변경(다만, 체육시설 중 골프장 및 스키장이 포함된 경우 제외하며 결정 또는 변경결정 후 5년 이내에 연접하여 지정 또는 변경 지정할 경우에는 그 합한 면적 및 규모 적용)

1) 「경기도 사무위임 조례」 제5727호 [별지별표], 2018.01.11. 발체 및 정리

질의회신 사례	<비도시지역→도시지역 용도지역 변경>
<질의요지>	<ul style="list-style-type: none"> 도시·군기본계획에 시가화예정용지로 반영되어 있는 30만㎡ 미만의 비도시 지역의 용도지역을 계획관리지역 → 제1종일반주거지역으로 변경하는 사항이 위임사무에 포함되는지 여부
<회신내용>	<ul style="list-style-type: none"> 비도시지역을 도시지역으로 용도지역 변경하는 사항은 시장·군수에게 위임하는 사무에 해당되지 않음 <p>[경기도 도시정책과-2621, 2015.03.12.]</p>

- 지구단위계획구역 및 도시계획시설 부지면적의 5% 이내의 변경을 수반하는 용도지역 변경

질의회신 사례	<최초 도시계획시설 결정 이후 누적면적 증가>
<질의요지>	<ul style="list-style-type: none"> 시장·군수의 최초 도시계획시설 결정 이후 도시계획시설 부지 5% 이내 증가 (용도지역 변경 누적 3만㎡ 초과 포함)사항이 위임 사무에 해당하는지 여부
<회신내용>	<ul style="list-style-type: none"> 별도의 용도지역 변경 누적개념은 없으나 해당지역의 현지역건 등을 종합적으로 고려하여 시장·군수가 처리할 사항 <p>[경기도 도시정책과-9134, 2015.08.26.]</p>

2) 용도지구 지정에 관한 사무

- 용도지구의 지정 및 변경지정에 관한 사항

3) 도시·관리계획의 결정(변경) 및 고시 등에 관한 사무

- 경미한 도시·군관리계획의 변경결정
- 도시·군계획시설의 결정·변경결정 및 고시에 관한 사항
- 도시·군관리계획 지형도면 승인 및 고시

- 도시·군계획시설사업 실시계획의 인가 및 변경·폐지의 인가와 이에 관한 서류의 공람공고 및 고시
- 도시·군계획시설사업의 준공검사 및 준공검사필증의 교부와 공사 완료의 공고
- 도시·군관리계획의 결정 및 효력 상실의 고시
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조 제6항에 따라 경기 도지사가 직접 또는 시장·군수의 요청으로 입안한 도시관리계획의 결정(변경 포함)은 제외

[표 1-2] 도시·군계획시설 결정·변경결정 및 고시에 관한 사항의 위임 세부시설

구분	세부시설
교통시설	도로, 주차장, 자동차 정류장, 궤도, 자동차 및 건설기계 검사 시설, 자동차 및 건설기계 운전학원
공간시설	광장, 공원(소공원, 어린이공원, 역사공원, 문화공원, 수변공원, 체육공원, 도시농업공원), 녹지, 공공공지
유통 및 공급시설	수도공급설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비, 방송·통신시설(방송국 제외), 공동구, 시장, 유류저장 및 송유설비
공공·문화 체육시설	학교(「고등교육법」 제2조 제1호부터 제4호까지의 규정에 의한 학교 제외), 공공청사(도 단위 이상의 기관 제외), 문화시설, 체육시설(골프장, 스키장 제외), 도서관(도 단위 이상의 기관 제외), 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설
방재시설	하천, 유수지, 저수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비
보건위생시설	화장시설(광역시설 제외), 공동묘지(광역시설 제외), 봉안시설, 자연장지, 장례식장, 도축장, 종합의료시설
환경기초시설	하수도, 폐기물처리시설(광역시설 제외), 수질오염방지시설, 폐차장

※ 도서관의 경우 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 개정(2016. 02.12.)으로 문화시설에 포함

[표 1-3] 道에서 결정하는 시설

구분	세부시설
교통시설	철도, 항만, 공항, 운하
공간시설	공원(근린공원, 묘지공원), 유원지
유통 및 공급시설	방송·통신시설(방송국), 유통업무설비
공공·문화 체육시설	학교(대학, 산업대학, 교육대학, 전문대학), 공공청사(도 단위 이상), 체육시설(골프장, 스키장)
보건위생시설	화장시설(광역시설), 공동묘지(광역시설)
환경기초시설	폐기물처리시설(광역시설)

4) 종전 법률에 관한 경과 사무

- 종전 제2291호 「도시계획법」에 따라 도시계획이 결정된 주택지 조성사업, 일단의 공업용지 조성사업, 시가화 조성사업, 토지구획 정리사업에 관한 사항

② 도시·군관리계획 수립 시 주요 검토사항

1. 용도지역 결정(변경)

1) 도시지역

- 지구단위계획 등 구체적인 계획수립을 전제로 용도지역을 변경함
- 지구단위계획 등 구체적인 계획수립이 어려운 경우에는 밀도 증가에 따라 추가적으로 필요한 기반시설의 용량, 환경청 및 산림청 등 관계기관 협의의견, 인·허가사항, 토지이용현황, 현재 용도지역에서의 건축물 용도 불부합 여부 등을 종합적으로 고려함
- 용도지역 결정(변경)은 주변 용도지역과 과도한 차이가 나지 않도록 함

(1) 주거용지 조성을 목적으로 지구단위계획을 수반한 용도지역 변경

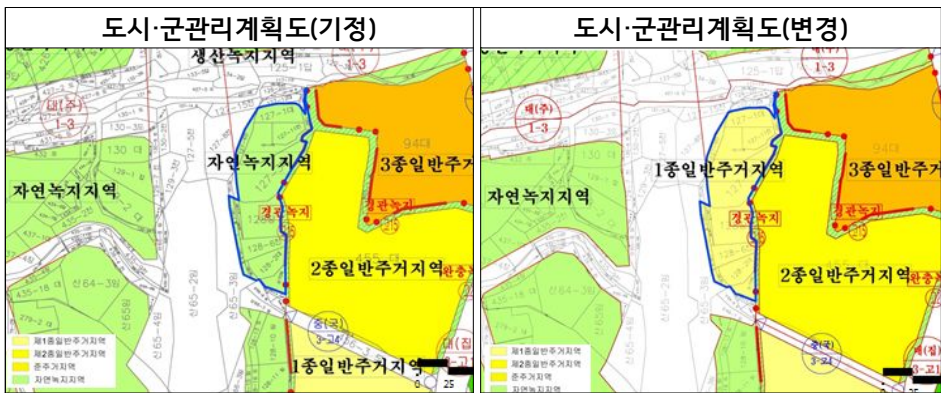
- 도시·군기본계획 등 상위계획과 정합성이 확보되도록 계획하여야 함
 - 도시·군기본계획의 단계별·생활권별 인구배분계획 및 시가화(예정)용지 계획과 해당지역의 지구단위계획구역과 정합성 확보
 - 생활권 내 미개발 주거용지 또는 미분양 주택용지가 발생 할 경우 개발 사업별 추진상황 등 인근 지역현황을 고려하여 주거지역으로 용도지역 변경 유보 가능
- 용도지역 상향 시 개발밀도 상승에 따른 공공기여방안, 제시된 기부채납 부담비율의 적정성, 입지 적정성이 확보되어야 함
 - 道 운영 중인 「주거용지 조성사업 추진에 따른 용도지역 변경 및 공공 기여시설 기부채납 검토기준」 준용
- 주거용지 조성을 위해 용도지역 간 변경을 목적으로 지구단위계획을 수립한 경우 그 내용을 검토하고 보완이 필요할 경우 보완을 권고함
 - ※ 시장·군수 결정사항이나 道 결정사항인 용도지역 변경(결정)에 부합하는 지구 단위계획 수립 여부 확인을 위해 검토

(2) 용도지역 현실화

○ [사례 ①] 지구단위계획수립이 어려운 기 개발된 지역

- 기 개발되어 녹지지역의 기능이 상실되었으며 토지이용현황이 현재 용도지역에 불부합하는 지구단위계획 수립이 어려운 지역으로 대상지 내 건축물 현황을 고려하여 제1종 일반주거지역으로 변경함

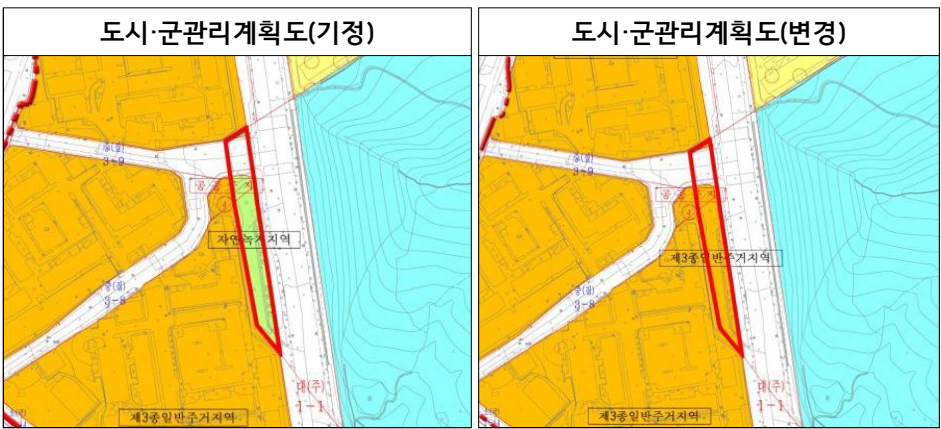
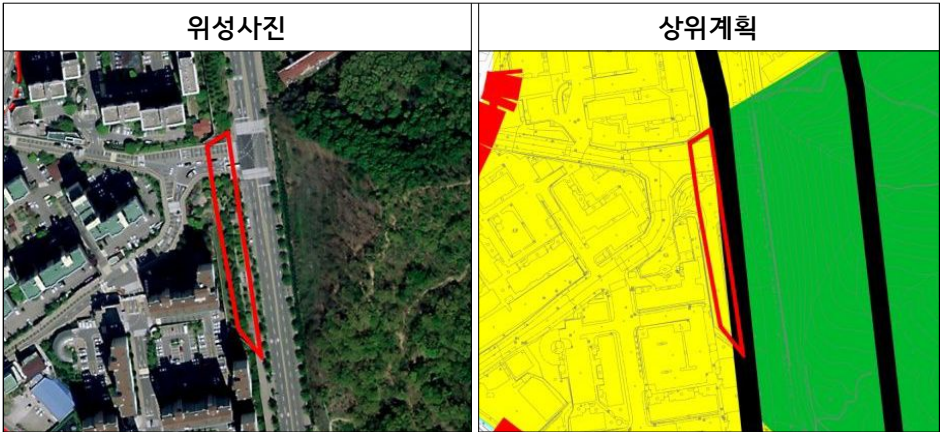
구분	면적(㎡)	용도지역		비 고
		기정	변경	
기 개발지역	7,575	자연녹지지역	제1종 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> • 과거 준농림지역에 지어진 건축물 밀집지역이 녹지지역으로 편입됨에 따라 건폐율이 현재 용도지역 기준을 초과하는 지역



○ [사례 ②] 시가화지역 내부에 편재하거나 섬처럼 남는 지역

- 시가화지역(주거·상업·공업) 내부에 섬처럼 남아 추가적인 개발이 불가능한 소규모 녹지지역으로 용도지역 정형성 확보차원에서 제3종일반주거지역으로 변경함

구분	면적(㎡)	용도지역		비 고
		기정	변경	
기 개발지역 내 자투리 공간	2,073	자연녹지 지역	제3종 일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> • 제3종일반주거지역과 도시계획 시설(도로) 사이에 위치한 도로 구역으로 지정되어 추가적인 개발이 불가능한 섬처럼 남는 소규모 녹지지역



○ [사례 ③] 도시계획시설 결정(변경)에 따른 용도지역 변경

- 도시계획시설 변경(결정)에 따라 발생한 잔여토지로 용도지역 정형성 확보차원에서 인접 용도지역인 제1종일반주거지역으로 변경함

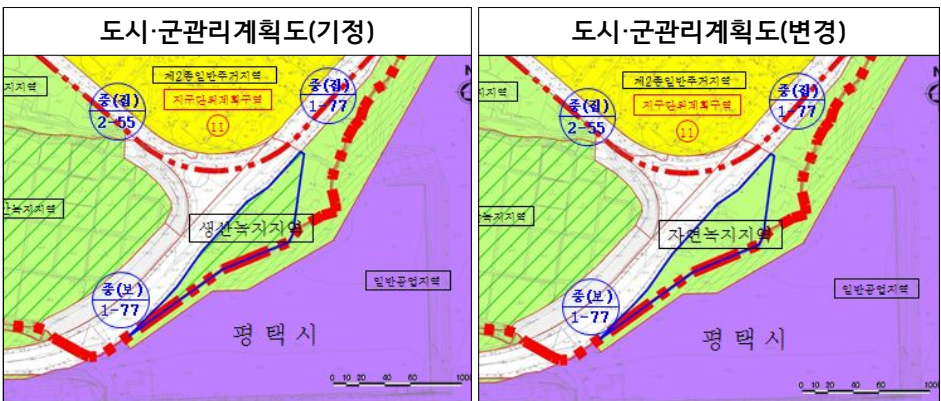
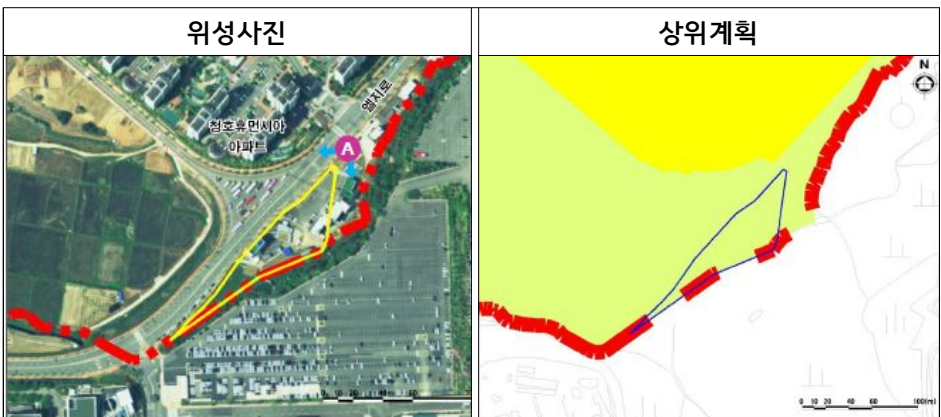
구분	면적(㎡)	용도지역		비 고
		기정	변경	
근린공원 조정지역	3,098	자연녹지 지역	제1종 일반주거지역	• 근린공원이 일부 해제된 지역으로 적법한 건축물이 입지한 지역



○ [사례 ④] 생산·보전기능을 상실한 녹지지역의 용도지역 내 변경

- 생산기능을 상실한 생산녹지지역으로 토지이용현황 및 인접 용도지역을 고려하여 자연녹지지역으로 변경함
 - ※ 집단화된 농지, 경지정리가 된 지역은 주변 현황을 고려하여 존치
 - ※ 산림보호구역, 공익용산지, 식생보전 3~4등급지, 양호한 산림으로 둘러싸인 지역 등 보전이 필요한 용도지역은 주변 현황을 고려하여 존치

구분	면적(㎡)	용도지역		비 고
		기정	변경	
농지로서 보전가치가 낮은 지역	5,532	생산녹지지역	자연녹지지역	• 농업진흥지역 지정 당시 제척된 토지로 대부분 상가와 주차장 나대지로 이용되고 있는 지역



○ [사례 ⑤] 관리형 지구단위계획을 수반한 용도지역 변경

① 주거지역

- 도시·군기본계획 시가화(예정)용지 계획과 부합 여부 확인
- 구체적인 개발계획(지구단위계획 수립 등)을 전제로 변경
 - ※ 용도지역 변경에 따른 적정수준의 기반시설 확보여부 검토
- 기반시설부담구역 지정을 통한 도시계획시설 확보계획을 수립한 경우 장기미집행 도시계획시설이 양산될 가능성이 있으므로 해당 지자체의 선투자 방안 등 현실성 있는 집행계획 수립 필요

② 공업지역

- 도시·군기본계획 시가화(예정)용지 계획과 부합 여부 확인
- 구체적인 개발계획(지구단위계획 수립 등)을 전제로 변경
 - ※ 용도지역 변경에 따른 적정수준의 기반시설 확보여부 검토
- 지목 상 공장용지 비율 등 실제 토지이용현황을 검토하고 토지이용 현실화를 위한 최소한의 면적으로 변경
- 대형차량의 운행을 고려하여 도로 폭 및 차량 회전반경이 12m 이상 확보된 도로계획 수립, 장기미집행시설 발생 방지를 위해 기반시설계획에 대한 현실성 있는 집행계획 수립

2) 비도시지역

(1) 경기도 비도시지역 도시·군관리계획(재정비) 검토기준

- 「경기도 비도시지역 도시·군관리계획(재정비) 검토기준」(이하 “검토기준”)은 「도시·군관리계획수립지침」 제1장 1-1-2를 근거로 시·군이 입안한 비도시지역 도시·군관리계획(재정비)(안)에 대한 심의의 효율성과 일관성 확보를 위한 내부 검토기준으로

- 시·군의 비도시지역 도시·군관리계획(재정비)(안) 입안유형과 경기도 도시계획위원회 심의결과 모니터링을 통해 기준(안)을 작성한 후 道 실무부서 의견수렴, 도시계획 전문가 자문을 거쳐 마련함
- 본 검토기준은 시·군별, 지역별 특성을 고려하여 경기도 도시계획위원회 심의를 통해 탄력적 적용이 가능하며, 관계 법령 및 지침과 같이 이행강제력을 가지는 검토기준은 아님
- 검토기준상 제시된 유형과 내용이 모든 경우에 우선하여 적용되는 사항은 아니며, 도시·군관리계획(재정비)의 입안 및 심의를 지원하기 위한 실무 차원의 참고자료로 활용함이 바람직함

(2) 검토기준 주요내용

- 관리지역 세분 이후 용도지역 현실화 차원에서 용도지역을 변경하고자 하는 경우
 - 최초 관리지역 세분 시 개발이 이미 완료된 지역이나 기초조사 과정에서 건축물 대장 등 인·허가 관련사항이 누락되어 보전·생산관리지역으로 결정되었던 지역에 대해 관리지역 세분기준을 적용하여 계획관리지역으로 변경할 수 있음
 - 보전관리지역으로 결정되었으나 토지이용현황 상 농지 등 생산기능이 유지되고 있는 생산관리지역과 연접한 지역은 토지이용현황과 부합되도록 생산관리지역으로 변경할 수 있음
 - ※ 용도지역의 정형성 확보 및 집단화가 가능하도록 생산관리지역과 연접하지 않은 경우에는 1만㎡ 이상일 경우에만 변경 가능
 - 다른 용도지역으로 둘러싸여있거나 선형으로 남아있는 3천㎡ 미만의 소규모 지역은 연접 용도지역으로 변경할 수 있음
 - 계획관리지역과 연접한 개발완료지 면적이 2/3이상인 보전·생산관리지역을 계획관리지역으로 변경하고자 할 경우에는 계획관리지역에서만 허용 가능한 용도가 입지한 경우에 한해 변경할 수 있음

※ 용도지역의 정형성 확보 및 집단화가 가능하도록 계획관리지역과 연접하지 않은 경우에는 1만㎡ 이상일 경우에만 변경 가능

- 건축물이 준공된 필지 내 두 개 이상의 용도지역이 결정되어 있는 지역은 용도지역의 효율적 이용을 위해 현 용도지역과 토지이용현황, 인허가 사항 등을 고려하여 하나의 용도지역으로 변경할 수 있음

○ 농업진흥지역 및 보전산지에서 해제된 농림지역을 관리지역으로 용도지역을 변경하고자 하는 경우

- 3천㎡ 미만의 농림지역은 연접된 용도지역으로 조정할 수 있도록 하여 성장관리 방안 수립 등 계획적 관리가 용이한 관리지역으로의 편입을 유도함
- 3천㎡ 이상 농림지역은 토지적성평가 등급결과 및 토지이용현황 등을 고려하여 해당 용도지역으로 변경하되 계획관리지역으로의 변경은 계획관리지역에서만 허용 가능한 용도가 입지한 경우에 한해 변경할 수 있음
- 다만, 계획관리지역과 연접하지 않은 토지의 경우에는 하나의 용도지역으로 구분되는 일단의 토지면적 기준을 1만㎡ 이상으로 하여 어느 정도 기반 시설이 갖추어진 지역을 중심으로 계획관리지역의 집단화를 유도하고 개발 압력이 높은 계획관리지역의 점적인 입지를 제한함으로써 비도시지역의 난개발을 예방하고자 함

○ 용어의 정의

- 「토지의 적성평가에 관한 지침」 개정('14.10.31.)시 “적법훼손지” 용어가 삭제됨에 따라 검토기준 운용 시 필요한 “개발완료지”를 새로이 정의함
- 개발완료지는 「국토계획법」 또는 다른 법령에 의하여 허가·인가 등을 적법하게 이행하고 건축물의 건축이나 공작물이 설치된 부지 와 도로 등 도시계획시설로 결정되어 기 개설된 도시계획 시설부지 등 공적규제로 인해 개별적인 개발행위를 제한받는 토지를 의미함
- 농지는 전, 답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 농작물이 경작되고 있는 토지를 의미함

[표 2-1] 경기도 비도시지역 도시·군관리계획(재정비) 검토기준

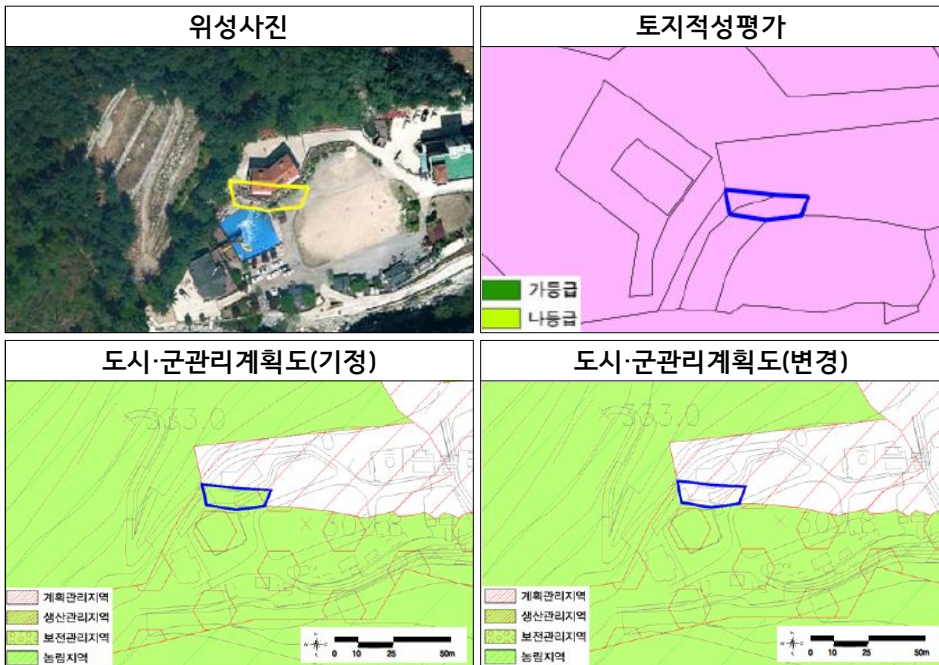
구분	계획유형	검토기준
관리 지역 내 변경	[유형 ①] 기결정시 누락지역 (최초 세분 전 개발완료지 : 보전· 생산관리→계획관리)	• 계획관리지역과 연접하여 개발완료지 면적비율 2/3 이상 ※ 계획관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상 적용
	[유형 ②] 토지이용현황에 따른 용도지역 조정 (보전관리 → 생산관리)	• 생산관리지역과 연접하여 토지이용현황상 농지 면적비율 2/3 이상 ※ 생산관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상 적용
	[유형 ③] 소규모 블록 연접 용도 지역에 따른 조정	• 다른 용도지역으로 둘러싸여 있거나, 선형으로 남게 되는 지역(3,000㎡ 미만)
	[유형 ④] 개발완료지(세분 후) 용도지역 현실화(보전·생산관리 →계획관리)	• 계획관리지역과 연접하여 개발완료지 면적비율 2/3 이상 이고 용도지역 내 불부합 용도 ※ 계획관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상 적용
	[유형 ⑤] 준공된 건축물 필지 내 두 개 이상의 용도지역이 걸쳐 있는 경우	• 현 용도지역과 토지이용 현황, 인허가 사항 등을 고려
농림 지역 ↓ 관리 지역	[유형 ⑥] 농업진흥지역, 보전 산지 해제지역	<ul style="list-style-type: none"> • 3천㎡ 미만 - 토지적성평가결과를 고려하여 연접지역의 용도지역으로 조정 • 3천㎡ 이상 - 보전·생산관리지역으로의 변경은 해당 블록의 토지적성평가 결과 및 토지이용현황을 고려 조정 - 계획관리지역으로 변경은 계획관리지역과 연접하여 개발 완료지 면적비율 2/3 이상이고 용도지역 내 불부합 용도 블록에 대해 조정 검토(계획관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상 적용) ※ 1만㎡ 미만 블록이라도 연접 용도지역으로 조정 검토 필요 시 도시 계획위원회 심의를 통해 “3천㎡ 미만” 기준 적용 검토 가능 • 농림지역에 둘러싸인 1만㎡ 미만 - 용도지역 변경 시 용도지역의 정형성 훼손이 우려되는 블록에 대해 농림지역으로 존치 검토 ※ 농림지역에 둘러싸인 1만㎡ 이상의 블록에 대해서는 관리 지역으로 조정기준상 “3천㎡ 이상”에 대한 검토기준 적용
<p>1) 용어의 정의</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개발완료지 : 「국토계획법」 또는 다른 법령에 의하여 허가인가 등을 얻었거나 신고 등을 적법하게 이행하고 건축물의 건축이나 공작물이 설치된 부지와 기개설된 도시계획시설부지 - 농지 : 전, 답, 과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 농작물 경작지 <p>2) 블록설정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 개발완료지 외 나대지 등의 포함 최소화 - 필지 지적선, 용도지역 경계, 지형지물(도로, 철도, 하천) 등을 고려하여 용도지역의 정형성 확보 <p>3) 기준 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 본 기준 적용이 불합리하다고 판단되는 경우에는 종전기준을 적용할 수 있음 - 지자체 여건·특성에 따라 도시계획위원회의 심의를 통해 달리 적용할 수 있음 		

(3) 관리지역 내 변경 유형별 사례

- [유형 ①] 기결정시 누락지역(최초 세분 전 개발완료지 : 보전·생산 관리지역 → 계획관리지역)

- 시·군의 최초 관리지역 세분 완료 시점(이하 최초세분) 전에 개발이 완료되었으나 최초세분 시 누락된 블록으로 계획관리지역과 연결하고 개발완료지 면적 비율이 2/3 이상이므로 계획관리지역으로 변경함
- ※ 계획관리지역과 연결하지 않은 경우는 1만㎡ 이상으로 위 기준을 충족해야 함

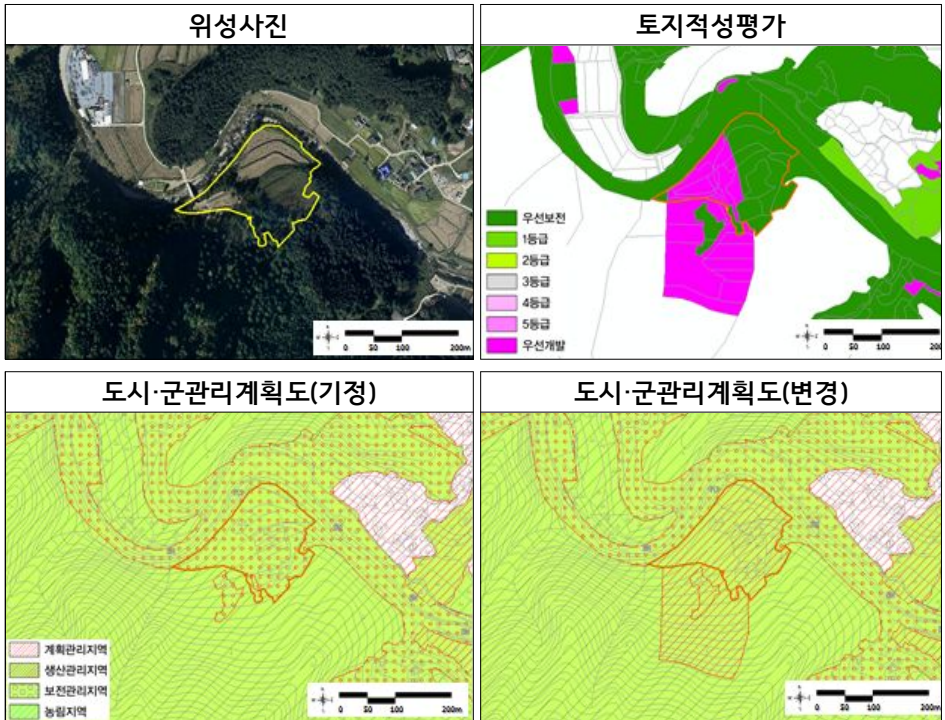
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	260	100.0	-
	가	-	-	-
	나	-	-	
	다	-	-	
	라	260	100.0	
	마	-	-	
토지이용현황	인허가	260	100.0	-
	교육연구시설	연수원 사용승인(08.07.)		※ 최초세분 ('08.12.)



○ [유형 ②] 토지이용현황에 따른 용도지역 조정(보전관리지역 → 생산관리지역)

- 생산관리지역과 연접하고 토지이용현황 상 농지 면적비율이 2/3 이상이므로 생산관리지역으로 변경함
- ※ 생산관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상으로 위 기준을 충족해야 함
- ※ 농지 : 전, 답, 과수원 그 밖에 법적 지목을 불문하고 농작물 경작지

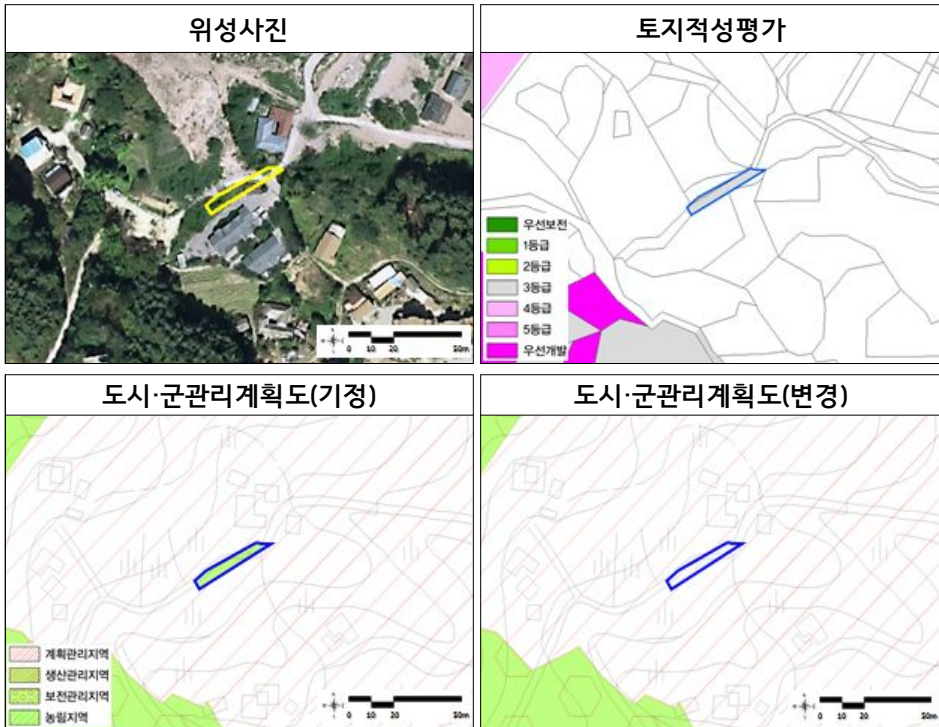
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	24,866	100	- • 종전 토지적성평가 수행 • 농지 면적비율 2/3 이상
	우선보전	16,293	66.0	
	1등급	-	-	
	2등급	-	-	
	3등급	-	-	
	4등급	-	-	
	5등급	-	-	
	우선개발	8,573	34.0	
토지이용현황	인허가	근생('15.05.), 단독주택('14.05.)		-



○ [유형 ③] 소규모 블록 연접용도지역에 따른 조정

- 대상 블록은 3천㎡ 미만의 섬처럼 남은 소규모 블록(보전관리지역)으로 대상 블록을 둘러싼 연접 용도지역(계획관리지역)을 고려하여 계획관리지역으로 변경함

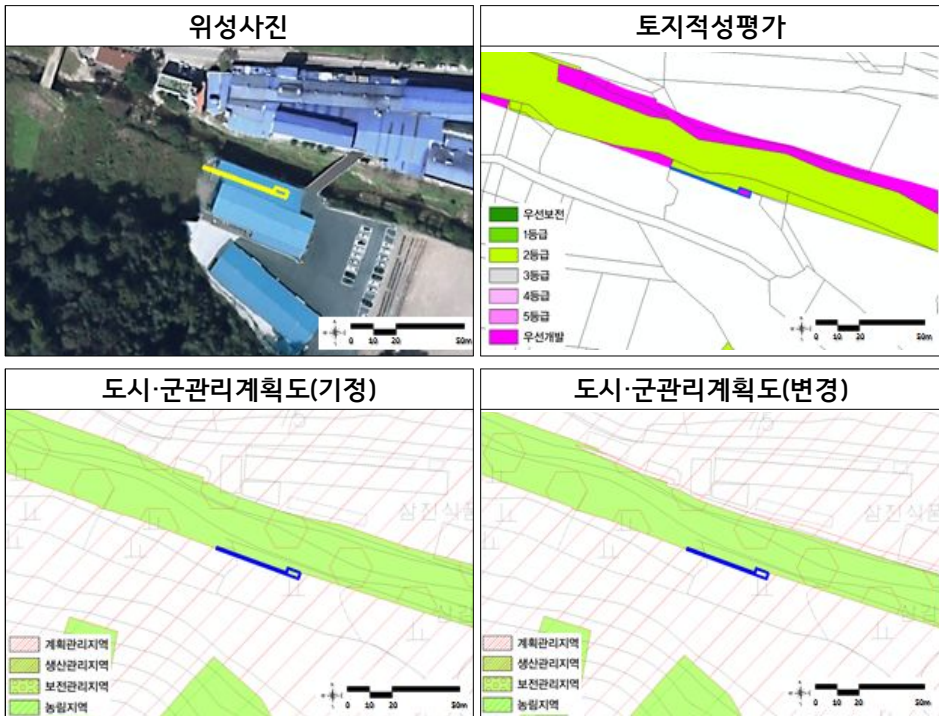
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	151	100.0	• 종전 토지적성평가 수행
	우선보전	-	-	
	1등급	-	-	
	2등급	-	-	
	3등급	151	100.0	
	4등급	-	-	
	5등급	-	-	
우선개발	-	-		
토지이용현황	인허가	해당없음		-



○ [유형 ④] 개발완료지(세분 후) 용도지역 현실화(보전·생산관리지역→ 계획관리지역)

- 계획관리지역과 연접한 개발완료지 면적비율이 2/3 이상인 블록으로 현 용도 지역 내 불부합되는 용도를 포함하고 있어 용도지역 현실화 차원에서 계획관리 지역으로 변경함
- ※ 계획관리지역과 연접하지 않은 경우 1만㎡ 이상으로 위 기준을 충족해야 함

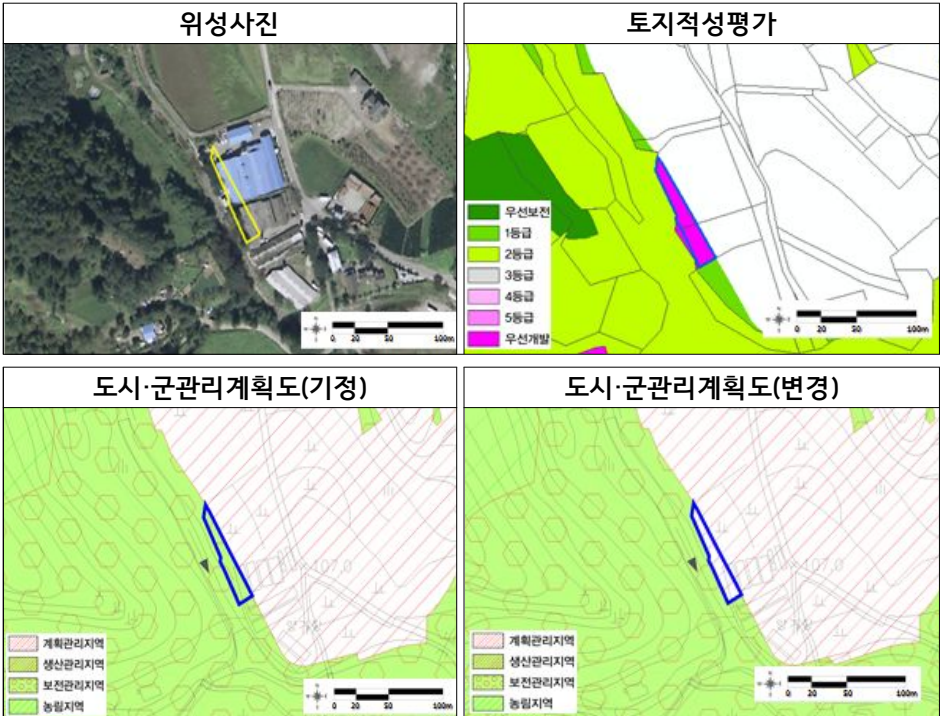
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	37	100.0	-
	우선보전	-	-	• 종전 토지적성평가 수행
	1등급	-	-	
	2등급	-	-	
	3등급	-	-	
	4등급	-	-	
	5등급	-	-	
	우선개발	37	100.0	
토지이용현황	인허가	건축물대장(공장)('06.06.)		-



○ [유형 ⑤] 준공된 건축물 필지 내 두 개 이상의 용도지역이 걸쳐 있는 경우

- 준공된 건축물이 입지한 필지로 필지 내 두 개 이상의 용도지역(계획관리지역, 보전관리지역)이 결정되어 있는 블록으로 토지이용현황(공장)을 고려하여 계획관리지역으로 변경함

구 분	세부	대상지		비 고
		면적(m ²)	비율(%)	
토지적성평가	소계	591	100.0	• 종전 토지적성평가 수행
	우선보전	-	-	
	1등급	-	-	
	2등급	-	-	
	3등급	-	-	
	4등급	-	-	
	5등급	-	-	
	우선개발	591	100.0	
토지이용현황	인허가	건축물대장(공장)('02.10.) 농산물시설('89.10.)		-

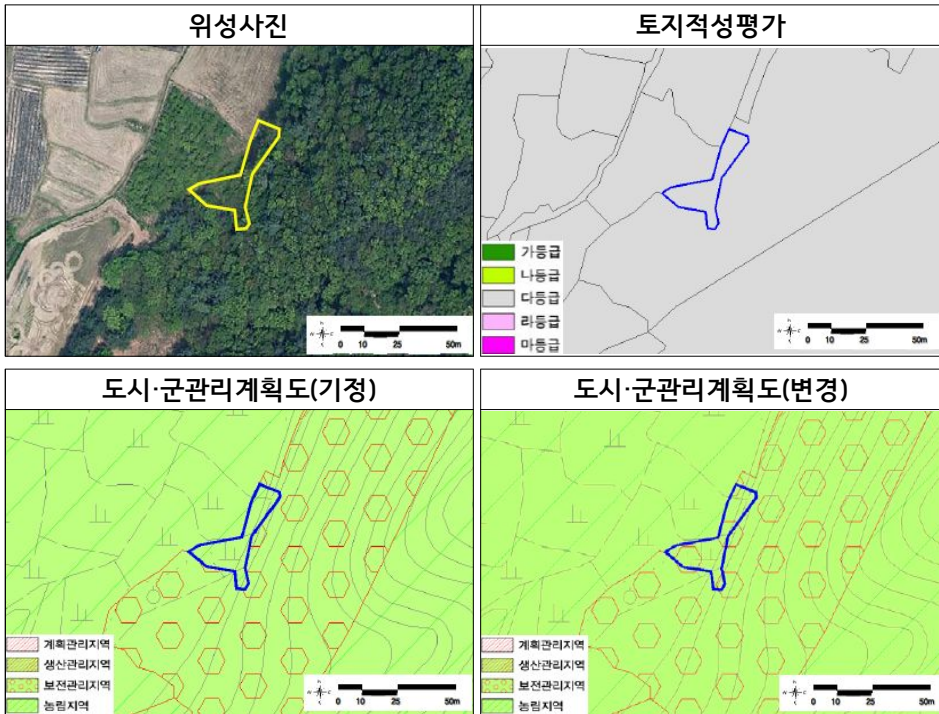


(4) 농림지역에서 관리지역으로의 변경 유형별 사례

○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 3천㎡ 미만(보전관리지역)

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 3천㎡ 미만 블록으로 연접 용도지역(보전관리지역)을 고려하여 보전관리지역으로 변경함

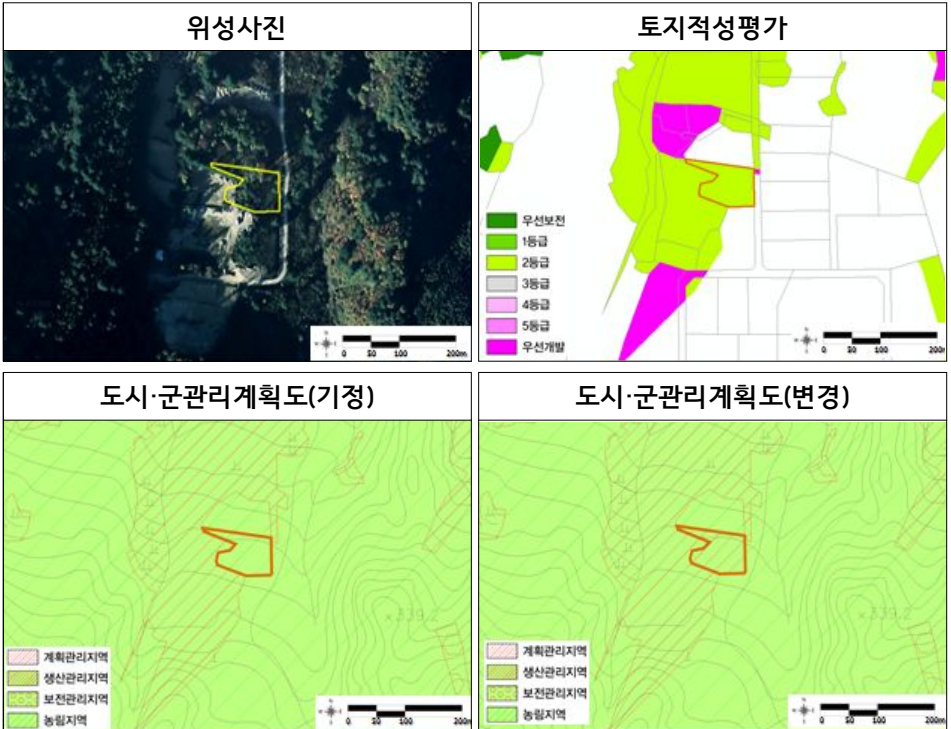
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	518	100.0	-
	가	-	-	
	나	-	-	
	다	518	100.0	
	라	-	-	
	마	-	-	
토지이용현황	인허가	해당사항 없음		• 보전관리지역 연접



○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 3천㎡ 미만(생산관리지역)

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 3천㎡ 미만 블록으로 연접 용도지역(생산관리지역)을 고려하여 생산관리지역으로 변경함

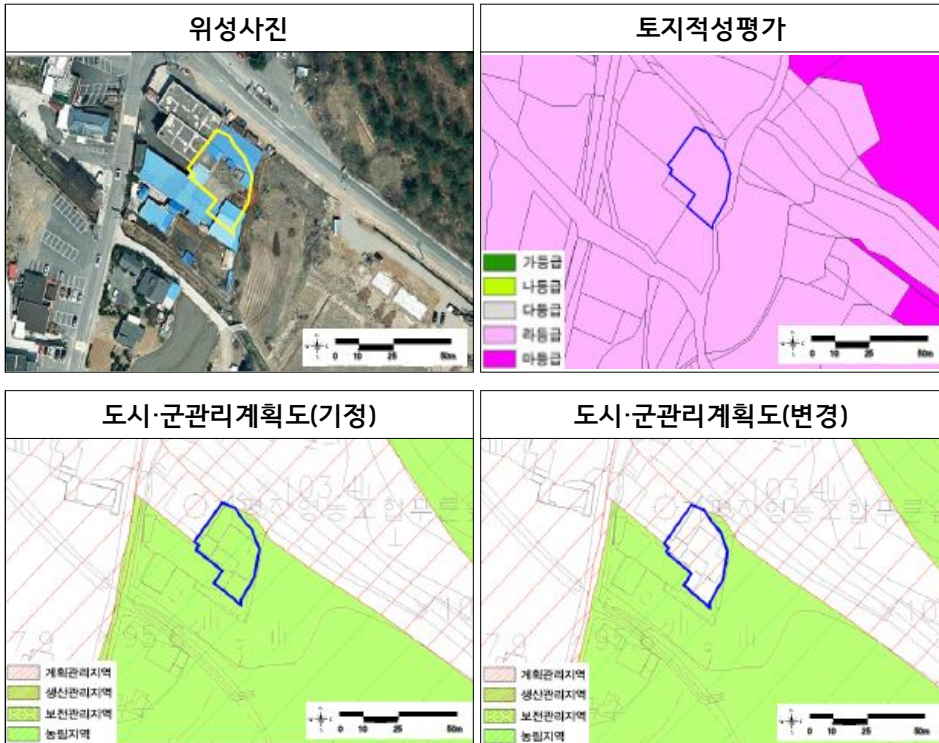
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	1,461	100.0	-
	우선보전	-	-	
	1등급	-	-	
	2등급	1,461	100.0	
	3등급	-	-	
	4등급	-	-	
	5등급	-	-	
토지이용현황	인허가	산지협약(개간)('12.02.)		• 생산관리지역 연결



○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 3천㎡ 미만(계획관리지역)

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 3천㎡ 미만 블록으로 연접 용도지역(계획관리지역)을 고려하여 계획관리지역으로 변경함

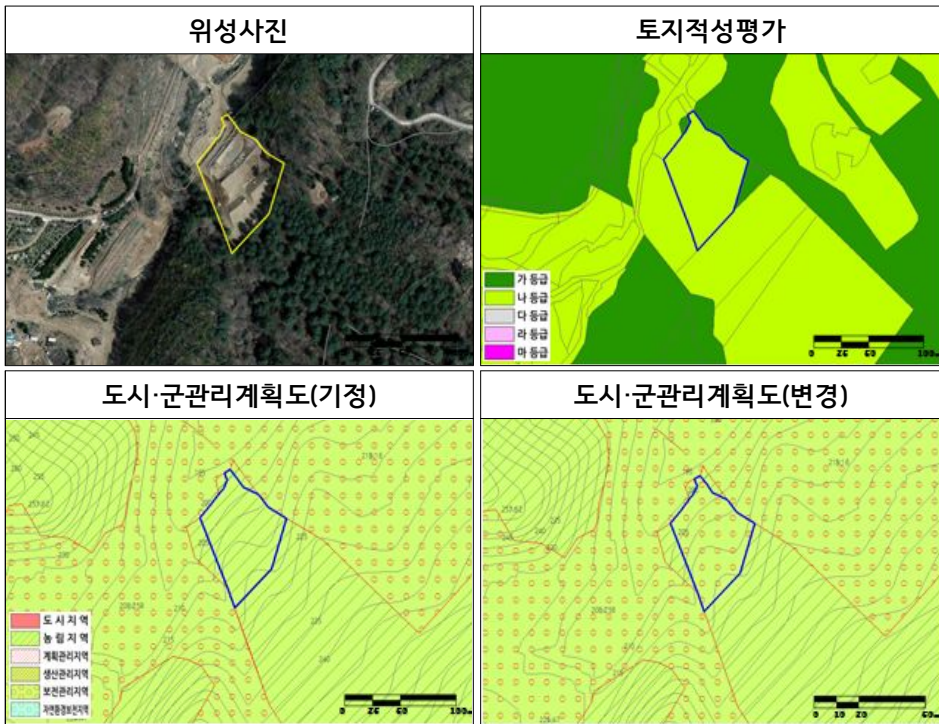
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	741	100.0	-
	가	-	-	
	나	-	-	
	다	-	-	
	라	741	100.0	
	마	-	-	
토지이용현황	인허가	사용승인(공장)(11.10.)		• 계획관리지역 연접



○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 3천㎡ 이상(보전관리지역)

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 3천㎡ 이상 블록으로 대상지 토지적성평가 결과 나 등급 100%이고 및 토지이용현황 상 임야가 100%인 지역임을 고려하여 보전관리지역으로 변경함

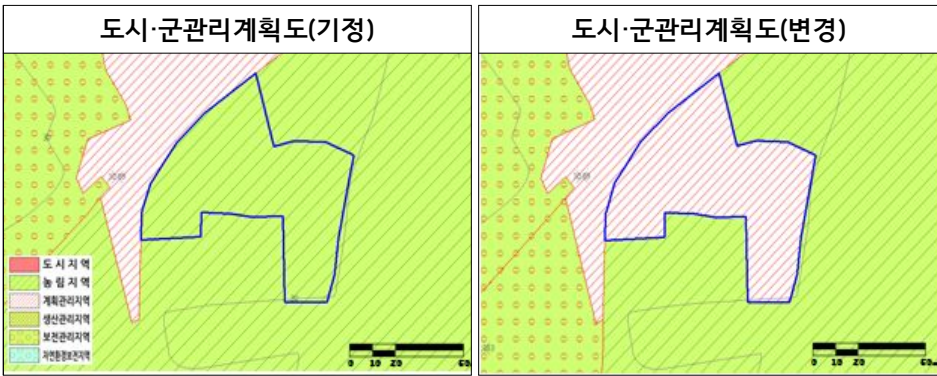
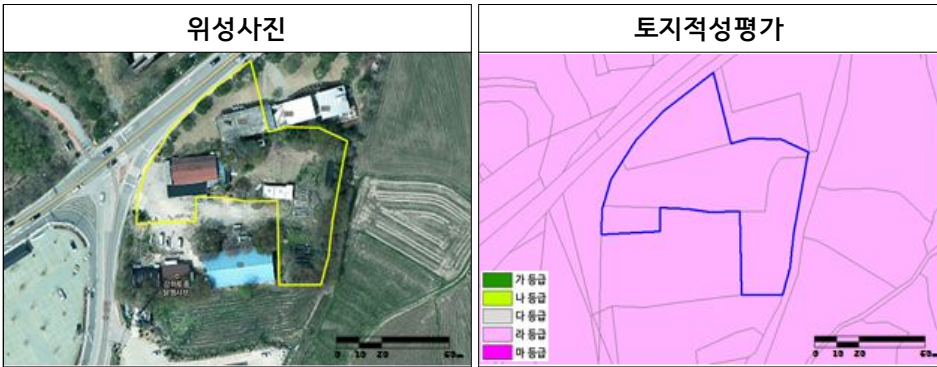
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	4,759	100.0	-
	가	-	-	
	나	4,759	100.0	
	다	-	-	
	라	-	-	
	마	-	-	
토지이용현황	인허가	임야 100%		• 보전관리지역 연결



○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 3천㎡ 이상(계획관리지역)

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 3천㎡ 이상 블록으로 계획관리지역과 연결하여 개발완료지 면적비율 2/3 이상이고 현 용도지역 내 불부합되는 용도를 포함하고 있어 계획관리지역으로 변경함
- 계획관리지역에 연결하지 않을 경우 1만㎡ 이상으로 위 기준을 충족해야 함

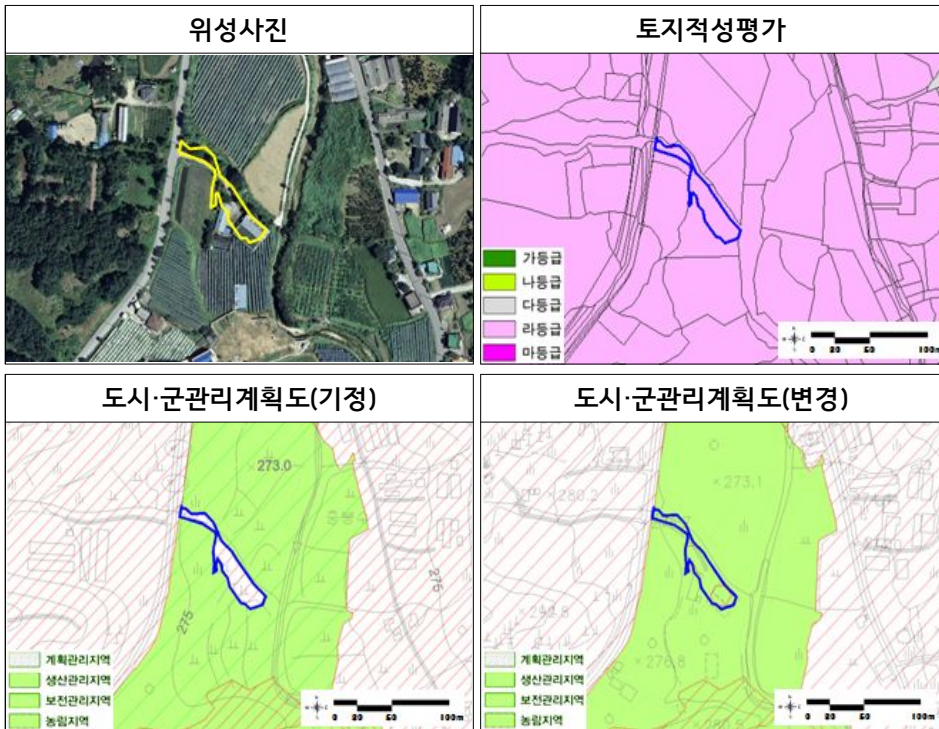
구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	4,214	100.0	• 개발완료지 2/3 이상
	가			
	나			
	다			
	라	4,214	100.0	
	마			
토지이용현황	인허가	일반음식점 및 농기계 수리점		



○ [유형 ⑥] 농업진흥지역·보전산지 해제지역 → 농림지역 존치

- 농업진흥지역·보전산지에서 해제된 농림지역으로 둘러싸인 1만㎡ 미만 블록으로 용도지역 변경 시 인근 농림지역의 정형성 훼손이 우려되므로 농림지역으로 존치함

구 분	세부	대상지		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토지적성평가	소계	1,442	100.0	-
	가	-	-	-
	나	-	-	
	다	-	-	
	라	1,442	100.0	
	마			
토지이용현황	인허가	사용승인(축사·관리사)('94.11.)		



2. 도시·군계획시설 결정(변경)

1) 공간시설 - 근린공원

(1) 기본원칙

- 공원의 신규지정, 조정, 폐지 시 해당 사항이 도시·군기본계획에 반영이 안 되어 있을 경우 「도시·군관리계획 수립지침」 1-5-3-2.(5)의 도시·군기본계획을 변경하지 않고 도시·군관리계획의 변경이 가능한 사항에 해당하는 경우에만 검토함
- 지형을 훼손하지 않는 범위에서 공원계획을 수립하도록 하고 기존 산림을 활용한 계획을 유도하는 등 친환경적 공원계획을 수립하도록 함
- 지역여건에 부합할 수 있도록 주제공원, 근린공원 등 적절한 공원 유형을 선정하여 공원계획을 수립하도록 유도함

(2) 계획 타당성 검토

- 해당 지자체 공원시설 집행률에 대한 사항을 검토하고 장기미집행 시설이 발생하지 않도록 중기재정계획과 연계한 단계별 집행계획 등 실효성 있는 재원확보방안이 마련되어야 함
- 공원 지정 시 공원부지 내 사유지와 국유지 비율, 지장물 현황 등 자료 검토를 통해 적법한 건축물이 포함되지 않도록 함
 - 공원 지정 후 불법으로 건축된 건축물은 향후 공원 조정 시 조정대상에서 제외
- 공원 폐지 시 해당 지역의 용도지역 및 주변지역의 토지이용현황을 고려한 종합적인 관리방안이 마련되어야 함

(3) 시설물 계획

- 체육시설(체육관, 농구장 등)의 설치 시 해당 시설이 주변 지역 여건과 조화롭게 배치되도록 유도함

(4) 교통계획

- 공원으로의 접근성·연결성 확보 여부를 검토함
 - 공원과 연계된 보행자 및 자전거 동선 계획 수립
 - 차량을 통한 공원이용 수요를 고려 공원 인근의 도로연계 및 차량의 원활한 진출입 계획 수립
- 주차장 시설계획 수립의 적정성을 검토함
 - 주차장 내 장애인 이동에 관한 계획, 장애인 주차공간 확보
 - 공원이용자 수요를 고려 적정한 주차장 시설 확보계획 수립

(5) 환경계획

- 인접지역에 하수처리장 등이 위치할 경우 악취발생 등을 고려한 저감방안이 마련될 수 있도록 함

(6) 공원의 조정(변경)

- 도시·군기본계획의 변경 없이 도시·군관리계획 변경이 가능한 사항에 해당하여 공원을 신규지정하거나 조정, 폐지 한 경우에는 향후 도시·군기본계획을 변경하거나 수립(재수립) 시 조정내용을 반영하여야 함

(7) 공원의 해제

- 장기미집행 도시·군계획시설에 따른 자동실효를 대비하여 불가피하게 공원 해제 시 난개발 방지 등 해제 후 관리방안 마련을 검토함
 - 난개발 방지를 위한 자연경관지구 지정 등 관리방안 수립 유도

【 부 록 】

1 도시·군기본계획(안) 검토조서 체크리스트

- 도시·군기본계획 -
승인신청 내역 검토조서
(CHECK LIST)

시 군 명	
도 시 명	
작 성 자	도시계획담당주사 (인)
확 인 자	도 시 과 장 (인)

도시·군기본계획(안) 수립내용 검토조서

□ 일반현황

- 대상도시
- 수립배경 : 신규(), 변경(), 기타()
- 공간적 범위
- 시간적 범위
 - 계획 기준년도 :
 - 계획 목표연도 :
1단계(~), 2단계(~)
3단계(~), 4단계(~)
- 목표연도 인구 : 인(기준연도 인구 : 인, 증가율 : %)

□ 기본계획 수립현황

- 당해 도시의 여건
- 도시·군기본계획수립 사유
 - 총괄 및 세부사유로 구분하여 구체적으로 작성
- 기존 도시의 주요 보완사항
(공업용지 등의 적정 여부, 대상 도시별 문제점 발생 집단지역 처리방안 등 기재)

□ 도시계획 연혁

-
-
-

□ 상위계획 검토내용

기본계획수립 내용	관계법령 및 지침상 적합여부	비 고
<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권정비기본계획 <ul style="list-style-type: none"> • 해당지역의 권역별 현황 • 규제내용 • 개발방향 ○ 해당지역의 비전과 전략 <ul style="list-style-type: none"> • 해당지역 권역별 전략 		

□ 입안절차 이행상태(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)

- 주민공청회 개최(법 제20조)
 - 개최공고 : 일보(공고기간 : ~)
 - 의견수렴결과
 - 주민 : 명 건(반영 : 건, 미반영 : 건)
 - 관계전문가 : 명 건(반영 : 건, 미반영 : 건)
 - 의견수렴결과 반영여부 검토서 : 첨부(), 미첨부()
- 지방의회 의견청취(법 제21조)
 - 청취일시 : 00년 00월 00일
 - 의견청취결과 : 건(반영 : 건, 미반영 : 건)
 - 의견청취결과 반영여부 검토서 : 첨부(), 미첨부()
- 기타 관련기관 의견협의 결과

기관명	협의내용	사군 검토의견	도 검토의견	비 고

- 승인신청 서류 확인

구분	검토항목	승인 신청(안)	비 고
수립 기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지정 도시군기본계획의 평가 <ul style="list-style-type: none"> - 지정 도시군기본계획 문제점 및 실적 평가 ※ 도시군기본계획상의 인구예측과 실제인구변동 등 계획인구 추정의 과대·과소 원인 분석 등 ○ 시군의 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 토지이용·교통·환경 등에 관한 종합계획 수립 ○ 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립 ○ 도시군기본계획을 정비할 때에는 종전의 도시군기본계획의 내용 중 수정이 필요한 부분만을 발췌·보완하여 계획의 연속성 유지 ○ 도시군기본계획 일부변경의 경우 다음 기준에 부합하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> 【일부변경 수립기준】 - 여건변화로 인하여 내용의 일부 조정이 필요한 경우 - 산업단지 및 현안사업 추진을 위하여 토지이용 계획 및 공원(녹지)계획 등 부문별 계획의 일부 변경이 필요한 경우 - 총량 범위 내에서의 생활권별 단계별 일부(인구, 토지이용계획) 조정 ※ 공간구조, 계획인구, 주요지표, 기준연도, 목표연도 변경 불가 ○ 도시와 농어촌 및 산촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변환경 등을 종합적으로 고려하여 계획의 상세정도를 다르게 하되 기반시설 배치 계획, 토지용도 등은 도시와 농어촌 및 산촌지역이 서로 연계되도록 함 ○ 부문별 계획은 도시군기본계획의 방향에 부합하고 도시기본계획의 목표를 달성할 수 있는 방안 제시 ○ 도시지역 등에 위치한 개발가능 토지는 단계별로 시차를 두어 개발 될 수 있도록 할 것 ○ 녹지축·생태축·산림·경관 등 양호한 자연환경과 우량농지, 보전목적의 용도지역 등을 충분히 고려하여 수립 ○ 생활권 계획 및 경관에 관한 사항은 별책 작성 가능 		

구분	검토항목	승인 신청(안)	비 고															
계획 수립의 기본 원칙	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관련계획과의 연계와 조화 <ul style="list-style-type: none"> - 국토종합계획광역시계획 등 상위계획의 내용 수용 ○ 도시·군관리계획을 수립할 때 토지용도 분류의 지침이 되도록 용도지역의 지정에 필요한 기준 제시 ○ 다른 법령에 의한 계획 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 관련법 및 계획명 작성 ○ 도시간의 연담화 방지 및 환경오염 예방 계획 ○ 개발제한구역이 해제되는 지역의 친환경적 개발과 관리계획 수립 																	
인구 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사회적 증가분 산출 근거자료 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 해당사업의 개발계획 확정여부 및 진행사항 - 사업유형별로 적용한 외부 유입률 근거 제시 【 예 시 】 <table border="1" data-bbox="262 745 760 1016" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">사업명</th> <th style="width: 20%;">사업진행현황</th> <th style="width: 15%;">계획인구</th> <th style="width: 15%;">외부 유입률</th> <th style="width: 35%;">비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>○○택지 개발사업</td> <td>실시계획 승인</td> <td>12,000</td> <td>45%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>○○도시 개발사업</td> <td>실시계획 승인</td> <td>2,000</td> <td>70%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	사업명	사업진행현황	계획인구	외부 유입률	비고	○○택지 개발사업	실시계획 승인	12,000	45%		○○도시 개발사업	실시계획 승인	2,000	70%			
사업명	사업진행현황	계획인구	외부 유입률	비고														
○○택지 개발사업	실시계획 승인	12,000	45%															
○○도시 개발사업	실시계획 승인	2,000	70%															
공간 구조의 설정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공간구조 구상에 맞추어 생활권 설정 및 부문별 계획(토지이용계획, 기반시설계획, 공원녹지계획 등)이 수립되었는지 여부 ○ 생활권별 인구배분계획과 부문별 계획(토지이용 계획, 기반시설계획, 공원녹지계획 등)의 정합성 																	
토지 이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시가화용지 변경기준 <ul style="list-style-type: none"> - 시가화용지의 용도를 변경할 경우 당해 지역의 개발 현황 및 주변지역의 토지이용현황 고려 - 개발계획이 없는 시가화용지는 시가화예정용지로 변경 검토 ○ 시가화예정용지 설정 기준 <ul style="list-style-type: none"> - 목표연도 및 단계별 총량과 주용도로 계획하고, 그 위치는 표시하지 않음 - 생활권별 인구배분계획에 부합(생활권 설정 및 인구배분계획과 연계) 																	

구분	검토항목	승인 신청(안)	비 고
토지 이용 계획	<ul style="list-style-type: none"> - 개발가능지 분석결과상의 개발가능지 여부 <ul style="list-style-type: none"> • 개발가능지 분석 항목에 해당 지방자치단체의 조례에서 정하고 있는 사항, 각종 공적 규제사항 등을 빠짐없이 반영 • 개발억제 및 개발불능지역에 해당하는 지역(개발제한구역, 상수원보호구역, 수변구역, 군사시설보호구역, 비행안전구역, 농업진흥지역, 생태자연도 1등급지, 조수보호구역, 문화재보호구역 등)은 원칙적으로 불가 - 도시공간구조상 개발축과 관계(공간구조구상과 연계) <ul style="list-style-type: none"> • 도시공간구조상 개발축에 위치한 지역을 중심으로 시가화예정용지를 지정하고, 기존의 시가화예정용지 및 시가화용지 중 특정한 개발계획이 없는 경우 다시 보전용지로 환원 - 기반시설의 확보여부(기반시설계획과의 연계) <ul style="list-style-type: none"> • 기존 시가화용지에 연결하거나 새로이 거점을 형성하는 지역을 중심으로 시가화예정용지를 우선 부여하여 도로, 학교 및 기타 서비스시설의 확보를 용이하게 할 것 • 이들 이외의 지역에서 시가화예정용지를 지정 할 경우 가급적 일정규모 이상을 지정하여 기반시설 확보되도록 하고 그렇지 못할 경우 가급적 시가화 예정용지로서의 계획을 지양하고 도시지역 외 지구단위계획 물량으로 관리 - 환경적으로 보전가치가 높은 지역은 제외(환경계획과 연계) <ul style="list-style-type: none"> • 기초조사 시 개발불능지와 개발억제지로 분류된 지역, 당해지역의 개발로 인해 녹지축이나 생태축이 단절되는 지역, 재해취약지역 등 환경적으로 보전가치가 높은 지역은 시가화예정용지 지정 제외 <p>○ 생활권별 토지소요량 및 공급량 검토</p> <ul style="list-style-type: none"> - 시가화용지+시가화예정용지 면적이 용도별 수요량 산출치(주거용도+상업용도+공업용도)를 상회하지 않도록 계획 - 도시지역 외 지구단위계획물량의 유형별(주거형, 산업·유통형, 관광휴양형, 특수형, 복합형, 용도지역 대체형) 물량 및 산출근거 		

구분	검토항목												승인 신청(안)	비 고		
	구분	소요량(a)				공급량(b)				(a)-(b)						
		계	주거	상업	공업	계	주거	상업	공업	계	주거	상업	공업			
	합계															
	△△ 중상할권															
	○○ 중상할권															
...																
토지 이용 계획	○ 용도별 소요량 산출근거															
	용도	검토항목														
	주거용지	- 밀도(고·중·저밀) 배분비율, 주택보급률, 세대당 인구수 등 이용 원단위의 근거														
	상업용지	- 상업용지 이용인구, 1인당 소요면적 등의 이용 원단위 산출근거														
공업용지	- '종업원 1인당 소요면적' 산출근거(산업구조 분석을 통해 도출) - 수도권의 경우 「수도권정비계획법상」 공업용지 확장 가능성															
	○ 개별 토지이용변경내역 심의대상															
	- 특정지역 토지이용계획 변경과 관련하여 중앙행정 기관의 협의의견, 인근 지방자치단체의 반대의견 및 민원이 있는 경우															
	- 도시의 규모에 따라, 일정규모 이상의 대규모 시가화 예정용지를 지정하는 경우 상위계획에 반영여부 및 수요분석을 통한 규모의 적정성 검토															
교통 계획	○ 다른 부문과의 정합성															
	- 장래 도시발전 및 공간구조 변화 등에 따른 사람과 화물의 이동수요를 분석하여 향후 예상되는 애로 구간 및 교통축에 대한 개선대책 제시(공간구조 구상과 연계)															
	- 대중교통 지향적인 도시개발(TOD) 및 관리가 이루어질 수 있도록 토지이용계획과의 정합성 유지 (토지이용계획과 연계)															
	○ 대중교통 및 녹색교통 활성화															
	- 대중교통이용 활성화를 위한 구체적 방안(대중 교통환승시설 설치, 대중교통분담률 향상, 대중교통서비스 수준 제고 등) 마련															
	- 녹색교통(도보 및 자전거) 전용구역의 설치확충과 녹지축과의 연계개발															

구분	검토항목	승인 신청(안)	비 고
도심 및 구시 가지 정비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 외곽에 대규모 개발 또는 외연적 확산으로 인해 발생할 수 있는 기존 시가지의 쇠퇴 방지를 위한 기존 시가지 활성화 계획 ○ 도시군기본계획에서 제시하고 있는 각종 도심 활성화 및 주거환경정비전략의 이행을 위해 관련 계획인 「도시주거환경정비기본계획」과의 연계 		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기질 <ul style="list-style-type: none"> - 도시지역의 확대 및 교통량 증대에 따른 대기오염 저감 대책 - 도시지역 내 대기질의 이동확산을 위한 도시지역 스카이라인 설계여부 - 대도시지역 내 열섬현상 제어를 위한 적정 녹지공간(공원녹지, 건축물 옥상녹화 시스템)확보 및 자연 친화적인 수변지역의 조성 등 		
환경 의 보전 과 관리 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수 질 <ul style="list-style-type: none"> - 인근 수계의 수질보전을 위한 수질관리시스템(TMS) 구축 및 하수고도처리 계획여부 - 도로, 단지 등 불투수지역 및 축산단지·공업단지 등에 대한 비점오염원의 최적관리방안 - 하수처리수 및 우수 재이용·중수도의 도입 등 향후 인구증가에 따른 생활권별 및 단계별 안정적인 수질관리 및 수자원확보방안 - 해안에 인접한 도시의 경우 각종 항만개발 및 간척사업에 따른 갯벌 및 해양오염방지계획 ○ 폐기물 <ul style="list-style-type: none"> - 생활폐기물 및 산업장 폐기물의 발생량 예측 및 적정관리방안 - 에너지 대책수립의 일환으로 발생 폐기물의 재이용 및 재활용 방안 		
공원 및 녹지 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권별 공원계획의 적절성 <ul style="list-style-type: none"> - 근린공원, 체육공원, 어린이공원 등 도보권 내 이용이 가능한 공원들의 생활권별 조성계획(분포, 수요, 집행가능성 등) ○ 생태적 민감도가 높은 지역의 보전 <ul style="list-style-type: none"> - 개발가능 용도부여, 도로 및 철도, 각종 시설물로 인해 녹지축 단절이 예상되는 지역에 대한 생태적 연결방안 - 시가화예정용지, 계획관리지역 등 개발이 예상되는 곳에 하천공원수림대 등이 있는 경우 수변지역의 비오톱(Biotop) 조성 		

구분	검토항목	승인 신청(안)	비 고
경관 및 미관 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 지방자치단체의 정체성을 부각시킬 수 있는 경관형성전략 및 경관요소(경관축, 랜드마크, 조망점 등) 추출 ○ 경관관리대상지역을 보전대상지 및 관리대상지로 구분하여 설정하고 대상지역별로 각각의 경관요소(건축물, 시설물, 옥외광고물, 색채, 가로시설물 및 안내체계, 보차도 등)에 대한 구체적인 가이드라인 		
방재 및 안전 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재해 및 재난발생의 우려가 높은 지역(재래시장, 노후건축물 밀집지역, 수해가 예상되는 소하천 유역, 위험물취급 공장인근지역 등)에 대한 현황(필요 시 도면화) ○ 이들 지역의 재해 및 재난방지를 위한 물리적·사회적 환경의 개선방안 ○ 성범죄 예방 등 도시의 생활안전 확보방안 		
승인 신청 서류 및 기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 승인신청서류 <ul style="list-style-type: none"> - 신청공문(해당 시장군수의 종합 의견 포함) - 수립절차 이행관련 서류(공청회 개최, 지방의회 의견 청취, 지방도시계획위원회 자문 및 그 조치내용) - 도시·군기본계획(안) 50부 - 최근 도시·군관리계획도 5부 - 토지적성평가 결과보고서 및 도면 각 5부 - 재해취약성분석 결과보고서 및 도면 각 5부 - 기타 심의에 필요한 자료 		

2 도시·군관리계획(안) 검토조서 체크리스트

- 도시·군관리계획 -
결정신청 검토조서
(CHECK LIST)

시 군 명	
도 시 명	
작 성 자	도시계획담당주사 (인)
확 인 자	도 시 과 장 (인)

도시·군관리계획 결정신청 검토조서

□ 일반현황

- 대상도시 :
- 입안배경 : 신규(), 변경(), 기타()
 - 개략적으로 작성
- 공간적 범위
 - 행정구역 면적 : km²
 - 도시계획 면적 : km²
- 시간적 범위
 - 계획 기준연도 :
 - 계획 목표연도 :
 - ※ 도시기본계획 단계별 수용 : 단계(~)
- 목표연도 인구 : 명(기준연도 인구 : 명, 증가율 %)

□ 도시·군관리계획 입안현황

- 당해 시·군의 여건
- 입안 사유
 - 총괄 및 세부사유로 구분하여 구체적으로 작성
- 입안조서 내용

□ 도시계획 연혁

-
-

□ 도시의 특성

- 수도권정비계획법상 : 과밀억제·성장관리·자연보전권역
- 수도법상 : 상수원보호구역
- 환경정책기본법상 : 특별대책지역

□ 입안절차 이행상태 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)

- 주민 의견청취(법 제28조 제1항, 령 제22조 제2항)
 - 입안공고 : 일보(공고기간 : ~)
 - 의견청취결과
 - 주민의견 : 명 건(반영: 건, 미반영: 건)
 - 주민 의견청취 결과 반영여부 검토서 : 첨부(), 미첨부()
- 시·군 도시계획위원회 자문(법 제113조)
 - 개최일시 :
 - 개최결과 : 건(반영: 건, 미반영: 건)
 - 자문의견 반영여부 검토서 : 첨부(), 미첨부()
- 지방의회 의견청취(법 제28조 제5항, 령 제22조 제5항)
 - 청취일시 :
 - 청취결과 : 건(반영: 건, 미반영: 건)
 - 청취결과 반영여부 검토서 : 첨부(), 미첨부()
- 기타 관련기관 의견협의 결과
 - 농지, 산지 전용협의 관련 시·군 담당부서 의견서 필히 첨부(직인 날인 원본)

기관명	협의내용	시·군 검토의견	도 검토의견	비 고

※ 협의관련 서류 및 내용 : 별첨

- 도시·군관리계획 결정 신청 서류 확인

구분	검토항목	입 안(안)	비 고																																		
상위 계획 과의 관계	<p>○ 제3차 수도권정비계획의 부합성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 당해 도시의 관련사항 기재 - 수도권정비위원회 심의 대상 여부 <p>○ 2020년 수도권 광역도시계획 부합성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 당해 도시의 관련사항 기재 - 광역 녹지축 검토 <p>○ 2030년 도시군기본계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시군기본계획구역 - 도시군기본계획상 인구규모와의 정합성 <ul style="list-style-type: none"> • 현재인구, 확정된 사업, 목표연도 인구 제시 • 생활권별·단계별 인구배분 및 개발계획과의 정합성 여부 - 도시군기본계획 등 상위계획 지표와의 비교 - 단계별·생활권별 인구, 시가화예정용지 계획 제시 <p>【주요지표 비교】</p> <table border="1" data-bbox="267 763 916 1097"> <thead> <tr> <th data-bbox="267 763 491 826" rowspan="2">구 분</th> <th colspan="2" data-bbox="491 763 787 788">2030년 도시군기본계획</th> <th data-bbox="787 763 916 826" rowspan="2">도시군 관리계획</th> </tr> <tr> <th data-bbox="491 788 618 826">기준연도</th> <th data-bbox="618 788 787 826">'20년 또는 '25년</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="267 826 491 865">인구(인)</td> <td data-bbox="491 826 618 865"></td> <td data-bbox="618 826 787 865"></td> <td data-bbox="787 826 916 865"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 865 491 904">주택보급률(%천호)</td> <td data-bbox="491 865 618 904"></td> <td data-bbox="618 865 787 904"></td> <td data-bbox="787 865 916 904"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 904 491 942">도로보급율(%)</td> <td data-bbox="491 904 618 942"></td> <td data-bbox="618 904 787 942"></td> <td data-bbox="787 904 916 942"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 942 491 981">공원(m², 개소)</td> <td data-bbox="491 942 618 981"></td> <td data-bbox="618 942 787 981"></td> <td data-bbox="787 942 916 981"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 981 491 1020">상수도보급율(%)</td> <td data-bbox="491 981 618 1020"></td> <td data-bbox="618 981 787 1020"></td> <td data-bbox="787 981 916 1020"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 1020 491 1058">하수도보급율(%)</td> <td data-bbox="491 1020 618 1058"></td> <td data-bbox="618 1020 787 1058"></td> <td data-bbox="787 1020 916 1058"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="267 1058 491 1097">학교수(개소)(초중고교)</td> <td data-bbox="491 1058 618 1097"></td> <td data-bbox="618 1058 787 1097"></td> <td data-bbox="787 1058 916 1097"></td> </tr> </tbody> </table> <p>○ 도시군기본계획의 변경 없이 도시·군관리계획으로 결정 할 수 있는 사항(공원·유원지 등 도시·군계획시설)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10만^{m²} 이상의 규모의 공원을 개발허용 기준면적 비율이 낮은 쪽으로 기능을 조정하는 경우(예 : 체육공원 → 근린공원) - 10만^{m²} 이하 규모의 공원을 신설(확장 포함)하거나 2만^{m²} 이하 규모의 공원을 해제(축소 포함)하는 경우 - 100만^{m²}를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 확장하거나 20만^{m²}를 초과하는 규모의 공원으로서 해당시설 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 축소하기 위하여 면적을 조정하는 경우 또는 유원지 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 축소 또는 확장을 위하여 면적을 조정하는 경우. 다만, 10퍼센트 범위 내라도 해제규모가 5만^{m²} 이상인 근린·체육공원 및 유원지와 10만^{m²} 이상인 묘지공원은 제외(이 경우 분할 시행한 경우에는 그 면적을 합산) 	구 분	2030년 도시군기본계획		도시군 관리계획	기준연도	'20년 또는 '25년	인구(인)				주택보급률(%천호)				도로보급율(%)				공원(m ² , 개소)				상수도보급율(%)				하수도보급율(%)				학교수(개소)(초중고교)					
	구 분		2030년 도시군기본계획			도시군 관리계획																															
기준연도		'20년 또는 '25년																																			
인구(인)																																					
주택보급률(%천호)																																					
도로보급율(%)																																					
공원(m ² , 개소)																																					
상수도보급율(%)																																					
하수도보급율(%)																																					
학교수(개소)(초중고교)																																					

구분	검토항목	입 안(안)	비 고
상위 계획 과의 관계	<ul style="list-style-type: none"> - 당해 시설의 변경이 축소와 확장이 동시에 이루어지는 경우 더 크게 조정되는 측이 위 기준에 적합한 범위 내에서의 면적 조정(폐지와 확장 면적이 같을 시 축소 변경기준에 따름) - 종전의 「도시공원법」에 의한 도시자연공원에 대하여 다음에 해당하는 조치를 하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체 조례나 국토교통부장관이 시달한 미집행 도시·군계획시설의 재검토기준에 따라 공원을 해제하여 보전녹지지역으로의 용도 부여 • 도시자연공원구역 또는 공원으로의 변경. 이 경우 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 공원녹지기본계획상 변경을 포함 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제21조의2에 의한 도시공원부지에서 개발행위 특례를 적용받는 경우 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제48조 제5항에 따라 지방의회로부터 해제 권고 받은 5만㎡ 이하의 도시·군계획시설 결정을 해제하는 경우 - 도시·군계획시설결정 후 10년 이상 경과한 장기미집행 도시·군계획시설 중 법 제48조제1항에 따른 자동실효를 대비하여 불가피하게 미리 해제하는 경우 - 도시자연공원구역을 변경하는 다음에 해당하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> • 5만㎡ 미만 규모의 도시자연공원구역으로서 해당 구역을 해제하는 경우 • 해당 도시자연공원구역 면적의 10퍼센트 이하 범위에서 확장 또는 축소는 경우. 다만, 확장 또는 축소는 면적이 10만㎡ 이상인 경우는 제외 		
용도 지역 지정 · 변경	<p>【일반사항】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권 전체에 대한 개발 가능지를 분석하고 도로·공원·학교 등 도시기반시설 계획과 연계 검토 ○ 주거·상업·공업지역에 개발이 되지 않은 부지가 많은 경우에는 그 지역의 개발계획이 확정 될 때 까지는 새로운 용도지역의 추가 지정을 가급적 유보 <ul style="list-style-type: none"> - 기반시설 확보계획과 연계하여 계획 수립 ○ 녹지지역은 도시계획사업에 의하여 개발유도 ○ 용도지역 지정·변경에 대하여는 목적, 필요, 타당성을 상세히 제시 ○ 시·군·자치단체에 대한 지구단위계획 여부 ○ 도시지역 편입에 따른 용도지역의 신규 지정 시 토지적성평가 및 개별 법률을 참고하여 지정하며 기초자료 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 도시지역을 편입되는 지역의 구역계는 도로, 하천을 기준으로 정형화하고 구역계 설정 기준을 제시 		

구분	검토항목	입 안(안)	비 고
<p>용도 지역 지정 · 변경</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시군기본계획상 생활권별·단계별 인구배분계획의 개발밀도 계획과의 정합성 유지 ○ 개발제한구역이 해제되는 지역은 저층·저밀도 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 도시군기본계획상 보전용지로 지정된 지역은 환경평가결과를 고려하여 보전녹지지역 또는 생산녹지지역으로 지정 - 해제지역 중 시가화예정용지로 지정된 지역은 우선 자연녹지지역으로 지정 향후 구체적인 개발계획 수립 시 다른 용도지역으로 지정 ○ 도시군기본계획에서 제시한 개발밀도(저·중·고) 배분계획 부합성 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 개발밀도 설정 기준 제시 - 저밀주택용지, 중밀주택용지, 중고밀주택용지, 고밀주택용지, 혼합용지 등 ○ 도지지역 내 하천은 녹지지역으로 지정 ○ 용도지역의 현실화의 경우 주변 건축물 현황 등 현지어건을 분석한 구체적인 자료 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 불합리한 용도지역 지정으로 인한 문제점 및 원인 제시 ○ 상업지역·주거지역·공업지역 간의 경계에는 가능한 한 완충공간을 설정 【주거지역】 ○ 주거지역별 주거밀도의 적정성 검토 ○ 공공시설 설치의 적정성, 접근의 편리성 검토 ○ 도시자연공원(구역)이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변환경과 조화되고 스카이라인이 유지되도록 적절한 용도의 주거지역으로 지정하고 고도지구 등의 지정을 함께 고려 ○ 자연녹지지역 등 비시가화지역이 주거지역으로 지정될 경우에는 저층·저밀도로 개발 고밀도로 개발 할 경우 지구단위계획 수립 ○ 전용주거지역 및 제1종일반주거지역이 상업지역과 접할 땐 15m 이상의 도로 연결부분에 10m 이상의 녹지, 공공공지를 설치하여 수립대 조정 ○ 제2종일반주거지역은 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 함 ○ 인구규모가 작은 시와 읍·면은 무질서한 고층개발로 인한 주변환경의 부조화를 예방하기 위하여 주거지역 중 제1종일반주거지역의 비중을 높이도록 계획 ○ 준주거지역과 일반공업지역·공업지역의 경계는 도로·하천 등 지형지물로 구분 ○ 준주거지역의 장례식장·공장 등 주거환경을 침해 할 수 있는 시설은 주거기능과 분리시켜 배치하고 주변에 완충녹지를 배치토록 함 		

구분	검토항목	입 안(안)	비 고
용도 지역 지정 · 변경	<p>【상업지역】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 일반상업지역의 경우 주거지역과 분리시켜야 하며, 불가피한 경우 녹지 등과 같은 완충대 설치를 고려 ○ 근린상업지역의 경우 근린생활권과 연계되어 보행상 단절이 없어야 함 <p>【공업지역】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사군의 산업구조에 맞는 산업종류와 원단위에 의하여 구체적인 산업 입지계획에 따라 규모를 정함 ○ 대도시와 중소도시에 있어서는 토지의 혼합이용으로 인한 토지이용 간의 상충을 억제 할 수 있도록 준공업지역의 지정을 최소화 ○ 준공업지역으로서 주택용지로의 전환이 예상되는 지역은 원칙적으로 지구단위계획으로 지정하여 개발을 유도하고, 구체적인 계획이 수립되지 않은 지역에 대하여는 최고고도지구 등을 지정하여 고밀 개발을 억제 <p>【녹지지역】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 도시군기본계획상의 녹지체계를 유지하며 보행자전용도로 또는 자전거전용도로를 설치하여 주민이 쉽게 녹지공간에 접근 할 수 있도록 계획 ○ 도시군기본계획상 시가화예정용지로 계획되어 있으나 개발계획이 확정되지 않았거나 미개발된 지역은 무질서한 개발을 방지하고 계획적인 개발을 위하여 우선 녹지지역으로 지정 ○ 장기미집행된 도시자연공원 및 근린공원 중 해제되는 공원은 가급적 보전녹지지역으로 지정 		
도시 계획 시설	<p>【일반사항】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 광역교통체계와의 연계성 검토 ○ 시설계획과 자원조달계획과의 연계성 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 주거지역 도로율 15%~30% 확보 ○ 도시군기본계획과의 정합성(반영여부) 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 공원(신설 5만㎡ 초과, 폐지 2만㎡ 초과), 유원지, 운동장, 대학 ○ 골프장, 스키장, 유통·공급시설 계획 등은 가급적 개별시설로 결정 ○ 사군의 공간계획에 상당한 영향을 주는 도시군계획시설인 경우에는 건폐율, 용적률 및 높이의 범위를 함께 결정 <ul style="list-style-type: none"> - 시장, 공공청사, 문화시설 등 ○ 항만, 공항, 유원지, 유통업무시설, 학교, 운동장에 대하여는 시설의 기능 발휘를 위하여 중요한 세부시설에 대한 조성계획을 함께 결정 ○ 장기미집행시설 방지를 위하여 신설 도시군계획시설에 대해서는 자원조달 계획을 포함한 사업시행 계획 제시 		

구분	검토항목	입 안(안)	비 고
도시 계획 시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미집행 도시군계획시설 중 여건변화 등으로 불합리하거나 실현 불가능한 시설은 과감히 해제하거나 조정하여 미집행시설을 최소화 ○ 입체적 도시군계획시설 결정 여부 ○ 공급시설은 당해 지역별로 공급처리수요, 광역공급처리계획, 공급처리 실태, 용량에 대하여 조사 검토 <p>【공 원】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공원면적은 주민 1인당 6㎡ 이상으로 하고, 주거, 상업, 공업지역에서의 공원 및 녹지면적은 주민 1인당 3㎡ 이상으로 함 ○ 공원의 기능에 따라 그 특성에 맞도록 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 시행규칙 별표3에서 정하는 기준에 의하여 계획 ○ 공원은 이용자의 안전하고 원활한 집산을 위하여 원칙적으로 3면 이상이 도로에 접하도록 계획 ○ 폐지·축소되는 규모만큼 대체지정 여부 <ul style="list-style-type: none"> - 가급적 폐지하는 것은 지양하고 불가피 할 경우 동일 생활권 내에 대체부지 확보 ○ 공원의 해제 면적이 공원 전체면적의 10%(최대면적 : 근린공원 체육공원 5만㎡, 도시자연공원 10만㎡) 이상이 될 때에는 도시기본계획 변경절차를 먼저 이행해야 함 ○ 공원의 경계에 주택 등 건축물이 밀집된 경우 이를 조정 ○ 공원의 경계가 심하게 요철이 되어 공원의 기능이 저하되거나 불합리한 구역이 되지 아니 하도록 경계선을 조정해야 함 ○ 다음의 경우에는 공원 조정대상에서 제외 <ul style="list-style-type: none"> - 공원의 일부해제로 인하여 공원이 분리되는 경우 - 공원조성계획상 공원시설이 계획되어 있는 지역 - 공원결정 후에 불법으로 주택 등 집단으로 건축물이 발생한 경우 <p>【종합운동장】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권별 계획인구에 필요한 수요량을 추정하여 사업규모의 적합성 검토 ○ 인근 사군과의 통합 운영·관리 방안 검토 <p>【유원지】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 준주거지역일반상업지역자연녹지지역 및 계획관리지역에 한하여 설치, 다만 유원지 면적의 50% 이상이 계획관리지역에 해당하면 나머지 면적이 생산관리지역이나 보전관리지역에 해당하는 경우에도 설치할 수 있음 ○ 이용자가 쉽게 접근할 수 있도록 교통시설을 연결할 것 ○ 유원지의 규모는 1만㎡ 이상으로 당해 유원지의 성격과 기능에 따라 적정하게 할 것 		

구분	검토항목	입 안(안)	비 고
도시 계획 시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 휴양을 목적으로 하는 유원지를 제외하고는 토지이용의 효율화를 기할 수 있도록 일정지역에 시설을 집중시킬 것 ○ 유원지시설로 설치하는 건축물의 건폐율은 자연녹지지역에 한해 도시·군계획조례에서 정하는 바에 따라 30퍼센트의 범위 안에서 완화 적용 가능 		
단계별 집행 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발계획 및 도시시설 계획을 대상으로 하되, 장기 미집행 시설을 우선하여 계획 목표연도까지는 연차별 집행계획 작성 ○ 집행계획 <ul style="list-style-type: none"> - 대상사업 및 개요 - 개발수단 - 재원별 투자계획 - 재원 조달 계획 - 보상계획 		자금조달 방안포함
기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토지적성평가 결과 반영 내용 ○ 재해취약성분석 반영 내용 ○ 재해영향성검토 반영 내용 ○ 전략환경영향평가 반영 내용 		
승인 신청 서류	<ul style="list-style-type: none"> ○ 승인신청서류 <ul style="list-style-type: none"> - 신청공문(해당시장, 군수의 종합의견 포함) - 수립절차 이행 관련서류(의견청취와 그 조치내용 포함) ○ 도시·군관리계획의 결정조서와 그 사유 5부 ○ 축척 5천분의 1이상의 도시·군관리계획 결정도 2부 ○ 축척 2만 5천분의 1이상의 도시·군관리계획 총괄도 5부 ○ 도시·군관리계획 입안을 위한 기초조사 관계서류 1부 ○ 신청인이 미리 지방의회의 의견을 들은 경우 지방의회 의견서 1부 ○ 주민 의견청취에 관한 서류 1부 ○ 관계부서와 협의하여야 할 서류 및 도면 각 2부 ○ 도시·군관리계획계획서 30부 ○ 참고도서 <ul style="list-style-type: none"> - 축척 2만5천분의 1 이상의 도시·군관리계획의 토지이용현황도서 1부 - 축척 2만5천분의 1 이상의 도시·군관리계획의 시설현황도 1부 - 도시·군관리계획결정에 필요한 구비서류 1부 - 연차별 집행계획 및 재원조달계획 1부 		

3 경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인

제1장 총칙

제1절 목적

1-1-1. 본 가이드라인은 국토교통부 「도시·군기본계획 수립지침」(이하 “「도시·군기본계획 수립지침」”이라 한다) 3-1-2조항에 따라 경기도 31개 시·군(이하“해당 시·군”이라 한다)의 지역적 특성과 여건을 반영하여 지역맞춤형 도시·군기본계획 수립을 지원하기 위한 세부 작성 기준을 제시하는데 그 목적이 있다.

제2절 성격

1-2-1. 본 가이드라인은 「도시·군기본계획 수립지침」 시행과 관련한 필요 사항을 정하는 것으로 도시화의 정체나 저성장 시대의 도래 등 사회적 여건변화를 수용하고 해당 시·군별 여건을 고려하여 지역맞춤형 도시·군기본계획을 수립하거나 이를 심의하고자 할 때에는 본 가이드라인의 내용을 고려하여야 한다.

제3절 적용 대상

1-3-1. 본 가이드라인은 「도시·군기본계획 수립지침」 2-1-1조항에 따라 해당 시·군에서 수립하는 도시·군기본계획을 적용 대상으로 한다.

제4절 활용 대상

1-4-1. 본 가이드라인은 도시·군기본계획의 수립 또는 승인 기관의 담당공무원, 심의·자문을 수행하는 도시계획위원회에서 활용한다.

제5절 용어의 정의

1-5-1. “도시성장패턴”이란 「도시·군기본계획 수립지침」 3-1-2조항에 근거한 해당 시·군의 인구추세, 산업 및 고용증가율, 주간활동인구 등이 일정한 형태로 나타나는 도시의 성장추세를 말한다.

1-5-2. “도시형태특성”이란 해당 시·군이 가지고 있는 도시공간의 도시적 특성, 농촌적 특성 또는 도시적 특성과 농촌적 특성이 혼재된 형태를 말한다.

1-5-3. “상위계획”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 다른 법률에 의해 경기도지사가 수립하는 계획으로 “도시·군기본계획” 수립 시 수용해야 하는 상위계획으로, 본 가이드라인에서는 「국토기본법」에 의한 “경기도 종합계획”과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 “수도권 광역도시계획”을 말한다.

1-5-4. “지역균형발전 지원대상지역”이란 지역발전수준 등을 고려하여 본 가이드라인 적용 시 정책적 지원이 필요한 시·군으로 「경기도 지역균형발전 지원조례」 제4조(지원대상지역 선정) 및

제5조(기본계획 수립)에 의해 수립한 “경기도 지역균형발전 기본계획”의 “지원대상지역”을 말한다.

1-5-5. “생활형 기반시설”이란 주민의 일상생활권 가까이 위치하여 쉽게 접근할 수 있고 지역 주민의 삶의 질 향상을 위하여 주민생활과 밀접하다고 인정되는 시설로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6항 및 동법 시행령 제2조 제1항에 의한 “기반시설” 중 교통시설, 공간시설, 공공문화체육시설, 사회복지시설 가운데 일상생활권 단위의 서비스구역을 갖는 시설을 말한다.

제6절 다른 법률과의 관계

1-6-1. 본 가이드라인을 적용함에 있어 관련 법률 및 지침과 내용이 상이할 경우 관련 법률 및 상위지침의 내용 적용이 우선된다.

제2장 경기도 도시유형 구분

제1절 도시유형 구분 기준

2-1-1. 해당 시·군의 도시유형은 「도시·군기본계획수립지침」상 유형을 토대로 하되, 해당 시·군의 특성과 여건을 고려한 지역맞춤형 도시·군기본계획을 수립하기 위해 지역 특성에 따라 다음과 같은 도시유형 구분기준을 적용한다.

2-1-2. 도시성장패턴

- (1) 성장형 도시 : 수립 또는 재수립 할 도시·군기본계획의 기준연도부터 직전 3년간 주민등록인구 증가율이 경기도 평균증가율 이상이고 산업 및 고용증가율, 주간활동인구 등이 지속적으로 증가하였거나 향후 3년간 증가가 예상되는 시·군을 말한다.
- (2) 성숙·안정형 도시 : 성장형 도시 이외의 시·군

2-1-3. 도시형태

- (1) 도시형 도시 : 「지방자치법」 제3조에 따른 “동”으로만 구성된 시·군
- (2) 도농·농촌형 도시 : 도시형 도시 이외의 시·군

2-1-4. 상위계획상 도시정책 방향

- (1) 성장촉진형 도시
 - “경기도 종합계획(2011~2020)”상 광역거점도시 및 전략거점도시
 - “2020 수도권 광역도시계획”상 1차, 2차 거점도시 및 지역중심도시
- (2) 성장관리형 도시
 - 성장촉진형 도시 이외의 시·군

제2절 도시유형 구분 기준의 적용

2-2-1. 해당 시·군은 “[별표 1] 경기도 시·군별 도시유형 적용현황”을 참고하여 도시·군기본계획 부문별 계획내용을 차별화하여 수립할 수 있다. 단, 도시·군기본계획의 수립 또는 재수립 시 해당

시·군의 도시성장패턴, 도시형태, 상위계획 등에 여건변화가 생길 경우 도시·군기본계획의 기준 연도를 기준으로 근거자료 제시를 통해 도시유형을 달리 적용할 수 있다.

2-2-2. 해당 시·군이 도시·군기본계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획 보고서에 도시유형구분 근거자료를 포함하여야 한다.

2-2-3. 도시성장패턴에 의해 성숙·안정형 도시로 분류되더라도 상위계획상 도시정책방향을 고려하여 성장촉진형 도시로 분류될 경우 성장형 도시의 수립기준을 적용할 수 있다.

2-2-4. 도시성장패턴에 의해 성숙·안정형 도시로 분류되더라도 지역발전 수준 등을 고려하여 지역 균형발전 지원대상지역으로 분류될 경우 성장형 도시의 수립기준을 적용할 수 있다.

2-2-5. 해당 시·군의 도시유형에 따른 도시·군기본계획 수립기준이 중첩될 경우 유리한 계획수립 기준을 적용할 수 있다.

제3장 인구 계획 수립기준

제1절 상주인구

3-1-1. 상주인구 추정 시 성장형 도시는 생산모형에 의한 조성법과 사회적 증가분에 의한 추정방법을 활용하며, 성숙·안정형 도시는 생산모형에 의한 조성법을 기본으로 하고 필요 시 사회적 증가분에 의한 추정방법을 보조적 수단으로 활용한다.

3-1-2. 상주인구 추정 시에는 군인구와 외국인인구를 포함 할 수 있으며, 다음과 같은 산식을 참고하여 산정하도록 하고, 도시계획위원회 심의를 통해 기준 또는 산식을 달리 적용할 수 있다.

(1) 군인구 산정방법

① 영외 미등록 군인구

- 군부대 인구 × 영외 거주율(40%) × 주민등록 미등록률(40%)

② 영외 미등록 군인구 중 기혼자 및 부양가족인구

- 영외 미등록 군인구 × 기혼율(50%) × 1인당 부양인구(해당 시·군 도시·군기본계획 목표연도 가구원수)

③ 영외 미등록 군인구 중 미혼자 인구

- 영외 미등록 군인구 × 미혼자비율(50%)

④ 군인구 반영 : ② + ③

(2) 외국인인구 산정방법

① 외국인인구는 과거추세에 따른 수리적인 방법으로 인구를 예측하되, 5개 이상의 함수식으로 검토하고 신뢰도 상위 3개 모형 함수식의 산술평균값을 적용한다.

② 과거추세 분석 기간은 수립 또는 재수립 할 도시·군기본계획의 기준연도부터 직전 3년간으로 한다.

③ 함수식에 사용되는 외국인인구 기준 값은 “지방자치단체 외국인 주민현황(안전행정부)” 통계자료의 “한국국적을 가지지 않은 자”를 적용한다.

- ④ 산술평균값과 도시·군기본계획 수립연도(이하 “수립연도”라 한다)의 외국인 인구 통계현황을 비교하여 수립연도의 외국인 인구 통계현황이 추정된 산술평균값 대비 100% 이상 충족 시에는 목표연도 추정인구에 반영하고, 미충족 시에는 수립연도의 외국인 현황인구만 반영한다. 단, 수립연도의 외국인 인구 통계가 미확정일 경우 수립연도의 직전년도 통계자료를 활용할 수 있다.

3-1-3. 상주인구 추정 시 사회적 증가분에 의한 추정방법을 보조적 수단으로 활용하고자 할 경우 개발사업으로 인한 외부유입률은 “[별표 2] 경기도 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인”을 적용한다. 단, 해당 시·군별 외부유입률에 대한 여건변화가 있는 경우 「도시·군기본계획 수립지침」 4-2-5(2) (나)조항에 따른 외부유입률 산정 근거자료를 제시하여야 하며 도시계획위원회에서 타당하다고 인정하는 경우에는 외부유입률을 달리 적용할 수 있다.

제2절 주간활동인구

3-2-1. 해당 시·군은 목표인구지표 추정 시 통근·통학에 의한 주간활동인구(이하 “통근·통학자”라 한다)와 관광객에 의한 주간활동인구(이하 “관광객”이라 한다) 등 주간활동인구를 추정하여 상주인구를 보완하는 자료로 활용할 수 있다.

3-2-2. 주간활동인구 중 “통근·통학자”와 “관광객”의 수요추정은 다음과 같은 산식에 의해 추정한다.

(1) 통근·통학자 산정식

- ① 통근·통학자는 “인구주택총조사(통계청)”의 “통근·통학”자료를 활용하여 유입과 유출을 추정할 수 있다.
- ② 통근·통학자를 고려한 주간활동인구와 주간활동인구지수는 다음 식에 의한다.
 - 통근·통학자 주간활동인구 = 상주인구 + 통근·통학 유입인구 - 통근·통학 유출인구
 - 통근·통학자 주간활동 인구지수 = (상주인구 + 유입인구 - 유출인구) ÷ 상주인구 × 100

(2) 관광객 산정식

- ① 관광객은 “수도권 가구통행 실태조사(수도권교통본부)”의 통행목적 중 “쇼핑/여가”자료를 활용하여 유입과 유출을 추정할 수 있다.
- ② 관광객을 고려한 주간활동인구와 주간활동인구지수는 다음 식에 의한다.
 - 관광객 주간활동인구 = 상주인구 + 관광객 유입인구 - 관광객 유출인구
 - 관광객 주간활동인구지수 = (상주인구 + 유입인구 - 유출인구) ÷ 상주인구 × 100

3-2-3. 3-2-1.에 의한 통근·통학자, 관광객 외에 해당 시·군의 지역적 특성에 따른 주간활동인구를 반영하고자 할 경우 구체적인 근거자료를 제시하여야 하며, 도시계획위원회의 심의를 통해 달리 적용할 수 있다.

3-2-4. 인구추정을 상주인구와 주간활동인구로 나누어 설정하였을 경우 주간활동인구가 상주인구보다 큰 경우 주간활동인구에 의하여 증가된 계획인구는 해당 시·군의 목표인구 지표에는 포함하지 않으나, 도시계획위원회 심의를 통해 토지이용계획 등 각 부문별 계획의 특성에 따라 사용할 수 있다.

3-2-5. 해당 시·군의 지역특성에 따라 반영되는 상주인구(외국인인구, 군인인구 등), 주간활동인구(통근·통학자, 관광객 등)는 그와 연계한 부문별 계획을 수립한다.

제3절 사회적 증가

3-3-1. 「도시·군기본계획 수립지침」 4-2-5(2) (나)조항에 의한 도시계획위원회 심의 대상사업은 다음의 경우로 한다.

- (1) 상위계획에 반영된 사업 또는 상위계획 외에 경기도지사가 수립한 계획(“지역균형발전 기본계획”, “경기도 발전계획”등)상 해당 시·군별 전략적 추진사업
- (2) 국가, 지방자치단체, 「도시개발법」 시행령 제18조 제1항 및 제2항 제1호에 의한 공공기관 및 정부출연기관, 「지방공기업법」에 따라 설치된 지방공사가 시행하는 사업(공공출자비율 50% 이상의 사업 포함)
- (3) 민간 개발사업 중 해당사업 토지면적의 50% 이상을 소유한 자가 직접 개발에 참여하는 사업이거나 개별법에 의한 법적 동의요건을 확보하고 추진하는 사업
- (4) 민간 개발사업 중 실시계획인가를 신청하여 절차를 진행하고 있는 사업
- (5) 해당 시·군의 요청에 의하여 도시계획위원회에서 그 필요성을 인정하는 경우

제4장 부문별 계획 수립기준

제1절 토지이용계획

4-1-1. 토지이용 수요예측

- (1) 상주인구보다 주간활동인구가 높은 시·군은 도시계획위원회 심의를 통해 토지이용계획 용도별 수요량 산출 시 시가화용지 및 시가화예정용지 중 비주거용도에 한해 주간활동인구에 의한 수요증가분을 적용할 수 있도록 하여 수요예측의 탄력성을 제고한다. 이 경우, 주거복합 건설계획을 위한 상업용지의 수요량 산출은 할 수 없다.
- (2) 용도별 토지수요량은 도시성장패턴 및 상위계획에 따른 도시유형별 인구 및 사업계획 등을 고려하여 합리적인 수급계획이 수립되도록 한다.

4-1-2. 용도배분 및 관리

- (1) 성장형 도시는 토지수요량에 따른 입지배분 시 기성시가지와 신시가지를 함께 활용한다.
- (2) 성숙·안정형 도시는 토지수요량에 따른 입지 배분 시 기성시가지 내 미개발 또는 저이용 토지를 우선 활용하여 과도한 개발계획이 되지 않도록 하고, 비도시지역 시가화예정용지 입지 배분 시 지역별로 집단화 되도록 계획한다.
- (3) 도농·농촌형 도시는 성숙·안정형 도시로 분류되더라도, 상위계획상 성장촉진형 도시이거나 지역균형발전 지원대상지역일 경우에는 녹지지역 및 비도시지역의 정책적 활용을 위한 토지이용계획을 수립할 수 있다.

4-1-3. 성장관리방안

- (1) 도시형 도시는 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되고 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 자연녹지지역에 대하여 성장관리방안 수립을 유도하고 향후 도시적 용도로 활용할 수 있도록 계획적 개발방향을 제시한다.
- (2) 도농·농촌형 도시는 자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역 중 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역, 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역을 중심으로 성장관리방안 수립을 유도하고 개발이 예상되는 지역에 대한 사전적 관리방향을 설정한다.

제2절 기반시설계획

4-2-1. 기반시설의 수요추정이 필요할 경우에는 주간활동인구를 활용할 수 있다. 다만, 주간활동 인구에 의한 기반시설 수요가 과다하게 추정되지 않도록 주간활동인구 추정의 근거자료를 제시한다.

- (1) 성장형 도시는 시·군의 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥계획에 수반되는 기반시설 추가 수요를 반영한다.
- (2) 도농·농촌형 도시는 낮은 인구밀도, 인구 정체, 도시기반시설의 사회적 서비스수준 등을 감안하여 생활형 기반시설에 대한 수요를 반영할 수 있는 기반시설계획을 수립하여야 하며 기존 기반시설의 위치를 고려하여 배치한다.

4-2-2. 교통계획

- (1) 성숙·안정형 도시 및 도농·농촌형 도시는 가급적 새로운 교통시설 설치를 지양하고, 기존 교통 시설의 정비 또는 확장 등을 유도할 수 있는 방안을 마련한다.

4-2-3. 물류체계

- (1) 성장형 도시는 적극적인 물류시설 또는 물류체계를 유도할 수 있는 방안을 제시한다.

4-2-4. 정보·통신계획

- (1) 성숙·안정형 도시 및 도농·농촌형 도시는 인구정체 및 감소, 고령인구의 증가, 생활 이동거리의 증가 등 저성장시대 도래에 따른 사회적 여건변화가 예상되므로 공공기관 방문 또는 지역 이동의 어려움 등을 보완할 수 있는 맞춤형 정보통신계획을 제시한다.

제3절 도심 및 주거환경정비계획

4-3-1. 도시재생계획

- (1) 성장형 도시는 시장·군수가 해당 지역의 여건상 도시재생계획이 필요하다고 판단할 경우 선택적으로 수립할 수 있으나, 성장형 도시이면서 도시형 도시일 경우 가급적 도시재생계획 수립을 권장한다.

4-3-2. 도심 및 시가지정비계획

- (1) 도시형 도시는 재개발·재건축 및 역세권개발, 신·구시가지 간의 균형발전 등에 대한 개발 방향을 설정한다.

- (2) 도농·농촌형 도시는 비도시지역 내 자연취락마을 등 농촌취락 정비 및 도시와의 유기적인 네트워크 개발 등 도시와 농촌간의 상호 유기적인 균형발전방안을 제시한다.

4-3-3. 주거환경정비계획

- (1) 해당 시·군은 저출산·고령화시대에 대응하여 주거입지 및 주거유형 등의 계획방향을 제시한다.

제4절 경제·산업·사회·문화의 개발 및 진흥계획

4-4-1. 경제·산업 관련계획

- (1) 성장형 도시는 경제·산업 육성 중심으로 전략계획을 수립하고, 성숙·안정형 도시는 도시재생계획과 연계하여 산업구조의 재편이나 쇠퇴지역 정비방향 등 도시발전 유도를 위한 전략을 제시한다.
- (2) 지역 내 경제·산업 관련계획은 해당 시·군의 경제 활성화를 위한 비즈니스 환경 조성계획, 관광산업 육성계획, 특화산업·기반산업 육성계획, 첨단산업 육성·발전방향 등의 내용으로 수립할 수 있다.
- (3) 경제·산업 관련계획에 수립된 내용은 「도시·군기본계획수립지침」 3-3-3. “특정주제별 계획”에 반영하고, 해당 시·군의 상주인구 또는 주간활동인구를 고려하여 토지이용 추가수요로 반영할 수 있다. 이 경우 추가수요에 의한 기반시설이 과다하게 계획되지 않도록 합리적인 수준에서 추정하고 근거자료를 제시한다.

4-4-2. 역사·사회·문화 개발계획

- (1) 해당 시·군이 가지고 있는 역사자원, 사회·문화적 특성 등을 감안하여 차별화된 계획을 수립할 수 있으며 해당 시·군의 재정 등 제반여건을 감안하여 관련시설의 정비 및 공급방향을 설정한다.

제5절 경관 계획

- 4-5-1. 각종 개발사업으로 인한 인위적인 경관변화가 예상될 경우 새롭게 형성되는 시가지 및 장소는 개성 있고 조화로운 경관을 갖도록 유도하는 경관형성계획 수립을 권장한다.
- 4-5-2. 현재의 우수한 경관은 보전하고 훼손된 경관은 개선 및 정비할 수 있는 경관관리계획을 수립한다.

제6절 생활권 계획

- 4-6-1. 생활권 계획을 수립하는 경우에는 도시규모 등을 감안하여 권역생활권 계획보다는 일상생활권 계획을 권장한다.
- 4-6-2. 생활권 계획의 수립내용은 「도시·군기본계획수립지침」 제13절의 내용을 준용하며, 필요할 경우 공간관리지침 및 부문별 구상도·종합발전구상도·지역관리구상도 등의 삽도 등을 작성하여 향후 도시관리계획 및 성장관리방안의 방향을 이해하고, 예측할 수 있도록 한다.
- 4-6-3. 일상생활권 계획에 녹지지역 및 비도시지역이 포함될 경우에는 성장관리방안 수립을 고려하여 지역의 생산 및 생활환경 개선과제와 관리방향을 제시한다.

4-6-4. 해당 시·군 중 인구 50만 이상 도시는 가급적 생활권 계획을 별도의 부문별 계획으로 수립토록 권장한다.

4-6-5. 해당 시·군 중 도시성장패턴, 도시형태 특성이 지역별로 상이하게 나타나는 시·군의 경우 객관적인 자료제시 및 생활권계획 수립을 통해 수립지역별로 도시유형 및 계획기준의 차별적 적용이 가능하다.

제5장 기타 수립기준

제1절 공통 수립기준

5-1-1. 도시·군기본계획 분량 간소화

- (1) 개별 법령에 의한 기본계획과 중복되는 부문별 계획은 방향 및 전략위주로 간소화하여 수립할 수 있다.
- (2) 도시·군기본계획 보고서는 본 보고서와 함께 시민들이 이해하기 쉽도록 대 시민 홍보를 통한 시민체감형 계획수립을 위해 알기 쉬운 용어 및 삽도, 도면 위주의 “알기쉬운 도시·군기본계획”을 별도로 작성할 것을 권장한다.
- (3) 도시·군기본계획 본보고서 또한 전문적인 기초조사, 경관계획 이외에 추가로 별책으로 발행할 수 있는 부분을 최대한 발굴하여 도시·군기본계획 보고서 분량이 간소화되도록 한다.

5-1-2. 합리적인 토지이용 수요예측 기준 제시

- (1) 인구추정에 근거하여 주거용지·상업용지·공업용지 수요 추정 시 주요 산식, 계수, 지표 등을 활용하고자 할 경우 그 산식·계수·지표에 대한 근거 및 합리성을 객관적인 조사자료 및 통계자료 등을 활용하여 제시한다.

제2절 개별 도시특성별 수립기준

5-2-1. 해당 시·군은 공적규제, 재해발생특성 등 개별 도시특성에 따라 도시·군기본계획을 차별화하여 수립할 수 있다.

5-2-2. 개발제한구역, 상수원보호구역, 군사시설보호구역 등 공적규제로 인하여 개발가능지가 부족한 시·군이 개발가능지 부족과 관련된 타당한 근거자료를 제시할 경우 도시계획위원회의 심의를 통해 개발기준을 완화하는 등의 차별화 계획을 수립할 수 있다.

5-2-3. 방재 및 안전계획은 해당 시·군의 지역현황을 바탕으로 도면 등을 활용하여 재해발생특성에 따라 하위계획의 지침이 될 수 있는 방향을 제시하고 토지이용계획, 공원녹지계획 등 부문별 계획과 연계되도록 한다.

제3절 도시·군기본계획 시민참여 유도방안

5-3-1. 시민이 참여하는 도시·군기본계획을 수립하기 위해서 도시의 미래상 설정, 기본지표 설정, 기본전략 수립 등의 과정에서 시민의 의견이 반영될 수 있도록 가급적 시민회의, 원탁회의 등 직접적인 방식의 시민참여가 이루어지도록 한다.

- (1) 시민의견 반영의 실효성 확보를 위해 다양한 계층이 도시·군기본계획 수립과정에 참여할 수 있는 간담회, 설문조사, (순회)설명회 등의 방식을 활용할 수 있다.
- (2) 공청회 공지수단으로 정보전달 효율성이 보다 우수한 개인별 또는 세대별 공지수단(예 : 홈페이지, SNS, e-mail 등)등을 병행하여 활용할 것을 권장한다.
- (3) 도시·군기본계획 보고서는 시민이 쉽게 접할 수 있도록 온라인(예 : 홈페이지 등) 및 오프라인(예 : 종합민원실 등)을 통해 공개하고, 도시·군기본계획 재수립에 활용하기 위한 지속적인 시민의견수렴을 권장한다.
- (4) 도시·군기본계획 재수립 시 기존 도시·군기본계획의 추진실적을 평가하기 위해 시민의견을 활용할 수 있다.

< 부 칙 >

1. (시행일) 본 가이드라인은 2016년 2월 1일부터 시행한다.
2. (일반적 경과조치) 본 가이드라인은 시행일 이후 수립하는 도시·군기본계획부터 적용한다(도시·군기본계획 수립시점 기준 : 최초 공청회).
다만, 기준시행일 이전에 관련 도시·군기본계획이 수립되어 주민 공청회가 실시된 경우라 하더라도 본 가이드라인의 적용이 합리적이라고 판단되는 경우에는 이를 적용하여 수립할 수 있다.

4 주거용지 조성사업 추진에 따른 용도지역 변경 및 공공기여시설 기부채납 검토기준

제1절 총칙

1. 기준의 목적

1-1-1. 이 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 「국토계획법」) 및 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 「민특법」)에 따라 주거용지 조성사업을 추진할 경우 자연녹지지역 등 비시가화지역의 용도지역 변경·개발밀도·공공기여시설 기부채납 등에 대한 검토기준을 제시하여, 도시·군관리계획(용도지역)을 결정(변경)하는 경기도 도시계획위원회(기업형임대주택 자문위원회 및 통합심의위원회를 포함, 이하 같다)의 원활한 심의 및 자문을 도모함을 목적으로 한다.

2. 용어의 정의

1-2-1. 「공공기여시설」이란 용도지역 변경으로 용적을 증가에 따라 발생하는 개발이익에 대한 공공성을 확보하기 위해 기부채납이 가능한 시설을 말하며, 「기반시설」과 「공공제한시설」로 구분한다.

- (1) 「기반시설」이란 「국토계획법」 제2조 제6호의 시설을 말하며, 기반시설 가운데 쾌적한 주거 환경을 조성하기 위해 필요한 도로, 공원 및 녹지는 필수기반시설로 분류한다.
- (2) 「공공제한시설」이란 공공성을 확보하고 정책적 목표를 실현하기 위해 공공이 제안하여 사업시행자가 도입·설치하는 시설로, 경기도 정책사업(따복하우스 등) 및 주민공동시설 등 경기도 도시계획위원회에서 타당성을 인정하여 도시·군계획시설로 결정하거나 지구단위계획으로 해당 용도를 지정하는 시설을 말한다.

1-2-2. 「주거용지 조성사업」이란 「국토계획법」 제26조 제1항에 따라 주거용지를 조성하기 위해 주민이 제안하는 지구단위계획구역의 지정(변경) 및 지구단위계획의 수립(변경)을 수반한 주택 건설사업과 「민특법」 제22조에 따른 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업을 말한다.

1-2-3. 「비시가화지역」이란 「국토계획법」에 따른 용도지역 분류상의 도시지역 내 녹지지역 및 도시지역 외 지역을 말한다.

1-2-4. 이 기준에서의 「기부채납」이란 사업시행자가 공공기여시설 설치를 위한 토지·시설·시설의 설치비용 및 시설 등의 소유권이나 운영권 등을 해당 관리청에 무상으로 이전하고, 해당 관리청이 이를 취득하는 것(공공시설 무상귀속 포함)을 말한다.

3. 근거 및 원칙

1-3-1. 이 기준은 국토교통부 「도시·군관리계획수립지침」 1-1-2, 4-10-2 및 「기업형임대주택 공급촉진지구 등에 관한 업무처리지침」 제2조의2 규정에 근거한다.

1-3-2. 주변여건과 기반시설 서비스 수준 등을 종합적으로 고려하여 무질서한 개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위한 입지기준, 용도지역 변경 및 개발밀도를 검토하며, 적정 수준의 공공기여 시설 기부채납을 통한 공공성을 확보하고 예측가능한 조성사업이 되도록 한다. 다만, 이 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리한 경우 법령의 범위 안에서 그 사유를 명백하게 밝히고 경기도 도시 계획위원회의 심의를 거쳐 다르게 적용할 수 있다.

제2절 주거용지 조성에 따른 용도지역 변경

1. 입지 기준

2-1-1. 비시가화지역을 주거지역으로 용도지역을 변경하는 경우 상위계획인 도시·군기본계획과의 정합성이 확보되도록 계획하여야 한다.

- (1) 생활권 내 미개발 주거용지 또는 미분양 주택용지가 발생된 경우 개발사업별 추진상황 등 인근 지역현황을 고려하여 주거지역으로의 용도지역 변경을 유보할 수 있다.
- (2) 해당 인근 지역의 가구 수 증가 추이 등을 고려하여 토지수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상되어 그 필요성이 인정되는 경우에 한한다.
- (3) 이 기준의 별지 제1호 서식과 제2호 서식에 따라 생활권별 인구배분현황 및 용도별 시가화 예정용지 배분현황을 작성하여야 한다.

2-1-2. 자연녹지지역 등 비시가화지역에서 기업형임대주택 공급촉진지구를 지정할 수 있는 대상 지역 기준은 다음과 같다.

- (1) 도시지역 내 녹지지역은 사업부지 면적의 50퍼센트 이상이 자연녹지지역이고, 나머지 용도지역은 생산녹지지역 또는 보전녹지지역을 일부 포함할 수 있다.
- (2) 도시지역 외 지역은 사업부지 면적의 50퍼센트 이상이 계획관리지역이고, 나머지 용도지역은 생산관리지역 또는 보전관리지역을 일부 포함할 수 있다.

2. 개발밀도 기준

2-2-1. 자연녹지지역 등 비시가화지역을 주거지역으로 용도지역을 변경하는 경우 「도시·군관리계획 수립지침」 3-1-2-1(5)에 따라 가급적 저층·저밀도로 개발되도록 한다.

2-2-2. 2-2-1.의 기준을 적용함에 있어 고밀도로 개발할 필요가 있는 경우, 「제3절 용도지역 변경을 위한 공공기여시설 기부채납 부담기준」을 적용하여 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여하고, 용적률은 200퍼센트 수준으로 권고하는 것을 기본방향으로 한다.

(1) 다만, 사업시행자가 용적률 200퍼센트에 따른 공공기여시설 부담기준을 초과하여 기부채납 하는 경우 등 도시계획위원회에서 타당한 사유를 인정하는 경우에 한하여 그에 상응하는 만큼의 용적률을 완화 적용할 수 있으며, 이때 용적률의 완화는 「국토계획법」에 따른 지구단위 계획의 수립(변경)을 수반한 주택건설사업의 경우 시·군의 도시·군계획조례가 정하는 범위 안에서, 「민특법」에 따른 기업형임대주택의 경우 같은 법 제35조 규정에 따른 범위 안에서 적용하는 것으로 한다.

2-2-3. 30만 제곱미터 이상의 대규모 주거용지 조성사업을 추진하는 경우 「도시개발법」에 따른 용도별 입지배분 기준을 적용하고, 주변 여건을 고려하여 준주거지역 이하의 용도지역을 부여할 수 있다.

제3절 용도지역 변경에 따른 공공기여시설 기부채납

1. 기부채납 부담기준

3-1-1. 용도지역 변경으로 용적률이 증가되는 경우 공공기여시설 기부채납 부담량은 용도지역 변경 후 용적률 대비 용적률 증가분의 45퍼센트에 해당하는 토지면적을 기준으로 한다.

< 공공기여시설 기부채납 부담기준 산식 >	
• 공공기여시설 부담면적(㎡) = 구역면적(㎡) × 공공기여시설 부담비율(%)	
• 공공기여시설 부담비율(%) = $\left[\frac{(\text{용도지역 변경후 용적률} - \text{용도지역 변경전 용적률})}{\text{용도지역 변경후 용적률}} \right] \times (45/100)$	

3-1-2. 기업형임대주택 공급촉진지구 조성사업을 추진하는 경우 공공기여시설 부담비율에 다음과 같이 가산비율을 적용한다.

대상지역	가산비율	
도시지역 내 녹지지역	• 생산녹지지역	8%p 내외
	• 보전녹지지역	12%p 내외
도시지역 외 지역	• 생산관리지역	8%p 내외
	• 보전관리지역	12%p 내외
• 도시·군계획시설 해제	10%p 내외	
• 용적률 증가가 없는 용도지역 간 변경(공업—주거지역 등)		

- (1) 용도지역 간의 변경 없이 「민특법」에 따라 용적률의 상향 및 용도지역 내의 증상향(예: 제1종 일반주거지역 → 제2종일반주거지역)을 하는 경우 「주택법」 제17조 제2항에 따른 「주택 건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」을 적용한다.

3-1-3. 공공기여시설 부담면적을 산정하는 경우 사업시행자가 국가 및 지방자치단체 등으로부터 무상으로 양여받은 국·공유지 등의 부지면적을 제외한 순 기부채납 부담면적으로 산정한다.

2. 기부채납 부담방법

3-2-1. 사업시행자와 해당 시설관리청은 사전협의를 통해 해당 시설부지의 제공·시설의 설치·설치비용 납부 등의 방법으로 기부채납의 대상 및 방법 등을 조정할 수 있다.

3-2-2. 도로·공원·녹지 등 필수기반시설은 시설의 설치 또는 설치비용을 시설부지와 함께 기부채납 하고, 이 경우 해당 시설부지의 면적을 공공기여시설의 부담면적으로 본다.

3-2-3. 필수기반시설 외 공공기여시설은 시설부지·시설의 설치·시설 설치비용의 납부 등 각각의 방법으로 기부채납 할 수 있다.

- (1) 시설 설치의 방법으로 기부채납하는 경우 공공기여시설 부담면적은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」 제14조 제2항의 규정에 따라 최종 고시한 표준건축비와 해당 공공기여시설의 건축 연면적을 곱한 값을 용도지역 변경 후 부지가액으로 나누어 다음 산식에 따라 산정한다.

$$\bullet \text{ 공공기여시설 부담면적(m}^2\text{)} = \left[\frac{\text{시설 설치비용(원)}}{\text{용도지역 변경후 부지가액(원/m}^2\text{)}} \right]$$

- (2) 위 환산식을 적용함에 있어 부지가액의 산정은 둘 이상의 감정평가업자가 평가한 감정평가액의 산술평균치로 한다.
- (3) 기부채납 부담방법을 혼용하는 경우 시설의 설치 또는 납부된 설치비용 등을 토지면적으로 환산한 면적과 해당 시설부지의 면적을 더하여 공공기여시설 부담면적으로 본다.

부 칙

이 기준은 2016년 12월 12일부터 시행한다.

5 경기도 사무위임조례 제5727호(별지별표)

소관 부서	일련 번호	위 임 사 무 명	근 거 법 규
도 시 정책과	1	○ 용도지역 변경에 관한 다음 사무 <ul style="list-style-type: none"> 도시지역에서 지구단위계획 결정, 변경 결정이 수반되는 부지면적 3만㎡ 미만의 용도지역변경(결정 또는 변경결정 후 5년 이내에 연접하여 지정 또는 변경 지정할 경우에는 그 합한 면적 및 규모를 적용한다) 	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조·제36조
	2	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 외에서 지구단위계획 결정, 변경 결정이 수반되는 부지면적 30만㎡ 미만의 용도지역 변경(다만, 체육시설 중 골프장 및 스키장이 포함된 경우는 제외하며, 결정 또는 변경결정 후 5년 이내에 연접하여 지정 또는 변경 지정할 경우에는 그 합한 면적 및 규모를 적용한다) 	위와 같다.
	3	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 및 도시계획시설 부지면적의 5퍼센트 이내의 변경이 수반하는 용도지역 변경 	위와 같다.
	4	○ 용도지구 지정에 관한 다음 사무 <ul style="list-style-type: none"> 용도지구의 지정 및 변경지정에 관한 사항 	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조·제31조·제32조·제37조
	5	○ 도시·군관리계획 결정, 변경결정 및 고시 등(부지면적 3만㎡ 미만의 용도지역 변경을 포함한다)에 관한 다음 사무(다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조 제6항에 따라 경기도지사가 직접 또는 시장·군수의 요청으로 입안한 도시관리계획의 결정(변경 포함)은 제외한다) <ul style="list-style-type: none"> 도로 	같은 법 제30조·제31조·제32조·제36조·제88조·제90조·제91조·제98조
	6	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 	
	7	<ul style="list-style-type: none"> 자동차정류장 	
	8	<ul style="list-style-type: none"> 궤도 	

소관 부서	일련 번호	위 임 사 무 명	근 거 법 규
도시 정책과	9	• 자동차 및 건설기계 검사시설	위와 같다.
	10	• 자동차 및 건설기계 운전학원	위와 같다.
	11	• 광장	위와 같다.
	12	• 공원(소공원, 어린이공원, 역사공원, 문화공원, 수변공원, 체육공원, 도시농업공원에 한한다)	위와 같다.
	13	• 녹지	위와 같다.
	14	• 공공공지	위와 같다.
	15	• 수도공급설비	위와 같다.
	16	• 전기공급설비	위와 같다.
	17	• 가스공급설비	위와 같다.
	18	• 열공급설비	위와 같다.
	19	• 방송·통신시설(방송국을 제외한다)	위와 같다.
	20	• 공동구	위와 같다.
	21	• 시장	위와 같다.
	22	• 유류저장 및 송유설비	위와 같다.
	23	• 학교(「고등교육법」 제2조 제1호부터 제4호까지의 규정에 의한 학교를 제외한다)	위와 같다.
	24	• 공공청사(도 단위 이상의 기관을 제외한다)	위와 같다.
	25	• 문화시설	위와 같다.
	26	• 체육시설(골프장 및 스키장을 제외한다)	위와 같다.
	27	• 도서관(도 단위 이상의 기관을 제외한다)	위와 같다.
	28	• 연구시설	위와 같다.
	29	• 사회복지시설	위와 같다.
	30	• 공공직업훈련시설	위와 같다.
	31	• 청소년수련시설	위와 같다.

소관 부서	일련 번호	위 임 사 무 명	근 거 법 규
도시 정책과	32	• 하천	위와 같다.
	33	• 유수지	위와 같다.
	34	• 저수지	위와 같다.
	35	• 방화설비	위와 같다.
	36	• 방풍설비	위와 같다.
	37	• 방수설비	위와 같다.
	38	• 사방설비	위와 같다.
	39	• 방조설비	위와 같다.
	40	• 화장시설(광역시설을 제외한다)	위와 같다.
	41	• 공동묘지(광역시설을 제외한다)	위와 같다.
	42	• 봉안시설	위와 같다.
	43	• 자연장지	위와 같다.
	44	• 장례식장	위와 같다.
	45	• 도축장	위와 같다.
	46	• 종합의료시설	위와 같다.
	47	• 하수도	위와 같다.
	48	• 폐기물처리시설(광역시설을 제외한다)	위와 같다.
	49	• 수질오염방지시설	위와 같다.
	50	• 폐차장	위와 같다.
	51	• 경미한 도시관리계획의 변경결정	위와 같다.
	52	• 도시관리계획 지형도면의 승인 및 고시	위와 같다.
	53	• 도시계획시설사업 실시계획의 인가 및 변경·폐지의 인가와 이에 관한 서류의 공람공고 및 고시	위와 같다.
	54	• 도시계획시설사업의 준공검사 및 준공검사필증의 교부와 공사완료의 공고	같은 법 제98조

소관 부서	일련 번호	위 임 사 무 명	근 거 법 규
도시 정책과	55	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획의 결정 및 효력 상실의 고시 	같은 법 제30조·제31조·제32조·제36조·제88조·제90조·제91조·제98조
	56	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종전의 법률에 관한 경과 사무 • 종전 제2291호 「도시계획법」에 따라 도시계획이 결정된 주택지조성사업, 일단의 공업용지조성사업, 시가화조성사업, 토지구획정리사업에 관한 사항 ○ 도시개발사업에 관한 다음 사무 	같은 법(제6655호) 부칙 제22조
	57	<ul style="list-style-type: none"> • 부지면적 10만 제곱미터 이상의 도시개발구역의 변경 지정, 개발계획 변경에 관한사항 및 실시계획 변경인가 	「도시개발법」 제3조·제4조·제9조·제17조·제18조
	58	<ul style="list-style-type: none"> • 부지면적 10만 제곱미터 미만의 도시개발구역의 지정 및 변경지정, 개발계획의 수립 및 변경, 실시계획인가 및 변경인가(부지면적을 10만 제곱미터 이상으로 변경하고자 하는 경우에는 제외한다) 	위와 같다.
	59	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업에 관한 규약 제정 	같은 법 제11조
	60	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업 시행자지정 및 변경지정 	같은 법 제11조
	61	<ul style="list-style-type: none"> • 신탁개발 승인 	같은 법 제12조
	62	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가 및 변경인가 	같은 법 제13조
	63	<ul style="list-style-type: none"> • 선수금 승인 	같은 법 제25조
	64	<ul style="list-style-type: none"> • 조성토지 등의 공급계획 수립 	같은 법 제26조
	65	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발사업의 준공검사 및 준공검사 참여요청 	같은 법 제50조
	66	<ul style="list-style-type: none"> • 준공검사 증명서 교부, 공사완료 공고, 필요한 조치명령 	같은 법 제51조
	67	<ul style="list-style-type: none"> • 준공검사에 따른 협의 (도지사가 시행자인 경우를 제외한다) 	같은 법 제52조

소관 부서	일련 번호	위 임 사 무 명	근 거 법 규
도시 정책과	68	<ul style="list-style-type: none"> • 조성토지 등의 준공 전 사용허가(도지사가 시행자인 경우를 제외한다) 	같은 법 제53조
	69	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발구역 밖의 기반시설의 설치 또는 설치비용을 부담 시키는 권한(도지사가 시행자인 경우를 제외한다) 	같은 법 제58조
	70	<ul style="list-style-type: none"> • 국·공유지의 용도폐지 또는 처분에 관한 협의 (도지사가 시행자인 경우를 제외한다) 	같은 법 제68조
	71	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설의 귀속에 따른 관리청 의견수렴 및 통보 	같은 법 제66조
	72	<ul style="list-style-type: none"> • 「건설기술 진흥법」에 따른 감리전문회사의 도시개발 사업의 공사에 대한 책임감리 또는 시공감리자 인정 및 이에 대한 지도·감독(도지사가 시행자인 경우를 제외한다) 	같은 법 제20조
	73	<ul style="list-style-type: none"> • 도시개발구역 지정의 해제 고시[단, 도시개발사업의 공사 완료(환지방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고일 다음 날에 해제되는 경우에 한정한다.] 	같은 법 제10조

경기도 도시계획업무편람

발행일 2018년 6월

발행처 경기도 도시주택실 도시계획상임기획단
(☎ 031-8008-3092)

감수인 최주영(대진대학교 교수)

이성룡(경기연구원 선임연구위원)

본 책자의 무단복제·전제·개작을 금하며 문의사항은 도시계획상임기획단
으로 연락바랍니다.