

충청북도아파트지구개발기본계획수립에관한조례안

의안 번호	515
----------	-----

제출연월일 : 2002년 월 일

제 출 자 : 충청북도지사

□ 제정이유

- 주택건설촉진법시행령 제23조제2항의 규정이 개정(개정 1999.4.30 시행 2000.3.1)되어 아파트지구개발기본계획의 수립에 관하여 필요한 기준은 시·도 조례로 정하도록 함에 따라
- 우리 도내 아파트지구의 개발에 필요한 사항을 조례로 정하여 운영하고자 함.

□ 주요골자

- 가. 지구개발계획은 토지이용의 고도화, 충분한 녹지공간의 확보, 도시경관의 제고, 근린주구체계의 확립등을 충분히 반영하여 수립하도록 함. (제3조)
- 나. 토지이용계획의 기준에 있어서 근린주구는 반경이 400미터이 내이고 계획건설세대수는 1,000세대 이상 3,000세대 이하를 기준으로 구획하여야 하며 주구중심의 면적은 근린주구 면적의 100분의 1 이상 100분의 5 미만으로 정하도록 함.(제4조)
- 다. 지구안에서 설치할 수 있는 건축물의 범위를 정하고 도시계획 시설중 유원지, 도살장, 공동묘지, 화장장, 쓰레기 및 오물처리장, 가스공급설비, 유류저장 및 송유설비, 자동차검사시설을 계획하여서는 아니 되도록 함. (제6조)
- 라. 지구안의 건축물의 건폐율, 용적율, 주구면적 10,000제곱미터당 세대수 등 규모의 기준을 정함. (제7조)

마. 근린공원은 주구당 1개소 이상으로 하고, 그 면적은 10,000제곱미터 이상 설치토록 기준을 정함. (제8조)

바. 학교시설의 설치기준은 고등학교이하각급학교설립·운영규정 및 도시계획시설기준에관한규칙이정하는 바에 의하도록 함. (제9조)

의 안 전 문 : 별 첨

관계법령 발췌 : 별 첨

충청북도아파트지구개발기본계획수립에 관한 조례안

제1조(목적) 이 조례는 주택건설촉진법시행령 제23조제2항의 규정에 의하여 아파트지구개발기본계획(이하“개발계획”이라 한다)의 수립에 관하여 필요한 기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

- 1.“근린주구”라 함은 당해 주민의 주거 또는 일상생활에 필요한 도보공간 안에 설치되도록 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 2.“주구중심”이라 함은 근린주구안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 부대시설 및 복리시설과 기타 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 3.“지구중심”이라 함은 아파트지구(이하 “지구”라 한다)안에 거주하는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 장소에 생활편익시설을 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 4.“분구중심”이라 함은 근린주구안에서 주구중심 이외에 일용품의 소매점 등을 설치할 필요가 있다고 인정되는 경우에 이를 집합적으로 설치하기 위하여 계획된 일단의 범위를 말한다.
- 5.“저층아파트”라 함은 5층인 아파트를 말한다.
- 6.“고층아파트”라 함은 6층 이상의 아파트를 말한다.

제3조(개발계획의 승인 및 고시) ①개발계획은 다음 각호의 사항을 반영하고, 30일간 주민의 공람 또는 공청회를 거쳐 별표 1에서 정하는 서류 및 도면으로 작성하여 충청북도지사의 승인(변경승인을 포함한다)을 받아야 한다.

- 1.토지이용의 고도화
- 2.충분한 녹지공간의 확보
- 3.도시경관의 제고
- 4.근린주구체계의 확립
- 5.동선·녹지·공공시설·공급처리체계의 효율성 극대화
- 6.일조·통풍·사생활권보호·공해방지등을 고려한 생활환경의 향상
- 7.지구의 조속한 개발유도

②승인받은 개발계획이 다음 각호의 1에 해당할 경우에는 변경승인을 받아야 한다.

- 1.근린주구 면적의 증감 또는 위치변경사항이 100분의 5 이상일 경우
- 2.주구중심의 면적증감 또는 위치변경사항이 100분의 10 이상일 경우
- 3.지구중심의 면적증감 또는 위치변경사항이 100분의 10 이상일 경우
- 4.공동주택 세대수의 증감 또는 공동주택 종류변경이 각각 100분의 10 이상일 경우
- 5.동일 항목에 대하여 2회 이상 변경하여 위 각호에 해당할 경우

③다음 각호의 사항을 포함하여 개발계획을 고시한다.

1. 개발계획의 명칭

2. 개발대상지구의 위치 및 면적

3. 개발계획의 개요

가. 토지이용계획(용도별 면적, 구성비 및 계획 세대수)

나. 건축물 규제사항

다. 도시계획시설의 결정 및 변경

라. 기존 건축물의 처리에 관한 사항

4. 개발계획도서의 비치 관서 및 열람 방법

제4조(토지이용계획의 기준) ①근린주구는 반경이 400미터 이내로 하고, 공동주택의 계획건설 세대수는 1,000세대 내지 3,000세대를 기준으로 구획한다.

②근린주구에는 지구중심을 설치하고, 그 면적은 근린주구 면적의 100분의 1 이상 100분의 5 미만으로 한다.

③근린주구가 3개소 이상 되는 지구에는 지구의 중심에 1개소의 지구중심을 설치하고, 그 면적은 당해 지구면적의 100분의 1 이상 100분의 3 미만으로 한다.

④지구중심의 경계로부터 200미터 이상 떨어져 있어서 지구중심 시설의 이용이 불편한 단지에는 분구중심을 설치할 수 있고, 당해 지구안의 분구중심을 합한 면적은 근린주구 면적의 100분의 3 미만으로 한다.

제5조(지구안의 도로설치) ①지구안의 도로는 목적에 따라 간선도로, 국지도로, 근린주구안도로, 보행자·자전거이용도로 등 계통적으로 설치하고, 도시계획시설 여부를 표시한다.

②간선도로는 근린주구안을 관통하지 않도록 한다.

제6조(지구안의 건축물 및 도시계획시설 설치범위) ①지구안에 건축하는 건축물은 별표 2에서 정한 범위안에서 설치할 수 있다.

②지구안에는 도시계획시설중 유원지·도살장·공동묘지(묘지공원을 포함한다)·화장장·쓰레기 및 오물처리장·가스공급설비(배관은 제외한다)·유류지장(난방용 유류지장시설은 제외한다) 및 송유설비·자동차검사시설을 설치할 수 없다.

③지구안에 동사무소, 파출소, 우체국을 설치할 필요가 있는 경우에는 지구중심 또는 지구중심에 그 설치할 대지를 지정할 수 있다.

④지구중심안의 건축물과 공동주택과의 인동거리는 30미터 이상이어야 한다. 다만, 마주보는 각 외벽에 개구부가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤지구중심과 주택용지는 폭 12미터 이상의 도로로 구획한다.

제7조(건축물의 규모) 지구안 건축물의 규모는 다음 각호의 1에 적합하여야 한다. 다만, 세대수 산정을 위한 주구면적은 주거용지와 중심시설 용지면적을 기준으로 하고, 용적율은 도시계획법을 준용한다.

1. 연립주택의 건폐율은 40퍼센트 이하로 하고 주구면적 10,000제곱미터당 세대수는 60세대 내지 150세대
2. 저층아파트의 건폐율은 30퍼센트 이하로 하고 주구면적 10,000제곱미터당 세대수는 120세대 내지 300세대
3. 고층아파트의 건폐율은 25퍼센트 이하로 하고 주구면적 10,000제곱미터당 세대수는 200세대 내지 450세대
4. 기타 건축물의 건폐율은 50퍼센트 이하로 하고 지상층수는 5층이하

제8조(공원의 설치기준) 근린공원은 주구당 1개소 이상으로 하고, 그 면적은 10,000제곱미터 이상으로 하며 도시계획시설 여부를 표시한다. 다만, 유치거리 500미터 이내에 도시공원법의 규정에 의한 근린공원 규모 이상의 공원(도시계획으로 고시된 경우를 포함한다)이 있거나, 녹지면적이 당해 주구면적의 30퍼센트 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.

제9조(학교시설의 설치기준) 학교시설의 설치기준은 고등학교이하각급학교 설립·운영규정 및 도시계획시설기준에관한규칙이 정하는 바에 의한다.

제10조(개발사업의 시행계획) ①개발사업의 시행계획은 주구단위로 개발잔여지가 발생하지 않도록 한다.

②주구단위별 개발이 곤란한 경우에는 공동주택의 계획건설 세대수를 300세대 이상의 규모로 나누어 개발단위별 및 주구별 부대시설·복리시설을 포함하여 계획한다.

제11조(개발 잔여지에 대한 적용의 특례) ①개발계획의 수립권자는 개발사업의 시행과정에서 부득이하게 발생한 개발잔여지에 공동주택을 건설하는 경우에는 별도의 시행계획을 수립 할 수 있다.

②토지의 매입 또는 공동개발의 곤란, 개발잔여지 면적의 소규모 등의 사유로 개발잔여지에 개발기본계획에 의한 공동주택의 건축이 불가능한 경우에는 건폐율 50퍼센트 이하인 연립주택, 다세대주택 또는 단독주택(다가구주택을 포함한다)을 건축할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행 당시 주택건설촉진법 제20조의 규정에 의하여 승인을 얻은 지구개발기본계획에 대하여는 이 조례에 의하여 행한 것으로 본다.

제3조(지구의 일부가 이미 개발된 경우의 경과조치) 이 조례 시행당시 지구의 일부가 개발(지구지정 이후에 권한 있는 행정기관의 승인 또는 허가를 받아 개발된 것을 말한다. 이하 같다)됨으로써 이 조례에 맞게 지구개발계획을 수립하거나 변경할 수 없는 경우에는 이미 개발된 부분에 대하여는 이 조례에 따라 개발된 것으로 본다.

제4조(아파트지구 지정 이전의 기존건축물에 대한 경과조치) 아파트지구지정 이전에 건축된 기존건축물(국가, 지방자치단체 및 정부투자기관에 한한다)에 대하여는 다음 각호의 범위안에서 건축계획을 수립할 수 있다.

1. 건축물의 용도 : 교육 및 연구시설 중 연구소 및 이에 부수된 사무소에 한한다.
2. 건폐율 : 50퍼센트 이하
3. 건축물의 높이 : 5층 이하
4. 녹지시설 : 대지면적의 30퍼센트 이상

[별표 1]

지구개발계획 도서

도서명	축척	표시내용	비고
1. 지구의 현황도	1/1,200~1/6,000	가. 위치, 구역, 면적, 지형 나. 용도지역지구등 도시계획사항 다. 도시계획시설등 중요한 시설 라. 기타 필요한 사항	
2. 종합개념도	임의	가. 토지이용 나. 시설의 배치 다. 동선의 처리 라. 녹지공간체계 마. 기타 중요한 계획내용	계획구상도의 작성 으로 지구개발계획 의 목표 및 종합적 이고 개략적인 상 황과 그 상호관계 를 표시
3. 토지이용계획도	1/1,200~1/6,000	가. 지구안의 토지이용의 세분화 나. 토지용도별 면적 및 구성비율 다. 도시계획시설 라. 공원, 녹지시설 마. 세대밀도	
4. 가로망계획도	1/1,200~1/6,000	가. 계획도로의 종류 및 배치 나. 주차장 다. 기존도로의 현황 및 변경사항	
5. 건축규제계획	임의	가. 용도제한의 범위 나. 건축선의 지정 다. 건폐율 라. 용적율 마. 밀도규제 바. 건축물의 높이 사. 인동거리 아. 대지안의 공지등	
6. 주구 및 지구 중심계획도	1/600~1/1,200	가. 중심시설의 건축범위 나. 중심시설의 규모 다. 중심시설 이외의 건축물의 건축계획	
7. 공급처리시설 계획도	1/1,200~1/6,000	가. 상하수도·전기·가스·통신 시설등의 간선 나. 난방시설의 방법 및 간선 (지역난방에 한함) 다. 오물처리시설 라. 공동구	간선시설을 표시하고 기존시설 및 계획시설을 구분하여 표시
8. 기존건축물의 처리계획	임의	가. 기존건축물의 조서 나. 기존건축물의 분포상황 다. 기존건축물의 처리계획	
9. 개발사업의 시행계획		가. 공공투자계획 나. 연차별 시행계획 다. 주구별 시행계획	

[별표 2]

지구안의 건축물 및 도시계획시설 설치범위

구 분	건 축 범 위
1. 지구중심	<p>가. 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시술소 및 단관주점을 제외한다)</p> <p>나. 의료시설(종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장을 제외한다)</p> <p>다. 교육연구 및 복지시설(학교 및 생활·자연권수련시설을 제외한다)</p> <p>라. 판매 및 영업시설(이력자동차터미널·화물터미널·철도역사·공항시설·항만 및 종합여객시설을 제외한다)</p> <p>마. 문화 및 집회시설(집회장 및 관람장은 제외한다)</p> <p>바. 운동시설</p> <p>사. 업무시설(금융업소 및 사무소에 한한다)</p> <p>아. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>
2. 지구중심	<p>가. 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시술소 및 단관주점을 제외한다)</p> <p>나. 의료시설(종합병원, 정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장을 제외한다)</p> <p>다. 교육연구 및 복지시설(학교 및 생활·자연권수련시설을 제외한다)</p> <p>라. 문화 및 집회시설(종교집회장에 한하되 종교집회장안에 설치하는 남골당은 제외한다)</p> <p>마. 판매 및 영업시설(이력자동차터미널·화물터미널·철도역사·공항시설·항만 및 종합여객시설을 제외한다)</p> <p>바. 운동시설</p> <p>사. 업무시설(금융업소 및 사무소에 한한다)</p> <p>아. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>
3. 분구중심	<p>가. 일용품(식품, 일용잡화)의 소매점</p> <p>나. 공동주택의 부대 및 복리시설</p> <p>다. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)</p>

구분	건축범위
4. 주택용지	가. 공동주택 나. 어린이놀이터 다. 운동시설(건축물을 수반하는 운동시설은 제외한다) 라. 유치원, 탁아소, 경로당 마. 공동주택관리용 시설 바. 공급처리시설 사. 사회복지관(종합사회복지관을 포함한다)
5. 학교용지	가. 학교시설
6. 공원용지	가. 근린공원시설
7. 도로용지	가. 도로시설