

익산시 고시 제2021-52호

**익산 도시관리계획(부송3차 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시**

익산 도시관리계획(부송3차 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리 계획(지구단위계획)을 결정(변경) 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 의하여 지형도면을 함께 고시합니다. 이에 따른 관련도서는 익산시청 도시개발과 (☎063-859-5591)에 비치하여 일반인 및 이해관계인에게 보입니다.

2021년 4월 9일

익 산 시 장

## 1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정: 변경없음

## ○ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	익산 부송(3)지구 택지개발 사업구역	전라북도 익산시 부송동, 어양동 일원	246,739.8	-	246,739.8	전북고시 제2000-111호 (2000.04.07.)	

## 2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정: 변경

## 가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구의 세분에 관한 결정(변경) 조서

## 1) 용도지역: 변경

## ○ 결정(변경)조서

용 도 지 역	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	246,739.8	-	246,739.8	100.0	
일 반 주 거 지 역	165,562		165,562	67.1	
제1종 일반주거지역		증) 16,060	16,060	6.5	중세분 면적 반영
제2종 일반주거지역		증) 149,502	149,502	60.6	중세분 면적 반영
일 반 상 업 지 역	60,945	-	60,945	24.7	
자 연 녹 지 지 역	20,232.8	-	20,232.8	8.2	

## ○ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(m <sup>2</sup> )	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	-	일반주거지역	제1종 일반주거지역	16,060	-	• 지구단위계획구역 내 종세분된 용도지역 면적 반영
-	-	일반주거지역	제2종 일반주거지역	149,502	-	• 지구단위계획구역 내 종세분된 용도지역 면적 반영

## 나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서

## 1) 학교: 변경

○ 결정(변경) 조서: 유치원1 기반시설에서 제외

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
삭제	1	유치원	유치원	부송동 1114-6대 일원	860.2	-	-	-	

## 2) 기타시설: 변경

○ 결정(변경) 조서: 종교시설1 기반시설에서 제외

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	최 초 결정일	비 고
삭제	1	종교시설	부송동 1081-2종 일원	3,736.9	-	

## 다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

## 1) 획지의 분할 및 합병: 신설

구분	계획내용
신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동개발은 토지이용계획상 동일한 용지·가구 및 최대대지규모 범위안에서 허용함</li> <li>공동개발로 인한 합병은 2개 필지 이내, 1회에 한하여 허용하고, 분할은 합병된 용지에 대하여 합병이전의 규모 및 형태로 분할하는 것에 한하여 허용함</li> <li>공동주택용지는 획지의 분할 및 합병을 금지함</li> <li>상업용지는 인접 2개 필지, 1회에 한하여 도시·건축공동위원회 심의를 득한 경우 최대대지규모를 적용하지 아니함</li> </ul>

## &lt; 최대 대지규모 기준 &gt;

위치	최대대지규모(m <sup>2</sup> )		비고
	기정	변경	
단독주택건설용지	-	660	
근린생활시설용지	-	825	
상업용지	-	825	

## 라. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·건축선·형태·색채에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

### 1) 건축물에 대한 용도계획

구분	계획내용
변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 내지 제83조, 익산시 도시계획조례 제30조 내지 제37조, 제42조, 제46조 내지 제54조에 의한 용도지역·지구안에서의 건축제한에 따라 건축 가능한 건축물의 용도를 기준으로 허용용도와 불허용도로 구분하여 건축물의 용도를 계획함</li> <li>허용용도라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축이 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정되면 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음</li> <li>불허용도라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 불허되거나, 허용되더라도 지역특성관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말함</li> <li>입지하고자 하는 용도가 불허용도와 허용용도 모두에 해당할 경우 불허용도는 허용용도에 우선함</li> <li>국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 용도지구로 결정되어 있거나, '교육환경 보호에 관한 법률'등 개별법에 따라 지역·지구 등으로 지정되어 행위제한을 받는 경우 동시에 적용함</li> <li>국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 익산시 도시계획조례, 건축법, 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정, 택지개발촉진법 등 관련법률 및 규정 등 개정 시 개정된 사항을 따르되, 본 지구단위계획에서 법률이 허용하는 한도 내에서 별도의 계획을 수립한 경우 본 지구단위계획을 따름</li> <li>건축법 개정에 따라 건축법 시행령 별표1. 용도별 건축물의 종류가 변경될 경우 개정된 사항을 따름</li> </ul>

### < 허용·불허용도 >

도면 표시 번호	위치			계획내용	비고
1	단독주택 건설 용지	기정	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 다가구주택, 근린생활시설겸용 단독주택</li> <li>- 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 규정 적용</li> <li>- 단독주택 1BL(10필지)은 순수단독으로 지정(근린생활시설 불허)</li> </ul>	주거비율 60% 이상, 단독주택1BL(10필지)은 주거비율 100%
			불허용도	-	
		변경	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>별표1제1호 단독주택</li> <li>- 가. 단독주택</li> <li>- 나. 다가구주택</li> <li>별표1제3호 제1종근린생활시설</li> <li>별표1제4호 제2종근린생활시설 (더. 단란주점, 러. 안마시술소 제외)</li> </ul>	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
2	공동주택 건설 용지	기정	지정용도	주택건설촉진법에 의한 공동주택 및 부대복리시설 용도	
			불허용도	-	
		변경	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>별표1제2호의 공동주택</li> <li>주택법 제2조 중</li> <li>- 제6호의 부대시설</li> <li>- 제7호의 복리시설</li> </ul>	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
3	근린생활시설 용지	기정	지정용도	건축법시행령 별표1 제4호 및 익산시 건축조례(익산시도시계획조례)에 의한 허용용도	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교보건법 제5조 및 동법 시행령 제3조의 규정에 의한 학교환경위생정화구역 내 법 제6조 제1항에 저촉되는 건축물 (교육청 심의 통과시에는 허용)</li> <li>일반미관지구 내 불허건축물: 익산시건축조례(익산시도시계획조례) 적용</li> </ul>	

도면 표시 번호	위치		계획내용	비고
		변경	허용용도 • 별표1제3호 제1종 근린생활시설 • 별표1제4호 제2종 근린생활시설 (다. 단란주점, 러. 안마시술소 제외)	
			불허용도 • 허용용도 이외의 용도	
4	상업 용지	기정	지정용도 • 건축법시행령 별표6(별항1) 및 익산시건축조례(익산시도시계획조례)에 의한 일반상업지역 용도	
			불허용도 • 학교보건법 제5조 및 동법 시행령 제3조의 규정에 의한 학교환경 위생정화구역 내 법 제6조 제1항에 저촉되는 건축물 (교육청 심의 통과시에는 허용) • 중심지 미관지구 내 불허건축물: 익산시건축조례(익산시도시계획조례) 적용	
		변경	허용용도 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제8호 및 익산시 도시계획조례 제30조 제8호에 따라 일반상업지역 내 건축가능한 용도	
			불허용도 • 허용용도 이외의 용도	
5	공공 시설 용지	기정	지정용도 • 당해용도 및 부속시설에 한함	
			불허용도 -	
		변경	허용용도 • 도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 당해 도시계획시설 용도와 부대시설 및 편익시설에 한함	
			불허용도 • 허용용도 이외의 용도	
6	유치 원용 지	기정	지정용도 -	
			불허용도 -	
		변경	허용용도 • 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호의 건축물 연면적의 70퍼센트 이상의 면적에 유치원 또는 어린이집을 건축하게 하거나 유치원과 어린이집을 함께 건축하도록 하고, 남은 면적에는 1)부터 7)까지에 해당하는 시설을 건축할 수 있음. 1) 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 별표 2에 따른 교습과정 중 미성년자를 주된 대상으로 하는 가)부터 라)까지에 해당하는 학원 가) 교습과정이 컴퓨터인 학원 나) 교습과정이 부기, 주산, 속셈 또는 속독인 학원 다) 교습과정이 음악, 미술, 무용 또는 웅변인 학원 라) 독서실 2) 「아동복지법」 제52조제1항제7호에 따른 아동전용시설 3) 「도서관법」 제2조제4호바목에 따른 어린이도서관 4) 생활편익시설(문구점, 서점, 운동기구점 및 사진관에 한함) 5) 의료시설 6) 주민운동시설 7) 종교시설	
			불허용도 • 허용용도 이외의 용도	
7	종교 시설 용지	기정	지정용도 -	
			불허용도 -	
		변경	허용용도 • 별표1 제6호 종교시설 - 가. 종교집회장	
			불허용도 • 허용용도 이외의 용도	

## 2) 건축물의 건폐율, 용적률 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조(용도지역의 건폐율), 제78조(용도지역에서의 용적률) 및 익산시 도시계획조례 제55조(용도지역안에서의 건폐율), 제60조(용도지역안에서의 용적률)에 따라 용도지역별 건폐율, 용적률 범위 내 지구단위계획을 통해 계획함

구 분		용 적 륜 (%)		건 폐 율 (%)		비 고
		기정	변경	기정	변경	
단독주택건설용지		400 이하	250 이하	60 이하	60 이하	
근린생활시설용지		400 이하	250 이하	60 이하	60 이하	
공동주택 건설용지	1 B L	230 이하	230 이하	60 이하	60 이하	
	2 B L	230 이하	230 이하	60 이하	60 이하	
	3 B L	230 이하	230 이하	60 이하	60 이하	
상 업 용 지		1,000이하	800 이하	80 이하	80 이하	
초 등 학 교		400 이하	250 이하	60 이하	60 이하	
유 치 원		400 이하	250 이하	60 이하	60 이하	
종 교 용 지		400 이하	250 이하	60 이하	60 이하	

## 마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

## 1) 주차장 계획: 신설

- 대지내 부설주차장

적용지역	구분	계획내용	비고
지구단위계획 구역 전체	부설주차장	건축물 건축 시 주차장법에 따른 부설주차장은 당해 대지내 설치하여야 함	의무

※ 주차장법 및 관련 법률에 따라 기 인·허가, 승인 등을 받은 부설주차장은 적용하지 아니함

## 2) 기존 건축물 특례에 관한 사항

- 기존 건축물 특례를 받을 수 있는 대상 건축물은 본 지구단위계획 변경결정고시일 이전부터 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 따라 기존용도가 확인되는 경우
- 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우에 특례를 적용함

적용지역	계획내용	비고
지구단위 계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우 종전 용도로 계속 사용 가능 및 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로의 용도 변경 허용</li> <li>• 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우의 대수선, 재축 허용</li> <li>• 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우 관련법률 및 규정 등의 제·개정으로 건축물 또는 시설기준을 충족하기 위한 증축, 개축, 리모델링 허용               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시건축공동위원회의 심의를 득한 경우에 한하며, 본 지구단위계획에서 정하고 있는 건폐율과 용적률 및 높이의 허용범위 이내이어야 함</li> <li>- 용적률이 부적합하게 된 기존 건축물의 경우 최초 지구단위계획 결정 당시의 용적률의 허용범위 이내이어야 함</li> </ul> </li> </ul>	

※ 도시관리계획 결정(변경) 조서는 금회 변경되는 부분에 한하여 작성함

### 3. 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면고시 도면: 실음생략