

익산시 고시 제2021-25호

익산 도시관리계획(영등1차 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시

익산 도시관리계획(영등1차 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 2월 26일

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	5	영등1차 지구단위계획구역	익산시 영등동 681-1번지 일원	339,135	-	339,135	전북고시 제2004-241호 (2004.09.10.)	영등1차 택지 개발사업지구내

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정: 변경

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설: 변경

가) 도로

○ 도로 총괄표

구분	구분	합계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	41	18,684 (7,737)	530,262 (86,192.5)	3	527 (527)	5,270 (5,261.1)	10	9,752 (3,275)	320,482 (50,377.3)	28	8,405 (3,935)	204,510 (30,554.1)
	변경	-	-	증)893	증)2	증)471	증)4,471	감)2	감)471	감)3,578	-	-	-
	변경후	41	18,684 (7,737)	531,155 (87,085.5)	5	998 (998)	9,741 (9,732.1)	8	9,281 (2,804)	316,904 (46,799.3)	28	8,405 (3,935)	204,510 (30,554.1)

구분	구분	노선 수	합계		1류			2류			3류		
			연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
광로	기정	1	5,168 (250)	258,400 (9,785.5)	-	-	-	1	5,168 (250)	258,400 (9,785.5)	-	-	-
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경후	1	5,168 (250)	258,400 (9,785.5)	-	-	-	1	5,168 (250)	258,400 (9,785.5)	-	-	-
대로	기정	1	5,220 (945)	182,700 (11,084.1)	-	-	-	-	-	-	1	5,220 (945)	182,700 (11,084.1)
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경후	1	5,220 (945)	182,700 (11,084.1)	-	-	-	-	-	-	1	5,220 (945)	182,700 (11,084.1)
중로	기정	6	4,080 (2,326)	59,850 (31,971.6)	-	-	-	5	3,630 (2,071)	54,450 (32,959.6)	1	450 (255)	5,400 (3,060)
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경후	6	4,080 (2,326)	59,850 (31,971.6)	-	-	-	5	3,630 (2,071)	54,450 (32,959.6)	1	450 (255)	5,400 (3,060)
소로	기정	33	4,216 (4,216)	29,312 (33,351.3)	3	527 (527)	5,270 (5,261.1)	4	954	7,632.2	26	2,735	16,410
	변경	-	-	증)893	증)2	증)471	증)4,471	감)2	감)471	감)3,578	-	-	-
	변경후	33	4,216 (4,216)	30,205 (34,244.3)	5	998 (998)	9,741 (9,732.1)	2	483	4,054.2	26	2,735	16,410

주) ()안은 지구단위계획구역내 연장 및 면적임

○ 도로 결정(변경) 조서

결정구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	222	8	국지도로	263	중로2-10 영등동 1813전	중2-17 어양동 519-5전	일반도로		건고235 (88.5.20)	
변경	소로	1	239	10	국지도로	263	중로2-10 영등동 183-13전	중2-17 어양동 519-5전	일반도로		"	
기정	소로	2	224	8	국지도로	208	중2-17	중3-6	일반도로		"	
변경	소로	1	240	10	국지도로	208	중2-17	중3-6	일반도로		"	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-222	소로1-239	• 폭원확폭 -폭원 : 8m → 10m (증 2m)	• 노상주차장 확보에 따른 폭원 변경
소로2-224	소로1-240	• 폭원확폭 -폭원 : 8m → 10m (증 2m)	• 노상주차장 확보에 따른 폭원 변경

2) 공간시설: 변경

가) 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	제1공단변 완충녹지	완충녹지	영등동 714-2공 외	32,840 (24,899.9)	감) 879	31,961 (24,020.9)	건고299호 (86.7.4)	

○ 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	제1공단변 완충녹지	<ul style="list-style-type: none"> 완충녹지 축소 - 24,899.9㎡ → 24,020.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 소로2-222, 224호선 폭원 확장에 따른 완충녹지 축소

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

1) 획지의 분할 및 합병

구분	계획내용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지에 한하여 최대대지규모 내에서 2필지에 한해 공동개발로 인한 합병은 허용하되 분할은 합병된 용지에 대하여 합병이전의 규모 및 형태로 분할하는 것에 한하여 허용 공동주택용지 및 유치원용지의 분할 및 합병은 금지함
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발은 단독주택용지 내 동일 가구 및 최대대지규모 범위안에서 허용함 공동개발로 인한 합병은 2개 필지 이내, 1회에 한하여 허용하고, 분할은 합병된 용지에 대하여 합병이전의 규모 및 형태로 분할하는 것에 한하여 허용함 근린생활시설, 공동주택용지 및 유치원용지의 분할 및 합병은 금지함

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·건축선·형태·색채에 관한 도시관리 계획 결정(변경) 조서

1) 건축물에 대한 용도계획

구분	계획내용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 익산시 도시계획조례 제30조 및 별표4호, 별표5호에서 허용하는 용도를 기준으로 허용용도의 건축물에 대해서는 허용하고 불허용도에 대해서는 허용하지 아니함 학교보건법에 의한 학교위생정화구역 내에서 행위제한은 학교보건법 제6조에 의한 행위제한을 따름
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 익산시 도시계획조례 제30조(용도지역안에서의 건축제한) 제4호(제2종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물), 제5호(제3종일반주거지역 내 건축가능한 건축물)에서 허용하는 용도를 기준으로 허용용도와 불허용도로 구분하여 건축물 용도를 계획함 허용용도라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축이 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정되면 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없음 불허용도라 함은 관련 법령의 규정에 의하여 불허되거나, 허용되더라도 지역특성관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말함 건축하고자 하는 용도가 불허용도와 허용용도 모두에 해당할 경우 불허용도는 허용용도에 우선함 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 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 건축법 개정에 따라 건축법 시행령 별표1. 용도별 건축물의 종류가 변경될 경우 개정된 사항을 따름

< 허용·불허용도 >

도면 표시 번호	위치			계획내용		비고	
1	제2종일반 주거 지역	단독 주택	기정	지정용도		• 주거비율 60% 이상 (별첨1참조)	
				불허 용도	전층		• 별표1제4호 제2종 근린생활시설 중 - 차목의 단란주점 - 타목의 안마시술소 • 허용용도를 제외한 용도
					지하층		• 주거용도
			변경	허용용도		• 별표1제1호의 단독주택 • 별표1제3호 제1종 근린생활시설 • 별표1제4호 제2종 근린생활시설 (더. 단란주점, 러. 안마시술소 제외)	• 주거비율 60% 이상 • 지하층 주거용도 불허
불허용도		• 허용용도 이외의 용도					
2		공동 주택	기정	지정용도	• 별표1제2호의 공동주택 • 주택법 제2조 중 - 제6호의 부대시설 - 제7호의 복리시설	• (별첨 1, 2, 3 참조)	

도면 표시 번호	위치			계획내용			비고	
3		근린 생활 시설	불허 용도	전층	• 익산시도시계획조례제42조에 의한 미관지구 내 제한용도			
				지하층	• 주거용도			
			변경	허용용도		• 별표1제2호의 공동주택 • 주택법 제2조 중 - 제6호의 부대시설 - 제7호의 복리시설		• 지하층 주거용도 불허
				불허용도		• 허용용도 이외의 용도		
			기정	지정용도		• 별표1제1호 단독주택 중 - 가목의 단독주택 • 별표1제3호 제1종 근린생활시설 • 별표1제4호 제2종 근린생활시설		• (별첨1참조)
				불허 용도	전층	• 별표1의제4호 제2종 근린생활시설 중 - 차목의 단란주점 - 타목의 안마시술소 • 허용용도를 제외한 용도		
		지하층			• 주거용도			
		변경		허용용도		• 별표1제1호 단독주택 중 - 가목의 단독주택 • 별표1제3호 제1종 근린생활시설 • 별표1제4호 제2종 근린생활시설 (더. 단란주점, 러. 안마시술소 제외)		
			불허용도		• 허용용도 이외의 용도			
		4		학교	기정	지정용도		• 별표1제8호 교육연구 및 복지시설 중 - 가목의 초·중·고등학교
불허 용도	전층					• 허용용도를 제외한 용도		
	지하층							
변경	허용용도				• 별표1제10호 교육연구시설 중 - 가. 학교(초·중·고등학교)			
	불허용도				• 허용용도 이외의 용도			
5					유 치 원	기정	지정용도	

도면 표시 번호	위치			계획내용		비고
6			불허 용도	전층	• 허용용도를 제외한 용도	
				지하층	-	
		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 용변인 학원 라) 독서실 2) 「아동복지법」 제52조제1항제7호에 따른 아동 전용시설 3) 「도서관법」 제2조제4호바목에 따른 어린이도서관) 4) 생활편익시설(문구점, 서점, 운동기구점 및 사진관에 한함) 5) 의료시설 6) 주민운동시설 7) 종교시설		
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도		
	공공 청사	기정	불허 용도	지정용도	• 별표1제3호 제1종근린생활시설 중 - 바목 • 별표1제0호 업무시설 중 - 가목의 국가 또는 지방자치단체의 청사	
				전층	• 허용용도를 제외한 용도	
				지하층	-	
		변경	허용용도	• 별표1제3호 제1종근린생활시설 중 - 바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위한 공공업무를 수행하는 시설(바닥면적의 합계가 1천㎡ 미만) • 별표1제14호 업무시설 중 - 가. 국가 또는 지방자치단체의 청사		
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도		

라. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통처리계획

구분	계획내용
기 정	<ul style="list-style-type: none"> 환경·교통·재해등에관영향평가법 시행령 별표 1 교통영향평가분야 중 평가대상사업의 규정에 따라 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 관한 도시관리계획결정시 지방교통영향심의회위원회 심의대상(부지면적 5만㎡ 이상)으로서 본 지구단위계획의 교통처리계획은 교통영향평가 심의결과에 따름
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조, 도시군관리계획수립지침 1-6-2-1에 따라 지구단위계획 변경시 교통성검토를 수행해야 하는 사업으로서 본 지구단위계획의 교통처리계획은 관계기관 및 실과 협의결과에 따르며, 도시건축공동위원회 심의대상인 경우 심의결과에 따름

2) 건축기준 등의 완화계획

○ 기부채납 시 높이 등 완화

- 제2종일반주거지역 내 공동주택 재건축에 한하여 대지의 일부를 공공시설 (도로, 연결녹지)로 설치·조성하여 기부채납 하는 경우 높이 완화
- 기준높이, 허용높이, 평균높이를 도입하여 공동주택 높이 관리
- 완화조건에 부합할 경우 허용높이까지 높이를 완화하되, 단지 내 주동의 평균높이를 제한함

구분	높이 계획	비고
기준높이	15층	
허용높이	29층	
평균높이	22층	단지 내 주동 평균 높이

- 높이완화계획

위치	구분	계획내용	비고
공동주택용지	기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 완화 산식에 따라 기준높이부터 허용높이까지 범위 내 높이 완화 가능 재건축 시 공공시설 설치 및 부지제공 면적에 대한 비율 적용 기부채납 대상시설은 도로, 연결녹지로 한정함 1개 차로의 폭원은 3.0m 이상, 인도는 2.0m 이상이어야 함 	
	완화조건	공공시설(도로, 연결녹지)의 설치 및 부지제공 시	
	완화산식	<ul style="list-style-type: none"> 완화높이 = [(완화 최대높이) × (실제 기부채납 비율 / 12.5%)] + 기준높이 ※ 완화 최대높이: 14층(허용높이 - 기준높이) ※ 높이 완화 범위: 기준높이(15층) + 완화 최대높이(14층) ≤ 허용높이(29층) ※ 완화높이 산정 시 소수점 이하는 버림 (예시. 25.9층은 25층으로 인정) 	

3) 기존 건축물 특례에 관한사항

- 기존 건축물 특례를 받을 수 있는 대상 건축물은 본 지구단위계획 변경 결정고시일 이전부터 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장에 따라 기존 용도가 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"> • 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우 종전 용도로 계속 사용가능 및 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로의 용도 변경 허용 • 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우의 대수선, 재축 허용 • 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 <p>- 도시건축공동위원회의 심의를 득한 경우에 한하며, 본 지구단위계획에서 정하고 있는 건폐율과 용적률 및 높이의 허용범위 이내이어야 함</p>	

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

3. 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면고시 도면: 실음생략