

익산시 고시 제2022-108호

익산 도시관리계획(인화 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면고시

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

2022년 7월 1일
익 산 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정

○ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	구역명		위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	3	인화제1종 지구단위계획구역	인화 지구단위계획구역	인화동2가 54번지 일원	48,456	-	48,456	

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정

가. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구의 세분에 관한 결정 조서

1) 용도지역 : 변경없음

○ 결정 조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업 지역	소계	48,456	-	48,456	100.0	
	일반상업지역	29,052	-	29,052	60.0	
	유통상업지역	19,404	-	19,404	40.0	

2) 용도지구 : 변경없음

가) 경관지구

○ 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	3	공 단 진입로 지 구	시가지 경 관 지 구	동일방직 ~ 주현우채국	48,050 (15,175)	편측 : 1,315 동측 : 277 서측 : 330 (동측 : 277 서측 : 330)	25	전북고시45 (87.4.21)	공단 진입로

※ ()안은 구역내 면적, 연장임

나) 방화지구

○ 결정 조서

구분	도면표시 번호	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	3	인화·동산방화지구	동산동, 인화동 일원	482,360 (48,456)	전북고시49 (77.3.11)	

※ ()안은 구역내 면적임

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 교통시설 : 변경없음

가) 도로

○ 총괄표

류 별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	5	460	4,343	-	-	-	-	-	-	5	460	4,343
중로	2	255	3,118	-	-	-	-	-	-	2	255	3,118
소로	3	205	1,225	-	-	-	-	-	-	3	205	1,225

○ 결정 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	52	12	집산 도로	91	대로1-4	중로3-53	일반 도로		익산시고시 제2004-1호 (04.01.09.)	인화 지구단위 계획구역 내
기정	중로	3	53	12	집산 도로	164	대로1-3	대로3-12	일반 도로		"	"
기정	소로	3	466	6	국지 도로	89	중로3-53	소로3-435	일반 도로		"	"
기정	소로	3	467	6	국지 도로	78	중로3-53	소로3-435	일반 도로		"	"
기정	소로	3	468	4	국지 도로	38	소로3-466	소로3-467	일반 도로		"	"

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

1) 가구 및 획지의 규모 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적(㎡)	
1	A	5,270.1	인화동2가 36-1	6.3	
			인화동2가 37-1	116.4	
			인화동2가 38	576.9	
			인화동2가 38-3	287.2	
			인화동2가 38-4	59.9	
			인화동2가 38-5	22.8	
			인화동2가 38-6	2.0	
			인화동2가 39-1	152.2	
			인화동2가 39-5	317.4	
			인화동2가 40	156.9	
			인화동2가 40-1	66.1	
			인화동2가 40-2	35.0	
			인화동2가 41-1	99.2	
			인화동2가 41-2	102.5	
			인화동2가 41-3	115.7	
			인화동2가 55-1	110.6	
			인화동2가 55-2	8.0	
			인화동2가 55-4	25.9	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	확 지		비 고
			위치	면 적(㎡)	
			인화동2가 55-6	33.1	
			인화동2가 55-7	52.9	
			인화동2가 55-8	128.9	
			인화동2가 55-10	504.9	
			인화동2가 55-11	2.0	
			인화동2가 55-12	100.0	
			인화동2가 55-13	69.3	
			인화동2가 55-17	261.2	
			인화동2가 55-18	747.1	
			인화동2가 55-19	152.1	
			인화동2가 55-20	90.3	
			인화동2가 55-53	6.9	
			인화동2가 55-54	9.4	
			인화동2가 55-73	141.4	
			인화동2가 55-74	172.9	
			인화동2가 55-95	153.6	
			인화동2가 55-96	21.0	
			인화동2가 81-1	55.9	
			인화동2가 81-2	107.0	
			인화동2가 81-3	19.6	
			인화동2가 82	179.6	
			인화동2가 39-1	229.0	
			인화동2가 39-14	339.5	
			인화동2가 40-4	160.5	
			인화동2가 40-5	63.3	
			인화동2가 40-6	197.6	
			인화동2가 40-7	29.1	
			인화동2가 40-8	6.2	
			인화동2가 40-9	140.7	
			인화동2가 55-76	82.9	
			인화동2가 55-77	170.0	
			인화동2가 55-78	0.3	
			인화동2가 55-79	129.8	
			인화동2가 55-80	133.4	
			인화동2가 55-81	143.4	
			인화동2가 55-82	195.2	
			인화동2가 55-83	142.1	
			인화동2가 55-89	15.2	
			인화동2가 81-3	71.6	
			인화동2가 81-4	32.2	
			인화동2가 82	51.4	
			인화동2가 55-84	86.6	
			인화동2가 55-85	166.3	
			인화동2가 55-86	156.4	
			인화동2가 55-87	68.2	
			인화동2가 39-13	291.4	
			인화동2가 40-11	315.4	
			인화동2가 43	196.3	
			인화동2가 43-1	150.1	
			인화동2가 45	1,077.1	
			인화동2가 45-2	694.2	
			인화동2가 45-3	158.7	
			인화동2가 46-4	26.0	
			인화동2가 54	167.2	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	확 지		비 고
			위치	면 적(㎡)	
			인화동2가 55-88	871.8	
			인화동2가 55-90	196.2	
			인화동2가 81-6	62.0	
			인화동2가 81-7	81.0	
			인화동2가 82	132.6	
			인화동2가 55-4	11.1	
			인화동2가 55-9	16.5	
			인화동2가 55-10	1,741.8	
			인화동2가 55-13	335.6	
			인화동2가 55-14	147.7	
			인화동2가 55-21	86.0	
			인화동2가 55-22	19.8	
			인화동2가 55-23	52.9	
			인화동2가 55-24	247.2	
			인화동2가 55-25	33.1	
			인화동2가 55-26	16.5	
			인화동2가 55-27	16.5	
			인화동2가 55-28	16.5	
			인화동2가 55-29	13.2	
			인화동2가 55-30	9.9	
			인화동2가 55-31	16.5	
			인화동2가 55-32	9.9	
			인화동2가 55-33	13.2	
			인화동2가 55-34	13.2	
			인화동2가 55-35	13.2	
			인화동2가 55-36	13.2	
			인화동2가 55-37	6.6	
			인화동2가 55-38	33.1	
			인화동2가 55-39	13.2	
			인화동2가 55-40	13.2	
			인화동2가 55-41	13.2	
			인화동2가 55-42	13.2	
			인화동2가 55-43	16.5	
			인화동2가 55-44	29.8	
			인화동2가 55-45	9.9	
			인화동2가 55-46	6.6	
			인화동2가 55-47	52.9	
			인화동2가 55-49	56.2	
			인화동2가 55-51	26.4	
			인화동2가 55-52	52.9	
			인화동2가 55-53	133.7	
			인화동2가 55-54	141.2	
			인화동2가 55-55	26.4	
			인화동2가 55-56	13.2	
			인화동2가 55-57	39.7	
			인화동2가 55-58	13.2	
			인화동2가 55-59	26.4	
			인화동2가 55-60	13.2	
			인화동2가 55-61	13.2	
			인화동2가 55-62	39.7	
			인화동2가 55-63	36.3	
			인화동2가 55-65	29.8	
			인화동2가 55-66	23.1	
			인화동2가 55-67	13.2	

도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	확 지		비 고
			위치	면 적(㎡)	
			인화동2가 55-69	178.3	
			인화동2가 55-70	189.2	
			인화동2가 56-9	17.6	
			인화동2가 56-10	9.8	
			인화동2가 56-11	89.3	
			인화동2가 56-12	33.1	
			인화동2가 56-13	23.6	
			인화동2가 56-14	38.1	
			인화동2가 56-20	34.2	
			인화동2가 56-22	148.2	
			인화동2가 56-23	23.1	
			인화동2가 56-24	181.8	
			인화동2가 56-25	62.8	
			인화동2가 56-26	76.0	
			인화동2가 56-27	224.7	
			인화동2가 56-28	151.8	
			인화동2가 56-29	10.3	
	E	6,967.3	인화동2가 48-4	283.5	
			인화동2가 54	3,464.9	
			인화동2가 55-4	1,717.4	
			인화동2가 55-24	960.8	
			인화동2가 56-1	72.7	
			인화동2가 56-2	43.0	
			인화동2가 56-3	46.3	
			인화동2가 56-4	59.5	
			인화동2가 56-5	100.9	
			인화동2가 56-6	26.4	
			인화동2가 56-7	34.7	
			인화동2가 56-17	55.3	
			인화동2가 56-18	54.1	
			인화동2가 56-22	47.8	
	F	19,403.9	주현동 240-34	208.0	
			주현동 240-35	142.0	
			인화동2가 1110	63.0	
			인화동2가 1113	23.4	
			인화동2가 1114	41.3	
			인화동2가 1117	4,704.6	
			인화동2가 1118	12.3	
			인화동2가 1121	407.1	
			동산동 667-53	12,060.7	
			동산동 687-2	66.5	
			동산동 689-3	25.0	
			동산동 690	96.0	
			동산동 691	1,376.0	
			동산동 813-15	178.0	

2) 획지의 규모와 조성 : 변경

- 획지의 분할 및 합병은 최소·최대 대지규모 기준에 따른다.
- 획지의 합병은 도로로 구획된 가구의 범위 안에서만 허용한다.

<최소·최대 대지규모 기준>

구 분		최소 대지규모(㎡)		최대 대지규모(㎡)
		기정	변경	
일반상업지역	시가지경관지구	300	-	가구 단위
	시가지경관지구 외	200	-	"
유통상업지역	시가지경관지구	300	-	가구 단위
	시가지경관지구 외	200	-	"

※ 획지 분할시 최소 대지규모는 익산시 건축조례 제33조에 따름(신설)

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 건축물에 대한 용도계획 : 변경

구분	계획내용
기정	<ul style="list-style-type: none"> 익산시 도시계획 조례 제30조 및 별표 8호, 별표 10호에서 허용하는 용도를 기준으로 지정용도와 불허용도로 구분하며, 지정용도를 허용하고 불허용도에 대해서는 허용하지 아니한다.
변경	<ul style="list-style-type: none"> 익산시 도시계획 조례 제30조(용도지역안에서의 건축제한) 제8호(일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물), 제10호(유통상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물)에 따라 건축 가능한 건축물의 용도를 기준으로 허용용도와 불허용도로 구분하여 건축물의 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 도시계획 조례, 건축법, 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정 등 관련법률, 조례 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 번호	위치			구분	계획내용	비고
1	일반 상업 지역	기정	시가지 경관지구 내	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1(이하 “별표1” 이라 함) 제1호의 단독주택 별표1 제2호 공동주택으로서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것(단, “C”가구 및 “E”가구에 한해서만 허용하며 15층 이하에 한한다.) 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 별표1 제6호 판매 및 영업시설 중 가목, 나목 및 다목 별표1 제7호 의료시설 중 가목(병원, 치과병원, 한방병원에 한한다) 별표1 제8호 교육연구 및 복지시설 중 라목 및 사목 별표1 제9호 운동시설 별표1 제10호 업무시설 별표1 제13호 공장 중 출판·인쇄 및 기록매체복제공장으로서 시조례 별표4 카목 (1)내지 (6)의 1에 해당하지 아니하는 것 별표1 제14호 창고시설 별표1 제15호 주유소 및 석유판매소, 액화가스판매소 및 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 별표1 제16호 자동차관련시설 중 가목 및 나목 별표1 제19호 공공용시설 중 다목 내지 아목 별표1 제21호 관광휴게시설 	
				불허 용도	전층 • 지정용도를 제외한 용도 • 익산시 도시계획 조례 제42조에 의한 미관지구 내 제한용도 지하층 • 주거용도	
		변경	시가지 경관지구 내	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1(이하 “별표1” 이라 함) 제1호의 단독주택 별표1 제2호 공동주택으로서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것(단, “C”가구 및 “E”가구에 한해서만 허용하며 15층 이하에 한한다.) 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 별표1 제7호 판매시설 별표1 제9호 의료시설 중 가목(병원, 치과병원, 한방병원에 한한다) 별표1 제10호 교육연구시설 중 라목 별표1 제11호 노유자시설 중 다목 별표1 제13호 운동시설 별표1 제14호 업무시설 별표1 제17호 공장 중 출판·인쇄 및 기록매체복제공장으로서는 익산시 도시계획 조례별표3(제1종일반주거지역) 안에서의 건축할 수 있는 건축물) 아목 (1)내지 (6)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 별표1 제18호 창고시설 별표1 제19호 가. 주유소 및 석유판매소, 라. 액화가스판매소, 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것 중 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 별표1 제20호 자동차관련시설 중 가목 및 나목 별표1 제23호 교정 및 군사시설 중 라목 별표1 제24호 방송통신시설(마. 데이터센터 제외) 별표1 제27호 관광휴게시설 	지하층 주거 용도 제외
				불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 익산시 도시계획 조례 제35조에 의한 시가지경관지구 내 제한용도	
2	일반	기정	시가지	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1(이하 “별표1” 이라 함) 제1호의 	

도면 번호	위치			구분	계획내용	비고
	상업 지역		경관지구 의		<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 별표1 제2호 공동주택으로서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것(단, "C"가구 및 "E"가구에 한해서만 허용하며 15층 이하에 한한다.) 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 별표1 제6호 판매 및 영업시설 중 가목, 나목 및 다목 별표1 제7호 의료시설 중 가목(병원, 치과병원, 한방병원에 한한다) 별표1 제8호 교육연구 및 복지시설 중 라목 및 사목 별표1 제9호 운동시설 별표1 제10호 업무시설 별표1 제13호 공장 중 출판·인쇄 및 기록매체복제공장으로서 시조례 별표4 카목 (1)내지 (6)의 1에 해당하지 아니하는 것 별표1 제14호 창고시설 별표1 제15호 주유소 및 석유판매소, 액화가스판매소 및 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 별표1 제16호 자동차관련시설 중 가목 및 나목 별표1 제19호 공공용시설 중 다목 내지 아목 별표1 제21호 관광휴게시설 	
				불허 용도	전층 지하층	지정용도를 제외한 용도 주거용도
		변경	시가지 경관지구 의	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1(이하 "별표1" 이라 함) 제1호의 단독주택 별표1 제2호 공동주택으로서 다른 용도와 복합되고 주거용으로 사용되는 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것(단, "C"가구 및 "E"가구에 한해서만 허용하며 15층 이하에 한한다.) 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 별표1 제7호 판매시설 별표1 제9호 의료시설 중 가목(병원, 치과병원, 한방병원에 한한다) 별표1 제10호 교육연구시설 중 라목 별표1 제11호 노유자시설 중 다목 별표1 제13호 운동시설 별표1 제14호 업무시설 별표1 제17호 공장 중 출판·인쇄 및 기록매체복제공장으로서 익산시 도시계획 조례별표3(제1종일반주거지역 안에서의 건축할 수 있는 건축물) 아목 (1)내지 (6)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 별표1 제18호 창고시설 별표1 제19호 제19호 가. 주유소 및 석유판매소, 라. 액화가스판매소, 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것 중 무공해·저공해 자동차의 연료공급시설 별표1 제20호 자동차관련시설 중 가목 및 나목 별표1 제23호 교정 및 군사시설 중 라목 별표1 제24호 방송통신시설(마. 데이터센터 제외) 별표1 제27호 관광휴게시설 	지하층 주거 용도 제외
					불허용도	허용용도 이외의 용도
				지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 	
3	유통 상업 지역	기정	시가지 경관지구 내	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 별표1 제5호 문화 및 집회시설 	

도면 번호	위치			구분	계획내용	비고
4	유통 상업 지역	변경	시가지 경관지구 내		<ul style="list-style-type: none"> 별표1제6호 판매 및 영업시설 별표1제8호 교육연구 및 복지시설 별표1제10호 업무시설 별표1제14호 창고시설 별표1제16호 자동차관련시설(폐차장은 제외) 별표1제19호 공공용시설 중 방송국, 전신전화국, 촬영소(기타 유사한 것), 통신용시설 	
				불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도를 제외한 용도 익산시 도시계획 조례 제42조에 의한 미관지구 내 제한용도 	
				지하층	-	
		기정	시가지 경관지구 외	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1제3호 제1종근린생활시설 별표1제4호 제2종근린생활시설 별표1제5호 문화 및 집회시설 별표1제7호 판매시설 별표1제10호 교육연구시설 별표1제11호 노유자시설 중 다목 별표1제12호 수련시설 별표1제14호 업무시설 별표1제18호 창고시설 별표1제20호 자동차관련시설(다. 폐차장 제외) 별표1제24호 방송통신시설(마. 데이터센터 제외) 	
				불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 익산시 도시계획 조례 제35조에 의한 시가지경관지구 내 제한용도 	
				지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1제3호 제1종근린생활시설 별표1제4호 제2종근린생활시설 별표1제5호 문화 및 집회시설 별표1제6호 판매 및 영업시설 별표1제8호 교육연구 및 복지시설 별표1제10호 업무시설 별표1제14호 창고시설 별표1제16호 자동차관련시설(폐차장은 제외) 별표1제19호 공공용시설 중 방송국, 전신전화국, 촬영소(기타 유사한 것), 통신용시설 	
4	유통 상업 지역	변경	시가지 경관지구 외	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도를 제외한 용도 	
				지하층	-	
		기정	시가지 경관지구 외	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1제3호 제1종근린생활시설 별표1제4호 제2종근린생활시설 별표1제5호 문화 및 집회시설 별표1제7호 판매시설 별표1제10호 교육연구시설 별표1제11호 노유자시설 중 다목 별표1제12호 수련시설 별표1제14호 업무시설 별표1제18호 창고시설 별표1제20호 자동차관련시설(다. 폐차장 제외) 별표1제24호 방송통신시설(마. 데이터센터 제외) 	
				불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
		변경	시가지 경관지구 내		<ul style="list-style-type: none"> 별표1제6호 판매 및 영업시설 별표1제8호 교육연구 및 복지시설 별표1제10호 업무시설 별표1제14호 창고시설 별표1제16호 자동차관련시설(폐차장은 제외) 별표1제19호 공공용시설 중 방송국, 전신전화국, 촬영소(기타 유사한 것), 통신용시설 	
				불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 지정용도를 제외한 용도 익산시 도시계획 조례 제42조에 의한 미관지구 내 제한용도 	
				지하층	-	

2) 건축물에 대한 건폐율·용적률·높이 계획 : 변경없음

구 분	일반상업지역	유통상업지역	비 고
건 폐 율	80%(60%) 이하	70% 이하	공동주택이 포함된 복합용도로 건축할 경우 60% 이하를 적용한다.
용 적 률	500%(350%) 이하	350% 이하	공동주택이 포함된 복합용도로 건축할 경우 350% 이하를 적용한다.
높 이	-	5층 이하	공동주택이 포함된 복합용도로 건축할 경우 15층 이하를 적용한다.
건폐율 등의 완화 적용	<ul style="list-style-type: none"> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제1항에 규정에 따라 대지의 일부를 공공시설 부지로 제공(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한함)하는 경우에는 법 제52조 제3항의 규정에 의하여 당해 건축물에 대하여 제1종 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> - 완화할 수 있는 건폐율 = 당해 용도지역에 적용되는 건폐율×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 - 완화할 수 있는 용적률 = 당해 용도지역에 적용되는 용적률× [1+1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적÷공공시설부지 제공후의 대지면적)] 이내 - 완화할 수 있는 높이 = 건축법 제51조의 규정에 의하여 제한된 높이×(1+공공시설부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150%, 용적률의 200%를 각각 초과할 수 없다. 		

3) 건축물의 배치와 건축선 계획 : 변경없음

가) 건축물 배치계획

- 둘 이상의 도로에 접한 건축물의 전면방향은 넓은 도로를 향하도록 계획함
- 유통상업지역에 건축되는 건축물은 인접한 아파트의 주거생활침해를 예방할 수 있도록 가급적 창문 설치를 제한하거나 방지시설을 설치하여야 함
- 공동주택이 포함된 주상복합건축물 건축 시 건축물의 배치는 도시 및 가로축을 고려하여 배치하여야 하며, 공동주택과 공동주택외의 시설을 별동으로 배치하고 지하연결통로등에 의한 연결을 금지함

나) 건축물 건축선 계획

구 분	위 치	적용기준	비 고
건 축 한계선	유통상업지역 대로변	5m	
	일반상업지역 대로변	2m	

4) 건축물의 형태와 색채 : 변경없음

가) 건축물 형태계획

○ 건축물의 외벽계획

- 가로변에 노출되어 가로경관에 영향을 미치는 건축물의 측면과 후면은 전면과 동일재료 및 색채의 사용을 원칙으로 함
- 가로환경의 활성화를 위하여 도로에 접한 건축물의 1층은 투시형 벽면 (벽면적의 50% 이상)이나 투시형 셔터를 사용함
- 개구부가 없는 벽면은 도로변에 노출을 금지함(단, 벽면에 조경·벽화 등 장식적 처리를 하는 경우는 제외한다)
- 옥상부분에 냉각탑 등 건축설비 노출을 금지함

○ 공동주택이 포함된 주상복합건축물 건축시에는 다음 기준을 따른다.

- 주변의 도시환경과 조화가 이루어져야 하며, 평면형태는 예각을 피해야 함
- 벽면에 에어컨 등을 설치를 금지하며, 설치에 대비하여 발코니 등에 사전에 건축적 고려를 해야 함
- 지붕과 옥탑 등은 지역의 랜드마크적 역할이 가능하도록 인지성이 확보 되도록 해야 하며, 측면의 색채 및 그래픽디자인 등은 지역성과 인지성을 고려한 형태이어야 함

나) 건축물 색채계획

○ 건축물에 대한 색채는 아래기준을 권장한다.

○ 지붕색채

- 단독주택 : Green 계열 사용(2.5GY~10.0BG, 7~9/3 이하)
- 주상복합 등 공동주택 : 외벽과 어울리는 색상을 사용하되 높은 계층의 원색사용 지양
- 상업시설 : Red 계열 사용(2.5RP~10.0R, 4~8/4~10)

○ 외벽색채

- 단독주택

- 주조색 : 2.5YR~10.0YR 8 이상 / 2 이하, N9.0 이상

- 주상복합 등 공동주택의 외벽색채

- 주조색 : 5.0Y~5.0PB 9 이상 / 2 이하

- 상업시설

- 주조색 : 10.0B~7.5PB 8.5 이상 / 2 이하, N8 이상
- 보조색 : 7.5YR~7.5Y 6~8/2~4, 5.0PB~10.0PB 6~8/2~4

- 강조색 : 2.5YR~7.5YR 3~5/7~9, 10.0Y~5.0GY 3~5/7~9, 10.0P B~5.0P 3~5/7~9)

- 단, 화강석, 벽돌, 석재타일 등 원자재색은 그대로 사용

다) 야경조명 계획

- 폭 20m 이상의 도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.
- 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통처리계획 : 변경없음

구 분	위 치	적 용 기 준	비 고
차량출입 불허구간	일반상업지역 대로변	대로변 차량진출입은 금지를 원칙으로 한다. 다만, 건축 등 행위 시 대로변으로만 출입이 가능한 경우는 허용한다.	권장
	유통상업지역 대로변	원칙적으로 차량의 진출입은 금지한다. 다만, 결정도면에 불허구간으로 표시되지 않은 구간은 차량의 진출입을 허용하되 개별시설물 입지에 따른 교통영향평가시 위치나 구간 등에 대하여 평가내용을 반영할 수 있다.	의무

2) 공개공지 등에 관한 계획 : 변경없음

구 분	적 용 기 준
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 제67조(공개공지 등의 확보) 및 익산시 건축조례 제37조 규정에도 불구하고 공개공지 확보 기준은 아래에 의한다. - 대상건축물 : 연면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 모든 용도의 건축물 - 공지면적 : 대지면적의 10% 이상 - 설치위치 : 대지의 각 전면도로에 접하여야 함 - 설치 가능한 시설 : 익산시 건축조례에 따름 - 최소설치면적 : 1개소 설치면적이 30㎡ 이상이 되어야 함
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축선 후퇴에 의해 조성된 공지 - 보도와 접한 전면공지는 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치를 금함 - 다만 보행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 가로변 녹지축 형성을 위한 조경 식재와 시설물(공공이 설치하는 벤치, 음수대, 그늘막 등 휴게시설) 설치 가능
대지안의 조경	<ul style="list-style-type: none"> • 익산시 건축조례 제19조를 따른다. 다만, 대지면적이 300㎡ 이하의 경우에는 조례의 규정에도 불구하고 대지면적의 5% 이상을 조경면적으로 하여야 한다. • 개별 건축행위 시 대지내 조경은 옥상녹화, 벽면녹화 등 다양한 형태의 녹지공간이 형성되도록 유도한다.(권장)

○ 지하층에 건축물 또는 구조물 등이 있는 지상층부의 조경은 아래기준을 따른다.

- 건축선 후퇴부의 지하공간 활용을 전제로 상층부에 조경시설을 할 경우 식재수종은 건조한 기후와 바람에 강한 수종[초화류(바위연꽃, 민들레, 난쟁이붓꽃, 한국잔디류 등), 관목류(철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등), 교목류(단풍나무, 향나무, 섬잣나무, 비자나무 등)]을 식재하여야 한다.
- 지하공간 상층부에 조경을 하는 지반은 수목·토양 및 배수시설 등이 건축물의 구조에 지장이 없도록 설치하여야 한다.
- 건축선 후퇴부 지하층 상부 조경의 식재 토심은 교목생육이 가능하도록 배수층의 두께를 제외하고 70cm 이상의 표토확보를 해야 한다.
- 건축선 후퇴부분 지하층 상부에 식재할 경우 수목의 정상적인 생육을 위하여 건축물이나 구조물의 하부시설에 영향을 주지 아니하도록 관수 및 배수시설을 설치하여야 한다.

3) 공동개발 및 합벽건축에 관한 계획 : 변경

- 최대 대지규모 내(가구단위)에서 최소 대지규모 이상으로 공동개발을 허용한다.
- 획지의 합필은 도로로 구획된 가구의 범위 안에서 허용한다.

<최소·최대 대지규모 기준>

구 분		최소 대지규모(㎡)		최대 대지규모(㎡)
		기정	변경	
일반상업지역	시가지경관지구	300	-	가구 단위
	시가지경관지구 외	200	-	"
유통상업지역	시가지경관지구	300	-	가구 단위
	시가지경관지구 외	200	-	"

※ 획지 분할시 최소 대지규모는 익산시 건축조례 제33조에 따름(신설)

○ 합벽 및 맞벽 건축을 다음의 범위 안에서 허용한다.

- 주차출입과 도시미관상 지장이 없는 범위 내에서 합벽 및 맞벽건축을 허용함
- 합벽 및 맞벽 건축시에는 건축물 외관의 통일성을 유지하기 위하여 건축물의 높이 및 층고, 층수, 색채, 외장재, 구조, 건축선 등이 동일해야 함

4) 옥외광고물에 관한 계획: 변경없음

- 간판의 수량은 1개 업소당 2개 이하로 함(다만, 도로의 곡각지점에 위치한 업소는 3개 이내로 한다.)
- 가로형 간판
 - 간판의 위치: 3층 이하로 제한
 - 가로의 크기: 건축물 폭 이내로 제한
 - 세로의 크기: 윗층과 아래층의 창문간 세로벽면 폭의 80% 이내로 하여 1m 이내로 제한
- 돌출 간판
 - 간판의 위치: 5층 이하로 제한
 - 가로의 크기: 벽면에서 1m 이내로 제한
 - 세로의 크기: 4m 이내로 제한
 - 간판의 하단과 지면과의 간격은 4.5m 이상으로 규제
- 기타 광고물은 설치할 수 있는 수량의 범위(2개) 내에서 주변 환경을 고려하여 관련법에 따라 설치함

5) 기타 시설물의 설치제한에 관한 계획: 변경없음

구 분	위 치	적 용 기 준
주차장 진입 경사로 설치제한	일반상업지역, 유통상업지역	상업지역 내 대형시설물(판매 및 영업시설 등) 입지 시 건물 상층부에 주차장을 설치할 경우 주차장으로 향하는 진입경사로 및 주차장 설치에 대기 및 소음환경 등을 고려하여 벽으로 차단된 건물내부에 설치하여야 한다.

6) 기존 건축물 특례에 관한 사항: 신설

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

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 사용 가능하고 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로의 용도 변경 허용 • 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우에 대수선, 재축 허용 	

3. 도시관리계획 결정(변경) 고시 도면: 실음생략

익산시 고시 제2022-109호

익산 도시관리계획(함라취락지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면고시

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

2022년 7월 1일

익 산 시 장

1. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정

○ 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	함라취락지구 지구단위계획구역 (주거형)	함라면 함열리 495-1번지 일원	309,150	-	309,150	전북15 (83,01.29)

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설 : 변경

가) 도로 : 변경

○ 총괄표 : 면적오기에 따른 정정

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	기정	7	2,126	19,626	-	-	-	-	-	-	7	2,126	19,626
	변경	7	2,126	20,039	-	-	-	-	-	-	7	2,126	20,039
중로	기정	3	1,145	13,740	-	-	-	-	-	-	3	1,145	13,740
	변경	3	1,145	13,816	-	-	-	-	-	-	3	1,145	13,816
소로	기정	4	981	5,886	-	-	-	-	-	-	4	981	5,886
	변경	4	981	6,223	-	-	-	-	-	-	4	981	6,223

○ 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	보조 간선도로	853	265-81도	97-1도	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	중로	3	2	12	보조 간선도로	190	138-4도	중로3-1	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	중로	3	3	12	보조 간선도로	102	124-13도	중로3-1	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	325	중로3-1	소로2-1	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	89	중로3-1	소로2-1	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	소로	3	15	6	국지 도로	418	667-6전	중로3-1	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	
기정	소로	3	25	6	국지 도로	149	중로3-1	소로2-2	일반 도로	-	전북15 (83.01.29)	

2) 공간시설 : 변경없음

가) 공원

○ 결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	2,447	-	2,447	-	
기정	1	함라 공원	근린공원	함라면 함열리 588-1답 일원	2,447	-	2,447	-	

3) 공공문화체육시설 : 변경

가) 학교

○ 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치		면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	-	22,378	-	22,378		
기정	1	학교	초등학교	함라면 858-1학 일원	함라면 함열리 139-1학 일원	22,378	-	22,378	-	함라 초교

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

○ 결정(변경) 조서 : 변경

도면 번호	가구번호		면적(㎡)		획지 번호	획 지			비 고	
	기정	변경	기정	변경		위 치		면적(㎡)	기정	변경
						기정	변경			
	합 계		296,724	289,111	-					
-	1	1	52,133	49,810	-	함열리 568답 일원	함열리 473대 일원	-	주거	주거
	2	2	35,693	42,121	-	함열리 609대 일원	함열리 609대 일원	-	주거	주거
	3	3	16,248	16,248	-	함열리 87-3답 일원	함열리 87-3답 일원	-	주거	주거
	4	4	7,176	7,176	-	함열리 124-3답 일원	함열리 124-3답 일원	-	주거	주거
	5	5	4,307	4,307	-	함열리 441대 일원	함열리 441대 일원	-	주거	주거
	6	6	61,254	53,643	-	함열리 311대 일원	함열리 311대 일원	-	주거	주거
	7	7	7,611	7,624	-	함열리 267전 일원	함열리 267전 일원	-	주거	주거
	8	8	51,798	56,738	-	함열리 286-4대 일원	함열리 286-4대 일원	-	주거	주거
	9	9	7,537	25,870	-	함열리 577-1전 일원	함열리 579대 일원	-	녹지	녹지
	10	10	2,593	4,822	-	함열리 593-1답 일원	함열리 589-9대 일원	-	녹지	녹지
	11	-	8,657	-	-	함열리 616-1전 일원	-	-	녹지	-
	12	11	12,709	12,709	-	함열리 124-2답 일원	함열리 124-2답 일원	-	녹지	녹지
	13	12	8,043	8,043	-	함열리 139답 일원	함열리 139답 일원	-	녹지	녹지
	14	-	4,949	-	-	함열리 280-1전 일원	-	-	녹지	-
	15	-	16,016	-	-	함열리 521대 일원	-	-	공업	-

○ 결정(변경) 사유서

변경전 가구번호	변경후 가구번호	변 경 사 유
주거-1	주거-1	<ul style="list-style-type: none"> 지정문화재보호구역에 따라 일부 주거용지를 녹지용지로 편입 <ul style="list-style-type: none"> - A = 52,133㎡ → 49,810㎡(감 2,323㎡) ⇒ 공업-15 16,016㎡ → 주거-1로 편입 ⇒ 주거-1 일부 18,333㎡ → 녹지-9로 편입 ⇒ 면적정정
주거-2	주거-2	<ul style="list-style-type: none"> 주거용지 변경 <ul style="list-style-type: none"> - A = 35,693㎡ → 42,121㎡(증 6,428㎡) ⇒ 주거-2 일부 2,229㎡ → 녹지-10로 편입 ⇒ 녹지-11 8,657㎡ → 주거-2로 편입
주거-6	주거-6	<ul style="list-style-type: none"> 면적정정 <ul style="list-style-type: none"> - A = 61,254㎡ → 53,643㎡(감 7,611㎡)
주거-7	주거-7	<ul style="list-style-type: none"> 면적정정 <ul style="list-style-type: none"> - A = 7,611㎡ → 7,624㎡(증 13㎡)
주거-8	주거-8	<ul style="list-style-type: none"> 주거용지 변경 <ul style="list-style-type: none"> - A = 51,798㎡ → 56,738㎡(증 4,940㎡) ⇒ 녹지-14 4,949㎡ → 주거-8로 편입 ⇒ 주거-8 면적정정
녹지-9	녹지-9	<ul style="list-style-type: none"> 지정문화재보호구역에 따라 일부 주거용지를 녹지용지로 편입 <ul style="list-style-type: none"> - A = 7,537㎡ → 25,870㎡(증 18,333㎡) ⇒ 주거-1 일부 18,089㎡ → 녹지-9로 편입
녹지-10	녹지-10	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(공원)에 따라 가구 및 획지 선형 맞춤 및 일부 공유지 녹지편입 <ul style="list-style-type: none"> - A = 2,593㎡ → 4,822㎡(증 2,229㎡) ⇒ 주거-2 일부 2,229㎡ → 녹지-10로 편입
녹지-11	-	<ul style="list-style-type: none"> 주거용지로 변경 <ul style="list-style-type: none"> - A = 8,657㎡ → 0㎡(감 8,657㎡) ⇒ 녹지-11 8,657㎡ → 주거-2로 편입
녹지-12	녹지-11	• 가구번호 변경
녹지-13	녹지-12	• 가구번호 변경
녹지-14	-	<ul style="list-style-type: none"> 주거용지로 변경 <ul style="list-style-type: none"> - A = 4,949㎡ → 0㎡(감 4,949㎡) ⇒ 녹지-14 4,949㎡ → 주거-8로 편입
공업-15	-	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 현황상 공업용지가 부적합하여 주거용지로 변경 <ul style="list-style-type: none"> - A = 16,016㎡ → 0㎡(감 16,016㎡) ⇒ 공업-15 16,016㎡ → 주거-1로 편입

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 건축물에 대한 용도 계획 : 변경

용도	도면번호		계획내용		비고
주거 용지	기정	1~8	지정용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항4호 및 익산시 도시계획 조례상 '제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물' 준용	
			불허용도	지정 이외의 용도	
	변경	1~8	허용용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항4호 및 익산시 도시계획 조례상 '제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물' 준용	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
녹지 용지	기정	9~14	지정용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항16호 '자연녹지지역에서 건축할 수 있는 건축물' 준용	
			불허용도	지정 이외의 용도	
	변경	9~12	허용용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항16호 '자연녹지지역에서 건축할 수 있는 건축물' 준용	
			불허용도	허용용도 이외의 용도	
공업 용지	기정	15	지정용도	불허 이외의 용도	
			불허용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조제1항13호 및 익산시 도시계획 조례상 '준공업지역에서 건축할 수 없는 건축물' 준용	
	변경	-	허용용도	삭제	
			불허용도	삭제	

2) 건축물 건폐율·용적률·높이계획 : 변경

용도	도면번호		계획내용		비고
주거 용지	기정	1~8	건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	층수 : 5층 이하 높이 : 20m 이하	
녹지 용지	기정	9~14	건폐율	40% 이하	
			용적률	100% 이하	
			높이	층수 : 5층 이하 높이 : 20m 이하	
	변경	10~13	건폐율	40% 이하	
			용적률	100% 이하	
			높이	층수 : 5층 이하 높이 : 20m 이하	
공업 용지	기정	15	건폐율	60% 이하	
			용적률	200% 이하	
			높이	층수 : 5층 이하 높이 : 20m 이하	
	변경	-	건폐율	삭제	
			용적률	삭제	
			높이	삭제	

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 기존 건축물 특례에 관한 사항 : 신설

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

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 사용 가능하고 지구단위계획에서 허용되는 건축물의 용도로의 용도 변경 허용 • 기존 건축물이 지구단위계획 변경으로 인하여 건축제한 규정(용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등)에 부적합하게 된 경우에 대수선, 재축 허용 	

3. 도시관리계획 결정(변경) 고시 도면 : 실음생략