

익산시 고시 제2021-26호

익산 도시관리계획(마동 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면고시

익산 도시관리계획(마동 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 의거 도시관리계획(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	6	마동 지구단위계획구역	익산시 마동 1057번지 일원	446,695	-	446,695	전북고시 제2004-240호 (2004.09.10.)	

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정: 변경

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 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	79	20,323 (12,291)	309,006 (127,450.9)	7	7,074 (2,842)	178,782 (49,815.4)	17	5,296 (4,006)	50,222 (38,513.2)	55	7,953 (5,443)	80,002 (39,122.3)
	변경	감) 1	감) 125	감) 754	-	-	-	-	-	-	감) 1	감) 125	감) 754
	변경후	78	20,198 (12,166)	308,252 (126,696.9)	7	7,074 (2,842)	178,782 (49,815.4)	17	5,296 (4,006)	50,222 (38,513.2)	54	7,828 (5,318)	79,248 (38,368.3)

류별		합계			1류			2류			3류		
		노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
대로	기정	2	6,007 (1,055)	193,345 (37,231.9)	1	4,317 (857)	151,095 (30,823.6)	-	-	-	1	1,690 (198)	42,250 (6,408.3)
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경후	2	6,007 (1,055)	193,345 (37,231.9)	1	4,317 (857)	151,095 (30,823.6)	-	-	-	1	1,690 (198)	42,250 (6,408.3)
중로	기정	3	1,142 (824)	17,104 (12,705.8)	-	-	-	2	1,100 (782)	16,504 (12,105.8)	1	42	600
	변경	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	변경후	3	1,142 (824)	17,104 (12,705.8)	-	-	-	2	1,100 (782)	16,504 (12,105.8)	1	42	600
소로	기정	74	13,174 (10,412)	98,557 (77,513.2)	6	2,757 (1,985)	27,687 (18,991.8)	15	4,196 (3,224)	33,718 (26,407.4)	53	6,221 (5,203)	37,152 (32,114.0)
	변경	감) 1	감) 125	감) 754	-	-	-	-	-	-	감) 1	감) 125	감) 754
	변경후	73	13,049 (10,287)	97,803 (76,759.2)	6	2,757 (1,985)	27,687 (18,991.8)	15	4,196 (3,224)	33,718 (26,407.4)	52	6,096 (5,078)	36,398 (31,360)

주) ()안은 지구단위계획구역내 연장 및 면적임

○ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
폐지	소로	3	523	6	국지도로	125	소로1-506	소로2-502	일반 도로		익산6 (01.1.22)	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-523	-	• 노선폐지	• 당초 OCI 아파트 주택건설사업 시 도로로 개설되었으나 현재 단지내 도로로서 현황 반영에 따른 시설 폐지

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"> 최대대지규모 내에서 공동개발로 인한 합병은 허용 획지의 합필 및 공동개발은 토지이용계획상 위계가 같은 획지의 경우에 한하여 허용 공동주택용지 및 유치원용지, 동산동 1053-2번지는 획지의 분할 및 합병을 금지
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 공동개발은 토지이용계획상 동일한 용지·가구 및 최대대지규모 범위 안에서 허용함 공동개발로 인한 합병은 2개 필지 이내, 1회에 한하여 허용하고, 분할은 합병된 용지에 대하여 합병이전의 규모 및 형태로 분할하는 것에 한하여 허용함 공동주택용지 및 유치원용지, 동산동 1053-2번지는 획지의 분할 및 합병을 금지

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, 별표5호, 별표6호에서 허용하는 용도를 기준으로 지정용도와 불허용도로 구분하여 지정용도의 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), 제6호(준주거지역 내 건축 가능한 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 지구 단위계획에서 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 >

용도	위치			계획내용	비고
1	제2종 일반 주거 지역	기정	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령별표1(이하 “별표1”이라 함) 제1호의 단독주택 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 	<ul style="list-style-type: none"> 주거비율 60% 이상 (별첨1참조)
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 <ul style="list-style-type: none"> - 차목의 단란주점 - 타목의 안마시술소 허용용도를 제외한 용도 	
			지하층	<ul style="list-style-type: none"> 주거용도 	
		변경	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 제1호 단독주택 별표1 제3호 제1종근린생활시설 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (더. 단란주점, 러. 안마시술소 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 주거비율 60% 이상 지하층 주거용도 불허
		변경	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	

용도	위치			계획내용		비고
2	공동주택	기정	지정용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제2호의 공동주택주택법 제2조 중<ul style="list-style-type: none">제6호의 부대시설제7호의 복리시설	• (별첨1, 2 참조)
			불허용도	전층	• 허용용도를 제외한 용도	
				지하층	• 주거용도	
		변경	허용용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제2호의 공동주택주택법 제2조 중<ul style="list-style-type: none">제6호 부대시설제7호 복리시설	• 지하층 주거용도 불허
			불허용도		• 허용용도 이외의 용도	
3	근린생활시설	기정	지정용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제1호 단독주택 중<ul style="list-style-type: none">가목 단독주택별표1제3호 제1종근린생활시설별표1제4호 제2종근린생활시설	• (별첨1, 4 참조)
			불허용도	전층	<ul style="list-style-type: none">별표1제4호 제2종근린생활시설 중<ul style="list-style-type: none">차목의 단란주점타목의 안마시술소익산시 도시계획조례 제42조에 의한 미관지구 내 제한용도허용용도를 제외한 용도	
				지하층	• 주거용도	
		변경	허용용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제1호 단독주택 중<ul style="list-style-type: none">가목 단독주택별표1제3호 제1종근린생활시설별표1제4호 제2종근린생활시설 (더. 단란주점, 러. 안마시술소 제외)	
			불허용도		• 허용용도 이외의 용도	
3-1	근린생활시설	기정	지정용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제3호 제1종근린생활시설 중<ul style="list-style-type: none">가목의 소매점	• (별첨1참조)
			불허용도		• 허용용도를 제외한 용도	
		변경	허용용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제3호 제1종근린생활시설 중<ul style="list-style-type: none">가. 소매점	
			불허용도		• 허용용도 이외의 용도	
4	학교	기정	지정용도		<ul style="list-style-type: none">별표1제8호 교육연구 및 복지시설 중<ul style="list-style-type: none">가목의 초·중·고등학교	
			불허용도		• 허용용도를 제외한 용도	

용도	위치			계획내용	비고
5			변경	허용용도 <ul style="list-style-type: none"> 별표1제10호 교육연구시설 중 <ul style="list-style-type: none"> 가. 초·중·고등학교 	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
		유치원	기정	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호의 연면적 1/2이상의 면적에 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원과 나머지 면적에 다음 각목의 시설을 건축할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> 영유아보육법에 의한 보육시설 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조제1항제1호의 규정에 의한 학원은 제외) 생활편익시설(문구점, 서점, 운동기구점 및 사진관에 한함) 의료시설 주민운동시설 종교시설 	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도를 제외한 용도 	
		변경	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호의 건축물 연면적의 70퍼센트 이상의 면적에 유치원 또는 어린이집을 건축하게 하거나 유치원과 어린이집을 함께 건축하도록 하고, 남은 면적에는 <ol style="list-style-type: none"> 1)부터 7)까지에 해당하는 시설을 건축할 수 있음 <ol style="list-style-type: none"> 1) 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 별표 2에 따른 교습과정 중 미성년자를 주된 대상으로 하는 가)부터 라)까지에 해당하는 학원 <ul style="list-style-type: none"> 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 어린이 도서관 4) 생활편익시설(문구점, 서점, 운동기구점 및 사진관에 한함) 5) 의료시설 6) 주민운동시설 7) 종교시설 	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	

용도	위치			계획내용		비고
6	준주거 지역	준주거	기정	지정용도	• 국토의계획및이용에관한법률 시행령 및 익산시 도시계획조례 별표6에 의한 건축물	• (별첨3, 4 참조)
				불허 용도	전층	
					지하층	
			변경	허용용도	• 국토의계획및이용에관한법률 시행령 및 익산시 도시계획조례 별표6(준주거지역에서의 건축 제한)에 따라 건축가능한 건축물	• 지하층 주거용도 불허
				불허용도	• 허용용도 이외의 용도	

라. 기타 사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통처리계획

구분	계획내용
기 정	• 도시교통정비 촉진법 시행령 별표 1 교통영향평가 대상사업의 범위 및 교통영향평가서의 제출·심의 시기 규정에 따라 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제5호의 규정에 의한 지구단위계획에 관한 도시관리계획 결정시 지방교통영향심의위원회 심의대상(부지면적 10만㎡ 이상)으로서 본 지구단위계획의 교통처리계획은 교통영향평가 심의결과에 따름
변 경	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조, 도시군관리계획수립지침 1-6-2-1에 따라 지구단위 계획 변경 시 교통성검토를 수행해야 하는 사업으로서 본 지구단위계획의 교통처리계획은 관계기관 및 실과 협의결과에 따르며, 도시건축공동위원회 심의대상인 경우 심의결과에 따름

2) 건축기준 등의 완화계획

- 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 변경결정 고시일 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"> 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 <ul style="list-style-type: none"> - 도시건축공동위원회의 심의를 통한 경우에 한하며, 본 지구단위계획 에서 정하고 있는 건폐율과 용적률 및 높이의 허용범위 이내이어야 함 	

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

3. 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면고시 도면: 실음생략