

화성시 도시개발 조례 일부개정조례안

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 23. 화성시장 제출

나. 회 부 일 자 : 2023. 8. 24.

다. 상 정 일 자 : 제224회 화성시의회 임시회 중 제3차 도시건설위원회
(2023. 9. 11. 원안가결)

2. 제안요지설명(박홍서 지역개발과장)

가. 제안이유

- 「화성시 도시개발 조례」의 제명 띄어쓰기, 조문번호 등을 일괄 정비하고 상위 법률인 「도시개발법」(이하 ‘법’), 「도시개발법 시행령」(이하 ‘령’) 등에 규정된 내용을 단순 재기재한 기존 조문 등 일제 정비

나. 주요내용

- 상위법에서 규정한 내용을 조례에 재기재하여 삭제(현행 제4조제1항·제3항, 제5조, 제7조제2항, 제14조 및 제16조 삭제)
- 상위법(령 제13조제2항, 법 제11조제7항)에 불부합하여 삭제(현행 제4조제2항 단서 및 제6조 삭제)
- 상위법 개정에 따른 조문 현행화(안 제7조제1항, 제9조제1항 및 제15조)
- 상위법 전부개정에 따라 조례로 위임하는 내용 삭제(현행 제8조 삭제)
- 상위법(법 제60조제2항)과 다른 내용을 규정할 수 없으므로 전부개정(안 제10조)
- 상위법 재기재 사항, 용어정비 등 관련 조문 정비(안 제4조제2항 및 제11조)
- 「지방회계법」 제39조와 유사한 내용 삭제(현행 제12조제5항 삭제)

3. 전문위원 검토보고 요지(박만규 전문위원)

가. 본 개정조례안은 「화성시 도시개발 조례」의 제명 띄어쓰기, 조문번호 등을 일괄 정비하고 상위 법률인 「도시개발법」, 「도시개발법 시행령」 등에 규정된 내용을 단순 재기재한 기존 조문 등을 일제 정비하는 사항으로,

- 나. 주요 내용으로는 제4조제1항 및 제3항, 제5조, 제7조제2항, 제14조, 제16조의 경우 상위법에서 규정한 내용으로 중복되어 삭제,
 - 다. 제4조제2항 단서 및 제6조 의 경우 상위법에 불부합하여 조문 삭제,
 - 라. 제7조제1항, 제9조제1항, 제15조의 경우 조문번호 현행화,
 - 마. 제8조의 경우 조례에 위임되었던 내용을 상위법 전부개정으로 삭제,
 - 바. 제10조의 경우 상위법에서 조례로 위임한 사항만 규정하도록 전부개정,
 - 사. 제4조제1항의 경우 조문삭제에 따른 상위법 재기재,
 - 아. 제11조의 경우 특별회계에서 보조 및 융자할 수 있는 범위를 정비하고, 특별회계의 용도·징수관·결산서·운영계획에 대한 내용 삭제,
 - 자. 제12조제5항의 경우 「지방회계법」에 명시된 내용으로 삭제하는 사항이며,
- 차. 조례 개정의 취지와 내용에 있어 상위법령과 저촉됨이 없는 등 별다른 문제점이 없는 조례로 검토되었습니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견 요지 : 생략

8. 기타 필요한 사항 : 없음

화성시 건축 조례 일부개정조례안

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 23. 이계철 의원 외 6인

나. 회 부 일 자 : 2023. 8. 24.

다. 상 정 일 자 : 제224회 화성시의회 임시회 중 제3차 도시건설위원회
(2023. 9. 11. 원안가결)

2. 제안요지설명(이계철 위원)

가. 제안이유

- 상위법령(「건축법」 제27조제1항 및 「건축법 시행령」 제20조제1항) 위임에 따라 용도변경 신고대상 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있는 근거를 규정하여 효율적인 건축행정 등을 도모하고, 지역 건축문화의 창달과 우수한 건축물의 건축을 장려하여 쾌적한 도시환경 조성 및 건축문화를 선도하기 위해 건축문화상 시상 등의 근거를 마련하고자 조례를 일부 개정함.

나. 주요내용

- 용도변경 신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사 대행 근거를 규정함. (안 제25조제4호)
- 건축문화상 시상 및 운영에 관한 사항 (안 제45조 신설)

3. 전문위원 검토보고 요지(박만규 전문위원)

- 본 개정조례안은 효율적인 건축행정과 우수한 건축물의 건축 장려를 위해 조례 개정하는 사항으로,
- 주요내용으로는 용도변경허가 뿐만 아니라 용도변경신고 대상 건축물의 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사가 대행하게 할 수 있는 근거와 건축문화상 시상 및 운영의 근거를 마련하고자 하는 것이며,

○ 조례 개정의 취지와 내용에 있어 상위법령과 저촉됨이 없는 등 별다른 문제점이 없는 조례로 검토되었습니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견 요지 : 생략

8. 기타 필요한 사항 : 없음

화성시 도로점용료 부과·징수조례 일부개정조례안

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 23. 이계철 의원 외 6인

나. 회 부 일 자 : 2023. 8. 24.

다. 상 정 일 자 : 제224회 화성시의회 임시회 중 제3차 도시건설위원회
(2023. 9. 11. 원안가결)

2. 제안요지설명(이계철 위원)

가. 제안이유

- 본 조례안은 「도로법 시행령」 개정으로 소액점용료 부과·징수 제외 기준이 현행 조례상의 규정과 상이하게 되어 상위 법령과의 정합성 유지 문제가 발생됨에 따라 이를 정비하는 사안으로, 상위 법령에서 규정한 내용을 단순히 재기재하는 내용의 자치법규는 법령과의 정합성 유지 문제 등이 언제든지 발생할 수 있어 입법경제상 바람직하지 않다는 법제처의 법제의견도 있어 해당 규정을 삭제하기 위해 조례를 일부개정하고자 함.

나. 주요내용

- 소액점용료 부과·징수 제외 기준 규정 삭제(안 제6조제1항 삭제)

3. 전문위원 검토보고 요지(박만규 전문위원)

- 본 개정조례안은 상위법 개정현황을 반영하여 소액점용료 부과·징수 제외 기준을 정비하기 위해 해당 규정을 삭제하는 사항으로,
- 주요 내용으로는 소액점용료 부과·징수 제외 기준 규정을 삭제하는 것이며, 조례 개정의 취지와 내용에 있어 상위법령과 저촉됨이 없는 등 별다른 문제점이 없는 조례로 검토되었습니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : 원안가결

7. 소수의견 요지 : 생략

8. 기타 필요한 사항 : 없음

화성시 주차장 설치 및 관리 조례 일부개정조례안

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 23. 김상균 의원 외 6인

나. 회 부 일 자 : 2023. 8. 24.

다. 상 정 일 자 : 제224회 화성시의회 임시회 중 제3차 도시건설위원회
(2023. 9. 11. 부결)

2. 제안요지설명(김상균 위원)

가. 제안이유

- 본 일부개정조례안은 고장 또는 노후화 등으로 안전상, 활용상의 문제가 있는 기계식주차장을 철거하여 자주식주차장으로 설치하는 경우 우리 시 실정에 맞게 조례를 개정하여 철거가 가능한 기계식주차장치를 확대·적용함으로써 효율적인 주차장 관리 및 부담 경감 등에 기여하기 위해 조례를 일부 개정하고자 하는데 그 취지가 있음.

나. 주요내용

- 기계식주차장을 철거하여 자주식주차장으로 전환 시, 「주차장법」 제19조의13 제6항 등에 따라 철거되는 기계식주차장치의 주차대수 총합의 2분의 1의 범위에서 완화할 수 있는데, 이 경우 ‘소수점 이하의 수는 버리는 것으로 한다’ 로 소수점 처리 기준사항을 신설함(안 제16조의3 단서 신설).

3. 전문위원 검토보고 요지(박만규 전문위원)

- 본 개정조례안은 고장 또는 노후화된 기계식 주차장에 대하여 기계식 주차장 철거시 확보해야하는 자주식 주차장 면수의 부담을 경감하여 노후화된 기계식 주차장의 철거를 유도하고 시민편의를 위한 주차장 확보에 기여하고자 조례를 일부 개정하는 사항으로,
 - 주요 내용으로는 기계식 주차장을 철거하여 자주식 주차장으로 전환하는 경우,

철거되는 기계식 주차장치 주차대수 총합의 2분의 1의 범위에서 완화할 수 있는 규정에 따라 ‘소수점 이하는 버리는 것으로 한다’ 로 소수점 처리 기준사항을 신설하는 것입니다.

- 검토 의견으로는 고장 및 노후화되어 사용하지 못하고 방치되어 있는 기계식 주차장의 철거를 유도하여 이용 가능한 주차장 면수를 확대할 수 있다는 점과 현재 전국 63개 자치단체에서 소수점 버림의 조례가 시행되고 있어 시민편의를 위한 개정의 필요성에는 공감하나,
- 타 지자체 시행 여부를 떠나 상위법상 2분의 1 범위에서만 조례로 완화할 수 있음에도 불구하고 소수점을 버림으로써 2분의 1을 초과하여 완화하는 경우가 발생하는 것을 배제할 수 없어 상위법령에 저촉될 소지가 있다는 법제처 의견 제시에 따라 조례 개정에 신중을 기하는 것이 필요하다는 집행부 의견 등을 참고하여 보다 심도있는 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : **부결**

* 부결사유 : 소수점 이하를 버림으로써 철거되는 기계식 주차장치 주차대수 총합의 2분의 1을 초과하여 완화하는 경우가 발생할 수 있어 상위법령에 저촉될 소지가 있으므로 조례 개정에 대한 전면적인 재검토가 필요

7. 소수의견 요지 : 생략

8. 기타 필요한 사항 : 없음

화성시 성장관리계획구역 지정(안) 및 성장관리계획(안) 의견청취의 건

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 23. 화성시장 제출

나. 회 부 일 자 : 2023. 8. 24.

다. 상 정 일 자 : 제224회 화성시의회 임시회 중 제3차 도시건설위원회
(2023. 9. 11. **의견채택**)

2. 제안요지설명(이재국 도시정책과장)

가. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 개정에 따라 성장관리계획이 비시가화지역에 대한 실질적인 관리수단이 될 수 있도록 명칭·제도개편 등으로 성장관리계획의 위상 강화
 - 성장관리계획이 수립된 계획관리지역에 한해 공장·제조업소 허용(2024.01.27. 시행)
- 개별입지 공장, 제조업소, 창고 등의 집단적·산발적 개발행위 증가로 기반시설 부족, 토지이용 혼재, 경관저해, 녹지훼손, 정주환경 악화 등 급속한 도시성장 이면에는 무분별한 개발행위로 개발 오명 공존
- 이에 따라, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 및 제75조의3에 따라 계획적 개발유도 및 체계적 관리를 위해 개발행위의 수요가 높은 계획·생산관리지역을 대상으로 성장관리계획 구역지정(안) 및 성장관리계획 수립(안)을 선제적으로 수립하는 사항임.

나. 주요내용

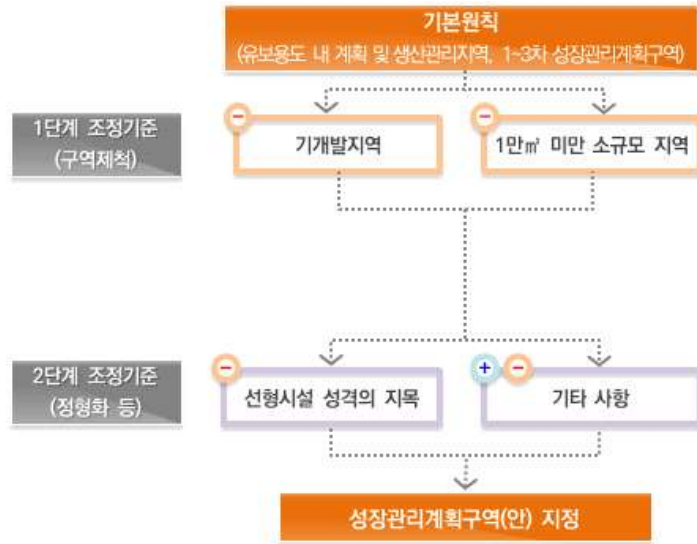
○ 성장관리계획구역 지정(안)

1) 기본방향

- 계획·생산관리지역 및 기존(1~3차) 성장관리계획구역에 대하여 성장관리계획구역(안)으로 지정. 다만, 단계별 제척 및 추가편입 기준에 따라 성장관리계획구역

(안)을 조정

2) 구역 조정기준(안)



3) 성장관리계획구역(안)

○ 면적 : 214.6km² (기존 성장관리계획구역 : 24.5km², 신규지정 : 190.1km²)

구 분	행정 구역 (km ²)	계획 및 생산관리지역 (km ²)	성장관리계획구역(안)		기존(1~3차) 성장관리계획구역		신규지정	
			면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)	면적(km ²)	구성비(%)
합계	698.5	234.2	214.6	100.0	24.5	11.4	190.1	88.6
남양권역	270.9	90.1	81.4	100.0	8.2	10.1	73.2	89.9
향남권역	342.7	134.0	132.8	100.0	15.9	12.0	116.9	88.0
동지역	84.9	10.1	0.4	100.0	0.4	100.0	-	-

○ 성장관리계획 유형 설정(안)

1) 기본방향

○ 성장관리계획 유형구분은 주택·공장 등 건축물의 밀집도, 토지이용현황, 도시관리 계획 현황, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 3개 유형(세분시 5개 유형)으로 구분

2) 유형구분 및 관리방향

○ 난개발 방지를 위한 맞춤형 건축물 입지기준 마련으로 계획적 입지 유도

유 형	설 정 지 역	관 리 방 향	
중점 관리 구역	정온시설	· 주거밀집지역 등 정온한 환경을 요하는 지역	· 정온한 환경을 보호하고, 정온시설 입지 유도
	자연경관거점	· 주요 산림 및 수변 등 자연경관 거점 지역	· 생태환경 보호를 통해 지속가능한 개발 유도
	역사문화시설	· 문화재 및 관광자원 주변 지역	· 역사자원 가치 보전, 관광객 유치 및 편의 도모
산업관리구역	· 공장밀집지역 등 산업집적화가 가능한 지역	· 공장의 계획적 입지 유도(공장입지 결정)	
일반관리구역	· 중점 및 산업관리구역이 아닌 지역	· 난개발방지 및 유보적 차원의 선제적 관리 유도	

3) 유형별 경계설정 기준

■ 중점관리구역

- 정온시설 : 주택이 밀집한 지역, 노유자시설, 학교 등 상시 일정 수준 이상의 고요하고 평온한 환경 생태를 유지시켜야 하는 시설 주변을 대상으로 설정
- 자연경관거점시설 : 하천·산지 등 무분별한 개발행위 및 건축물, 시설입지의 관리가 필요한 시설 주변을 대상으로 설정
- 역사문화시설 : 역사·문화자원의 고유가치 보전과 관광객이 방문하는 주요 여가·관광자원시설 주변을 대상으로 설정

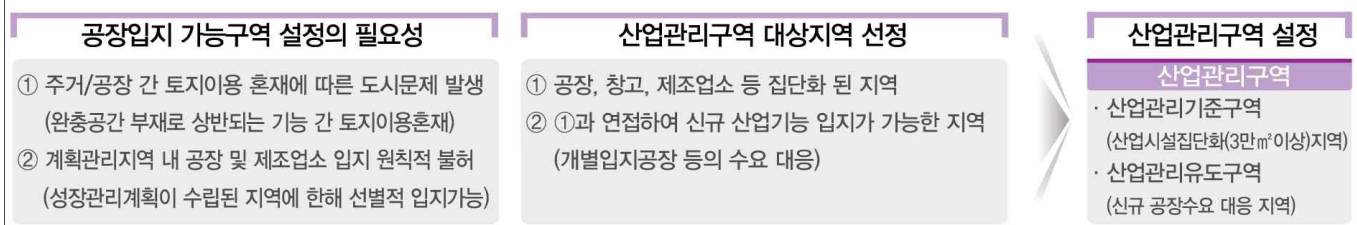
〈 중점관리구역 대상시설 및 영향권 범위 설정 〉

구분	대상시설 설정	영향권 범위
정온시설	· 주택밀집지역(단독 및 공동주택 10호 이상)	주택밀집지역 경계에서 100m
	· 성장관리계획구역 주변 개발사업지구 등 - 지구단위계획구역 및 개발진흥지구(주거형) - 도시개발사업, 택지개발지구 등 - 취락지구	지구 경계에서 100m
	· 성장관리계획구역 주변 주거지역(용도지역)	주거지역 경계에서 100m
주택 외	· 의료시설(병원) · 교육연구시설(학교, 도서관) · 노유자시설 - 보호가 필요한 어린이집, 노인복지시설, 장애인복지시설, 아동복지시설 등 · 수련시설	도시계획시설 결정선 및 부지경계에서 100m
자연경관거점시설	· 국가하천, 지방하천 · 저수지(10만톤 이상) · 염전시설	도시계획시설 결정선 및 현황경계에서 100m ※ 염전시설은 별도 지정
	· 「2035 화성 공원녹지기본계획(안) - 수립 중」 그린네트워크 상 핵심 및 거점 산지 - 단, 영향권 내 2/3이상 개발된 지역과 영향권 내 2/3이하 개발된 지역 중 기훼손된 지역은 제외	① 임상도 4영급 이상 ② 췌기영(4영급 위요지)
여가관광시설	· 국가지정문화재	문화재로부터 200m
	· 도지정문화재	
	· 향토문화재(화성시 고시 문화재에 한함)	문화재로부터 100m
	· 화성시 관광종합계획 상 관광자원	부지경계에서 200m
관광시설	· 성장관리계획 주변 개발사업지구(관광진흥법) - 관광지	지구 경계에서 200m
	· 기존 1~3차 성장관리계획구역 중 숙박시설용지, 복합용지	숙박시설용지, 복합용지

■ 산업관리구역

- 기존 개별입지공장 등 산업시설의 입지를 고려, 무분별한 개별입지 공장의 확산, 자연경관 훼손 및 교통체증 등 방지를 위해 산업관리구역을 설정 후 산업기능을 집적화하여 관리
- 정온시설을 보호하고, 주거시설-공장 간 토지이용혼재 방지 및 공간적 분리방안 마련을 위해 성장관리계획구역 내 개별공장 입지가 가능한 지역을 선별적 선정 (산업관리구역 외 공장 입지 불허)
- 토지이용 상 산업시설(공장, 창고 등)로 이용 중인 지역 등 산업시설이 집단화 된 지역과 그 주변지역을 하나의 유형으로 분류

< 산업관리구역 유형 설정 과정 >



■ 일반관리구역

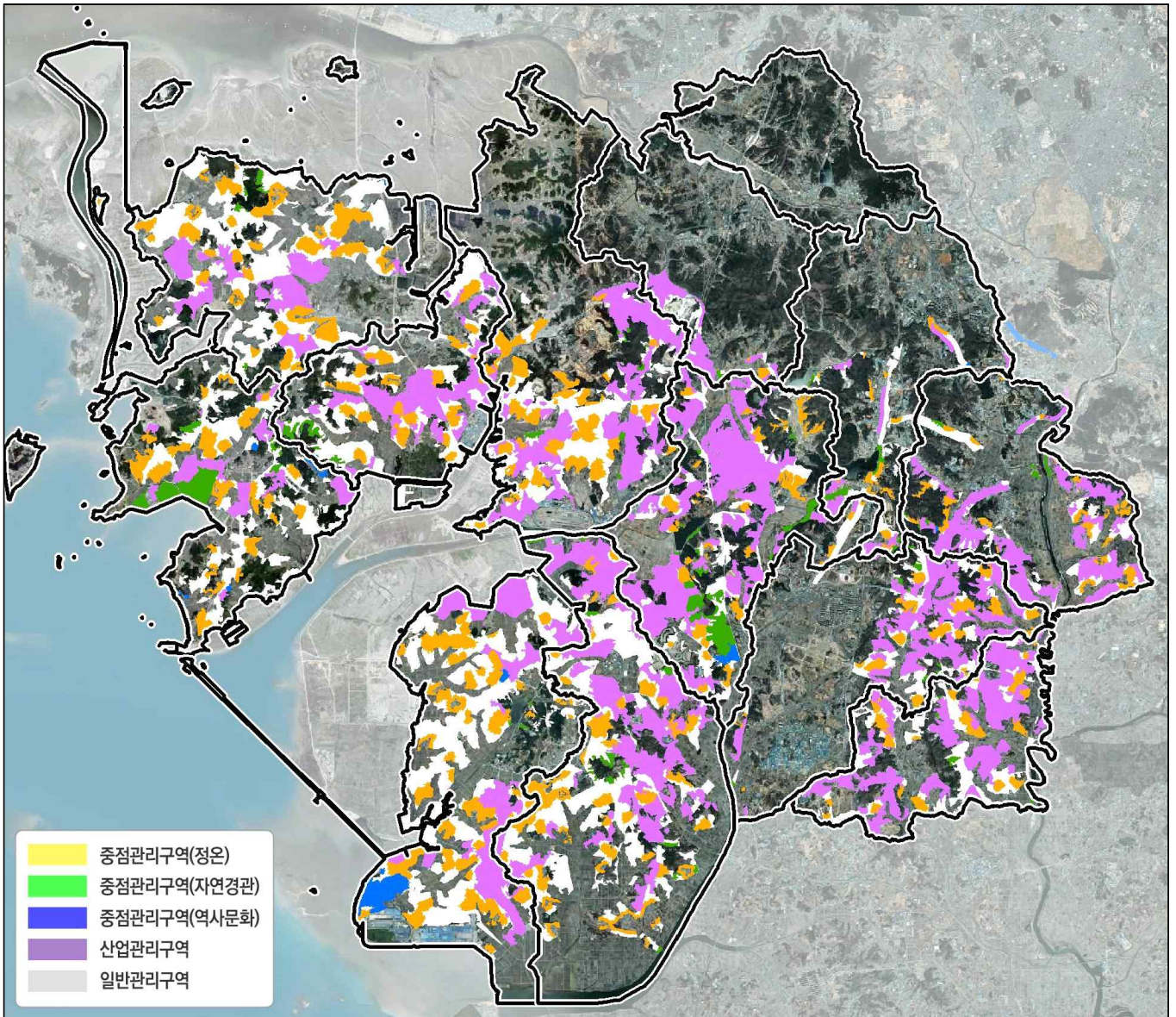
- 중점관리구역(정온시설)과 산업관리구역 간 완충역할을 할 수 있는 지역으로, 주거시설-공장 간 토지이용혼재 방지를 위하여 구역 간 사이를 일반관리구역으로 설정하여 완충역할 부여
- 성장관리계획구역 중 중점관리구역, 산업관리구역이 아닌 지역을 일반관리구역으로 결정

4) 유형별 구역설정 총괄

(단위 : km², %)

구 분	성장관리계획구역		중점관리구역						산업관리구역		일반관리구역	
			정온시설		자연경관거점시설		역사문화시설					
	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비
계	214.6	100.0	40.6	18.9	7.4	3.4	2.5	1.2	86.2	40.2	77.9	36.3
남양권역	81.4	37.9	18.2	8.5	3.3	1.5	0.4	0.2	25.0	11.7	34.5	16.1
향남권역	133.2	62.1	22.4	10.4	4.1	1.9	2.1	1.0	61.2	28.5	43.4	20.2

< 유형별 구역세분 설정도 >



○ 성장관리계획(안)

1) 기반시설 계획

■ 도로계획

- 성장관리계획 수립 이후 도로개설 진행상황에 따라 장래 도시계획시설 결정 가능성을 고려하여 차량 교행이 가능한 폭 6m 이상이 확보될 수 있도록 계획
- 개발행위허가의 특성(규모, 입지, 시설의 종류 등)에 맞는 체계적인 도로확보계획 수립

< 도로확보 계획 >

구분	계획 내용	폭원	개소	비고	
도로계획선	• 화성시 법정계획(도로건설관리계획 및 농어촌도로 기본계획) 상 제시하고 있는 계획노선 중 선정	8m	19개소		
	• 산업관리구역 내 법정도로간 연계 및 순환형 도로망 계획수립이 가능한 지역의 계획적 관리를 위한 선체적 차원의 도로계획선 지정	8m	22개소		
가상의 도로계획선	• 폭 6m미만 도로는 추가 개발 등을 고려 최초 도로개설과 관계없이 도로의 중심선을 기준으로 양측 3m씩 도로계획선이 계획된 것으로 간주	6m	-		
건축물 종류 및 면적에 따른 진입도로 확보기준	구분	내용	부지면적	도로폭원	허가기준 차등화
	산업시설	• 공장, 제조업소, 창고(농·임·축산·어업용 제외)	3천㎡ ~ 1만㎡ 미만	6m 이상	
			1만㎡ 이상	8m 이상	
	환경저해 시설	• 자원순환 관련시설, 위험물저장 및 처리시설, 폐차장	1만㎡ 미만	6m 이상	
			1만㎡ 이상	8m 이상	
주택	• 단독주택 단지조성(10호 이상), 다가구주택(10호 이상), 공동주택, 기숙사	-	6m 이상		
그 밖의 시설	• 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 수리점(농·기계수리점 제외), 판매시설, 숙박시설, 자동차 관련시설, 의료시설(요양병원), 노유자시설, 문화 및 집회시설, 관광휴게시설	3천㎡ 이상	6m 이상		
연접개발 규모에 따른 도로개설	구분	내용	부지면적	도로폭원	
	산업시설	• 공장, 제조업소, 창고(농·임·축산·어업용 제외)	3천㎡ ~ 1만㎡ 미만	6m 이상	
			1만㎡ 이상	8m 이상	
	환경저해 시설	• 자원순환 관련시설, 위험물저장 및 처리시설, 폐차장	1만㎡ 미만	6m 이상	
			1만㎡ 이상	8m 이상	
주택	• 단독주택 단지조성(10호 이상), 다가구주택(10호 이상), 공동주택, 기숙사	-	6m 이상		
그 밖의 시설	• 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 수리점(농·기계수리점 제외), 판매시설, 숙박시설, 자동차 관련시설, 의료시설(요양병원), 노유자시설, 문화 및 집회시설, 관광휴게시설	3천㎡ 이상	6m 이상		

■ 상·하수도

- 서해수질보전, 폐수발생, 개발규모, 주변 농지 분포, 하천(구거) 직방류 등을 고려하여 우수처리시설의 방류수 수질기준 제시

< 방류수 수질기준 >

방류수 수질기준(BOD, SS)	대상사업	비고
5ppm 이하	• 진위천수계 수질오염 총량관리지역 내 환경영향평가(소규모 포함) 대상사업 • 일일 우수발생량 50㎡/일 이상인 사업	
8ppm 이하	• 방류수가 농업용 수리시설물(저수지)로 유입되는 유역(상류 유하거리 2km) • 일일 우수발생량 10㎡/일 이상인 휴게 및 일반음식점, 공장 중 도축업, 육류·가금류·수산물 가공업	
20ppm 이하	• 그 밖의 사업장으로 분뇨 및 생활오수의 공동처리를 위해 합병 정화조로 설치	

2) 건축물의 용도 계획

■ 건축물 용도분류

- 성장관리계획구역 내 유형별 구역 세분 목적에 부합하도록 해당 지역에 적합한 용도 계획을 수립하되, 계획목표에 맞추어 차등적 설정
- 용도지역 별 건축할 수 있는 건축물의 용도를 기준으로 권장용도, 허용용도, 불허용도로 구분

■ 환경저해시설

- 산업기피혐오갈등유발환경유해시설 등 정온한 주거환경을 저해하는 환경저해시설 범위 설정
- 환경저해시설은 원칙적으로 입지 제한하되, 정량적 입지기준 설정을 통해 산업관리구역 및 일반관리구역 내 제한적 허용

< 환경저해시설의 범위 >

환경저해시설	비 고
창고	• 부지면적 4,500㎡ 미만 및 연면적 500㎡ 이하 창고와 농·임·축산·수산업용 창고 제외
위험물 저장 및 처리시설	• 가목, 나목 및 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」에 따른 수소충전소 제외 - 가목 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유 판매소 - 나목 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차 설비 포함)
자동차 관련시설	• 다목 폐차장
동물 및 식물 관련시설	• 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 제외), 가축시설, 도축장, 도계장 ※ 축사는 「화성시 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 조례」에 따라 가축분뇨가 발생하는 시설 및 장소 등에 한함
자원순환관련시설	
묘지관련시설	

■ 건축물 용도계획

- 허용용도 : 당해 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도를 제외한 용도
 - 중점관리구역(여가문화시설) 내 숙박시설(일반숙박시설 제외)은 매향리 1:2:3구역에 한해 허용

구분	중점관리구역				산업관리구역	일반관리구역				
	정온시설	자연경관 거점시설	역사문화시설							
			문화재	여가문화시설						
권장 용도	단독주택, 공동주택(아파트 제외), 의료시설(정신병원, 격리병원 제외), 교육연구시설, 노유자시설	-	-	제1종근생(휴게음 식점, 제과점 등), 제2종근생(공연장, 휴게음식점, 일반음 식점), 문화 및 집회시설, 관광 휴게시설	제2종근생(제조업소), 교육연구시설(직업훈련 소, 연구소), 공장, 창고(부지면적 4,500㎡ 이 상은 허가기준에 부합하 는 지역에 한함)	-				
불허 용도	<p>• 환경저해시설(공통) 창고(연면적 200㎡ 이하 또는 농·임·축산·수산업용 제외), 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 수소연료공급시설 제외), 자동차 관련시설(폐차장), 동물 및 식물관련시설(축사, 가축시설, 도축장, 도계장), 자원순환관련시설</p> <p>• 환경저해시설 외 건축물(공통) 제2종근생(제조업소), 숙박시설, 공장, 자동차관련시설(주차장, 세차장, 전기자동차 충전소 제외)</p> <p>• 추가</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%;">묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 제2종근생(총포판 매소, 장의사) 교정및군사시설, 발전시설, 장례시설</td> <td style="width:25%;">운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장)</td> <td style="width:25%;">묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장) 장례시설</td> <td style="width:25%;">묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 장례시설</td> </tr> </table>				묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 제2종근생(총포판 매소, 장의사) 교정및군사시설, 발전시설, 장례시설	운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장)	묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장) 장례시설	묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 장례시설	의료시설(정신병원, 격리 병원), 수련시설, 숙박시설(허용지역 외), 야영장시설	<p>• 환경저해시설 창고(연면적 200㎡ 이하 또는 농·임·축산·수산업용 제외), 위험물저장 및 처리시설 (다목, 마목, 아목, 자목), 자동차 관련시설(폐차장), 자원순환관련시설</p> <p>• 환경저해시설 외 건축물 제2종근생(제조업소), 숙박시설, 공장</p>
묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 제2종근생(총포판 매소, 장의사) 교정및군사시설, 발전시설, 장례시설	운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장)	묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 운동시설(옥외철 타이 있는 골프연 습장) 장례시설	묘지관련시설 (나목, 다목 제외) 장례시설							

3) 건축물의 밀도 계획

■ 건축물 밀도 계획

- 토지일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 인센티브를 차등 제공하
여 성장관리계획의 목적달성
- 성장관리계획구역에서 건폐율 및 용적률은 원칙적으로 상한 범위내에서 운영

〈 건축물 밀도 계획 〉

구분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
보전녹지지역	20	-	60	-
생산녹지지역	20	30	80	-
자연녹지지역	20	30	100	-
보전관리지역	20	-	60	-
생산관리지역	20	30	80	-
계획관리지역	40	50	100	125
농림지역	20	30	60	-
그 밖의 용도지역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「화성시 도시계획조례」 등 관련 법령에 따름			

■ 인센티브 운영계획

- 인센티브는 성장관리계획 중 기반시설계획, 건축물 용도·배치 및 형태, 경관 및 환경관리 계획의 의무사항과 권장사항 준수시 부여
- 건축물의 건축을 목적으로 토지형질 변경시 가수요 방지를 위해 해당 법령에 따른 개발 행위허가(의제)를 포함한 복합허가를 신청할 경우에 한하여 인센티브 부여

구분	완화항목	완화내용(%)		비고
		건폐율	용적률	
기반시설계획	도로개설	최대 5%	최대 10%	의무
	도로계획선이 계획된 필지내 도로개설 후 기부채납시	2%	5%	권장
건축물 용도	권장용도	4%	10%	권장
건축물 배치	지침 제17조 전면공지 (보도형, 차도형)	최대 5%	최대 10%	권장
건축물 배치 및 형태	지침 제16조 전면배치	3%	5%	권장 및 의무
	지침 제18조 건축물 재질			
	지침 제18조 건축물 지붕			
경관 및 환경관리계획		3%	5%	의무

4) 건축물의 배치·형태 및 색채·높이 계획

■ 건축물 배치

- 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬하여 시각적 연속성 확보
- 판상형 건축물의 장변 배치를 지양하며, 충분한 통경축 확보 권장
- 화재전이 방지 및 개방감 확보를 위하여 최소 3m 이상 인접 건축물과 이격
- 특고압 전선하부(선하지) 구간에는 건축물 배치 지양(화재 전이방지, 개방감확보)
- 전면도로, 구거(하천포함)의 경계와 건축물 사이는 2m 이상 이격하여 완충공간으로 조성 (접도구역 지정지역은 제외) 권장
 - 도로에 접한 경우 : 도로 중심선을 기준으로 4m이내는 차도형 또는 보도형
도로 중심선을 기준으로 4m초과는 보도형, 녹지형
 - 구거(하천포함)에 접하거나 도로에 접하지 않은 경우 : 녹지형

■ 건축물 외관 및 형태 등

- 복합패널을 사용하는 조립식 건축물(샌드위치 패널 등)의 경우 화재시 난연성이 떨어지는 복합자재 사용 금지
- 법정도로변에 접한 대지는 복합패널 자재로 외벽을 마감할 경우 입면 디자인 및 경관계획 제시
- 법정 도로변에 접한 근린생활시설(제조업소, 수리점 제외)은 복합패널 사용 지양
- 법정 도로변 근린생활시설(제조업소 제외)·판매시설은 1층 전면 50% 이상 투시형 벽면 설치
- 단독주택 외 건축물은 평지붕 또는 경사지붕 시 파라펫 설치 권장
- 장축(L:60m 이상) 건축물은 분동하거나 색채계획 등 분절화하여 설치 권장

■ 건축물 색채

- 주변 지역과 통일되고 혼잡한 경관을 형성하는 무분별한 색채사용 방지를 위해 「화성시 경관계획」 및 「화성시 색채 적용 매뉴얼」 등 상위계획 준수

■ 건축물 높이

- 건축물의 높이나 층수는 「화성시 도시계획 조례」에서 정하는 바에 따르며, 지상 건축물 높이가 30m이상일 경우 도시계획위원회 자문을 통해 허용

5) 경관계획

■ 옥외광고물

- 관련법률 및 조례에 따른 옥외광고물 설치기준 및 「화성시 경관계획」의 야간경관가이드 라인 준수

■ 담장 및 펜스

- 일반건축물(주택, 공장, 제조업소, 환경저해시설 제외)의 경우 담장 및 펜스 설치 금지
 - 단, 생울타리 또는 미·경관을 고려한 디자인펜스, 메시펜스 등은 허용

■ 금지건축물

- 공사 및 행사용 가설건축물, 농업·임업·어업용 가설건축물(연면적 20㎡ 이하), 법정 도로 변에서 차폐(건축물, 지형지물 조경 등)될 경우를 제외(한시적 허용)하고 법정 도로변은 가설건축물 설치 원칙적으로 금지

■ 조경 확보기준

- 「화성시 건축조례」 제30조를 준용하되, 산업시설 및 환경저해시설 설치에 따른 환경오염, 경관미관 등 영향을 고려하여 강화된 기준 마련

구 분	조경 확보기준	비 고
연면적 합계 2천㎡이상 건축물	• 대지면적의 15%이상	법정도로변 우선 설치
산업시설(공장, 제조업소), 환경저해시설		
연면적 합계 2천㎡미만 단독주택 외 건축물	• 대지면적의 10%이상	

- 개발행위허가 경계부에 폭 1.5m 이상 녹지 확보 권장(차폐 및 경관향상)
- 옥외주차장 등의 지표면을 포장할 경우, 친환경 투수성 포장재 사용 권장
- 도로에 접하는 옹벽 등 인공구조물의 전면 하단부 경계로부터 0.5m 이내 및 옹벽 소단부는 관목 또는 덩굴식물, 지피식물로 녹화 권장
- 식재는 「화성시 성장관리계획 시행지침」, 「화성시 건축조례」 기준을 준용하며, 그 밖의 사항은 국토교통부 「조경기준」 준수

6) 환경관리계획

■ 원형보전(제척기준)

- 국토환경성평가 1등급, 생태자연도 2등급 및 경사도 15도 이상 지역은 주변 현황 등을 종합적으로 고려하여 원형보전(제척)하는 것을 원칙으로 함

구분	지표	기준	검토방향
단일지표	국토환경성평가	1등급	해당하는 지역은 원형보전(제척)
중첩지표	생태자연도	2등급	지표 중첩지는 원형보전(제척)
	경사도	15도 이상	

■ 지형순응형 개발

- 주변 산림, 구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물 배치
- 내부도로의 종단경사율은 10% 이하로 권장
- 과도한 절·성토가 발생되지 않도록 하며, 산림훼손시 기존 식생대와 유사한 식재 계획 수립

■ 절·성토 옹벽 등

- 성토, 절토 등 토지의 형질변경에 수반되는 비탈면 또는 절개면에 대해서는 관련 법령 및 규정에 따름
- 부지 조성을 위한 옹벽 등의 구조물 설치 시에는 관련 법령 및 규정에 따른 높이 및 이격 거리 등의 기준을 준수하여 안전사고 예방

■ 환경영향저감대책

- 환경저해시설은 입지 기준에 부합할 시 제한적으로 허용
- 침출수 발생으로 인해 주변 지역의 수질오염이 우려되는 시설(고물상, 차고지, 폐기물처리시설, 폐차장)은 비점오염 저감시설(불투수성 포장 등) 설치

< 환경저해시설 입지 기준 >

환경저해시설	입지 기준
창고	• 「화성시 도시계획조례」 [별표1] 창고시설의 허가기준(제18조의2 관련)에 따름
위험물 저장 및 처리시설 (다목, 마목, 아목, 자목)	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2(소음 등으로부터의 보호), 「위험물안전관리법」 시행규칙 [별표 4] 제조소 안전거리 기준(제28조 관련)에 따르며, 다음 각항의 사항을 준수하여야 함 ① 오수의 방류수 수질기준 BOD, SS 5mg/L ② 사업부지 경계부는 최소 3m 이상 녹지대 확보 후 차폐 및 방화 수종을 식재 ③ 화재 전이 등 재해예방을 위해 건축물간 거리는 최소 3m 이상 이격 거리 확보 ④ 건축물 관리 및 통행로 확보 등을 위해 건축물과 녹지대 사이는 최소 1m 이상 이격 거리 확보
동물 및 식물 관련시설 (가목~라목)	• 「화성시 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 조례」 [별표1] 가축사육의 제한구역(제3조 관련) 기준에 따름
자원순환 관련시설 및 자동차관련시설 (폐차장)	• 「화성시 도시계획조례」 [별표1의2] 자원순환관련시설의 허가기준(제18조의2관련) 기준에 따름.
묘지관련시설	• 「장사 등에 관한 법률」 시행령 [별표1] 공설묘지 등의 설치기준(제11조관련), [별표2]사설묘지의 설치기준(제15조관련)에 따르며, 다음 각항의 사항을 준수하여야 함 ① 중점관리구역(정온시설) 경계로부터 500m 이격 ② 법정 도로, 철도, 하천으로부터 300m 이격

7) 성장관리계획 운용에 관한 사항

■ 기존 건축물 특례

- 기존 건축물은 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 허용하고, 성장관리계획의 목적을 훼손하지 않는 범위에서 특례에 관한 사항을 별도 규정

구분	적용기준			
재축·대수선	· 당초 건폐율 및 용적률 범위 내 재축 또는 대수선 허용			
증축·개축	구역	건축물 용도	도시계획위원회 자문	비고
	모든관리구역	허용용도	-	관련 규정에 따른 기존 건폐율 및 용적률 내 허용
		해당 불허용도	자문대상	
일반관리구역	제조업소, 공장	-		
부지 증설 시설 증축	구역	건축물 용도	도시계획위원회 자문	비고
	모든관리구역	허용용도	-	기존 부지면적의 10% 이내 허용
		해당 불허용도	자문대상	
일반관리구역	제조업소, 공장	-	기존 부지면적 50%(3천㎡) 이내 허용 (단, 기반시설계획에 적합할 경우에 한하며, 부적합 경우 자문대상)	
용도변경	· 이 지침 건축물 용도계획에 적합할 경우, 건축물 용도변경 가능			
배출시설	· 기존 공장 제조업소가 기존 업종보다 오염배출 수준이 같거나 낮은 경우 시설 증설가능			
공장·제조업소 업종변경	· 기존 공장 제조업소가 기존 업종보다 오염배출 수준 증가하지 않는 경우 기존 용도 범위에서 업종 변경가능 (다만, 조례 별표19 제 1호 자목 (1)부터 (6)까지 해당하는 것은 제외)			
적용제외	· 건축물, 시설물 변경없이 측량 결과에 따른 변경사항이 발생하여 허가 신청한 경우 계획 적용 해당없음			

■ 기존 성장관리계획 적용

- 기존 성장관리계획구역(1-3차) 내 허용 건축물 용도에 한하여 종전의 성장관리계획을 제한적으로 적용
- 기존 성장관리계획의 건축물 용도 적용은 「화성시 성장관리계획」 고시일로부터 2년으로 함

다. 추진사항

- 2021. 12. : 화성시 성장관리계획 수립 용역 착수
- 2022. 07. : 성장관리계획구역 지정 기준(안) 도시계획위원회 자문
- 2022. 11.~12. : 화성시 성장관리계획 수립 관련 읍면 주민설명회

- 2023. 01. : 개발행위허가제한지역 지정 및 지형도면 고시
- 2023. 07. : 화성시 성장관리계획(안) 수립
- 2023. 08. : 주민열람 공고 및 관계부서 협의
 - 권역별 주민설명회 등

라. 향후 추진계획

- 2023. 09. : 市 의회 의견청취
- 2023. 10. : 市 도시계획위원회 심의
- 2023. 12. : 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립고시
개발행위허가제한지역 행위제한 고시 해제

3. 전문위원 검토보고 요지(박만규 전문위원)

- 본 의견청취의 건은 성장관리계획 수립 및 성장관리계획구역 지정을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 제2항 및 제75조의3 제4항에 따라 의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로,
- 주요 내용으로는 성장관리계획구역의 유형을 중점관리구역, 산업관리구역, 일반관리구역으로 구분하고, 중점관리구역 대상시설은 다시 정온시설, 자연경관거점시설, 역사문화시설로 구분하며,
- 기반시설, 건축물의 용도·밀도, 건축물의 배치·형태 및 색채·높이, 경관, 환경관리 등에 대해 성장관리계획을 수립하는 사항입니다.
- 성장관리계획 수립은 난개발 방지와 개발행위허가의 계획적이고 체계적인 관리를 위하여 반드시 필요한 사항이나, 지침을 다양한 현장에 적용함에 있어 애로사항이 없는지, 종전 대비 개발불능지 확대에 인하여 과도한 사유권 침해가 되지는 않는지 면밀한 검토가 필요할것으로 사료됩니다.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 생략

6. 심사결과 : **의견채택**

*의견

가. 유형별 비율은 우리시 실정을 충분히 고려하여 수립하시기 바랍니다.

나. 체계적인 개발 및 관리를 위하여 규제완화를 통한 산업시설 집적화 유도를 검토해 주시기 바랍니다.

다. 기 개발지에 대한 부분이 누락되지 않도록 면밀하게 검토해 주시기 바랍니다.

라. 자연경관거점은 환경적 부분을 면밀히 검토하여 지정 검토해 주시기 바랍니다.

마. 과도한 재산권 침해가 되지 않도록 면밀하게 검토해 주시기 바랍니다.

바. 각 유형별 경계지에 대한 민원 접수시 민원인의 의견을 적극 반영 검토해 주시기 바랍니다.

사. 성장관리계획 수립 후 체계적인 관리계획 우선 수립해 주시기 바랍니다.

아. 일반관리구역 내 소음 진동 등 제반 여건에 문제가 없을 경우 산업입지구역으로 편입 검토해 주시기 바랍니다.

7. 소수의견 요지 : 생략

8. 기타 필요한 사항 : 없음