

**2040 파주 도시관리계획 재정비 수립 용역
과 업 지 시 서**

2026. 4.

파 주 시

목 차

I. 과업의 개요

- 1. 과업명 3
- 2. 과업의 목적 3
- 3. 과업의 범위 3
- 4. 과업기간 3

II. 과업수행 일반지침

- 1. 일반사항 4
- 2. 기타사항 5
- 3. 보안사항 6

III. 과업수행 세부지침

- 1. 도시관리계획(재정비) 7
- 2. 기초조사 15
- 3. 교통성검토 18
- 4. 경관성 검토 21
- 5. 단계별집행계획 22
- 6. 지형도면고시 24
- 7. 재해취약성 분석 29
- 8. 농지전용 33
- 9. 산지전용 34
- 10. 성장관리계획 재정비 35

IV. 성과품 작성 39

V. 예정공정표 40

I. 과업의 개요

1. 과업명

- 2040 파주 도시관리계획 재정비 수립 용역

2. 과업의 목적

- 「2040년 파주 도시기본계획」 등 상위계획에서 제시된 개발방향과 전략을 구체적인 실천 방안으로 반영하고자 함
- 아울러, 도시여건 변화에 대응하고 원활한 시정업무 추진을 위하여 기 수립된 도시관리계획의 타당성을 재검토함으로써 장래 개발수요를 체계적으로 관리하며, 친환경적·지속가능한 도시발전과 시민 삶의 질 향상 도모하고자 도시관리계획을 수립하고자 함
- 또한, 용도지역·지구·구역 및 도시계획시설, 지구단위계획 등을 재검토함으로써 체계적이고 합리적인 도시관리계획을 수립하는데 목적이 있음

3. 과업의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 파주시 행정구역 전역 (680km²)

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2026년
- 목표연도 : 2040년

다. 과업내용

- 도시관리계획 재정비
 - 용도지역·지구·구역, 지구단위계획, 도시계획시설 등
- 단계별집행계획
- 기초조사
- 지형도면고시
- 교통성검토
- 기후변화 재해취약성분석
- 경관성검토
- 농지 및 산지전용
- 성장관리계획

4. 과업기간

- 착수일로부터 36개월 (1차분 : 착수일로부터 18개월)

II. 과업수행 일반지침

1. 일반사항

- 본 과업은 과업지시서, 「국토계획법령」 및 관련 지침 등 제반규정과 발주처의 지시에 의하여 당해 기술자의 책임 하에 성실히 수행하여야 한다.
- 또한 목적달성에 필요한 분야를 분석하고 과업범위에 표시된 것은 물론 표시되지 않은 중요한 항목이 있을 경우 본 과업에 포함하여 검토하여야 한다.
- 아울러 제출된 예정공정표대로 수행하여야 하며 공정의 변경이 필요할 경우 수시로 우리 시와 협의하여 승인을 받은 후 수행하여야 한다.
- 본 과업을 수행하는 과업수행자는 최신 기술지식을 사용하여 일반적으로 통용되는 전문적인 기준과 신의와 성실의 원칙에 따라 계약의무를 완수하여야 한다.
- 제반규정과 과업지시서 상에 명시되지 않은 사항이나 문구용어의 해석 등에 이견이 있는 경우에는 상호 협의 하여야 하며, 경미한 사항은 우리 시의 결정에 따른다.
- 기본통계와 조사자료는 최신자료를 이용하되 정부 및 공공기관의 통계와 신뢰할 수 있는 연구기관의 보고서와 현지 조사결과를 사용할 수 있으며 이 경우 반드시 출처를 명기하여야 한다.
- 「국내외 사례조사 분석」을 통하여 본 과업과 유사한 조건의 사례를 1차적으로 문헌조사하고, 2차적으로 선진국을 비롯하여 입지여건 등 유사한 국가를 대상으로 도시계획적 방향제시 및 운영기법 등에 대하여 조사하여 그 결과를 본 과업에 반영한다.
- 계획수립에 사용되는 도면은 축척 1/5,000 이상의 지형도(수치지형도 포함) 사용을 원칙으로 하고, 필요할 경우 1/10,000, 1/25,000, 1/50,000 지형도를 사용할 수 있다.
- 각종 보고서와 관련도면의 인쇄는 발주기관과 협의 후 하여야 한다.
- 본 과업은 「국토계획법령」과 「도시·군관리계획수립지침」 등의 법규에 적합 하여야 한다. 또한, 본 과업수행 중 관계되는 상위법령, 관련지침 등 개정 등으로 변경 요인 및 새롭게 제시되는 사항은 과주시와 협의하여 적용 하여야 한다.
- 본 과업은 상위계획에 부합되도록 수립하여야 한다.
- 본 과업의 성과 내용 중 주민 및 의회 의견청취, 관련부서(기관) 협의, 도시계획

위원회 심의 등 절차 이행 과정에서 계획안의 수정 보완이 필요할 때는 과업완료 이후라도 보완 작업을 하여야 한다.

- 본 과업수행을 위한 관계부서와의 협의, 자료수집, 회의비용 등 제비용에 대하여는 수급자가 부담하여 수행하여야 한다.
- 본 과업지시서에 명시되지 않은 사항이라도 필요하다고 인정되는 중요사항은 발주 기관과 협의하여 결정하고 필요한 서류를 작성 제출하여야 하며, 문구용어의 해석에 대한 의견을 달리하는 경우 우리 시의 해석과 지시에 따라야 한다.
- 기타 경미한 사항에 대하여 별도 과업이 필요하다고 인정할 시 과업수행자는 발주 기관의 지시에 따라야 한다.
- 과업수행과 관련한 각종보고회 및 의회 의견청취, 市도시계획위원회, 등 행정적인 제반 보고사항은 사업 책임기술자가 참여하여 보고하여야 하며, 보고사항은 서면보고서와 파워포인트로 작성하는 것을 원칙으로 한다.
- 예정공정표에 따라 과업을 추진하여야 하고, 예정공정계획이 완료된 후 7일 이내 그에 따른 보고서와 성과품을 납품하여야 하며, 예정공정표에 의한 성과품 미제출시는 사업추진에 대한 지연으로 보고 관계법령에 의거 행정처분을 할 수 있다.

2. 기타사항

가. 보고회 개최 및 공정보고

- 과업수행자는 과업착수 후 세부적인 과업수행계획을 작성하여 착수보고 하여야 하고, 수시로 중간보고 및 최종보고를 하여야 한다.
 - 착수보고 : 과업의 진행방식과 과업수행계획 보고(착수 후 1월 이내)
 - 중간보고 : 과업내용에 대한 전반적인 추진사항과 기준설정, 중간결과 등을 종합하여 보고
 - 최종보고 : 중간보고 및 자문결과 보완지시 된 사항과 성과품 작성을 위한 최종적인 결과를 보고(과업완료 전 시점)
- 과업수행자는 예정공정표에 따라 매월(5일) 추진상황 및 향후 추진계획을 서면으로 보고하여야 하며, 기간 중 수행한 과업내용 및 다음달의 예정공정보다 현저한 지연이 발생할 경우 만회대책을 강구하여야 한다.
- 과업진행 및 세부진행사항 검토를 위해 우리 시의 요구가 있을 때는 필요한 자료를 제출 또는 보고를 하여야 하며, 보고시 제기되는 의견 및 도출된 문제점을 검토 보완하여야 한다.

나. 조건

- 계획변경으로 인하여 과업의 범위 및 방침이 변경될 때 설계변경을 할 수 있다.
- 승인 등의 지연으로 과업수행기간이 변경될 때 설계변경을 할 수 있다.
- 다음과 같은 사항이 발생할 경우에는 설계변경을 할 수 있다.
 - 정책변경(법령 및 지침 변경 등 포함)이나 천재지변 등 불가피한 사정이 발생하여 과업변경이 필요할 때
 - 기타 우리 시가 필요하다고 인정할 때
- 위 항의 사유로 과업변경 요인이 발생될 경우 또는 계약체결 후 예정가격 및 계약금액의 결정에 하자 또는 착오가 있음이 발견되거나 기타 계약금액을 조정하여야 할 사유가 발생하였을 때는 해당금액을 조정하거나 준공 후라도 환수 조치할 수 있으며, 행정절차 미이행 요인이 발견될 시는 준공을 하더라도 대금지급을 일부 유보할 수 있다.

다. 과업기간의 조정

- 천재지변 등 불가항력적인 사유로 인해 과업기간의 연장이 불가피 할 때
- 입안 등 각종 행정절차 이행 등으로 과업기간이 지연되었을 때
- 기타 우리 시가 필요하다고 인정하는 경우
- 본 과업의 준공기한이 도래되어도 관련 기관(부서)의 협의 완료시까지 우리 시의 지시대로 용역을 일시 중지(연장)할 수 있다.

3. 보안사항

- 과업착수와 동시에 용역에 참여할 인력에 대한 보안각서를 제출하여야 한다.
- 용역참여인원 변경시는 인수인계를 철저히 하여 내용의 사전유출을 금지한다.
- 발주청은 보안관리상태를 수시로 점검하여 위반시는 시정요구 또는 참여인원에 대하여 교체명령을 할 수 있다.
- 과업에 관련되는 모든 서류와 자료는 과업수행 외 타 목적으로 사용할 수 없으며, 발주처의 승인 없이 타인이나 기관에 제공 또는 대여할 수 없다.
- 과업수행 중 발생된 각종 파지, 도면 등은 소각 또는 분쇄를 원칙으로 한다.
- 과업수행 중 보안에 관련된 사항은 보안통제를 철저히 하여야 하며, 유출로 인한 사회적 물의를 일으켰을 때는 수급인은 민·형사상의 모든 책임을 진다.

Ⅲ. 과업수행 세부지침

1. 도시관리계획 재정비

가. 총 칙

1) 목 적

- 상위계획과 관련하여 2040년을 전망한 계획을 수립하여 도시의 특성, 기능 및 토지이용도 제고 등 각종 도시개발지표의 방향을 제시하고,
- 주민생활 수준향상 및 인근 도시개발여건의 변동에 따라 기 수립된 도시계획의 불합리한 점을 보완하고, 토지의 효율적인 이용과 쾌적한 주거공간을 창출할 수 있게 도시개발방향을 설정하여 합리적이고 종합적인 도시관리계획을 수립하는데 목적이 있음.

2) 과업의 범위

- 공간적 범위 : 파주시 행정구역 전 지역(680km²)
- 시간적 범위 : 기준년도 2026년 / 목표연도 2040년
- 계획인구 : 760,000인

3) 과업의 내용

- 기초자료 수립 및 현황분석
- 용도지역·지구·구역 계획 및 기 결정된 지구단위계획 타당성 검토
- (장기미집행) 도시계획시설 폐지 및 단계별 집행계획 수립
- 市 정책사업(파주희망프로젝트, 성장거점용역 등) 타당성 재검토
- 교통성·경관성·환경성 검토(전략환경영향평가 별도)
- 토지적성평가 및 기후변화 재해취약성 분석(재해영향성검토 별도)
- 농지 및 산지 전용 협의
- GIS(KLIP) DB 구축 및 성과품 작성

2) 도시관리계획 수립의 일반원칙

- 목표 년도의 계획인구를 초과하지 않는 범위 내에서 도시성장 추이에 따라 수립하여야 하며, 변화된 여건에 대한 분석과 설명을 도시관리계획에 검토 제시하여야 한다.
- 도시관리계획 재정비는 우리 시 전체에 대한 도시계획의 내용을 전반적으로 재정비하는 법정계획으로 결정(변경)할 필요가 있는 모든 계획이 포함되어야 한다.

- 상위계획 등에서 제시한 내용을 수용하고 개별 사업계획과의 연계관계를 고려하여야 한다.
- 도시공간구조는 생활권 단위로 적정하게 구분하며, 생활권별로 생활편의시설이 고루 갖추어지도록 한다.
- 자연환경·경관생태계를 보전하고 녹지공간이 확충될 수 있게 개발되도록 녹지축을 중심으로 토지이용계획을 수립함으로써 쾌적하고 살기좋은 도시환경을 조성하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 도시발전이 이루어지도록 하여야 한다.
- 장래 계획인구를 수용하고 주간과 야간활동인구에 적합하도록 개발밀도를 포함하여 토지이용계획과 도시기반시설의 설치계획 등을 수립하여야 한다.
- 도시관리계획 수립시에는 국토계획법 제27조의 규정에 의한 토지적성평가 결과를 도시관리계획에 반영하고 계획설명서에 수록하여야 한다.
- 도시계획시설은 집행능력을 고려하여 적정한 수준으로 결정하고, 기존 도시계획시설은 집행상황과 관리·운영상태를 정기적으로 점검하여 규모 등이 불합리하게 결정되었거나 실현 가능성이 없는 시설에 대하여는 재검토 하여 미집행되는 시설이 최소화되도록 하여야 한다.
- 도시관리계획은 재해취약성 분석 결과를 토지이용, 기반시설 배치계획 등 부문별 계획에 반영한다.

3) 관련 계획과의 관계

- 상위계획의 내용을 구체화하여 실현이 가능하도록 계획을 수립하여야 한다.
- 토지이용계획은 상위계획의 토지이용에 대한 단계별 개발계획과 연계함을 원칙으로 하되, 단계별 개발계획은 도시의 발전 속도에 따라 적절하게 조정하여야 한다.

4) 도시관리계획도서의 작성기준

가) 도시관리계획서

- 현황분석과 장래 전망 및 계획내용에 대한 자세한 설명과 기존계획의 변경 또는 신규결정에 관한 조서를 포함한다.
- 쾌적하고 지속가능한 환경을 조성하기 위하여 도시관리계획을 재정비하는 때에는 다음의 부문별 내용이 포함되도록 작성하여야 한다.
 - 계획의 배경
 - 계획의 성격 : 도시관리계획의 목적과 필요성, 계획기간, 계획연혁, 계획수립 원칙 등에 관한 내용을 수록한다.
 - 계획의 특성 : 상위계획 또는 관련계획에서 부여한 우리 시의 위치와 성격,

도시 고유의 경제·사회·문화·환경적 특수성, 주변지역과의 관계에서 파악되는 세력권 실태 및 개발의 잠재력 등에 관한 분석내용을 제시한다.

- 기존계획의 검토 : 기 결정된 도시관리계획의 내용을 변화된 여건에 맞추어 검토하고, 기존 계획의 주요 문제점과 개선방향을 제시한다.
- 도시의 중기발전구상
- 기본목표와 전략 : 도시의 현황과 특성, 관련계획의 내용, 주민들의 의견 등을 종합적으로 검토·분석하여 우리 시의 향후 발전목표를 설정하고 동 목표실현을 위한 구체적인 전략을 제시한다.
 - 주요지표의 설정 : 장기적인 관점에서 도시의 미래상을 개관하고 인구구조, 경제구조 및 생활환경 등과 관련된 주요지표를 적정기법을 사용하여 단계별로 제시한다.
 - 단계별 개발구상 : 공간구조의 기본골격에 입각하여 생활권조성, 토지이용, 교통, 공원녹지, 방재 등 도시관리계획의 주요부문별 내용을 기술하고 이들의 단계적 개발방향을 제시한다.

나) 계획설명서

- 계획설명서에는 기초조사 결과서, 환경,교통,경관성검토서 등이 첨부되어야 한다.
- 용도지역을 상향조정 하고자 하는 지역, 도시계획시설을 설치하거나 도시계획 사업을 시행하기 위하여 도시관리계획을 수립하는 지역에 대하여는 교통성검토서 등을 별도로 작성하여야 한다.
- 도시관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향분석 및 개선대책 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체한다.

다) 도시관리계획조서 및 도면

- 도시관리계획조서는 도시관리계획 수립지침의 도시관리계획조서 작성기준에 맞추어 별도로 작성한다.
- 도시관리계획도면은 도시관리계획도면 작성지침에 맞추어 정확하게 표시하고, 계획도면은 축척 1/1,000 또는 1/5,000(1/1,000 또는 1/5,000 축척이 없는 경우에는 1/25,000)의 지형도(수치지형도를 포함한다)로 한다.

나. 용도지역 · 지구 · 구역계획

1) 용도지역 계획

- 용도지역 계획은 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거 환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 지역 규모별 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정하되, 도시기능 수행과 효율적인 교통처리 및 생활환경의 질적 향상을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획하여야 한다.
- 지역내에서 보전이 필요한 지역에 대한 보전용도의 용도지역을 우선하여 부여하고 나머지 개발이 필요한 지역에 대하여 공간구조와 생활권 배치에 따라 적절한 용도지역을 부여하도록 한다. 보전용도의 용도지역을 지정할 때는 생태계가 연결 될 수 있도록 가급적 녹지축이 단절되지 않는 방향으로 계획하여야 한다.
- 자연환경이나 경관이 양호한 지역, 희귀 및 멸종위기 야생동·식물의 분포지역, 상수원보호 및 역사적·문화적 가치가 있는 지역은 개발용도의 용도지역을 부여 하지 않도록 하고, 관계 행정기관과 충분한 협의를 거쳐 그 보존대책을 마련하여야 한다.
- 토지이용계획을 수립할 때에는 대상지역 전체를 계획적·체계적으로 개발·관리·정비·보전하기 위하여 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여 지구단위 계획으로 개발할 수 있도록 한다.

- 가구수가 확대되고 소득증대에 따라 주거면적이 확대되는 등 토지수요의 지속적인 증가가 예상될 때에는 다음 사항에 유의하여 한정된 토지자원의 효율적인 이용을 도모하여야 한다.
 - ㉠ 주거지역은 도시기본계획상에서 제시된 생활권계획체계를 근간으로 하여 인구배분계획, 교통계획, 공급처리시설계획, 교육시설계획 등의 생활편의시설계획과의 상호 관련성을 고려하여 계획한다.
 - ㉡ 주거지역은 각 지역의 특성과 지형조건을 감안하여 자연과 조화롭게 개발할 수 있도록 인구밀도 등을 고려하여 계획한다.
 - ㉢ 상업지역은 지역의 규모 및 기능에 따라 도심, 부도심 및 지역중심 등으로 구분할 수 있으며, 규모와 위치의 적정성을 고려하여 지역의 경제활동공간이 체계화될 수 있도록 적절하게 용도지역을 부여한다.
 - ㉣ 공업지역은 「2030 파주 공업지역 기본계획」 수립사항과 당해 지역의 특성에 맞는 산업의 종류와 원단위(용지·종업원·생산액)에 의거 구체적인 산업입지계획에 따라 규모를 정한다.
 - ㉤ 공업지역은 수질 및 대기오염 등 환경오염의 발생을 고려하여 이의 피해가 최소화될 수 있도록 자연적 환경을 최대한 활용할 수 있는 입지를 선정한다.
 - ㉥ 밀도가 높아지도록 용도지역을 변경할 때에는 당해 지역안의 각종 활동을 수용할 수 있도록 도로 등 기반시설을 확충하는 지구단위계획구역 등을 결정하여 검토할 수 있도록 조치를 함께 취하여야 한다.
 - ㉦ 기타 계획 수립 시 고려하여야 할 사항
 - 지역의 적정한 기능유지를 위하여 도로, 공급처리시설 등 기반시설의 수용능력과 확보가능성을 감안하여 용도지역계획을 수립
 - 특정목적으로 토지이용의 극대화를 도모할 수 있도록 용도지구를 함께 지정하는 방향으로 용도지역계획과 용도지구계획을 연계
 - 도시기본계획은 지역내의 토지이용상의 골격을 제시한 것이므로 도시관리계획 수립 시에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 다양한 용도지역을 골고루 활용하여 용도지역 계획을 수립
- 수해 등 재해 빈발지역은 가급적 개발용도의 지역으로 부여하지 않도록 하고, 하천 상류지역에 대하여도 개발에 따른 하류지역의 재해유발 가능성을 고려하여 적절한 용도지역을 부여하도록 한다.
- 도시기본계획상 시가화용지로 지정된 지역, 도시관리계획에 의하여 당해 지역의 개발·정비·관리·보전 등을 시행하였거나 시행할 지역(도시지역외 지구단위계획구역 제외)은 도시지역으로 지정하여야 하며, 택지개발예정지구, 산업단지로

지정된 지역 등은 도시지역으로 지정된 것으로 본다.

- 도시지역내의 하천은 녹지지역으로 하며, 과거에 중복 지정된 용도지역은 토지적성평가에 따라 가장 적합한 용도지역으로 선택하여 결정한다.
- 과주시 전지역의 용도지역을 검토하여 불합리한 결정사항 및 민원발생지역에 대하여 상위계획과 부합되는 범위내에서 합리적인 용도지역이 부여될 수 있도록 정비하여야 한다.

2) 비도시지역 관리지역 세분

○ 기 세분지역변경

- 기 세분된 관리지역에 대하여 불합리하게 세분된 지역의 현실 여건에 부합하도록 용도지역 변경 계획을 수립하며, 기 결정된 관리지역의 세분결과와 부합하도록 계획을 수립한다.
- 계획수립시 현장조사, 개발행위허가 현황 등 기초조사 및 토지적성평가 결과에 따라 현재 토지이용현황에 부합하도록 용도지역 계획을 수립한다.
- 기수립된 도시기본계획 및 도시관리계획 재정비 등 상위 및 관련계획 내용을 수용하고, 개별 인·허가 사항 등을 감안하여 수립한다.

○ 미 세분관리지역 세분

- 관리지역 세분 결정 이후에 농업진흥지역 및 보전산지에서 해제된 농림지역에 대하여 관리지역 세분 계획을 수립하며, 기결정된 관리지역의 세분결과와 부합하도록 관리지역 세분 계획을 수립한다.
- 관리지역은 기초조사와 토지적성평가에 따라 보전관리지역, 생산관리지역 및 계획관리지역으로 세분한다.
- 도시기본계획 등 상위 및 관련계획 내용을 수용하고, 개별사업계획과 관계 및 우리 시의 성장추세를 감안하여 수립한다.
- 도시와 농촌지역의 인구밀도, 토지이용의 특성 및 주변 환경 등을 고려하여 도시와 농촌지역이 서로 연계될 수 있도록 한다.
- 관리지역에 대한 세분계획 수립시 토지이용 및 건축물현황을 고려하고 도시경관적 요소를 고려하여 계획한다.
- 녹지축, 생태계, 수려한 경관 등 양호한 자연환경과 우량농지 등을 고려하여 관리지역 세분계획을 수립한다.
- 관리지역세분에 따라 환경에 미치는 영향을 미리 검토하는 등 계획과 환경의 유기적 연관성을 높여 건전하고 지속가능한 발전을 도모하도록 한다.

3) 용도지구 계획

- 공공의 질서와 지역기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정하여야 한다.
- 용도지구는 점적 지정을 지양하고 일정 면적으로 지정토록 하며, 용도지구에서는 지구단위계획을 수립하여 지구지정의 목적에 적합하게 개발·관리할 수 있다.
- 기 결정된 용도지구 중 불합리하게 계획되어있거나 조정이 필요한 경우에는 시 전체에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 신중하게 검토하여 결정하여야 한다.

4) 용도구역 계획

- 파주시 용도구역 중 도시자연공원구역에 대해서는 조정이 필요한 지역에 대하여 현실여건을 반영하여 재검토기준에 따라 검토하여 조정한다.
- 도시자연공원구역의 조정이 필요한 경우에는 파주시 공원·녹지체계에 부합되는지 검토하여야 한다.

다. 기반시설 계획

- 기반시설의 계획의 검토는 도시관리계획 수립지침 제4편에서 제시되어 있는 내용에 따라 필요한 사항을 검토 후 반영한다.
- 도시관리계획 수립지침에서 제시되지 아니한 사항은 우리 시와 별도 협의하여 결정한다.
- 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설물별 현황 분석, 수요추정, 입지판단 및 사업시행가능성 등을 고려하여 계획을 수립한다.
- 도시계획시설 전반에 대한 기초조사 실시, 대응 방안 마련
- 도시계획시설별 변경 이력 조사 및 작성
- 개략사업비 추정
- 법제 등 제도 관련 사항 검토 정리
- 용도지역·지구·구역 지정 등을 통한 대체 관리 방안 검토
- 지구단위계획, 성장관리방안 등 계획적 관리 방안 방향성 검토
- 현황에 맞춘 시설 결정 또는 기타 관리 방안 마련

라. 도시개발 계획

1) 일반원칙

- 주거·상업·공업지역에 개발이 되지 않은 부지가 많은 경우 그 지역의 개발계획이 확정될 때까지는 새로운 용도지역의 추가 지정은 가급적 유보한다.
- 도시계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시계획사업이 필요한 지역에 대하여는 구역지정 후 3년 이내에 개발계획을 수립하여야 하며, 민간의 제안에 의하여 도시계획사업구역으로 지정하여 용도지역이 변경 되었으나 3년 이내에 개발계획을 수립하지 않은 경우에는 개별법에 별도의 규정이 있는 경우를 제외 하고는 이를 당초의 용도지역으로 환원하는 도시관리계획을 수립할 수 있다.
- 녹지지역은 도시계획사업에 의하여 개발함을 원칙으로 한다.

2) 시가화용지의 개발

- 기존 도시관리계획에서 주거·상업·공업지역으로 지정된 지역에서 도시계획시설사업, 도시개발사업, 재개발사업 등 도시계획사업이 시행되는 경우 용도지역·지구는 종전과 같이 유지하는 것을 원칙으로 하되 생활권 변경 등 공간구조의 개편으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 지구단위계획을 수립토록 한다.
- 개발사업을 시행할 경우 기존의 기반시설중 용량이 부족한 시설은 개발사업지역에서 확보하도록 하는 계획을 수립할 수 있다.
- 시가지내의 주간선도로와 보조간선도로 등 도로는 기존시가지와 신시가지가 유기적으로 연결될 수 있도록 계획한다.
- 상수도, 하수도, 하수처리장, 전기·통신 등 공급처리시설은 지역내에 필요한 시설수요와 기존 시설용량을 비교검토하여 부족분은 사업시행시에 확보되도록 계획하며 기존 시가지와 신시가지간의 균형이 이루어지도록 계획한다.

3) 시가화예정용지의 개발

- 도시개발법에 의한 도시개발사업, 택지개발촉진법에 의한 택지개발사업, 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지조성사업 등에 의하여 자연녹지지역 또는 계획관리지역이 신시가지로 조성되는 경우에는 공간구조, 토지이용체계, 교통체계 등을 종합적으로 검토하여 적정한 용도지역을 계획하여야 하며, 시가지 발전축, 간선도로망체계 등을 고려하여야 한다.
- 신시가지개발에 있어서는 지역교통체계를 유기적으로 연결하기 위하여 주간선도로, 보조간선도로, 집산도로 등을 면밀하게 검토하여야 한다.

- 도시계획시설은 신시가지 조성시 수요를 정확히 예측하여 충분한 시설을 공급하고 인접지역과의 연계성도 검토하여야 한다.
- 공급처리시설은 간선공급망에서 공급하도록 계획함으로써, 주변지역의 용량부족 현상 등 악역향이 나타나지 않도록 계획하여야 한다.
- 신시가지의 개발계획은 기존 시가지의 각종 기반시설 및 토지이용과의 연계 등 기존시가지와 조화되도록 수립한다.

마. 도시계획 전문기관 자문 및 아웃소싱(outsourcing)

- 각종 상위계획과의 정합성을 유지하면서 도시관리계획상 집행계획을 수립함에 있어 외부 전문가의 의견을 수렴·반영하도록 한다.
- 市정책사업 및 현안사항에 대한 도시관리계획 타당성 검증 및 개발구상(안)을 마련하고자 할 경우 도시계획 전문기관*에 별도 의뢰하여 수립할 수 있다.

* 전문기관 : (사)대한국토·도시계획학회, 파주시 도시계획위원회, 국토부(국토연구원)·경기도 관련부서 등

바. 도시개발의 장기 구상

- 금회 승인 예정인 ‘2040 파주도시기본계획’ 을 근간으로 장기발전구상을 수립한다.

사. 경관 및 안전계획

- 경관계획 및 안전, 방재계획 등에 관한 계획내용은 경관성검토서, 재해영향성검토서에서 자세히 기술하고 도시관리계획서에는 그 요지를 수록한다.

아. 도시관리계획 도서 작성기준

1) 작성기준

- 도시기본계획상의 도시개발지표 및 각 부문별 개발계획에 의거 작성
- 도시관리계획으로 결정하기 위한 구체적인 개발계획으로 작성하고 산출근거 수록
- 도시관리계획 재정비 계획서 작성지침 : 도시·군관리계획수립지침에 의거 작성
- 도시관리계획 재정비 조서 및 도면작성지침 : 도시·군관리계획수립지침에 의거 작성
- 작성된 도면 매장마다 작성용역회사의 회사명, 작성자의 기술자격 및 성명과 이를 검토 확인한 공무원의 소속, 직위, 성명을 기입 날인
- 모든 계획은 현행 관계 법령에 적합하게 작성

- 관계부처와 협의에 필요한 구비서류 작성시달
- 기타 도시계획도면 표시기준, 도시·군관리계획수립 기준에 의거 작성

2) 기 타

- 본 과업중 상위계획이 수정 또는 상위법령(지침 등) 개정과 신규제정 등에 여건변화 및 국토교통부 등 관련기관(부서)의 추가(보완)지침 시달시 과업에 추가하여 시행한다.
- 인접 타 도시와 연계성 검토하여 계획 조정한다.

2. 기초조사

가) 과업의 목적

- 도시관리계획수립을 위한 기초조사는 도시관리계획의 입안시 해당지역 및 주변의 특성을 파악하기 위한 기초자료의 축적 및 분석과 과업의 전반적인 이해를 돕고 상호 유기적으로 활용함에 그 목적이 있음.

나) 일반원칙

- 기초조사는 도시관리계획에서도 사용할 수 있도록 상세정도를 깊이 있게 한다.
- 기초조사는 기준년도를 중심으로 조사하도록 하되, 기준년도의 자료를 취득하는 것이 불가능한 항목은 과거자료로부터 추정하여 활용할 수 있다.
- 계획수립을 위하여 인접한 시·군의 일부지역에 대하여 기초조사가 필요한 경우에는 조사를 실시할 수 있다.
- 기초조사는 다음의 목적을 수행하기 위하여 실시된다는 점에 유의하여 조사하여야 한다.
 - 파주시가 차지하는 위치와 역할에 대한 이해 및 현안과제의 도출, 재해취약지역 분석
 - 파주시의 발전과정과 현재의 모든 기능을 파악하고 이해
 - 파주시의 당면과제를 파악하고 원인과 해결방안을 모색
 - 파주시내 지역 상호간의 관계와 전체의 구조를 이해
 - 위 사항을 시계열적으로 분석하여 장래 변화를 예측
 - 조사자료의 지속적인 축적

다) 과업수행 세부지침

1) 조사항목

- 조사항목 및 내용은 도시·군관리계획수립지침(2023. 12. 28. 국토교통부) [별표]에 따라 대항목 및 세부항목 전체를 조사하여야 한다. 다만, 조사내용 중에서 파주시에 해당되지 않는 사항은 조사에서 제외할 수 있다.
- 조사내용은 지형·지질·수문기후자원 등과 같은 자연환경과 인구·사회·문화·교통·산업경제·토지이용 등과 같은 인문환경으로 구별할 수 있다.
- 파주시의 내부환경과 도시세력권, 연결교통망, 인구유입(활동인구)과 같은 주변 지역과의 관계도 조사하여야 한다.

○ 자연환경·토지이용기반시설 등과 같은 정적사항과 함께 인구집중·교통량기능간의 연계 등 동적사항도 조사분석하여야 한다.

㉠ 자연환경

- 지형 및 경사도, 지질, 토양, 자원, 지하수, 수리/수문/수질, 기후, 풍수해 기록, 가능성, 지진 기록, 가능성, 생태/식생, 동식물 서식지, 각종 관련계획

㉡ 인문환경

- 시·군의 역사, 행정, 문화재, 전통건물 등, 기타 문화자원, 각종 관련계획

㉢ 토지이용

- 용도별 면적, 분포, 토지의 소유, 지가, 지목별 면적, 분포, 농업진흥구역, 임상, 시가화 동향, GIS구축 내용, 주요 개발사업, 재해위험 요소, 각종 관련계획

㉣ 인 구

- 인구총수의 변화, 인구밀도, 인구의 구성, 주야간 인구, 산업별 인구, 가구, 생활권별 인구, 인구이동현황, 각종 관련계획

㉤ 주 거

- 주택수, 주택보급률, 주거수준, 임대주택, 주택공급, 각종 관련계획

㉥ 경 제

- 지역총생산, 산업, 특화산업, 경제활동인구, 기업체, 각종 관련계획

㉦ 교 통

- 교통시설(도로, 철도, 항만, 공항, 버스터미널 등), 교통량(단면교통량, 기종점교통량, 사람통행, 물자유통량 등), 각종 관련계획

㉧ 유통·공급

- 상수도, 하수도, 전기·통신, 가스공급시설, 열원공급 등 및 각종 관련계획

㉨ 공공·문화체육

- 교육문화시설, 복지시설, 공공청사 등 및 각종 관련계획

㉩ 공간시설

- 공원/유원지, 녹지, 광장/공공공지 등 및 각종 관련계획

㉪ 환경기초시설

- 대기오염, 소음/진동/악취, 수질오염, 토양오염 폐수의 발생, 쓰레기/폐기물처리 등 및 각종 관련계획

㉫ 보건위생시설

- 화장장/납골시설, 공동묘지, 도축장, 의료시설 등 및 각종 관련계획

㉬ 방재시설

- 하천/유수지/저수지, 방화/방수/방풍/사방/방조설비 등 및 각종 관련계획
- ㉠ 재 정
- 재정자립도, 지방세수입, 지방채발행, 도시계획세, 교부금 등 및 각종 관련계획

2) 조사방법

- 기초조사는 각종 문헌이나 통계자료의 수집, 현지답사 등의 방법을 고루 활용 하되, 문헌이나 각종 통계자료를 조사한 후 현지답사, 주민인식조사 등을 통하여 현지확인 및 검증함으로써 신뢰도를 높이도록 한다.
- 다른 법령의 규정 또는 공공기관에 의하여 이미 조사된 공식적인 자료가 있을 때에는 이를 활용할 수 있다. 이 경우 1년 이내의 자료를 수집하는 것을 원칙 으로 하고, 1년 이내의 자료 수집이 어려울 경우 가장 최근의 자료를 사용하도록 한다.
- 미래 변화를 예측하는데 필요한 통계자료는 가능한 한 최근 10년간 이상의 것을 사용하며, 현황자료의 신빙성을 확보할 수 있도록 자료출처를 명시한다.
- 기초조사는 전산화된 자료를 충분히 활용하도록 하고, 토지이용규제기본법 제12조에 근거한 「국토이용정보체계」 및 국가공간정보에 관한 법률 제17조에 근거한 「국가공간정보통합체계」 등 기존에 구축된 데이터를 활용하도록 한다.
- 수집된 자료는 시각적 효과를 높이기 위하여 필요한 경우 도표형태로 변환 하거나 대표성 있는 수치를 구하여 정리한다.

3) 자료분석 및 조사결과의 관리

- 기초조사결과는 과거부터의 추이·현황·향후전망 등을 쉽게 파악할 수 있도록 분석하여 도시관리계획을 수립하는데 활용할 수 있도록 하여야 한다.
- 조사결과를 계획에 활용하는 경우에는 자료출처 및 분석내용이 포함되어야 한다.
- 기초조사 결과는 계획수립 과정에서 쉽게 이용할 수 있는 형태로 저장·관리 하고, 체계적이고 지속적으로 관리하여야 한다.
- 도시관리계획을 위한 기초조사의 내용은 각종 검토서의 기초자료로 활용하여 업무의 중복을 방지하고 과업의 효율을 높이도록 한다.

3. 교통성 검토

가. 과업의 목적

- 도시관리계획 수립내용에 대하여 발생할 교통장애 등 교통상의 각종 문제점을 검토·분석하고, 이에 대한 대책을 제시함으로써 교통시설의 정비를 추진하며 교통수단 및 교통체계를 효율적으로 운영·관리함으로써 도시교통의 원활한 소통과 교통편익의 증진과 교통권역의 장기적인 교통정책방향 제시, 구체적인 교통부문별 개선방안 등을 수립하는데 그 목적이 있음.

나. 적용범위

- 본 과업은 “파주 도시관리계획 재정비 수립 용역” 중 『교통성 검토』 과업수행에 적용한다.
- 과업의 내용
 - 도시관리계획 개요, 교통시설 현황분석, 교통시설계획, 교통시설 운영계획
- 과업의 범위
 - 면적 : 행정구역 전 지역 (약680km²)

다. 과업수행의 기본원칙

- 본 과업의 작성 및 제반사항은 “도시·군관리계획수립지침”에 따라 수행하여야 한다.
- 상기 법규 및 지침에서 정하지 아니하는 사항은 관계 법령 및 지침의 기준에 따른다.

라. 세부지침

1) 교통시설 현황 분석

가) 교통시설계획 및 시설 설치

- 교통시설물구상 : 역, 터미널, 유통단지, 화물터미널 등의 신설·이전구상 및 필요성·적정입지 등을 검토
- 주차장의 건설 및 운영 : 기본방향, 주차시설, 공급방안, 주차수요 관리방안, 주차관련제도 개선방안
- 자전거이용시설의 확충 : 기본방향, 자전거교통체계의 위상정립 및 정비방향
- 주요 교통시설물 구상 : 교량, 전철, 육교, 고가도로 등

나) 교통처리

- 교통여건파악 : 인근지역 도로망체계, 차로수, 차종별 교통량, 인근 교차로의 지체현황, 실제차량통행에 이용되는 차로수, 유통시설 진·출입현황, 교통안전 시설, 보행자시설현황

○ 교통개선사업 검토

- 통과교통을 배제하여 도심을 우회시키는 방안검토 및 차량의 도심집중 억제방안
- 화물차량통행이 교통혼잡에 미치는 영향이 최소화 되도록 다양한 교통관리방안
- 타당성 검토를 통해 대상지역에 진출·입시 화물차 우선 신호 등을 고려
- 화물차량 관련 교통안전시설 및 금지표지 설치

다) 교통수단별 운영

- 수단별 통행별 현황 : 도보·시내기타버스택시·승용차기타, 시내간 통행의 통행량과 분담률 파악
- 향후 버스노선 개편방향 검토
- 대량수송수단 도입방안 검토
- 전철 및 버스, 택시의 환승체계 구축

2) 교통시설계획

가) 주요 교통지표 설정

- 인 구 : 인구현황 및 전망(도시기본계획안추세 연장안 구분), 인구밀도 존(Zone)별 구분
- 학생수 : 학생수 추이 및 전망, 총인구에 대한 비중
- 고용인구
 - 고용 및 취업현황(경제활동인구, 취업자, 농림어업, 광업 및 제조업, 사회간접자본 및 서비스업)
 - 산업별 취업구조(1, 2, 3차 산업인구)
- 토지이용 및 건물연상면적
 - 용도지역현황 : 도시계획구역 및 시 행정구역, 시가화구역(주거, 상업, 공업지역, 비시가화구역(자연, 생산녹지지역 등), 각각의 면적과 구성 비율
 - 용도지역 지정현황 : 지구별 면적과 구성비
 - 건물연상면적 현황 및 전망 : 주거, 상업, 공업, 공공, 교육, 문화, 기타구분, 각각의 면적과 구성 비율

나) 간선도로망 계획, 보조간선도로망 계획, 기능별 가로망계획

- 가로망정비 및 개선방안은 가로의 기능 및 위계정립 방향에서 수립하되 기능의 부여는 각 시설입지에 대한 접근도와 이동성 측면을 동시에 고려
 - 간선도로망 체계정립을 위주로 하며, 보조간선도로망은 접속지점의 교통문제를 최소화하는 측면에서 기존 도시관리계획안을 최대한 수용
- 주요 접속지점의 교통처리(입체, 평면)방안의 강구와 함께 개별가로의 기능뿐만 아니라 가로망체계 전체의 효율성 제고계획을 수립

- 교통체계 분석에서 발견된 현재 및 장래의 애로문제를 우선 보완하며 가로망의 지역적 형평성을 배려
- 미연결구간(missing link)을 보완하고 기하학적 구조가 불량한 가로를 우선적으로 개선하여 가로의 연계성과 형평성을 제고하며, 도시내 교통과 지역간 교통을 분리시키는 교통계획을 수립하여 대도시망의 광역화에 대처
- 상위계획 검토
 - 상위계획상의 가로망계획 검토
- 광로(대로, 중로)별 사업계획 : 사업구분(확장, 신설), 도로번호, 구간, 폭원, 연장
- 도시계획도로 건설계획(총괄) : 도로별 확장, 신설의 개소수 및 총연장
 - 주요 개발계획 검토
- 가로망 대안설정을 위한 기본방향
 - 도로의 기능분류 기준 : 가로명, 기능 및 특성, 차선, 폭원
 - 가로망 대안 설정
- 계획의 전제 및 기본방향
- 기존 가로망의 애로구간 분석에 의한 개선대안
- 상위계획상의 가로망 대안
 - 최적가로망 선정
- 고속화도로, 간선도로, 보조간선도로 사업계획(안) : 도로번호, 구간, 사업구간, 폭원, 연장

다) 교차로계획

- 신호운영체계 개선(연동화, 스플릿(split)조정 등), 교차로 구조 및 운영개선

3) 교통시설 운영계획

가) 도로망 기능 유지

- 일방통행제, 차선재배열 등으로 도로의 용량을 제고할 수 있는 방안마련
- 도로구조, 교차로 구조개선, 도로변 토지이용 규제 방안 등 간선 및 보조간선도로의 기능유지를 위한 도시관리계획상 정비계획을 제시

나) 교통체계관리

- 중장기 개선방안 : 도로망 확충 및 정비개선, 신호체계, 교통수요관리, 교통행정 및 제도 등
- TSM 대상시설 및 운영계획을 제시(예:일방통행, 가변차선제, 대중교통수단 전용차선제, 시차제, 주차규제 및 Park and Ride 시설확보, 화물차 통행규제, 혼잡세 부과 등)
- 대중교통수단 등의 운영계획 및 이용에 따른 도시관리계획상의 고려사항 제시

4. 경관성검토

가. 과업의 목적

- 도시관리계획 재정비와 관련하여 경관성 검토서를 작성하여 협의를 득하는데 그 목적이 있음

나. 적용범위

- 본 과업은 “파주 도시관리계획 재정비 수립 용역” 중 『경관성 검토』 과업 수행에 적용한다.

다. 과업수행의 기본원칙

- 본 과업의 작성 및 제반사항은 “도시·군관리계획수립지침”에 따라 수행하여야 한다.
- 상기 법규 및 지침에서 정하지 아니하는 사항은 관계 법령 및 지침의 기준에 따른다.

라. 과업수행의 세부지침

1) 일반원칙

- 도시·군관리계획수립지침의 경관부문계획 규정에 적합하도록 검토하여야 한다.
- 기타 세부도서 작성기준은 관련법규 및 규정·지침 등에 따라 작성하여 보완 및 수정사항이 최소화될 수 있도록 한다.

2) 과업의 내용

- 배경, 목적, 범위, 계획수립방법 등의 설정
- 현황분석 : 경관현황조사, 관련계획 및 법규
- 경관계획의 종합분석 및 과제 추출
- 기본구상
- 부분별 경관계획
- 경관시행 전략계획

5. 단계별집행계획 수립

가. 현황조사

- 과업과 관련되는 모든 사항을 상세히 조사하는 것을 원칙으로 하며, 도시계획시설과 관련된 각종 사업계획, 상위계획 및 관련법규를 조사하여 가급적 일관성을 유지토록 하고, 지형여건을 분석하여 계획 수립의 기초자료로 활용토록 한다.
- 미집행시설의 효율적인 관리방안 마련을 위해 시설별 실태조사를 하여야 하며, 조사내용은 시설대장조사를 병행하여 정확한 조사가 이루어지도록 하여야 한다.
- 기타 과업을 위한 현황조사 내용은 다음을 원칙으로 하되 내업 분류 후 현장 조사로 세부조사보완하여야 하며, 과업수행을 위하여 반드시 필요한 사항에 대하여 추가조사 할 수 있다.
 - 도시계획시설 현황 및 통계자료
 - 도시계획시설의 미집행·집행시설 현황·투자우선순위 현황
 - 미집행시설의 토지소유별 현황(토지보상 필지 수 및 소유현황 등)
 - 미집행시설의 경과년도별 현황
 - 도시계획시설 주변 용도지역·지구 등 현황 조사
 - 미집행시설의 유형별 현황
 - 미집행시설의 현 토지이용현황(도로의 경우, 현재 부지가 사용되고 있는 상태를 상세히 파악) 등
 - 기타 주변여건변화 및 자연환경(표고, 경사) 등 필요한 사항에 대한 현황조사 등
 - 미집행 시설에 대한 장기 민원 및 집단 민원 대상시설 등 조사

나. 분석·평가진단

- 검토의 원칙과 기준, 주요 주제 시설별 재검토 기준은 국토교통부의 도시·군관리 계획수립지침 제4편(기반시설계획) 제9장(도시계획시설의 재검토) 및 도시계획 시설 장기미집행 해소 및 관리 가이드라인을 원칙으로 한다.
- 미집행시설에 대한 지형적 특성, 입지적 특성 및 설치 목적 등 현황 및 기초조사 분석결과를 종합적으로 고려하여 향후 집행여부를 검토하되, 각 시설의 선정기준에 따른 입지타당성, 기술적·경제적 측면에서의 타당성 등을 분석하며, 도시발전 및 주민수혜 측면에서 긍정적인 결과가 도출되도록 객관적인 기준을 토대로 타당성이 분석되어야 한다.
- 시설의 타당성 검토를 위한 평가항목에는 도시·군관리계획수립지침상의 기준과

아울러 시설결정 후 미집행 경과 년수, 매수청구에 대비한 대지의 편입비율, 경제적인 효율성, 주민의 수혜정도, 사업의 공익성, 지방재정능력 등도 포함하여 고려토록 한다.

- 입지 타당성의 경우 관련시설과의 연계성, 주변 토지이용과의 조화 등을 중심으로 분석한다.
- 기술적인 측면에서는 조사된 지형·지세 여건과 예상되는 장애물 등을 고려한 보상비 및 개략공사비 산정, 건설공법 등을 감안하여 검토하여야 한다.
- 각 시설별 입지 적합성, 향후 관련 개발사업과의 연계 및 경제적 타당성 등을 고려하여야 한다.

다. 도시관리계획 변경 조서 작성

- 도시계획시설 결정고시 일부터 20년 이상 사업시행 및 보상이 되지 않은 시설 중 사업계획이 없는 시설과 부분 집행된 시설의 잔여 부지에 대해 검토 후 실효고시를 하여야 한다.
- 또한 실효되는 도시계획시설과 인접한 시설의 도시관리계획 변경이 수반될 경우 그에 따른 변경 조서 및 관리계획도를 작성하여야 한다.

라. 단계별집행계획

- 미집행시설에 대한 투자우선순위 결정 기준, 미집행시설 타당성 분석 및 조정방향에 대한 검토, 재정분석 등을 종합하여 단계별 집행계획 대상사업을 선정하여야 한다.
- 시설별, 제원별 개략적 재정분석, 시설별 투자가능액의 개략적 산정을 통한 투자재원을 분석·전망하여 투자재원 확충계획을 위하여 장기 및 중기재정계획 조사·분석, 단계별 집행계획 자료 및 예산계획, 유형별 및 집행기관별 사업집행계획, 연차별집행계획, 예산배분 및 확충계획을 참고토록 한다.
- 연간 소요되는 투자비 내역을 우선순위에 따라 수립하되 해당 도시계획시설 관련 기관(부서)와의 협의를 거쳐 확정하는 것을 원칙으로 하며, 총사업비 중 국비, 도비, 시비, 민자 등으로 구분하여 연차별 투자계획을 수립토록 한다.

6. 지형도면고시

가. 목 적

- 본 과업은 도시관리계획으로 결정 고시된 사항을 지적이 표시된 지형도상에 명시하는 도시관리계획 확정 작업으로서 도시관리계획에서 결정된 사항에 대한 지형도면고시가 그 목적이 있음.

나. 과업의 기본방향

- 본 과업은 시민의 재산권과 직결된 작업이므로 특히 정밀도를 기하여야 하며, 제반 작업규정을 준수하여 수행한다.

다. 과업의 범위

1) 위치 및 면적 : 파주시 행정구역 전역 (약680km²)

2) 과업내용

○ 지형도면고시

- 상위관련계획 분석 및 이용 상황 검토
- 위치, 면적, 선형 확정도시
- 조서, 도면작성
- 점검 정리

○ 도시계획정보체계(UPIS), 부동산종합공부시스템(KRAS), 향후 국토교통부 KLIP 시스템 등 전산시스템에 등재 및 탑재 하여야 한다.

○ 별도의 검수절차가 필요한 경우 관련기관(LX공사 등)의 검토 및 검수를 통하여 도면 및 관련 전산데이터의 정합성을 높여야 하며, 향후 검수를 통한 비용은 우리 시와 협의하여 검토하여야 한다.

라. 세부지침

1) 도면의 사용

○ 지형도면고시에 필요한 도면은 우리 시에서 제공하며, 수급자는 제공받은 도면의 훼손, 망실에 주의하고 만일 도면이 훼손 또는 망실되었을 경우 수급자 책임 하에 원상복구 하여야 한다.

2) 상위·관련계획 분석 및 이용상황의 검토

- 결정·고시된 도시관리계획의 검토, 분석 및 기존 지형도면고시, 토지이용계획확
인원을 검토한다.

- 도로, 공원계획 등 도시계획시설의 내용과 상수도시설 등의 지형도면고시 계획선
에 영향을 주는 시설의 현황 및 계획을 검토한다.

3) 위치, 면적, 선형 확정도시

- 도시관리계획 내용의 정확한 위치 및 면적을 지형·지적도에 확정·고시 한다.

- 지형도면고시선 확정에 영향을 주는 기정 지형도면고시도면 등 지형, 지세, 토지
및 건물의 이용 상황, 교통이용 상황 등을 분석·검토한다.

- 용도지역·지구·구역의 경계선을 확정도시 한다.

- 면적으로 표시되는 도시계획시설의 선형을 확정도시 한다.

- 선으로 표시되는 도시계획시설의 선형을 확정도시 한다.

4) 조서 및 도면의 작성

- 지형도면고시 승인도서 및 도면의 작성은 국토해양부의 도시관리계획 지형도면
고시 서식 및 표시기준 등을 준수하여 작성한다.

- 지형도면고시 도면은 반드시 매장마다 표제란을 두어 작성자 및 확인공무원이
날인토록 한다.

5) 점검정리

- 작성된 도면 및 조서는 결정·고시된 도시관리계획 내용과의 일치여부를 확인하
여 누락 또는 잘못 표기된 부분이 없도록 점검 정리한다.

- 도면의 확인, 조서의 확인, 도면과 조서의 대조 확인을 하며, 일건서류로 정리한
다.

마. 도시관리계획 지형도면고시수립 요령

- 기정 도시관리계획 지형도면고시 사항을 존중하되 계획상 모순이 있거나 불합리
한 부분은 관련사항을 면밀히 검토하여 변경이 불가피한 부분은 조정한다.

- 지형도면고시 계획은 도시관리계획으로 결정고시를 받은 계획사항을 지적이 표
시된 지형도상에 명시하는 확정작업이므로 정확성을 기하여야 한다.

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「도시·군관리계획수립지침」
제8편제2장제3절 도시관리계획에 관한 지침 규정을 준용하여 작업한다.

7. 재해취약성 분석

가. 기본원칙

- 기후변화에 따른 재해 취약성 분석을 통해 도시의 다양한 재해위험을 파악하여 부문별 계획 수립시 반영하고, 재해 취약성 저감방안을 제시한다,
- 과업수행시 본 과업이행요청서에 명시되지 않은 사항은 “도시 기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침” (2024. 7. 20, 국토교통부)에 의하여 수행한다.

나. 세부지침

1) 재해 취약성 분석 지표

가) 현재 재해 취약성 분석 지표

- 현재 기후노출 지표는 기후변화 재해에 지배적인 영향을 주는 기후요소를 도출
- 도시민감도 지표는 잠재취약지역, 도시취약구성요소로 구성하고, 재해유형별 취약한 지역 및 대상 파악이 가능한 위치기반의 지표 위주로 선정
 - 잠재취약지역 지표는 재해 유형별 최근 10년간 피해발생지역, 법정 재해 취약지구 (자연재해위험지구, 방재지구, 산사태취약지역, 붕괴위험지역 등)와 같이 물리적으로 재해 피해 발생 가능성이 높은 지역의 위치(도면), 면적 자료 사용
 - 도시취약구성요소는 시민, 도시기반시설, 건축물 등 도시의 구조적인 재해 취약특성을 나타내는 지표로 구성
 - 시민 분석 지표는 최소공간범위 내 기후변화에 상대적으로 취약한 재해약자 (65세 이상 노인 및 5세 미만 어린이) 인구수 자료 사용
 - 도시기반시설 분석 지표는 최소공간범위 내 재해유형별로 선정된 취약 기반시설(도로, 철도 등)의 위치(도면), 면적, 연장 등의 자료 사용
 - 건축물 분석 지표는 재해유형별로 선정된 취약 건축물(단독주택, 반지하 주택 등)의 위치(도면), 면적 자료 사용

나) 미래 재해 취약성 분석 지표

- 미래 기후노출 지표는 기후변화 재해에 지배적인 영향을 주는 기후요소 중에서 기후변화 시나리오를 활용하여 구축이 가능한 지표를 도출
- 미래 도시민감도 지표는 미래 인구, 도시개발 전망이 가능한 지표를 선정

2) 분석 지표의 자료출처 및 구축방법

가) 기후노출 분석 지표 자료출처 및 구축방법

- 기후노출 분석 지표는 기상청, 국립해양조사원에서 제공하는 과거부터 현재까지의 기상관측자료를 활용
- 홍수, 가뭄, 폭염, 폭설, 강풍의 기후노출 자료는 기상청에서 제공하는 유인관측소와 AWS(Automatic Weather Stations, 자동기상관측소)의 점적 기후자료를 집계구에 대한 면적 자료로 변환하여 구축
- 미래 기후노출 분석지표는 기상청의 기후변화 시나리오에 의한 미래 기상자료(RCP 1km×1km 등 다운스케일자료, 연평균자료)를 집계구 단위로 변환하여 구축

나) 도시민감도 분석 지표 자료출처 및 구축방법

- 잠재취약지역 분석 지표는 재해별 최근 10년간 피해지역이나 물리적으로 재해 피해 발생 가능성이 높은 지역(저지대, 급경사지 등)의 위치 및 면적 자료 구축
- 도시취약구성요소 자료는 정보제공 시스템, 건축물대장, 통계자료 등 다양한 자료원을 활용하여 위치기반의 GIS 자료 구축
- 미래 도시민감도 자료는 환경공간정보서비스, 통계청 인구센서스 등 다양한 자료원을 활용하여 GIS 자료 구축

3) 재해 취약성 분석의 최소 공간범위

- 재해 취약성 분석의 최소 공간범위는 인구센서스 집계구로 설정

4) 현재 재해 취약성 분석방법

가) 현재 기후노출

- 현재 기후노출은 과거~현재 기상관측자료(유인관측소, AWS)를 활용하여 현재 기후적 요소에 의한 영향 정도를 분석
- 우리 시 및 인접 지자체의 기상관측자료를 활용하여 공간 보간법(interpolation)을 실시한 후, 결과를 집계구별 기후노출값으로 부여하고, ArcGIS의 자연적 구분법(Jenks의 최적화방법)에 의해 등급화(I~IV)함

나) 현재 도시민감도

- 잠재취약지역은 최근 10년간 피해지역, 대상재해유형별 관련 법령·지침상에 규정되어 있는 법정위험지역, 재해피해특성을 고려한 취약지역 등을 종합하여 집계구별 점수 부여

▶ 잠재취약지역 점수

$$= \frac{\text{집계구내 잠재취약지역(과거피해지역+법정위험지역+재해피해특성고려 취약지역) 면적}}{\text{집계구 면적}}$$

- 도시취약구성요소는 잠재취약지역을 포함한 최소 공간범위 내 취약한 인구·도시기반시설·건축물을 종합하여 집계구별 점수 부여

▶ 도시취약구성요소 점수 = 취약인구 점수 + 취약도시기반시설 점수 + 취약건축물 점수

- 취약인구 점수 = $\frac{\text{집계구내 65세 이상 노인 및 5세 미만 어린이 인구수}}{\text{집계구내 전체인구수}}$

- 취약도시기반시설 점수 = $\left[\frac{\text{집계구내 취약도시기반시설 면적}}{\text{집계구 면적}} \right] +$

$$\left[\frac{\text{집계구내 취약도시기반시설 연장}}{\text{집계구 둘레}} \right]$$

- 취약건축물 점수 = $\frac{\text{집계구내 대상재해에 취약한 건축물 면적}}{\text{집계구 면적}}$

- 도시민감도는 잠재취약지역 및 도시취약구성요소를 종합하여 ArcGIS의 자연적 구분법(Jenks의 최적화방법)에 의해 등급화(I~IV)함
- 도시민감도 점수는 잠재취약지역 점수 및 도시취약구성요소 점수의 합으로 산정

▶ 도시민감도 점수 = 잠재취약지역 점수 + 도시취약구성요소 점수

다) 현재 취약성(등급화)

- 현재 취약성은 현재 기후노출(I~IV)과 현재 도시민감도(I~IV)에 대한 취약성 등급 매트릭스(Matrix) 상의 매칭 등급으로 등급화(I~IV)하여 현재의 재해취약지역(I, II 등급) 등급 도출

5) 미래 재해 취약성 분석방법

가) 미래 기후노출

- 미래 기후노출은 기후변화 시나리오에 의한 전망치를 활용하여 미래 기후적 요소에 의한 영향을 분석
 - ArcGIS Spatial Analyst의 Zonal Tool을 활용하여 최소 공간범위별 기후노출 평균값을 추출하고, 자연적 구분법(Jenks의 최적화방법)으로 등급화(I~IV) 함

나) 미래 도시민감도

- 시가화증가지역, 인구증가지역, 도시개발사업진행·예정지구 등 미래 도시개발 전망을 고려하여 미래 도시민감지역을 도출하고, 집계구별 점수 부여
 - 집계구별 미래 도시민감지역 점수는 집계구 면적 대비 집계구 내 도시민감지역 면

적 비율로 산정

▶ 미래 도시민감지역 점수

$$= \frac{\text{집계구내 최근 10년간 시가화지역 면적}}{\text{집계구 면적}} + \frac{\text{집계구내 최근 10년간 인구증가지역 면적}}{\text{집계구 면적}} + \frac{\text{집계구내 도시개발사업진행 예정지구 면적}}{\text{집계구 면적}}$$

- 최소 공간범위별 미래 도시민감지역 점수에 대해 ArcGIS의 자연적 구분법(Jenks의 최적화방법)으로 등급화(I-IV)함

다) 미래 취약성(등급화)

- 미래 취약성은 미래 기후노출(I-IV)과 미래 도시민감도(I-IV)에 대한 취약성 등급 매트릭스(Matrix) 상의 매칭 등급으로 등급화(I-IV)하여 미래의 재해취약지역(I, II 등급) 도출

6) 도시 종합 재해 취약성 분석방법

- 현재 재해 취약성을 중심으로 미래 취약성 분석에 따른 새로운 재해취약지역(I, II 등급)을 중첩하여 종합 재해 취약성(안) 작성
- 종합 재해 취약성(안)에 대한 현장조사 및 관련 전문가, 공무원, 주민 등의 의견 수렴을 통해 필요시 등급 조정을 검토하여 도시 종합 재해 취약성 확정

7) 재해취약성분석 분석결과 활용 및 관리

- 도시계획정보체계(UPIS) 지자체 표준시스템을 통하여 「도시 기후변화 재해취약성 분석 및 활용에 관한 지침」에 따라 생산되는 재해취약성 분석 결과를 조회·확인할 수 있도록 관리기능을 개발
- 도시계획정보체계(UPIS) 전자파일 작성 지침에 따라 재해취약성분석 파일을 작성하여 제출토록 함
 - 도형 데이터는 UPIS 도시계획선 및 지적선 등과 정보를 중첩하여 조회 할 수 있도록 파주시 UPIS 시스템과 동일한 좌표계로 작성
 - 도형데이터(SHP파일)의 집계구 코드와 엑셀 기반의 속성데이터의 집계구 코드가 일치되도록 성과품 작성
 - 재해등급은 숫자로 입력(로마자 및 한글 입력 금지)
 - 연혁관리를 위해 재해취약성 기본정보 엑셀파일을 반드시 작성

8. 농지전용

가. 과업의 일반원칙

- 도시관리계획 수립과 관련하여 농지법에 의한 농지분야협의, 농지전용협의 등을 득하기 위하여 필요로 하는 제반 검토분석 및 이에 필요한 도서를 작성한다.
- 농지전용협의서 작성 근거는 「농지법, 동법시행령」, 「농지전용업무처리규정」 등에 의하여 작성한다.

나. 과업의 세부내용

1) 계획안 검토

- 가) 관련법규 검토
 - 농지전용에 필요한 관계법령 검토
- 나) 관련계획 검토
 - 농지전용과 관련된 상위 및 관련계획 검토
- 다) 주변지역과의 상관성 검토
 - 당해 지역과 주변지역 관련사항 검토

2) 농지전용 도서작성

- 가) 농지전용협의 요청서 작성
 - 농지전용협의 요청서 작성 (입안사유, 심사의견서 등)
- 나) 농지편입 현황조서 작성
 - 시가화지역 또는 도시·군계획시설 부지로 변경되는 지역의 농지 지목별 토지조서 작성
- 다) 피해방지계획서 작성
 - 농업경영과 농어촌생활환경에 피해가 예상되는 경우 피해종류별 필요한 피해방지계획 작성
- 라) 도시계획관련도서 작성
 - 도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획안, 용도지역 현황조서, 인구밀도 현황조서 등
- 마) 농지 관련도서 작성
 - 농지조성비 납부조치 협약서 작성, 농지개량조합 수해지역내의 편입농지조서 및 도면작성, 사실상 농지편입여부 및 편입시 조서작성, 편입농지의 농업생산기반 정비(계획)현황 작성, 농지전용 협의도 작성
- 바) 초지 관련도서 작성
 - 초지법에 의해 조성된 편입초지 현황조서 및 도면작성

9. 산지전용

가. 과업의 일반원칙

- 도시관리계획 수립과 관련하여 산지관리법에 의한 지역지구 및 구역 등의 지정 결정 협의, 산지전용협의를 득하기 위하여 필요로 하는 제반 검토분석 및 이에 필요한 도서를 작성한다.
- 산지전용협의를 작성 근거는 「산지관리법」 등 에 의하여 작성한다.

나. 과업의 세부내용

1) 계획안 검토

- 가) 관련법규 검토
 - 산지전용에 필요한 관계법령 검토
- 나) 관련계획 검토
 - 산지전용과 관련된 상위 및 관련계획 검토
- 다) 주변지역과의 상관성 검토
 - 당해 지역과 주변지역 관련사항 검토

2) 산지전용 도서작성

- 가) 산지전용협의 요청서 작성
 - 산지전용협의, 지역지구 및 구역 등의 지정·결정 협의 요청서 작성
- 나) 산지편입 현황조서 작성
 - 시가화지역 또는 도시·군계획시설 부지로 변경되는 지역의 산지 지목별 토지조서 작성
- 다) 피해방지계획서 작성
 - 피해방지계획, 토사처리계획 등 작성
- 라) 사업계획서 작성
 - 도시·군기본계획 또는 도시·군관리계획안, 용도지역 현황조서, 인구밀도 현황조서 등
- 마) 산지 관련도서 작성
 - 산지전용 협의도 작성

10. 성장관리계획 재정비

가. 과업의 목적

- 본 과업은 파주시 내 개발압력이 높은 지역을 대상으로 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 기 수립된 1~3차 성장관리계획을 재정비하기 위함이다.

나. 과업수행 일반지침

- 계획수립에 있어 상위계획인 제5차 국토종합계획, 제4차 수도권정비계획, 수도권광역도시계획, 경기도종합계획, 파주 도시기본계획 등 기타 법령에 의한 제반계획 조사하며 조사된 자료를 활용하여야 한다.
- 지역여건에 맞는 사항은 최대한 반영토록 계획하여야 한다.
- 본 과업에 관련된 계획기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계법령과 국토교통부 지침인 「성장관리계획 수립지침」, 「지구단위계획 수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등에 부합하여야 한다.
- 본 과업은 「성장관리계획수립지침」 및 「파주시 도시계획조례」에 따라 수행하여야 한다.

다. 과업수행 세부지침

1) 성장관리지역 재검토

가) 일반원칙

- 성장관리지역은 개발행위 및 인구증가 추세, 주변지역의 개발여건 변화 및 지가변동률 등 객관적인 기초자료를 활용하되 당해 지역의 여건과 정책적 고려사항을 종합하여 설정한다.
- 당해 지역 및 주변지역의 토지이용, 교통여건, 관련계획 등을 함께 고려하여 성장관리지역으로 의도하는 목적이 달성될 수 있는지 그 타당성을 면밀히 검토하여야 한다.
- 성장관리지역 재검토 후 발주청과 협의하여 성장관리지역 대상지를 최종 선정한다.

나) 성장관리지역 설정기준

- 성장관리지역은 법 제58조제3항제2호 지역 중 아래와 같은 지역에 설정한다.
 - 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역
 - 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역
 - 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
 - 그 밖에 위의 지역에 준하는 지역으로서 「파주시 도시계획 조례」로 정하는 지역

- 성장관리지역 지정 규모는 난개발을 방지하고 계획적인 개발을 유도할 수 있는 규모 이상으로 지정한다.
- 성장관리지역의 경계는 다음 기준에 따라 설정한다.
 - 성장관리계획의 목적달성과 효율적 관리를 위하여 가능한 정형화된 지역으로 설정한다.
 - 도로, 하천 그 밖에 특색 있는 지형지물을 이용하는 등 경계선이 분명하게 구분되도록 하고, 지역경계선은 지번이 표기된 지적도면에 명확하게 표시한다.

2) 성장관리계획 변경

가) 일반원칙

- 성장관리계획에는 다음의 사항 중 그 성장관리계획구역의 지정목적에 이루는 데 필요한 사항을 포함하여 수립하고, 성장관리계획의 목적달성을 위해 계획내용의 상세정도에 차등을 둘 수 있다.
 - 성장관리계획구역 내 토지 개발·이용, 기반시설 수급, 생활환경, 난개발 정도 등의 현황 및 문제점
 - 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항
 - 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률
 - 건축물의 배치·형태·색채·높이
 - 환경관리계획 및 경관계획
 - 그 밖에 난개발 방지와 체계적인 관리에 필요한 사항으로서 도시계획조례로 정하는 사항
- 성장관리계획은 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용에 부합하도록 수립한다.
- 지역현황 및 개발여건, 성장잠재력 등을 고려하고, 쾌적하고 편리한 환경조성을 위하여 환경친화적으로 수립한다.
- 성장관리계획 수립내용에는 기반시설계획 등 꼭 필요한 사항만을 포함하되, 가능한 수립내용을 간소화하면서 계획적개발이 유도 될 수 있는 방안으로 하여 토지소유자 또는 이해관계인이 당해 지역에서 개발행위 등 경제활동에 미치는 영향이 최소화 되도록 하면서 난개발 방지가 되도록 한다.

나) 기반시설계획

- 성장관리지역 내 기반시설의 설치기준에 관하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「지구단위계획수립지침」 및 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정을 준용할 수 있다.
- 기반시설계획은 다음 사항을 고려하여 수립한다.
 - 향후 예상되는 당해 지역의 상주·상근인구 및 이용인구

- 성장관리지역에 설치하는 도로 등의 시설은 향후 주변지역의 성장방향과 성장가능성
- 도로, 상·하수도 등의 용량은 건축물의 용도, 인구 증가율, 개발행위 증가율 등
- 기반시설을 계획하는 때에는 에너지 및 자원의 절약에 관한 사항을 고려하여 환경친화적으로 설치되도록 수립한다.
- 주거가 밀집되는 지역의 경우에는 학교, 공원, 유치원, 보육시설 등에 대한 시설을 함께 고려한다.
- 성장관리지역 안의 기반시설계획에 대하여는 향후 도시계획시설로 결정할 수 있다. 또한, 도시관리계획 결정시 성장관리지역의 기반시설계획을 고려하여야 한다.
- 도로 등의 기반시설을 계획하는 경우에는 기존의 기반시설을 우선적으로 활용하고, 토지소유자 및 이해관계자간의 형평성을 최대한 고려하여 효율적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.

다) 건축물의 용도

- 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따라 구분하고 당해 지역의 여건, 기존 건축물의 용도 등을 고려하여 적절하게 설정되도록 한다.
- 성장관리지역의 설정목적, 용도지역·용도지구의 특성 등을 참작하고 다음 각 호의 사항을 고려하여 적정한 건축물의 용도를 설정한다.
 - 성장관리지역 설정 목적에 맞지 않는 과도한 용도지정으로 민원이 발생하지 않도록 하고, 주변지역의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 당해 지역에 적합한 용도의 건축물이 입지되도록 한다.
 - 건축물의 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도 등으로 설정할 수 있다.
- 주요 간선도로변에 무질서한 건축물의 난립으로 가로의 경관 및 미관이 훼손되지 않도록 하며, 용도의 무원칙한 혼재가 발생하지 않도록 한다.
- 주거지역 또는 학교 인근지역에 대하여 주거 및 교육환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 일반숙박시설 및 위락시설의 용도를 제한하거나 녹지 등 완충시설을 계획할 수 있다.
- 건축물의 용도는 서로 조화를 이루도록 하며, 지역여건상 상호 상충되는 용도의 입지가 필요한 경우에는 완충기능을 할 수 있는 오픈스페이스 및 완충공간 등을 계획하여 장애 발생될 소음, 환경, 안전 등의 문제점을 예방토록 한다.

라) 건축물의 건폐율 및 용적률

- 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역의 건폐율 및 용적률을 적용하는 것을 원칙으로 하되, 토지일부의 기반시설 편입여부, 권장사항 이행여부 등에 따라 인센티브를차등

제공하는 등 허용범위를 다르게 제시하여 성장관리계획의 목적달성을 위한 방안으로 활용할 수 있다.

- 성장관리계획 수립 시 법 제77조제5항 및 제78조제1항제2호다목, 「과주시도시계획조례」 규정에 따라 당해 용도지역에서 허용되는 건폐율 및 용적률의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 건폐율과 용적률을 완화할 때에는 해당 지역의 기반시설의 공급계획을 고려한다.

마) 건축물의 배치·형태·색채·높이 등

- 건축물의 배치·형태·색채·높이 등에 대한 사항은 다음 각 호에 해당되는 경우에 한하여 포함하는 것을 원칙으로 한다.
 - 차량의 통행이 많은 주요간선도로 주변지역 또는 당해 지역이 관광지 주변 등에 위치하여 인구이동이 많아 경관관리의 필요성이 높은 지역
 - 당해 지역의 여건 등으로 동 내용을 포함하는 것이 필요하다고 수립권자가 인정하는 경우
- 건축물의 옥상부분은 주변지역의 환경 및 경관 등을 고려하여 지붕양식 및 색채 등을 권장할 수 있다.
- 건축물의 배치·형태·색채·높이는 주변경관 및 자연환경과의 조화, 조망권, 건축물의 미관 등을 위하여 고려되어야 할 기본요소로서 권장사항으로 계획할 수 있다.

바) 환경관리계획

- 환경관리계획은 주변지역에 야생동물의 서식지가 위치하는 등 수립권자가 판단하여 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 한다.
- 환경관리계획은 자연환경 보전을 위하여 다음 사항을 고려하여 수립한다.
 - 구릉지 등에서는 절토를 최소화하고 절토면이 드러나지 않도록 하여 전체적으로 양호한 경관을 유지
 - 습지나 야생동식물의 서식처 등은 개발행위로 인하여 환경에 큰 영향이 가해질 수 있는 지역이므로 이를 보존하는 방안을 검토
- 환경오염방지를 위하여 다음의 사항을 고려하여 계획을 수립한다.
 - 대기오염원이 되는 생산활동은 주거지 안에서 일어나지 않도록 검토
 - 차도와 주거지 사이에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음원에 가깝게 설치하여야 하며, 가급적 자연지형이나 수목을 이용하도록 유도

사) 경관계획

- 경관계획은 수립권자가 판단하여 경관관리의 유지가 필요하다고 인정하는 경우에 한하여 수립하는 것을 원칙으로 한다.

○ 경관계획의 기본원칙은 다음과 같다.

- 자연생태계와 자연경관은 최대한 보전을 원칙
- 역사·문화적 자산은 경관관리의 우선 고려사항으로 검토
- 해당 지역 또는 인근 지역간의 산림·녹지·하천·해안 등 자연경관의 연속성이 보호되도록 유도
- 하천·도로·해변·녹지 등의 경관축을 보호하여 해당지역 전체의 주요 경관이 상호 조화를 이루도록 유도
- 건축물 건축, 공작물 설치 등의 경우 주변경관과 조화를 이루도록 하여야 하며, 주변경관에 대한 조망권이 침해되지 않도록 유도
- 경관관리는 지방자치단체별로 여건과 특성을 최대한 살리는 방향으로 추진

아) 기존 건축물의 특례에 관한 사항

- 성장관리계획구역내 기존 건축물의 용도가 「건축법」 제38조에 따른 건축물 대장에 따라 확인되는 경우 등에 대하여는 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 허용할 수 있다.
- 해당 건축물이 성장관리계획의 건축제한 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에도 해당 성장관리계획에서 허용되는 건축물의 용도로는 변경할 수 있다.
- 기존 건축물의 대수선은 건폐율·용적률이 증가되지 않는 범위에서 허용한다.
- 상기 규정에도 불구하고 성장관리계획 수립시 해당 성장관리계획구역 지정 목적을 훼손하지 않는 범위에서 기존 건축물 특례에 관한 사항을 별도로 정할 수 있다.

자) 그 밖에 필요한 사항

- 그 밖에 발주처에서 필요하다고 판단하는 분야에 대하여는 「성장관리계획수립지침」 등 관련지침 등에 준하여 계획을 수립한다.

IV. 성과품 작성

- 도급인은 과업완료시 다음 성과품을 작성제출 하여야 하며, 성과품 작성은 그 내용, 순서, 편집방법, 부수 등을 감독관과 사전 협의하여야 하며, 사전에 원고 및 원도를 작성하여 감독관의 검사를 받은 후 인쇄 작성하여야 한다.
- 성과품 작성수량은 아래 수량을 원칙으로 하되 감독관 필요 요청 시 추가하여 납품하고, 각종 성과품은 인쇄물 및 분야별로 전산화(CD, USB, 외장하드 등)하여 제출하여야 한다.

성과구분		구분	규격	제출부수	비고
도시 관리계획 재정비	계획도	○ 도시관리계획 결정도 ○ 도시관리계획 총괄도	1/5,000 1/25,000	5부	
	도시관리계획 (변경) 결정조서	○ 도시관리계획의 결정조서 ○ 도시관리계획 입안기초조사 관계서류 ○ 의회의견서 및 주민청취에 관한 서류 ○ 관계부서 협의서류 및 도면	A4	5부	
	보고서	○ 도시관리계획 보고서 ○ 도시관리계획 보고서 최종 요약보고서	A4 A4	30부 30부	
	참고도서	○ 도시관리계획의 토지이용현황도서 ○ 도시관리계획의 시설현황도 ○ 도시관리계획 결정에 필요한 구비서류	1/25,000 1/25,000 -	5부	
	기초조사	○ 기초조사 보고서	A4	5부	
교통성검토	○ 교통성검토 보고서	1식	20부		
경관성검토	○ 경관성검토 보고서	1식	20부		
단계별 집행계획	현황조사· 분석	○ 도시계획시설 대장 - 총괄목록, 색인대장, 단위 도시계획시설조서 ○ 도면 - 종합도 - 상세도	A4 1/25,000 1/5,000	10부 10부 10부	
	미집행 도시계획시설	○ 편입토지조서 ○ 지장물 현황조서 ○ 소요사업비	A4	10부	
	단계별 집행계획조서	○ 단계별집행계획조서	A4	10부	
	보고서	○ 최종보고서 ○ 최종 요약보고서	A4	각 50부	
지형도면고시	○ 지형도면고시도 ○ 지형도면고시조서	1/1,200 A4	3부 3부		
토지적성평가	○ 토지적성평가 등급구분도 ○ 토지적성평가 지표 및 분석결과(검토서)	1/5,000 A4, CD	5부 10부/1식		
재해취약성분석	○ 재해취약성분석 보고서 ○ 재해취약성분석 기초자료집	A4 A4	10부 3부		
농지전용	○ 농지전용 및 분야협의도서	A4	1식		
산지전용	○ 지역·지구 및 구역 등의 지정 협의요청도서	A4	1식		
성장관리계획 재정비	○ 성장관리계획 보고서	A4	30부		

※ 성과품의 규격 및 수량 등은 발주처와 협의 후 변경 가능함.

