
파주시 성장관리계획(3차) 시행지침

2024. 01.

- 목 차 -

제1편 총칙	1
제1조 목적	1
제2조 적용지역	1
제3조 지침 적용의 기본원칙	1
제4조 용어의 정의	2
제2편 기반시설 계획에 관한 사항	4
제5조 기반시설 계획에 대상	4
제6조 도로확보 및 개설의 방법	4
제3편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항	7
제7조 건축물의 용도계획	7
제8조 건폐율·용적률 계획	15
제4편 환경관리계획	18
제9조 완충공간 조성	18
제10조 전면공지 확보	19
제11조 지형순응형 개발	20
제12조 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립	21
제5편 경관계획	22
제13조 건축물의 색채계획	22
제6편 성장관리계획 운용에 관한 사항	23
제14조 성장관리계획의 운용	23
제15조 행정사항 및 경과조치	25

제1편 총칙

제1조 목적

- ① 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하“법”이라 한다) 제75조의2 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제70조의15 규정에 따라 파주시 비시가화지역 중 성장관리계획이 수립된 지역(이하 “성장관리계획구역”이라 한다)의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리계획 설정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 적용지역

- ① 이 지침은 파주시 성장관리계획(3차)에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

□ 파주시 성장관리계획(3차) 수립지역

구분	성장관리계획구역 명칭	비고
파주시 비시가화지역 (176개소)	문산1-01 ~ 05 / 문산2-01 ~ 06	
	파주1-01 ~ 04 / 파주2-01 ~ 15	
	법원1-01 ~ 06 / 법원2-01 ~ 14	
	조리1-01 ~ 07 / 조리2-01 ~ 06	
	월릉1-01 ~ 07 / 월릉2-01 ~ 12	
	탄현1-01 ~ 09 / 탄현2-01 ~ 09	
	광탄1-01 ~ 09 / 광탄2-01 ~ 27	
	파평1-01 ~ 02 / 파평2-01 ~ 07	
	적성1-01 ~ 02 / 적성2-01 ~ 04	
	금촌3동1-01 ~ 03 / 금촌3동2-01 ~ 07	
	교하1-01 ~ 05 / 교하2-01 ~ 05 / 교하01 ~ 03	
	운정3동-01	
	운정4동1-01	

제3조 지침 적용의 기본원칙

- ① 이 지침의 적용은 성장관리계획구역 내에서 법 제56조의 개발행위허가시 적용한다.
- ② 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 개발행위허가 관련법규 및 조례에 따른다.
- ③ 이 지침의 내용은 “의무사항”과 “권장사항”으로 구분한다. 이 중 “의무사항”은 성장관리계획의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 이행할 것을 권장하는 사항이다.

- ④ 이 지침과 성장관리계획 수립도면이 해석상의 이견이 있을 경우에는 이 지침에서 별도로 명시되어 있지 않은 사항에 대해서만 성장관리계획 수립도면을 우선하여 적용한다.
- ⑤ 성장관리계획 수립도면은 이 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가진다.
- ⑥ 이 지침의 시행 이후 법, 영 및 「파주시 도시계획조례」(이하“조례”라 한다)의 제·개정으로 인하여, 이 지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑦ 성장관리계획구역 내 기반시설 등이 계획되어 있더라도 법에 따라 도시관리계획(도시계획시설)으로 결정될 경우 성장관리계획의 내용과 상관없이 도시관리계획(도시계획시설)으로 결정된 사항을 따른다.

제4조 용어의 정의

- ① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않는 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.
 1. “성장관리계획구역”이라 함은 법 제75조의2에 따라 성장관리계획이 수립된 지역에 적용되는 지역적 범위를 말한다.
 2. “현황도로”라 함은 법, 「건축법」, 「도로법」, 「사도법」, 그밖에 관계법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시된 도로 및 건축허가 또는 신고시에 시장 등이 위치를 지정하여 공고한 도로와 실제로 이용하고 있는 도로를 말한다.
 3. “도로중심선”이라 함은 “현황도로”의 폭의 중심선으로서 본 성장관리계획 상의 현황도로 선형을 준용한다. 단, 현황측량을 실시하였거나 측량결과에 준하는 결과물이 존재할 시 해당성과물을 준용할 수 있다.
 4. “도로계획선”이라 함은 현황도로와 도로계획선 사이의 토지에 대하여 개발행위허가자가 도로공간으로 조성하여야 하는 계획선을 말한다.
 5. “도로공간”이라 함은 현황도로와 성장관리계획에서 설정한 도로계획선 사이의 공지를 말한다.
 6. “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말하며, 종류는 「건축법 시행령」 별표1의 기준을 준용한다.
 7. “허용용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되는 용도를 말하며, 성장관리계획으로 정하는 “불허용도”를 제외한 용도를 말한다.
 8. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 성장관리계획에서 정하는 구역(Zone) 내에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.
 9. “권장용도”라 함은 성장관리계획구역의 계획적 개발을 유도하기 위해 필요하다고 인정하여, 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 권장사용하는 용도를 말한다.

10. “공동개발”이라 함은 2개 이상의 필지를 일단(一團)의 필지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말하며, 공동개발의 대상은 파주시 성장관리계획에서 지정하는 기준을 충족하는 필지에 한한다.
11. 공동개발의 대상으로서 성장관리계획 상 기준이라 함은 “과소필지”와 “기반시설 편입비율이 기반시설 편입면적을 제외한 대지면적의 20%를 초과하는 필지”를 말한다. 단, 공동개발에 따른 인센티브를 제공받기 위해 임의로 필지의 분할소유권 이전 등의 유사행위시 인센티브 추가 제공 불가함
12. “과소필지”는 「건축법」 제57조 및 같은 법 시행령 제80조 상 대지분할제한 기준에 따른 60㎡ 미만의 필지를 말한다.
13. “기준 건폐율·용적률”이라 함은 법, 영 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.
14. “상한 건폐율·용적률”이라 함은 성장관리계획에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우, 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하여 산정하는 건폐율·용적률로서, 성장관리계획에서 최대도로 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.
15. “법정도로”라 함은 법, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖에 관계법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 사항으로 고시된 도로를 말한다. (단, 「건축법」 상 도로대장은 제외)
16. “산지개발”이라 함은 지목이 “임”인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.

제2편 기반시설 계획에 관한 사항

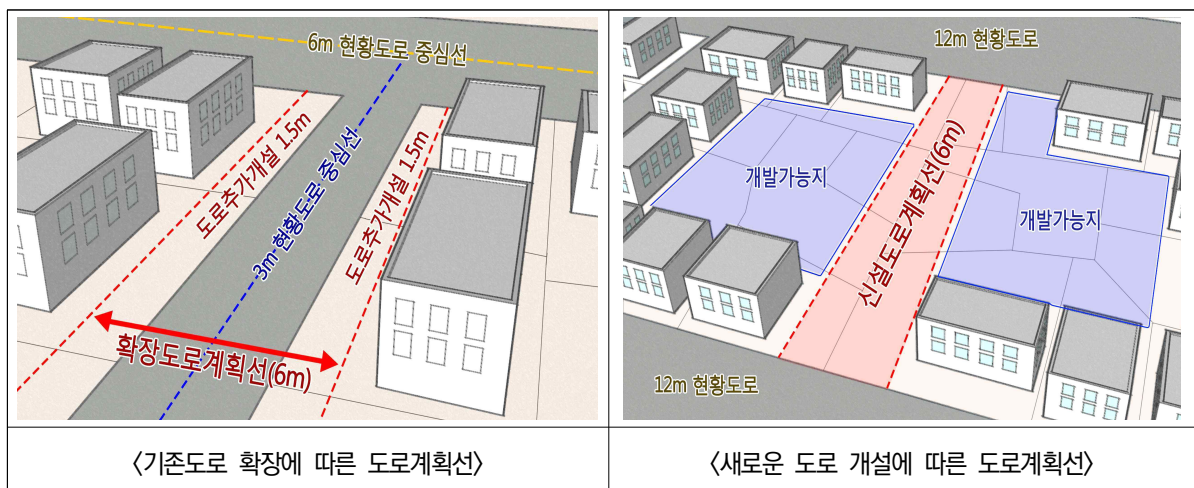
제5조 기반시설 계획의 대상

- ① 파주시 성장관리계획구역 내 기반시설 계획의 대상은 도로를 대상으로 한다.

제6조 도로확보 및 개설의 방법(의무사항)

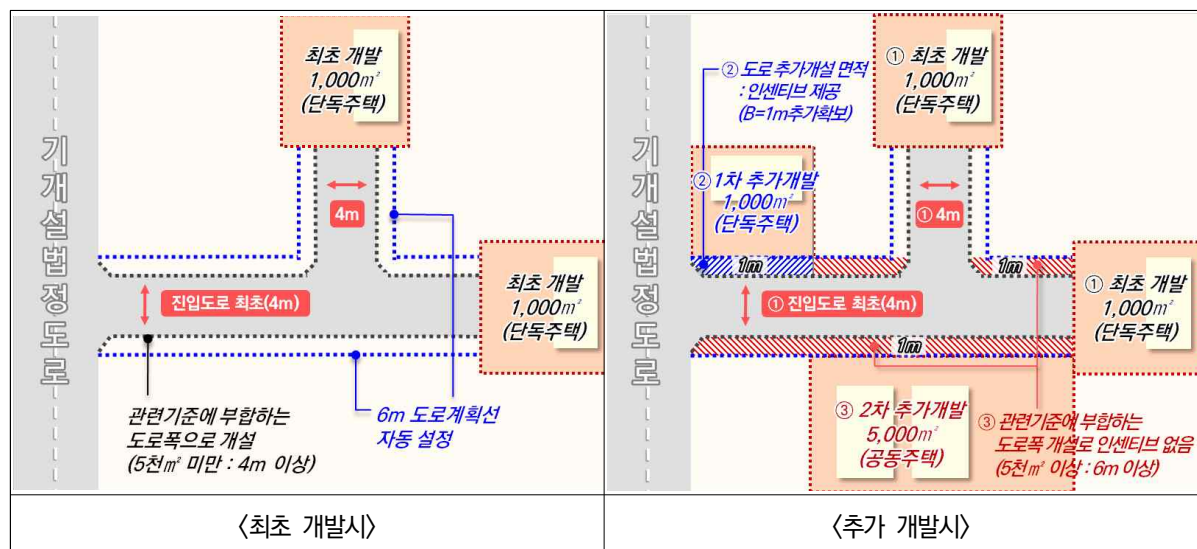
- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하며, 도로개설의 구체적 방법과 기준은 「개발행위허가 운영지침」 등 관련규정을 준용하도록 한다.
- ② 성장관리계획에서 수립하는 도로계획은 다음 각 호에 따라 구분된다.
1. 현황도로를 대상으로 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 현황도로 폭원 확장(확장도로)
 2. 현황도로는 없으나 향후 계획적 개발을 유도하고자 “도로계획선”이 설정된 도로부지 : 신규 도로개설(신설도로)
 3. 현황도로가 없으며 “도로계획선”을 계획하지 않은 도로의 개설 : 신규 도로개설(지침 준용하여 설치)
 4. 현황도로는 있으나 “도로계획선”이 계획되지 않은 도로의 개설 : 제6조 ⑥항에 따른 기 개설도로 도로계획선 자동설정 기준에 따라 개설. 다만, 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택, 기숙사, 공장, 창고 건축 시 진입도로의 설치는 제6조 ⑧항을 따름
- ③ 현황도로가 존재하는 지역에서 “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 현황도로의 중심선에서 도로계획선의 폭만큼 양쪽을 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 현황도로가 존재하지 않는 지역에서의 “도로계획선”이 계획되어 있는 경우 본 성장관리계획 수립 도면에서의 도로선형을 준용하도록 한다.

[도로계획선에 의한 도로개설(예시)]



- ⑤ 현황도로가 존재하지 않고, “도로계획선”을 계획하지 않은 지역에서의 도로개설은 다음 각 호에 따라 개설한다.
1. “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 「개발행위허가운영지침」 3-3-2-1, 「건축법」 제2조 및 같은법 시행령 제3조의3 및 그 밖에 관계법령에 따른 기준을 준용하여 건축물의 용도와 개발규모에 부합하는 도로 폭으로 도로를 개설한다. 단, 개발행위허가 등에 따른 진입도로 개설시 성장관리계획의 도로계획선을 우선적으로 반영하여 개설하도록 한다.
 2. 제1호에 의거 기 개설된 도로는 도로의 중심선을 기준으로 양측 3m 씩 도로계획선이 계획된 것으로 간주하며, 이후 해당도로를 이용하여 추가 개발시 본 조항의 전단에 따라 설정된 도로계획선을 적용 준수토록 한다.
 3. 최초 개설된 도로를 진입도로로 이용하여 추가 개발할 경우 해당 토지는 제1호에 의거하여 개발규모에 부합하는 도로폭으로 도로를 개설하며, 제2호에 의거하여 확보된 도로계획선에 편입된 개발행위허가 신청토지에 대해서는 도로를 추가 개설하여야 한다.
- ⑥ 현황도로가 존재하고, “도로계획선”을 계획하지 않은 지역에서의 도로개설은 현황도로를 제6조 ⑤항에 따른 기 개설된 도로로 간주하여, 도로계획선이 부여된 최소 폭(6m) 기준을 적용한다.

[도로계획선을 계획하지 않은 도로개설(예시)]



- ⑦ 도로개설시 다음의 기준은 준수하여야 한다.
1. 도로개설 구간에 지목이 “구”이거나 유사기능(복개가능지)을 하는 토지가 포함될 경우 개발행위자는 구거복개를 통하여 도로로 개설하여야 하며, 구거복개 시 재해, 안전 등의 문제가 발생되지 않도록 담당부서와 협의를 거쳐 복개여부를 결정하여야 한다.

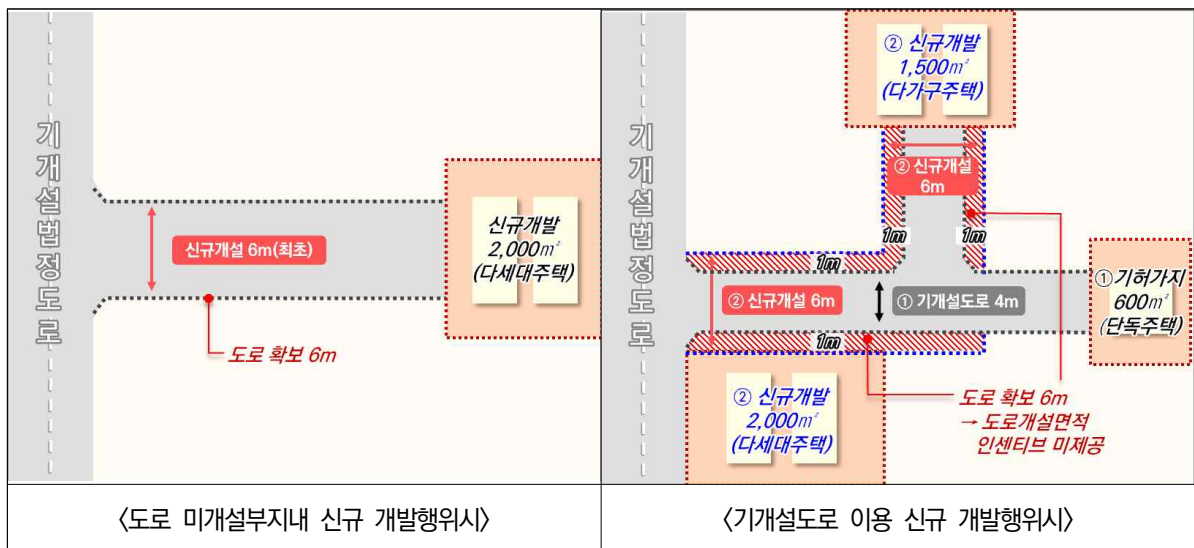
〈예외조항〉

철도(철도부지) 및 하천에 의해 도로중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 도로 중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 확장하여야 하며, 도로의 곡선부 지점이나 지형지물 등에 따라 동일한 폭의 확장이 어려울 경우 기준을 관련부서 협의 및 도시계획위원회 자문을 통해 다르게 적용할 수 있다.

⑧ 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택, 기숙사, 공장, 창고 건축시 진입도로의 설치는 다음의 기준을 준수하여야 한다.

1. 도로 신설(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지)시 도로 폭은 6m 이상, 도로경사도 10% 이하로 개설하여야 한다.
2. 기 개설도로(개설된 법정도로에서 분기되는 지점부터 개발행위허가 신청지까지 현황도로)를 이용하여 진입도로를 사용하는 경우에는 기존 현황도로의 폭과 합산하여 도로 폭을 6m 이상 확보하여 개설하여야 한다.
3. 제1호 및 제2호에서 경우 외에 성장관리계획에서 수립한 도로계획선이 설정되어있는 경우에는 해당 도로의 폭원 및 선형을 준용하여 개설하도록 한다.

[다가구주택, 다중주택 및 공동주택 개발행위에 따른 신규 도로개설방안(예시)]



⑨ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 파주시 도시계획위원회의 자문을 거쳐 기준을 강화 또는 완화 적용하여 개발행위허가의 조건으로 부여할 수 있다.

⑩ 도로계획선이 설정된 지역의 도로 확보방법은 다음을 기준으로 하고, 성장관리계획에서 명시하지 않는 사항에 대해서는 「개발행위허가 운영지침」 등 관련규정을 준용한다.

1. 원 칩 : 도로계획선으로 지정된 필지의 도로계획부분은 건축한계선과 동일한 효력을 가진 것으로 보고 건축물 및 지장물 등의 조성 등 건축행위 일체를 금하며, 기존 현황도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장한다.
2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 도로공간은 접한 현황도로 및 인접토지와 연계 고려하여 높이 차이가 없도록 조성하여 차량 및 보행자의 이동에 지장이 없도록 한다.
3. 포 장 : 「도로포장 통합지침(국토교통부)」 및 관련규정을 준수하여 일반도로로서 사용할 수 있어야 하며, 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접 현황도로와의 조화를 고려하여 한다.

⑪ 도로계획선의 도면표시

도로계획선(붉은실선)



⑫ 토지이용계획 시 주출입차량 제원에 대한 회차반경을 고려하여 계획하여야 한다.

제3편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항

제7조 건축물의 용도계획(의무사항)

- ① 성장관리계획구역 내 건축물의 건축제한은 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 용도지역 상의 규정을 준용한다. 다만, 성장관리계획에 따라 건축물의 불허용도가 지정된 필지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 상의 허용용도에도 불구하고 본 성장관리계획에서 정하는 구역(Zone)별 불허용도 규정을 따른다.
- ② 필지가 2개 이상의 구역(Zone)에 편입되어 있는 경우 전체면적 중 편입비율이 높은 구역(Zone)에 해당하는 것으로 본다. 단, 현황도로 및 성장관리계획 상 도로계획선에 의해 구역(Zone)이 구분되는 경우에는 각각 해당 구역(Zone)의 기준을 적용받도록 한다.
- ③ 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리계획구역에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 불허용도 범위외의 용도변경은 가능하다.
- ④ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 구역(Zone)별 권장용도로서 총 건축연면적의 50% 이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용토록 한다.

1. 계획관리지역

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
주거 Zone	■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제1호의 단독주택 (다중주택, 다가구주택 제외)	■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설	■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원),아목(변전소) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(총포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 너목(제조업소, 수리점 등), 러목(안마시설소, 노래연습장) • 제5호의 문화 및 집회시설 • 제6호의 종교시설 중 나목(종교집회장에 설치하는 봉안당) • 제7호의 판매시설(바닥면적 3천㎡ 미만) • 제8호의 운수시설 • 제9호의 의료시설 • 제10호의 교육연구시설 중 나목(교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)), 다목(직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외)), 라목(학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외)), 마목(연구소(연구소에 준하는 시험소, 계측계량소 포함))

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
주거 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택 (다중주택, 다가구주택 제외) 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> 제12호의 수련시설 제13호의 운동시설 제15호의 숙박시설 중 나목(관광숙박시설) 제17호의 공장 <ul style="list-style-type: none"> ※ 「국토계획법 시행령」 별표20 제1호 차목에서 허용하는 성장관리계획이 수립된 지역에 설치하는 공장 포함 제18호의 창고시설(가목의 창고 중 농업·임업·축산업·수산업용 제외) 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 제20호의 자동차 관련 시설 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) 제22호의 자원순환 관련 시설 제23호의 교정시설 제24호의 방송통신시설 제25호의 발전시설 제26호의 묘지 관련 시설 제27호의 관광 휴게시설 제28호의 장례시설 제29호의 야영장 시설
준주거 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 제3호의 제1종 근린생활시설 중 불허용도 제외 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원), 아목(변전소), 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(총포판매소), 차목(장의사), 너목(제조업소, 수리점 등), 러목(안마사술소, 노래연습장) 제5호의 문화 및 집회시설 중 다목(관람장) 제6호의 종교시설 중 나목(종교집회장에 설치하는 봉안당) 제8호의 운수시설 중 다목(공항시설), 라목(항만시설) 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) 제17호의 공장 <ul style="list-style-type: none"> ※ 「국토계획법 시행령」 별표20 제1호 차목에서 허용하는 성장관리계획이 수립된 지역에 설치하는 공장 포함 제18호의 창고시설(가목의 창고 중 농업·임업·축산업·수산업용 제외) 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 다목(위험물 제조소·저장소·취급소), 라목(액화가스 취급소·판매소), 마목(유독물 보관·저장·판매시설), 바목(고압가스 충전소·판매소·저장소), 사목(도료류 판매소), 아목(도시가스 제조시설), 자목(화약류 저장소), 그 밖의 다목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
준주거 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 제3호의 제1종 근린생활시설 중 불허용도 제외 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<ul style="list-style-type: none"> 제20호의 자동차 관련 시설 중 다목(폐차장), 라목(검사장), 마목(매매장), 바목(정비공장), 사목(운전학원 및 정비학원), 아목(「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주차장) 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) 제22호의 자원순환 관련 시설 제23호의 교정시설 제25호의 발전시설 제26호의 묘지 관련 시설 제28호의 장례시설
주거복합 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가목, 다목(아용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등), 카목(동물병원, 동물마용실) 제4호의 제2종 근린생활시설 중 다목, 라목, 바목, 차목(동물병원, 동물마용실), 카목(학원(자동차학원)) 제7호 판매시설(바닥면적 3천㎡ 미만) 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(총포판매소), 차목(장의사), 너목(제조업소, 수리점 등) 제5호의 문화 및 집회시설 중 다목(관람장) 제6호의 종교시설 중 나목(종교집회장에 설치하는 봉안당) 제8호의 운수시설 중 다목(공항시설), 라목(항만시설) 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격려병원) 제17호의 공장 <ul style="list-style-type: none"> ※ 「국토계획법 시행령」 별표20 제1호 차목에서 허용하는 성장관리계획이 수립된 지역에 설치하는 공장 포함 제18호의 창고시설 (가목의 창고 중 농업·임업·축산업·수산업용 제외) 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 다목(위험물 제조소·저장소·취급소), 라목(액화가스 취급소·판매소), 마목(유독물 보관·저장·판매시설), 바목(고압가스 충전소·판매소·저장소), 사목(도로류 판매소), 아목(도시가스 제조시설), 자목(화약류 저장소), 그 밖의 다목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것 제20호의 자동차 관련 시설 중 다목(폐차장), 라목(검사장), 마목(매매장), 바목(정비공장), 사목(운전학원 및 정비학원), 아목(「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주차장) 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) 제22호의 자원순환 관련 시설 제23호의 교정시설 제25호의 발전시설 제26호의 묘지 관련 시설 제28호의 장례시설

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
산업복합 Zone	-	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(충포판매소), 차목(장 의사) • 제5호의 문화 및 집회시설 중 다목(관람장) • 제6호의 종교시설 중 나목(종교집회장에 설치하는 봉안당) • 제8호의 운수시설 중 다목(공항시설), 라목(항만시설) • 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) • 제17호의 공장 중 레미콘 또는 아스콘공장 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 다목(위험물 제조소·저장소·취급소), 라목(액화가스 취급소·판매소), 마목(유독물 보관·저장·판매시설), 바목(고압가스 충전소·판매소·저장소), 사목(도로류 판매소), 아목(도시가스 제조시설), 자목(화약류 저장소), 그 밖의 다목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것 • 제20호의 자동차 관련 시설 중 다목(폐차장), 라목(검사장), 마목(매매장), 바목(정비공장), 사목(운전학원 및 정비학원), 아목(「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장), • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) • 제22호의 자원순환 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설
산업 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제2호의 공동주택 중 라목(기숙사) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 너목(제조업소) • 제17호의 공장 중 불허용도 제외 • 제18호의 창고 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 계획관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제2호의 공동주택 중 나목(연립주택), 다목(다세대주택) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(충포판매소), 차목(장 의사) • 제5호의 문화 및 집회시설 중 다목(관람장) • 제6호의 종교시설 중 나목(종교집회장에 설치하는 봉안당) • 제8호의 운수시설 중 다목(공항시설), 라목(항만시설) • 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) • 제17호의 공장 중 레미콘 또는 아스콘공장 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) • 제23호의 교정시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설

주) 영 제71조제1항제19호 관련 별표20의 제1호 차목에 의해 성장관리계획이 수립된 지역에 설치가능한 공장의 경우에도 당해 '파주시 성장관리계획' 수립지침의 기준을 준용

2. 생산관리지역

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
주거 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 생산관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) 제2호의 공동주택 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원) 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(충포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 러목(안마시술소, 노래연습장) 제7호의 판매시설 제9호의 의료시설 제10호의 교육연구시설 중 나목(교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)) 제12호의 수련시설 제13호의 운동시설 중 운동장 제17호의 공장 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 제20호의 자동차 관련 시설 제21호 동물 및 식물 관련 시설 제22호의 자원순환 관련 시설 제23호의 교정시설 제24호의 방송통신시설 제25호의 발전시설 제26호의 묘지 관련 시설 제28호의 장례시설
준주거 Zone	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 생산관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) 제2호의 공동주택 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원) 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(충포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 카목(교습소, 직업훈련소), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 러목(안마시술소, 노래연습장) 제7호의 판매시설 제9호의 의료시설 제10호의 교육연구시설 중 나목(교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함))

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
준주거 Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제1호 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 생산관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 제12호의 수련시설 • 제13호의 운동시설 중 운동장 • 제17호의 공장 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 • 제20호의 자동차 관련 시설 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) • 제22호의 자원순환 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제24호의 방송통신시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설
주거복합 Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 가목, 다목(이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등), 카목(동물병원) • 제4호 제2종 근린생활시설 중 다목, 라목, 바목(사진관), 차목(동물병원) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 생산관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(충포판매소), 차목(장의사) • 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) • 제17호의 공장 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 다목(위험물 제조소·저장소·취급소), 라목(액화가스 취급소·판매소), 마목(유독물 보관·저장·판매시설), 바목(고압가스 충전소·판매소·저장소), 사목(도료류 판매소), 아목(도시가스 제조시설), 자목(화약류 저장소), 그 밖의 다목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것 • 제20호의 자동차 관련 시설 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) • 제22호의 자원순환 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설
산업 Zone	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제2호의 공동주택 중 라목(기숙사) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 너목(제조업소) 및 제17호의 공장 중 도정공장, 식품공장, 읍·면지역에 건축하는 제재업 공장, 천연식물보호제 제조시설, 유기농어업자재 제조시설 • 제18호의 창고(농업·임업·축산업·수산업용) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 생산관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 「건축법 시행령」 별표1 • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제2호의 공동주택 중 나목(연립주택), 다목(다세대주택) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(충포판매소), 차목(장의사) • 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사), 나목(가축시설), 다목(도축장), 라목(도계장) • 제23호의 교정시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설

3. 보전관리지역

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
주거 Zone	-	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 보전관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(충포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 러목(안마시술소, 노래연습장) • 제6호의 종교시설 중 종교집회장 • 제9호의 의료시설 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제24호의 방송통신시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설
준주거 Zone	-	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 보전관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(충포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 카목(교습소, 직업훈련소), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 러목(안마시술소, 노래연습장) • 제6호의 종교시설 중 종교집회장 • 제9호의 의료시설 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제24호의 방송통신시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설

구역명	권장용도	허용용도	불허용도
주거복합 Zone	-	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 보전관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제3호의 제1종 근린생활시설 중 라목(안마원) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 가목(공연장(비디오물감상실)), 마목(충포판매소), 사목(청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소), 차목(장의사), 카목(교습소, 직업훈련소), 파목(실내낚시터, 골프연습장), 거목(다중생활시설), 러목(안마시설소, 노래연습장) • 제6호의 종교시설 중 종교집회장 • 제9호의 의료시설 • 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 • 제23호의 교정시설 • 제24호의 방송통신시설 • 제25호의 발전시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설
산업 Zone	-	<p>■ 법 제76조 및 조례 제31조에서 규정한 보전관리지역 내 허용된 시설 중 불허용도를 제외한 시설</p>	<p>■ 「건축법 시행령」 별표1</p> <ul style="list-style-type: none"> • 제1호의 단독주택 중 나목(다중주택), 다목(다가구주택), 라목(공관) • 제2호의 공동주택 중 나목(연립주택), 다목(다세대주택) • 제4호의 제2종 근린생활시설 중 마목(충포판매소), 차목(장의사) • 제9호의 의료시설 중 가목(병원(정신병원)), 나목(격리병원) • 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목(축사) • 제23호의 교정시설 • 제26호의 묘지 관련 시설 • 제28호의 장례시설

4. 녹지지역, 농림지역 및 자연환경보전지역에서는 권장하는 건축물은 없으며, 법 제76조 및 조례 제31조에 의한 용도지역 상 기준 준용하여 운영한다.

제8조 건폐율·용적률 계획(의무사항 및 권장사항)

- ① 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제32조 및 33조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 법 제75조의3에 따른 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준 건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 계획관리지역이 50% 이하, 자연녹지지역, 생산녹지지역, 생산관리지역 및 농림지역이 30% 이하이고, 상한 용적률은 계획관리지역에 한하여 125% 이하로 한다. 단, 보전녹지지역, 보전관리지역, 자연환경보전지역은 「성장관리계획수립지침」 4-5-2에 의거 건폐율·용적률 완화대상에서 제외한다.

□ 건폐율·용적률 상한범위

구분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
보전녹지지역	20	-	50	-
생산녹지지역	20	30	50	-
자연녹지지역	20	30	80	-
보전관리지역	20	-	80	-
생산관리지역	20	30	80	-
계획관리지역	40	50	100	125
농림지역	20	30	50	-
자연환경보전지역	20	-	50	-

- ③ 인센티브 항목 및 완화내용은 다음에 각 호 기준을 따른다.
 1. 기준 건폐율·용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합계로 적용하고, 완화 적용된 건폐율·용적률은 상한 건폐율·용적률을 넘을 수 없다.
 2. 법, 조례, 「개발행위허가운영지침」, 「건축법」 및 지침 제6조 제8항 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외한다.(단, 기부채납 면적은 포함)
 3. 지형순응형 개발 및 옹벽 등 사면 안정대책은 개발행위허가 대상지의 최저높이에서 최고높이까지의 경사율이 10% 초과인 경우에 한하여 인센티브 제공한다.

□ 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준)

▶ 계획관리지역

구분		완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준 건폐율 x (0.4 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 7% 제공	의무사항
	도로개설 (기부채납)	기준 건폐율 x (0.7 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 7% 제공	권장사항
	현황도로 (기부채납)	기준 건폐율 x (0.7 x 기부채납 현황도로면적 / 개발행위허가 신청면적) ※ 최대 7% 제공	
	공동개발	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	권장사항
건축물 계획	권장용도 준수	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	권장사항
환경관리 계획	완충공간 조성	기준 건폐율에 추가 2.0% 제공	의무사항
	지형순응형 개발	기준 건폐율에 추가 2.0% 제공	의무사항
	전면공지 확보	기준 건폐율 x (0.2 x 전면공지 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 전면공지 부분 제외면적) ※ 최대 3% 제공	의무사항
	옹벽 등 사면 안정대책	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	의무사항

▶ 생산관리지역, 농림지역

구분		완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준 건폐율 x (0.8 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 7% 제공	의무사항
	도로개설 (기부채납)	기준 건폐율 x (1.4 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 7% 제공	권장사항
	현황도로 (기부채납)	기준 건폐율 x (1.4 x 기부채납 현황도로면적 / 개발행위허가 신청면적) ※ 최대 7% 제공	
	공동개발	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	권장사항
건축물 계획	권장용도 준수	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	권장사항
환경관리 계획	완충공간 조성	기준 건폐율에 추가 2.0% 제공	의무사항
	지형순응형 개발	기준 건폐율에 추가 2.0% 제공	의무사항
	전면공지 확보	기준 건폐율 x (0.4 x 전면공지 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 전면공지 부분 제외면적) ※ 최대 3% 제공	의무사항
	옹벽 등 사면 안정대책	기준 건폐율에 추가 3.0% 제공	의무사항

□ 용적률 인센티브항목 및 완화내용(인센티브 기준)

▶ 계획관리지역

구분		완화내용(%)	비고
기반시설 계획	도로개설	기준 용적률 x (0.4 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 17.5% 제공	의무사항
	도로개설 (기부채납)	기준 용적률 x (0.7 x 기반시설 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 기반시설(도로) 부분 제외면적) ※ 최대 17.5% 제공	권장사항
	현황도로 (기부채납)	기준 용적률 x (0.7 x 기부채납 현황도로면적 / 개발행위허가 신청면적) ※ 최대 17.5% 제공	
	공동개발	기준 용적률에 추가 7.5% 제공	권장사항
건축물 계획	권장용도 준수	기준 용적률에 추가 7.5% 제공	권장사항
환경관리 계획	완충공간 조성	기준 용적률에 추가 5.0% 제공	의무사항
	지형순응형 개발	기준 용적률에 추가 5.0% 제공	의무사항
	전면공지 확보	기준 용적률 x (0.2 x 전면공지 편입면적 / 개발행위허가 신청면적 중 전면공지 부분 제외면적) ※ 최대 7.5% 제공	의무사항
	옹벽 등 사면 안정대책	기준 용적률에 추가 7.5% 제공	의무사항

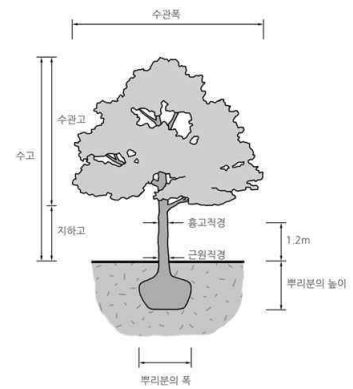
제4편 환경관리계획

제9조 완충공간 조성(의무사항)

- ① 단독 및 공동주택과 연접하여 주거환경에 피해를 줄 시설(공장, 창고 및 기타시설)이 입지할 경우 주거지역의 피해를 최소화하기 위해 「파주시 건축조례」에서 정하는 대지 안의 공지 기준을 적용하여 공지 내 폭 2m 이상의 완충공간(차폐 조경)을 설치하여야 한다.
1. 주거환경에 피해를 줄 시설이란 다음의 시설을 말한다.
- 가. 연면적 500㎡ 이상의 공장, 창고
- 나. 연면적 1,000㎡ 이상의 판매시설, 숙박시설(여관, 여인숙 제외), 문화 및 집회시설(전시장, 동·식물원 제외), 종교시설
- 다. 연면적 5,000㎡ 이상의 숙박시설, 운수시설, 의료시설(종합병원)
2. 식재수량 및 규격 등의 식재기준은 다음 항목의 기준에 따라 설치를 권장한다.
- 가. 식재수량 : 조경면적 1㎡ 마다 교목은 0.3주 이상, 관목은 1주 이상 식재
- 나. 식재규격 : 교목은 수고 1.5m 이상이고, 흉고 직경 5cm 이상이거나 근원 직경 6cm 이상 또는 수관 폭 0.8m 이상
- 다. 식재수종 : 지역의 향토종을 우선으로 사용하고, 자연조건에 적합한 수종을 선택
- 라. 식재형식 : 열식, 교호식재, 다층식재 등
3. 조경면적 산정기준은 「파주시 건축조례」 제25조제3항에 따라 산정하고, 단, 옹벽 소단 상부에 설치하는 부분은 조경면적에서 제외한다.
- ② 특히, 공장 및 창고가 입지하는 부지는 완충공간 조성시 차폐를 위해 교목의 높이를 3m 이상 설치하도록 한다.
- ③ 공장 및 창고 개발시 조경·녹지비율은 다음 각 호의 기준에 따라 조경 면적을 확보하여야 한다.
1. 연면적 합계가 2천㎡ 이상시 : 대지면적의 15% 이상
2. 연면적 합계가 2천㎡ 미만시 : 대지면적의 10% 이상
- ④ 건축물 화재 및 붕괴발생 시 인접건축물에 피해가 발생하는 것을 방지하기 위하여 동간 이격거리를 2m 이상으로 한다.
- ⑤ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 제1항부터 4항까지의 기준을 적용하기 어려운 경우 명확한 사유를 제시하고 파주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 적용할 수 있다

[조경관련 용어의 정의]

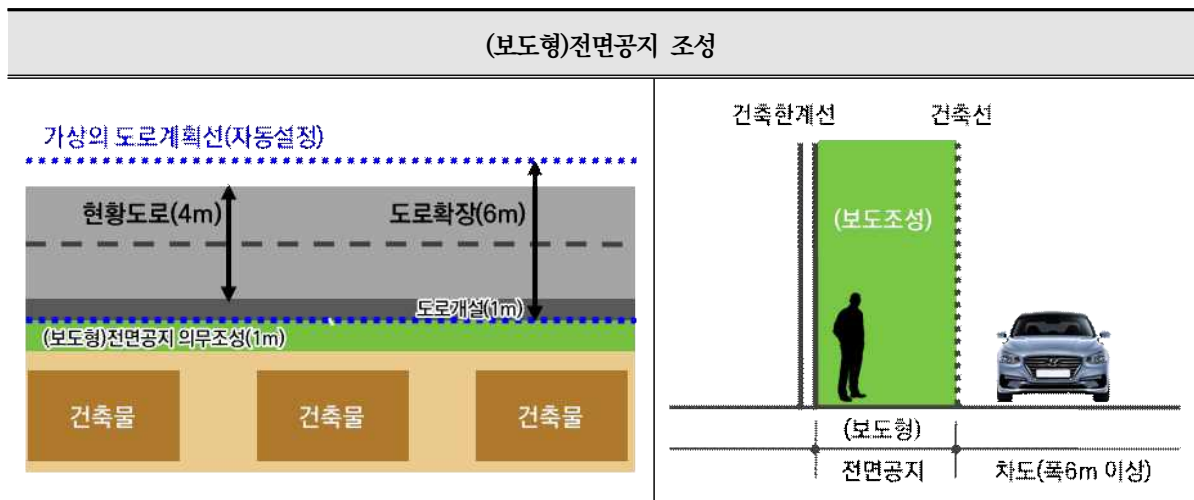
- 교 목 : 다년생 목질인 곧은 줄기가 있고, 줄기와 가지의 구별이 명확하여 중심줄기의 신장생장이 뚜렷한 수목
- 관 목 : 교목보다 수고가 낮고, 나무 줄기가 지상부에서 다수로 갈라져 원줄기와 가지의 구별이 분명하지 않은 수목
- 흉고직경 : 지표면으로부터 높이 120cm 지점에서의 수목 줄기의 직경
- 근원직경 : 지표면에서의 수목 줄기의 직경
- 수 관 폭 : 수목의 녹엽부분을 수평면에서 수직으로 투영한 최대 지름
- 수 고 : 지표면으로부터 수목상단부까지의 수직높이



제10조 전면공지 확보(의무사항)

- ① 개발행위 허가시 도로계획선, 전면도로 및 구거(하천 포함)의 경계와 건축물 사이를 1m 이상 이격하여 전면공지를 확보하여야 한다.
- ② 전면공지 이격거리는 「파주시 건축조례」 상 “건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리”, 「개발행위허가운영지침」과 비교하여 강화된 이격거리를 적용한다.
- ③ 전면공지는 접한 현황도로 및 인접토지와와의 연계를 고려하여 높이 차이가 없도록 조성하고, 통행(보행 등)에 지장을 주는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 일체의 시설물을 설치할 수 없음.
다만, 차량의 진·출입을 불허하기 위한 볼라드, 조경수 등의 설치에 통행(보행 등)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 예외적으로 허용한다.
- ④ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 제1항부터 제3항까지의 기준을 적용하기 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 파주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 적용할 수 있다.

[전면공지 확보방안 및 조성 예시]



제11조 지형순응형 개발(의무사항)

- ① 산지개발 시 녹지축 보전 및 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.
 1. 진입도로 및 내부도로의 경사율은 10% 이하로 함. 단, 기 개설된 현황도로를 진입도로로 이용하는 경우에는 적용하지 아니한다.
 2. 도로중심선 기준으로 시점 ~ 종점까지 20m 구간별로 산정하여 기준에 부합해야 함
- ② 자연지형을 고려한 친환경단지가 될 수 있도록 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획
- ③ 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 유도(계단식 배치, 테라스하우스 등)
- ④ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 제1항부터 제3항까지의 기준을 적용하기 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 파주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 적용할 수 있다

[지형순응형 건축물 배치(예시)]



[내부도로 종단경사(예시)]



제12조 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립 (의무사항)

① 성장관리계획구역 내 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 절토면 및 경관 영향 최소화 등 안정적인 개발을 위해 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.

1. 비탈면의 수직높이 기준

절토시		성토시		비고
유보용도	보전용도	유보용도	보전용도	
15m 이하	10m 이하	10m 이하	5m 이하	

2. 토압에 저항하여 붕괴를 방지하기 위해 축조하는 구조물(이하 “옹벽”이라 한다.)의 높이가 지상부 3m를 넘을 경우 수직높이 3m마다 폭 2m 이상의 소단을 만들며, 2단을 초과하지 않도록 한다.

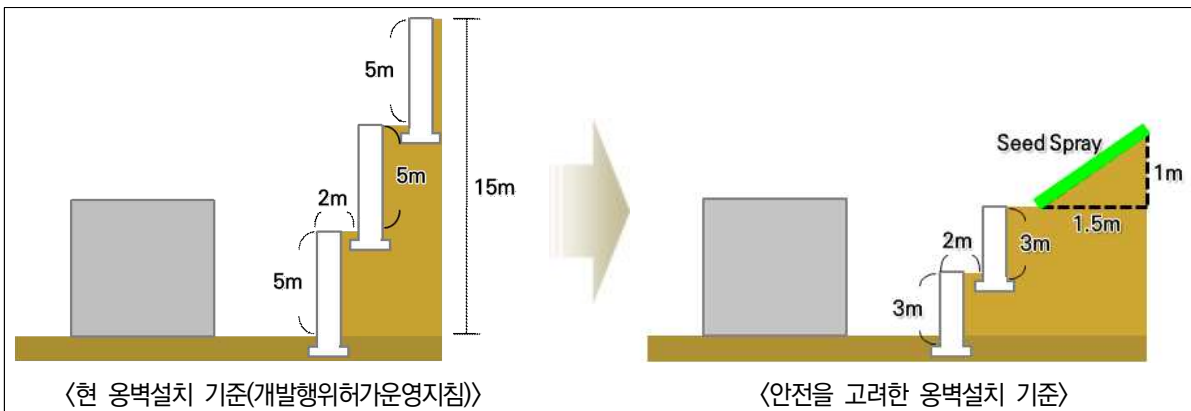
3. 비탈면은 수직고 5m 이하마다 폭 1m 이상의 소단을 설치하여야 하며, 비탈면 조성시 비탈면처리 기준(1:1.5 이상) 준수를 통해 사면이 안정되도록 추진하여야 하며, 공사중 발생하는 사면에 대해서는 발생 즉시 녹화공법(Seed spray 및 수종 녹화 등) 적용을 통해 경관에 영향을 최소화 하여야 한다.

4. 옹벽과 건축물 및 공작물 간 이격거리가 2m 이상이 되도록 하여야 한다.

② 대지의 붕괴·손괴 예방을 위해 보강토 옹벽을 축조하는 경우 국토교통부 ‘건설공사 보강토옹벽 설계·시공 및 유지관리 잠정지침’에 따라 옹벽 설계하여야 한다.

③ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 제1항의 기준을 적용하기 어려운 경우에는 명확한 사유를 제시하고 파주시 도시계획위원회 자문을 거쳐 완화 적용할 수 있다.

[절토사면 처리방안 (예시)]



제5편 경관계획

제13조 건축물의 색채계획(권장사항)

① 성장관리계획구역 내 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하여야 하며, “파주시 경관계획 2030”에서 제시하고 있는 색채 계획을 준수하도록 권장한다.

1. 공업건축물의 지붕색은 입면과 동일 색상 계열을 사용할 수 있으며, 채도 2 이하로 적용하고, 회사명과 CI색은 지양함

□ 색채계획 (색 분류 코드)

건축물 유 형	주조색				보조색				강조색			
	색상	명도	채도	비율	색상	명도	채도	비율	색상	명도	채도	비율
단독	YR-G	6~9	3 이하	50% 이상	YR-G	4~8	3 이하	30% 이하	YR-G	3~7	3 이하	20% 이하
공동	R-BG	6~9	3 이하	50% 이상	R-BG	4~8	3 이하	30% 이하	R-BG	3~8	4 이하	20% 이하
상업 (근생)	제한없음	6~9	3 이하	40% 이상	제한없음	4~8	4 이하	30% 이하	제한없음	3~7	6 이하	30% 이하
공업	R-PB	7~9	3 이하	50% 이상	R-PB	4~8	3 이하	30% 이하	all color	3~6	5 이하	20% 이하

② “파주시 경관계획 2030” 및 “파주시 경관계획 2030 경관가이드라인 및 매뉴얼”, “파주시 공공디자인 진흥계획” 및 “파주시 공공디자인 진흥계획 가이드라인”에서 제시하고 있는 내용을 준수하도록 권장한다.

제6편 성장관리계획 운용에 관한 사항

제14조 성장관리계획의 운용

- ① 성장관리계획구역 내 개발행위허가는 법 제 59조에 의거 파주시 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다. 다만, 개발행위허가 규모가 영 제55조 및 조례 제17조에 따른 다음 각 호의 용도지역별 허가 규모 이상인 경우에는 파주시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
 1. 계획관리지역 : 3만㎡ 이상
 2. 생산관리지역 : 1만㎡ 이상
 3. 보전관리지역 : 5천㎡ 이상
 4. 농림지역 : 1만㎡ 이상
- ② 성장관리계획구역 내 개발행위허가 중 다음 각 호에 해당하는 경우에는 “시 도시계획위원회”의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다
 1. 이 지침에서 제시한 도시계획위원회 자문이 필요한 항목에 해당하는 경우
 - 가. 도로개설 기준
 - 나. 완충공간 조성 기준
 - 다. 전면공지 확보 기준
 - 라. 지형순응형 개발 기준
 - 마. 옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립 기준
 2. 조례 제20조에 따른 경사도 기준을 초과할 경우
 3. 산지개발 시 개발행위허가 규모가 3,000㎡ 이상인 경우
 4. 50m를 초과하여 진입도로를 개설하는 경우
 5. 성장관리계획 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고, 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나, 주변 피해 등이 예상되는 경우
 6. 성장관리계획 기준에 부합함에도 불구하고 주변 환경을 저해하거나 개발방향과 맞지 않는 시설(주민 집단 민원 등)이 입지할 경우
- ③ 기 결정된 성장관리계획을 변경할 때에도 성장관리계획 수립 및 결정절차를 이행하여야한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제75조의2제2항에 따른 주민과 해당 파주시 의회의 의견청취, 관계행정기관과의 협의 및 파주시 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다.
 1. 성장관리계획을 수립한 대상지역 전체면적의 10% 미만을 변경하고, 그 변경지역에서의 성장관리계획을 변경하는 경우. 다만, 성장관리계획구역에 둘 이상의 읍·면 또는 동이 포함된 경우에는 해당 읍·면 또는 동 단위로 구분한 지역의 면적이 각각 10% 이내에서 변경하는 경우만 해당한다.

2. 단위 기반시설부지 면적의 10% 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에만 해당한다.
 3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 기반시설 부지의 불가피한 변경인 경우
 4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
 5. 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우
- ④ 성장관리계획 수립 후 성장관리계획구역 내 법 및 타법에 의한 계획 또는 사업의 수립·추진시 성장관리계획의 수립·결정사항을 우선하여 적용토록 하고, 성장관리계획을 변경해야할 경우 파주시 관련부서 협의 및 도시계획위원회의 심의 등을 통해 성장관리계획을 변경할 수 있다.
 - ⑤ 하나의 대지가 성장관리계획구역에 걸치거나, 성장관리계획구역 내·외의 필지를 하나의 대지로 개발하는 경우에는 법 제75의4에 따라 각 부분이 속한 지역 또는 구역에 관한 규정을 각각 적용한다.
 - ⑥ 성장관리계획에 따라 인센티브(건폐율, 용적률)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조 서식에 따라 건축물 대장 갑지의 “지역”란에 성장관리계획구역 편입사항을 기재하고, “그 밖의 사항” 관련서식에 인센티브에 관한 사항(완화항목 및 내용 등)을 기재하여야 한다.
 - ⑦ 성장관리계획 수립 전에 기 입지한 기존 건축물은 다음 각 호와 같이 적용한다. 다만, 건축물의 건폐율·용적률에 관한 인센티브는 도로개설(의무) 및 건축물 권장용도(권장) 등의 인센티브 항목 이행시 해당사항에 따라 적용토록 한다.
1. 기존 건축물이 성장관리계획 규정에 부적합하게 된 경우에도 증축, 개축, 재축(「건축법」 제2조 제1항 제8호에 따른 재축을 말한다), 또는 대수선(「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다. 다만, 건축물 용도변경이 수반될 경우에는 성장관리계획의 내용을 따른다.
 2. 영 제57조제1항제1의2 각 목 및 조례 제27조의2에 해당하는 용도로 변경하는 경우를 제외하고는 성장관리계획에 부합하는 용도로 변경한다. 다만, 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 너목(제조업소, 수리점 등)은 성장관리계획의 용도와 부합하는 경우에만 허용하고, 주택(「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택 및 제2호 공동주택)은 주택용도 내에서 변경 할 경우 세대수가 증가되지 않은 경우에 한하여 성장관리계획의 용도와 불부합하더라도 허용한다.
 3. 기 허가부지에 기반시설이 계획된 경우 기반시설부지 내 건축계획이 증가하지 않는 경우에 한하여 성장관리계획 규정에 부적합하더라도 허용한다. 다만, 기타 건축계획 변경에 따라 주차계획 증가사유가 발생될 경우에는 성장관리계획에 부합해야 한다.
 4. 기타 기존건축물 사항중 지침에서 제시되지 않은 사항은 법 제82조 기존건축물에 대한 특례사항을 따른다.

- ⑧ 기반시설 중 도로계획이 현황과 불일치 하는 경우 노선 변경은 다음 각 호와 같이 적용한다.
 - 1. 기반시설계획은 지형도면고시 대상이 아니므로 확장노선의 도로폭원은 현황도로 중심선을 기준으로 양방향 동일폭원으로 노선을 변경한다.
 - 2. 지형여건상 도로폭원 감소 없이 근소한 위치 변경이 불가피한 경우 제반 여건을 고려하여 허용한다.
- ⑨ 권장용도를 준수하여 인센티브를 부여받은 건축물은 영 제57조제1항제1의2 단서조항과 조례 제27조의2에도 불구하고 멸실 시까지 용도 변경은 불허한다.
- ⑩ 본 시행지침에서 제시되지 않은 내용은 개발행위허가 운영지침을 따른다.

제15조 행정사항 및 경과조치

- ① 이 지침은 성장관리계획 결정 및 고시가 시행되는 날부터 적용한다.
- ② 성장관리계획 고시가 시행되는 날을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가(개발행위허가 의제 포함)에 대해서는 당초의 개발행위허가 기준을 따르도록 한다. 다만, 건축물 용도의 변경이 없고 부지면적의 증가가 없는 경우에는 변경 허가 또한 당초의 개발행위허가 기준을 따르도록 한다.