

증평군 유통형(물류창고) 지구단위계획 수립 지침 [2024. 2. 8] 예규 제33호

제1조(목적) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조 규정에 따른 지구단위계획 중 물류창고시설 목적의 지구단위계획 입안 제안에 대한 검토 지침으로, 세부적인 기준을 제시하여 체계적 개발과 효율적 물류 환경 구축을 도모하고자 하는 데 목적이 있다.

제2조(근거) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 및 「지구단위계획수립지침」 1-1-2, 1-1-3에 따른다.

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지구단위계획”이란 법 제2조제5호에 따른 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 말한다.
2. “주택지”란 용도지역·지구 등과 관계없이 공동주택을 포함하여 주택 10호 이상 밀집지역을 말한다.(다가구 주택의 경우 세대수를 주택호수로 한다)
3. “학교”란 어린이집, 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 특수학교, 대안학교, 대학교를 말한다.
4. “도서관”이란 국가·충청북도·증평군에서 설치한 공공도서관을 말한다.
5. “도로”란 국도·지방도·군도·도시계획도로를 말한다.
6. “도로폭”이란 실제 차량 통행에 이용될 수 있는 너비를 말하며, 차량 통행이 불가능하도록 시설물이 설치되어 있거나, 비탈면으로 조성된 부분은 제외한다.
7. “공동위원회”란 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획의 결정을 위한 군계획·건축 공동위원회를 말한다.
8. “유통형 지구단위계획”이란 국토교통부 「지구단위계획 수립지침」에서 규정한 산업유통형 지구단위계획과는 별개로, 창고 등의 물류 시설을 주된 목적으로 하는 지구단위계획 및 물류 용지를 포함한 지구단위계획을 말한다.

제4조(적용 범위) ① 이 지침은 법 제26조에 따라 주민이 제안하는 유통형 지구단위계획의 검토에 적용한다.

증평군 유통형(물류창고) 지구단위계획 수립 지침

② 제1항에도 불구하고, 다른 법률에 따라 의제 처리되는 지구단위계획 등에는 적용하지 않는다.

③ 제1항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 및 제4항 각 호(경미한 변경)에 해당하는 경우에는 적용하지 않는다.

제5조(입지 조건) ① 주택지, 학교, 도서관 등의 부지 경계로부터 200m 이상 이격되어야 한다.

② 구역의 경계에서 도로폭 12m 이상의 도로에 연결되어야 한다. 단, 12m 이상의 도로에서 직접 진출입이 불가하여 연결도로의 신규 개설이 필요한 경우에는 도로폭 12m 이상으로 계획하되 연장은 1km 이내로 한다.

③ 제2항의 단서에도 불구하고 지형 여건 등의 불가피한 사유로 일부 구간이 12m 미만일 경우 교통성 검토 결과를 고려하여 공동위원회에서 심의한 결과에 따른다.

④ 주민 제안 접수 후 입안 결정 전 교통영향평가 심의를 득하는 경우 결과를 고려하여 공동위원회에서 심의한 결과에 따른다.

제6조(기반시설) ① 구역 내 도로율은 8% 이상으로 계획하되, 구역 내 간선도로는 진입도로 폭 원과 동일한 폭 원으로 계획하여야 한다. 다만, 단일 유통시설이며 도로율이 5% 이상 ~ 8% 미만인 경우 대상지 교통 현황 및 교통성 검토 결과 등을 고려하여 공동위원회 심의 결과에 따른다.

② 구역 내 녹지율은 10% 이상(유통 용지에 조성된 녹지공간 제외) 확보하며, 지구단위계획구역 경계부에 너비 10m 이상의 녹지대를 설치하여야 한다.

③ 구역 내 시설을 방문 및 이용하는 차량을 충분히 수용할 수 있는 주차 면수를 확보하여야 한다.

④ 구역 내에 일 계획 물류 차량의 30% 이상을 수용할 수 있는 주차장을 확보하여야 한다.

⑤ 해당 시설을 이용하는 물류 차량의 관리 방안을 수립하여야 한다.

제7조(건축계획) ① 「건축법 시행령」 제119조에 따라 산정된 건축물의 층수는 지상 4층 이하로 하고, 건축물의 높이는 지하층 포함 50m 이내로 계획하며, 기타 인공구조물의 높이는 20m 이하로 한다.

- ② 건축물의 길이는 150m 이내로 건축하되, 공동위원회에서 입지 시설의 특성상 불가피하고 경관·환경·안전 등에 문제가 없다고 인정하는 경우에는 이를 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 2개동 이상의 창고가 건축되는 경우에는 길이가 긴 건축물을 기준으로 그 건축물의 길이 1/5 이상을 떨어뜨려야 한다.
- ④ 구역 내 도로와 건축물 사이에는 건축선 3m 이상 후퇴하여 완충공간에 방음식재를 계획한다.
- ⑤ 건축물의 자재는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 및 「건축자재등 품질인정 및 관리기준」에서 규정한 불연재료(不燃材料) 및 준불연 재료를 사용하여야 한다.
- ⑥ 화재진압이 용이하도록 소방차 교차 통행이 가능한 순환형 내부 소방도로를 확보하여야 하며, 안전을 위해 소방도로 하부에는 지하층 계획을 할 수 없다.
- ⑦ 토지의 형질변경에 따라 발생하는 비탈면(옹벽 포함) 높이는 15m 이하로 계획하되, 5m 이하의 소단(폭 2m 이상)을 조성하고 가급적 구역 밖에서 보이지 않도록 한다.

제8조(완화 적용) 제5조에도 불구하고 군수가 필요하다고 인정하는 경우로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동위원회 심의를 거쳐 완화 적용할 수 있다.

- 1. 기존 미관저해 시설물(고물상, 야적장 등)을 철거하고 신축하는 경우
- 2. 오염물질 배출량(축사, 자원순환시설)이 높은 시설물을 철거하고 신축하는 경우
- 3. 법 제75조의3에 따라 성장관리계획 수립지역으로 가능한 건축행위에 해당하는 경우
- 4. 증평군의 정책 실현을 위해 필요한 경우

부칙

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과규정) 이 지침 시행 전 주민 제안 접수된 유통형 지구단위계획은 「지구단위계획수립지침」에 따른다.

증평균 유통형(물류창고) 지구단위계획 수립 지침

제3조(다른 법률과의 관계) 이 지침에서 포함하지 않는 내용은 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 산업·유통형 지구단위계획 규정을 따른다.