

「2030년 구미 도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시」 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 3월 5일

나. 제 출 자: 구 미 시 장

다. 회부일자: 2025년 3월 6일

라. 상정일자: 2025년 3월 14일

제285회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 도시건설국장 변 상 용

나. 제안이유

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조제1항에 따라 구미시 도시 관리계획 재정비(경상북도 고시 제2016-95호 2016.4.18.) 이후 재검토 시기가 도래하여,
- 계획적 도시관리가 필요한 지역에 대한 불합리한 용도지역·지구의 현실화, 규제해소 등 주민생활 편의증진을 통한 지역경제 활성화를 도모하고자 합리적·체계적 계획을 수립
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항에 따라 의회 의견을 청취하고자 함

다. 주요내용

1) 목표연도 : 2030년

2) 공간적 범위

- 위치 : 구미시 행정구역 전역

- 면적 : 615.323km²

3) 내용적 범위

- 용도지역·용도지구 계획, 도시계획시설 계획 등에 관한 사항

4) 도시관리계획 변경 입안(안) 주요내용

가) 도시지역 (11개소)

(1) 용도지역(4개소)

- 자연녹지지역 → 일반공업지역(3개소, 622천 m²)
- 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역(1개소, 4천 m²)

(2) 용도지구(5개소)

- 자연취락지구 신설 (1개소, 46천 m²)
- 자연취락지구 변경 (확장 3개소, 97천 m² → 105천 m²)
- 중요시설물보호지구 폐지 (1개소, 177천 m²)

(3) 도시계획시설(2개소)

- 문화공원 신설 (1개소, 60천 m²)
- 공공청사 신설 (1개소, 51천 m²)

나) 도시지역 외(100개소)

(1) 용도지역(99개소)

- 보전·생산관리, 농림, 자연환경보전지역 → 계획관리지역
(42개소, 641천㎡)
- 농림, 자연환경보전지역 → 생산관리지역(28개소, 221천㎡)
- 농림, 자연환경보전지역 → 보전관리지역(24개소, 306천㎡)
- 자연환경보전지역 → 농림지역(1개소, 7,676천㎡)
- 보전관리, 농림지역 → 도시지역(자연녹지지역) (2개소, 0.5천㎡)
- 농림지역 → 도시지역(생산녹지지역) (1개소, 3천㎡)
- 미 지 정 → 자연환경보전지역 (1개소, 37천㎡)

(2) 용도지구(1개소)

- 자연취락지구 변경 (1개소, 78천㎡ → 95천㎡)

5) 추진경위

- 2020. 6월 : ‘구미 도시기본계획 수립 및 도시관리계획(재정비 결정(변경) 용역)’ 착수
- 2022. 10월 : 2040년 구미 도시기본계획 공청회
- 2024. 3월 : 2040년 구미 도시기본계획 승인
- 2024. 6월 : 구미 도시관리계획(재정비) 입안여부 결정(안) 심의
- 토지적성평가(나,다 등급지) 입안여부 심의
- 2024. 10월 : 도시관리계획 재정비 계획(안) 작성

- 2024. 11 ~ 12월 : 전략환경영향평가 협의회 심의
- 2024. 12월 ~ 2025. 1월 : 전략환경영향평가 평가항목 결정내용 공고
- 2025. 1 ~ 2월 : 주민공람 공고 및 관련부서 협의 (1.13 ~ 2.13)

6) 향후 추진계획

- 2025. 3월 : 시의회 의견청취, 국토계획 및 환경보전계획 수립 협의회
- 2025. 4월 : 구미시 도시계획위원회 자문 및 심의
- 2025. 6월 : 도시관리계획 변경 결정 신청 (시→도)
- 2025. 7 ~ 9월 : 도 관련부서 및 관계기관 협의
- 2025. 11월 : 경상북도 도시계획위원회 심의
- 2025. 12월 : 경상북도 고시

[붙임] 도시관리계획 변경 입안(안) 세부조서

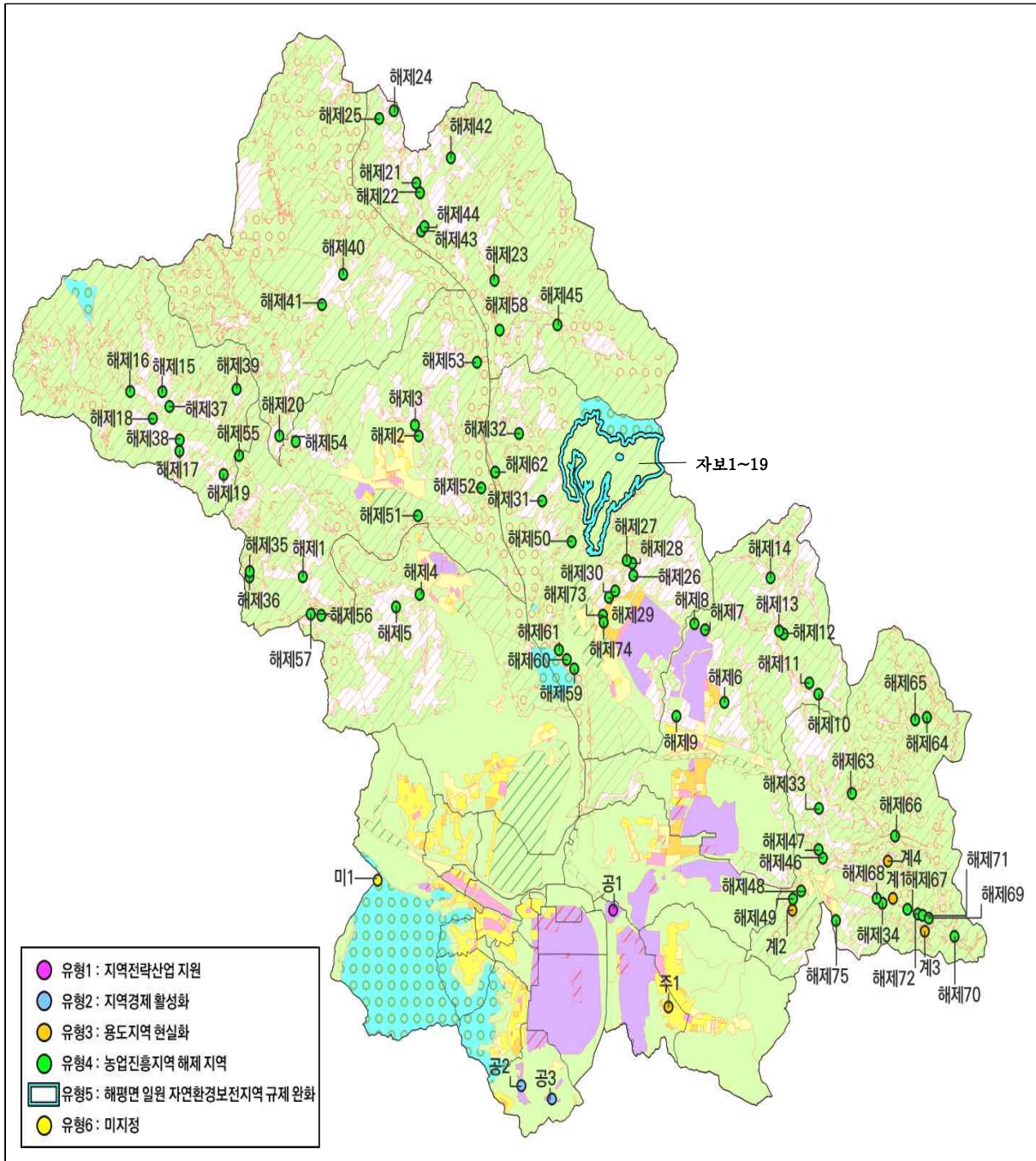
1) 용도지역 총괄조서

구 분				면 적(m²)			구성비 (%)
				기 정	변 경	변경 후	
총 계				615,571,473	감) 248,473	615,323,000	100.0
도시 지역	주거 지역	계		27,846,389	증) 4,200	27,850,589	4.5
		전 용	소 계	68,860	-	68,860	0.0
			제1종전용주거지역	-	-	-	-
			제2종전용주거지역	68,860	-	68,860	0.0
			소 계		27,042,783	증) 4,200	27,046,983
		일 반	제1종일반주거지역	12,376,093	-	12,376,093	2.0
			제2종일반주거지역	11,553,063	증) 4,200	11,557,263	1.9
			제3종일반주거지역	3,113,627	-	3,113,627	0.5
			준주거지역	734,746	-	734,746	0.1
		상업지역	소 계		3,706,460	-	3,706,460
	중심상업지역		-	-	-	-	
	일반상업지역		3,102,782	-	3,102,782	0.5	
	근린상업지역		520,678	-	520,678	0.1	
	유통상업지역		83,000	-	83,000	0.0	
	공업지역	소 계		27,850,304	증) 622,043	28,472,347	4.6
		전용공업지역		-	-	-	-
		일반공업지역		24,504,902	증) 622,043	25,126,945	4.1
		준공업지역		3,345,402	-	3,345,402	0.5
	녹지지역	소 계		126,404,627	감) 623,105	125,781,522	20.4
		보전녹지지역		2,335,447	-	2,335,447	0.4
		생산녹지지역		12,396,743	증) 2,642	12,399,385	2.0
		자연녹지지역		111,672,437	감) 625,747	111,046,690	18.0
관리 지역	계		143,029,611	증) 1,094,689	144,124,300	23.4	
	계 획관리지역		65,443,503	증) 640,608	66,084,111	10.7	
	생 산관리지역		9,448,597	증) 205,148	9,653,745	1.6	
	보 전관리지역		68,137,511	증) 248,933	68,386,444	11.1	
농림지역				260,298,189	증) 6,570,389	266,868,578	43.5
자연환경보전지역				26,399,137	감) 7,879,933	18,519,204	3.0
미지정				36,756	감) 36,756	-	-

주1) 기정 : 용도지역 변경 내역 반영(구미시고시 제2020-14호, 제2020-118호, 제2020-275호, 제2020-320호, 국토부고 제2020-1076호, 구미고 제2021-242호, 국토부고 제2023-404호, 제2023-867호, 부산고 제2024-44호)

주2) 기정 면적 중 수점동 일원 용도지역 미지정 현황 반영

【 용도지역 결정(변경)(안) 위치도 】



2) 용도지역 결정(변경)(안) 세부내용

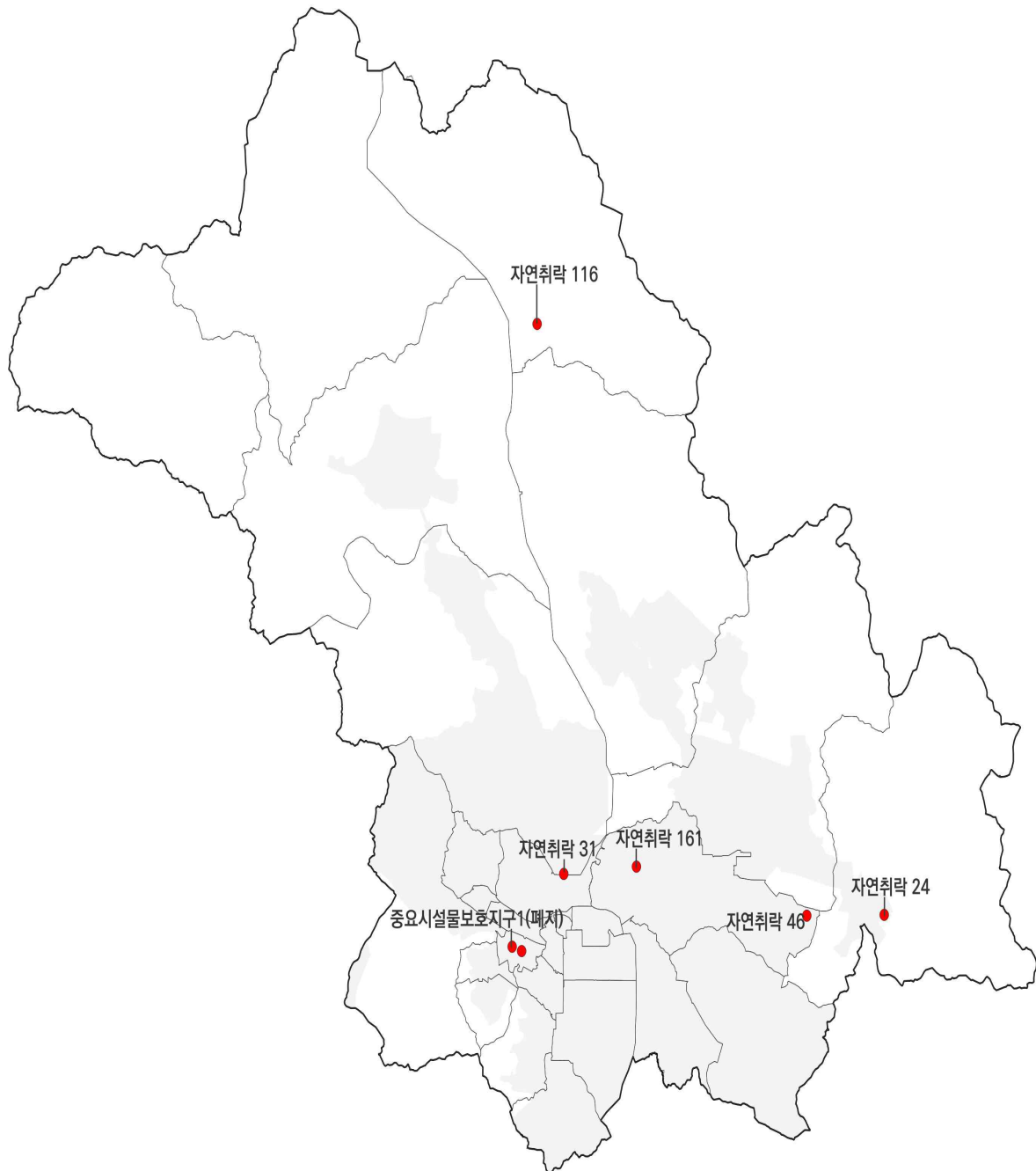
【용도지역 결정(변경)(안) 총괄표】

유 형		기정	변경	개소	면적(㎡)	입안사유
합 계				103	9,509,542	
도시 지역	1. 지역전략 산업 지원	자연녹지지역	일반공업지역	1	272,862	지역전략산업(방위산업) 기업의 기업활동 지원으로 글로벌 경쟁력 기반마련
	2. 지역경제 활성화	자연녹지지역	일반공업지역	2	349,181	공업용지(중소기업) 수요의 선제적 대응을 통한 지역경제 활성화 도모
	3. 용도지역 현실화	자연녹지지역	제2종일반 주거지역	1	4,200	고령환자 이용수요 적기대응 등 현재 운영중인 강동요양병원의 원활한 운영을 위함
보전관리지역		계획관리지역	1	14,526	토지이용현황(공장 입지)과 용도지역 불부합	
생산관리지역			1	14,624		
보전관리지역		41,686				
보전관리지역		계획관리지역	1	761	관리지역 세분시 누락지역	
농림지역		계획관리지역	1	7,937	토지이용현황(자원순환시설) 상 용도지역 불합리한 지역의 합리적인 토지관리를 위함	
도시 지역 외	4. 농업진흥 지역 해제 지역	생산관리지역	계획관리지역	1	967	농업진흥지역 해제지역을 적정 용도지역으로 관리
		농림지역		33	15,711	
				391,014		
			생산관리지역	16	166,382	
			보전관리지역	22	273,108	
		생산녹지지역 (도시지역)	1	2,642	토지이용현황 고려 인접 용도지역으로의 합리적 조정	
		자연녹지지역 (도시지역)	1	12	개발사업으로 인해 도시지역으로 둘러싸인 지역의 합리적 조정	
		1	477			
	보전관리지역	1	7			
	5. 해평면 일원 자연환경 보전지역 규제 완화	자연환경 보전지역	농림지역	1	7,676,145	과도한 규제완화를 위한 용도지역 변경
			계획관리지역	4	153,382	
			생산관리지역	12	54,357	
보전관리지역			2	32,805		
6. 미지정	-	자연환경 보전지역	1	36,756	용도지역 미지정지역을 토지이용 현황 및 인접 용도지역을 고려하여 적정 용도지역 지정	

3) 용도지구 결정(변경)(안) 총괄조서

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
계		6	352,912	감) 108,051	244,851	
중요시설물보호지구		1	177,443	감) 177,443	-	
폐지	송정동 일원	1	177,443	감) 177,443	-	
자연취락지구		5	175,469	증) 69,382	244,851	
신설	거의동 일원	1	-	증) 45,849	45,849	금오공대 정문 일원
변경	장천면 상장리 일원	1	24,426	증) 3,176	27,602	
변경	금전동 일원	1	15,317	증) 1,620	16,937	
변경	지산동 일원	1	57,726	증) 1,943	59,669	
변경	도개면 신림리 일원	1	78,000	증) 16,794	94,794	자비사 일원

【 용도지구 결정(변경)(안) 위치도 】



4) 도시계획시설 결정(변경)(안) 총괄조서

구 분		개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
계		2	—	증) 112,463	112,463	
도 결정사항		1	—	증) 60,677	60,677	
신설	문화공원 (구평동)	1	—	증) 60,677	60,677	천생산힐링단지 (오감의 숲)
시 결정사항		1	—	증) 51,786	51,786	
신설	공공청사 (송정동)	1	—	증) 51,786	51,786	현)시청 및 구)경찰서 부지

【 도시계획시설 결정(변경)(안) 위치도 】



3. 검토보고의 요지 - 전문위원 이 재 환

○ 본 의견제시의 전은

- 구미시 도시관리계획 재정비¹⁾ 이후 재검토 시기가 도래하여 2030년 구미 도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항에 따라 의회 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 금번 도시관리계획 변경안의 주요 내용은 용도지역 결정 변경 총 103개소(9,509,542㎡), 용도지구 결정 변경 총 6개소(감 108,051㎡), 도시계획시설 결정 변경 총 2개소(증 112,463㎡)에 대한 것으로,
- 첫째, 용도지역 결정 변경은 도시 지역의 경우, 지역전략산업 기업의 기업활동 지원 및 공업용지 수요에 대한 선제적 대응 등 지역 경제 활성화를 고려하여 타당한 것으로 보임. 또한, 도시 지역 외의 경우, 토지 이용 현황을 고려한 것으로 합리적인 조정이라 판단됨.
- 둘째, 용도지구 결정 변경은 주민생활 편의 및 문화유산 관리를 위해 적절한 것으로 판단되며, 도시계획시설 결정 변경은 천생산 오감의 숲 문화공원 조성 및 구미교육지원청 이전 부지의 활용을 위해 필요한 것으로 판단됨.

1) 경상북도 고시 제2016-95호 2016.4.18.

4. 질의 및 답변요지: 생 략

5. 토 론 요 지

- 금번 도시관리계획 변경안은 기업활동 지원, 공업용지수요에 대한 대응 등 지역경제 활성화를 위해서 일부 필요성은 있으나, 변경하려는 명확한 근거나 기준이 부족한 것으로 보임.
- 특히, 유형2 자연녹지지역에서 일반공업지역으로 변경되는 건(오태동 493-4, 265-2 일원)은 명확한 기준 없이 일부분만 변경된 것으로 보이며, 유형3 자연녹지지역에서 제2종일반 주거지역으로 변경되는 건(진평동 210-5 일원)은 고령환자 수요 대응 목적은 타당하나, 특정 기관의 수혜에 대한 우려와 공공기여에 대해 검토가 필요함.
- 보호지구 결정(변경) 중 중요시설물보호지구 폐지 건(송정동 상업지역)은 지가 상승이 예상되나, 변경 전후 차이가 명확하지 않아 실제 필요성에 대한 의문 사항이 있음.

6. 소수의견의 요지: 없 음

7. 심 사 결 과: 수정의견 채택

※ 붙임 : 의견서 1부

『2030년 구미 도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시』의 건

의견서

□ 주요내용

1) 도시지역 (11개소)

가) 용도지역(4개소)

- 자연녹지지역 → 일반공업지역(3개소, 622천 m^2)
- 자연녹지지역 → 제2종일반주거지역(1개소, 4천 m^2)

나) 용도지구(5개소)

- 자연취락지구 신설 (1개소, 46천 m^2)
- 자연취락지구 변경 (확장 3개소, 97천 m^2 → 105천 m^2)
- 중요시설물보호지구 폐지 (1개소, 177천 m^2)

다) 도시계획시설(2개소)

- 문화공원 신설 (1개소, 60천 m^2)
- 공공청사 신설 (1개소, 51천 m^2)

2) 도시지역 외(100개소)

가) 용도지역(99개소)

- 보전·생산관리, 농림 자연환경보전지역 → 계획관리지역(42개소, 641천㎡)
- 농림, 자연환경보전지역 → 생산관리지역(28개소, 221천㎡)
- 농림, 자연환경보전지역 → 보전관리지역(24개소, 306천㎡)
- 자연환경보전지역 → 농림지역(1개소, 7,676천㎡)
- 보전관리, 농림지역 → 도시지역(자연녹지지역) (2개소, 0.5천㎡)
- 농림지역 → 도시지역(생산녹지지역) (1개소, 3천㎡)
- 미 지 정 → 자연환경보전지역 (1개소, 37천㎡)

나) 용도지구(1개소)

- 자연취락지구 변경 (1개소, 78천㎡ → 95천㎡)

□ 의견사항

○ 아래와 같은 이유로 수정의견으로 채택함.

- 지역전략산업지원을 위한 용도지역 변경(임수동 322 일원) 1개소, 유형4 농업진흥지역 해제 75개소, 취락지구 결정(변경) 5개소에 대해서는 합리적인 토지이용과 지역경제 활성화를 위해 찬성 의견이나, 그 외 사항에 대해서는 균형적인 발전 및 토지 이용 현황, 지역 여건 등을 고려하여 재검토가 필요함.
- 특히, 용도지역 결정(변경)(안) 중 유형2 자연녹지지역에서 일반공업지역으로 변경되는 건은(오태동 493-4, 265-2 일원), 일부분만 변경하는 사항으로 보이므로 추후 명확한 기준을 세워 재검토해야 할 사항으로 보임.

- 유형3 자연녹지지역에서 제2종일반주거지역으로 변경되는 건(진평동 210-5 일원)은 용도지역의 현실화와 고령환자 이용 수요에 대한 대응 목적은 타당하나, 특정 기관에 수혜를 주는 것에 대한 우려가 있고, 용도지역 변경으로 인한 지가상승에 대해 공공기여를 하는 등 심도있는 검토가 필요하다고 판단됨.
- 또한, 용도지구 결정(변경)(안) 중 보호지구결정(변경)(송정동 상업지역) 중요시설물보호지구 폐지의 건은 지가 상승이 예상됨에도 불구하고, 기존 상태와 변경 후 상태의 차이가 명확히 드러나지 않아 변경의 필요성에 대해 심도있는 검토가 필요한 사항이라 판단됨.