

「구미시 도시계획 조례 일부개정조례안」

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자: 2026년 6월 9일

나. 제출자: 구미시장

다. 회부일자: 2026년 6월 10일

라. 상정일자: 2026년 6월 18일

제296회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자: 도시건설국장 전 천 수

나. 제안이유

- 제1종일반주거지역 건축제한을 완화하여 주민 편의 및 공공서비스 기능을 강화하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 등 상위법령 개정사항을 반영하여 조례 운영상 일부 미비점을 보완하고자 함

다. 주요내용

- 1) 개발행위허가 규모 정비(안 제21조)
- 2) 성장관리계획구역 지정·변경 시 주민의견 청취 기준 신설(안 제21조의2)
- 3) 노인여가복지시설 입지 기준(개발행위 기준) 정비(안 제29조)

- 4) 건폐율 및 용적률 관련 조항 정비(안 제59조의2, 제60조, 제64조)
- 5) 건축제한 완화에 관한 사항(안 별표 3)
 - 제1종일반주거지역(전시장, 교육연구시설 및 주차장)
- 6) 보호취락지구 건축제한 사항 신설(안 제33조, 별표 23)
- 7) 자원순환 관련 시설 허가기준 정비(안 별표 28)
- 8) 용어 및 인용사항 등 정비(안 제7조, 제8조, 제12조~제15조, 제18조의4, 제22조~제28조, 제30조, 제33조, 제36조, 제38조, 제46조, 제50조, 제51조, 제58조, 제59조의2, 제60조, 제64조~제69조, 제71조~제79조, 제81조의2~제83조, 별표 4~6, 11, 16, 22)

제50조, 제51조, 제58조, 제59조의2, 제60조, 제64조~제69조, 제71조~제79조, 제81조의2~제83조, 별표 4~6, 11, 16, 22)

라. 참고사항

- 1) 관계법령: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 같은 법 시행령, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」, 같은 법 시행령
- 2) 합 의: 감사담당관, 정책기획과, 일자리경제과, 자원순환과와 합의되었음

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 임 호 규

○ 본 조례안은

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 상위법령 개정사항을 반영하고, 제1종 일반주거지역 내 건축제한 완화, 성장관리계획 및 보호취락지구 규정 신설 등 관련 제도를 정비하여 효율적인 도시계획 업무를 추진하고자 제출된 일부개정조례안으로,

○ 검토 결과,

- 안 제21조에서는 ‘보전·생산·계획관리지역’별로 차등 적용하던 개발 행위허가 규모(토지의 형질변경 면적)를 ‘관리지역’으로 통합하여 기준을 3만m² 미만으로 일괄 완화하려는 것으로, 이는 타 시·군 규정 완화 추세에 부합하고 지역 경제 활성화에 도움이 될 것으로 판단됨.
- 안 제29조에서는 상위법령 개정사항을 반영하여 노인여가복지시설의 심의 제외 기준을 현행화함으로써 주민 편의 증진에 기여할 것으로 보임.
- 안 제33조 및 별표 3, 별표 23에서는 제1종 일반주거지역 내 건축 제한을 완화함으로써 지자체 간 규제 격차와 주민 불편을 해소하고자 하였으며, 신설된 보호취락지구 내 건축제한 사항을 조례에 구체적으로 명시하였음.
- 안 제59조의2, 제60조, 제64조에서는 시장정비사업구역과 농공단지의 건폐율 및 용적률을 완화하여 노후 전통시장 정비와 기업 투자 유치를 촉진하고자 하였음.
- 안 별표 28에서는 자원순환 관련 시설의 개축 및 재축을 허용하는 예외 규정을 신설함으로써, 기존 사업자의 영업 재산을 보호하고 시설 정비 편의를 도모하여 관련 민원을 해소하는 데 도움이 될 것으로 판단됨.

- 다만, 금번 개정안은 도시계획 관련 규제 완화를 주요 내용으로 하고 있는바, 개발과 보전의 균형, 난개발 방지 방안 등에 대한 신중한 논의와 검토가 필요할 것으로 판단됨.
- 향후 관련 부서에서는 무분별한 개발을 방지하고 쾌적한 도시환경을 유지하기 위하여 관련 제도 운영·관리에 만전을 기해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지: 생략

5. 토론요지:

- 별표 28 제2호 다목의 “자원순환 관련 시설을 개축하거나 재축하는 경우”는 개축의 범위에 대한 제한 규정이 없어 시설 규모의 과도한 확대 등 제도 취지에 어긋나게 시행될 소지가 있어 수정할 필요가 있음.

6. 소수의견의 요지:

- 제60조제5호의 ‘기반시설이 충분히 확보되었다고 인정하는 경우’는 객관적인 판단 기준이 불명확하므로, 적용의 일관성과 예측가능성 확보를 위한 세부 가이드라인 마련이 필요함.

7. 심사결과: 수정가결