

구미 도시관리계획 (용도지역, 시설)결정변경안에 대한 의견제시

의 변	안 호	
--------	--------	--

제출일자 : 2008. 4. .
제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

- 구미 문성2지구 도시개발사업에 따른 구미 도시관리계획(용도지역, 시설) 결정을 득하고자 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 규정에 의거 **시의회 의견을 청취**코자 함.

2. 주요내용 [구미 도시관리계획 결정(변경)안]

☐ 구미 문성2지구 도시개발사업

☐ 용도지역 결정(변경)조서

- 주거지역
 - 1종일반주거지역 : 감)319,688m²
 - 2종일반주거지역 : 증)188,831m²
 - 3종일반주거지역 : 증)130,857m²

- 상업지역 : 변경없음

☐ 도시계획시설 결정(변경)조서

- 교통시설(도로, 주차장)
- 공간시설(광장, 녹지, 공원)
- 공공·문화체육시설(학교)

3. 참고사항

- 도시개발법 제11조 동법 시행령 제19조
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조

도시관리계획(용도지역, 시설)결정변경안

□ 사업개요

- 사 업 명 : 문성2지구 도시개발사업
- 위 치 : 구미시 고아읍 문성리 755번지 일원
- 용도지역 : 제1종일반주거지역, 근린상업지역
- 계획인구 및 세대 : 7,965명(2,565세대)
- 토지이용계획

구 분	계	주 택 용 지		상 업	도 로	공 녹 원 지	학 교	주차장	비고
		단 독	공 동						
면 적	357,332	90,632	115,745	20,643	71,297	46,134	10,677	2,204	
비율(%)	100	25.4	32.4	5.7	20.0	12.9	3.0	0.6	

- 추진배경 : 주민제안에 의한 사업신청
- 도시개발사업의 시행자 및 시행방식
 - 시 행 자 : 토지소유자 대표 김정숙, - 시행방법 : 환지방식
- 예상사업기간 : 사업시행인가일로부터 3년간

□ 추진현황 및 향후계획

- '07. 05. 15 : 도시개발구역지정 제안(토지소유자 대표 김정숙)
- '07. 07. 19 : 구미시 환경성검토협의회 개최
- '07. 08. 23 : 환경성검토에 따른 주민설명회 개최
- '08. 01. 18 ~ 02. 17 : 문성2지구 도시개발구역 지정 및 개발계획수립을 위한 공람공고
- '08. 03월중 : 시의회 의견청취
- '08. 04월중 : 구미 도시계획위원회 자문개최
- '08. 09월중 : 경상북도 지방 도시계획위원회 심의개최
- '08. 11월중 : 사업시행

□ 토지동의 현황

1. 토지소유자 동의 현황 총괄

구 분	대상면적(m ²)	동의면적(m ²)	동의율(%)	비 고
도시개발구역	357,332	265,242.07	74.23	사유지대비 80.20%

2. 소유자별 동의 현황

구 분	현 황						동 의 내 용			
	면적 및 구성비		필지수 및 구성비		지주 및 구성비		동의 면적 및 비율		동의 인원 및 비율	
	m ²	%	필지수	%	인	%	면적 (m ²)	구성비 (%)	동의인원 (인)	구성비 (%)
계	357,332	100.0	295	100.0	291	100.0	265,242	74.23	215.5	74.10
사유지	323,163	90.4	263	89.2	287	98.6	265,242	80.20	215.5	75.17
국공유지	34,169	9.6	32	10.8	4	1.4	-	-	-	-

□ 구미 도시관리계획 결정(변경) “안”

1. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	소 계	357,332		357,332	100.0	
	제1종일반주거지역	319,688	감)319,688	-		
	제2종일반주거지역	-	188,831	188,831	52.9	
	제3종일반주거지역	-	130,857	130,857	36.6	
상업 지역	근린상업지역	37,644	-	37,644	10.5	

2. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

(1) 도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)	노선수	연장 (m)	면적 (m ²)
합계		7,022	70,848	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	1	1,002	14,911	-	-	-	-	-	-	1	1,002	14,911
중로		1,074	19,078	2	770	15,416				1	304	3,662
소로		4,946	36,859	2	571	5,720	24	3,044	25,815	11	1,331	5,324

(2) 도로결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	19	24-25	보조 간선도로	952	문성리 487-5	문성리 1037-1	일반 도로	농산물 도매시장	경북고 0.4.4.8	
변경	대로	3	19	24-25	보조 간선도로	1,002	문성리 1052-4	문성리 1037-1	일반 도로	농산물 도매시장		
폐지	중로	1	26	20	보조 간선도로	1,581	문성리 745-2	문성리 747-1	일반 도로		구미고 04.4.8	
신설	중로	1	1	20	보조 간선도로	484	문성리 747-1	문성리 723	일반 도로			
신설	중로	1	2	20	보조 간선도로	286	문성리 747-1	문성리 산50	일반 도로			
신설	중로	3	1	12	집산 도로	304	문성리 723	문성리 산50	일반 도로			
신설	소로	1	1	10	국지 도로	291	문성리 749	문성리 777-3	일반 도로			
신설	소로	1	2	10	국지 도로	280	문성리 506-7	문성리 511	일반 도로			
신설	소로	2	1	8	국지 도로	98	문성리 산50	문성리 527	일반 도로			
신설	소로	2	2	8	국지 도로	129	문성리 766	문성리 761	일반 도로			
신설	소로	2	3	8	국지 도로	256	문성리 761-3	문성리 740	일반 도로			

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	4	8	국지 도로	40	문성리 751	문성리 757	일반 도로			
신설	소로	2	5	8	국지 도로	256	문성리 525	문성리 534	일반 도로			
신설	소로	2	6	8	국지 도로	88	문성리 751	문성리 758	일반 도로			
신설	소로	2	7	8	국지 도로	125	문성리 751	문성리 741	일반 도로			
신설	소로	2	8	8	국지 도로	40	문성리 749-3	문성리 750	일반 도로			
신설	소로	2	9	8	국지 도로	130	문성리 523	문성리 522-2	일반 도로			
신설	소로	2	10	8	국지 도로	238	문성리 776	문성리 749	일반 도로			
신설	소로	2	11	8	국지 도로	257	문성리 768-2	문성리 746	일반 도로			
신설	소로	2	12	8	국지 도로	136	문성리 746	문성리 739	일반 도로			
신설	소로	2	13	8	국지 도로	277	문성리 745-2	문성리 536	일반 도로			
신설	소로	2	14	8	국지 도로	89	문성리 745-4	문성리 525	일반 도로			
신설	소로	2	15	8	국지 도로	161	문성리 766	문성리 771-1	일반 도로			
신설	소로	2	16	8	국지 도로	129	문성리 526-1	문성리 산50	일반 도로			
신설	소로	2	17	8	국지 도로	39	문성리 773	문성리 771-3	일반 도로			
신설	소로	2	18	8	국지 도로	89	문성리 742	문성리 525	일반 도로			
신설	소로	2	19	8	국지 도로	41	문성리 777-5	문성리 508-4	일반 도로			
신설	소로	2	20	8	국지 도로	114	문성리 526-1	문성리 527	일반 도로			
신설	소로	2	21	8	국지 도로	39	문성리 508-2	문성리 507-2	일반 도로			
신설	소로	2	22	8	국지 도로	40	문성리 518-1	문성리 1052-1	일반 도로			
신설	소로	2	24	8	국지 도로	89	문성리 522-3	문성리 532	일반 도로			
신설	소로	2	26	8	국지 도로	144	문성리 539-3	문성리 534	일반 도로			
신설	소로	3	1	4	특수 도로	1,049	문성리 723	문성리 산50	보행자 전용도로			

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	2	4	특수도로	177	문성리 산58-1	문성리 774	보행자 전용도로			
신설	소로	3	3	4	특수도로	25	문성리 산59-6	문성리 774	보행자 전용도로			
신설	소로	3	4	4	특수도로	10	문성리 1052	문성리 656	보행자 전용도로			
신설	소로	3	5	4	특수도로	10	문성리 1052-1	문성리 645	보행자 전용도로			
신설	소로	3	6	4	특수도로	10	문성리 687	문성리 690	보행자 전용도로			
신설	소로	3	7	4	특수도로	10	문성리 1052-1	문성리 1052-1	보행자 전용도로			
신설	소로	3	8	4	특수도로	10	문성리 1052-1	문성리 산55	보행자 전용도로			
신설	소로	3	9	4	특수도로	10	문성리 1052-1	문성리 산88	보행자 전용도로			
신설	소로	3	10	4	특수도로	10	문성리 1052-1	문성리 701	보행자 전용도로			
신설	소로	3	11	4	특수도로	10	문성리 1075	문성리 산92	보행자 전용도로			

(3) 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-19	대로3-19	노선변경 (L=1,002m) 점변경 (문성리487-5 → 문성리052-4)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 보조간선도로로 변경
중로1-2호선	-	노선폐지(L=1,581m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 보조간선도로로 폐지
-	중로1-1	노선신설(L=484m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 보조간선도로 신설
-	중로1-2	노선신설(L=286m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 보조간선도로 신설
-	중로3-1호선	노선신설(L=304m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 집산도로 신설
-	소로1-1호선	노선신설(L=291m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로1-2호선	노선신설(L=280m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로2-1호선	노선신설(L=98m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로2-2호선	노선신설(L=129m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로2-3호선	노선신설(L=256m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로2-4호선	노선신설(L=40m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설
-	소로2-5호선	노선신설(L=256m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단자내 국지도로 신설

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-26호선	소로2-6호선	노선신설(L=88m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-7호선	노선신설(L=125m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-8호선	노선신설(L=40m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-9호선	노선신설(L=130m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-10호선	노선신설(L=238m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-11호선	노선신설(L=257m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-12호선	노선신설(L=136m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-13호선	노선신설(L=277m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-14호선	노선신설(L=89m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-15호선	노선신설(L=161m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-16호선	노선신설(L=129m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-17호선	노선신설(L=39m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-18호선	노선신설(L=89m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-19호선	노선신설(L=41m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-20호선	노선신설(L=114m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-21호선	노선신설(L=39m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-22호선	노선신설(L=40m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-24호선	노선신설(L=89m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로2-26호선	노선신설(L=144m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-1호선	노선신설(L=1,049m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-2호선	노선신설(L=177m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-3호선	노선신설(L=25m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-4호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-5호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-6호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-7호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-8호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-9호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-10호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 국지도로 신설
-	소로3-11호선	노선신설(L=10m)	▪ 도시개발구역 지정에 따른 단지내 보행자 전용도로 신설

나) 주차장

(1) 주차장 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	노외주차장	문성리 775-1번지 일원	-	2,204	2,204		

(2) 주차장 변경사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	노외주차장	- 신설 - 위치 : 문성리 775-1번지 일원 - 면적 : 2,204㎡	- 주차장법 시행령 제4조 - 주차장 연면적에서 부설주차장 면적을 감한 면적으로 하되 사업부지면적의 0.6%이상 설치

2) 공간시설

가) 광장, 녹지

(1) 광장, 녹지 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	55	녹지	완충녹지	고아읍 문성리	178	413	591	경북고76 (04.04.08)	
신설	1	녹지	완충녹지	고아읍 문성리	-	10,509	10,509		
신설	2	녹지	경관녹지	문성리 714번지 일원	-	8,152	8,152		
신설	3	녹지	경관녹지	문성리 763번지 일원		2,026	2,026		

(2) 변경사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
55	녹지	- 위치 및 면적 변경 - 위치 : 고아읍 문성리 - 면적 : 591㎡	대기오염·소음·진동·악취 그 밖에 각종사고나 자연재해 등의 방지를 위하여 완충녹지 신설
1	녹지	- 신설(완충녹지) - 위치 : 고아읍 문성리 - 면적 : 10,509㎡	대기오염·소음·진동·악취 그 밖에 각종사고나 자연재해 등의 방지를 위하여 완충녹지 신설
2	녹지	- 신설(경관녹지) - 위치 : 문성리 714번지 일원 - 면적 : 8,152㎡	도시경관의 확보와 향상 및 주민의 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성을 확보하기 위해 경관녹지 신설
3	녹지	- 신설(경관녹지) - 위치 : 문성리 763번지 일원 - 면적 : 2,026㎡	도시경관의 확보와 향상 및 주민의 일상생활에 있어 쾌적성과 안전성을 확보하기 위해 경관녹지 신설

나) 공원

(1) 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	제1근린공원	근린공원	문성리 528-1번지 일원	-	10,214	10,214		제2종 일반주거지역
신설	2	제1어린이공원	어린이공원	문성리 760번지 일원	-	9,219	9,219		제2종 일반주거지역
신설	3	제2어린이공원	어린이공원	문성리 772-1번지 일원	-	5,422	5,422		제2종 일반주거지역

(2) 변경사유서

도 면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
1	제1근린공원	- 신설(근린공원) - 위치 : 문성리 528-1번지 일원 - 면적 : 10,214m²	사업구역내 어린이의 보건 및 정서생활의 향상, 주민의 커뮤니티 공간의 조성을 위해 근린공원 및 어린이공원 신설
2	제1어린이공원	- 신설(어린이공원) - 위치 : 문성리 760번지 일원 - 면적 : 9,219m²	
3	제2어린이공원	- 신설(어린이공원) - 위치 : 문성리 772-1번지 일원 - 면적 : 5,422m²	

3) 공공·문화체육시설

가) 학교

(1) 학교 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(m ²)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
신설	1	가좌초등학교	초등학교	문성리 719-3번지 일원	-	10,677	10,677		

(2) 학교 변경사유서

도 면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	가좌 초등학교	- 신설 - 위치 : 문성리 719-3번지 일원 - 면적 : 10,677m²	사업구역 내 및 인근 지역의 수요를 감안하여 초등학교 1개교 신설

□ 위치 도



□ 도시관리계획결정(변경) 도면



《참 고 사 항》

□ 도시개발법

제11조 (시행자 등) ①도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자중에서 지정권자가 이를 지정한다. 다만, **도시개발구역의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 제4호의 토지소유자 또는 제4호의2의 조합을 시행자로 지정한다.** <개정 2002.12.30, 2007.4.11>

4. **도시개발구역 안의 토지소유자**(「공유수면매립법」 제9조의 규정에 따라 면허를 받은 자를 당해 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 제20조의 규정에 따른 수용 또는 사용방식의 경우에는 도시개발구역 안의 국·공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)

⑤제1항제2호 내지 제3호에 해당하는 자, **도시개발구역 안의 토지소유자**(수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역 안의 국·공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 사용할 수 있는 대통령령이 정하는 권원을 가지고 2분의 1이상을 소유한 자를 말한다) 또는 제1항제5호 내지 제7호에 해당하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다. 다만, 제3조제3항의 규정에 해당하는 자는 국토해양부장관에게 직접 제안할 수 있다. <개정 2002.12.30, 2007.4.11, 2008.2.29>

□ 도시개발법 시행령

제19조 (도시개발구역지정의 제안) ①법 제11조제5항의 규정에 의하여 도시개발구역의 지정을 제안하고자 하는 자는 건설교통부령이 정하는 **도시개발구역지정제안서를 건설교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 제출**하여야 한다. <개정 2003.6.30>

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조 (주민 및 지방의회의 의견청취) ①국토해양부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획

을 입안하는 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 도시관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 것에 한한다)이거나 대통령령이 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2007.7.27, 2008.2.29>

②국토해양부장관 또는 도지사는 제24조제5항 및 동조제6항의 규정에 의하여 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 주민의 의견청취의 기한을 명시하여 도시관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2008.2.29>

③제2항의 규정에 의하여 도시관리계획안을 송부받은 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 명시된 기한 이내에 당해 도시관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토해양부장관 또는 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2008.2.29>

④제1항의 규정에 의한 주민의 의견청취에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑤국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2008.2.29>

⑥제2항 및 제3항의 규정은 국토해양부장관 또는 도지사가 제5항의 규정에 의하여 지방의회의 의견을 듣는 경우에 이를 준용한다. 이 경우 "주민"은 "지방의회"로 본다. <개정 2008.2.29>

⑦특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 제5항의 규정에 따라 지방의회의 의견을 듣고자 하는 경우에는 의견제시 기한을 명시하여 도시관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한 이내에 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <신설 2007.1.19>

[시행일:2008.7.28] 제28조제1항