

2020년 구미도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구미시장

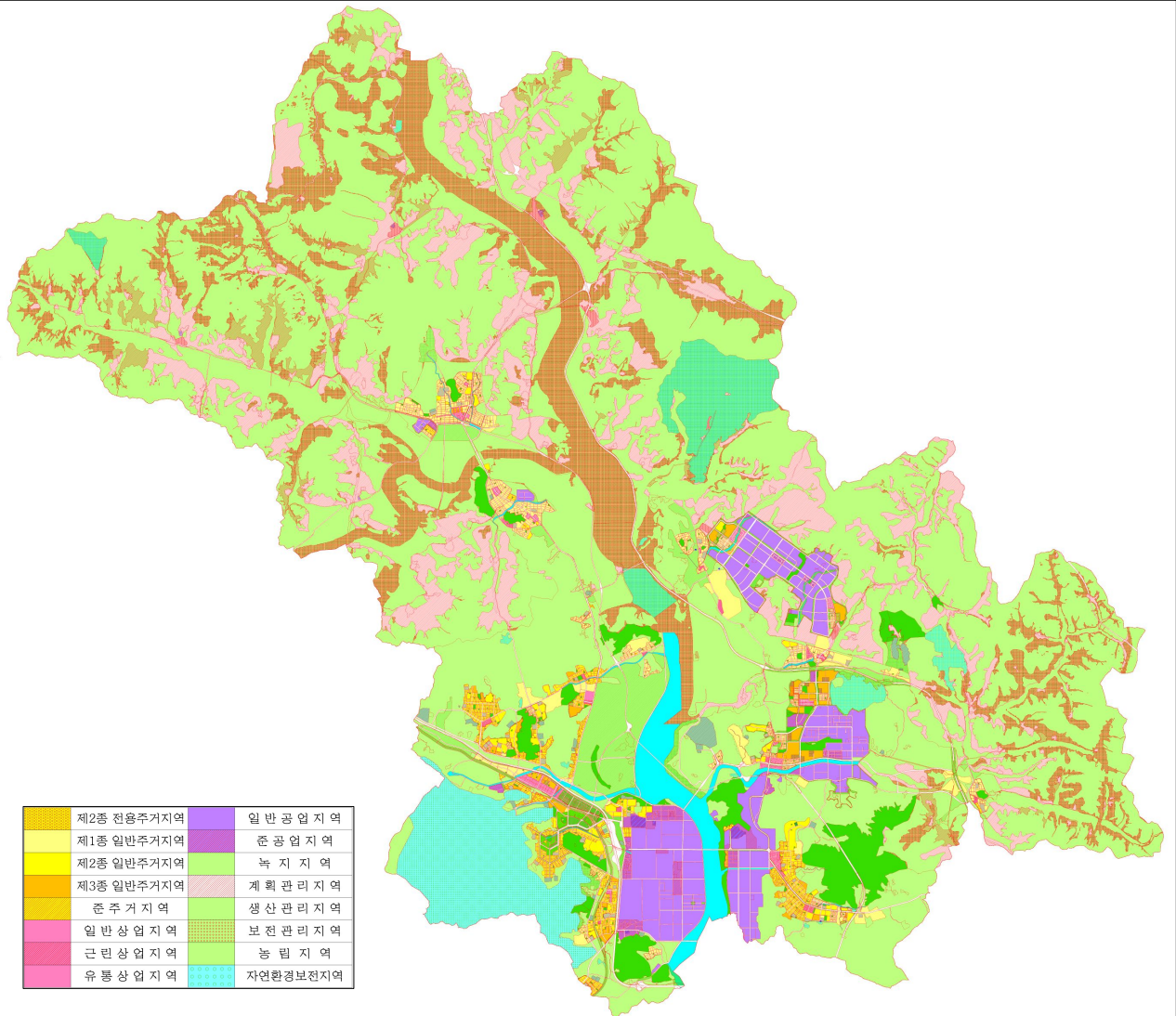
2. 제안이유

- 2020 구미 도시기본계획에 따른 구체화 계획으로 향후 구미시가 지향할 계획의 전략과 방향설정
- 도시계획(용도지역·지구· 구역 및 도시계획시설)의 전반적인 재검토를 통해 합리적 도시계획 수립
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항에 따라 의회 의견을 청취코자 제안함

3. 주요내용

- 시간적 범위
 - 기준년도 : 2010년
 - 목표연도 : 2020년
- 공간적 범위
 - 위치 : 구미시 행정구역 전역
 - 면적 : 615.55km² (2020년 구미도시기본계획 상 면적 반영)
- 내용적 범위
 - 용도지역·용도지구·용도구역계획, 도시계획시설 계획 등에 관한 내용

< 2020 구미 도시관리계획(재정비) 총괄도 >



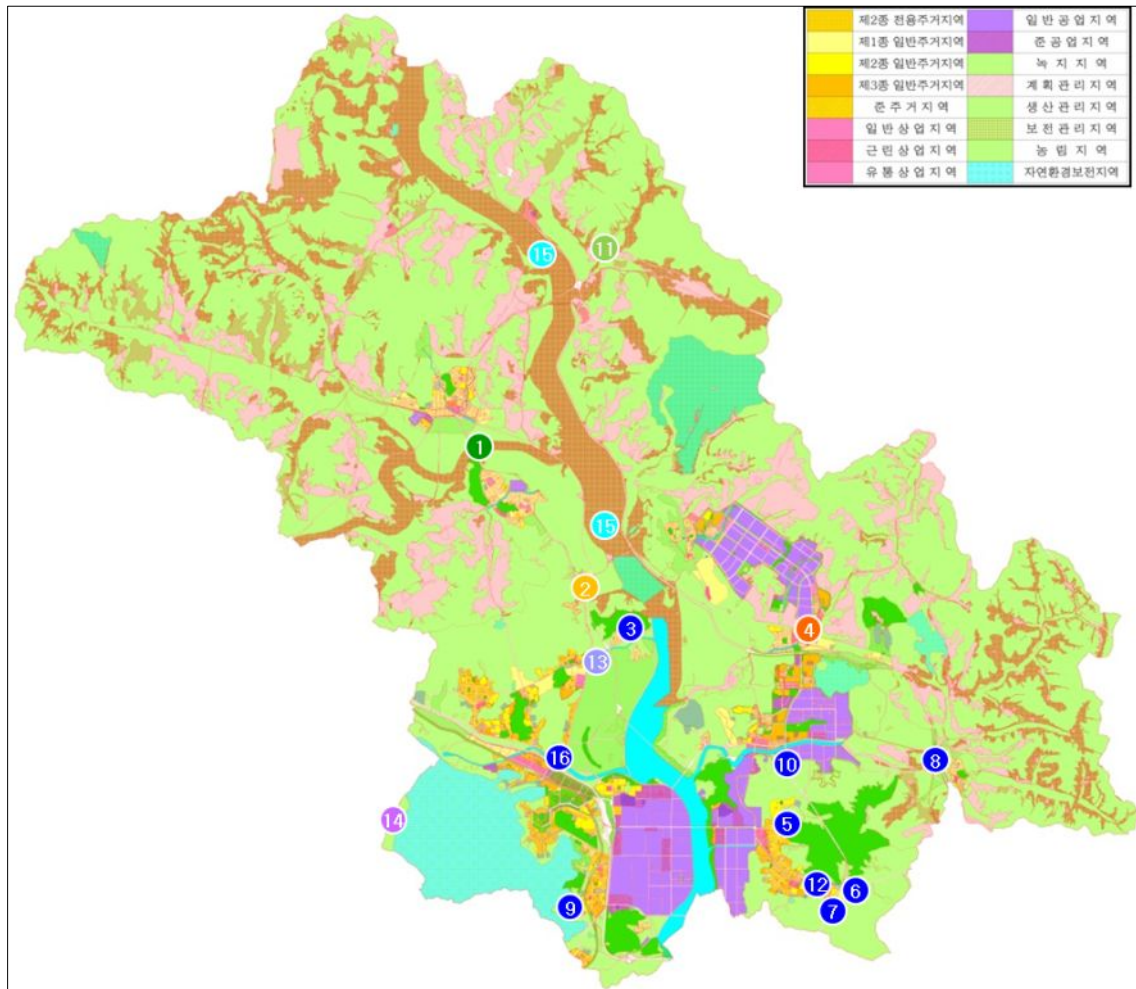
□ 용도지역 계획

< 용 도 지 역 총 팔 표 >

구 분			면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
			기 정	변경	변 경 후		
합 계			615,546,000	-	615,546,000	100.00%	
주 거 지 역	계		26,267,748	증) 1,357,531	27,625,279	4.49%	
	전용 주거	소 계	38,946	-	38,946	0.01%	
		제1종전용주거지역	-	-	-	0.00%	
		제2종전용주거지역	38,946	-	38,946	0.01%	
	일반 주거	소 계	25,499,646	증) 1,351,055	26,850,701	4.36%	
		제1종일반주거지역	12,176,377	증) 1,316,430	13,492,807	2.19%	
		제2종일반주거지역	10,703,262	증) 29,743	10,733,005	1.74%	
		제3종일반주거지역	2,620,007	증) 4,882	2,624,889	0.43%	
	준주거지역		729,156	증) 6,476	735,632	0.12%	
	상 업 지 역	소 계		3,575,251	-	3,575,251	0.58%
중심상업지역		-	-	-	0.00%		
일반상업지역		2,971,330	-	2,971,330	0.48%		
근린상업지역		520,921	-	520,921	0.08%		
유통상업지역		83,000	-	83,000	0.01%		
공 업 지 역	소 계		28,197,909	-	28,197,909	4.58%	
	전용공업지역		-	-	-	0.00%	
	일반공업지역		24,799,686	-	24,799,686	4.03%	
	준공업지역		3,398,223	-	3,398,223	0.55%	
녹 지 지 역	소 계		127,620,055	감) 1,199,452	126,420,603	20.54%	
	보전녹지지역		2,330,355	감) 153,359	2,176,996	0.35%	
	생산녹지지역		12,396,743	감) 2,600	12,394,143	2.01%	
	자연녹지지역		112,892,957	감) 1,043,493	111,849,464	18.17%	
관 리 지 역	소 계		135,708,322	증) 8,480,414	144,188,736	23.42%	
	관 리 지 역		-	-	-	0.00%	
	보전관리지역		62,653,699	증) 5,872,358	68,526,057	11.13%	
	생산관리지역		8,760,609	증) 248,941	9,009,550	1.46%	
	계획관리지역		64,294,014	증) 2,359,115	66,653,129	10.83%	
농 립 지 역			264,118,984	감) 4,973,179	259,145,805	42.10%	
자연환경보전지역			30,057,731	감) 3,665,314	26,392,417	4.29%	

○ 용도지역 변경 사유서

도면표 시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
1	고아읍 오로리 에덴아파트 일원	소 계		29,743	2020구미도시기본계획상 시가화에정용지로 지정되어 급회 계획적 관리가 필요한 지역으로 용도지역 변경
		자연녹지지역	제2종일반 주거지역	29,514	
		보전관리지역		229	
2	고아읍 봉한리 삼우힐타운,금류아 파트 일원	소 계		11,358	2020구미도시기본계획상 시가화에정용지로 지정되어 급회 계획적 관리가 필요한 지역으로 용도지역 변경
		자연녹지지역	준주거지역	6,476	
		자연녹지지역	제3종일반 주거지역	4,882	
3	고아읍 구운초등학교 일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	217,479	괴평지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
4	산동면 적림리 산2임 일원	소 계		182,020	동곡지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
		계획관리지역	제1종일반 주거지역	157,850	
		자연녹지지역		24,170	
5	인의동 312 일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	99,898	황상지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
6	구평동 구평초등학교 일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	341,277	구평3지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
7	구평동 803-1 일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	71,318	불바위지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
8	장천면 신장리 290-1일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	128,599	신장하장지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
9	상모동 365일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	137,138	상모지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
10	구포동 326일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	91,837	가라골지구(주거형 지구단위계획구역) 지정에 따른 용도지역 변경
11	신라불교문화초전지 일원	농림지역	계획관리지 역	8,745	신라불교문화초전지 확장결정에 따른 용도지역 변경
12	구평동 불바위 지구단위계획구역 일원	자연녹지지역	1종일반주 거지역	7,081	구평지구-불바위지구-구평2지구의 연계적 개발에 따른 용도지역 효율화를 위하여 용도지역 변경
13	고아읍 문성리 204-6번지 일원	생산녹지지역	자연녹지지 역	2,600	생산녹지지역과의 단절 및 비농업진흥지역으로 용도지역 변경
14	수점동 산22-2번지 일원	보전녹지지역	자연녹지지 역	153,359	수점동 일원 자연녹지지역과의 연계를 위하여 용도지역 변경
15	선산읍 신기리 649-17번지 일원	자연환경보전 지역	보전관리지 역	3,665,314	상수원보호구역이 해제됨에 따라 보전관리지역으로 용도지역 변경
16	지산동 629번지 일원	자연녹지지역	제1종일반 주거지역	39,783	2020구미도시기본계획상 시가화에정용지로 지정되어 급회 계획적 관리가 필요한 지역으로 용도지역 변경



구 분		변 경 내 역	구 분		변 경 내 역
1	고아읍 오로리 에든아파트 일원	자연녹지, 보전관리지역 → 제2종일반주거지역	9	상모동 365일원	자연녹지-제1종일반주거지역
2	고아읍 봉안리 삼우일타운, 금류아파트 일원	자연녹지→준주거지역 자연녹지-제3종일반주거지역	10	구포동 326일원	자연녹지→1종일반주거지역
3	고아읍 구운초등학교 일원	자연녹지-제1종일반주거지역	11	신라불교문화초전지 일원	농림지역→계획관리지역
4	산동면 적림리 산2임 일원	계획관리, 자연녹지지역 → 제1종일반주거지역	12	구평동 불바위 지구단위계획구역 일원	자연녹지-제1종일반주거지역
5	인의동 312 일원	자연녹지-제1종일반주거지역	13	고아읍 문성리 204-6번지 일원	생산녹지→자연녹지
6	구평동 구평초등학교 일원	자연녹지-제1종일반주거지역	14	수침동 산22-2번지 일원	보전녹지→자연녹지
7	구평동 803-1 일원	자연녹지-제1종일반주거지역	15	선산을 신기리 649-17번지 일원	자연환경보전→보전관리지역
8	장전면 산정리 290-1일원	자연녹지-제1종일반주거지역	16	지산동 629번지 일원	자연녹지-제1종일반주거지역

□ 관리지역세분 계획

○ 유형별 검토 기준

구 분	계획의 유형	계획의 주요내용
유형 1	•보전산지 및 농업진흥지역 해제에 따른 지역으로서 경계부가 일부 조정된 경우. - 다만, 그 면적이 1만㎡ 미만인 경우	•보전산지 및 농업진흥지역에서 해제된 지역임을 고려하여 인접한 용도지역과 같은 용도지역으로 변경
유형 2	•보전산지 및 농업진흥지역 해제에 따른 지역으로서 1만㎡이상의 블록화 된 지역으로 1~2등급 및 우선보전지인 경우	•해당 등급에 맞는 보전 및 생산관리지역으로 변경
유형 3	•보전산지 및 농업진흥지역 해제에 따른 지역으로서 1만㎡이상의 블록화 된 지역으로 3~5등급 및 우선개발지인 경우. - 다만, 임야 등 개발여건이 어려운 지역	•1만㎡이상의 블록화 된 지역 및 계획관리지역과 접하는 지역은 계획관리지역으로 변경 •임야 등 개발적성에 합당하지 않은 지역은 보전관리지역으로 변경
유형 4	•보전산지 및 농업진흥지역 해제에 따른 지역으로서 1만㎡이상의 블록화 된 지역으로 3~5등급 및 우선개발지이나 구 거부지 형태 등 상당한 부정형인 경우	•구거부지 형태 등 상당한 부정형인 경우, 정형화하기 어렵고, 개발가능지로서 토지효율이 현저히 떨어져 관리지역으로 변경하기보다는 농림지역으로 존치
유형 5	•보전산지 및 농업진흥지역 해제에 따른 지역으로서 계획, 생산, 보전 관리지역에 접해 있지 않고, 농림 지역 내 소규모 필지인 경우	•주변용도지역이 농림지역이고 또한 관리지역으로서의 효율적인 토지이용이 어려우므로 금회 농림지역으로 존치

○ 관리지역세분에 의한 용도지역 변경 내역

변 경 내 역			변 경 사 유	비 고
기정	변경	면 적 (㎡)		
관 리 지 역	소 계	4,964,434	•보전산지 및 농업진흥지역해제에 따른 농림지역에서 계획, 생산, 보전관리지역으로 변경	
	보전관리지역	2,207,273		
	생산관리지역	248,941		
	계획관리지역	2,508,220		

- 구미시 KLIS상 농업진흥지역 및 보전산지를 기준
- 「국토의계획및이용에관한법률 제42조 제2항」에 의거 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역, 관리지역의 산림 중「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 보며,
- 그에 따라 비도시지역에서 농업진흥지역 및 보전산지에서 해제된 지역은 관리지역으로 판단하여 농림지역 → 계획, 생산, 보전관리지역으로 용도지역 변경 실시
- 구미시 KLIS상 농업진흥지역 및 보전산지가 현재 관리지역 및 농림지역경계와 상이함에 따라 금회 구미시의 KLIS를 기준으로 GIS 프로그램을 이용하여 용도지역 면적을 변경

□ 용도지구 계획

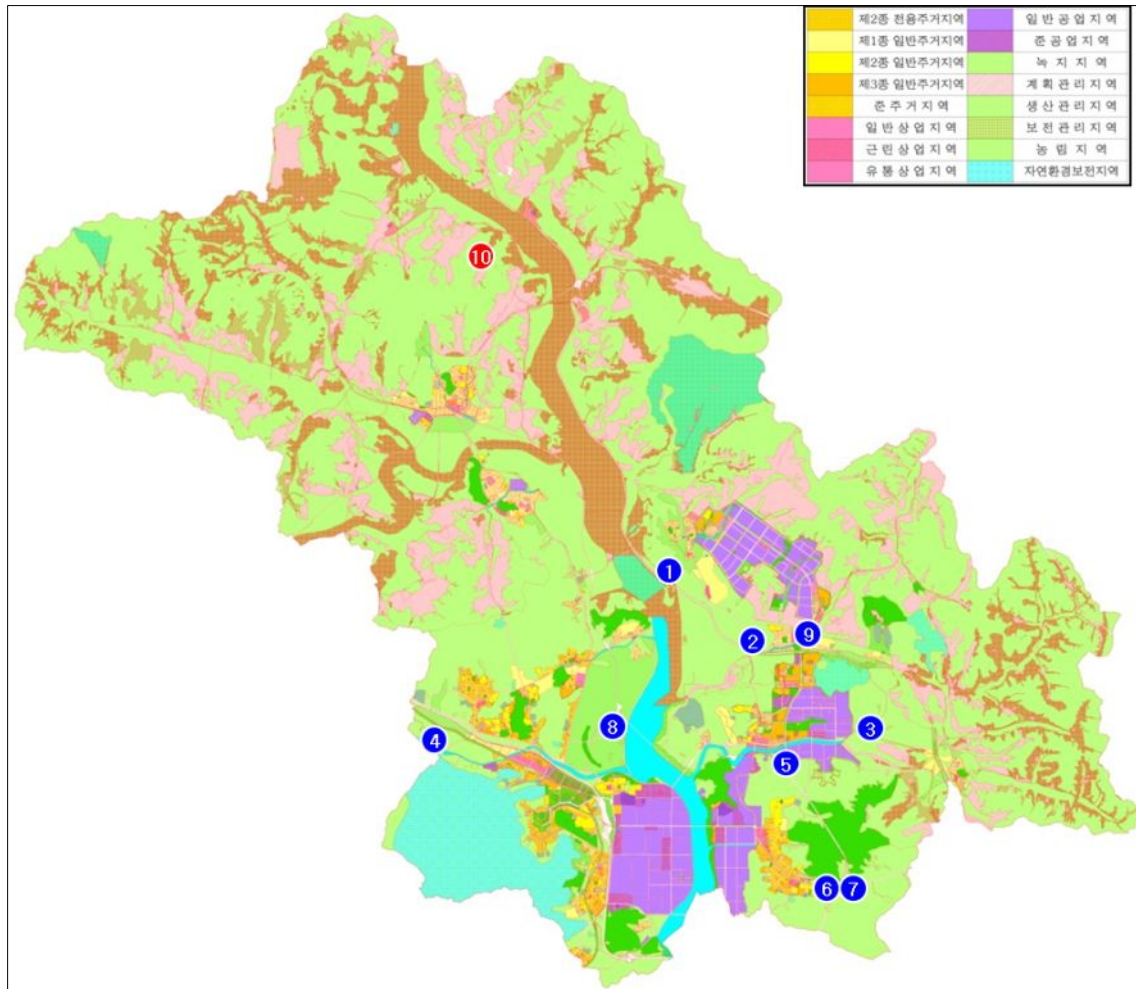
○ 용도지구 변경 총괄표

구 분	기 정		변 경		변 경 후	
	지구수	면적(m ²)	지구수	면적(m ²)	지구수	면적(m ²)
계	165	9,548,347	감)5	감)222,089	160	9,326,258
미관지구	10	1,190,099	—	—	10	1,190,099
시설보호지구	1	177,443	—	—	1	177,443
자연취락지구	146	7,318,491	감)4	감)116,737	142	7,201,754
개발진흥지구	8	862,314	감)1	감)105,352	7	756,962
주 거	4	602,687	—	—	4	602,687
산 업	2	129,405	—	—	2	129,405
관광·휴양	1	24,870	—	—	1	24,870
특정	1	105,352	감)1	감)105,352	—	—

※ 개발진흥지구 1개소 폐지, 자연취락지구 4개소 폐지, 5개소 면적조정,

○ 용도지구 변경 사유서

도면표시 번호	지 구 명	변 경 내 용	변 경 사 유
5	큰마지구	변경면적: 136,315m ² → 136,698m ² , 증)383m ²	동일한 생활권으로 최초 자연취락지구 지정시 누락되어 금회 편입
8	옥골	변경면적: 40,906m ² → 45,229m ² , 증)4,323m ²	동일한 생활권으로 최초 자연취락지구 지정시 누락되어 금회 편입
17	새터(임봉)	변경면적: 89,383m ² → 89,866m ² , 증)483m ²	동일한 생활권으로 최초 자연취락지구 지정시 누락되어 금회 편입
27	오로골	변경면적: 12,606m ² → 27,651m ² , 증)15,045m ²	동일한 생활권으로 최초 자연취락지구 지정시 누락되어 금회 편입
35	가라골	폐지면적: 36,613m ²	구포동 가라골 지구단위계획구역 신규지정에 따른 폐지
36	불바위	폐지면적: 30,776m ²	구평동 불바위 지구단위계획구역 신규지정에 따른 폐지
48	새뜸, 도토골	폐지면적: 43,625m ²	구평동 지구단위계획구역 신규지정에 따른 폐지
61	새강들	변경면적: 80,459m ² → 84,632m ² , 증)4,173m ²	동일한 생활권으로 최초 자연취락지구 지정시 누락되어 금회 편입
145	말읍	폐지면적: 30,130m ²	산동면 동곡리 지구단위계획구역 신규지정에 따른 폐지
24	선산공원묘원	폐지면적: 105,352m ²	선산공동묘지(환경기초시설) 신설에 따른 특정개발진흥지구 폐지



구 분		위 치
1	큰마 자연취락지구	해평면 해평리 일원
2	옥골 자연취락지구	해평면 괴곡리 일원
3	새터(임봉) 자연취락지구	산동면 임천리 일원
4	오로골 자연취락지구	선기동 일원
5	가리골 자연취락지구	구포동 일원

구 분		위 치
6	불바위 자연취락지구	구평동 일원
7	새뜸, 도토골 자연취락지구	구평동 105-3 일원
8	새강들 자연취락지구	고아읍 괴평리 1112-261 일원
9	말읍 자연취락지구	산동면 동곡리 885 일원
10	선산공원묘원 특정개발진흥지구	옥성면 초곡리 산6 일원

□ 지구단위계획구역

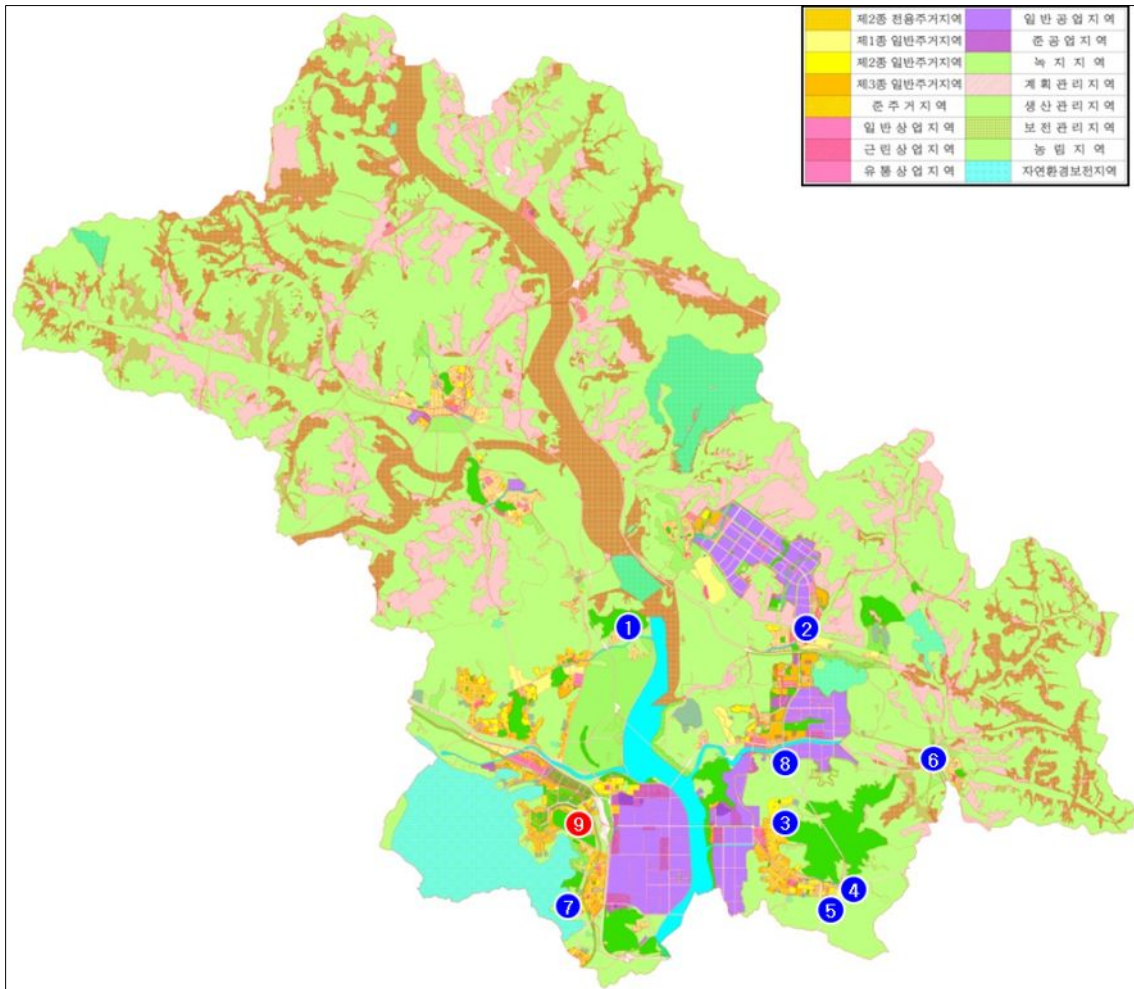
○ 지구단위계획구역 변경 총괄표

구 분	기 정		변 경		변 경 후	
	구역수	면적(㎡)	구역수	면적(㎡)	구역수	면적(㎡)
계	45	9,264,306	중9)	1,384,213	54	10,648,519
제 1 종 지 구 단 위 계 획 구 역	29	6,635,792	-	-	29	6,635,792
지 단 위 계 획 구 역	9	1,905,001	중)9	1,384,213	18	3,289,214
제 2 종 지 구 단 위 계 획 구 역	7	723,513	-	-	7	723,513
주 거 형	4	571,238	-	-	4	571,238
산 업 형	2	129,405	-	-	2	129,405
관 광 휴 양 형	1	24,870	-	-	1	24,870

※ 지구단위계획구역 9개소 신설

○ 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면표 시번호	위치	면적(㎡)	변 경 사 유
신설	40	고아읍 구운초등학교 일원	217,479	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	41	산동면 적림리 산2임 일원	182,020	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	42	인의동 312 일원	99,898	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	43	구평동 구평초등학교 일원	341,277	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	44	구평동 803-1 일원	76,690	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	45	장천면 신장리 290-1 일원	168,879	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	46	상모동 365일원	137,138	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	47	구포동 326일원	91,837	2020구미도시기본계획상 시가화예정용지로 반영되어 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설
신설	48	광평동 277일원	68,995	종합운동장 축소에 따른 체계적인 관리를 위하여 금회 주거형 지구단위계획구역으로 신설



지 구 명		위 치
1	괴평지구	고아읍 구운초등학교 일원
2	동곡지구	산동면 적림리 산2임 일원
3	황상지구	인익동 312 일원
4	구평3지구	구평동 구평초등학교 일원
5	불바위지구	구평동 803-1 일원

지 구 명		위 치
6	신장아장지구	장천면 신장리 290-1일원
7	상모지구	상모동 365일원
8	가라골지구	구포동 326일원
9	광평지구	광평동 277일원

○ 궁기지구 지구단위계획 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구단위계획구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	2	궁기지구	도개면 궁기리 748-6 일원	239,000	주거형

나. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가) 가구및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	가구		획지			비고
	가구번호	면적(㎡)	획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	13	5,240	9	도개면 궁기리 802-2 일원	2,020	
변경	13	5,240	9	도개면 궁기리 802-2 일원	628	
변경	22	1,392	18	도개면 궁기리 839-29 일원	1,392	

나) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리
계획 결정(변경)조서

도면번호	위치	구분		계획내용
공동 이용 시설 ⑨	궁기리 802-2 일원	용도	지정용도	변경없음
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		변경없음
		용적률		변경없음
		높이		변경없음
		배치		변경없음
		형태		변경없음
		색채		변경없음
		건축선		변경없음

도면번호	위치	구분		계획내용
⑩	궁기리 839-29 일원	용도	지정용도	당초:공동회관, 변경 : 주거용지
			불허용도	지정용도 이외의 용도
		건폐율		변경없음
		용적률		변경없음
		높이		변경없음
		배치		변경없음
		형태		변경없음
		색채		변경없음
		건축선		변경없음

4 도시계획시설

○ 도로 총괄표

〈도 로 총 괄 표〉

구분	합 계			1 류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	2,980	1,070,161	18,376,457	598	448,170	9,698,729	1,528	367,888	4,763,529	854	254,103	3,914,200
광로	4	18,226	911,300	—	—	—	4	18,226	911,300	—	—	—
대로	97	215,223	6,635,343	24	104,576	3,686,934	9	13,166	411,767	64	97,481	2,536,643
중로	538	424,566	7,517,058	139	247,891	5,055,555	227	101,150	1,558,119	172	75,525	903,384
소로	2,341	412,146	3,312,757	435	95,703	956,240	1,288	235,346	1,882,344	618	81,097	474,173

○ 공원 총괄표

구 분		기 정		변 경		변 경 후	
		개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
공 원	소 계	257	15,701,200.2	증)1	증)600,164	258	16,301,364.2
	근린공원	50	14,591,331.1	증)1	증)735,933	51	15,327,264.1
	묘지공원	1	350,000	감)1	감)350,000	—	—
	문화공원	1	250,949	—	—	1	250,949
	수변공원	5	32,310	증)1	증)214,265	6	246,575
	체육공원	2	103,127	—	—	2	103,127
	어린이 공원	174	344,370.1	—	감)34	174	344,336.1
	소공원	24	29,113	—	—	24	29,113

○ 운동장·공공청사 총괄표

구 분	기 정		변 경		변 경 후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
운동장	2	275,906	—	감)68,995	2	206,911
공공청사	12	146,370.1	증)1	증)4,310	13	150,680.1

○ 공동묘지 총괄표

구 분	기 정		변 경		변 경 후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
공동묘지	—	—	증2)	증)331,859	2	331,859

○ 하수종말·폐기물처리시설 총괄

구 분	기 정		변 경		변 경 후	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
하수도	25	241,554.5	증)1	증)59,926	26	301,480.5
폐기물처리시설	6	1,123,373	감)1	감)312,263	5	1,005,808

5. 검토의견

□ 본 “2020년 구미도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시”의 건은,

- 지난 2013. 12. 24일 2020년 구미도시기본계획 변경 승인에 따라 도시기본계획을 바탕으로, 구미시의 개발 · 정비 및 보전을 위하여 수립하는 용도지역 · 용도지구의 지정 · 변경, 기반시설의 설치 · 정비 또는 개량, 지구단위계획구역의 지정 또는 변경수립을 위한 법정계획으로,
- 용도지역 변경, 농업진흥지역 및 보전산지 해제지역에 대한 관리지역 세분, 자연취락지구 해제 및 변경, 용도지역 변경에 따른 지구단위계획구역 지정, 도로 및 완충녹지 변경, 공원 신설 및 변경, 종합운동장 변경 및 공공청사 신설, 공동묘지 신설 및 폐기물처리시설 폐지 등 결정(변경)을 위하여,
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항에 따라 의회 의견을 청취코자 제출된 의견 제시의 건으로,
- 2020년 구미도시관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 따른 향후 구미시의 균형있는 발전 방향에 대하여 심도있게 검토되어야 할 사항으로 판단됨.