

『구미 도시관리계획(관리지역 세분 등) 결정(변경)(안)에

대한 의견제시』

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2018년 1월 16일

나. 제출자 : 구 미 시 장

다. 회부일자 : 2018년 1월 17일

라. 상정일자 : 2018년 1월 29일

제219회 구미시의회 임시회 제1차 산업건설위원회
상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 건설도시국장 설 동 주

나. 제안이유

- 구미시 전역에 걸쳐 농림지역에서 해제되는 농업진흥지역, 보전
산지의 관리지역 세분 및 불합리한 용도지역에 대한 민원해소와
토지이용 증진
- 구미시의 여건변화를 반영하고 주변 용도지역과의 조화를 위해
합리적인 토지이용체계 구축
- 관리지역 세분을 통해 대상지와 그 주변의 토지이용 현황 및
타 법령에 의한 규제사항 등을 고려하여 이를 용도지역에 반영
함으로써 국토이용체계를 정비하고자 함
- 구미 도시관리계획(용도지역:관리지역 세분) 결정(변경)에 대하여

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항에 따라 의회 의견을 청취하고자 함

다. 주요내용

○ 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표연도 : 2018년

○ 공간적 범위

- 위 치 : 구미시 전역
- 면 적 : 약 1.97km²

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		615,546,000	-	615,546,000	100.00	
주거 지역	계	27,316,174	증) 4,947	27,321,121	4.44	
	전용주거지역	38,946	-	38,946	0.01	
	일반 주거	소 계	증) 4,947	26,539,298	4.31	
		제1종일반주거지역	증) 4,947	12,758,459	2.07	
		제2종일반주거지역	-	11,155,950	1.81	
		제3종일반주거지역	-	2,624,889	0.43	
	준주거지역	742,877	-	742,877	0.12	
상업지역		3,575,416	-	3,575,416	0.58	
공업지역		28,461,215	-	28,461,215	4.62	
녹지 지역	소 계	126,428,962	증) 53,817	126,482,779	20.55	
	보전녹지지역	2,330,355	증) 5,092	2,335,447	0.38	
	생산녹지지역	12,396,743	-	12,396,743	2.01	
	자연녹지지역	111,701,864	증) 48,725	111,750,589	18.16	
관리 지역	소 계	142,093,277	증) 1,871,572	143,964,849	23.39	
	계획관리지역	65,223,445	증) 865,862	66,089,307	10.74	
	생산관리지역	9,328,823	증) 252,262	9,581,085	1.56	
	보전관리지역	67,541,009	증) 753,448	68,294,457	11.09	
	관 리 지 역	-	-	-	-	
농림지역		261,230,385	감) 1,838,160	259,392,225	42.14	
자연환경보전지역		26,440,571	감) 92,176	26,348,395	4.28	

○ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번 호	변 경 내 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
	기 정	변 경			
일반주거 -01	자 연 녹지지역	제1종일반 주거지역	4,947	90% 이하	• 도시·군관리계획 수립지침과 상이하게 결정된 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로 변경
자연녹지 -1~10, 13~19	자연환경 보전지역	자 연 녹지지역	53,672	100% 이하	• 금오산도립공원 지정(변경)고시에 따라 자연환경 보전지역에서 해제된 지역으로 자연녹지지역으로 둘러싸여 있어, 토지이용현황 및 주변 용도지역 등을 고려하여 자연녹지지역으로 변경
보전녹지 -1~4	자연환경 보전지역	보 전 녹지지역	5,092	80% 이하	• 금오산도립공원 지정(변경)고시에 따라 자연환경 보전지역에서 해제된 지역으로 보전녹지지역으로 둘러싸여 있어, 토지이용현황 및 주변 용도지역 등을 고려하여 보전녹지지역으로 변경
계획 -1~124, 126~128, 130~145	농 립 지 역	계 획 관리지역	830,911	100% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 계획관리 지역으로 변경
계획 -125, 129	보전,생산 관리지역	계 획 관리지역	34,951	100% 이하	• 도시계획시설(화장장) 부지로서 구미시 추모공원 준공지 등을 계획관리지역으로 변경
생산 -1~76	농 지 림 역	생 산 관리지역	257,669	80% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 생산관리 지역으로 변경
생산-77	자연환경 보전지역	생 산 관리지역	6,060	80% 이하	• 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용현황, 주변 용도지역 현황을 고려 하여 생산관리지역으로 변경
보전 -1~71, 75~93, 95, 99~124	농 지 림 역	보 전 관리지역	749,580	80% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 보전관리 지역으로 변경
보전-72~74, 94, 96~98	자연환경 보전지역	보 전 관리지역	27,352	80% 이하	• 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용현황, 주변 용도지역 현황을 고려 하여 생산관리지역으로 변경

○ 관리지역 세분

• 유형별 검토기준

유 형		세 부 기 준		비 고
I	1·2등급 또는 4·5등급으로 이루어진 3만㎡(최소1만㎡)이상의 정형화·집단화 지역	1	1·2등급 집단화지역 → 생산/보전관리지역	
		2	4·5등급 집단화지역 → 계획관리지역	
II	3만㎡(최소1만㎡) 이상의 대규모 3등급지역	1	주변 현황 및 용도지역 정형화를 고려하여 변경검토	
		2	기 세분된 계획관리지역에 인접한 경우 → 계획관리지역	
		3	기 세분된 보전/생산관리지역에 인접한 경우 → 생산/보전관리지역	
III	소규모(1만㎡미만) 관리지역	1	농림지역 및 자연환경보전지역으로 둘러싸인 소규모 관리지역 → 보전관리지역	
		2	주변 용도지역이 보전관리지역일 경우 → 보전관리지역	
		3	주변 용도지역이 생산관리지역일 경우 → 생산관리지역	
		4	주변 용도지역이 계획관리지역일 경우 → 계획관리지역	

○ 기타 변경사항

- 금오산도립공원 공원구역 해제부분 용도지역 변경
 - 공원구역에서 해제되었으나 현재까지 자연환경보전지역으로 지정되어 있는 58,764㎡에 대한 용도지역 변경
 - 전체 58,764㎡를 자연녹지지역 53,672㎡(91.3%), 보전녹지지역 5,092㎡(8.7%)으로 변경

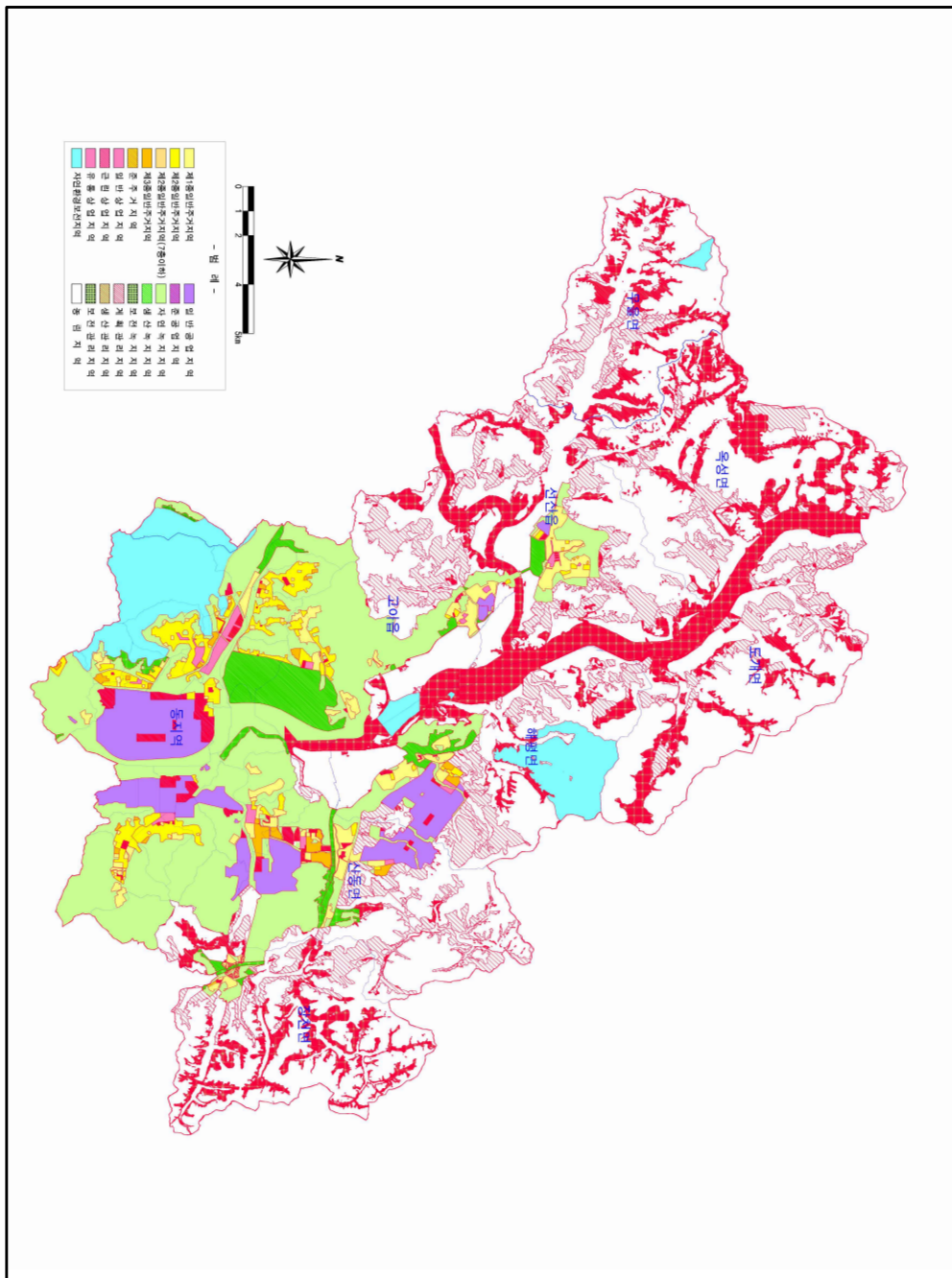
구분	합계		자연녹지지역		보전녹지지역		생산녹지지역	
	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)
자연환경 보전지역	58,764	100.0	53,672	91.3	5,092	8.7	-	-

- 도시·군관리계획 수립지침과 상이했던 용도지역 변경
 - 산동면 도중리 일원에 도시·군관리계획 수립지침과 상이하게 결정된 용도지역의 변경 : 자연녹지지역→제1종일반주거지역 4,947㎡
- 도시계획시설 준공지 등 용도지역 변경

- 구미시 고시 제2014-48호(2014. 4. 17)로 도시계획시설(화장장)로 고시되고 구미시 고시 제2014-120호(2014. 8. 14)로 실시계획 인가 고시 된 구미시 추모공원 준공지 등에 대한 용도지역 변경 : 보전/생산관리지역→계획관리지역 34,951m²

라. 참고사항

○ 용도지역 총괄도



3. 검토보고의 요지 - 전문위원 김 영 수

○ 본 「구미 도시관리계획(관리지역 세분 등) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시」 건은

- 용도지역의 변경지정에 대하여 의회의 의견을 청취하고자 제출된 안건으로, 「농지법」 및 「산지관리법」에 의해 지정되었던 농업진흥지역 및 보전산지가 해제됨에 따라 기존 농림지역을 계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 세분하고 불합리한 용도지역에 대해 구미시의 여건변화를 반영하여 합리적인 토지이용 체계를 구축하고자 하는 것으로 도시관리계획의 결정(변경)이 필요한 사항으로 타당하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 생 략

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성의견 채택

※ 붙임 : 의견서 1부

구미 도시관리계획(관리지역 세분 등) 결정(변경)(안)에 대한 의견제시

의견서

□ 주요개요

- 추진배경 : 농림지역에서 해제되는 농업진흥지역 및 보전산지의 관리지역 세분 및 불합리한 용도지역에 대한 민원해소를 통한 합리적인 토지이용체계 구축
- 범 위 : 구미시 전역, 약 1.97km²
- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		615,546,000	-	615,546,000	100.00	
주거지역	계	27,316,174	증) 4,947	27,321,121	4.44	
	전용주거지역	38,946	-	38,946	0.01	
	일반주거	소 계	증) 4,947	26,539,298	4.31	
		제1종일반주거지역	증) 4,947	12,758,459	2.07	
		제2종일반주거지역	-	11,155,950	1.81	
		제3종일반주거지역	-	2,624,889	0.43	
	준주거지역	742,877	-	742,877	0.12	
상업지역		3,575,416	-	3,575,416	0.58	
공업지역		28,461,215	-	28,461,215	4.62	
녹지지역	소 계	126,428,962	증) 53,817	126,482,779	20.55	
	보전녹지지역	2,330,355	증) 5,092	2,335,447	0.38	
	생산녹지지역	12,396,743	-	12,396,743	2.01	
	자연녹지지역	111,701,864	증) 48,725	111,750,589	18.16	
관리지역	소 계	142,093,277	증) 1,871,572	143,964,849	23.39	
	계획관리지역	65,223,445	증) 865,862	66,089,307	10.74	
	생산관리지역	9,328,823	증) 252,262	9,581,085	1.56	
	보전관리지역	67,541,009	증) 753,448	68,294,457	11.09	
	관 리 지 역	-	-	-	-	
농림지역		261,230,385	감) 1,838,160	259,392,225	42.14	
자연환경보전지역		26,440,571	감) 92,176	26,348,395	4.28	

○ 용도지역별 변경사유서

도면표시 번 호	변 경 내 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
	기 정	변 경			
일반주거 -01	자 연 녹지지역	제1종일반 주거지역	4,947	90% 이하	• 도시·군관리계획 수립지침과 상이하게 결정된 자연녹지지역을 제1종일반주거지역으로 변경
자연녹지 -1~10, 13~19	자연환경 보전지역	자 연 녹지지역	53,672	100% 이하	• 금오산도립공원 지정(변경)고시에 따라 자연환경 보전지역에서 해제된 지역으로 자연녹지지역으로 돌려싸여 있어, 토지이용현황 및 주변 용도지역 등을 고려하여 자연녹지지역으로 변경
보전녹지 -1~4	자연환경 보전지역	보 전 녹지지역	5,092	80% 이하	• 금오산도립공원 지정(변경)고시에 따라 자연환경 보전지역에서 해제된 지역으로 보전녹지지역으로 돌려싸여 있어, 토지이용현황 및 주변 용도지역 등을 고려하여 보전녹지지역으로 변경
계획 -1~124, 126~128, 130~145	농 립 지 역	계 획 관리지역	830,911	100% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 계획관리 지역으로 변경
계획 -125, 129	보전,생산 관리지역	계 획 관리지역	34,951	100% 이하	• 도시계획시설(화장장) 부지로서 구미시 추모공원 준공지 등을 계획관리지역으로 변경
생산 -1~76	농 지 림 역	생 관 관리지역	257,669	80% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 생산관리 지역으로 변경
생산-77	자연환경 보전지역	생 관 관리지역	6,060	80% 이하	• 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용현황, 주변 용도지역 현황을 고려 하여 생산관리지역으로 변경
보전 -1~71, 75~93, 95, 99~124	농 지 림 역	보 관 관리지역	749,580	80% 이하	• 농업진흥지역 해제고시 및 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용 현황, 주변 용도지역 현황을 고려하여 보전관리 지역으로 변경
보전-72~74, 94, 96~98	자연환경 보전지역	보 관 관리지역	27,352	80% 이하	• 보전산지 해제고시 결과를 반영하여 토지적성평가 결과 및 토지이용현황, 주변 용도지역 현황을 고려 하여 생산관리지역으로 변경

○ 관리지역 세분 기준

유 형		세 부 기 준		비 고
Ⅰ	1·2등급 또는 4·5등급으로 이루어진 3만㎡(최소1만㎡)이상의 정형화·집단화 지역	1	1·2등급 집단화지역 → 생산/보전관리지역	
		2	4·5등급 집단화지역 → 계획관리지역	
Ⅱ	3만㎡(최소1만㎡) 이상의 대규모 3등급지역	1	주변 현황 및 용도지역 정형화를 고려하여 변경검토	
		2	기 세분된 계획관리지역에 인접한 경우 → 계획관리지역	
		3	기 세분된 보전/생산관리지역에 인접한 경우 → 생산/보전관리지역	
Ⅲ	소규모(1만㎡미만) 관리지역	1	농림지역 및 자연환경보전지역으로 둘러싸인 소규모 관리지역 → 보전관리지역	
		2	주변 용도지역이 보전관리지역일 경우 → 보전관리지역	
		3	주변 용도지역이 생산관리지역일 경우 → 생산관리지역	
		4	주변 용도지역이 계획관리지역일 경우 → 계획관리지역	

□ 의견사항

○ 찬성의견 채택으로,

용도지역의 변경지정에 대해, 관련 토지 소유자들에게 개별안내 및 공고 등을 통해 변경사항을 명확히 알도록 하여 재산권을 행사함에 있어 피해가 없도록 추진하기 바랍.