「구미시 성장관리계획 수립(안)에 대한 의견제시」

검 토 보 고 서

1. 제 출 자: 구 미 시 장

2. 제안이유

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 및 같은 법 시행령 제70조의12의 규정에 따라 비시가화지역 중 체계적, 계획적 관리가 필요한 지역을 대상으로 성장관리계획구역 지정 및 계획 수립 필요

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2제2항의 규정에 따라 구미시 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립(안)에 대하여 시의회의 의견을 청취하고자 함

3. 주요내용

가. 위치: 구미시 비시가화지역 중 계획관리지역

나. 면적: 약 65.44㎢

다. 목적

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항, 같은 법 시행령 제71조제1항제19호에 따라 성장관리계획이 수립되지 않은 계획관리지역에 공장 및 제조업소 등의 입지를 제한하는 규정이 2026년부터 시행 예정에 있어, 중소기업의 원활한 기업활동 지원과 주민편의를 도모하고자 함

① 공장, ② 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등(바닥면적 500㎡ 미만) ③ 판매시설(바닥면적 3천㎡미만)

라. 성장관리계획 구역 및 성장관리계획(안)

(1) 성장관리계획구역(안)

구분	성장관리계획구역									
	계		일반형		유도형					
					소계		산업형		근린형	
	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)
합계	52.15	280	50.96	257	1.19	23	1.12	20	0.07	3

(2) 성장관리계획 수립(안)

○ 성장관리계획구역 유형별 행위 제한

- 일반형: 입지규제 최소화(현 계획관리지역 건축물 허용용도와 동일)
- 유도형(산업형): 공장 집적화(연립주택, 다세대주택 등 불가)
- 유도형(근린형): 상업용도 집적화(공장, 도축장 등 불가)

마. 부서의견 : 법령 개정으로 계획관리지역 내 성장관리계획이 수립되어야 공장 및 제조업소 등이 입지 가능함에 따라 중소기업의 원활한 기업 활동과 주민편의를 도모하기 위해 성장관리계획을 수립하고자 함

바. 추진경위 및 향후 추진계획

1) 2025. 12 ~ 2026. 1월 : 주민공람 및 관련부서 협의(12.29 ~ 1.19)

2) 2026. 1월 : 시의회 의견청취

3) 2026. 1월 : 구미시 도시계획위원회 심의

4) 2026. 2월 : 구미시 고시

4. 참고사항

○ 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의3(성장관리계획의 수립 등)

○ 성장관리계획(안) 주요 내용: 붙임

구미시 성장관리계획(안) 주요 내용

□ 성장관리계획구역 지정(안)

1. 성장관리계획구역 설정 절차

❍ 지역 특성에 맞는 객관적이고 명확한 구역 지정 기준(안)을 마련하여 합리적인 성장관리계획구역 지정

구역지정 대상지 선정	**계획관리지역(전체)**		
1단계 (개발가능지 분석)	1. 공적규제지역 제척 (생태자연도 1등급지역 등)	2. 기계획지역 제척 (지구단위계획구역 등)	3. 개발규제지역 제척 (경사 25도 이상)
2단계 (구역 정형화)	1. 소규모 계획관리지역 제척	2. 세장형 지역 제척 (폭 20m 미만)	3. 선형시설 고려 제척 및 포함
	4. 지적선을 기준으로 경계 설정	5. 효율적인 토지이용을 위해 구역 정형화	6. 도시기능상 계획적 관리 필요지역

성장관리계획구역 지정(안)

2. 성장관리계획구역 유형 구분

❍ 유도형 구역은 입지 여건, 토지이용 현황과 건축물 용도 현황 등을 분석하여 구역을 산업형, 근린형 등으로 세분

구분		특징	기준
일반형		• 입지규제(불허용도) 최소화	• 유도형이 아닌 구역
유도형	산업형	• 산업 기능 집적화를 통해 기능 충돌 최소화	• 성장관리계획구역 내 개발지목[1]의 면적이 50% 이상이고, 동일 용도[2]의 건축물 수가 50% 이상인 구역 • 주변 지역 여건을 고려하여 계획적으로 건축물의 용도관리가 필요한 구역
	근린형	• 근린생활시설 밀집 지역으로 상업용도 서비스 제공 및 지역 내 중심기능 강화	

주1) 개발지목(10개): 대(垈) · 공장용지 · 학교용지 · 주차장 · 주유소용지 · 창고용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 · 잡종지

주2) 건축물 용도 분류는 국가통계포털(KOSIS) 용도별 건축물 분류를 기반으로 구미시 성장관리계획 성격에 맞춰 재분류하여 적용

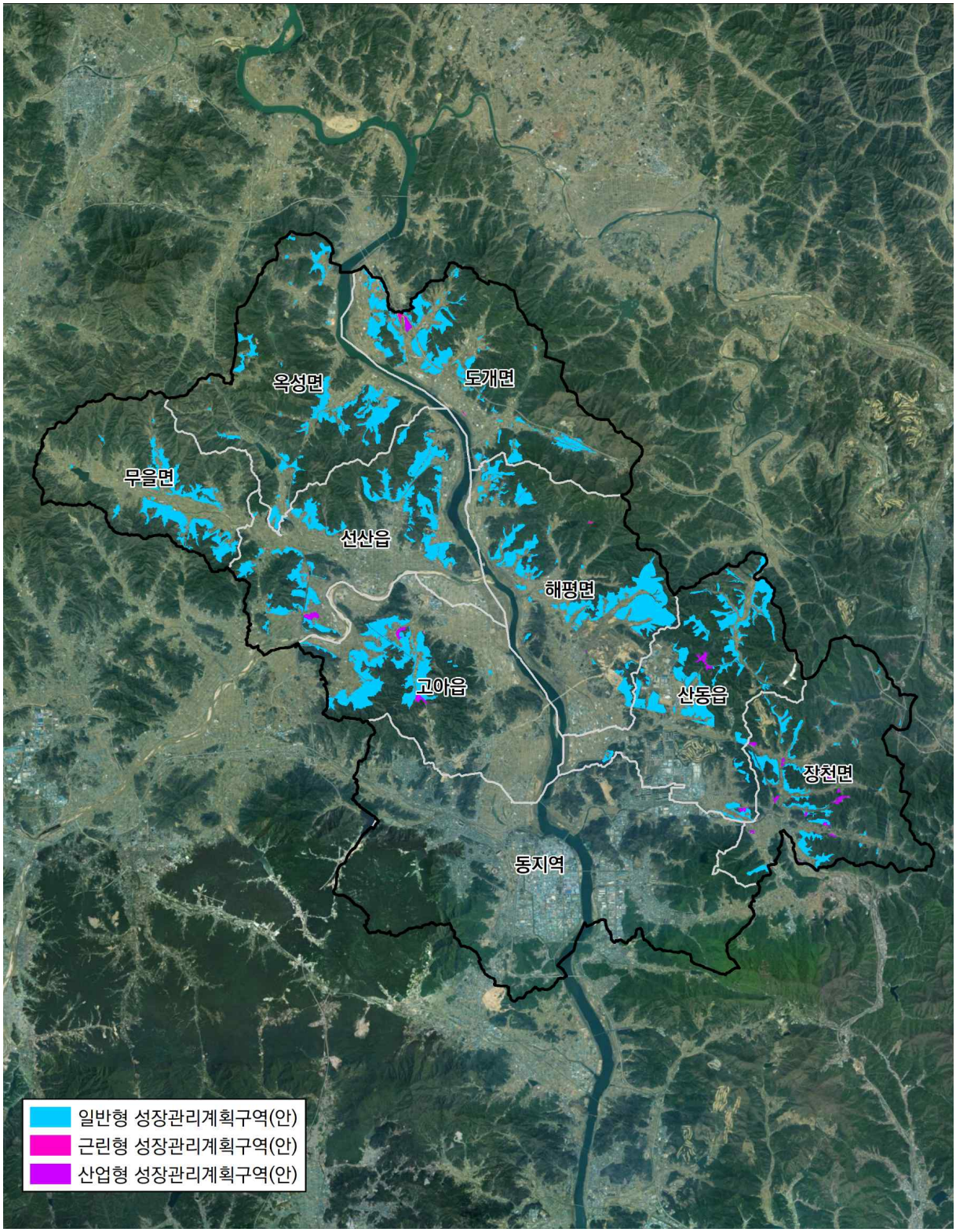
- 주거용: 단독주택(단독, 다중, 다가구주택 등), 공동주택 (아파트, 연립, 다세대주택 등)

3. 성장관리계획구역(안)

가. 총괄표

구분	계획관리지역	성장관리계획구역(안)									
		합계		일반형		유도형					
						소계		산업형		근린형	
		면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)	면적(㎢)	구역 수(개소)
소계	65.44	52.15	280	50.96	257	1.19	23	1.12	20	0.07	3
선산읍	10.33	8.24	37	8.10	36	0.14	1	0.14	1	-	-
고아읍	7.36	6.67	18	6.49	16	0.18	2	0.18	2	-	-
산동읍	9.52	7.59	46	7.37	43	0.22	3	0.22	3	-	-
무을면	5.77	4.80	14	4.80	14	-	-	-	-	-	-
옥성면	7.92	5.26	35	5.26	35	-	-	-	-	-	-
도개면	8.81	6.66	52	6.48	49	0.18	3	0.12	1	0.06	2
해평면	9.88	9.23	35	9.22	33	0.01	2	0.00	1	0.01	1
장천면	5.85	3.70	43	3.24	31	0.46	12	0.46	12	-	-

나. 총괄도


옥성면
도개면
무을면
선산읍
해평면
고아읍
산동읍
장천면
동지역
일반형 성장관리계획구역(안)
근린형 성장관리계획구역(안)
산업형 성장관리계획구역(안)

□ 성장관리계획 수립(안)

1. 기반시설계획에 관한 사항(권장 사항)

가. 도로 개설

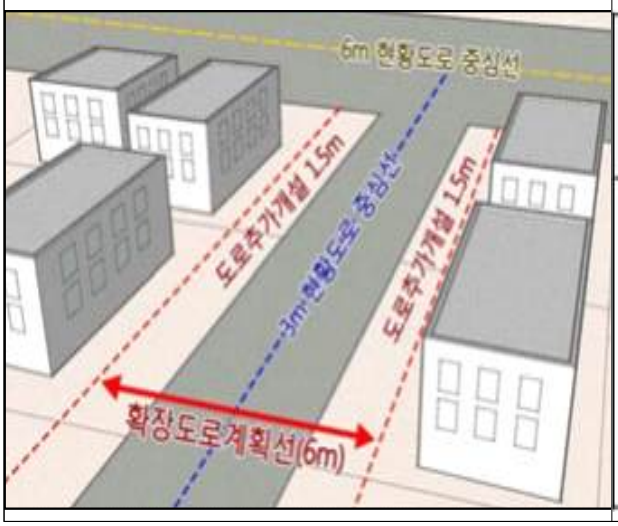
❍ 「구미시 도시계획 조례」, 「개발행위허가운영지침」 등을 준용하여 개발규모 등에 부합하는 도로폭으로 개설하되, 현황도로 중심선을 기준으로 확폭하여 최소 6m 이상의 폭원 확보 권장

❍ 개설된 도로는 해당 행정청에게 기부채납 권장

나. 주민공동시설 설치

❍ 지역 내 부족한 기반시설 확보를 위해 도로와 접한 대지 내 일부 공간을 주민들이 이용할 수 있도록 주민공동시설 등 설치 권장

❍ 주민공동시설의 최소 규모는 25㎡ 이상으로 하며, 인접 필지와 연계하여 조성하는 것을 원칙으로 함

도로 개설(예시)	주민공동시설 설치(예시)
	

2. 건축물 용도 계획에 관한 사항(의무 사항)

❍ 건축물의 용도는 권장용도, 허용용도, 불허용도로 구분하여 계획 수립

❍ 성장관리계획구역 내 건축물 용도 현황 및 지역 특성 등을 감안하여 이질적인 용도의 건축물 입지 제한

가. 일반형 성장관리계획구역

구분		건축물 용도
일반형	권장용도	-
	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「구미시 도시계획조례」에 따른 당해 용도지역 내 허용 건축물(단, 불허용도 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

※ 상기 용도는 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임

나. 산업형 성장관리계획구역

구분		건축물 용도
산업형	권장용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 라목 기숙사 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 라목 산업전시장 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설
	허용용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「구미시 도시계획 조례」 제33조(용도지역·지구 안에서의 건축제한)에 따른 계획관리지역 건축용도 중 불허용도 외 용도
	불허용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 나목 연립주택, 다목 다세대주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 가목 축사, 나목 가축시설, 다목 도축장, 라목 도계장 • 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설

※ 상기 용도는 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임

※ 불허용도 중 지자체 또는 산하기관에서 설치하는 공공시설은 허용

다. 근린형 성장관리계획구역

구분		건축물 용도
근린형	권장 용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(단, 너목 제조업소, 수리점 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제9호의 의료시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설
	허용 용도	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 「구미시 도시계획 조례」 제33조(용도지역·지구 안에서의 건축제한)에 따른 계획관리지역 건축용도 중 불허용도 외 용도
	불허 용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장(단, 도정공장, 식품공장 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(단, 가목 주유소 및 석유 판매소, 나목 액화 석유가스 충전소·판매소·저장소, 사목 도료류 판매소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 다목 도축장, 라목 도계장 • 「건축법 시행령」 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제26호의 묘지 관련 시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제28호의 장례시설

※ 상기 용도는 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 별표1의 용도별 건축물의 종류에 의한 분류임

※ 불허용도 중 지자체 또는 산하기관에서 설치하는 공공시설은 허용

3. 건폐율 및 용적률(인센티브) 계획에 관한 사항(의무 사항)

❍「성장관리계획수립지침」을 준용하여 기준건폐율·용적률에서 인센티브 항목을 충족할 경우 상한건폐율·용적률 범위 내에서 완화

가. 건폐율·용적률 상한의 범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)		비고
	기준	상한	기준	상한	
계획관리지역	40	50	100	125	-

나. 건폐율 인센티브 항목 및 완화 내용

구분		완화 항목	완화 건폐율	비고
계획유도 인센티브 항목	기반시설계획	도로 개설	기준 건폐율 ×(도로개설 면적/대지 면적)×1.5	권장 사항
		주민공동시설 확보	기준 건폐율 ×(주민공동시설 면적/대지 면적)×1.5	권장 사항
	건축물 용도계획	권장용도	3%	권장 사항
	건축물 주차시설 계획	주차대수 확보 (법정 기준 대비 100% 이상)	3%	권장 사항
	건축물의 배치 및 형태	전면공지	기준 건폐율 ×(전면공지 면적/대지 면적)×0.5	권장 사항

※ 주: 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계
2. 대지면적은 기반시설 확보 전 면적을 적용
3. 법, 조례, 개발행위허가 운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 주민공동시설에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

다. 용적률 인센티브 항목 및 완화 내용

구분		완화 항목	완화 용적률	비고
계획유도 인센티브 항목	기반시설계획	도로개설	기준 용적률 ×(도로개설 면적/대지 면적)×1.5	권장 사항
		주민공동시설 확보	기준 용적률 ×(주민공동시설 면적/대지 면적)×1.5	권장 사항
	건축물 용도계획	권장용도	6%	권장 사항
	건축물 주차시설 계획	주차대수 확보 (법정 기준 대비 100% 이상)	6%	권장 사항
	건축물의 배치 및 형태	전면공지	기준 용적률 ×(전면공지 면적/대지 면적)×0.5	권장 사항

※ 주: 1. 상한 건폐율 ≥ 기준 건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계
2. 대지면적은 기반시설 확보 전 면적을 적용
3. 법, 조례, 개발행위허가 운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 주민공동시설에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

4. 건축물 배치·색채·높이·주차시설 계획에 관한 사항(의무·권장사항)

구분	내용	비고
건축물의 배치	• 건축물의 방향은 가급적 도로의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성을 유지하도록 권장	권장
건축물의 색채	• 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하도록 권장	권장
건축물의 높이	• 건축물의 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 용도지역 안에서의 건축제한에 의한 높이를 기준으로 함 ※ 「국토계획법 시행령」 별표 20(계획관리지역: 4층 이하) ※ 개별법에 의해 허가 및 승인을 받은 경우는 제외	의무
주차시설 추가 확보	• 성장관리계획구역 내 원활한 주차를 위해 주차시설 추가 확보 권장 • 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가에 따른 권장주차대수 중 많은 주차대수를 기준으로 100% 이상 확보하는 것을 권장	권장

5. 검토의견

○ 본 의견제시의 건은

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제75조의2제2항에 의거하여 구미시 성장관리계획 수립(안)에 대해 시의회의 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

○ 검토 결과,

- 성장관리계획의 수립은 비시가화지역 중 난개발이 예상되는 계획관리지역의 체계적인 개발유도 및 관리를 위한 것으로 2026년 1월 27일까지 성장관리계획이 수립되지 않을 경우, 공장·제조업소 등의 입지가 제한됨.[1)]

- 주요 내용으로는 계획관리지역 약 65.44㎢ 중 공적규제지역 등 각종 제척지를 제외한 약 52.15㎢를 대상으로 성장관리계획 구역을 지정하고 계획을 수립하였음.

- 이를 통해 계획관리지역에 공장 및 제조업소 등의 입지가 제한되는 것을 막아 기업활동과 주민편의를 도모하고자 함.

- 관련부서에서는 성장관리계획구역 지정 등의 내용을 향후 주민들에게 철저히 홍보하여 주민불편이 없도록 조치하여야 할 것임.

---

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(대통령령 제31417호, 2021.1.26.) 부칙 제2조(계획관리지역 안에 건축할 수 없는 건축물에 관한 적용례) 별표 20 제1호라목, 같은 호 자목, 같은 호 차목(1)부터 (7)까지 외의 부분 및 같은 표 제2호타목(1)·(2)의 개정규정은 다음 각 호의 지역에 대하여 각 호의 구분에 따른 날부터 적용한다.
2. 경상북도 구미시 : 공포 후 5년이 경과한 날