개발진흥지구(벽진·용암면) 지구단위계획 수립을 위한 성주 군관리 계획 결정(변경)“안” 검토보고

1. 제 안 자 : 성주군수

2. 제안이유

○ 우리군 벽진면 수촌리, 용암면 용정·상언리 일원의 개발진흥지구(취락지역)지정('96.1.16)으로 인하여 지역주민 불편(건축행위) 해소 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 지구단위계획 결정(변경)이 필요하며,

○ 지구단위계획 변경에 따른 군관리계획(용도지구, 지구단위계획, 군계획시설 등) 결정(변경) “안”에 대하여 주민의견청취, 관련실과 및 관계기관 협의를 거쳐 계획을 수립하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 규정에 의거 계획“안”에 대하여 군 의회 의견을 청취하여 보다 계획적이고 합리적인 계획을 수립하기 위함.

3. 결정 사항[군관리계획(용도지구, 지구단위계획, 군 계획시설 등)]

□ 벽진면 수촌리 지구

1) 주거개발진흥지구 변경 : A = 485,200 → 501,150㎡(증 15,950㎡)

2) 지구단위계획구역 변경 : A = 485,200 → 501,150㎡(증 15,950㎡)

3) 지구단위계획에 대한 군관리계획 결정(변경)

○ 토지이용에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
총 계	485,200	증)15,950	501,150	100.0	
공공시설용지	-	증)110,280	110,280	22.0	
주거용지	295,700	감)27,558	268,142	53.5	
상업용지	34,480	감)12,432	22,048	4.4	
녹지용지	155,020	감)54,340	100,680	20.1	

○ 기반시설에 관한계획

- 도로 7개 노선 신설, 31개 노선 변경
- 공공청사(면사무소, 벽진 파출소) 2개소 신설

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

도 면 번 호	가 구 번 호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
총계		390,870		390,870	
1	1~55	268,142	1~55	268,142	주거용지
2	1~14	22,048	1~14	22,048	상업용지
3	1	100,680	1	100,680	녹지용지

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한계획

- 주거·상업용지 : 건폐율 40%→60%(증 20%), 용적률100%→ 150%(증 50%)
- 녹지용지 : 건폐율 0%→20%(증 20%), 용적률 0%→100%(증 100%)
- 토지이용별 특성에 따라 건축물의 허용용도를 차별 부여함으로 체계적이고 계획적인 개발유도

○ 교통처리에 관한계획

- 현재 기 개설 및 계획된 도로를 최대한 수용하며, 일부 불합리한 도로는 폭원의 확장, 도로 선형의 변경 등을 통하여 이용객들에게 편의제공
- 차량 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 별도의 차량 출입허용·제한 구간 등을 지정하지 않음

□ 용암면 용정·상언리 지구

1) 주거개발진흥지구 변경 : A = 164,000 → 161,400㎡(감 2,600㎡)
2) 지구단위계획구역 변경 : A = 164,000 → 161,400㎡(감 2,600㎡)

3) 지구단위계획에 대한 군관리 계획 결정(변경)

○ 토지이용계획

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
총 계	164,000	감)2,600	161,400	100.0	
공공시설용지	-	증)33,036	33,036	20.5	
주거용지	142,500	감)32,236	110,264	68.3	
상업용지	18,170	감)5,994	12,176	7.5	
녹지용지	3,330	증)2,594	5,924	3.7	

○ 기반시설에 관한계획

- 도로 2개 노선 신설, 17개 노선 변경, 3개 노선 폐지
- 공공청사 5개소(면사무소, 용암지구대, 소방파출소, 우체국, 보건지소) 신설
- 시장 1개소 변경
- 공원 1개소 변경

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

도 면 번 호	가 구 번 호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
총계		128,364		128,364	
1	1~22	110,264	1~22	110,264	주거용지
2	1~6	12,176	1~6	12,176	상업용지
3	1	5,932	1	5,932	녹지용지

○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한계획[공통사항]

- 주거·상업용지 : 건폐율 40%→60%(증 20%), 용적률 100%→150%(증 50%)
- 녹지용지 : 건폐율 0%→20%(증 20%), 용적률 0%→100%(증 100%)
- 토지이용별 특성에 따라 건축물의 허용용도를 차별 부여함으로 체계적이고 계획적인 개발유도

○ 교통처리에 관한계획

- 현재 기 개설 및 계획된 도로를 최대한 수용하며, 일부 불합리한 도로는 폭원의 확장, 도로 선형의 변경 등을 통하여 이용객들에게 편의제공
- 차량 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 별도의 차량 출입허용·제한 구간 등을 지정하지 않음

4. 결정 사유

○ 종전 국토이용관리법에 의하여 기 결정된 취락지구 개발계획을 현재 여건에 부합되도록 지구단위계획을 수립함으로서 지역개발의 활성화를 도모하고자 함

5. 참고사항

가. 주민의견 청취(의견 없음)

○ 공람·공고 기간 : '13. 1. 3. ~ 1. 18.(14일간 : 국·공휴일 제외)

○ 공람방법 : 경북일보, 경북매일, 군 공보, 성주군 홈페이지

○ 공람장소 : 성주군청 도시행정과, 해당 면사무소

나. 추진현황 및 향후 추진계획

○ 지금까지 추진현황

- 주민의견청취 : '13. 1. 3. ~ 1. 18.
- 성주군 관련부서(기관)협의 : '13. 1. ~ 3.

○ 향후 추진계획

- 성주군 의회의견 청취 : '13. 3.
- 군계획 위원회 자문 : '13. 4.
- 군관리계획 결정(변경) 신청(경북도) : '13. 4.
- 경북도 관련실과 및 기관협의 : '13. 4.~ 5.
- 경상북도 도시계획위원회 심의 : '13. 6.
- 군관리 계획 결정(변경) 및 지형 도면 등 고시 : '13. 6.

6. 검토보고

○ 본 개발진흥지구(벽진·용암면) 지구단위계획 수립을 위한 성주 군관리계획 결정(변경) “안”은

○ 우리군 벽진면 수촌리와 용암면 용정·상언리 일원의 개발진흥지구(취락지역) 지정이 ’96. 1. 16일자로 지정됨에 따라 지역주민 불편(건축행위) 해소 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 지구단위계획 결정(변경)이 필요하며,

○ 지구단위계획 변경에 따른 군관리 계획(용도지구, 지구단위계획, 군계획 시설 등) 결정(변경) “안”에 대하여 주민의견청취, 관련실과 및 관계기관 협의를 거쳐 계획을 수립하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 규정에 의거 계획“안”에 대하여 군 의회 의견을 청취하여 보다 계획적이고 합리적인 계획을 수립하기 위한 변경“안”으로서

○ 종전 국토이용관리법에 의하여 기 결정된 취락지구 개발계획을 위 “3”호의 결정사항과 같이 변경, 현재 여건에 부합되도록 지구단위계획을 수립코자 위함이며, 지역개발의 활성화를 도모를 위해 위와 같이 군 관리계획 결정(변경)함이 타당하다고 사료되며,

○ 추후 군 관리계획 결정(변경)안을 경상북도에 신청하여 도 관련부서와 협의 및 관계기관과 협의, 도 도시계획위원회 심의 절차에 만전을 기하여야 될 것으로 사료됩니다.

이상으로 검토보고를 마치겠습니다. 감사합니다.