의안번호	제 호
의 결 연 월 일	2022. 6. . (제 회)

의결사항

고령군 성장관리계획(안)에 대한 의견청취 건

제 출 자	고령군수(도시활력과장)
제출연월일	2022. 6. .

고령군 성장관리계획(안)에 대한
의 견 청 취

의 안 번 호	

제안일자 : 2022. 6.
제 안 자 : 고 령 군 수

1. 제 안 사 유

○ 대구광역권의 성장·확대로 인접지역 개발행위허가가 지속적으로 증가하는 추세이며, 소규모 개발로 인한 기반시설 부족, 경관악화 등의 난개발 문제가 발생함에 따라

○ 고령군 내 개발압력이 높은 시범지역(성산·개진·우곡면)을 대상으로 계획적 관리체계를 수립하여 추후 비시가화지역 전체의 체계적 성장관리계획을 수립하고자 함

※ 우곡면은 개발행위허가 분석 시 개발압력이 낮은 것으로 나타나 계획대상에서 제외(최근 10년간 공장·제조업소 건축행위 2건)

2. 근 거 법 령

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등)에 따라 지방의회 의견을 청취하고자 함

3. 주 요 내 용

1) 대 상 : 고령군 성산면, 개진면 일원

2) 면 적 : 2.68㎢(성산면: 1.57㎢, 16개소 / 개진면: 1.11㎢, 15개소)

3) 계획내용

○ 성장관리계획구역 설정

- 「성장관리계획수립지침」상의 설정 기준 및 지역 특성을 검토하여 성장관리계획구역을 설정함

○ 성장관리계획 수립

- 기반시설(도로, 공동개발, 주차시설), 건축물의 용도 및 건폐율・용적률, 배치・형태・색채・높이, 환경 관리계획 및 경관계획 등의 내용을 계획함

4. 추 진 현 황

○ 2020.10. : 성장관리계획 수립용역 착수

○ 2020.11. ~ 2021.02. : 기초조사 및 현장조사(1차)

○ 2021.03. ~ 2021.08. : 현장조사(2차) 및 성장관리계획구역 설정 계획 수립

○ 2021.09. : 군수보고 및 주민설명회*(성산면)

○ 2021.09. : 성장관리계획수립지침 전부 개정

○ 2021.10. : 주민설명회*(개진면)

○ 2021.10. ~ 2022.05. : 지침 개정 내용 반영에 따른 계획(안) 보완

○ 2022.06. : 성장관리계획 입안

* 주민설명회는 코로나19 확산 방지를 위해 이장단 협의회로 대체

5. 의회의견 청취대상

○ 성장관리계획구역 설정(31개소) : 성산면(16개소), 개진면(15개소)

○ 성장관리계획 수립

- 기반시설 계획
- 건축물의 용도 / 건축물의 건폐율 및 용적률
- 건축물의 배치・형태・색채・높이
- 환경관리계획 및 경관계획

<의회의견 청취내용 : 성장관리계획구역 설정 및 성장관리계획 수립>

① 성장관리계획구역 설정

○ 고령군 성산·개진면을 대상으로 다음의 설정기준에 따라 성장관리계획구역을 설정함

【 성장관리계획구역의 설정기준 종합 】

1. 후보지 위주 설정

용도지역별 건축가능 건축물 검토	개발압력이 미치는 영향권 검토	주거밀집지 보호 필요지역 검토
산업형 건축물이 입지가능한 계획관리지역	주요도로 반경 150m 이내	주택 10호 이상 밀집지에서 최소 50m 이격

⇒ 후보지 : 도로영향권(반경150m) 내 계획관리지역에서 기개발지 및 주거밀집지(반경 50m) 제척

▼

2. 성장관리계획구역 설정을 위한 적정 규모 검토

지목상 공장용지, 건축물현황 등을 고려하고, 집단화 및 계획적 입지유도를 위해 3만㎡ 이상 원칙 (현황반영 시 5천㎡ 이상)

▼

3. 경계를 명확히 할 수 있는 요인 고려

용도지역, 군계획시설(도로) 경계 ⇒ 구역 정형화

▼

4. 자연훼손 최소화

경사도 25도 이상 또는 임상도 5영급 이상 지역 제척
(경사도 : 개발행위허가 기준/ 임상도 : 토지적성평가 상 보전대상지역 기준)

▼

5. 재해발생위험지역 제척

산사태위험지도 1등급 지역

▼

6. 토지이용현황 고려 (건축물 현황, 지목, 개발행위허가 분석 및 현장조사)

산업형 건축물 및 지목 '장' 포함, 주택 제척 / 도로 접근성(통로박스 크기 등) 고려

○ 금회 성장관리계획구역으로 선정된 구역은 총 31개소(2.68㎢)임

- 성산면 16개소 (1.57㎢), 개진면 15개소 (1.11㎢)

구분	위치	면적(㎡)	구분	위치	면적(㎡)
성산면 합계		1,572,665	개진면 합계		1,105,992
성산1	용소리 451-8 일원	173,106	개진1	양전리 786 일원	40,927
성산2	고탄리 128 일원	362,544	개진2	반운리 333-2일원	111,258
성산3	박곡리 409-1 일원	61,123	개진3	직리 510-2 일원	56,098
성산4	사부리 408-8 일원	32,308	개진4	직리 187-2 일원	84,392
성산5	사부리 328-1 일원	57,293	개진5	개포리 171 일원	335,962
성산6	기산리 435-2 일원	129,975	개진6	구곡리 212-1 일원	64,550
성산7	기족리 450 일원	77,297	개진7	인안리 402-2 일원	37,542
성산8	어곡리 250 일원	115,497	개진8	생리 180 일원	185,370
성산9	어곡리 292-3 일원	139,258	개진9	부리 357 일원	66,266
성산10	득성리 137-14 일원	72,474	개진10	부리 428 일원	42,649
성산11	득성리 129-6 일원	171,551	개진11	양전리 398-3 일원	8,520
성산12	삼대리 268-1 일원	109,540	개진12	오사리 586-2일원	22,655
성산13	삼대리 365-1 일원	37,755	개진13	옥산리 559 일원	11,302
성산14	대흥리 17-1 일원	9,990	개진14	옥산리 233 일원	18,246
성산15	사부리 205 일원	12,673	개진15	옥산리 192-6 일원	20,255
성산16	오곡리 497 일원	10,281	**총계(성산면+개진면)**		**2,678,657**

【 성장관리계획구역 총괄도 】

② 성장관리계획 수립

1) 기반시설 계획

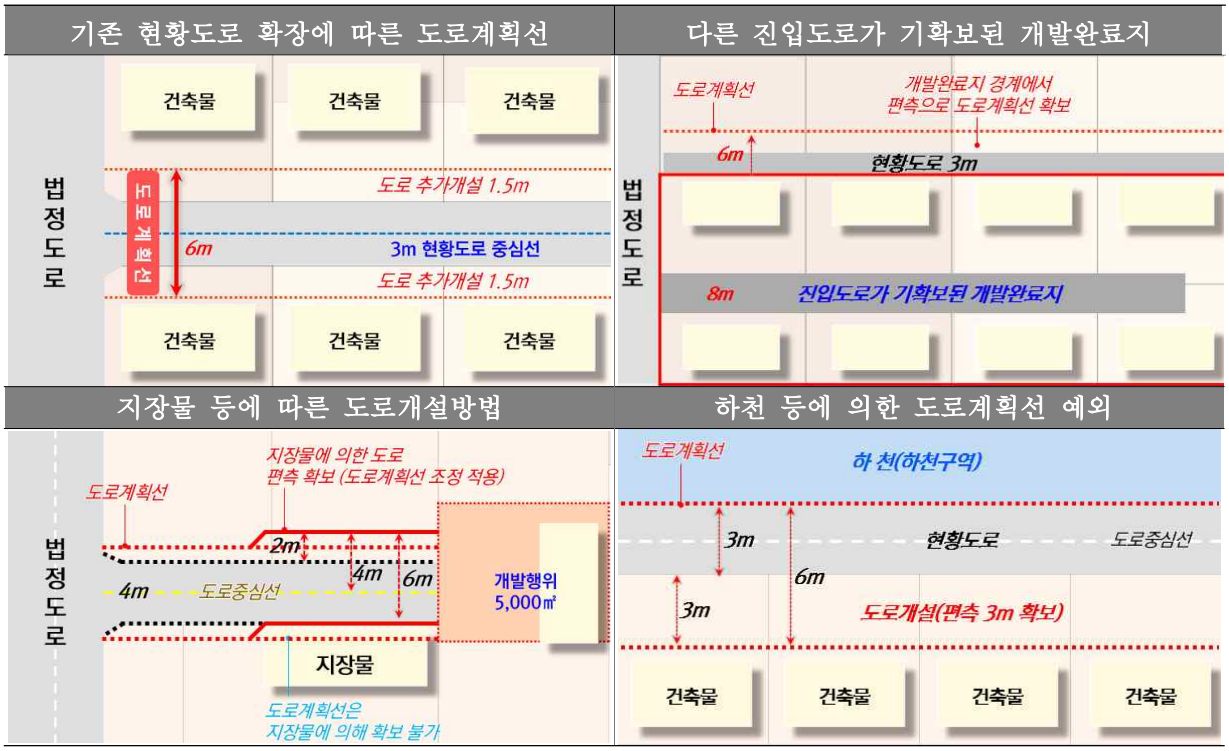
가. 도로확보 및 개설(의무사항)

○ 도로는 개발행위자(개발행위 신청자)가 부담하여 개설함

○ 도로계획은 군계획도로 및 현황도로를 고려하여 “도로계획선”을 설정하고, 진입도로 개설 시 “도로계획선”을 우선적으로 반영함

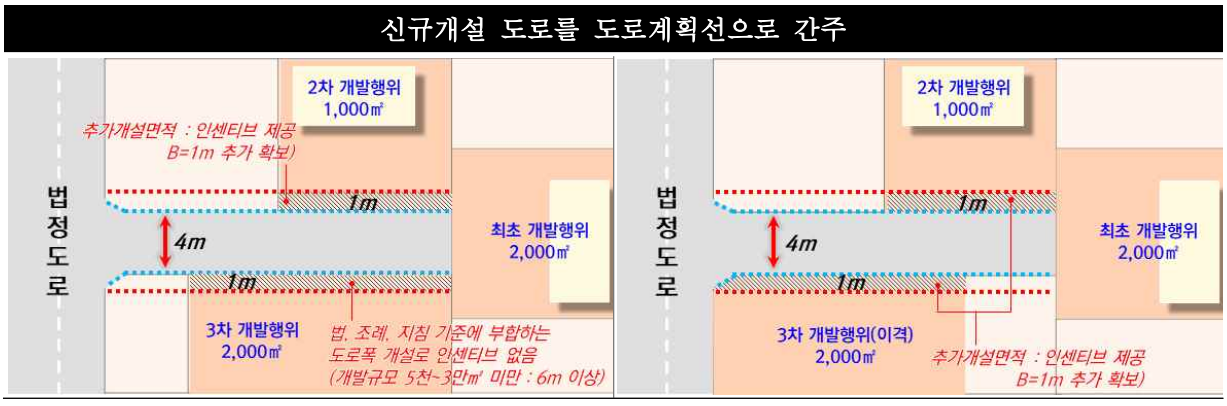
○ “도로계획선”에 의한 도로개설은 다음과 같음

【 도로계획선에 의한 도로개설방안(예시) 】



○ 도로계획선을 계획하지 않은 도로개설은 법, 조례, 「개발행위허가운영지침」을 적용하며 다음과 같음

【 도로계획선이 없는 도로개설방안(예시) 】



【도로계획 예시(성산9): 현황도로가 있는 지역의 "도로계획선"에 의한 도로개설】

위치	성산면 어곡리 292-3번지 일원	
면적	139,258㎡	
도로계획	◦최근 산업형 건축물의 허가건수(4건) 등을 고려하여 선계획 후개발이 이루어 질 수 있도록 기존 현황도로를 활용한 "도로계획선" 설정 ◦현황도로가 3~5m 폭원의 "도로계획선" 설정을 통한 도로확폭 계획	

나. 공동개발(권장사항)

○ 도로계획선으로 발생하는 과소필지(60㎡미만)는 공동개발을 권장함

다. 주차시설 확보(권장사항)

○ 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 「고령군 주차장 조례」에 따라 부설주차장 설치기준 주차대수의 10%이상 (최소 1대 이상) 추가 확보 시 용적률 인센티브 제공

2) 건축물의 용도계획(의무·권장사항)

○ 계획관리지역에 대한 법·조례 상 건축제한 적용을 받으나, 불허용도에 대해서는 "성장관리계획 시행지침"을 우선해야 함

【 건축물의 용도계획 】

구분	건축물 용도	비고
권장용도	◦ 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 기숙사 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제7호의 판매시설(3,000㎡ 미만) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제17호의 공장 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제18호의 창고시설	인센티브
허용용도	◦ 법상 계획관리지역 안에서 건축할 수 없는 건축물을 제외한 건축용도 중 불허용도를 제외한 용도	
불허용도	◦ 「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택(기숙사 제외) ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제12호의 수련시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 ◦ 「건축법」 시행령 별표1 제29호의 야영장시설	

3) 건축물의 건폐율 및 용적률 계획(인센티브)

○ 성장관리계획구역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 「고령군 군계획 조례」 제57조 및 제62조에 따름

○ 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화

【 건축물의 건폐율·용적률계획 】

구분	건폐율		용적률	
	기준	상한	기준	상한
계획관리지역 건폐율·용적률	40%	50%	100%	125%

【 건축물의 건폐율 인센티브 기준 】

구분		완화항목	건폐율 완화내용	비고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로개설	[기준 건폐율 × $\frac{\text{인센티브 산정면적}}{\text{부지면적}}$ ×1.5] ≤ 5%	의무사항
		주차대수 추가 확보	-	권장사항
	건축물 계획	권장용도	(3.0%) ※ 2024.01.26.까지 한시 적용	권장사항
		공동개발	2.0%	권장사항
친환경 인센티브 항목	환경관리 계획 및 경관계획	지형 순응형 개발	3.0%	의무사항
		비탈면 등 사면 안정대책	2.0%	의무사항
		조경기준	3.0%	권장사항

【 건축물의 용적률 인센티브 기준 】

구분		완화항목	용적률 완화내용	비고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로개설	[기준 용적률 × 인센티브 산정면적 / 부지면적 ×1.5] ≤ 12.5%	의무사항
		주차대수 추가 확보	2.0%	권장사항
	건축물 계획	권장용도	(7.5%) ※ 2024.01.26.까지 한시 적용	권장사항
		공동개발	5.0%	권장사항
친환경 인센티브 항목	환경관리 계획 및 경관계획	지형 순응형 개발	7.5%	의무사항
		비탈면 등 사면 안정대책	5.0%	의무사항
		조경기준	7.5%	권장사항

※ 인센티브 관련 세부사항은 “성장관리계획 시행지침” 참고

4) 건축물의 배치・형태・색채・높이

가. 건축물의 배치・형태・색채에 관한계획(의무・권장사항)

○ 건축선으로부터 건축물까지 이격하여 완충공간을 확보하여야 하며, 이격거리는 「고령군 건축 조례」와 「개발행위허가 운영지침」 기준을 비교하여 강화된 이격거리를 적용함

○ 건축물의 배치, 외관, 지붕 및 외부공간, 색채, 옥외광고물에 관한 사항은 「고령군 경관기본계획」 중 건축물 가이드라인 및 색채계획을 준용함

나. 건축물의 높이(의무사항)

○ 4층 이하로서 16m 이하를 충족해야 함

5) 환경관리계획

가. 입지기준(의무사항)

○ 성장관리계획구역 내 개발행위허가 시 「고령군 군계획 조례」 제20조에 따라 임목축적, 평균경사도, 표고 등 기준에 부합하여야 함

나. 비탈면 등 사면 안정대책 수립(의무사항)

○ 옹벽 설치시 5m 이하로 설치하며, 2단 이상 옹벽처리 시 옹벽간 수평거리 2m이상 이격하여 녹지공간을 조성함 (비탈면 수직고 5m마다 1m 이상 소단 설치) [인센티브 사항]

다. 환경영향저감 대책 수립(의무사항)

○ 혐오·기피시설(자원순환관련시설)은 "성장관리계획 시행지침"에서 정한 입지제한 및 경관기준을 충족하여야 함

6) 경관계획

가. 산지개발 기준(의무사항)

○ 개발행위허가 대상지의 최저~최고높이까지의 경사율이 14%를 초과하는 대지의 내부도로 종단경사는 14%(약 7.97도) 이하로 함 [인센티브]

나. 조경기준(의무·권장사항)

○ 「고령군 건축조례」 제12조제1항을 일부 준용하여 성장관리계획구역 내 대지 안의 조경기준은 대지면적 200㎡ 이상만 적용함

- 연면적(동일 대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)이 2천㎡ 이상인 건축물 : 대지면적의 10% 이상
- 연면적이 1천㎡ 이상 2천 ㎡ 미만의 건축물 : 대지면적의 7% 이상
- 연면적이 1천㎡ 미만의 건축물 및 300㎡ 미만인 대지 : 대지면적의 5% 이상

○ 성장관리계획구역 내 대지 안의 조경기준의 150% 이상 확보 시 건폐율 및 용적률 인센티브를 제공함 (인센티브 산정 시 대지면적은 도로를 제외한 면적 적용)

※ 기존 건축물의 특례에 관한 사항, 성장관리계획의 운용 및 성장관리계획 세부사항은 "성장관리계획 시행지침" 참고

6. 향후 추진 계획

○ 2022.06. : 주민 및 고령군 의회의견 청취

○ 2022.07. : 관련 부서 협의

○ 2022.07. : 고령 군계획위원회 심의

○ 2022.08. : 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 고시
성장관리계획 시행

○ 2023.01. : 5개 읍·면 발주

○ 2024.01. : 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 고시

※붙임 : 고령군 비도시지역 성장관리계획 시행지침 1부