포항 도시관리계획(용도구역:입지규제최소구역) 결정(변경)안에 대한 의견제시의 건 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2024. 05. 31.)

나. 회부일자 : 2024년 06월 04일

다. 상정일자

❍ 제315회 포항시의회(제1차 정례회)

- 제3차 건설도시위원회(2024. 06. 26) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 도시계획과장)

가. 제안이유

❍ 포항 도시관리계획(용도구역 : 입지규제최소구역) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

❍ 포항 도시관리계획 결정(변경)(안) 주요내용

- 입지규제최소구역

· 구역명 변경 : 동빈내항주변지역 재정비촉진지구 입지규제최소구역 → 해도 수변유원지 입지규제최소구역

· 구역면적 변경 : 96,330.8㎡ → 93,269.8㎡(감 3,061㎡)

- 입지규제최소구역계획 변경

· D1~D3블럭 : 판매시설, 숙박시설
→ 판매시설, 숙박시설, 근린생활시설

· D4~D6블럭 : 판매시설
→ 판매시설, 근린생활시설

❍ 도시관리계획 결정(변경)(안) 조서

- 입지규제최소구역(용도구역) 결정에 관한 사항(변경)

■ 입지규제최소구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기정	변경		기정	변경	변경후	
변경	1	동빈내항복원 주변지역 재정비촉진지구 입지규제최소구역	해도수변유원지 입지규제최소구역	(죽도시장입구~ 해도동 형산강 하구)	96,330.8	감) 3,061	93,269.8	국토 교통부고시 2015-855 (2015.11.30)

■ 입지규제최소구역 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	1	(죽도시장입구~ 해도동 형산강 하구)	· 입지규제최소구역 면적축소 A=96,330.8 →93,269.8㎡ 감)3,061 · 구역명 변경 동빈내항복원 주변지역 재정비촉진지구 입지규제최소구역 → 해도수변유원지 입지규제최소구역	· 2019년 11월 11일 포항도시관리계획(재정비) 결정(변경) 시 유원지에서 제척된 중로 1-1호선을 입지규제최소구역에서 제외하고, 주변지역이 재정비촉진지구에서 해제됨에 따라 구역명 변경

- 기반시설계획에 관한 사항 : 해당사항 없음

- 토지이용계획에 관한 사항(변경)

■ 건축물의 용도 · 종류 · 규모 및 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항(변경)

<table>
<tr><th>도면번호</th><th>위치
(가구번호)</th><th colspan="3">구 분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td>-</td><td rowspan="3">A1, B1,
C1, C2,
D1, D2,
D3, D4,
D5, D6</td><td rowspan="3">용 도</td><td>A1</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th>중심기능</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td>관광, 산업</td><td>숙박시설, 주차장</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>-</td><td>B1</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th>중심기능</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td>업무·판매, 사회문화</td><td>업무시설, 문화시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>-</td><td>C1,
C2</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th>중심기능</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td>업무·판매, 관광</td><td>판매시설, 관광휴게시설, 운동시설, 위락시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">D1
~D3 기정</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th>중심기능</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td>업무·판매, 관광(숙박)</td><td>판매시설, 숙박시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>변경</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td rowspan="2">중심기능</td><td>업무·판매</td><td>판매시설</td></tr><tr><td>관광(숙박)</td><td>숙박시설</td></tr><tr><td colspan="2">기 타</td><td>근린생활시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">D4
~D6</td><td>기정</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th>중심기능</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td>업무·판매</td><td>판매시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>변경</td><td>· 허용용도 :
<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>해당 건축물 용도</th></tr><tr><td rowspan="2">중심기능</td><td>업무·판매</td><td>판매시설</td></tr><tr><td colspan="2">기 타</td><td>근린생활시설</td></tr></table>· 불허용도 : 허용용도 이외의 용도</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>건 폐 율</td><td colspan="2">· 80% 이하</td></tr>
<tr><td>-</td><td>A1, B1,
C1, C2,
D1, D2,
D3, D4,
D5, D6</td><td>용적률
·
높 이</td><td>A1</td><td colspan="2"><table><tr><th>용적률(%)</th><th>높이(m)</th></tr><tr><td>400% 이하
(숙박시설 : 200% 이하)</td><td>-</td></tr></table>※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>B1</td><td colspan="2"><table><tr><th>용적률(%)</th><th>높이(m)</th></tr><tr><td>100% 이하</td><td>-</td></tr></table>※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>C1,
C2</td><td colspan="2"><table><tr><th>용적률(%)</th><th>높이(m)</th></tr><tr><td>400% 이하</td><td>-</td></tr></table>※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>D1
~D3</td><td colspan="2"><table><tr><th>용적률(%)</th><th>높이(m)</th></tr><tr><td>300% 이하</td><td>-</td></tr></table>※ 중심기능별 개발연면적의(지상 연면적 기준) 10% 이상 확보 권장</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>D4
~D6</td><td colspan="2"><table><tr><th>용적률(%)</th><th>높이(m)</th></tr><tr><td>300% 이하</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
</table>

■ 건축물의 용도 변경사유서

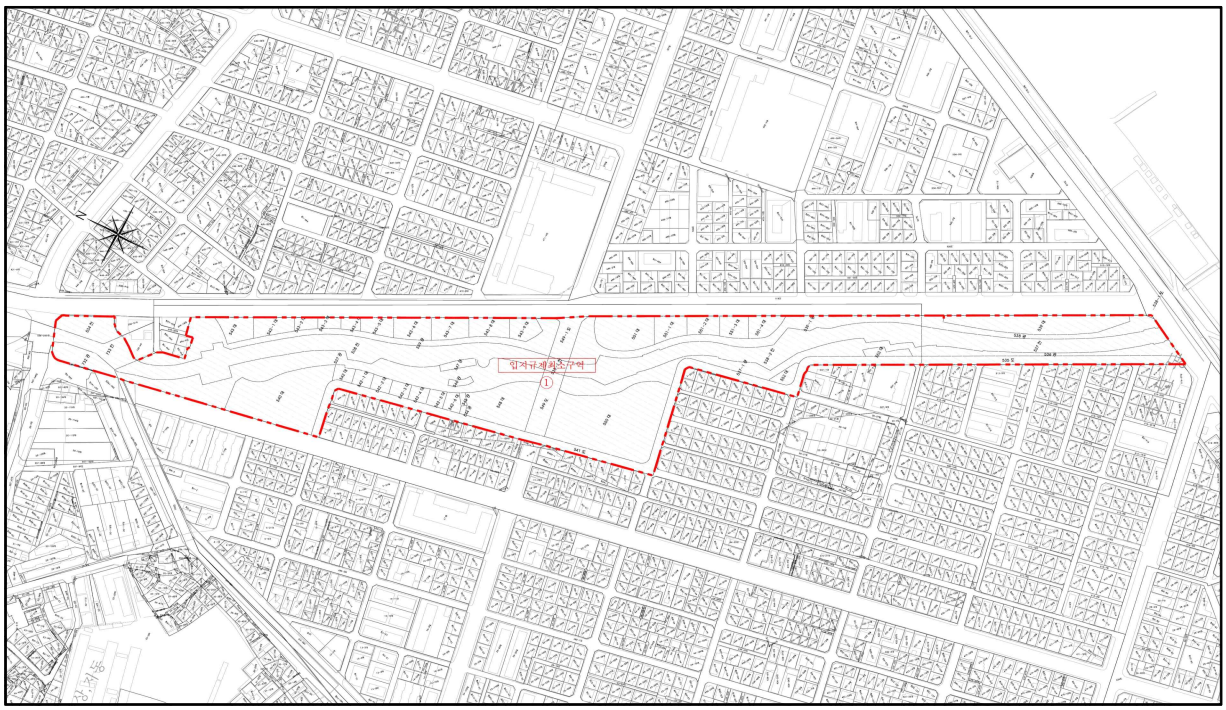
도면번호	위 치 (가구번호)	구 분	계획내용	비고
-	D1~D3	건축물 용도	• **기정** : 판매시설, 숙박시설 • **변경** : 판매시설, 숙박시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설	• 획지규모가 협소한 D1~D6블럭에 제1종 및 제2종 근린생활시설을 건축물 허용용도에 추가하여 포항운하 및 주변지역 상권 활성화를 도모하고자 함
	D4~D6	건축물 용도	• **기정** : 판매시설 • **변경** : 판매시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설	

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제83조의2에 따른 다른 법률 규정 적용의 완화 또는 배제에 관한 사항(변경없음)

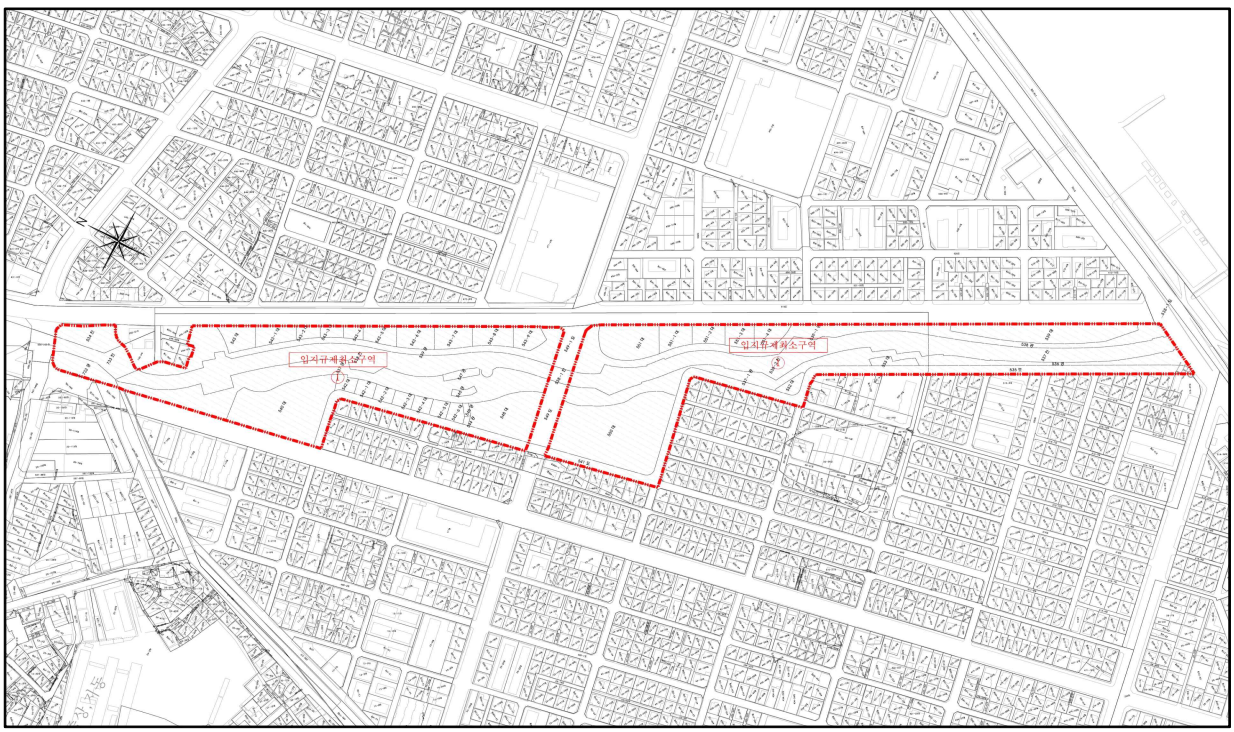
- 입지규제최소구역계획 수립에 따른 용도지역·지구, 도시·군계획시설 및 지구단위계획의 결정(변경)에 관한 사항 : 해당사항 없음
- 입지규제최소구역의 체계적 개발과 관리에 필요한 사항(변경없음)
- **도시관리계획 결정(변경)(안)도**

■ 용도구역(입지규제최소구역) 결정(변경)

・기정

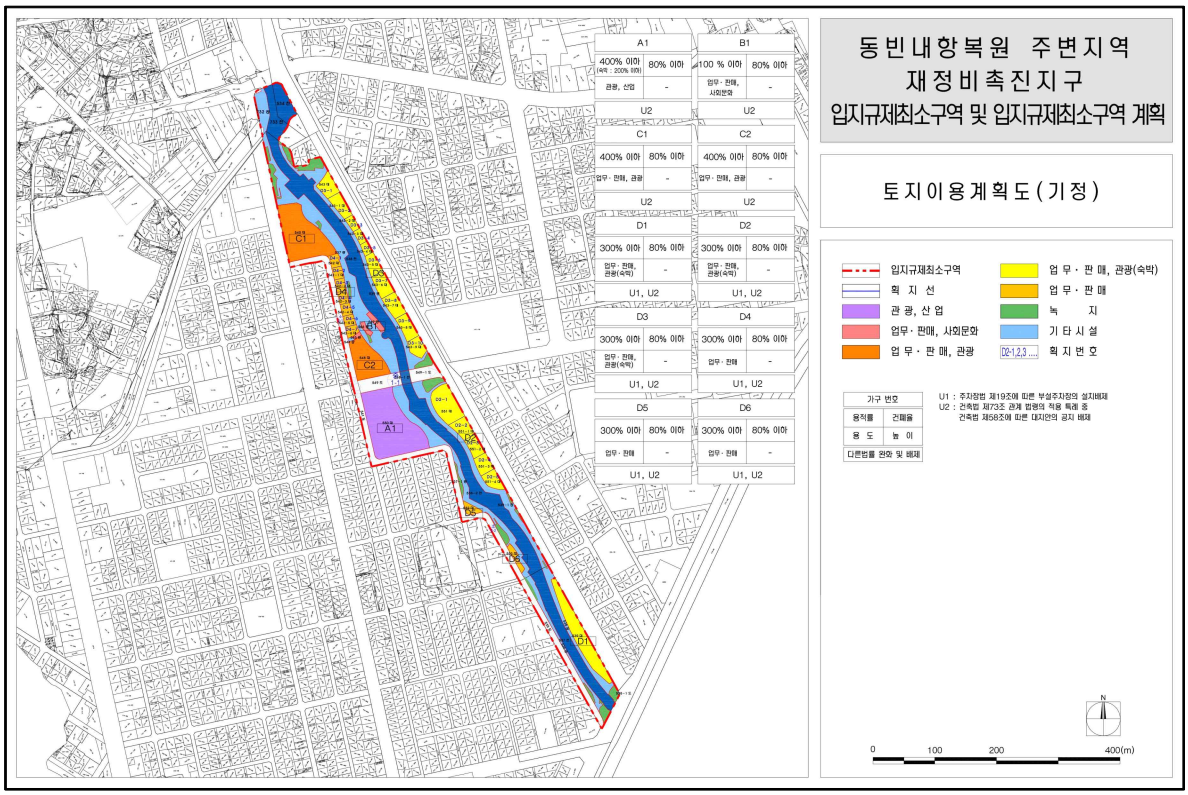


・변경

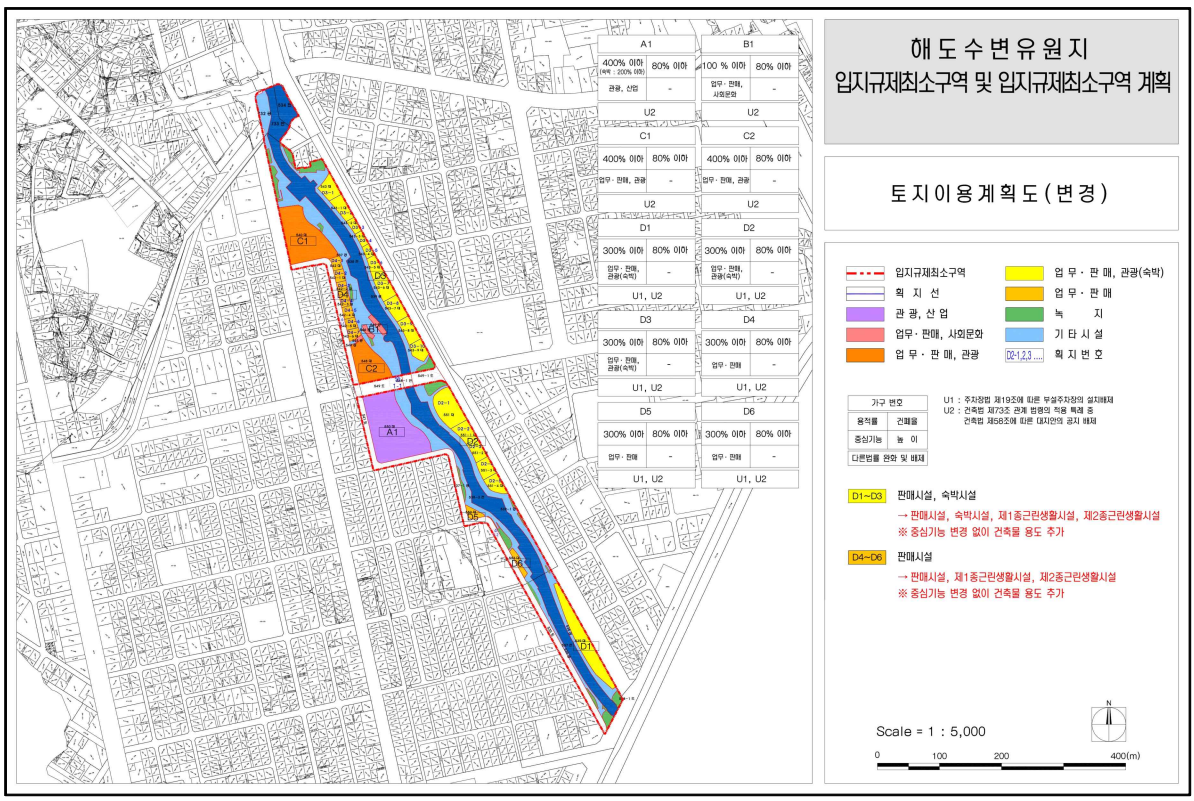


■ 토지이용계획(건축물용도) 결정(변경)

• 기정



• 변경



3. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 박명권)

❍ 본 구역은 포항운하사업 준공 후 2015년 전국 최초로 “동빈내항복원 주변지역 재정비 촉진지구“ 내 ”입지규제최소구역”으로 지정되어 주변지역이 개발되고 구도심 재정비를 견인할 것으로 예상하였으나 기대에 못 미치고 수년이 지난 현재까지 개발은 불투명한 상태임.

❍ 이에 따라 획지규모가 협소한 구역에 제1종, 제2종 근린생활시설 건축을 허용하여 소규모 상점과 카페 등의 입점을 유도, 포항운하 및 주변상권의 활성화를 위해 도시관리계획을 변경하고자 하는 것으로서,

❍ 근린생활시설 건축을 허용 시 주민들의 생활 편의를 도울 수 있고 쉽게 이용할 수 있는 소규모 상점과 카페 등의 입점이 가능함으로 포항운하 및 주변상권의 활성화와 일자리 창출에 다소 도움이 될 것으로 기대되나,

❍ 다만, 토지의 면적과 형태를 고려했을 때 소규모 사업만으로는 사업성이 낮아 전반적인 개발 활성화를 기대하기에는 부족하므로 토지소유자인 LH(한국토지주택공사)와 긴밀히 협조하여 국내외 사례를 마케팅하고 추가로 필요한 규제완화 및 현실성 있는 대책을 강구하고, 체계적인 도시관리계획을 수립하여 조속히 추진해야 할 것으로 판단됨

4. 질의 및 답변의 요지 : 생 략

5. 토론의 요지 : 없 음

6. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)

포항 도시관리계획(용도구역 : 입지규제최소구역) 결정(변경) 안에 대한 의 견 서

❍ 포항운하사업 준공 후 2015년 전국 최초로 “동빈내항복원 주변지역 재정비 촉진지구“ 내 ”입지규제최소구역”으로 지정되어 주변 지역이 개발되고 구도심 재정비를 견인할 것으로 예상하였으나 기대에 못 미치고 수년이 지난 현재까지 개발은 불투명한 상태임

❍ 이에 따라 획지규모가 협소한 구역에 제1종, 제2종 근린생활시설 건축을 허용하여 소규모 상점과 카페 등의 입점을 유도, 포항운하 및 주변상권의 활성화를 위해 도시관리계획을 변경하고자 하는 것으로서,

❍ 근린생활시설 건축을 허용 시 주민들의 생활 편의를 도울 수 있고 쉽게 이용할 수 있는 소규모 상점과 카페 등의 입점이 가능함으로 포항운하 및 주변상권의 활성화와 일자리 창출에 다소 도움이 될 것으로 기대되나,

❍ 다만, 지역여건, 토지의 면적과 형태를 고려했을 때 소규모 사업만으로는 사업성이 낮아 전반적인 개발 활성화를 기대하기에는 부족하므로 토지 소유자인 LH (한국토지주택공사)와 긴밀히 협조하여 국내외 사례를 마케팅하고 추가로 필요한 규제완화 및 현실성 있는 대책을 강구하고, 체계적인 도시 관리계획을 수립하여 조속히 추진하여야 할 것.

2024년 06 월 26 일

포 항 시 의 회