

포항 도시관리계획 결정(변경)(안)에 따른 의회 의견제시의 건(포항코스타밸리 조성사업) 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2026. 07. 13.)

나. 회부일자 : 2026년 07월 13일

다. 상정일자

○ 제332회 포항시의회(임시회)

- 제5차 건설도시위원회(2026. 07. 27) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명 : 도시계획과장)

가. 제안이유

- 포항 도시관리계획(용도지역·지구, 지구단위계획구역 및 지구단위 계획, 도로) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

○ 사업의 개요

- 명 칭 : 포항 도시관리계획(용도지역·지구, 지구단위계획 구역 및 지구단위계획, 도로) 결정(변경)
- 위 치 : 포항시 남구 장기면 두원리 산14번지 일원
- 추진기간 : 2025년 ~ 2028년
- 주요내용 : 포항 코스타밸리 조성(관광휴양시설 및 골프장 18홀 등 조성)

○ 용도지역

- 보전관리지역 → 계획관리지역 : 528,488m²
- 생산관리지역 → 계획관리지역 : 176,016m²
- 농 림 지 역 → 계획관리지역 : 949,152m²

○ 용도지구

- 관광·휴양개발진흥지구 신설 : 1,653,656m²

○ 지구단위계획구역

- 지구단위계획구역 신설 : 1,653,656m²

○ 지구단위계획

- 토지이용에 관한 계획
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획
- 가구 및 획지 규모와 구성에 관한 계획
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치 등에 관한 계획

○ 도시계획시설

- 도로 신설 : B=20m, L=425m,

○ 추진경과

- 2025. 03. 13. : 입안의 제안서 제출 (시행자 → 포항시)
- 2025. 03. 24. : 도시관리계획 입안제안에 따른 관련부서 사전 업무 협의(19개 부서)
- 2025. 07. 24. : 도시관리계획 입안제안에 따른 토지적성평가 '나' 등급,
입안여부 심의 <원안 가결>,
도시관리계획 입안제안에 따른 도시계획위원회 자문 <자문 의결>
- 2025. 09. 11. : 도시계획위원회 개최결과에 따른 조치계획 및 입안서 제출 (시행자 → 포항시)
- 2025. 10. 14. : 도시관리계획 결정(변경) 입안에 따른 관련부서 업무협의(26개 부서)
- 2025. 12. 18. : 도시관리계획 결정(변경) 입안에 따른 관련부서 협의 의견에 대한 조치계획 제출
- 2026. 01. 26. : 업무협의 결과 반영에 따른 포항시 업무 재협의 (3개 부서) 및
경상북도 업무 협의 (2개 부서)
- 2026. 04. ~ : 도시관리계획 결정(변경) 입안에 따른 관련부서 업무 협의 (경상북도
산림정책과) 전략환경영향평가(대구지방환경청) 협의중
- 2026. 04. 02. : 포항시의회 간담회(제329회)
- 2026. 06. 18. : 포항시의회 의견 청취(제330회) <심의 유보>

○ 향후계획

- 2026. 07. : 포항시의회 의견 청취
- 2026. 07. : 경상북도 산지관리위원회 심의
- 2026. 08. : 도시계획위원회·공동위원회 심의
 - * 용도지역·용도지구, 도로 : 포항시 도시계획위원회 심의
 - * 지구단위계획구역·계획 : 포항시 도시건축공동위원회 심의
- 2026. 下. : 포항 도시관리계획(용도지역·지구, 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 도로) 결정(변경) 고시

3. 제안근거

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 제30조

☞ 시의회 의견 청취 대상 : 용도지역 및 용도지구의 결정(변경)

4. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 박명권)

- 본 안건은 포항 도시관리계획(용도지역·지구, 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 도로) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 따라 시의회 의견을 제시하고자 하는 것으로,
- 최근 관광·휴양 수요가 지속적으로 증가하고 있으나, 기존 관광인프라의 노후화와 경쟁력 저하로 인해 새로운 관광·휴양 개발사업의 필요성이 제기되고 있어, 천혜의 자연환경과 동해안 연계 교통 인프라를 갖춘 포항시 남구 장기면 두원리 및 계원리 일원에 휴양레저관광단지를 조성하기 위하여 보전관리지역 528,488㎡, 생산관리지역 176,016㎡, 농림지역 949,152㎡를 계획관리지역으로 변경하고, 관광·휴양개발진흥지구 1,653,656㎡를 신설 지정하여,

- 지역 주민과 관광객에게 다양한 관광·휴양 기회를 제공하고, 관광산업 육성과 지역경제 활성화를 도모함은 물론, 포항시의 대표 관광 랜드마크를 조성하여 글로벌 관광도시로 도약하는 기반을 마련하고자 도시관리계획을 결정·변경하려는 사항임.
- 종합검토 결과,
국민의 관광·휴양 수요 증가에 대응하고 노후화된 기존 관광인프라를 대체할 고품격 관광휴양시설의 조성 필요성은 충분히 인정되며, 동해안 연계 교통망과 우수한 자연환경을 갖춘 해당 대상지는 사업 추진의 입지적 타당성 또한 높은 것으로 판단되나, 사업의 원활한 추진과 공공성 확보를 위하여 다음 사항에 대한 면밀한 검토와 보완이 필요함.
- 첫째, 용도지역 변경에 따른 개발이익에 상응하는 공공기여 계획이 미흡하고 구체성이 부족하므로, 지역주민이 실질적으로 체감할 수 있는 구체적인 공공기여 방안 및 이행계획을 마련할 것.
- 둘째, 용도지역 변경 후 사업부지 매각 등 사업의 실현 가능성에 대한 우려가 있으므로, 사업시행자의 추진 의지 및 사업 수행 능력을 철저히 검토하고, 자금조달 실패 등 사업 차질 발생 시 대처방안을 사전에 강구 할 것.
- 셋째, 골프장만 조성하고 숙박·휴양시설 등 부대시설은 미조성하는 등 골프장 위주의 개발로 추진될 우려가 있으므로, 계획된 부대시설의 조성을 담보할 수 있는 구체적인 이행 계획 및 제도적 장치를 마련할 것.
- 넷째, 토지권원이 미확보된 상태에서 사업이 승인될 경우 사업 지연 및 분쟁 발생 가능성이 높으므로, 사업 승인 전까지 전체 사업부지 토지권원을 확보할 수 있도록 미확보 토지에 대한 보상 계획 및 구체적인 추진 일정을 수립할 것.

- 다섯째, 부대시설 중 펫파크 시설 외에도 주민 이용성과 공공성을 고려하여 파크골프장 등 추가시설의 가능 여부를 검토할 것.
- 여섯째, 구역 내 서측에 집중된 녹지시설이 구역 외곽을 따라 연속적으로 배치될 수 있도록 계획을 검토할 것
- 일곱째, 사업 추진 과정에서 인근 주민의 토지이용 및 생활환경에 미치는 영향을 면밀히 검토하고, 주민설명회·공청회 등 충분한 의견수렴 절차를 통해 주민수용성을 확보한 후 사업이 추진될 수 있도록 할 것.

5. 질의 및 답변의 요지 : 생 략

6. 토론의 요지 : 없음

7. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)

포항 도시관리계획 결정(변경)(안)에 대한 의견서

- 국민의 관광·휴양 수요 증가에 대응하고 노후화된 기존 관광인프라를 대체할 고품격 관광휴양시설의 조성 필요성은 충분히 인정되며, 동해안 연계 교통망과 우수한 자연환경을 갖춘 해당 대상지는 사업 추진의 입지적 타당성 또한 높은 것으로 판단되나, 사업의 원활한 추진과 공공성 확보를 위하여 다음 사항에 대한 면밀한 검토와 보완이 필요함.
- 첫째, 용도지역 변경에 따른 개발이익에 상응하는 공공기여 계획이 미흡하고 구체성이 부족하므로, 지역주민이 실질적으로 체감할 수 있는 구체적인 공공기여 방안 및 이행계획을 마련할 것.
- 둘째, 용도지역 변경 후 사업부지 매각 등 사업의 실현 가능성에 대한 우려가 있으므로, 사업시행자의 추진 의지 및 사업 수행 능력을 철저히 검토하고, 자금조달 실패 등 사업 차질 발생 시 대처방안을 사전에 강구 할 것.
- 셋째, 골프장만 조성하고 숙박·휴양시설 등 부대시설은 미조성하는 등 골프장 위주의 개발로 추진될 우려가 있으므로, 계획된 부대시설의 조성을 담보할 수 있는 구체적인 이행 계획 및 제도적 장치를 마련할 것.
- 넷째, 토지권원이 미확보된 상태에서 사업이 승인될 경우 사업 지연 및 분쟁 발생 가능성이 높으므로, 사업 승인 전까지 전체 사업부지 토지권원을 확보 할 수 있도록 미확보 토지에 대한 보상 계획 및 구체적인 추진 일정을 수립할 것.
- 다섯째, 부대시설 중 펫파크 시설 외에도 주민 이용성과 공공성을 고려하여 파크골프장 등 추가시설의 가능 여부를 검토할 것.

- 여섯째, 구역 내 서측에 집중된 녹지시설이 구역 외곽을 따라 연속적으로 배치될 수 있도록 계획을 검토할 것
- 일곱째, 사업 추진 과정에서 인근 주민의 토지이용 및 생활환경에 미치는 영향을 면밀히 검토하고, 주민설명회·공청회 등 충분한 의견수렴 절차를 통해 주민수용성을 확보한 후 사업이 추진될 수 있도록 할 것.

2026년 7월 27일

포항시의회