

제 안 설 명 서

【영주·부석 일반주거지역 종세분(안)에 대한 의견청취】

영 주 시

영주·부석도시관리계획변경(안)에 대한 의견 청취

의안 번호	97
----------	----

제출년월일: 2004. 2. .

제 출 자: 영 주 시 장

1. 제안이유

- 국토의계획및이용에관한법을 시행령 부칙 제9조 제1항에는 일반주거지역으로 세분되지 않거나, 다른 용도지역으로 변경 지정되지 아니하는 경우에는 2003.7.1부터 같은법 제30조규정에 의거 제2종일반주거지역으로 지정된 제2종일반주거지역으로 본다는 규정이 있고, 위 규정에 의거 영주·부석 도시관리계획지역은 일반주거지역이 세분되지 아니하여 제2종일반주거지역으로 적용되고 있음
- 따라서 도시의 일반주거지역을 2003년6월30일까지 세분하도록 명시되어 있으나 그간 이행을 못하여 금번 일반주거지역에 대한 종세분을 입안하고, 같은법 제28조제5항 규정에 의거 변경(안)에 대하여 사전 의회 의견을 청취하여 보다 계획적이고 합리적인 도시계획을 수립하기 위함.

2. 일반주거지역 종세분 주요골자

○ 영주 도시관리계획

- 일반주거지역: 5,643,779㎡(강) → 제1종일반주거지역 : 3,967,139㎡(증)
→ 제2종일반주거지역 : 1,547,430㎡(증)
→ 제3종일반주거지역 : 129,210㎡(증)

○ 부석 도시관리계획

- 일반주거지역 : 208,000㎡(강) → 제1종일반주거지역 : 208,000㎡(증)

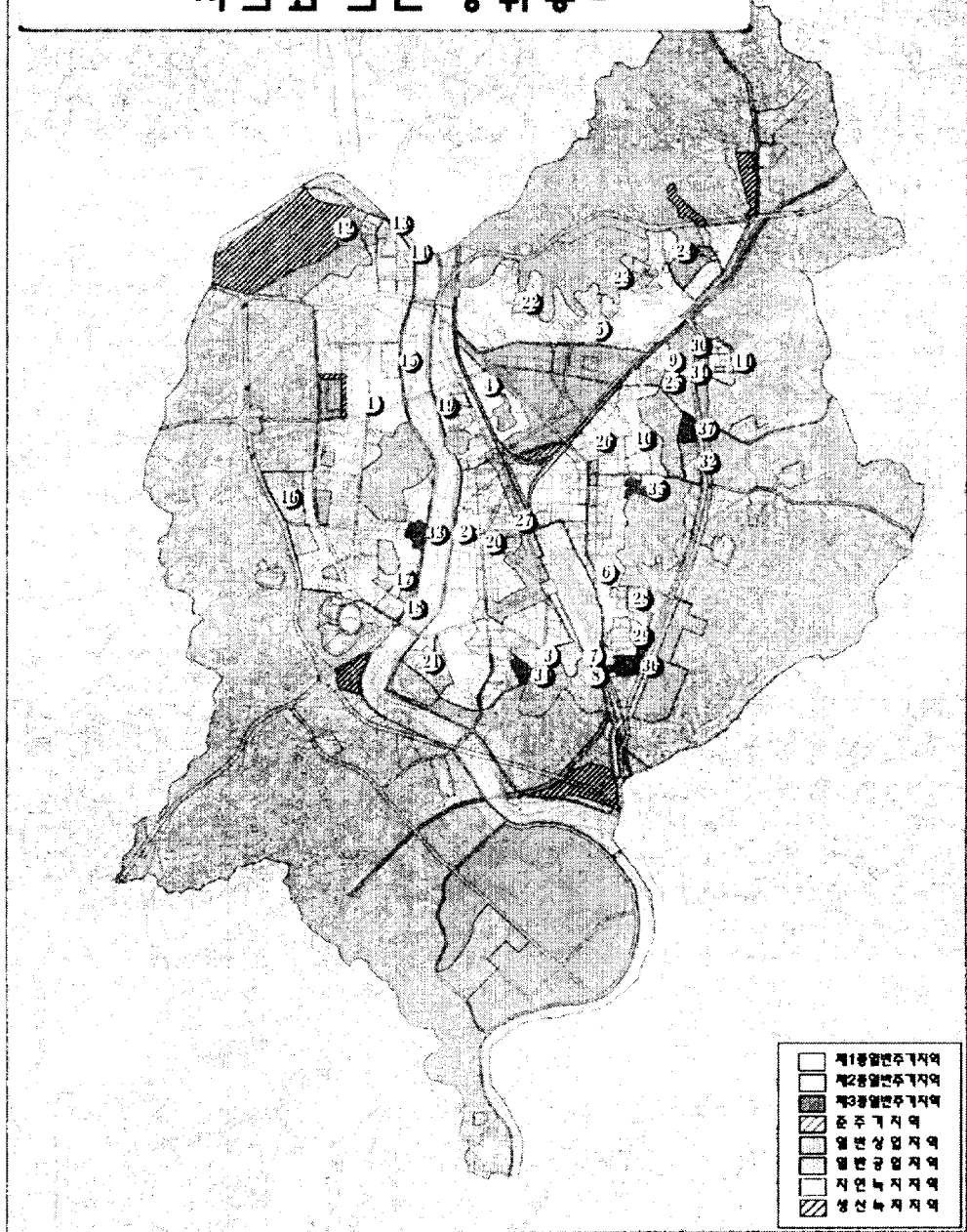
3. 영주·부석 도시관리계획변경 결정(안)

가.영주 도시관리계획

○ 용도지역 변경 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		30,000,000	-	30,000,000	100.0	
주거 지역	소 계	5,681,679	-	5,681,679	18.9	
	일 반 주 거 지 역	5,643,779	감) 5,643,779	-	18.8(100.0)	
	제1종일반주거지역	-	증) 3,967,139	3,967,139	13.2(70.3)	
	제2종일반주거지역	-	증) 1,547,430	1,547,430	5.2(27.4)	
	제3종일반주거지역	-	증) 129,210	129,210	0.4(2.3)	
	준 주 거 지 역	37,900	-	37,900	0.1	
상업 지역	소 계	936,100	-	936,100	3.1	
	일 반 상 업 지 역	936,100	-	936,100	3.1	
공업 지역	소 계	1,824,600	-	1,824,600	6.1	
	일 반 공 업 지 역	1,824,600	-	1,824,600	6.1	
녹지 지역	소 계	21,557,621	-	21,557,621	71.9	
	자 연 녹 지 지 역	20,903,121	-	20,903,121	69.7	
	생 산 녹 지 지 역	654,500	-	654,500	2.2	

양주 도시관리계획(주거지역중세분)결정(안)도
- 시 의 회 의 결 정 취 용 -



※ 일련번호는 변경사유서와 같음

■ 용도지역별 변경 사유서

도면 표시	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
1	가 흥 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	1,534,569	150	가흥동 일부 저층 기존취락지 입지 및 가흥 1,2토지구획경 리사업지구내 단독주택용지를 도시경관 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 제1종 일반주 거지역으로 계획
2	가 흥 동 휴 천 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	651,860	150	서천변 저층주택으로 형성된 지역으로서 기존의 5층이상 공 동주택이 입지한 부지를 제외 한 부지를 하천변 도시경관 및 쾌적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
3	휴 천 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	93,120	150	휴천동일대 영주시청, 철도청 등의 공공시설용지 및 철도변 저층주택으로 형성된 지역으 로서 도시경관 및 쾌적한 주 거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
4	영 주 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	116,570	150	영주동일대 서측으로 중앙선철 도, 동측으로 구시가지 상업지 역 및 지역 중앙에 구성공원이 입지하는 저층주택으로 형성된 지역으로서 도시경관 및 쾌적 한 주거환경조성을 위하여 제1 종 일반주거지역으로 계획
5	영 주 동 하 망 동 상 망 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	953,290	150	철탄산 도시자연공원 남측 저 층주택으로 형성된 구룡지로 서 중·고층 건축물 입지시 자 연경관의 훼손이 우려되므로 도시경관 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 제1종 일반주 거지역으로 계획
6	휴 천 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	345,960	150	서측으로 영주역, 동측으로 광송공원, 대영중고가 입지하 는 저층주택으로 형성된 지역 으로서 도시경관 및 쾌적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획

도면 표시	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
7	조 암 동 휴 천 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	12,460	150	서측으로 영동선철도, 동측으로 남산현대아파트와 개나리맨션이 입지하는 저층주택으로 형성된 지역으로서 도시경관 및 쾌적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
8	조 암 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	2,110	150	서측으로 영동선철도, 북동측 으로 남산현대아파트가 입지 하는 저층주택으로 형성된 지 역으로서 도시경관 및 쾌적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
9	하 망 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	27,230	150	북측으로 영동선철도, 남측으 로 코오롱아파트가 입지하는 저층주택으로 형성된 지역으 로서 도시경관 및 쾌적한 주 거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
10	하 망 동 휴 천 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	186,600	150	북측으로 영동선철도, 남측으 로 광송공원이 입지하는 저층 주택으로 형성된 지역으로서 도시경관 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 제1종 일반주 거지역으로 계획
11	상 망 동	일반주거지역	제1종 일반주거지역	43,370	150	상망택지개발사업지구내 단독 주택용지로서 도시경관 및 쾌 적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획
12	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	3,450	200	가흥동 화성타운(6층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높 이 등을 고려하여 제2종 일반 주거지역으로 계획
13	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	20,750	200	가흥동 시영·영성아파트(5층) 부지를 현재의 용적율, 건축 물의 높이 등을 고려하여 제2 종 일반주거지역으로 계획
14	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	23,450	200	가흥동 화성리버빌(15층), 현대아 파트(10층) 부지를 현재의 용적 율, 건축물의 높이 등을 고려하 여 제2종 일반주거지역으로 계획

(제81회 - 산업건설 제2차)

도면 표시	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
15	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	36,220	200	기입지한 가흥3단지 주공아파트 (15층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일반주거지역으로 계획
16	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	131,480	200	가흥동 가흥 1,2토지구획정리 사업지구내 공동주택용지를 개발계획상 용적율, 건축물의 높이 등을 수용하여 제2종 일 반주거지역으로 계획
17	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	17,910	200	가흥동 화성리버빌2차아파트 (15층) 부지를 현재의 용적 율, 건축물의 높이 등을 고려 하여 제2종 일반주거지역으로 계획
18	가 흥 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	31,620	200	가흥동 가흥아파트(10~15층) 부지를 현재의 용적율, 건축 물의 높이 등을 고려하여 제2 종 일반주거지역으로 계획
19	영 주 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	57,890	200	영주동 현대강변타운(12층), 동진타워(15층), 영주동주공 아파트(5층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일반주거지 역으로 계획
20	가 흥 동 휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	567,740	200	가흥·휴천동 현대아파트(15층), 송림맨션(6층), 불복맨션(5층), 개나리맨션(5층), 그린맨션(5층), 영남맨션(5층), 한방병원(7층) 등이 입지하여 있으며 시가지 상업지역변 상업기능 지원을 위 하여 제2종 일반주거지역으로 계획
21	휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	80,550	200	휴천동 영주경북전문대학 학교시 설용지를 장래 중앙도서관등 중· 고층의 건축물 입지를 위하여 제2 종 일반주거지역으로 계획
22	영 주 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	5,060	200	영주동 숯골1주거환경개선사 업을 통한 칠탄아파트(6층) 기입지부지로서 현재의 용적 율, 건축물의 높이 등을 고려 하여 제2종 일반주거지역으로 계획

도면 표시	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
23	하 망 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	30,470	200	하망동 화성·방산·영남동산 아파트(6층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일반주거지역 으로 계획
24	상 망 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	59,020	200	하망동 무지개아파트(8층), 상망동 장미아파트(6층) 부지 를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일 반주거지역으로 계획하였고 상망동 산79번지 일원은 아파 트에정부지로 교통영향평가를 득하였으므로 제2종 일반주거 지역으로 계획
25	하 망 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	20,840	200	하망동 코오롱아파트(5층, 15 층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일반주거지역으로 계획
26	하 휴 망 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	329,700	200	하망·휴천동 효자마을·현대 주택·동부맨션3차아파트(6 층)현대골든빌라·세림빌라· 동부맨션1차아파트(5층) 등이 입지하고 있으며 상업지역변 상업기능 지원을 위하여 제2 종 일반주거지역으로 계획
27	휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	12,470	200	휴천동 궁전아파트(5층) 부지 를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일 반주거지역으로 계획
28	휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	14,290	200	휴천동 주공아파트(5층) 부지 를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제2종 일 반주거지역으로 계획
29	휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	47,410	200	휴천동 현대아파트(15층), 개나 리맨션(5층) 부지를 현재의 용 적율, 건축물의 높이 등을 고려 하여 제2종 일반주거지역으로 계획

(제81회 - 산업건설 제2차)

도면 표시	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적율 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
30	상 망 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	14,690	200	상망택지개발사업지구내 공동 주택용지로서 경일미래타운 (15층)이 기입지하여 있으 므로 택지개발계획을 수용하여 제2종 일반주거지역으로 계획
31	상 망 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	2,700	200	상망택지개발사업지구내 근린 생활시설용지로서 택지개발계 획을 수용하여 제2종 일반주 거지역으로 계획
32	하 망 동 휴 천 동	일반주거지역	제2종 일반주거지역	39,720	200	세영첼시빌아파트(13~15층) 및 개별법에 의한 주택사업승 인된 화성분양아파트(15층) 부지를 현재의 용적율, 건축 물의 높이 등을 수용하여 제2 종 일반주거지역으로 계획
33	가 흥 동	일반주거지역	제3종 일반주거지역	25,560	250	가흥동 현대2차 강변아파트 (15~19층) 부지를 현재의 용 적율, 건축물의 높이 등을 고 려하여 제3종 일반주거지역으 로 계획
34	휴 천 동	일반주거지역	제3종 일반주거지역	20,330	250	휴천동 현대 2차아파트(18층) 부지를 현재의 용적율, 건축 물의 높이 등을 고려하여 제3 종 일반주거지역으로 계획
35	휴 천 동	일반주거지역	제3종 일반주거지역	20,440	250	휴천동 현대동산아파트(13~ 21층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제3종 일반주거지역으로 계획
36	조 암 동 휴 천 동	일반주거지역	제3종 일반주거지역	37,760	250	휴천동 남산현대아파트(20층) 부지를 현재의 용적율, 건축 물의 높이 등을 고려하여 제3 종 일반주거지역으로 계획
37	하 망 동 휴 천 동	일반주거지역	제3종 일반주거지역	25,120	250	하망동 청구 하이츠아파트 (18층) 부지를 현재의 용적율, 건축물의 높이 등을 고려하여 제3종 일반주거지역으로 계획

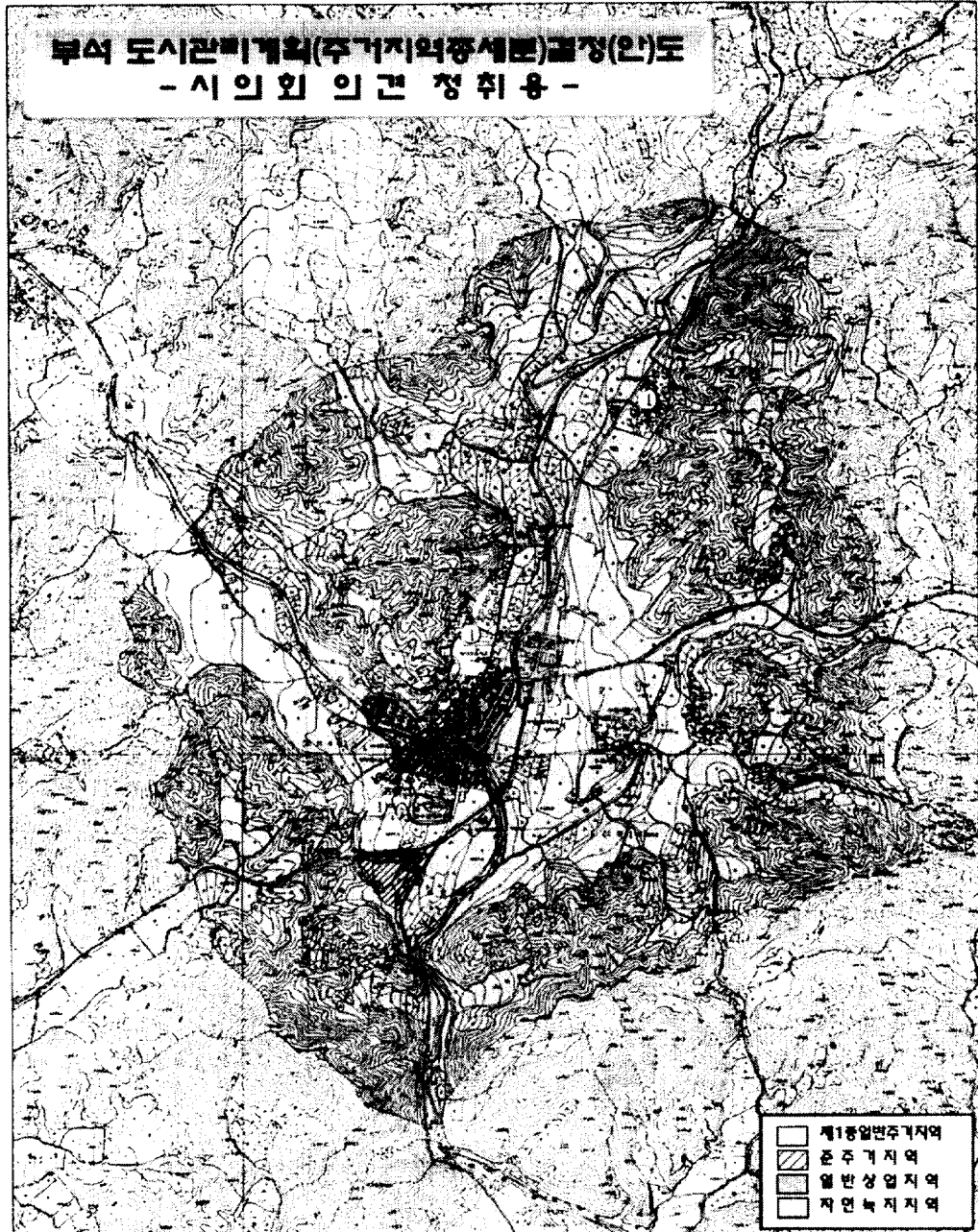
나.부석 도시관리계획

○ 용도지역 변경 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,275,000	-	4,275,000	100.0	
주거 지역	소 계	264,200	-	264,200	6.2	
	일 반 주 거 지 역	208,000	감) 208,000	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 208,000	208,000	4.9	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준 주 거 지 역	56,200	-	-	-	
상업 지역	소 계	54,600	-	54,600	1.3	
	일 반 상 업 지 역	54,600	-	54,600	1.3	
녹지 지역	소 계	3,956,200	-	3,956,200	92.5	
	자 연 녹 지 지 역	3,956,200	-	3,956,200	92.5	

■ 용도지역별 변경 사유서

도면 표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%이하)	변 경 사 유
		기 정	변 경			
1	소천리	일반주거지역	제1종 일반주거지역	208,000	150	면급 도시의 저층주택으로 형성된 주거지역으로서 도시의 특성에 부합토록 도시경관 및 쾌적한 주거환경조성을 위하여 제1종 일반주거지역으로 계획



※ 일련번호는 변경사유서와 같음

4. 참고사항

가. 영주·부석 도시관리계획 현황

- 영주도시관리계획
 - 최초 수립 : 1962. 3.7 국토건설청 제 100호
 - 최종 도시관리계획재정비 : 1998.12.13 경상북도 고시 제242호
- 부석 도시관리계획
 - 최초 수립 : 1988.12.20 건설부 고시 제228호
 - 최종 도시관리계획재정비 : 없음

나. 일반주거지역 종세분을 위한 행정조치 현황

- 일반주거지역내 개발행위제한 고시
 - 고시번호 : 영주시 고시 제2003-301호(시보게재-2003.8.30)
 - 개발행위 허가제한 지역

도 시 명	용 도 지 역	제 한 면 적 (㎡)	비 고
영 주	일 반 주 거 지 역	5,643,779	
부 석	"	208,000	

- 허가제한 대상 행위 : 제2종일반주거지역내 4층이상 건축행위
(고시일로부터 접수된 건축행위 적용)
- 허가 제한기간 : 주거지역에 대한 종세분 완료시까지로 한다. 다만
주거지역 종세분이 3년을 초과 할시에는 1회에 한
하여 2년이내의 기간 동안 연장 한다.

다. 공람·공고결과(주민 및 지방의회의 의견청취 - 법 제28조)

- 영주 도시관리계획(일반주거지역 종세분)
 - 공고기간 : 2003.12.18~ 2004.1.13까지(영주시공고 2003-455호)

- 공고방법 : 경북일보, 매일신문게재, 읍.면.동사무소, 홈페이지 게시
- 공람결과 의견제출 : 2명(1건)

① 주택지적과 : 상망동 산79번지 일원에 민간사업주체가 아파트를 신축하기 위하여 교통영향평가, 문화재지표조사, 아파트건축설계 등을 기 진행중에 있으므로 제2종일반주거지역으로 결정하는 것이 타당하다고 사료됨

② 강찬석(서울 용산구 동자동 24-22) : 의견 위 내용과 같음

- 사업개요

- 사업규모 : 39,933㎡
- 연 면 적 : 92,846㎡ (층수: 14~15층)
- 건 폐 율 : 16.94 % 용 적 율 : 199.69 %
- 세 대 수 : 625세대(33평형-446, 45평형-119, 55평형-60)

- 행정절차

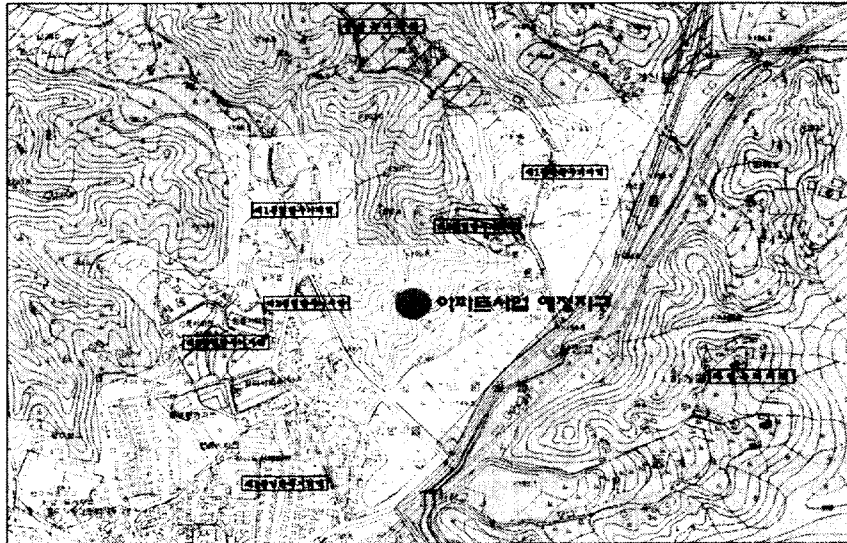
- 1차 교통영향심의(경상북도교통영향심의위원회) : 2002.3.29
 ☞ 조건부가결 통보
- 문화재 관련협의(영주시 문화관광과) : 2002.3.14
- 2차 교통영향심의(경상북도교통영향심의위원회) : 2003.12.12
 ☞ 조건부가결 통보

• 조치계획 : 반영

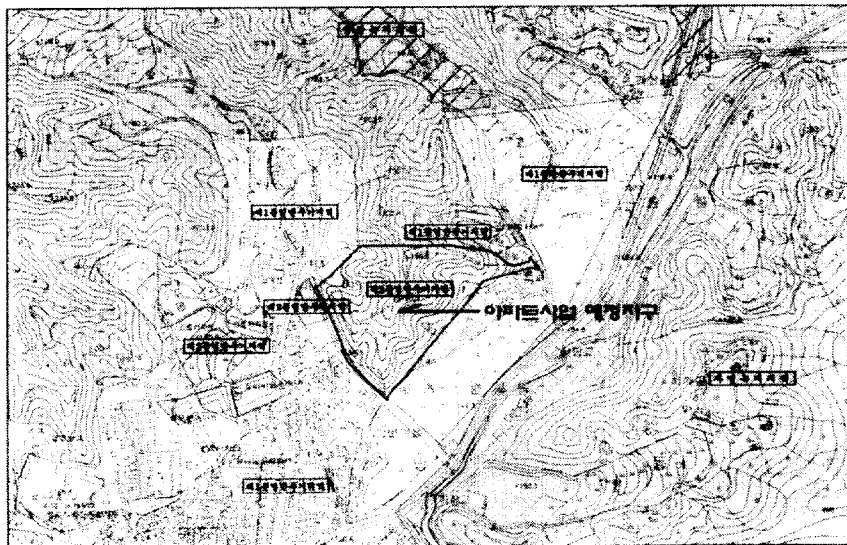
당초 제1종일반주거지역으로 계획하였으나 경상북도교통영향심의위원회 심의와 문화재지표조사 등 일부 행정절차를 완료하였으므로 행정목적의 일관성 유지를 위하여 제2종일반주거지역으로 변경조치(도면참조)

조 치 계 획 변 경 내 역 도

〈 당 초 〉



〈 변 경 후 〉



○ **부석 도시관리계획(일반주거지역 종세분)**

- 공고기간 : 2003.12.18 ~ 2004.1.13까지(영주시공고 2003-455호)
- 공고방법 : 경북일보, 매일신문게재, 읍.면.동사무소, 홈페이지 게시
- 공람결과 : 의견제출 없음

라. 도시별 용도지역 세분 기준

【영주도시관리계획】

○ 제1종 일반주거지역(4층 이하)

- 공원 및 구릉지에 인접한 저층 주택지
- 택지개발지구 등 개별사업지구내 단독주택지
- 일반주거지역내 학교시설용지 및 공공시설용지

○ 제2종 일반주거지역(15층 이하)

- 중심상업지역변 주택지 및 기존의 5층 ~ 15층 주택입지지역
- 개별사업법에 의해 승인된 사업지구 중 층수15층 이하(용적률 200%이하 지역)
 - ☞가흥동 토지구획정리사업지구 공동택지 일원
 - ☞휴천동 화성리버빌(주축법 사업승인 제2003-2호, 2003.9.3.)
 - ☞하망동 석미아파트(주축법 사업승인 제2003-1호, 2003.10.14)
 - ☞상망동 아파트 예정지구 (교통영향심의 완료, 2003.12.12)
- 기타 지역(제1종, 제3종을 제외한 지역)

○ 제3종 일반주거지역(16층 이상)

- 기존의 공동주택 중 16층 이상의 지역
 - ☞ 휴천동 현대아파트 일원, 휴천동 남산현대아파트 일원, 하망동 현대동산타운 일원, 하망동 청구하이츠, 현대강변2차아파트

【부석 도시관리계획】

- 제1종 일반주거지역(4층 이하) : 읍.면급 도시는 양호한 주거환경을 조성하기 위하여 저층지역(제1종)으로 지정

마. 영주시 도시계획조례상 일반주거지역의 건폐율·용적율 현황

구 분	용도지역	건폐율(%)	용적율(%)	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60 이하	150 이하	4층 이하
	제2종일반주거지역	60 이하	200 이하	15층 이하
	제3종일반주거지역	50 이하	250 이하	16층 이상

바. 국토의계획및이용에관한법을 관련조항(발췌)

법	시행령
<p>제28조(주민 및 지방의회의 의견청취) ①~④ <생략> ⑤ 건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시계획을 입안하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. ⑥ <생략></p> <p>제29조(도시관리계획의 결정권자) ① 도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 의하여 이를 결정한다. ② <생략></p> <p>제36조(용도지역의 지정) ① 건설교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각호의 1의 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다. 1. 도시지역 : 다음 각목의 1로 구분하여 지정한다. 가. 주거지역 : 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역 나. 상업지역 : 상업 그 밖의 업무의 편의증진을 위하여 필요한 지역 다. 공업지역 : 공업의 편의증진을 위하여 필요한 지역 라. 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호보전, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역 2 ~4 <생략> ② <생략></p>	<p>제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ①~⑥ <생략> ⑦ 법 제22조제5항에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다 1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정 2. <생략> 3. <생략></p> <p>제30조(용도지역의 세분) 건설교통부장관 또는 시·도지사는 법 제36조제2항의 규정에 의하여 도시관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. 1. 주거지역 가. <생략> 나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 (1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 (2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 (3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 다. <생략> 2. ~4 <생략></p>