

# 포항 도시관리계획(용도지역·용도지구, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 안 심 사 보 고 서

## 1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2024. 05. 31.)

나. 회부일자 : 2024년 06월 04일

다. 상정일자

○ 제317회 포항시의회(임시회)

- 제3차 건설도시위원회(2024. 07. 30) 상정·질의답변·토론·의결

## 2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 도시계획과장)

가. 제안이유

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

나. 주요내용

○ 포항 도시관리계획 결정(변경)(안)

- 사업의 개요

- 명 칭 : 포항 도시관리계획(용도지역·용도지구, 지구단위 계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)
- 위 치 : 포항시 북구 송라면 중산리 산28-2번지 일원
- 추진기간 : 2019년 ~ 2025년
- 주요내용 : 포항컨트리클럽(C.C) 확장(대중제 골프장 9홀 증설)

[지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) : A=444,958㎡]

※ 기 결정 시설 : 골프장 18홀(도시계획시설:체육시설) A=1,001,317㎡

## ○ 용도지역

- (기정)계획관리지역 : 1,076㎡
- 보전관리지역 → 계획관리지역 : 12,334㎡
- 생산관리지역 → 계획관리지역 : 8,116㎡
- 농 림 지 역 → 계획관리지역 : 423,432㎡

## ○ 용도지구

- 관광·휴양개발진흥지구 신설 : 444,958㎡

## ○ 지구단위계획구역

- 지구단위계획구역 신설 : 444,958㎡

## ○ 지구단위계획

- 토지이용에 관한 계획
- 가구 및 획지 규모와 조성에 관한 계획
- 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치 등에 관한 계획

## ○ 도시관리계획 결정(변경) 조서

### ① 용도지역 결정(변경) 조서

#### ■ 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	444,958	-	444,958	100.0	
관리지역	21,526	증) 423,432	444,958	100.0	
보전관리지역	12,334	감) 12,334	-	-	
생산관리지역	8,116	감) 8,116	-	-	
계획관리지역	1,076	증) 443,882	444,958	100.0	
농림지역	423,432	감) 423,432	-	-	

#### ■ 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	중산리 21일원	보전관리지역	계획관리지역	12,334	100	• 골프장과 이에 부속되는 시설의 설치가 가능한 계획관리지역으로 용도지역 변경
	중산리 산22일원	생산관리지역	계획관리지역	8,116	100	
	광천리 산45	농림지역	계획관리지역	423,432	100	

## ② 용도지구 결정 조서

### ■ 개발진흥지구 결정 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	포항C. C	관광휴양 개발진흥지구	송라면 중산리 산28-2번지 일원	지구단위계획 에 따라 개발	444,958	-	

### ■ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면 적 (㎡)	결 정 사 유	비고
신설	-	북구 송라면 중산리 산28-2번지 일원	444,958	• 포항CC 9홀 확장계획에 따라 해당부지에 대해 개발진흥지구 로 결정코자 함.	

## ③ 지구단위계획구역에 관한 결정 조서

### ■ 결정 조서

구분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	-	포항C.C	북구 송라면 중산리 산28-2번지 일원	-	증) 444,958	444,958	

### ■ 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위 치	면 적 (㎡)	결 정 사 유	비고
신설	-	북구 송라면 중산리 산28-2번지 일원	444,958	• 포항CC 9홀 확장계획에 따라 해당부지에 대해 관광휴양형 지구단위계획구역으로 결정코자 함.	

## ④ 지구단위계획에 관한 결정 조서

### 1. 토지이용계획에 관한 결정 조서

구 분		시설내용	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계			444,958	100.0	
체 육 시 설	체육시설용지	골프코스·카트로· 티하우스 포함	167,142	37.6	
	녹지용지	조성녹지	176,358	39.6	
		원지형보전녹지	101,458	22.8	

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서 : 해당없음

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
A	A	343,500	송라면 중산리 산22번지 일원	343,500	체육시설용지 ·조성녹지
B-1	B	101,458	송라면 중산리 산28-2번지 일원	23,126	원지형보전녹지
B-2			송라면 중산리 산27번지	5,548	
B-3			송라면 중산리 산27번지	2,847	
B-4			송라면 중산리 산22번지	604	
B-5			송라면 중산리 산22번지	11,098	
B-6			송라면 중산리 산22번지	7,517	
B-7			송라면 광천리 산45번지	31,118	
B-8			송라면 광천리 산45번지	5,687	
B-9			송라면 광천리 산43번지	11,916	
B-10			송라면 중산리 산22번지	887	
B-11			송라면 광천리 산45번지	565	
B-12			송라면 광천리 산45번지	545	

4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정 조서

도면 번호	위치	구 분	계 획 내 용	
A	중산리 산22번지 일원	용 도	지정용 도	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제13호의 운동시설 중 골프장 및 부대시설
			불허용 도	• 지정용도 이외의 시설
		건폐율	• 40%이하	
		용적률	• 100%이하	
		높 이	• 4층이하	
		배 치	• 지구단위계획 결정도 참조	

## ○ 위치도

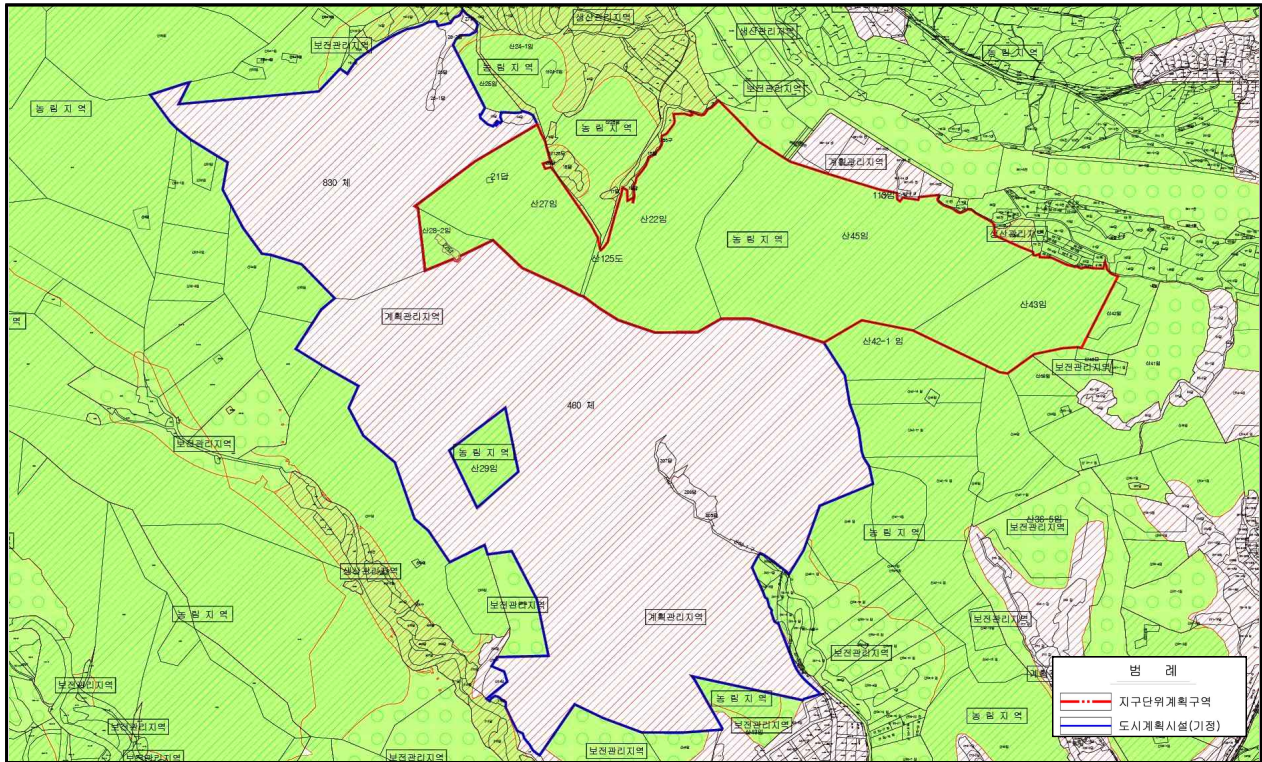




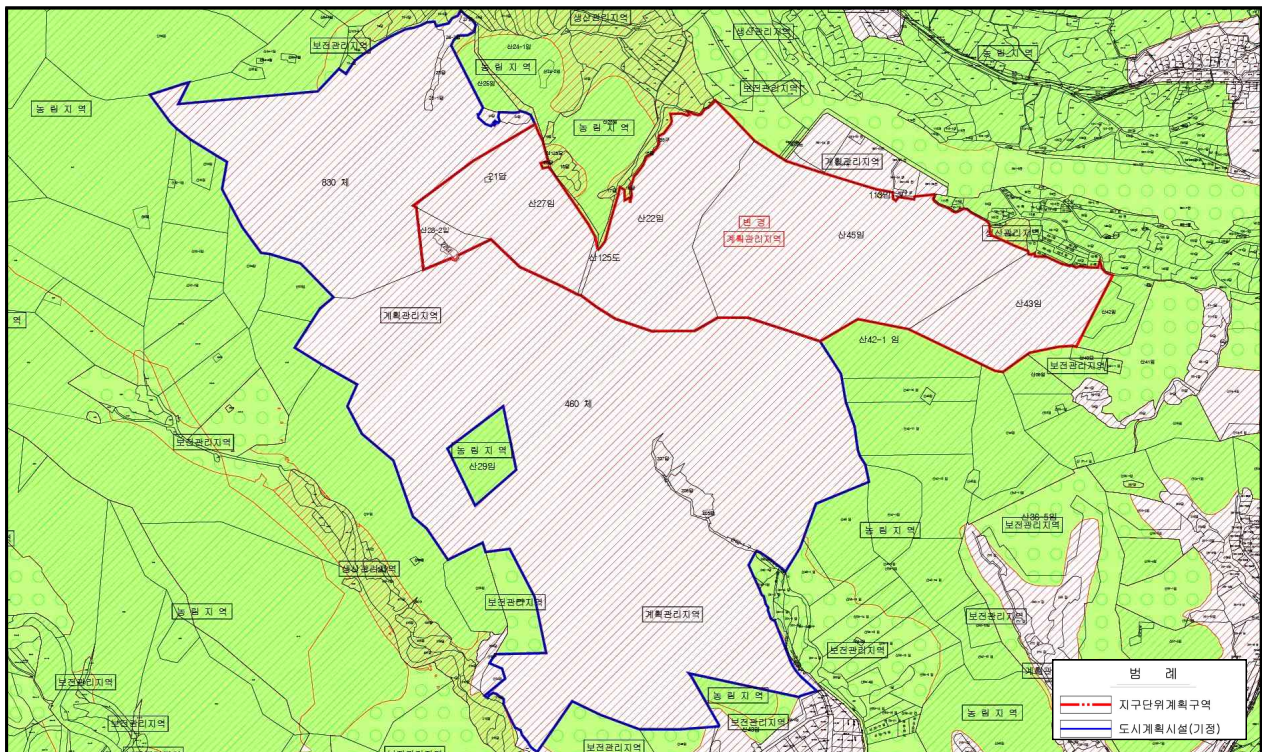
## ○ 도시관리계획 결정(변경)도

### 1 용도지역 결정(변경)

■ 기정

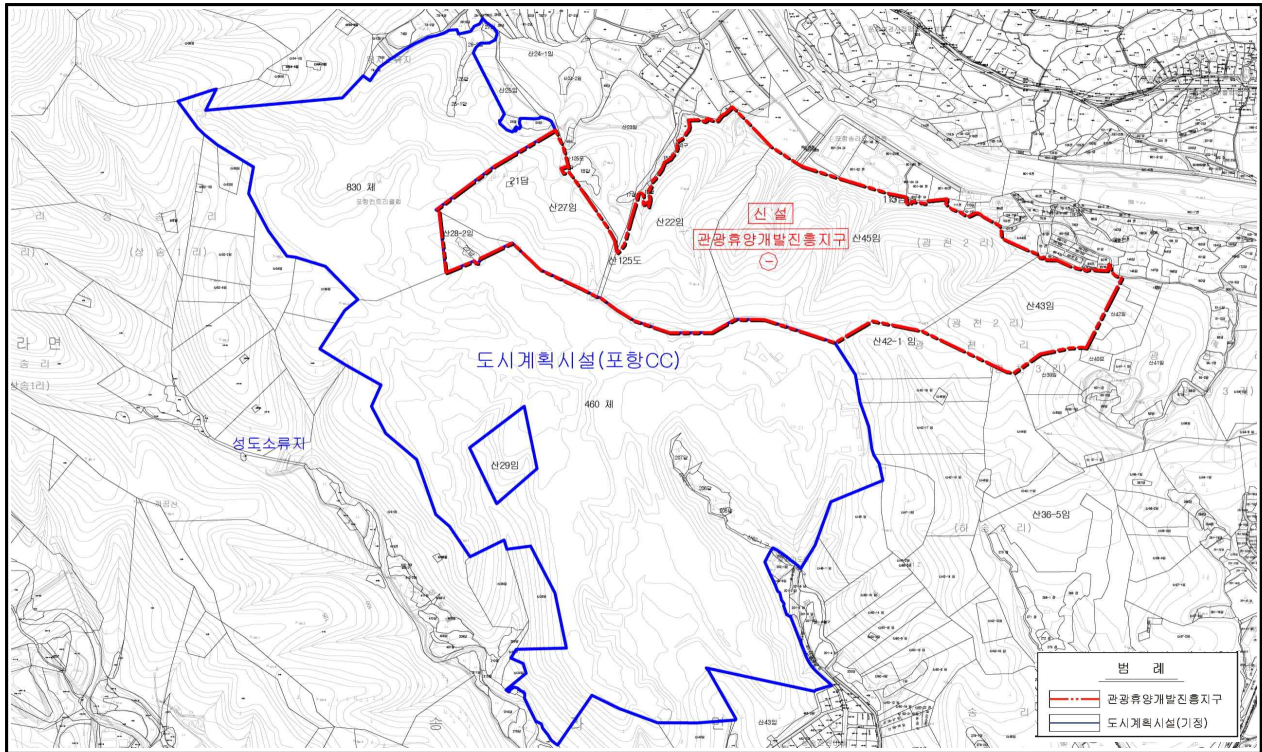


■ 변경

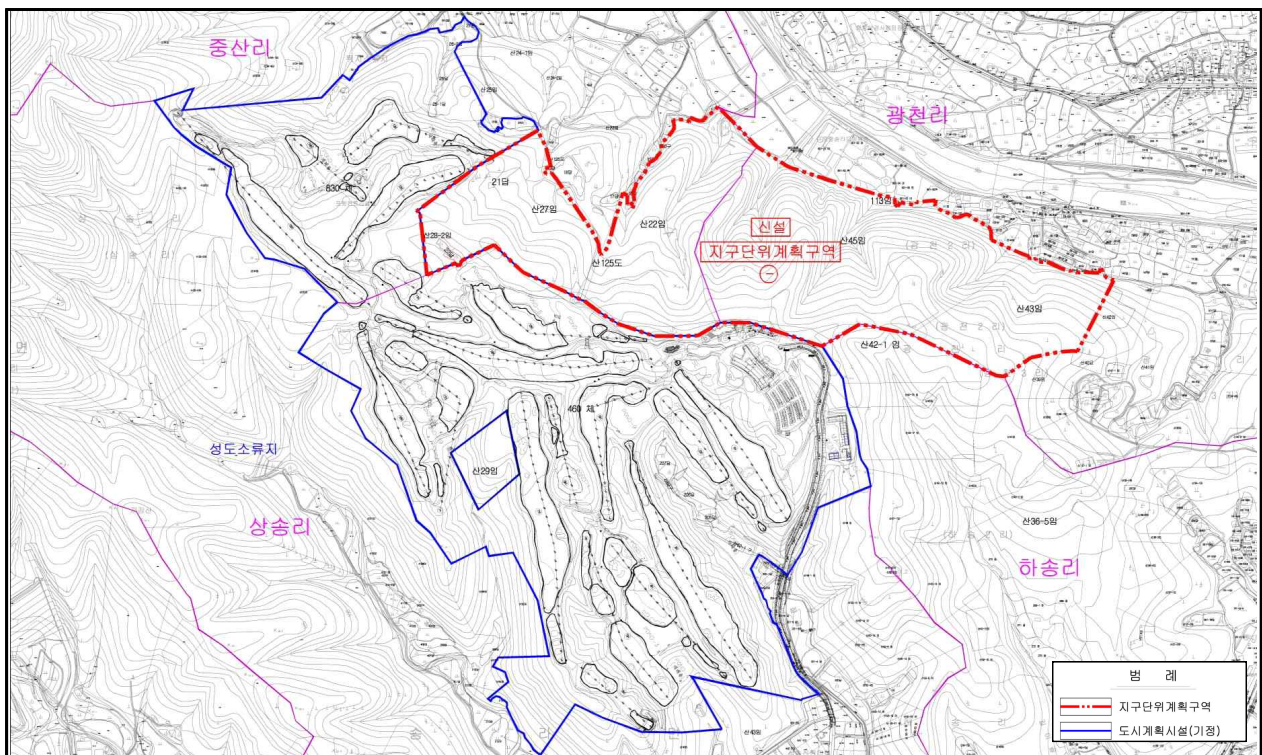




## ② 용도지구 결정



## ③ 지구단위계획구역 결정



### 3. 관련법률

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 제30조

### 4. 전문위원 검토보고의 요지

(전문위원 박명권)

- 본 안건은 포항 도시관리계획(용도지역·용도지구, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 따라 시의회 의견을 제시하고자 하는 것으로,
- 송라면 일원에 도시계획시설(체육시설)사업으로 구성되어 운영 중인 포항C.C에 대중제 골프장 9홀을 증설하기 위해 지구단위계획구역으로 지정하여, 보전관리지역 12,334㎡, 생산관리지역 8,116㎡, 농림지역 423,432㎡에 대하여 계획관리지역으로 용도지역을 변경하고, 관광·휴양 개발진흥지구 444,958㎡를 신설 지정함으로써,
- 골프장 운영의 효율성 향상과 지역의 우수한 입지조건과 레저 환경 개선으로 관광인구 유입을 견인하여 지역경제 활성화에 기여하기 위해 도시관리계획을 결정(변경) 하는 것으로,
- 인근 주민의 토지이용에 문제가 없도록 충분한 의견 수렴을 통해 민원이 발생하지 않도록 해야 하며, 지역 인재 양성 후원, 지역주민 고용 및 소득증대, 포항시민을 위한 이용 혜택 방안과 지역의 관광자원 연계를 통한 경제 활성화 기여 방안을 적극 모색하여야 함
- 또한, 관련부서 의견을 적극 반영하고 산림 훼손을 최소화 할 수 있는 도시관리계획이 될 수 있도록 세밀한 검토가 필요하며, 향후 이행절차에 철저를 기하여 추진해야 할 것으로 판단됨.

### 5. 질의 및 답변의 요지 : 생략

### 6. 토론의 요지 : 없음

### 7. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)



# 포항 도시관리계획(용도지역·용도지구, 지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 안 의 건 서

- 송라면 일원에 도시계획시설(체육시설)사업으로 조성되어 운영 중인 포항C.C에 대중제 골프장 9홀을 증설하기 위해 지구단위계획구역으로 지정하여, 보전관리 지역 12,334㎡, 생산관리지역 8,116㎡, 농림지역 423,432㎡에 대하여 계획관리 지역으로 용도지역을 변경하고, 관광·휴양 개발진흥지구 444,958㎡를 신설 지정함으로써,
- 골프장 운영의 효율성 향상과 지역의 우수한 입지조건과 레저 환경 개선으로 관광인구 유입을 견인하여 지역경제 활성화에 기여하기 위해 도시관리계획을 결정(변경) 하는 것으로,
- 국공유지가 80%이상 사업부지내 편입되므로 개발이익에 따른 공공기여 차원에서 지역 기여방안을 마련하여야 할 것이며,
- 인근 주민의 토지이용에 문제가 없도록 충분한 의견 수렴을 통해 민원이 발생하지 않도록 해야 하며, 지역 인재 양성 후원, 지역주민 고용 및 소득증대, 포항시민을 위한 이용 혜택 방안과 지역의 관광자원 연계를 통한 경제 활성화 기여 방안을 적극 모색하여야 함.
- 또한, 관련부서 의견을 적극 반영하고 산림 훼손을 최소화 할 수 있는 도시 관리계획이 될 수 있도록 세밀한 검토가 필요하며, 향후 이행절차에 철저를 기하여 추진 할 것을 주문함.

2024년 07 월 30 일

포 항 시 의 회