

광양시 성장관리계획 수립 의견 제시의 건 심사 결과 보고

의안 번호	4328
----------	------

2025.9.8.
산업건설위원회

1. 심사 경과

가. 발의일·발의자: 2025. 8. 28.(목) 광양시장

나. 회부일: 2025. 8. 29.(금)

다. 상정일: 2025. 9. 8.(월)

- 제341회 광양시의회 임시회 산업건설위원회 상정, “원안의결”

2. 제안 요지

가. 제안 취지

- 성장관리계획은 비시가화지역 중 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 계획관리지역의 계획적 개발 유도과 체계적 관리방안으로서 '26. 1. 27.까지 성장관리계획이 수립되지 않은 계획관리지역은 공장, 제조업소 입지가 제한됨.
- 이에, 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 및 제75조의3에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 내용

- 성장관리계획구역 지정: 65개소(A=13.69km²)
- 성장관리계획구역 유형 설정: 3개

구분	계	주거형	관광휴양형	일반형
개소	65	59	3	3
수립면적(km ²)	13.69 (100.0%)	10.09 (73.7%)	0.85 (6.2%)	2.75 (20.1%)

- 성장관리계획 내 인센티브 제공(안): 건폐율 및 용적률 추가 제공
 - 도로 개설, 주민공동시설 조성, 권장 건축물 용도 반영 시 적용 등

3. 검토 결과

4. 질의 답변 요지: 회의록 참조

5. 심사 결과: 원안의결(출석위원 7명)

- 본 의견 제시의 건은
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2제1항에 의한 개발이 진행되거나 될 것으로 예상되는 지역, 향후 시가화가 예상되는 지역 등의 체계적인 관리를 위하여 같은법 제72조의2제2항에 따라 성장관리계획구역 지정 이전 시 의회에 의견을 듣고자 하는 사안으로
- 무분별한 개발을 사전 예방하고 체계적인 개발을 유도하여 정주여건을 개선하고 산업 집적화를 도모하기 위하여 효율적인 관리방안을 마련하는 것으로 성장관리계획구역의 지정은 필요할 것으로 사료됩니다.

- 성장관리계획 수립(안)에서는 지정계획, 유형 설정 계획, 인센티브 제공 계획을 제시하고 있으나 구역 지정 이후 사유지에 대한 건축물의 용도가 제한되어 토지소유자들의 재산권이 침해될 수 있으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의3제5항에 따라 5년마다 전반적으로 재검토·정비하여 반드시 필요한 지역만 지정해야 한다고 사료됩니다.

6. 기타 사항

- 해당 없음.

광양시 성장관리계획 수립 의견청취안

의안 번호	4328
----------	------

제출연월일 : 2025. 8. 28.

제출자 : 광양시장

1. 제안이유

- 성장관리계획은 비시가화지역 중 개발압력이 높아 난개발이 예상되는 계획관리지역의 계획적 개발 유도과 체계적 관리 방안으로서 '26. 1. 27.까지 성장관리계획이 수립되지 않은 계획관리지역은 공장¹⁾, 제조업소²⁾ 입지가 제한됨.
- 이에, 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 및 제75조의3에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

- 성장관리계획구역 지정: 65개소(A=13.69km²)
- 성장관리계획구역 유형 설정: 3개

구분	계	주거형	관광휴양형	일반형
개소	65	59	3	3
수립면적(km ²)	13.69 (100.0%)	10.09 (73.7%)	0.85 (6.2%)	2.75 (20.1%)

- 성장관리계획 내 인센티브 제공(안): 건폐율 및 용적률 추가 제공
- 도로 개설, 주민공동시설 조성, 권장 건축물 용도 반영 시 적용 등

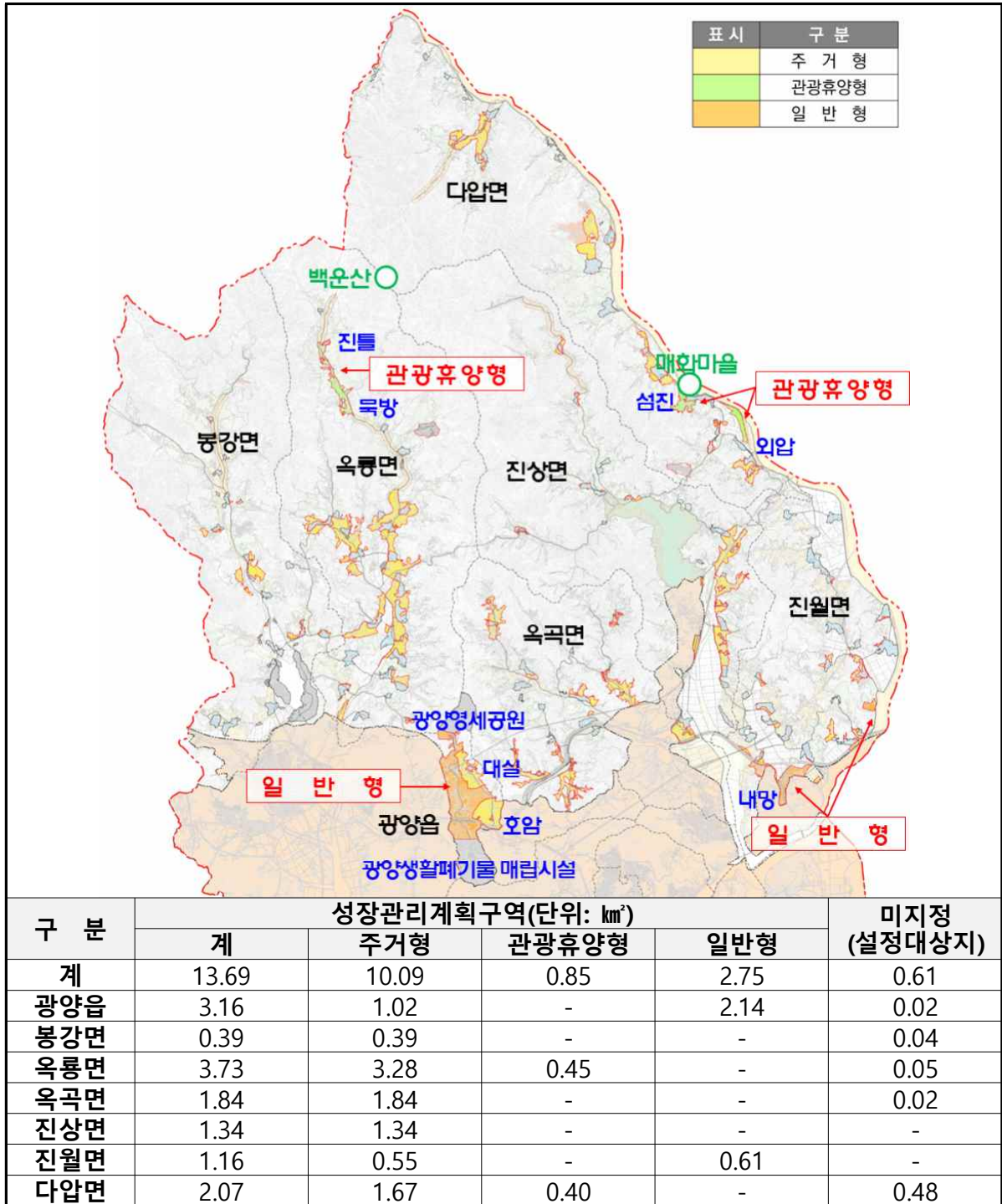
3. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2, 제75조의3
- 「성장관리계획수립지침」 5-2-4

1) 물품의 제조·가공 또는 수리에 이용되는 건축물(예: 아스팔트 콘크리트 공장, 금속 가공공장, 광물제품 공장, 식품가공 및 도정공장 등)
2) 제2종 근린생활시설 중 제조업소, 수리점 등 바닥면적 합계가 500㎡ 미만 건축물(예: 농수산물 저장·가공·소매업, 식품 제조업, 자동차 수리점, 금속가공 등)

4. 성장관리계획구역 지정 계획(안)

- 비도시지역 내 계획관리지역 24.6km² 중 자연취락지구, 기개발지 등을 제외한 13.69km²를 성장관리계획구역으로 지정



※ (참고) 광양시 읍면별 계획관리지역 현황

읍면별	계	광양읍	봉강면	옥룡면	옥곡면	진상면	진월면	다압면
면적(km ²)	24.6	5.23	1.90	6.22	2.34	2.13	2.74	4.04

5. 성장관리계획구역 유형 설정 계획(안)

○ (총 3개 유형) 주거형, 관광휴양형, 일반형

주거형	<p>(설정방향) 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주거시설 입지를 유도하고 자연취락지구 준용</p> <ul style="list-style-type: none"> - (조건1) 집단취락지 또는 자연취락지구 경계변 500m범위 내 주거환경보호가 필요한 지역 (광양시 도시계획조례 제21조의2 야적장 및 자원순환관련시설 이격 거리 준용) - (조건2) 주거형 구역 설정으로 인해 3만㎡ 미만 잔여지 발생 시 주거형으로 편입 <p>▷ (건축행위) 공장 제한(도정·식품공장, 제재업, 첨단업종 허용), 제조업소 허용</p>
------------	--

관광 휴양형	<p>(설정방향) 2040년 광양시 도시기본계획(안)의 백운산 및 섬진강 관광권역 활성화를 위해 환경오염 및 갈등유발시설 입지를 제한하고 관광휴양시설 입지유도</p> <ul style="list-style-type: none"> - (조건1) 백운산 관광권역 중 관광휴양관련시설이 집적화된 지역 - (조건2) 섬진강 관광권역 중 지역을 대표하는 광양매화축제가 열리는 지역 <p>▷ (건축행위) 공장 불허, 제조업소 불허</p>
-------------------	--

일반형	<p>(설정방향) 최소한의 입지규제를 통해 공장입지를 허용하고 계획적 개발 및 관리가 필요한 지역</p> <ul style="list-style-type: none"> - (조건1) 공장이 5호 이상이며 주택, 제조업소 등 건축물 용도가 혼재된 지역 - (조건2) 단일블럭으로 공장용지로 이용되는 지역 <p>▷ (건축행위) 공장 허용, 제조업소 허용</p>
------------	---

※ 성장관리계획이 미지정된 지역은 공장, 제조업소 불허

※ (참고) 타도시 사례 조사

구분	광양시	전남 나주시	전남 장성군	경북 포항시	충북 괴산군
설정지역	계획관리지역	계획관리지역	계획관리지역	계획관리지역	계획관리지역
수립면적 (km ²)	13.69(100.0%)	35.51(100.0%)	29.74(100.0%)	62.18(100.0%)	59.22(100.0%)
구역 유형 설정	주거형(73.7%) 관광휴양형(6.2%) 일반형(20.1%)	주거형(32.9%) 산업형(6.9%) 일반형(60.2%)	주거형(26.3%) 산업형(4.0%) 일반형(69.7%)	주거형(16.0%) 산업형(9.6%) 일반형(70.9%) 해안관리형(3.5%)	주거형(26.7%) 산업형(6.9%) 일반형(61.8%) 관광휴양형(4.7%)

6. 성장관리계획 내 인센티브 제공 계획(안)

가. 도로 개설

- (기준) 도로 의무 폭원 이상 추가 개설 시 건폐율 최대 10%, 용적률 최대 25% 제공
- (반영조건)
 - 「건축법」상 “도로”로 지정·공고
 - 기존 현황도로와 동일한 도로포장 및 단처리
 - 도로부지는 공공용으로 사용되도록 개발행위허가 조건을 부여 (ex. 토지소유자가 유지관리, 도시계획도로 지정 없음 등)
- (인센티브 적용 방식)
 - 건폐율: 기준건폐율+(도로 추가개설면적/개발행위허가 신청면적)×100
 - 용적률: 기준용적률+(도로 추가개설면적/개발행위허가 신청면적)×250

나. 주민공동시설 조성

- (기준) 최소 규모 이상으로 개발행위허가지 내 건축물 부지와 구분되도록 울타리를 설치하고 전면도로와 접하도록 주민공동시설 조성 시 건폐율 최대 10%, 용적률 최대 25% 제공
 - (주민공동시설) 어린이놀이터, 주민운동시설, 주민휴게시설(포켓쉼터)
- (반영조건)
 - 시설의 기능성을 확보할 수 있는 최소규모 25㎡* 설정
 - * 주민공동시설 세대당 25㎡ 설치 및 취락지구 설정 기준으로 세대 10호 기준으로 산정
 - 개발행위허가 신청지 내 울타리를 설치하고 울타리 외부에 전면도로와 접하여 조성(필요 시 토지분할 가능)
 - 건축기준 완화를 받은 경우 해당 시설부지는 공공용으로 사용되도록 개발행위허가 조건을 부여(ex. 토지소유자가 유지관리 등)
- (인센티브 적용 방식)
 - 건폐율: 기준건폐율+(주민공동시설 조성면적/개발행위허가 신청면적)×100
 - 용적률: 기준용적률+(주민공동시설 조성면적/개발행위허가 신청면적)×250

다. 권장 건축물 용도 반영

○ (기준) 구역 유형별 건축물 권장용도 준수 시 용적률 일괄 10% 제공

성장관리계획 구역 유형	건축물용도(권장용도)
주거형	「건축법 시행령」별표1 제1호의 단독주택 「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택(아파트 제외) 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설
관광휴양형	「건축법 시행령」별표1 제1호의 단독주택(숙박업으로 신고·등록된 경우) 「건축법 시행령」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설(변전소 제외) 「건축법 시행령」별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소 제외) 「건축법 시행령」별표1 제5호의 문화 및 집회시설 「건축법 시행령」별표1 제7호의 판매시설(바닥면적 3,000㎡ 미만) 「건축법 시행령」별표1 제15호의 숙박시설 「건축법 시행령」별표1 제27호의 관광 휴게시설 「건축법 시행령」별표1 제29호의 야영장 시설
일반형	-

- 타 시·군 성장관리계획 수립 사례를 검토하여 연면적의 50% 이상을 차지하는 용도를 “주용도”로 간주

○ (반영조건) 건축물 주용도가 권장용도이며, 총 건축연면적의 50% 이상

- 인센티브를 받은 건축물의 용도변경은 당해 성장관리계획의 권장용도 범위 내에서만 허용되도록 건축 인허가 조건을 부여

7. 주민의견 청취

○ 공고번호: 광양시 공고 제2025-1671호(2025. 7. 9.)

○ 공고기간: 2025. 7. 9. ~ 2025. 7. 23. (14일간)

○ 공고방법: 일간신문, 시보, 시 또는 읍·면·동 게시판, 시 홈페이지

○ 청취결과: 의견 없음

8. 관계기관(부서) 협의

- 협의기간: 2025. 7. 2. ~ 8. 30.
- 협의부서: 총 17개 기관(부서)(산림청, 도 농업정책과, 시 등)
 - 협의의견 8건 중 반영 8건, 미반영 0건

9. 추진상황 및 계획

- 추진상황
 - 2025. 3. 5. : 도시계획위원회 사전 자문
 - 2025. 4. ~ 5. : 입안 전 사전 주민설명회(읍·면 순회)
 - 2025. 7. 1. : 성장관리계획(안) 입안
 - 2025. 7. ~ 8. : 주민의견 청취 및 관계기관 협의
- 추진계획
 - 2025. 9. : 시의회 의견청취
 - 2025. 10. : 시 도시계획위원회 심의
 - 2025. 12. : 성장관리계획 지정 및 고시