

의안번호	1701
의결 년 월 일	2018. 3. . (제 회)

**도시관리계획(농림지역→관리지역세분)결정(변경)안  
의견 청취**

제 출 자	세종특별자치시장
제출년월일	2018. 3. 2.

# 도시관리계획(농림지역→관리지역세분)결정(변경)안 의견 청취

의안 번호	1701
----------	------

제출연월일 : 2018. 3. 2.  
제 출 자 : 세종특별자치시장

## I 의견청취 이유

- 농림지역은 「농지법」에 따른 농업진흥지역을 대상으로 농림업을 진흥시키기 위한 지역임
  - 「농지법」에 의거 농업진흥지역이 일부 해제\*됨에 따라 해제된 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 농림지역에서 관리지역으로 변경하고자하는 사항임
- \* 농업진흥지역 변경·해제 고시(세종시고시 제2016-93호, '16.6.30 / 농업축산과)
- 이에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제5항 및 같은법 시행령 제22조 제7항의 규정에 의거 도시관리계획(농림지역→관리지역세분) 결정 변경 안에 대하여 의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

## II 주요내용

- (위 치) 세종특별자치시 행정구역 일원(연기면 등 9개면)
- (대 상) 농업진흥지역 해제된 농림지역 2,015,828㎡(201ha)
- (용역내용) 기초조사, 교통성검토, 사전재해영향성검토, 도시관리 계획 결정(변경) 안 수립

○ 농림지역 → 관리지역 세분기준

- 토지이용현황, 인근용도지역, 규모 등을 고려하여 관리지역 세분

구분	규모	토지이용현황	용도지역세분	유형	비고
용도지역 변경 세부 기준 (안)	1만 m <sup>2</sup> 이상	기개발지	계획관리	유형1	불임
		기개발지, 농지 혼재	생산관리	유형2	“
		농지	생산관리	유형6	“
	1만 m <sup>2</sup> 미만 ~ 3천 m <sup>2</sup> 이상	기개발지	인근 용도지역 (계획,생산,보전)	유형1-1	“
		기개발지, 농지 혼재		유형2-1	“
		농지		유형6-1	“
	기타	3천 m <sup>2</sup> 미만, 관리지역으로 위요(圍繞)	인근 용도지역 (계획,생산,보전)	유형3	“
		3천 m <sup>2</sup> 미만 기개발토지(정형화)		유형4	“
		취락지구	계획관리	유형5	“
		농림지역으로 위요(圍繞)되어 있는 섬형태(3천 m <sup>2</sup> 미만)	농림지역 (존치)	유형7	“

※ 제16회 도시계획위원회 전체회의 심의를 통해 세분기준(안)수립('17.9.8)

○ 관리지역의 용도지역 세분결과

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
총 계		2,015,828	-	2,015,828	100.0	
관 리 지 역	보전관리	-	증)179,365	179,365	8.9	98.2%
	생산관리	-	증)1,082,188	1,082,188	53.7	
	계획관리	-	증)718,903	718,903	35.6	
농림지역		2,015,828	감)1,980,456	35,372	1.8	1.8%

### Ⅲ 추진경위

- '17.01.11. : 도시관리계획 변경용역 계약의뢰(→총무과)
- '17.03.22. : 도시관리계획 변경용역 착수((주)드림이엔지 / 87,715천원)
- '17.04.~06. : 도시관리계획의 입안을 위한 기초조사
- '17.07.27. : 정책자문위원회 건설교통분과 자문
- '17.09.08. : 도시계획위원회 개최(※입안여부 심의)
- '17.10.31.~11.13. : 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용 공개
- '17.11.30.~12.14. : 주민공람공고(전략환경영향평가 초안 포함)
- '17.12.06.~ : 관계기관(부서) 협의(농림축산식품부, 금강유역환경청 외 15개 부서)
- '18.1.29.~ : 전략환경영향평가 본안 협의

### Ⅳ 향후계획

- '18.03. : 의회의견청취
- '18.04. : 도시계획위원회 심의
- '18.04. : 도시관리계획 결정(변경) 고시

- 붙임 1. 유형별 관리지역 세분 검토사례  
2. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서  
3. 주민공람공고 결과  
4. 관련법령

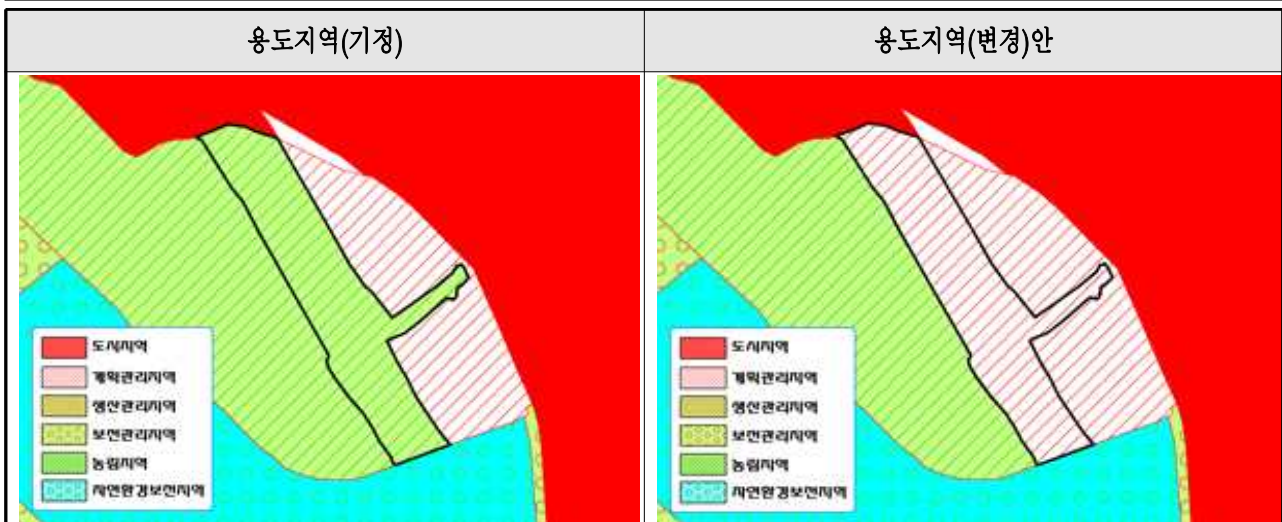
## [붙임 1] 유형별 관리지역 세분 검토사례

### □ 유형1 : 1만㎡ 이상 기 개발지

세분의 주요내용	세분결과
○ 1만㎡ 이상 기 개발지(도로, 주택 등) : 농림지역 → 계획관리지역으로 세분 ※ (예외사항) 선형형태의 기개발지 인근용도지역(보전관리지역)으로 세분	○ 15개소 ○ 2개소
합 계	17개소



### <사례 설명자료 : 1만㎡ 이상 기 개발지>

위 치	금남면 발산리 232 일원		위성사진
면 적(㎡)	32,748㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	계획관리지역	
검토내용	◦ 1만㎡ 이상 기 개발지된 농림지역은 도시관리계획 수립시점에 의거 계획 관리지역으로 세분		



<예외사례 설명자료 : 선형형태의 1만㎡ 이상 기 개발지>

위 치	소정면 소정리106-10 일원		위성사진
면 적(㎡)	10,980㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	보전관리지역	
검토내용	◦ 생산·보전관리지역으로 둘러싸인 선형 형태의 1만㎡ 이상 기 개발지는 인근 토지 용도지역으로 세분		


용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	





□ 유형2 : 일단의 규모 1만㎡ 이상 지역 내에 기 개발지와 농지가 혼재된 경우


세분의 주요내용	세분결과
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1만㎡ 이상 일단의 토지 내에 기 개발지 면적이 1만㎡ 미만인 경우 : 농림지역 → 생산관리지역으로 세분</li> <li>※ 기 개발지의 면적이 1만㎡ 이상이고 잔여 미 개발지(농지) 면적이 1만㎡ 미만인 지역은 계획관리지역으로 세분(해당건수 없음)</li> </ul>	○ 10개소
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기 개발지와 미 개발지(농지)가 각각 1만㎡ 이상 혼재되어 있는 경우 : 농림지역 → 계획관리지역 및 생산관리지역으로 세분</li> </ul>	○ 2개소
합 계	12개소



<사례 설명자료 : 1만㎡ 이상 일단의 토지 내에 기 개발지 면적이 1만㎡ 미만이면서 농지와 혼재된 경우>

위 치	전동면 송성리 700 일원		위성사진
면 적(㎡)	85,951㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	생산관리지역	
검토내용	◦ 기 개발지와 미 개발지(농지)가 혼재되어 있는 1만㎡ 이상의 일단의 토지 중 기 개발지 면적이 1만㎡ 미만일 경우 생산관리지역으로 세분		

용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

<사례 설명자료 : 기 개발지와 미개발지(농지)가 각각 면적 1만㎡ 이상씩 혼재된 경우>

위 치	연동면 응암리 474-32 일원		위성사진
면 적(㎡)	34,270㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농 립지 역	계 획, 생 산관 리지 역	
검토내용	◦ 기 개발지와 미 개발지(농지)가 혼재되어 있고, 기 개발지 면적과 농지가 각각 1만㎡ 이상일 경우 기 개발지는 계획관리지역으로, 농지부분은 생산관리지역으로 세분		


용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	





□ 유형6 : 1만㎡ 이상 농지로 분포된 경우

세분의 주요내용	세분결과
○1만㎡이상 농지로 분포된 경우 : 농림지역 → 생산관리지역으로 세분	○16개소
합 계	16개소

<사례 설명자료 : 1만㎡이상 농지>

위 치	전동면 송성리 54-3 일원		위성사진
면 적(㎡)	94,393㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	생산관리지역	
검토내용	○1만㎡이상 일단의 토지가 농지로 이용되고 있는 지역은 생산관리지역으로 세분		

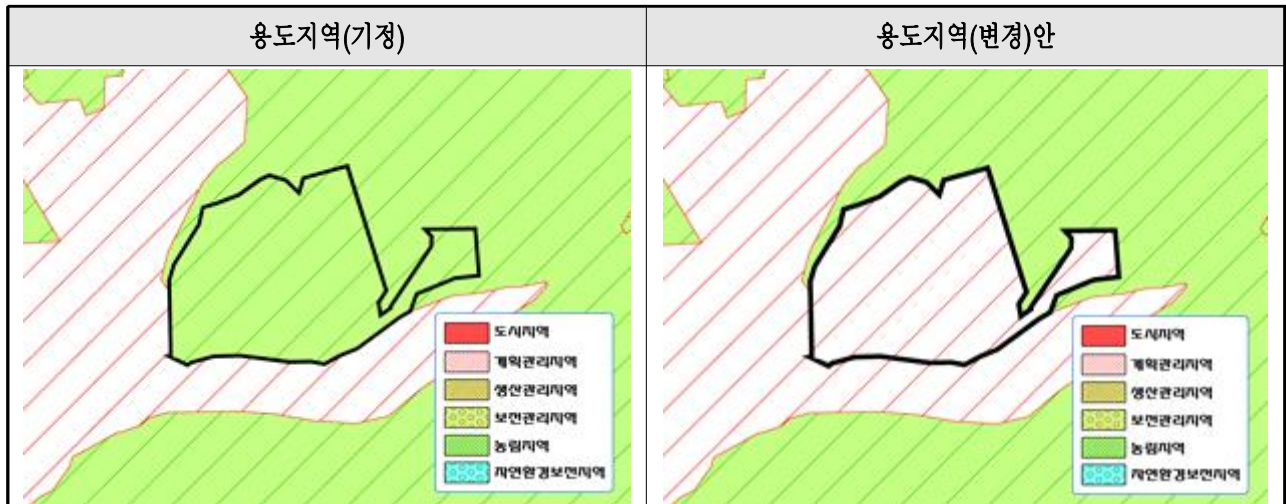
용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

□ 유형1-1 : 1만㎡미만 ~ 3천㎡이상 기개발지

세분의 주요내용	세분결과
○ 1만㎡ 미만 ~ 3천㎡이상인 기 개발지(도로, 주택 등) : 농림지역 → 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리지역)	○ 계획관리지역 13개소 ○ 생산관리지역 1개소 ○ 보전관리지역 21개소
합 계	35개소

<사례 설명자료 : 1만㎡미만 ~ 3천㎡이상 기 개발지>


위 치	금남면 국곡리 98-1 일원		위성사진
면 적(㎡)	5,943㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	계획관리지역	
검토내용	○ 1만㎡ 미만~3천㎡ 이상 기 개발지의 경우는 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리)으로 세분		





□ 유형2-1 : 1만㎡ 미만 ~ 3천㎡ 이상 기 개발지와 농지가 혼재된 경우

세분의 주요내용	세분결과
○ 1만㎡ 미만 ~ 3천㎡ 이상 규모이면서 기 개발지와 미 개발지(농지)가 혼재된 경우 : 농림지역 → 인근 용도지역(보전관리지역)	○ 보전관리지역 2개소
합 계	2개소

<사례 설명자료 : 1만㎡ 미만 ~ 3천㎡ 이상 기 개발지와 농지가 혼재된 경우>

위 치	연동면 응암리 829-1 일원		위성사진
면 적(㎡)	4,124㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	보전관리지역	
검토내용	○ 1만㎡ 미만~3천㎡이상 규모이면서 기 개발지와 농지가 혼재된 경우 인근 용도 지역(계획, 생산, 보전관리)으로 세분		


용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	





□ 유형6-1 : 1만㎡ 미만 ~ 3천㎡ 이상 농지

세분의 주요내용	세분결과
○ 1만㎡미만 ~ 3천㎡ 이상 규모이면서 농지로 이용되는 경우 : 농림지역 → 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리지역)으로 세분	○ 계획관리지역 1개소 ○ 보전관리지역 3개소
합 계	4개소

<사례 설명자료 : 1만㎡미만 ~ 3천㎡이상 농지로 분포(이용)되고 있는 경우>


위 치		소정면고등리186 일원		위성사진
면 적(㎡)		4,747㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)		
	농림지역	보전관리지역		
검토내용		○ 1만㎡ 미만~3천㎡이상 규모이면서 농지로 이용되고 있는 경우는 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리)으로 세분		

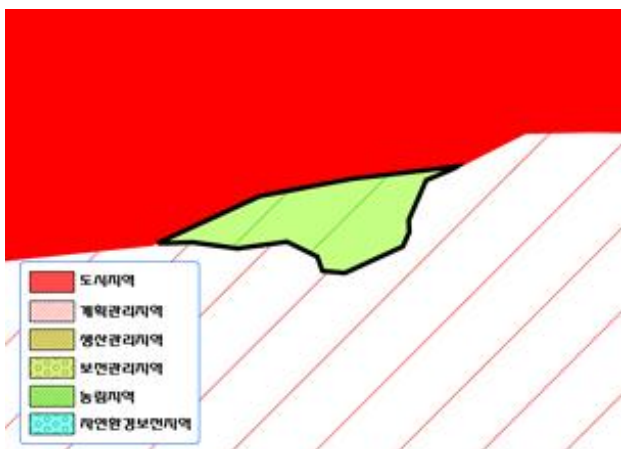
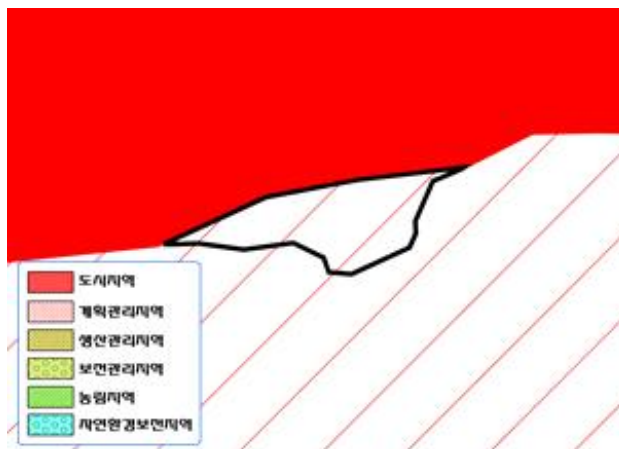
용도지역(기정)		용도지역(변경)안	
			

□ **유형3 : 관리지역 세분대상 면적이 3천㎡ 미만 규모이면서 관리지역으로  
위요(圍繞)된 경우**

세분의 주요내용	세분결과
○ 관리지역 세분대상 면적이 3천㎡ 미만 규모이면서 관리지역으로 위요된 경우 : 농림지역 → 인근 용도지역(계획, 보전관리지역)으로 세분	○ 계획관리지역 7개소 ○ 보전관리지역 5개소
합 계	12개소

<사례 설명자료 : 관리지역 세분대상 면적이 3천㎡ 미만 규모이면서  
관리지역으로 위요(圍繞)된 경우>

위 치	전의면 신정리 386 일원		위성사진
면 적(㎡)	636㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농 립지 역	계 획관 리지 역	
검토내용	◦ 관리지역 세분대상 면적이 3천㎡ 미만이고, 주변이 관리지역으로 위요되어 있는 경우 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리)으로 세분		

용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	





□ 유형4 : 정형화 가능한 3천㎡ 미만 기 개발지

세분의 주요내용	세분결과
○ 3천㎡미만 기 개발된 토지로서 주변 관리지역 연계하여 변경 시 정형화가 가능한 경우 : 농림지역 → 인근 용도지역(계획, 생산, 보전관리지역)으로 세분	○ 계획관리지역 43개소 ○ 보전관리지역 4개소 ○ 생산관리지역 18개소
합 계	65개소

<사례 설명자료 : 정형화 가능한 3천㎡ 미만 기 개발지>


위 치	연서면 신대리 464-10 일원		위성사진
면 적(㎡)	1,672㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	계획관리지역	
검토내용	○ 3천㎡미만 기 개발된 토지로서 주변 관리지역으로 편입 시 정형화가 가능한 경우 인근 용도지역(계획, 생산, 보전)으로 세분		



용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

□ 유형5 : 취락지구로 지정된 일단의 토지

세분의 주요내용	세분결과
○ 취락지구로 지정된 일단의 토지인 경우 : 농림지역 → 계획관리지역으로 세분	○ 계획관리지역 34개소
합 계	34개소

<사례 설명자료 : 취락지구로 지정된 일단의 토지인 경우>

위 치	장군면 대교리 423-5 일원		위성사진
면 적(㎡)	1,245㎡		
용도지역	기 정	변 경(안)	
	농림지역	계획관리지역	
검토내용	◦ 취락지구로 지정된 토지는 기 개발지임을 고려하고, 주변 취락지구로 지정된 지역이 계획관리지역임을 고려하여 취락지구 지정 지역은 계획관리지역으로 세분		

용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

□ 유형7 : 농림지역으로 위요(圍繞)되어 있는 3천㎡미만의 섬형태 토지

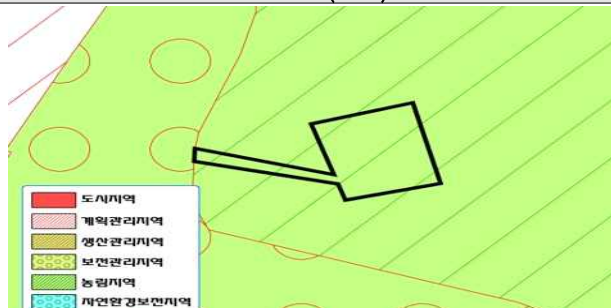
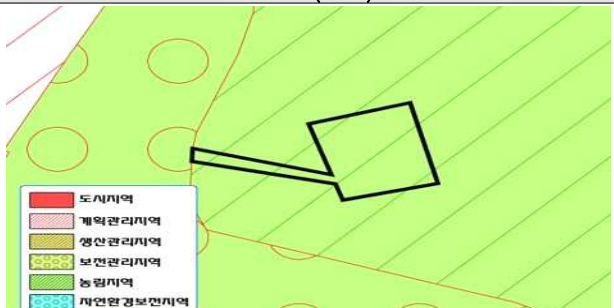
세분의 주요내용	세분결과
○ 유형1~유형6까지 해당되지 않는 3천㎡ 미만의 소규모이면서 주변이 농림지역으로 둘러싸여(위요)있는 경우 : 관리지역으로 세분하지 않고 농림지역 존치	○ 38개소
합 계	38개소

<농림지역으로 위요(圍繞)되어 있는 3천㎡미만의 섬형태 토지>

위 치	연서면 기룡리 321-1 일원	위성사진
면 적(㎡)	661㎡	
용도지역	기 정	변 경(안)
	농림지역	농림지역
검토내용	○ 관리지역 세분대상토지가 3천㎡미만의 소규모이면서 주변이 농림지역으로 둘러싸여(위요) 있는 경우(섬형태 등)는 관리지역으로 용도지역 변경하지 않고 농림지역으로 존치	

용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

위 치	연서면 봉암리 521 일원	위성사진
면 적(㎡)	674㎡	
용도지역	기 정	변 경(안)
	농림지역	농림지역
검토내용	○ 농업진흥지역 해제 토지중 부정형 토지는 관리지역으로 용도지역 변경하지 않고 농림지역으로 존치	

용도지역(기정)	용도지역(변경)안
	

## [붙임 2] 도시관리계획(용도지역)결정(변경)조서

### ■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비
		기 정	변 경	변경후	
총 계		2,015,828	-	2,015,828	100.0
관 리 지 역	소 계	-	증)1,980,456	1,980,456	98.2
	보전 관리지역	-	증)179,365	179,365	8.9
	생산 관리지역	-	증)1,082,188	1,082,188	53.7
	계획 관리지역	-	증)718,903	718,903	35.6
농림지역		2,015,828	감)1,980,456	35,372	1.8

### ■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	세종 특별자치시 일원	농림 지역	보전 관리 지역	179,365	80 이하	○ 농업진흥지역 해제 농림지역의 체계적· 계획적 관리를 위한 관리지역 세분
-	세종 특별자치시 일원	농림 지역	생산 관리 지역	1,082,188	80 이하	○ 농업진흥지역 해제 농림지역의 체계적· 계획적 관리를 위한 관리지역 세분
-	세종 특별자치시 일원	농림 지역	계획 관리 지역	718,903	100 이하	○ 농업진흥지역 해제 농림지역의 체계적· 계획적 관리를 위한 관리지역 세분



### [붙임 3] 주민공람공고 결과

■ 제출의견 검토결과 : 반영 1건, 일부반영 1건

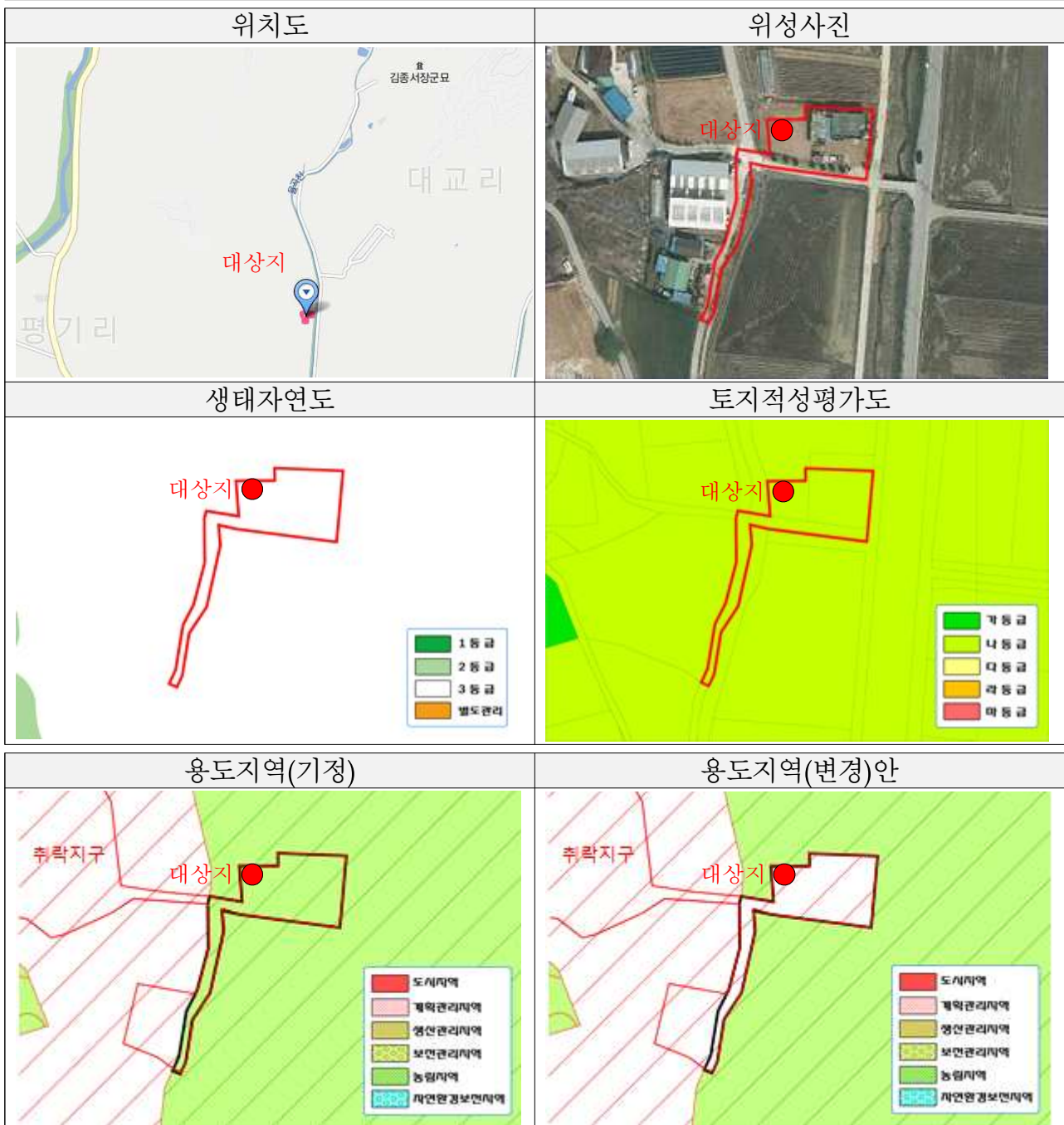
구분	제출의견	조치계획	반영 여부
박홍규	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상기 토지는 이미 20여년 전에 주택 등이 신축되어 취락지구로 지정되고 농업진흥지역에서 해제되었는바</li> <li>○ 취락지구로 지정된 지역은 이미 주택 등이 개발된 지역이므로 계획, 생산, 보전관리지역 중 계획관리지역으로 지정하는 것이 타당하다고 생각하며 열람 결과대로 결정 고시하여 주시기 바랍니다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 금번 용도지역 변경은 농업진흥지역에서 해제 고시된 지역에 대하여 토지이용현황, 「도시관리계획수립지침」 및 토지적성평가 결과 등을 고려한 유형 분류기준 따라 농림지역을 관리지역으로 세분하는 사항으로 당해 토지는 입안 유형5에 해당</li> <li>○ 유형5는 규모에 관계없이 농림지역에서 취락지구로 지정된 토지로 금번 도시관리계획 결정 변경(안)에서는 인근 취락지구의 용도지역(계획관리지역)으로 세분하였음</li> </ul>	반영 별첨1
김충희	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현재 지역은 농림지역으로 있으며 주변에 주택과 공장건물도 있고 또한 옆에 답도 계획관리로 있는데 해당 번지만 농림지역으로 있습니다</li> <li>○ 이 해당번지를 이번 해제지역에 포함시켜주시길 바랍니다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 금번 용도지역 변경은 농업진흥지역에서 해제 고시된 지역에 대하여 토지이용현황, 「도시관리계획수립지침」 및 토지적성평가 결과 등을 고려한 유형 분류기준 따라 농림지역을 관리지역으로 세분하는 사항으로 당해 토지는 입안대상 토지이며 입안 유형6-1에 해당</li> <li>○ 유형6-1은 1만㎡이상 농지로 이용되고 있는 지역으로 금번 도시관리계획 결정 변경(안)에서는 농지로 이용되고 있는 토지이용현황을 고려 생산관리지역으로 세분하였음</li> </ul>	일부 반영 별첨2



별첨 1

○ 유형5 (취락지구로 지정된 일단의 토지 → 하나의 용도지역(계획관리지역))

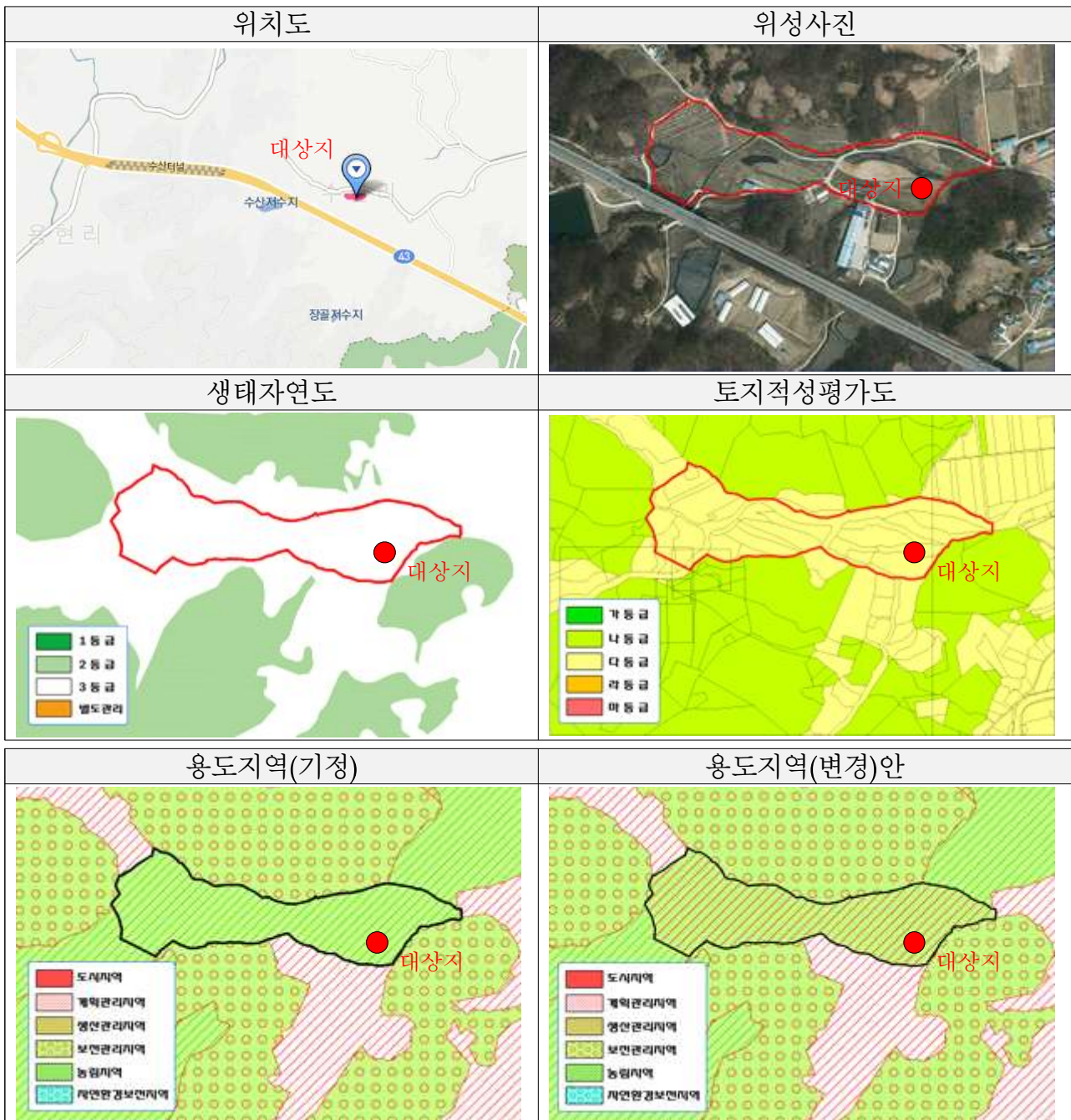
위 치	장군면 대교리 423-6 일원	
면 적(m <sup>2</sup> )	1,245m <sup>2</sup>	
용도지역	기 정	변 경(안)
	농림지역	계획관리지역
검토내용	○ 규모에 관계없이 농림지역에서 취락지구로 지정된 토지는 인근 취락지구의 용도지역(계획관리지역)으로 세분	



별첨 2

○ 유형6-1 (1만m<sup>2</sup>이상 농지로 이용되는 농림지역 → 생산관리지역)

위 치	연기면 수산리 442 일원	
면 적(m <sup>2</sup> )	56,660m <sup>2</sup>	
용도지역	기 정	변 경(안)
	농림지역	생산관리지역
검토내용	○ 1만m <sup>2</sup> 이상 일단의 규모가 농지로 이용되고 있는 지역은 생산관리지역으로 세분	



## [붙임 4] 관 련 법 령

### 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

#### 법 제2조 (정의)

4. "도시·군관리계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소 구역계획

#### 법 제28조 (주민과 지방의회의 의견 청취)

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

## 나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

### 시행령 제22조 (주민 및 지방의회의 의견청취)

⑦법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이 공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 운동장

아. 삭제

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 화장장

카. 공동묘지

타. 납골시설

파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리시설

거. 수질오염방지시설