의안 번호	61

제155회 창원시의회(제1차 정례회)
제7차 문화환경도시위원회(2026.9.28.)

창원도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정(변경)(안)에 관한 의견제시의 건

심 사 보 고 서



창 원 시 의 회
(문화환경도시위원회)

창원도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정(변경)(안)에 관한 의견제시의 건

심 사 보 고 서

2026. 9. 28.(월)
문화환경도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2026. 8. 26.

나. 제 출 자: 창원시장

다. 회부일자: 2026. 8. 27.

라. 상정 및 의결일자: 제155회 창원시의회(제1차 정례회)
제7차 문화환경도시위원회(2026. 9. 28.) 상정, 질의·답변, 토론, 의결
(의안번호 제61호)

2. 제안설명 요지(제안 설명자: 정규용 도시정책국장)

○ 창원시 개발제한구역 중 그 기능을 상실하게 된 단절토지 및 경계선 관통대지, 소규모 토지에 대해 개발제한구역을 해제하여 효율적인 용도구역 관리를 도모하고 체계적인 도시관리계획을 수립하고자, 창원도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정(변경)(안)을 입안하여 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조제5항[1] 및 같은 법 시행령 제5조[2] 규정에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 함.

---

1) **제7조(주민과 지방의회의 의견청취)** ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 입안하려는 때에는 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

2) **제5조(도시·군관리계획의 수립을 위한 지방의회의 의견청취)** 법 제7조제5항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 개발제한구역의 지정 및 해제에 관한 사항을 말한다. 다만, 제4조제6항에 따른 경미한 사항은 제외한다.

3. 주요내용

가. 창원도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정(변경)(안)

1) 입안 개요

- 입안요청자: 창원시장(도시정책국 도시계획과)
- 사 업 위 치 : 창원시 전역 개발제한구역 경계부
- 규 모

구 분	합 계	단절토지	경계선 관통대지	소규모 토지
면적(㎡)	**94,038**	66,896	26,889	253
구역(개소)	**111**	32	74	5
필지수	**274**	194	74	6

2) 입안사유

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령 제2조제3항제5호부터 제7호까지(단절토지, 소규모 토지, 경계선 관통대지)의 해제 규정에 따라 개발제한구역의 경계선을 일부 조정(해제)하고자 함.

나. 도시관리계획 결정(변경)(안) 조서

1) 개발제한구역 결정(변경)(안) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎢)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	개발제한구역	창원시 전역	248.40247	감) 0.094038	248.308432	

※ 기정 면적은 국토교통부고시 제2023-788호(2023.12.18.) 고시 내용임. [창원 태백 공공주택지구 개발제한구역 및 용도지역 환원]

2) 개발제한구역 결정(변경)(안) 사유서

■ 단절토지

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
계	-	32구역 194필지	66,896	
변경	1구역	의창구 동읍 화양리 107-5 일원	214	
변경	2구역	의창구 동읍 화양리 6-2 일원	796	
변경	3구역	의창구 동읍 남산리 322 일원	420	
변경	4구역	의창구 동읍 남산리 318-1 일원	40	
변경	5구역	의창구 동읍 남산리 산33-4 일원	1,822	
변경	6구역	의창구 퇴촌동 29 일원	9,601	
변경	7구역	의창구 용동 87 일원	2,236	
변경	8구역	의창구 북면 월촌리 산53 일원	144	
변경	9구역	의창구 동읍 용정리 20-24 일원	379	
변경	10구역	성산구 귀곡동 576-5 일원	344	
변경	11구역	성산구 귀곡동 576-4 일원	9,650	- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제3항제5호에 의거 도로, 철도 또는 하천 개수로로 인하여 공간적 연속성이 상실된 단절토지를 해제하여 토지이용의 효율성을 제고하고 주민불편 해소
변경	12구역	성산구 양곡동 846-1 일원	134	
변경	13구역	성산구 귀곡동 557 일원	289	
변경	14구역	성산구 귀곡동 560-11 일원	196	
변경	15구역	성산구 귀곡동 644-1 일원	6,021	
변경	16구역	성산구 완암동 287-7 일원	200	
변경	17구역	성산구 안민동 산10-4 일원	4,045	
변경	18구역	성산구 천선동 산152-5 일원	3,025	
변경	19구역	성산구 천선동 517 일원	1,902	
변경	20구역	성산구 천선동 521-3 일원	83	
변경	21구역	성산구 천선동 503-3 일원	46	
변경	22구역	성산구 천선동 466 일원	3,083	
변경	23구역	마산합포구 월영동 500-2 일원	1,433	
변경	24구역	마산합포구 현동 산187 일원	8,873	
변경	25구역	마산회원구 내서읍 중리 29-1 일원	2,482	
변경	26구역	마산회원구 내서읍 중리 16-8 일원	140	
변경	27구역	마산회원구 내서읍 신감리 1217 일원	17	
변경	28구역	마산회원구 두척동 1050-7 일원	86	
변경	29구역	마산회원구 두척동 610-1 일원	5,497	
변경	30구역	마산회원구 회성동 371-4 일원	3,035	
변경	31구역	진해구 죽곡동 131-4 일원	612	
변경	32구역	진해구 남양동 139-4 일원	51	

■ 경계선 관통토지

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
계	-	74구역	26,889	
변경	A-1	의창구 동읍 다호리 164-1	441	
변경	A-2	의창구 동읍 다호리 164-2	630	
변경	A-3	의창구 동읍 다호리 165	283	
변경	A-4	의창구 동읍 다호리 310	342	
변경	A-5	의창구 북면 고암리 464-1	610	
변경	A-6	의창구 북면 대산리 40-3	611	
변경	A-7	의창구 북면 감계리 산105	202	
변경	B-1	성산구 불모산동 81	74	
변경	B-2	성산구 불모산동 143	2	
변경	B-3	성산구 불모산동 145	375	
변경	B-4	성산구 불모산동 146-2	20	
변경	B-5	성산구 적현동 321	24	
변경	B-6	성산구 귀현동 18	782	
변경	C-1	마산합포구 가포동 18	131	
변경	C-2	마산합포구 가포동 산39	442	- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제3항제6호에 의거 개발제한구역 지정 후 구역 경계선이 관통되는 경계선 관통대지를 해제하여 토지 이용의 효율성을 제고하고 주민 불편 해소
변경	C-3	마산합포구 가포동 산40	680	
변경	C-4	마산합포구 교방동 493	144	
변경	C-5	마산합포구 교방동 산12-5	546	
변경	C-6	마산합포구 교방동 산12-10	130	
변경	C-7	마산합포구 신월동 57-2	108	
변경	C-8	마산합포구 신월동 산30-2	554	
변경	C-9	마산합포구 월영동 40-4	13	
변경	C-10	마산합포구 월영동 40-21	25	
변경	C-11	마산합포구 월영동 43-3	152	
변경	C-12	마산합포구 월영동 46	75	
변경	C-13	마산합포구 예곡동 38-3	111	
변경	C-14	마산합포구 예곡동 106-7	2	
변경	C-15	마산합포구 자산동 174	104	
변경	C-16	마산합포구 자산동 175	222	
변경	C-17	마산합포구 현동 797	755	
변경	C-18	마산합포구 구산면 유산리 159	669	
변경	C-19	마산합포구 구산면 수정리 329	312	
변경	C-20	마산합포구 구산면 수정리 338	736	

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	C-21	마산합포구 구산면 수정리 725-3	428	- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제3항제6호에 의거 개발제한구역 지정 후 구역 경계선이 관통되는 경계선 관통대지를 해제하여 토지 이용의 효율성을 제고하고 주민 불편 해소
변경	C-22	마산합포구 구산면 수정리 814-1	344	
변경	C-23	마산합포구 구산면 수정리 820-4	420	
변경	C-24	마산합포구 진동면 태봉리 412	295	
변경	C-25	마산합포구 진동면 태봉리 438-3	637	
변경	C-26	마산합포구 진동면 태봉리 440	432	
변경	C-27	마산합포구 진동면 태봉리 460	833	
변경	C-28	마산합포구 진동면 태봉리 474	269	
변경	C-29	마산합포구 진동면 태봉리 475	141	
변경	C-30	마산합포구 진동면 태봉리 475-1	654	
변경	C-31	마산합포구 진동면 태봉리 478	57	
변경	C-32	마산합포구 진동면 태봉리 484	581	
변경	C-33	마산합포구 진동면 태봉리 498	599	
변경	C-34	마산합포구 진북면 추곡리 산61	254	
변경	D-1	마산회원구 석전동 56	38	
변경	D-2	마산회원구 회원동 936	820	
변경	D-3	마산회원구 회원동 938	658	
변경	D-4	마산회원구 내서읍 안성리 674	808	
변경	D-5	마산회원구 내서읍 안성리 675-1	301	
변경	D-6	마산회원구 내서읍 안성리 675-2	604	
변경	D-7	마산회원구 내서읍 평성리 188	377	
변경	D-8	마산회원구 내서읍 중리 223-1	18	
변경	D-9	마산회원구 내서읍 원계리 729	588	
변경	D-10	마산회원구 내서읍 신감리 396-3	7	
변경	D-11	마산회원구 내서읍 신감리 423	97	
변경	E-1	진해구 경화동 754-55	614	
변경	E-2	진해구 장천동 151-6	902	
변경	E-3	진해구 장천동 151-8	633	
변경	E-4	진해구 장천동 243-2	271	
변경	E-5	진해구 장천동 244-2	129	
변경	E-6	진해구 장천동 244-3	284	
변경	E-7	진해구 행암동 284	126	
변경	E-8	진해구 북부동 430	156	
변경	E-9	진해구 북부동 439	271	

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
변경	E-10	진해구 서중동 83	130	- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제3항제6호에 의거 개발제한구역 지정 후 구역 경계선이 관통되는 경계선 관통대지를 해제하여 토지 이용의 효율성을 제고하고 주민 불편 해소
변경	E-11	진해구 남문동 724	191	
변경	E-12	진해구 남문동 725	333	
변경	E-13	진해구 남문동 804	617	
변경	E-14	진해구 죽곡동 107	787	
변경	E-15	진해구 죽곡동 152	143	
변경	E-16	진해구 원포동 443	735	

■ 소규모 토지

구 분	도 면 표시번호	위 치	면 적(㎡)	변경사유
계	-	5구역 6필지	253	- 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령 제2조 제3항제7호에 의거 개발제한구역 지정 후 구역 경계선이 관통되는 경계선 관통대지를 해제함에 따라 개발제한구역의 공간적 연속성이 상실되는 1천㎡ 미만의 소규모 토지를 해제하여 토지이용의 효율성을 제고하고 주민불편 해소
변경	c-1	마산합포구 진동면 태봉리 439 일원	99	
변경	c-2	마산합포구 진동면 태봉리 482-1 일원	5	
변경	e-1	진해구 장천동 151-7 일원	95	
변경	e-2	진해구 장천동 151-9 일원	42	
변경	e-3	진해구 남문동 산113 일원	12	

4. 참고사항

가. 주민의견 청취

1) 열람내용: 창원도시관리계획(개발제한구역 일부해제) 결정(변경)(안)

2) 열람기간: 2026. 7. 16. ~ 8. 5.(21일간)

3) 열람방법: 경남신문, 경남매일, 경남연합일보, 시 홈페이지

4) 청취결과: 주민의견서 4건

- 성산구 양곡동 1102번지 외 25필지 단절토지 및 경계선 관통대지 포함 요청 ⇨ 미포함(법률 기준에 불부합)

나. 관련기관(부서) 협의

1) 협의기간 : 2026. 7. 27. ~ 2026. 8. 18.

2) 협의기관 및 부서: 26개소(관계기관 11개소, 창원시 부서 15개소)

- (관계기관) 경상남도 도시정책과·환경정책과·기후대기과·수질관리과, 낙동강유역환경청, 한국농어촌공사 창원지사, 한국자산관리공사, 창원대학교, 마산지방해양수산청, 한국도로공사 부산경남본부, 남부지방산림청 양산국유림관리소
- (창 원 시) 창원시 교통정책과·건축경관과·공유재산경영과·건설도로과·하천과·도시개발사업과·환경정책과, 농업기술센터 농업정책과·축산과, 푸른도시사업소 산림휴양과, 상수도사업소 수도시설과, 마산합포구 수산산림과, 마산회원구 안전건설과, 의창구 안전건설과, 진해구 안전건설과

5. 향후 추진계획

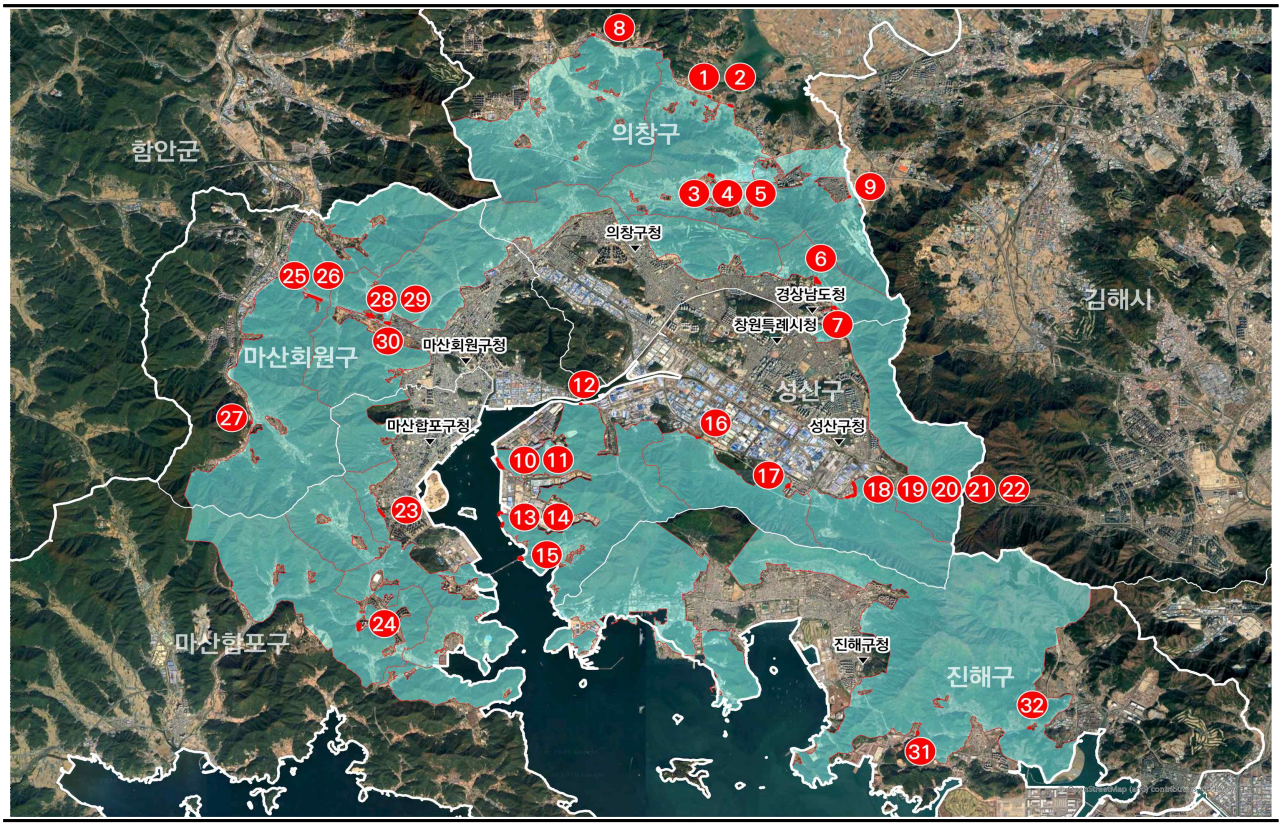
○ 2026. 10. : 도시관리계획 결정(변경) 신청(市→道)

○ 2026. 11. ~ 12. : 경상남도 도시계획위원회 심의 및 지형도면 고시

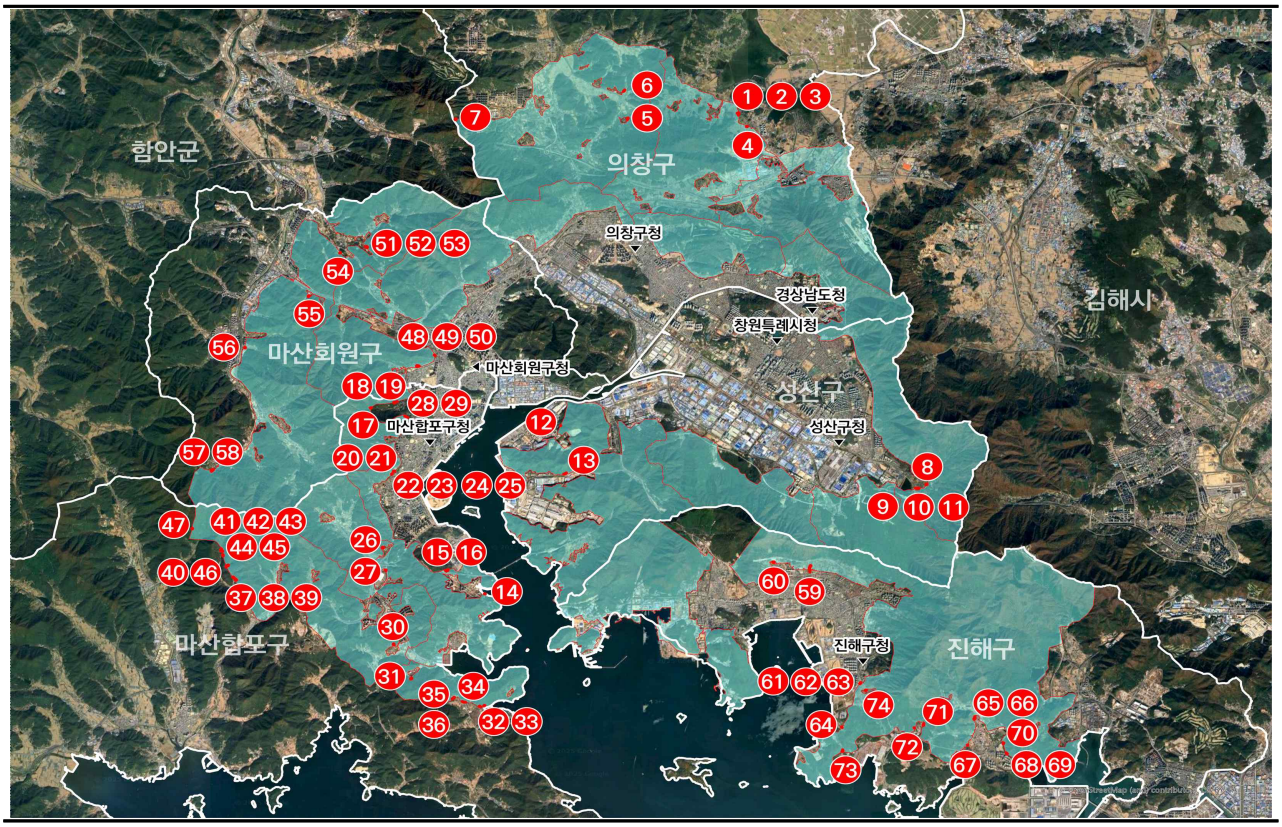
<창원시 개발제한구역 위치도>



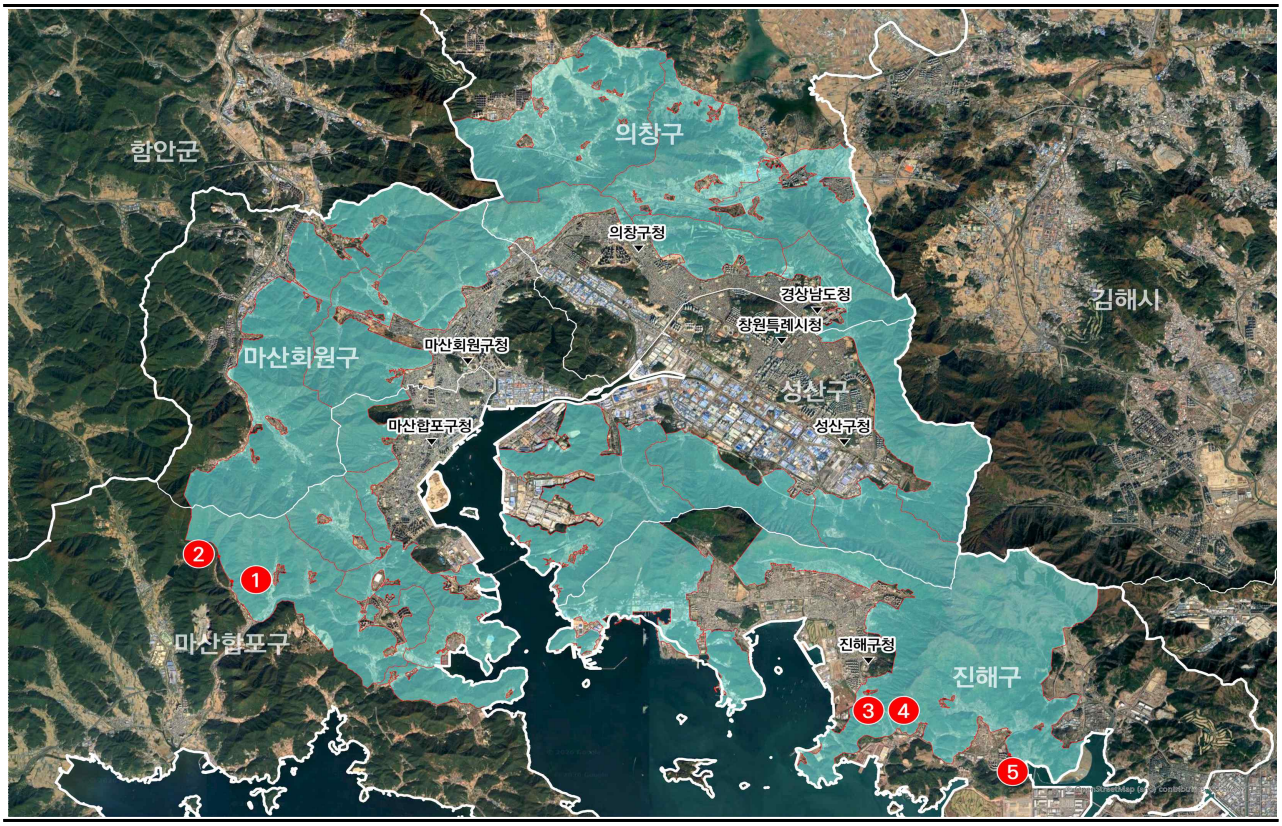
<단절토지 위치도>



<경계선 관통대지 위치도>



<소규모 토지 위치도>



6. 전문위원 검토요지 (수석전문위원 서효인)

가. 근거 및 목적

○ 본 의견제시의 건은 창원시 개발제한구역 중 도로·철도 또는 하천 개수로 등으로 인해 공간적 연속성이 상실된 ‘단절토지’와 개발제한구역 경계선이 관통하는 ‘경계선 관통 대지’, 그리고 이에 따라 발생하는 ‘소규모 토지’에 대하여 개발제한구역을 일부 해제하고자, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조제5항 및 같은 법 시행령 제5조에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 하는 사항임.

○ 본 도시관리계획 결정(변경)(안)은 2026년 7월 16일부터 8월 5일까지(21일간) 주민의견을 청취하고, 관계기관 및 관련 부서 협의를 거쳐 입안된 것으로, 관련 행정절차를 이행한 것으로 확인됨.

나. 주요 내용

○ 본 도시관리계획 결정(변경)(안)은 창원시 전역의 개발제한구역 경계부를 대상으로 총 111개 구역, 274필지, 94,038㎡의 개발제한구역을 해제하는 사항으로, 유형별로는 단절토지 32개 구역 66,896㎡(194필지), 경계선 관통대지 74개 구역 26,889㎡(74필지), 소규모 토지 5개 구역 253㎡(6필지)로 구성되어 있음.

○ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제5호부터 제7호[3]까지의 규정에서는 도로·철도·하천 개수로 등으로 공간적 연속성이 상실된 단절토지와 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지, 경계선 관통대지의 해제로 공간적 연속성이 상실되는 소규모 토지를 일정한 요건에 따라 개발제한구역 해제 대상에 포함할 수 있도록 명시하고 있음.

○ 따라서 본 계획 결정(변경)(안)은 개발제한구역 전면 해제가 아닌, 실효성이 상실된 경계부 토지를 법정 기준에 부합하도록 합리적으로 조정(해제)하는 것으로서, 주민의 토지이용 불편을 해소하고 체계적이고 효율적인 도시관리를 도모하기 위한 타당한 조치로 판단됨.

다. 종합의견

○ 본 안건은 공간적 연속성을 상실한 단절토지와 경계선 관통대지 및 이에 따라 발생하는 소규모 토지를 개발제한구역에서 일부 해제하여, 오랜 주민 불편을 해소하고 토지이용의 효율성을 제고하려는 것임.

---

3) **제2조(개발제한구역의 지정 및 해제의 기준)** ③ 법 제3조제2항에 따라 개발제한구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 개발제한구역을 조정하거나 해제할 수 있다.

5. 도로(국토교통부장관이 정하는 규모의 도로만 해당한다)·철도 또는 하천 개수로(開水路)로 인하여 단절된 3만제곱미터 미만의 토지. 다만, 개발제한구역의 조정 또는 해제로 인하여 그 지역과 주변지역에 무질서한 개발 또는 부동산 투기행위가 발생하거나 그 밖에 도시의 적정한 관리에 지장을 줄 우려가 큰 때에는 그러하지 아니하다.
6. 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지(垈地: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 구획된 토지를 말한다)로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 지역
   가. 개발제한구역의 지정 당시 또는 해제 당시부터 대지의 면적이 1천제곱미터 이하로서 개발제한구역 경계선이 그 대지를 관통하도록 설정되었을 것
   나. 대지 중 개발제한구역인 부분의 면적이 기준 면적 이하일 것. 이 경우 기준 면적은 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할구역 중 개발제한구역 경계선이 관통하는 대지의 수, 그 대지 중 개발제한구역인 부분의 규모와 그 분포 상황, 토지이용 실태 및 지형·지세 등 지역 특성을 고려하여 시·도의 조례로 정한다.
7. 제6호의 지역이 개발제한구역에서 해제되는 경우 개발제한구역의 공간적 연속성이 상실되는 1천제곱미터 미만의 소규모 토지

○ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제7조 제5항 및 같은 법 시행령 제5조에 따라 시의회의 의견청취 대상이며, 주민의견 청취 및 26개 유관기관·관련 부서와의 사전 협의 등 행정적 제반 절차를 이행한 것으로 확인됨.

○ 해제 대상지는 단절토지, 경계선 관통대지 및 소규모 토지 등 상위 법령상의 해제 요건에 적합한 토지로서, 개발제한구역의 합리적인 조정과 토지이용 불편 해소라는 본 계획의 취지에 부합하는 것으로 판단됨.

○ 따라서 본 안건은 관계 법령에서 규정한 행정절차를 충실히 이행하였으며, 상위법령이 정한 해제 기준에도 부합하는 등 토지이용 합리화 및 주민 재산권 행사 불편을 해소하고 효율적인 도시 관리를 위한 조치로 **찬성 의견을 제시함이 타당**한 것으로 사료됨.

7. **질의·답변 요지**: 기재 생략

8. **토론 요지**: 기재 생략

9. 심사 결과: **찬성 의견**

10. **소수의견 요지**: 없음

11. **기타 필요한 사항**(부대의견, 건의 사항, 촉구사항 등): 없음