

# 2030 장성 군관리계획(재정비) 결정(변경)(안) 의견청취의 건

의안 번호	제2751호
----------	--------

- 제안자 : 장성군수
- 제출일자 : 2026. 04.



## 1. 제안이유

- 2040년 장성군기본계획에서 제시된 장성군의 장기발전방향의 구체화, 다른 법률에 의한 토지이용규제 변경지역의 재정비 및 주민요구 수용을 위한 현실적 계획수립의 필요성이 대두되고 있어,
- 상위계획과의 정합성 유지, 합리적인 용도지역의 현실화, 주민 불편 해소, 그리고 종합적·체계적인 관리체계 확립을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제34조에 따라 장성 군관리계획(재정비) 결정(변경)(안)에 대하여 장성군 의회 의견을 청취하고자 함

## 2. 의견청취 주요 내용

### ○ 공간적 범위

- 위치 : 전라남도 장성군 행정구역 전역
- 면적 : 518.581km<sup>2</sup>

### ○ 주요내용

- 용도지역 및 지구 계획
  - 상위계획 및 장성군 정책계획 수용
  - 다른 법률에 의한 토지이용계획 변경사항 반영
  - 여건변화에 따른 정비
- 군계획시설 계획
  - 기 결정된 시설의 재검토
  - 주민 불편사항 해소

### 3. 법적근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제34조 및 동법 시행령 제29조
- 도시·군관리계획수립지침

### 4. 추진경위

- '25. 02. 06. : 2040년 장성 군기본계획 승인
- '26. 01. 09. ~ 15. : 장성 군계획위원회(계획분과) 입안 가능여부 심의(서면)
- '26. 02. : 2030 장성 군관리계획(재정비) 수립(안) 입안
- '26. 03. 05. ~ 04. 03. : 2030 장성 군관리계획(재정비) 수립(안) 및 전략환경영향평가(초안) 공람 공고
- '26. 03. ~ 04. : 관계부서(기관) 협의

### 5. 향후 추진계획

- '26. 05. : 장성 군의회의견 청취
- '26. 06. : 장성 군계획위원회 심의 및 자문
- '26. 07. : 장성 군관리계획 결정(변경)(안) 재열람공고
- '26. 08. : 장성 군관리계획 결정(변경)(안) 전라남도 결정 신청
- '26. 09. : 전라남도 관계부서(기관) 및 중앙부처 협의
- '26. 12. : 전라남도 도시계획위원회 심의

## 1. 계획의 배경

- 2040년 장성 군기본계획에서 제시된 도시의 장기적인 발전방향과 단계별 토지이용계획 등을 공간에 구체화하고 실현하기 위한 군관리계획 수립
- 다른 법률에 의한 토지이용규제 변경지역에 대한 용도지역 재정비 필요
- 다양한 주민요구 수용을 위한 현실적 도시계획 수립 필요성 대두
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조, 동법 시행령 제18조 및 제19조에 의거 5년마다 군관리계획 재정비 수립

## 2. 계획의 목적

- 상위계획과 정합성을 유지하며 장성군 지역 내 미래발전의 기틀을 위한 토지이용계획 수립
- 다른 법률에 의한 토지이용규제 변경지역 및 불합리하게 결정된 용도지역 등을 합리적인 용도지역으로 변경하여 용도지역의 현실화 및 토지이용 기능 증대
- 군계획시설의 실제 집행가능성 등을 고려한 종합적·체계적인 관리체계 확립
- 주민의견 등을 수용하여 주민 불편해소 및 합리적인 토지이용도모를 통한 및 쾌적한 생활환경 조성

### 3. 계획의 개요

- 위 치 : 전라남도 장성군 행정구역 전역
- 면 적 : 518.581km<sup>2</sup>
- 계획내용
  - 용도지역 및 지구 계획
    - 상위계획 및 장성군 정책계획 수용
    - 다른 법률에 의한 토지이용계획 변경사항 반영
    - 여건변화에 따른 정비
  - 군계획시설 계획
    - 기 결정된 시설의 재검토
    - 주민 불편사항 해소

### 4. 법적근거

#### ■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령

구 분	세 부 내 용	비 고
법 제34조	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.	-
시행령 제29조	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제34조제1항에 따라 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 한다. 1. 도시·군계획시설 설치에 관한 도시·군관리계획: 다음 각 목의 사항 가. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 3년 이내에 해당 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업의 전부 또는 일부가 시행되지 아니한 경우 해당 도시·군계획시설결정의 타당성	-

구 분	세 부 내 용	비 고
시행령 제29조 (계속)	<p>나. 도시·군계획시설결정에 따라 설치된 시설 중 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 도시·군계획시설에 대한 해제 여부</p> <p>2. 용도지구 지정에 관한 도시·군관리계획: 다음 각 목의 사항</p> <p>가. 지정목적 달성하거나 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 용도 지구에 대한 변경 또는 해제 여부</p> <p>나. 해당 용도지구와 중첩하여 지구단위계획구역이 지정되어 지구단위 계획이 수립되거나 다른 법률에 따른 지역·지구 등이 지정된 경우 해당 용도지구의 변경 및 해제 여부 등을 포함한 용도지구 존치의 타당성</p> <p>다. 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우 용도지구의 지정 목적, 여건 변화 등을 고려할 때 해당 용도지구를 법 제52조 제1항제1호의2에 규정된 사항을 내용으로 하는 지구단위계획으로 대체할 필요성이 있는지 여부</p>	-

## ■ 도시·군관리계획수립지침

구 분	세 부 내 용	비 고
제6장 도시·군관리 계획도서의 작성기준	<p>제1절 도시·군관리계획서</p> <p>1-6-1-1. 현황분석과 장래 전망, 기후변화 재해취약성 분석 및 계획내용에 대한 자세한 설명과 기존계획의 변경 또는 신규결정에 관한 조서를 포함한다. 다만, 교통성검토서·환경성검토서 및 토지적성평가검토서는 요약하여 계획서에 기술한다.</p> <p>1-6-1-2. 도시·군기본계획 수립대상 시·군은 도시·군기본계획상의 도시·군관리계획 목표년도의 개발지표와 각 부문별 계획에 따라 작성하고, 도시·군기본계획 수립대상이 아닌 시·군은 목표년도의 개발지표와 각 부문별 개발계획 등 시·군의 장기발전구상을 포함하여 작성한다.</p> <p>1-6-1-3. 쾌적하고 지속가능한 환경을 조성하기 위하여 도시·군관리계획을 재정비하는 때에는 다음의 부문별 내용이 포함되도록 작성하여야 한다. 다만, 시·군의 장기발전구상 부분은 도시·군기본계획을 수립하지 아니하는 시·군만 계획내용에 포함한다.</p>	-

구 분	세 부 내 용	비 고
<p>제6장 도시·군관리 계획도서의 작성기준 (계속)</p>	<p>(1) 계획의 배경</p> <p>① 계획의 성격 : 도시·군관리계획의 목적과 필요성, 계획기간, 계획연혁, 계획수립원칙 등에 관한 내용을 수록한다.</p> <p>② 계획의 특성 : 상위계획 또는 관련계획에서 부여한 당해 시·군의 위치와 성격, 시·군 고유의 경제·사회·문화·환경·경관적 특수성, 주변지역과의 관계에서 파악되는 세력권 실태 및 개발의 잠재력 등에 관한 분석내용을 제시한다.</p> <p>③ 기존계획의 검토 : 도시·군기본계획 및 기결정된 도시·군관리계획의 내용을 변화된 여건에 맞추어 검토하고, 기존 계획의 주요 문제점과 개선방향을 제시한다.</p> <p>(2) 시·군의 장기발전구상</p> <p>① 기본목표와 전략 : 시·군의 현황과 특성, 관련계획의 내용, 주민들의 의견 등을 종합적으로 검토·분석하여 당해 시·군의 향후 발전목표를 설정하고 동 목표실현을 위한 구체적인 전략을 제시한다.</p> <p>② 주요지표의 설정 : 장기적인 관점에서 본 당해 시·군의 미래상을 개관하고 인구구조, 경제구조 및 생활환경 등과 관련된 주요지표를 적정기법을 사용하여 단계별로 제시한다. 특히 인가지표는 최근 10년간의 인구증가 추세와 관련 상위계획상의 지표 등을 고려하여 적정규모로 정한다.</p> <p>③ 공간구조의 기본골격 : 시·군의 장기적 발전방향을 시·군현황, 목표와 전략 및 기본지표 등에 의하여 설정하고, 이를 근거로 하여 토지이용, 교통망 및 공원녹지체계의 기본골격이 다른 수개의 대안을 작성한 후 이를 평가하여 최적안을 선정한다.</p> <p>④ 생활권 설정</p> <p>㉞ 도시활동이 다양해지고 시간적·사회적 거리가 확대되는 만큼 기반시설의 기능과 규모도 다양화되고 있으므로 통근·통학·구매 등 주민의 일상생활의 영향권을 고려하여 생활권을 설정한다.</p> <p>㉟ 시·군의 인구가 계속 증가하거나 영향권이 확대되는 시·군은 생활권을 위계에 따라 계층화할 수 있으며, 생활권별로 사회적·물리적 기능과 요소들이 균형있게 배분 또는 설치되도록 계획한다.</p> <p>⑤ 방재계획 : 방재계획의 수립은 「도시·군기본계획수립지침」의 4-10-1부터 4-10-8의 규정을 준용한다.</p> <p>⑥ 단계별 개발구상 : 공간구조의 기본골격에 입각하여 생활권조성, 토지이용, 교통, 공원녹지, 방재 등 도시·군관리계획의 주요부문별 내용을 기술하고 이들의 단계적 개발방향을 제시한다.</p>	-

구 분	세 부 내 용	비 고
<p>제6장 도시·군관리 계획도서의 작성기준 (계속)</p>	<p>(3) 용도지역·용도지구·용도구역계획</p> <p>(4) 도시·군계획시설계획</p> <p>(5) 도시개발사업계획</p> <p>(6) 단계별 집행계획(재원조달방안을 포함)</p> <p>제2절 계획설명서</p> <p>1-6-2-1. 계획설명서에는 기초조사결과서, 토지적성평가검토서, 재해취약성분석 결과서, 교통성검토서, 환경성검토서, 경관검토서, 도시·군계획시설 재검토서(장기미집행 시설을 해제하는 경우에는 해제 이후의 관리방안을 포함한다)가 첨부되어야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.</p> <p>1-6-2-2. 도시·군기본계획을 수립하는 시·군 중 용도지역을 상향조정하고자 하는 지역, 도시·군계획시설을 설치하거나 도시·군계획사업을 시행하기 위하여 도시·군관리계획을 수립하는 지역에 대하여는 교통성검토서 및 환경성검토서를 별도로 작성하여야 한다. 다만, 도시·군관리계획이 「도시교통정비촉진법」 제15조에 따른 교통영향평가 대상인 경우에는 교통성 검토서를 교통영향분석 및 개선대책으로 대체할 수 있다.</p> <p>1-6-2-3. 법 제30조제5항의 단서에 따라 도시·군관리계획의 경미한 사항을 변경하는 경우, 도시·군계획시설의 폐지, 개발밀도가 낮은 용도지역 또는 용도지구로의 변경 등 1-6-2-1.의 각 검토가 반드시 필요하지 않다고 인정되는 경우에는 이를 생략할 수 있다.</p>	
	<p>제3절 도시·군관리계획조서 및 도면</p> <p>1-6-3-1. 도시·군관리계획조서는 도시·군관리계획조서 작성기준(별첨 1 참조)에 맞추어 별도로 작성한다.</p> <p>1-6-3-2. 도시·군관리계획도면은 도시·군관리계획도면 작성지침(별첨 1 참조)에 맞추어 정확하게 표시하고, 계획도면은 축척 1/1,000 또는 1/5,000(1/1,000 또는 1/5,000 축척이 없는 경우에는 1/25,000)의 지형도(수치지형도를 포함한다)로 한다. 다만, 지형도가 없는 경우에는 해도·해저지형도 등의 도면으로 지형도를 갈음할 수 있다.</p>	

## 5. 2030 장성 군관리계획(재정비) 결정(변경)(안) 주요내용

### 가. 일반현황

#### 1) 입지여건

- 장성군은 위도상으로 북위 35° 11' ~29' 에서 동경 126° 35' ~55' 에 위치하며, 동서간 길이가 20km, 남북간 길이가 36km인 남북이 긴 장방형의 형태임
- 지리적으로 장성군은 전남의 최북단에 위치하여 노령산맥에 의해 전라북도와 도계를 이루며 전북 순창군, 정읍시, 고창군과 인접하고, 서부는 전남 영광군과 함평군, 동부는 담양군 그리고 남부는 광주광역시와 접경을 이룸
- 고속도로로는 호남고속도로와 고창~담양간 고속도로, 국도로는 국도1호선, 국도 24호선이 만나는 교통의 결절점에 위치
- 장성군은 교통수단의 발달로 인해 광주광역시의 영향권에 있어 광주생활권과 밀접한 관계를 가지며, 이로 인해 대도시권의 관광·여가기능을 분담하기도 하지만 장성의 소비권이 광주에 예속됨에 따라 역기능이 나타나기도 함

#### 2) 면적현황

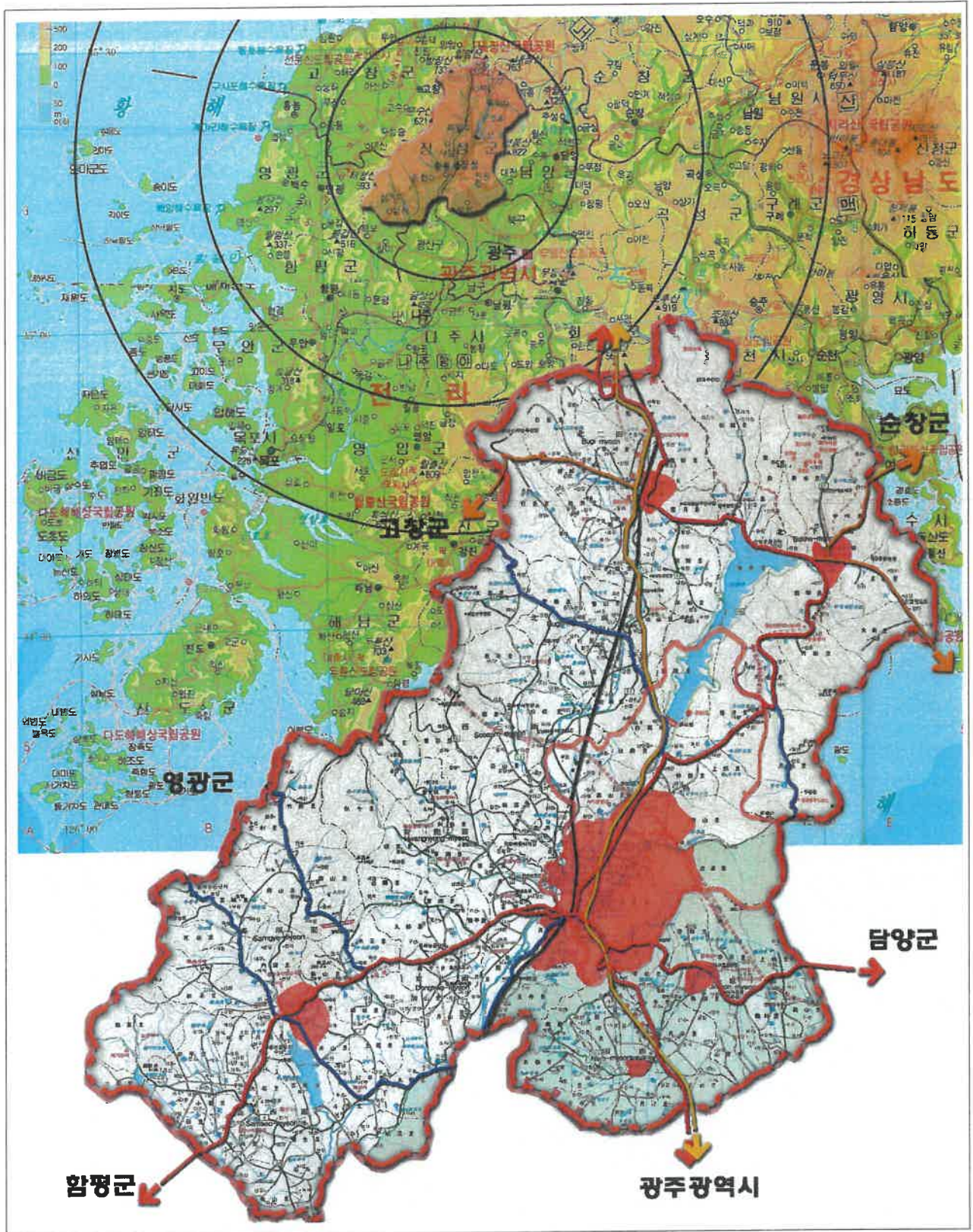
- 장성군의 행정구역 면적은 2023년 기준 518.3km<sup>2</sup>로 북하면 84.0km<sup>2</sup>(16.2%), 장성읍 69.4km<sup>2</sup>(13.4%), 삼계면 66.0km<sup>2</sup>(12.7%), 북이면 56.4km<sup>2</sup>(10.9%) 등의 순으로 구성

[ 읍·면별 면적 ]

구 분	장성군	장성읍	진원면	남면	동화면	삼서면	삼계면	황룡면	서삼면	북일면	북이면	북하면
면적(km <sup>2</sup> )	518.3	69.4	28.4	28.3	29.0	47.4	66.0	44.7	34.1	30.6	56.4	84.0
구성비(%)	100.0	13.4	5.5	5.5	5.6	9.1	12.7	8.6	6.6	5.9	10.9	16.2

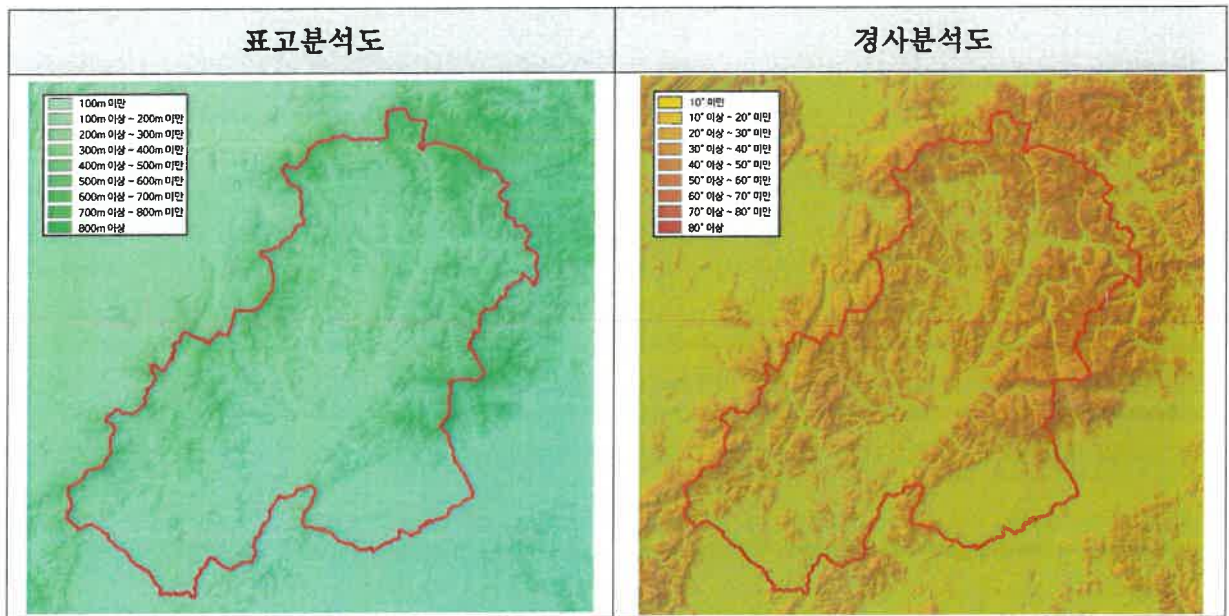
자료 : 장성군 통계연보, 2023

< 위치도 >



### 3) 지형·지세 현황

- 노령산맥과 병풍산 줄기에 의해 북·동·서부지역이 둘러싸인 계곡형 분지를 이루고 있으며, 영산강 유역에서 가장 유로가 긴 황룡강 등 상류지역으로 산지와 수계가 조화를 이루는 수려한 자연환경을 지님
- 북부의 산지는 대체로 경사가 급한 편이며, 진원면과 남면은 지형·지세 특성상 생활권이 장성읍과 분리되어 있음



### 4) 토지이용현황

- 2023년 장성군의 지목별 총면적은 518.3km<sup>2</sup>임
- 지목별 토지이용은 임야가 315.7km<sup>2</sup>로 전체면적의 60.8%를 차지하며, 답 77.5km<sup>2</sup> (15.0%), 전 34.2km<sup>2</sup>(6.6%) 순으로 이루어져 있음

[ 지목별 토지이용 현황 ]

구분	계	전	답	대지	임야	공장	도로	하천	기타
면적 (km <sup>2</sup> )	518.3	34.2	77.5	12.2	315.7	3.2	20.5	10.9	44.1
구성비 (%)	100.0	6.6	15.0	2.4	60.8	0.6	4.0	2.1	8.5

자료 : 장성군 통계연보, 2023

## 5) 군관리계획 현황

### 가) 용도지역 현황

- 2025년 현재 장성군 용도지역 총면적은 518.58km<sup>2</sup>이며, 용도지역은 도시지역 108.6km<sup>2</sup>(20.95%), 관리지역 127.1km<sup>2</sup>(24.50%), 농림지역 249.2km<sup>2</sup>(48.06%), 자연환경보전지역 33.6km<sup>2</sup>(6.49%)으로 결정되어 있음

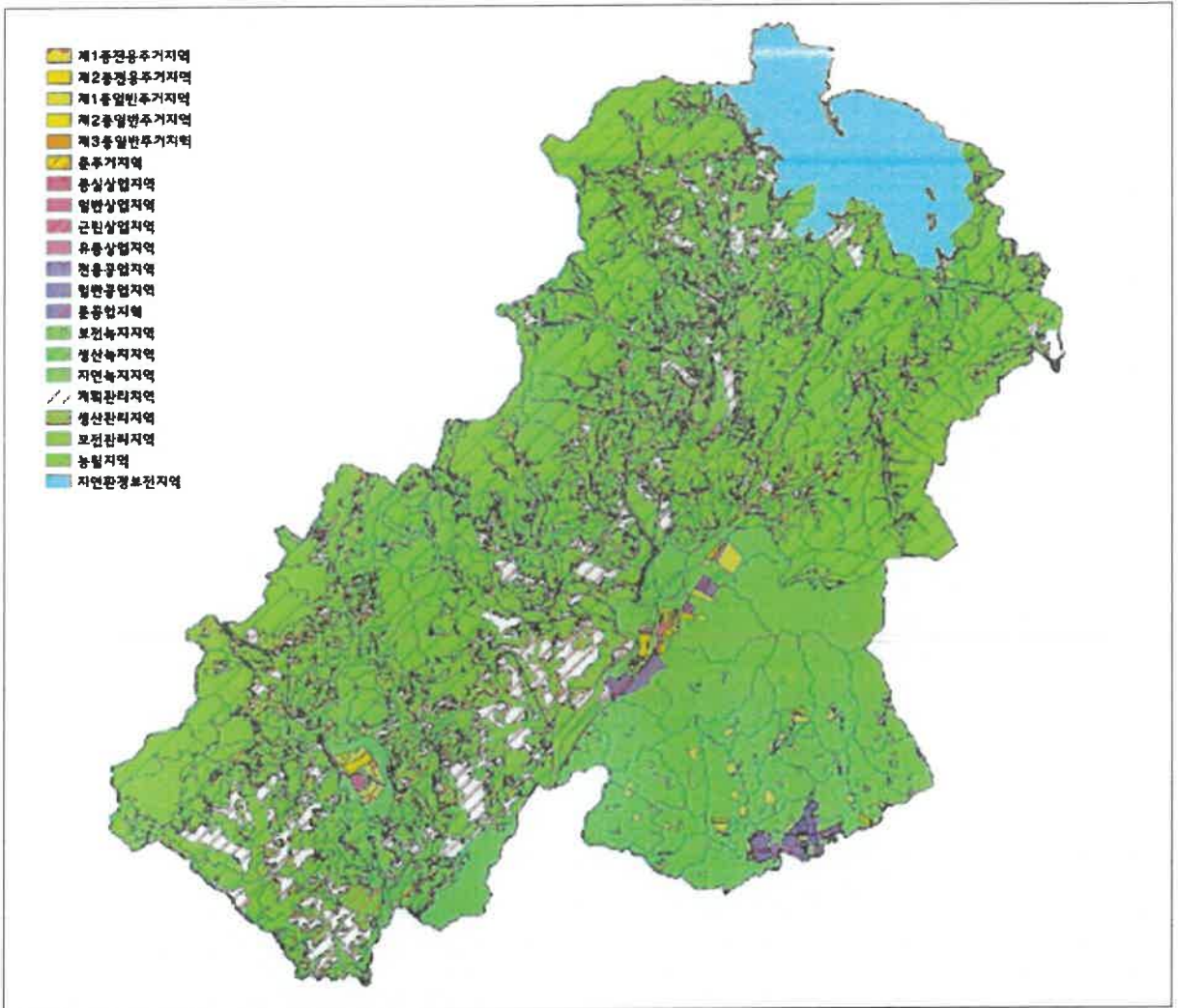
[ 용도지역 현황 ]

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고	
<b>합계</b>	<b>518,581,000</b>	<b>100.00</b>		
도시지역	소계	108,637,200	20.95	
	주거지역	10,450,380	2.02	
	제1종 전용주거지역	635,383	0.12	
	제1종 일반주거지역	7,306,814	1.41	
	제2종 일반주거지역	2,177,124	0.42	
	제3종 일반주거지역	11,710	0.00	
	준주거지역	319,349	0.06	
	상업지역	897,640	0.17	
	일반상업지역	863,626	0.17	
	근린상업지역	34,014	0.01	
	공업지역	4,704,249	0.91	
	일반공업지역	2,451,885	0.47	
	준공업지역	2,252,364	0.43	
	녹지지역	92,584,931	17.85	
	생산녹지지역	1,969,456	0.38	
	자연녹지지역	90,615,475	17.47	
	관리지역	소계	127,138,426	24.52
		계획관리지역	35,165,117	6.78
		생산관리지역	39,711,856	7.66
		보전관리지역	52,261,453	10.08
농림지역	249,167,050	48.05		
자연환경보전지역	33,638,324	6.49		

자료 : 장성군 지역개발과 ('25.11 기준), 장성군 통계연보, 2023

※ 장성군 고시 제 2024-99호(2024.06.03.)에 의한 장성군관리계획(지구단위계획 재정비) 결정(변경) 및 지형도면 고시 최종 반영

### 〈 용도지역 현황도 〉



#### 나) 용도지구 현황

- 용도지구는 경관지구 1개소, 고도지구 1개소, 방화지구 2개소, 보호지구(보존지구) 1개소, 취락지구 268개소, 개발진흥지구 15개소가 지정되어 있음

[ 용도지구 현황 ]

구분	개소	면적 (㎡)	비 고
경관지구	1	444,460	• 자연경관지구
고도지구	1	98,360	• 최고고도지구
방화지구	2	69,800	• 구 국도1호선변, 황룡시장변
보호지구	1	5,150	• 문화재 보호지구(문화자원보존지구)
취락지구	268	11,191,233	• 자연취락지구 : 260개소, 11,080,522㎡ • 집단취락지구 : 8개소, 110,711㎡
개발진흥지구	15	2,379,545	• 주 거 : 2개소, 325,681㎡ • 산업·유통 : 8개소, 1,412,886㎡ • 관광·휴양 : 5개소, 640,978㎡

자료 : 장성군 통계연보, 2023

다) 용도구역 현황

- 용도구역은 개발제한구역 1개소, 도시자연공원구역 1개소가 지정되어 있음

[ 용도지구 현황 ]

구분	개소	면적 (㎡)	비 고
개발제한구역	1	78,996,934	• 장성군 전체면적의 약 15.2%
도시자연공원구역	1	34,872	• 장기미집행공원 실효에 따른 부족한 공원녹지 확보

자료 : 장성군 지역개발과 ('25.11 기준)

라) 지구단위계획구역 현황

[ 지구단위계획 현황 ]

구분	개소	면적 (㎡)	비 고
지구단위계획구역	93	96,798	• 기존시가지정비 : 35개소 • 산업유통형 : 9개소, 주거형 : 9개소 • 취락해제 : 31개소 등

자료 : 장성군 지역개발과 ('25.11 기준)

## 나. 2030 장성 군관리계획(재정비) 결정(변경)(안)

### 1) 재정비 목표

- 재정적 여건을 전제로 사유재산권 침해 해소방안 마련
  - 장기미집행시설의 재정비를 통한 사유재산권 침해 등의 해소방안 마련
  - 장성군 재정여건을 고려해 한정된 자원의 효율적 집행을 위한 도시관리계획 재정비
- 상위계획상 전략계획 및 장성군 정책방향에 부합
  - 군기본계획 등 상위계획 미래상 달성을 위해 전략계획 및 공간구조 체계 유지 도모
  - 장성군 여건변화에 따른 정책방향과 토지이용계획의 현실화를 고려한 용도지역·지구·구역 정비
- 도시기능 유지 및 지역균형발전 도모
  - 토지이용의 효율성 증대를 위한 용도지역·지구·구역 정비
- 합리적 재정비를 통한 민원발생의 최소화
  - 도시관리계획 재정비시 관련 법·규정 준수 등 법률적 타당성 확보로 민원발생 최소화 도모
  - 장기미집행시설로 인해 민원발생 최소화가 되도록 명확한 검토기준 설정을 통한 정비
- 지속적 사후관리방안 마련
  - 미집행 도시계획시설의 지속적이고 합리적인 관리를 위해 시설별 검토·관리카드 작성 및 운영
  - 미집행시설의 경우 자동실효가 되지 않도록 지속적인 시설유형별 사후 모니터링 실시

### 2) 용도지역 결정(변경)(안)

#### 가) 기본방향

- 합리적인 공간구조의 형성, 교통계획, 기반시설 배치계획, 주거환경보호 및 경관 등과의 상호 관련성을 고려하여 군의 규모별 또는 시가지의 특성에 따라 적절히 지정하고, 도시기능수행과 효율적인 교통처리 및 생활환경의 질적 향상 등을 도모할 수 있도록 합리적으로 계획
- 장성군 여건변화 반영, 기존 건축물의 용도지역 현실화 등 검토하여 귀농·귀촌 등을 통한 인구유입 도모

나) 정비 기준(안)

구분	정비기준	변경내용	건수
유형1	• 계획관리지역에 연접하여 개발압력이 예상되는 지역 - 개발압력에 의해 용도지역 변경 필요	• 보전·생산관리지역 →계획관리지역	15
유형2	• 개발행위허가 및 건축행위(주택, 근생 등)를 득한 지역 - 개발완료지에 한하여 용도지역의 현실화	• 농림/보전·생산 관리지역 →계획관리지역 • 제1종일반주거지역 →준주거지역	9
유형3	• 군기본계획상 개발촉 중심 호소변 일원 용도(규제 완화) - 장성군 내 입지하고 있는 호소변 용도지역 변경	• 보전·생산관리지역 →계획관리지역	4
유형4	• 농업진흥지역 및 보전산지 해제에 따른 관리지역 세분화가 필요한 지역 - 보전산지 또는 농업진흥지역이 해제된 지역 중, 관리 지역으로 위요되는 여건을 고려	• 농림지역 →보전·생산·계획 관리지역	44
유형5	• 토지이용 현황 반영에 따른 변경지역	• 보전관리지역 →생산관리지역	4
<b>합계</b>			<b>76</b>

○ 유형1 “계획관리지역에 연접하여 개발압력이 예상되는 지역”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	동화면 남산리 산63-1 일원	42,322	• 보전·생산관리지역 → 계획관리지역
2	동화면 남산리 1019 일원	4,919	• 생산관리지역 → 계획관리지역
3	동화면 남산리 산160-6 일원	55,125	• 보전관리지역 → 계획관리지역
4	동화면 동호리 산27-9 일원	22,746	• 보전관리지역 → 계획관리지역
5	삼서면금산리 277-5 일원	3,422	• 생산관리지역 → 계획관리지역
6	황룡면아곡리 172 일원	41,117	• 생산관리지역 → 계획관리지역
7	삼서면두월리 720-4 일원	3,698	• 보전관리지역 → 계획관리지역
8	삼계면 부성리 497-1 일원	12,621	• 생산관리지역 → 계획관리지역
9	삼계면 상도리 603일원	28,410	• 생산관리지역 → 계획관리지역
10	삼계면 월연리 산32-2 일원	16,503	• 보전관리지역 → 계획관리지역
11	황룡면 필암리 산34 일원	43,128	• 보전·생산관리지역 →계획관리지역
12	황룡면 황룡리 60 일원	82,538	• 생산관리지역 → 계획관리지역
13	황룡면 황룡리 587 일원	23,401	• 보전관리지역 → 계획관리지역
14	서삼면 송현리 125 일원	17,884	• 생산관리지역 → 계획관리지역
15	북이면 사거리 332-5 일원	4,648	• 보전관리지역 → 계획관리지역

○ 유형2 “개발행위허가 및 건축행위(주택, 근생 등)를 득한 지역”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	동화면 용정리 216 일원	3,604	• 생산관리지역 → 계획관리지역
2	황룡면 금호리 478-1 일원	1,753	• 생산관리지역 → 계획관리지역
3	동화면 월산리 171-1 일원	6,572	• 생산관리지역 → 계획관리지역
4	삼계면 부성리 665-6 일원	13,080	• 생산관리지역 → 계획관리지역
5	서삼면 용흥리 768-59 일원	6,795	• 보전관리지역 → 계획관리지역
6	서삼면 용흥리 89 일원	12,168	• 생산관리지역 → 계획관리지역
7	장성읍 야은리 320 일원	17,612	• 생산관리지역 → 계획관리지역
8	동화면 용정리 588-1 일원	1,230	• 농림지역 → 계획관리지역
9	장성읍 영천리 776 일원	1,807	• 제1종일반주거지역 → 준주거지역

○ 유형3 “군기본계획상 개발축 중심 호소변 일원 용도(규제 완화)”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	삼서면 수양리 82-4 일원	24,594	• 보전 · 생산관리지역 → 계획관리지역
2	북하면 신성리 49 일원	70,123	• 생산관리지역 → 계획관리지역
3	북하면 덕재리 산 23 일원	72,172	• 보전 · 생산관리지역 → 계획관리지역
4	북하면 덕재리 산 53 일원	29,893	• 보전관리지역 → 계획관리지역

○ 유형4 “농업진흥지역 및 보전산지 해제에 따른 관리지역 세분화가 필요한 지역”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	장성읍 덕진리 210 일원	34,632	• 농림지역 → 보전 · 생산관리지역
2	동화면 동호리 625 일원	1,031	• 농림지역 → 보전관리지역
3	삼서면 금산리 349-4 일원	26,660	• 농림지역 → 생산관리지역
4	삼서면 대곡리 63-1 일원	4,072	• 농림지역 → 계획관리지역
5	삼서면 보생리 818 일원	12,064	• 농림지역 → 생산관리지역
6	삼서면 유평리 15 일원	21,504	• 농림지역 → 생산관리지역
7	삼서면 금산리 3-1 일원	4,406	• 농림지역 → 생산관리지역
8	삼계면 능성리 413-4 일원	67,005	• 농림지역 → 보전 · 생산 · 계획관리지역
9	삼계면 능성리 204-6 일원	37,998	• 농림지역 → 생산관리지역
10	동화면 남산리 812-20 일원	614	• 농림지역 → 계획관리지역
11	삼계면 덕산리 514 일원	3,375	• 농림지역 → 보전관리지역
12	삼계면 덕산리 515-6 일원	1,367	• 농림지역 → 생산관리지역
13	삼계면 부성리 103-1 일원	4,243	• 농림지역 → 생산관리지역
14	삼계면 사창리 426-40 일원	39,786	• 농림지역 → 보전 · 생산관리지역
15	삼계면 사창리 670-27 일원	27,905	• 농림지역 → 보전 · 생산관리지역
16	삼계면 상도리 75-1 일원	17,227	• 농림지역 → 생산관리지역
17	삼계면 화산리 107-4 일원	12,511	• 농림지역 → 보전 · 생산관리지역
18	서삼면 금계리 133-23 일원	12,379	• 농림지역 → 생산관리지역
19	서삼면 송현리 683-9 일원	11,345	• 농림지역 → 생산관리지역
20	서삼면 용흥리 283 일원	24,646	• 농림지역 → 보전 · 생산관리지역

(계속)

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
21	서삼면 장산리 402-1 일원	6,723	• 농림지역 → 생산관리지역
22	서삼면 추암리 553-55 일원	15,403	• 농림지역 → 생산관리지역
23	황룡면 관동리 260-7 일원	275,433	• 농림지역 → 생산관리지역
24	황룡면 아곡리 13-1 일원	5,431	• 농림지역 → 생산관리지역
25	황룡면 아곡리 40-1 일원	9,565	• 농림지역 → 생산관리지역
26	황룡면 옥정리 231-12 일원	6,478	• 농림지역 → 보전관리지역
27	북일면 문암리 200-4 일원	108,538	• 농림지역 → 생산관리지역
28	북일면 성덕리 227-3 일원	20,528	• 농림지역 → 생산관리지역
29	북이면 달성리 349-1 일원	6,164	• 농림지역 → 생산관리지역
30	북이면 백암리 588-4 일원	11,403	• 농림지역 → 보전관리지역
31	북이면 백암리 497 일원	18,393	• 농림지역 → 생산관리지역
32	북이면 신월리 660-18 일원	27,333	• 농림지역 → 생산관리지역
33	북하면 덕재리 315 일원	19,638	• 농림지역 → 생산관리지역
34	북하면 단전리 540-2 일원 (대약천주변부)	144,258	• 농림지역 → 보전·생산관리지역
35	북하면 용두리 산36-3일원 (대약천주변부)	22,430	• 농림지역 → 보전·생산관리지역
36	북하면 덕재리 243-5 일원	23,139	• 농림지역 → 계획관리지역
37	북하면 덕재리 487 일원	2,177	• 농림지역 → 보전관리지역
38	북하면 월성리 667-2 일원	10,368	• 농림지역 → 보전관리지역
39	동화면 용정리 62-6 일원	35,330	• 농림지역 → 계획관리지역
40	북이면 사거리 산2-7 일원	561	• 농림지역 → 보전·생산관리지역
41	삼서면 두월리 633-3 일원	14,668	• 농림지역 → 생산관리지역
42	동화면 월산리 787-10 일원	267	• 농림지역 → 계획관리지역
43	동화면 남산리 230-3 일원	38,324	• 농림지역 → 계획관리지역
44	서삼면 용흥리 16-54 일원	16,113	• 농림·생산관리지역 → 계획관리지역

○ 유형5 “토지이용 현황 반영에 따른 변경지역”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	북하면 대흥리 445 일원	2,240	• 보전관리지역 → 생산관리지역
2	북하면 월성리 753 일원	749	• 보전관리지역 → 생산관리지역
3	북하면 대흥리 318-3 일원	2,114	• 보전관리지역 → 생산관리지역
4	삼서면 흥정리 산7-3 일원	36,928	• 보전관리지역 → 생산관리지역

### 3) 용도지구 결정(변경)(안)

#### 가) 기본방향

- 자연취락지구는 용도지역에 대한 정비·개발 및 보전의 방향과 적절히 조화될 수 있도록 지정하고, 지구내 주민의 생활상의 불편을 해소하기 위해 금회 정비
- 존치 필요성이 없는 개발진흥지구를 일괄적으로 해제 및 자연취락지구 신설 지정 검토
- 기 수립된 관리계획 사항 반영에 의한 고도지구 신설

#### 나) 자연취락지구 정비 기준(안)

구분	정비기준(안)	변경내용	건수
유형1	• 자연발생적으로 형성된 취락은 주택수·호수 밀도 등 고려하여 신설	자연취락지구 신설	3
유형2	• 기 자연취락지구의연접 주변 건축물현황 (주택에 한함)을 조사하여 편입	자연취락지구 추가편입	12
유형3	• 기 자연취락지구목적 불부합지역에 대한 자연취락지구 부분 해제	자연취락지구 부분해제	4
<b>합계</b>			<b>19</b>

#### ○ 유형1 “자연발생적으로 형성된 취락은 주택수·호수밀도 등 고려하여 신설”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	삼서면 대곡리 644-1 일원	6,613	• 자연취락지구 A 신설
2	삼서면 흥정리 432 일원	7,091	• 자연취락지구 B 신설
3	삼서면 두월리 195-3 일원	8,786	• 자연취락지구 C 신설

○ 유형2 “기 자연취락지구의 연접 주변 건축물 현황(주택에 한함)을 조사하여 편입”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	삼서면 두월리 486-2 일원	81,240 → 91,915 증)10,675	• 자연취락지구194추가편입
2	황룡면 월평리 187-8일원	44,000 → 54,797 증)10,797	• 자연취락지구261추가편입
3	서삼면 추암리 552-8 일원	24,316 → 51,614 증)27,298	• 자연취락지구322추가편입
4	북이면 백암리 940 일원	88,730 → 96,333 증)7,603	• 자연취락지구386추가편입
5	북이면 백암리 710 일원	15,720 → 18,379 증)2,659	• 자연취락지구387추가편입
6	북이면 백암리 626-1 일원	33,510 → 35,476 증)1,966	• 자연취락지구388추가편입
7	북이면 원덕리 1099-59 일원	72,560 → 80,702 증)8,142	• 자연취락지구375추가편입
8	서삼면 장산리 333-10 일원	26,130 → 29,150 증)3,020	• 자연취락지구302추가편입
9	서삼면 대덕리 337-6 일원	63,440 → 68,035 증)4,595	• 자연취락지구313추가편입
10	서삼면 용흥리 52-3 일원	40,420 → 53,494 증)13,074	• 자연취락지구319추가편입
11	북일면 성덕리 98-3 일원	22,980 → 25,047 증)2,067	• 자연취락지구346추가편입
12	장성읍 안평리 423-3 일원	84,510 → 85,689 증)1,179	• 자연취락지구16추가편입

○ 유형3 “기 자연취락지구목적 불부합지역에 대한 자연취락지구 부분 해제”

연번	위치	면적(㎡)	변경내용
1	장성읍 기산리447-2 일원	31,890 → 29,155 감)2,735	• 자연취락지구7 부분해제
2	황룡면 장산리583 일원	74,120 → 67,663 감)6,457	• 자연취락지구272 부분해제
3	동화면 용정리668-5 일원	209,600 → 148,339 감)61,261	• 자연취락지구114 부분해제
4	서삼면 대덕리111 일원	75,330 → 66,589 감)8,741	• 자연취락지구312 부분해제

다) 고도지구 정비 기준(안)

○ 기 수립된 관리계획 사항 반영에 의한 고도지구 신설

- 장성군 고시 제2004-16호(2004.06.05)에 따라 제2종일반주거지역 내 층수제한

연번	위치	면적(㎡)	고도제한	건수
1	남면 분향리 252-9 일원	92,473	7층 이하	1
2	진원면 석적리 167 일원	73,715	고도A : 12층 이하 /고도B,C : 7층 이하	1
합계				2

4) 군계획시설 결정(변경)(안)

가) 기본방향

- 군계획시설은 주민의 안정된 생활과 원활한 활동을 보장하고, 공공의 안녕 질서와 공공복리 증진을 위하여 도시 성격에 부합 할 수 있도록 계획
- 군계획시설의 배치목적을 달성하기 위해서는 법적기준과 상위계획상의 지침 등을 준수함을 원칙으로 계획
- 구체적인 사업계획 및 입지가 결정된 시설은 수용 결정하며, 시설별로 구체화하여 정비하고, 사업시행계획이 없는 군계획시설의 계획은 제외

나) 군계획시설 정비 기준(안)

구 분	정비기준(안)	변경내용	건수
유형1	장기미집행 시설 해제에 따른 정비	단절부 선형 및 가각 변경 등	53
유형2	군계획시설 집행현황 반영	개설현황 고려한 선형변경 등	39
유형3	현황을 고려한 미결정 시설 정비	도로 및 학교 등 신설	10
합계			102

○ 유형1 “장기미집행 시설 해제에 따른 정비”

연번	위치	변경내용	비고
1	중로3-3호선	• 중로3-3호선 연장 변경	2건
2	소로 3-22호선	• 도로폐지	
3	소로 1-40호선	• 단절부선형 연결	
4	소로2-1123호선	• 기 개설 된 현황도로(방울샘길) 반영을 위해 종점부 선형변경	
5	소로2-86호선	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 151 → 162 증) 11	
6	소로1-34호선	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 168 → 201 증) 33	
7	소로3-53호선	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 151 → 202 증) 49	
8	소로2-52호선, 학교1호	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 195 → 251 증) 56 • 학교1호 25,232㎡ → 25,018㎡ 감) 214	2건
9	소로2-40, 소로2-55호선	• 도로선형 변경 및 연결 - 연장(m) : 130 → 680 증) 550	2건
10	소로3-64호선	• 도로 종단부가각선형조정	
11	소로2-1124호선	• 단절된 도로 연결 및 종단부가각선형조정	
12	소로2-67호선	• 도로 현황 반영	
13	소로3-B호선	• 개설 현황에 맞게 노선 재결정	
14	소로3-35호선	• 도로 종단부가각선형조정	
15	소로3-36호선	• 도로 종단부가각선형조정	
16	소로2-21호선	• 도로 종단부가각선형조정	
17	소로2-22호선	• 도로 종단부가각선형조정	
18	소로2-24호선	• 도로 종단부가각선형조정	
19	소로2-203호선	• 단절된 도로의 선형 변경	
20	소로1-1026호선	• 도로 종단부가각선형조정	
21	중로3-1043호선	• 도로 종단부가각선형조정	
22	중로2-704호선	• 현황을 고려하여 신설되는 소로 3-A와 연결 (도로 연속성 확보) - 연장(m) : 126 → 166 증) 40	
23	소로1-701호선	• 단절부선형 연결 - 소로1-701(284m) → 소로2-A(4,009m)	
24	중로2-701호선	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 550 → 568 증) 18	
25	중로1-704호선	• 일부 구간 폐지 및 선형변경 - 연장(m) : 478 → 278 감) 200	
26	소로 2-A호선	• 중로1-704호선의 선형변경과 병행하여 신설	
27	중로2-705호선	• 현황도로(능성로)와 연결을 위해 중로2-705호선 종점부노선 축소 - 연장(m) : 325 → 299 감) 26	
28	중로2-709호선	• 중로1-704호선의 변경으로 인해 도로 접속부의 단절이 발생함에 따른 선형 변경	
29	소로3-A호선	• 도로신설	
30	소로 1-1125호선	• 현황도로(능성로)에 맞춰 도로 시설 선형 및 연장 변경 - 소로1-1125(271m) → 소로2-A(664m)	
31	소로2-59호선	• 도로 종단부가각선형조정	
32	소로3-24호선	• 도로 종단부가각선형조정	
33	소로2-76호선	• 도로 종단부가각선형조정	

(계속)

연번	위치	변경내용	비고
34	중로1-1123호선	• 도로 현황 반영(사유지 제척)	
35	소로3-21호선	• 도로 종단부가각선형조정	
36	소로2-91및 신월산1길	• 도로현황을 고려하여 단절된 도로 연결 및 신설	2건
37	소로2-812호선	• 단절된 도로의 선형 변경	
38	중로3-804호선	• 단절부선형 연결 - 연장(m) : 287 → 323 증) 36	2건
39	소로2-C호선	• 도로 개설현황 반영	
40	북이면 사거리 599-9 일원	• 중로1-1101, 중로1-1102, 중로2-802, 중로2-803호선 선형 변경 및 교통광장 신설	5건
41	소로3-902호선	• 단절된 도로의 선형 변경	
42	소로3-901호선	• 변경(안) 및 도로 개설 현황을 고려한 선형 변경	
43	중평1길, 중평2길 일원	• 단절된 도로로 인해 현황도로를 반영하여 신규 노선 2개소 결정	2건

○ 유형2 “군계획시설 집행현황 반영”

연번	위치	변경내용	비고
1	소로2-51호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 181m → 125m 감) 56m	
2	소로2-61호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	
3	주차장141	• 주차장 축소 - 면적(㎡) : 8,745 → 6,363 감) 2,382	
4	소로1-45호선	• 도로 개설현황에 맞게 선형 및 연장 변경 - 연장(m) : 352m → 425m 증) 73m	
5	장성읍영천리687-2일 원	• 도로신설	
6	공공청사2	• 공공청사 면적 확장 - 면적(㎡) : 7,494 → 9,138 증) 1,644	
7	학교6	• 개설현황 반영하여 학교면적 확장 - 면적(㎡) : 27,892 → 36,656 증) 8,764	
8	중로3-6호선	• 개설현황 반영하여 선형변경 - 연장(m) : 2,240 → 2,390 증) 150	
9	대로3-5호선	• 군계획시설(대로3-5호선)내 사유지 제척	
10	소로3-93호선	• 개설 현황에 맞게 도로 축소 - 연장(m) : 261m → 115m 감) 146m	
11	중로2-1065호선	• 농협물류센터 조성 시 개설한 보도를 군계획시설로 변경(중로2-1065호선에 편입)	
12	소로 2-223	• 개설현황 반영하여 선형변경 - 연장(m) : 1,281 → 1,278 감) 3	
13	중로3-301호선, 소로2-411호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 65m → 80m 증) 15m • 소로2-411호선 폐지	2건

(계속)

연번	위치	변경내용	비고
14	경관녹지25	• 도로 개설현황을 고려한 녹지시설 선형 변경 - 면적(㎡) : 4,240 → 4,115 감) 125	
15	소로3-67호선, 주차장1	• 소로3-67호선 폐지 및 주차장 1확대 결정 - 면적(㎡) : 1,500 → 8,717 증) 7,217	2건
16	소로3-1078호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 1,014m → 1,025m 증) 11m	2건
17	학교20	• 개설현황반영하여 학교면적 축소 - 면적(㎡) : 26,619 → 25,540 증) 1,079	
18	삼계면 도시지역 일원	• 보행자전용도로 → 보행자우선도로 변경	
19	소로2-1122호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 361m → 388m 증) 27m	
20	주차장86	• 시설 필요성 재고로 시설폐지	
21	소로3-50	• 집행계획이 마련되지 않은 도로시설 폐지	
22	중로3-1107호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 1,585m → 1,358m 감) 227m	
23	소로1-1122호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 1,044m → 1,036m 감) 8m	
24	서삼면모암리 532-1 일원	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	2건
25	소로3-1161호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 525m → 789m 증) 264m	
26	서삼면모암리 532-1 일원	• 현황도로를 반영하여 주차장 진입도로 신설	
27	서삼면모암리 569-3 일원	• 개설현황 및 진입도로 연결을 위한 선형 변경 - 면적(㎡) : 9,067 → 9,790 증) 723	
28	소로3-1322호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 400m → 433m 증) 33m	
29	중로2-1041호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	
30	공공청사6	• 공공청사 일부 제척 - 면적(㎡) : 3,138 → 2,769 감) 369	
31	중로1-901호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	
32	일반광장22	• 개설 현황에 맞게 시설 선형 변경	
33	광로2-401호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경 - 연장(m) : 28,980m → 28,165m 감) 815m	
34	중로-1041호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	
35	삼서면수옥리 861-1 일원	• 미결정 군계획시설(수도공급시설) 신설 - A = 39.900㎡	

○ 유형3 “현황을 고려한 미결정 시설 정비”

연번	위치	변경내용	비고
1	장성읍 영천리 1478-9일원	• 개발압력이 예상되는 지역으로 도로 개설현황에 맞게 도로시설 신설	
2	장성읍 영천리 848-134일원	• 현황도로 개설현황에 맞게 도로시설 신설	
3	남면 녹진리 35-2일원	• 현황도로 개설현황에 맞게 도로시설 신설	
4	진원면 울곡리 821-19일원	• 현황도로 개설현황에 맞게 도로시설 신설	
5	소로 2-405호선	• 개설 현황에 맞게 도로 선형 변경	
6	삼서면 대곡리 352-4 일원	• 개설 현황에 맞게 도로 신설	
7	삼서면 대곡리 861-2 일원	• 개설 현황에 맞게 도로 신설 - 연장(m) : 379m, B=10m	
8	삼서면 대곡리 297-1 일원	• 개설현황 반영하여 학교 신설 - 면적(㎡) : 19,918	
9	황룡면 장산리 402 일원	• 개설현황 반영하여 학교 신설 - 면적(㎡) : 18,336	
10	북하면 덕재리 7-2일원 (장성저수지)	• 농지로 이용되는 미개발지를 제척 - 면적(㎡) : 7,596,157㎡ → 7,584,264㎡ 감)11,893㎡	

## 다. 행정사항 이행내용

### 1) 주민공람공고

- 공람기간 : 2026. 03. 05 ~ 04. 03
- 공람장소 : 장성군 지역개발과, 전체 읍·면사무소
- 공람결과 : 의견없음

### 2) 관계부서(기관) 협의

- 협의기간 : 2026. 03. ~ 04.(진행중)
- 협의부서 : 한국수자원공사 전남북부권지사 외 34개 부서 및 기관
- 의견취합중