

# 옥수온천·휴양개발진흥지구(제2종 지구단위계획구역) 제2종지구단위계획[변경]을 위한 의견제시의 건

의안번호	62
------	----

제출년월일 : 2003. 12. 18.  
제 출 자 : 고성군수

## □ 목적

- 국민관광수요의 양적증가와는 대조적으로 관광관련시설, 종합관광체계 등 관광시설 공급측면은 매우 미흡한 실정으로 급증하는 관광수요를 충족시킬 수 있는 체계적이고 종합적인 관광산업시설의 확충이 요구되고 있으며,
- 고성군은 사적 및 자연관광자원이 풍부하며 연간 수십만명이상에 달하는 관광객이 방문하고 있으나 기존 관광시설부족 및 연계관광지 부족으로 인한 통과관광에 그치고 있어 지역발전 및 기존 관광자원의 활용을 극대화 시킬 수 있는 4계절 종합관광지 개발이 절실하며,
- 계획대상지의 지구단위계획수립을 통해 국제적 수준의 종합온천휴양지로 개발하여 영남권뿐만 아니라 전국의 국민관광객과 외래관광객의 욕구변화에 부응할수 있는 온천관광지를 조성하여 지역개발 및 고용촉진등 지역소득증대에 기여코자 함

## □ 청취내용

- 지구단위계획면적 : A=259,773m<sup>2</sup>
  - 공공시설용지 : 61,070m<sup>2</sup> → 65,027m<sup>2</sup> ( 3,957m<sup>2</sup>)
  - 관광·휴양시설용지 : 158,360m<sup>2</sup> → 112,340m<sup>2</sup> (△46,020m<sup>2</sup>)
  - 공원·녹지용지 : 40,343m<sup>2</sup> → 82,406m<sup>2</sup> (42,063m<sup>2</sup>)
- 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이)

- 지정규모(준도시지역) : 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하
- 권장규모(제2종지구단위계획구역) : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 5층 이하, 시설물 높이 20m이하

## □ 법적근거

- 국토의계획및이용에관한법률 제28조(주민 및 지방의회의 의견청취) : 도시관리계획입안시 주민의견 및 지방의회의 의견을 청취하여야 하며 그 의견이 타당할 시 이를 반영

## □ 그간의 추진경위

- 1990.01. : 온천지구 지정(경상남도 고시 제444호)
- 1995.06. : 한려해상권 관광개발계획 동지구 포함 승인
- 1998.08. : 국토이용계획변경승인(준농림지역→준도시지역)
- 2001.07. : 옥수온천관광지 지정
- 2003.01. : 제2종지구단위계획구역지정 및 제2종 지구단위계획결정

붙임 : 1. 옥수온천 관광·휴양개발진흥지구(제2종지구단위계획구역) 제2종 지구단위계획[변경]결정을 위한 의견청취의 건 1부

옥수온천 관광·휴양개발진흥지구(제2종 지구단위계획구역)  
제2종지구단위계획(변경)결정을 위한 의견제시의 건



고 성 군

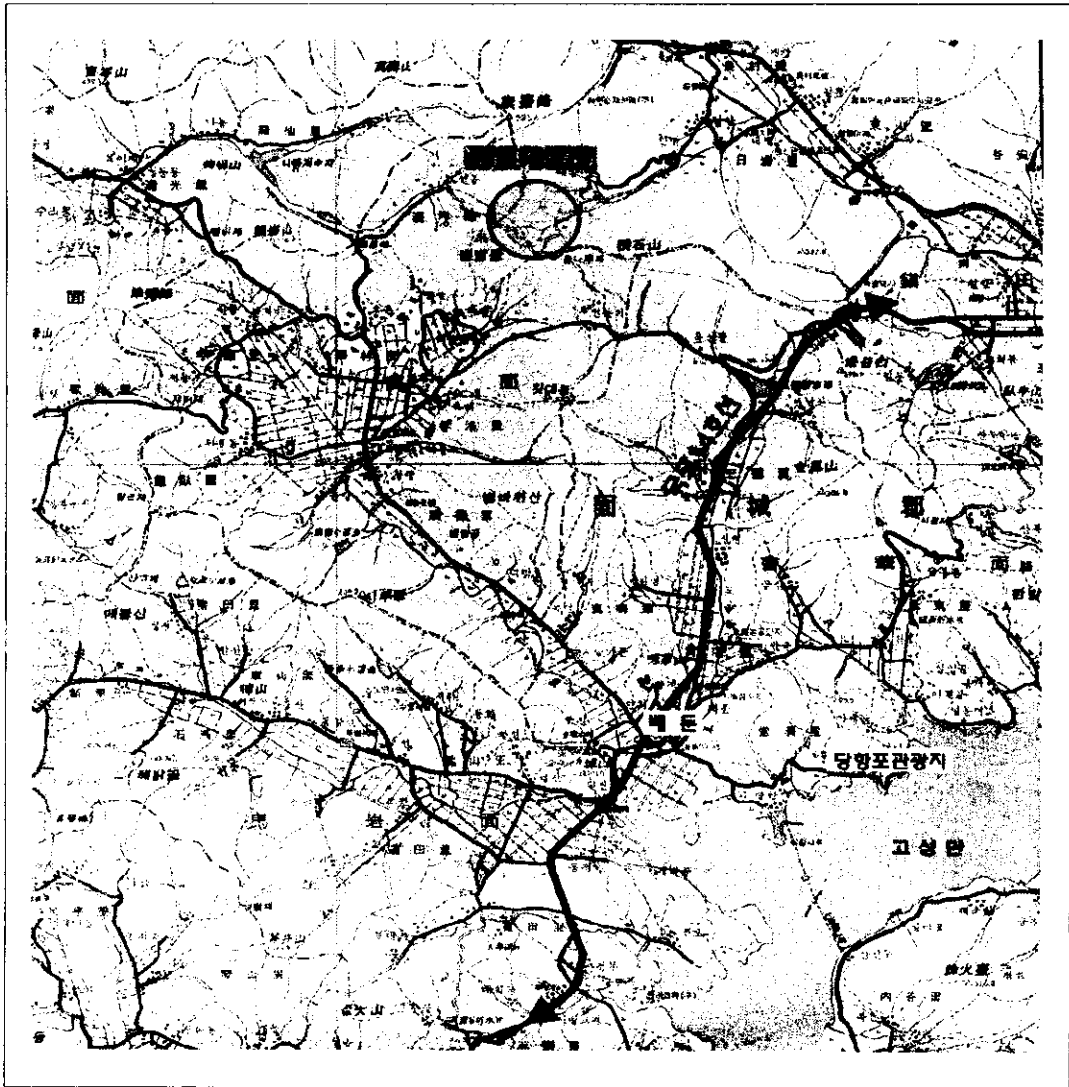
# 1. 지구단위계획에 관한 설명서

## 가. 지구단위계획의 명칭

- 제2종 관광·휴양형 지구단위계획

## 나. 계획하고자 하는 토지의 위치 및 면적

- 위치 : 경상남도 고성군 구만면 주평리 일원
- 면적 : 259,773m<sup>2</sup>(78,581평)



위 치 도

## 다. 계획의 개요

### 1) 토지이용에 관한 계획

- 전체부지 중 공공시설용지는 65,027m<sup>2</sup>(25.1%), 관광휴양시설용지 112,340m<sup>2</sup>(43.2%), 공원녹지용지 82,406m<sup>2</sup>(31.7%)로 계획

토지이용계획

구 분		면 적 (m <sup>2</sup> )	구성비(%)
계		259,773	100.0
공공시설 용 지	소 계	65,027	25.1
	도 로	51,772	19.9
	주 차 장	10,540	4.1
	관 리 사무소	1,215	0.5
	오 수 처리장	1,500	0.6
관광 휴양 시설 용지	소 계	112,340	43.2
	숙 박 시설	47,810	18.4
	상 가 시설	8,494	3.3
	운동오락시설	24,477	9.4
	휴양문화시설	31,559	12.1
공원·녹지 용 지	소 계	82,406	31.7
	공 원	3,414	1.3
	완 충 녹 지	17,048	6.5
	경 관 녹 지	61,944	23.9

### 2) 기반시설에 관한 계획

#### (1) 도로망 계획

- 계 : 18개 노선, L = 4,336m, B = 4~20m
  - 중로 : 5개 노선, L=2,788m, B = 13~20m
  - 소로 : 13개 노선, L= 1,548m, B = 4~10m
- 중로는 보·차·자전거 겸용도로로 계획
- 소로 13개 노선중 12개 노선은 보행자 전용도로로 계획

## (2) 주차장계획

- 주차장은 관광객의 보행동선을 감안하여 주도로변(중로1-1호선변)에 2개소를 분산배치

## (3) 공원·녹지계획

- 어린이공원은 숙박시설과 분리하여 대상지의 남측에서 중앙부에 이르는 구간에 1곳 배치
- 경관녹지는 구역계 부근 20%이상 확보하여 원지형그대로 보존
- 완충녹지는 주간선도로인 중로1-1선변에 10m로 계획, 원지형보전녹지와 각 시설용지 경계부 사이에 10~15m 계획

## (4) 오수처리장계획

- 대상부지 남측 진입부에 분리하여 배치하고, 시설주변으로 완충녹지 및 경관녹지로 계획

## 3) 건축물에 관한 계획

### (1) 용도

- 지정용도 : 국토의계획및이용에관한법률시행령 별표20, 27
- 권장용도 : 건축법시행령 별표1중 토지이용계획에 적합한 용도

### (2) 규모(건폐율, 용적률, 높이)

- 지정규모(준도시지역) : 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하
- 권장규모(제2종지구단위계획구역) : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 5층 이하, 시설물 높이 20m이하

### (3) 배치 및 건축선

- 남향 및 남동향 배치
- 도로경계선으로부터 3~5m 건축한계선 지정

(4) 형태 및 색채

- 건물형태는 주동 최대길이 70m이하로 제한, 一자형·ㄱ자형 권장
- 주변경관의 주색조를 감안한 적갈색 계통을 권장, 원색은 자제
- 주조색은 밝은색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용

4) 기타사항에 관한 계획

- 대지내 공지 : 공공보행로 및 쌈지공원, 피로티형 공개공지 확보 권장

라. 계획도면

- 별첨

2. 기초조사결과

가. 환경성 검토

- 해당없음

나. 토지적성평가

- 해당없음

3. 자원조달방안

가. 투자계획

사 업 내 용	사 업 비 (억원)				비고
	계	1단계 (‘04~‘05)	2단계 (‘06~‘07)	3단계 (‘08~‘09)	
	875	175	350	350	
기반공사	190	120	70	-	
건축공사	685	-	335	350	

## 나. 자금조달계획

- 본 사업의 기반시설 공사비 자금조달은 토지구획정리사업방식의 체비지 매각으로 조달토록 함
- 원활한 개발을 도모하기 위해 대기업 건설업체와 현재 협상중이며, 업체가 선정되면 기반시설공사 완료시까지의 사업비 일체를 건설업체가 조달하여 체비지 매각으로 사업비 계상
- 개별시설의 사업비는 기반시설공사 완료후 개별필지 소유자가 사업비를 조달함을 원칙으로 함

## 4. 환경에 관한 검토결과

- 환경지질조사 결과보고서

## 5. 도시관리계획으로 결정할 지구단위계획의 내용 및 사유

- 제2종 지구단위계획 259,773m<sup>2</sup> → 제2종 관광휴양형 지구단위계획 259,773m<sup>2</sup>
- 개별 개발수요를 집단화하고 기반시설을 충분히 설치하여, 쾌적한 관광지를 조성하기 위해 제2종 관광휴양형 지구단위계획수립지침에 의거 변경코자 함

## 6. 사업 시행자 · 시행기간 및 시행방법

- 사업시행자 : 옥수온천개발주식회사, 옥수온천개발추진위원회
- 시행기간 : 2004~2009년(6년)
- 시행방법 : 토지구획정리사업방식 준용

## 7. 기타 필요한 사항

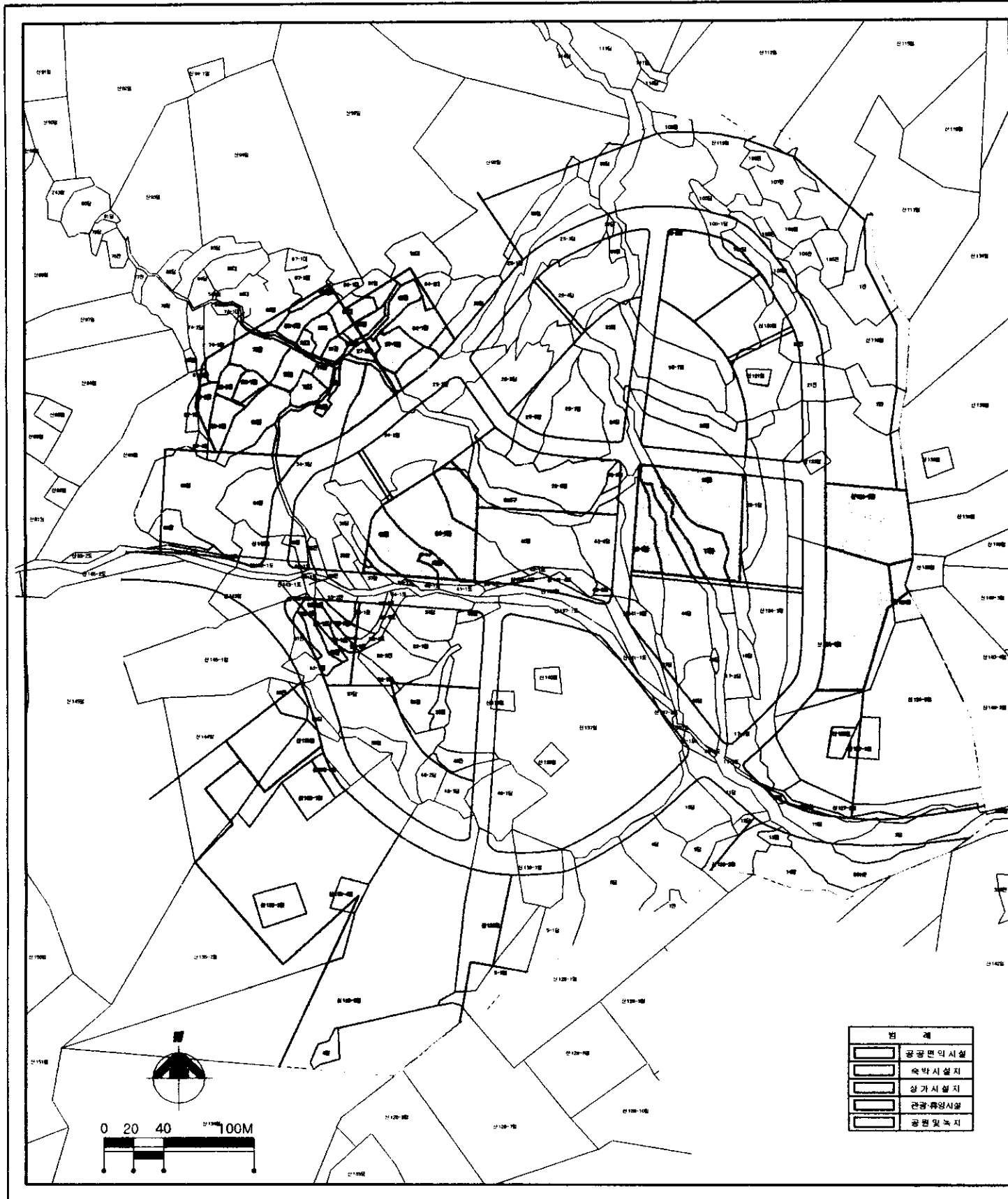
- 별첨



## □ 제2종지구단위계획변경조서

기 정		변 경 (㎡)	변 경 후		비 고 (권장용도)	
구 분	면적(㎡)		가구 및 획지번호	면적(㎡)		
총 계		259,773	-	259,773	-	
공공 시설 용지	소 계	61,070	증)3,957	-	65,027	-
	도 로	39,970	증)11,802	-	51,772	-
	주 차 장	16,070	감)5,530	BL2, BL3	10,540	-
	관리사무소	1,030	증)185	BL1	1,215	업무시설
	오수처리장	4,000	감)2,500	BL4	1,500	오수처리시설
소 계		158,360	감)46,020	-	112,340	-
관광 · 휴양 시설 용지	호텔	17,810	감)37,250	BL5, BL6, BL7, BL8, BL9, BL10, BL11, BL12, BL13	47,810	숙박시설
	콘도미니엄	9,700				
	여관	57,550				
	종합상가	9,950	감)11,256	BL14, BL15	8,494	판매·영업 · 위락시설
	일반상가	4,770				
	전통음식점	5,030				
	온천장	9,410	증)8,560	BL20, BL21 BL22, BL23 BL24	17,970	관광지부수시설 (온천장)
	노인복지회관	2,250	감)2,100	BL19	3,180	문화집회시설
	온천문화관	3,030				
	피크닉장	6,500	감)1,751	BL17	4,749	야영장
	수영장	9,070	감)3,993	BL25	5,077	유원시설
	스포츠센터	4,520	감)3,562	BL16, BL18	19,728	운동시설 · 관광휴게시설
	농구장	2,040				
	테니스장	1,520				
	게이트볼장	870				
배드민턴장	580					
눈썰매장	13,760	증)5,332	BL26	5,332	-	
친수공원	-					
소 계		40,343	증)42,063	-	82,406	-
공원 · 녹지 용지	공 원	19,810	감)16,396	BL27	3,414	어린이공원
	녹 지	20,533	증)58,459	BL28, BL29 BL30, BL31 BL32, BL33 BL34	78,992	-

# 지구단위계획도(기정)



# 지구단위계획도(변경)안

