

# 고성군관리계획(공공청사, 문화시설) 결정(변경)

- 군의회 의견 청취-



# contents

|                       |    |
|-----------------------|----|
| I . 계획의 개요            | 3  |
| II . 대상지 현황           | 5  |
| III . 군관리계획 결정(변경)(안) | 9  |
| IV . 건축계획             | 11 |
| V . 자원조달계획            | 16 |

## 1. 계획의 배경 및 목적

- 고성읍 기월리 147-5번지 일원에 공공청사(의회청사) 부지를 일부 제척하여 지역예술인 창작활동 증진 및 지역주민의 문화 향유 공간으로 활용하기 위한 고성문화예술 전시관을 건립하기 위해 금회 군관리계획(공공청사, 문화시설)을 결정(변경)하고자 함

## 2. 계획의 범위

### 가. 공간적 범위

- 위 치: 고성군 고성읍 기월리 147-5번지
- 면 적
  - 공공청사(변경) 39,595m<sup>2</sup> → 34,661m<sup>2</sup>(감 4,934m<sup>2</sup>)
  - 문화시설(신설) 4,934m<sup>2</sup>

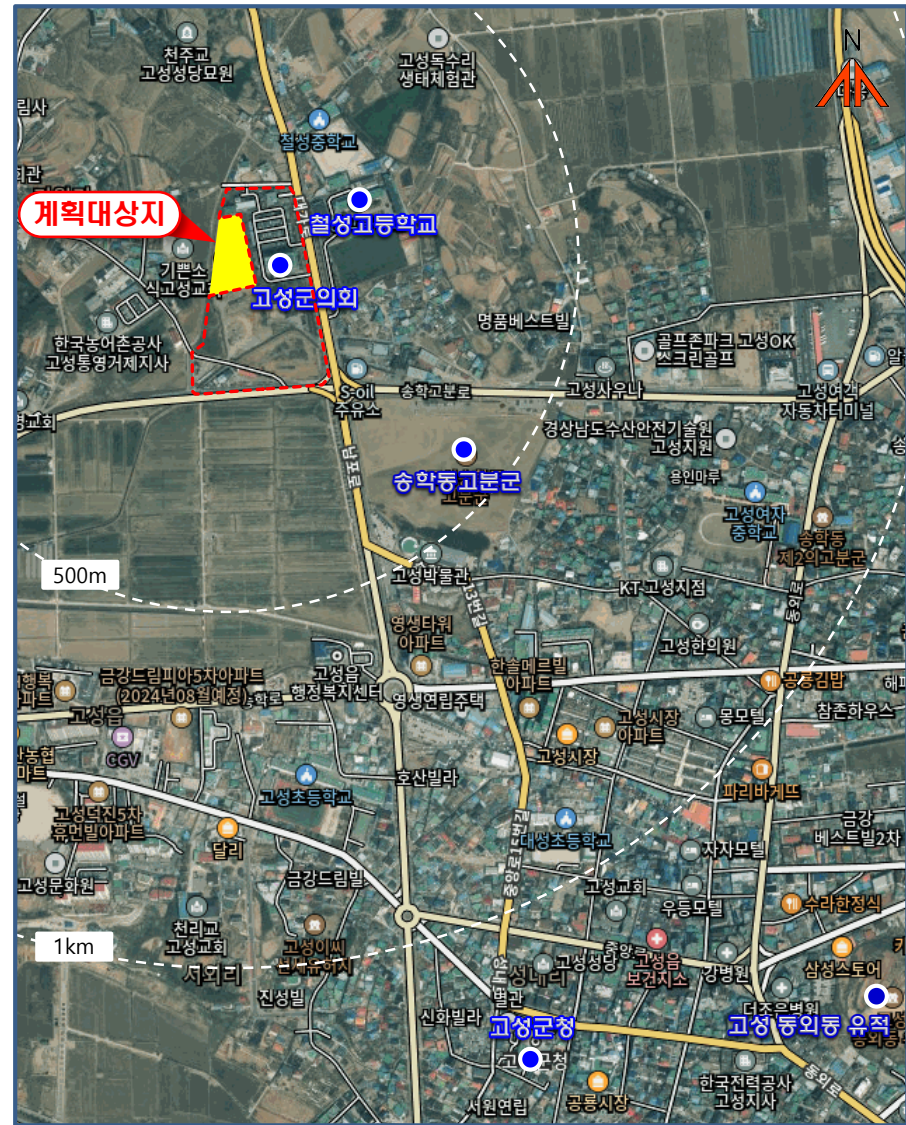
### 나. 시간적 범위

- 기준연도: 2025년
- 목표연도: 2026년

### 다. 군관리계획 결정(변경) 내용

- 군계획시설: 공공청사 변경 및 문화시설 신규 결정

## 위 치 도



## 3. 대상지 전경



### 1. 대상지 주변현황

- 대상지는 행정구역상 고성읍 기월리에 위치하고 있으며, 동측에 철성중·고등학교가 위치하고 있음
- 사업대상지 동측으로는 대가로(대로3-2호선), 남측으로는 송학고분로(중로1-10호선), 북측으로는 대가로(소로2-44호선), 서측으로는 상수도시설(도수시설 및 송수시설)이 지나가고 있음



## 2. 표고분석

- 대상지 내 표고는 15.0m ~ 15.9m로 표고차 0.9m로 조사됨

| 구분                  | 합계    | 20m 미만 | 비고          |
|---------------------|-------|--------|-------------|
| 면적(m <sup>2</sup> ) | 4,934 | 4,934  | 표고차<br>0.9m |
| 구성비(%)              | 100.0 | 100.0  |             |



## 3. 경사분석

- 경사가 거의 존재하지 않는 평탄한 지형으로 평균경사는 0.5°로 분석됨

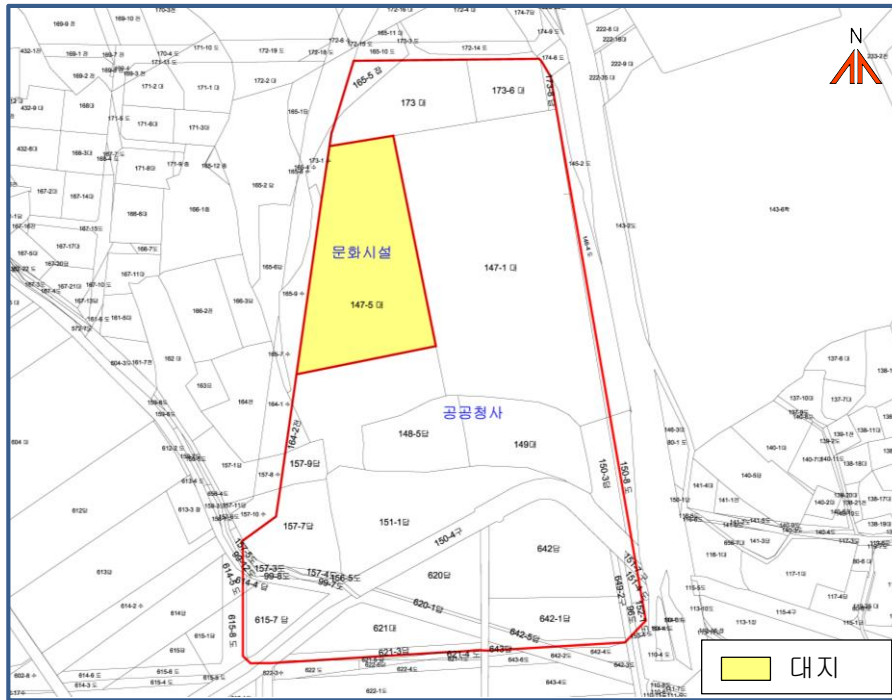
| 구분                  | 합계    | 5 ° 미만 | 비고           |
|---------------------|-------|--------|--------------|
| 면적(m <sup>2</sup> ) | 4,934 | 4,934  | 평균경사<br>0.5° |
| 구성비(%)              | 100.0 | 100.0  |              |



## 4. 지목별 현황

- 대상지 내 토지는 지목상으로 대지임

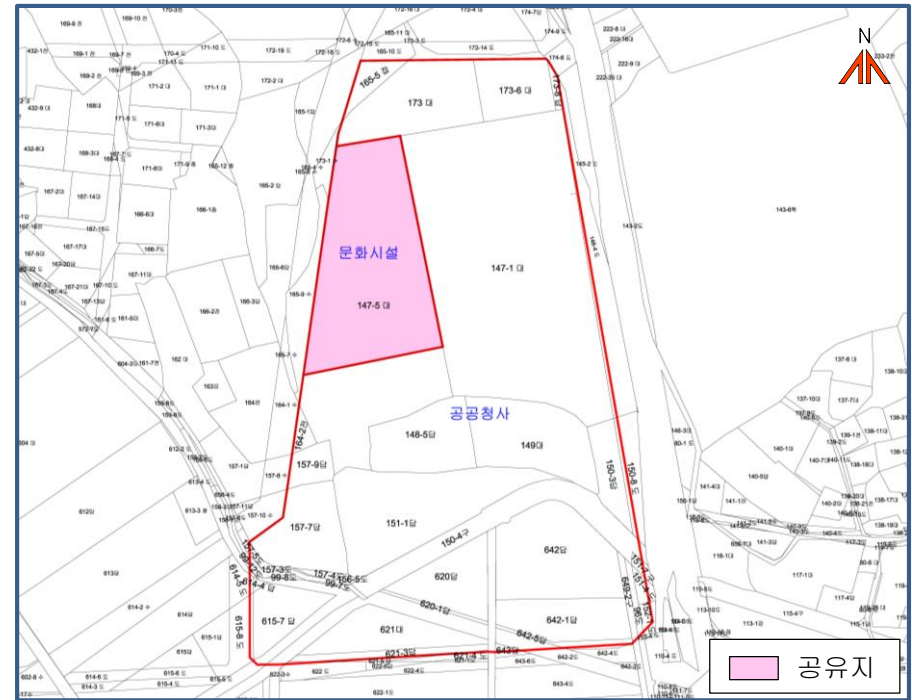
| 구분     | 합계    | 대지    |
|--------|-------|-------|
| 필지수    | 1     | 1     |
| 면적(m²) | 4,934 | 4,934 |
| 구성비(%) | 100.0 | 100.0 |



## 5. 소유자별 현황

- 대상지 내 토지는 공유지(고성군)임

| 구분     | 합계    | 국유지 | 공유지   | 사유지 |
|--------|-------|-----|-------|-----|
| 필지수    | 1     | -   | 1     | -   |
| 면적(m²) | 4,934 | -   | 4,934 | -   |
| 구성비(%) | 100.0 | -   | 100.0 | -   |



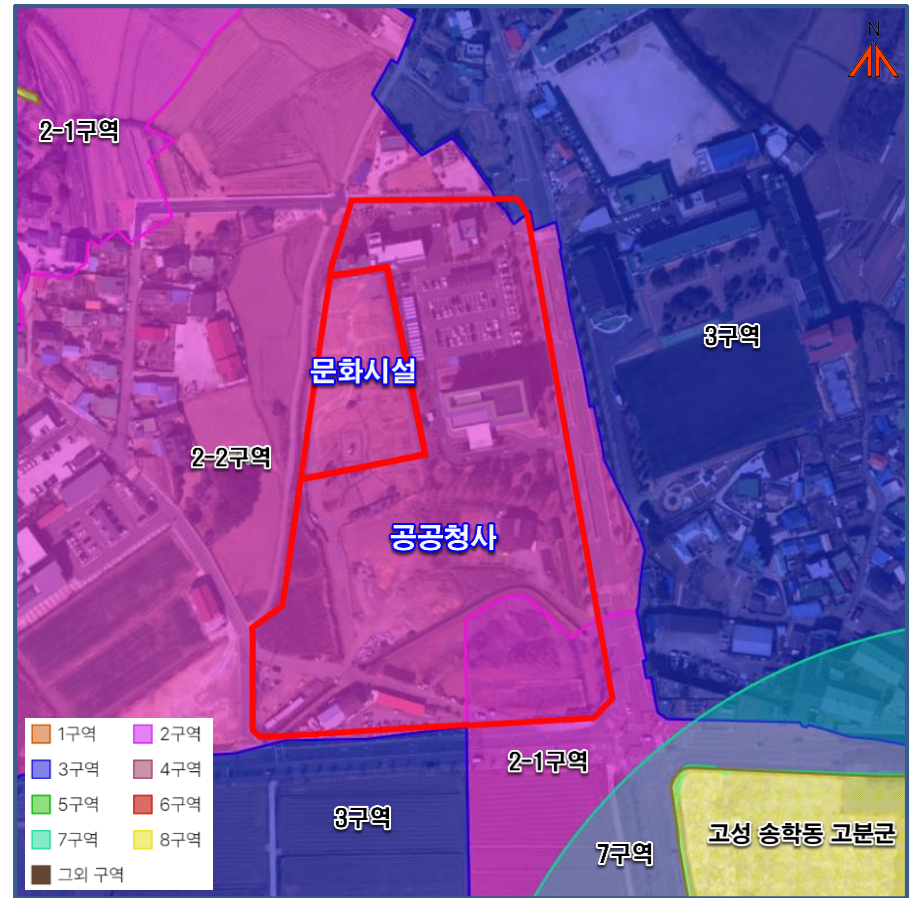
### 6. 생태자연도

- 대상지의 생태자연도 등급은 전체 3등급으로 조사됨



### 7. 국가유산보존관리지도

| 국가유산명      | 규제구역   | 허용기준 및 규제내용                                        | 관련법령                                        |
|------------|--------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 고성 송학동 고분군 | 2-2 구역 | - 평 지 붕 : 건축물 최고높이 11m이하<br>- 경사지붕: 건축물 최고높이 15m이하 | 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제13조 (역사문화환경 보존지역의 보호) |



## 1. 군계획시설 결정(변경) 조서

### 공공청사 변경 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명  | 시설의<br>종류 | 위치                  | 면 적(m²) |          |        | 최초<br>결정일  | 비고         |
|----|------------|------|-----------|---------------------|---------|----------|--------|------------|------------|
|    |            |      |           |                     | 기정      | 변경       | 변경후    |            |            |
| 변경 | 22         | 공공청사 | 의회청사      | 고성읍 기월리<br>173번지 일원 | 39,595  | 감) 4,934 | 34,661 | '09.01.15. | 고성<br>도시지역 |

### 공공청사 변경 결정 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명  | 변경 결정 내용                                                                                             | 변경 결정 사유                                                                                     |
|------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22         | 공공청사 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공청사 변경</li> <li>면적: 39,595m²→34,661m² (감 4,934m²)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>고성문화예술 전시관 신설을 위해 군계획시설 (공공청사)을 일부 변경하고자 함</li> </ul> |

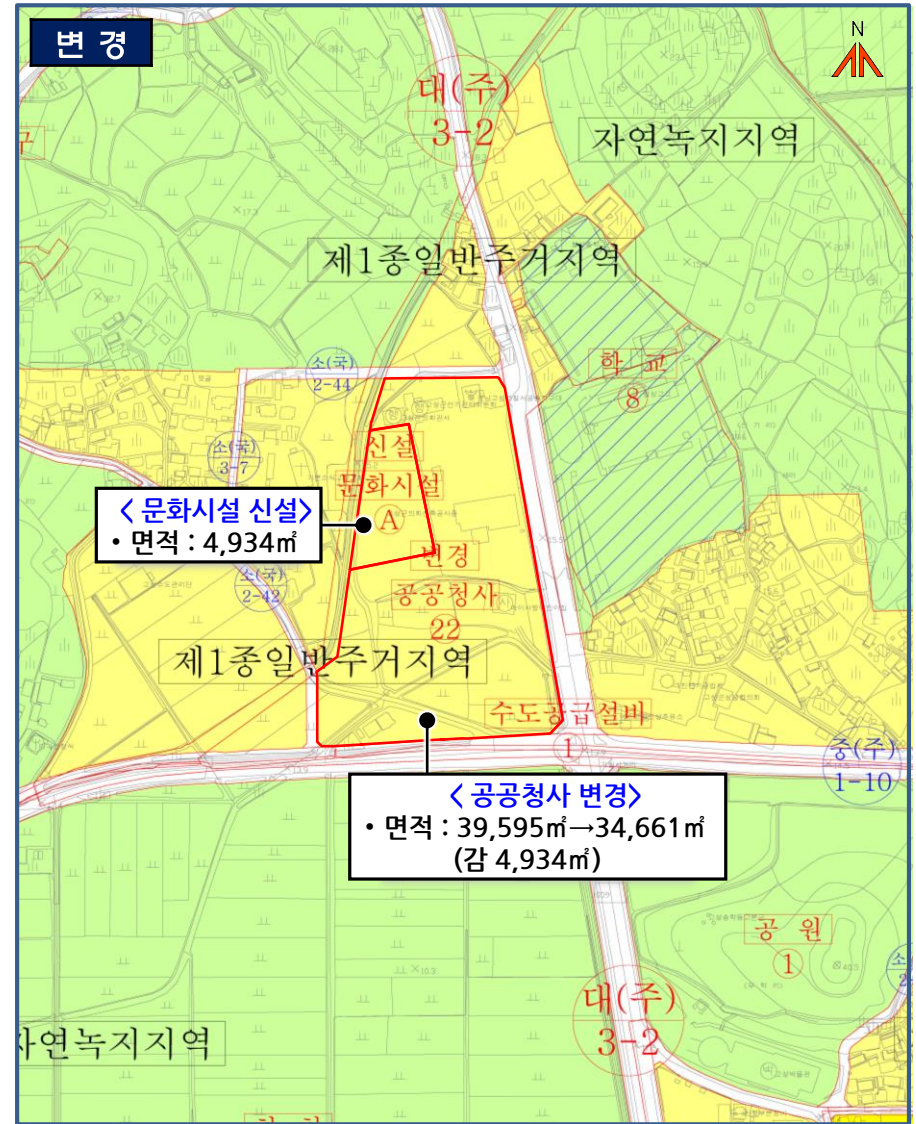
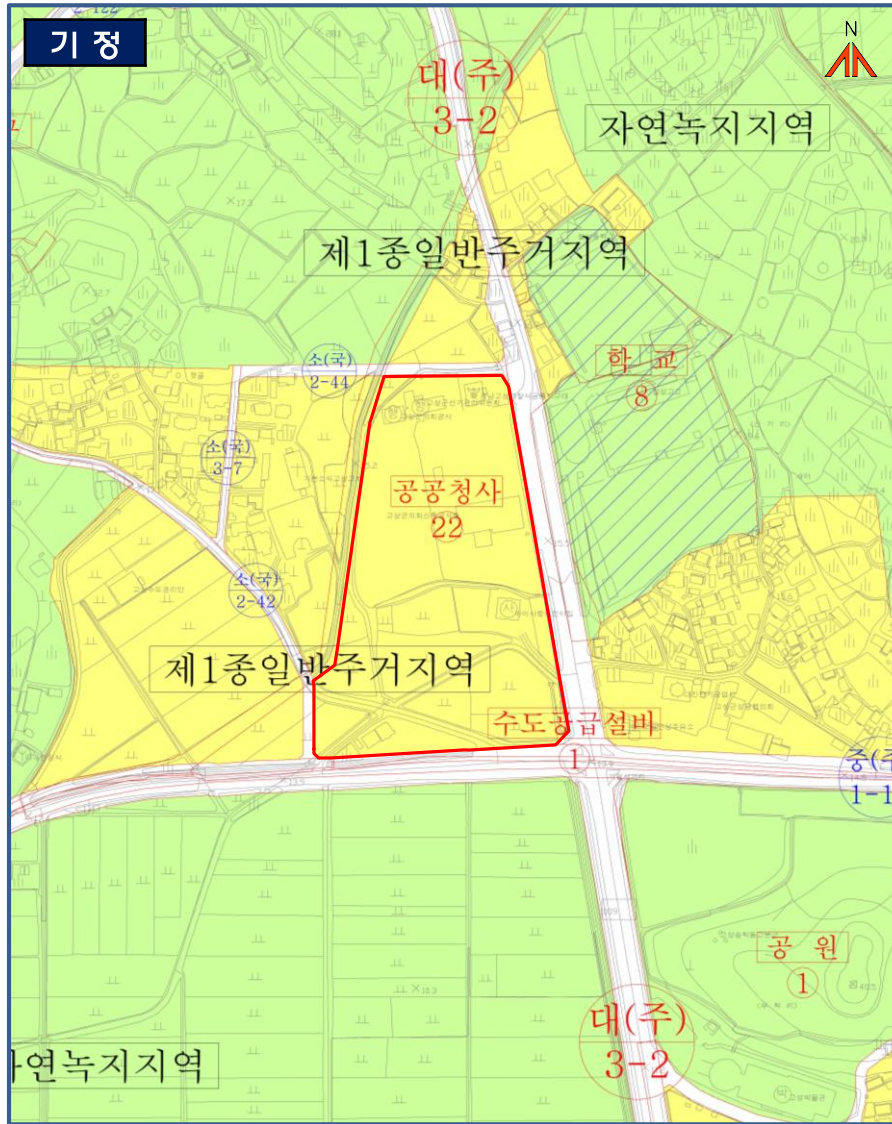
### 문화시설 결정 조서

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 시설명           | 시설의<br>종류 | 위치                 | 면 적(m²) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|---------------|-----------|--------------------|---------|----------|-------|-----------|----|
|    |            |               |           |                    | 기정      | 변경       | 변경후   |           |    |
| 신설 | A          | 고성문화예술<br>전시관 | 문화시설      | 고성읍 기월리<br>147-5번지 | -       | 증) 4,934 | 4,934 | -         | -  |

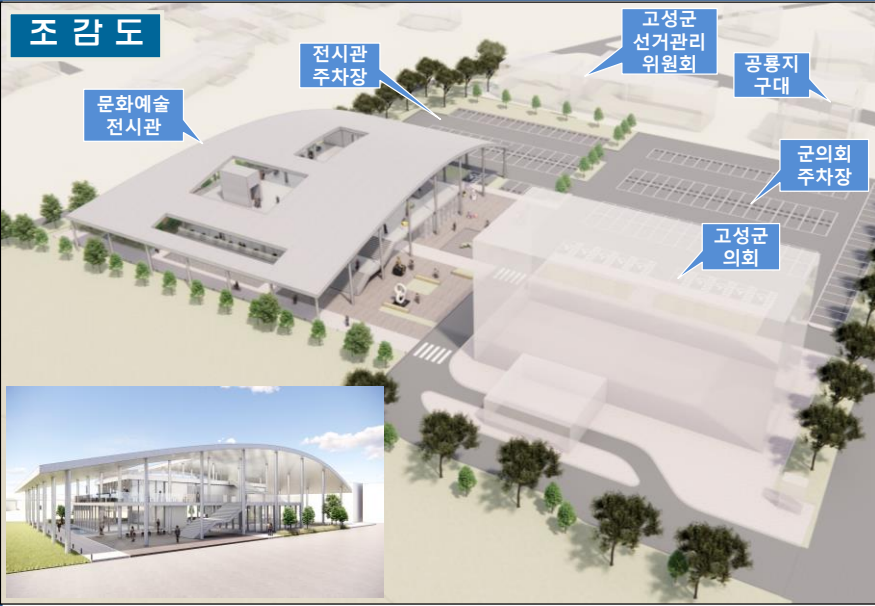
### 문화시설 결정 사유서

| 도면표시<br>번호 | 시설명           | 결정(변경) 내용                                                                      | 결정 사유                                                                                                                                                       |
|------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A          | 고성문화예술<br>전시관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화시설 신설</li> <li>면적: 4,934m²</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>고성문화예술 전시관 건립을 통해 전통문화 보존과 부족한 전시공간 확충, 지역문화예술 활동의 거점역할 수행 및 지역주민의 문화향유 기회 제공을 위해 군계획시설(문화시설)을 신규 결정하고자 함</li> </ul> |

## 2. 군관리계획 결정(변경)도

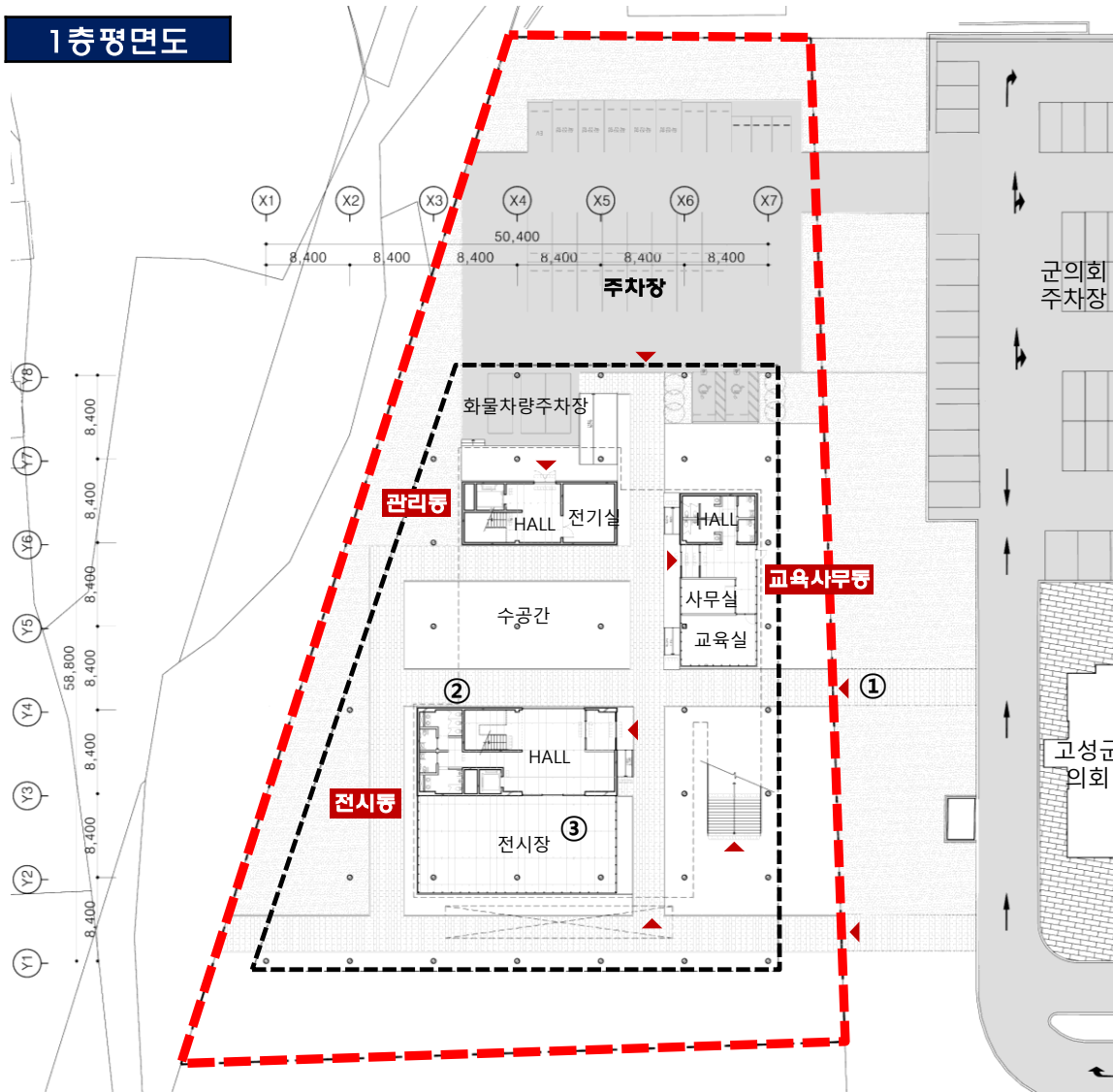


## 1. 건축개요

| 구 분  | 내 용                          |           |           | 비 고                                                                                                 |
|------|------------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업명  | 경남고성군 문화예술 전시관 신축설계          |           |           | <div>조 감 도</div>  |
| 대지위치 | 경상남도 고성군 고성읍 기월리 147-5번지     |           |           |                                                                                                     |
| 지역지구 | 제1종일반주거지역, 역사문화환경보존지역(문화유산법) |           |           |                                                                                                     |
| 대지면적 | 4,934㎡                       |           |           |                                                                                                     |
| 용도   | 문화 및 집회시설(전시장), 근린생활시설       |           |           |                                                                                                     |
| 규모   | 지상3층                         |           |           |                                                                                                     |
| 건축면적 | 2,290.90㎡                    |           |           |                                                                                                     |
| 연면적  | 1층                           | 2,020.42㎡ | 약 611 평   |                                                                                                     |
|      | 2층                           | 1,229.11㎡ | 약 372 평   |                                                                                                     |
|      | 3층                           | 482.99㎡   | 약 146 평   |                                                                                                     |
|      | 합계                           | 3,732.52㎡ | 약 1,129 평 |                                                                                                     |
| 건폐율  | 46.43%                       |           |           | 고성군계획 조례(60% 이하)                                                                                    |
| 용적률  | 75.65%                       |           |           | 고성군계획 조례(200% 이하)                                                                                   |
| 구조   | 철근콘크리트구조, 철골구조               |           |           |                                                                                                     |
| 최고높이 | 14.4m                        |           |           | 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제13조<br>(평지붕 11m, 경사지붕15m)                                                     |
| 주차대수 | 총 32대 (법정 25대)               |           |           | 고성군 주차장 조례 제12조<br>(문화 및 집회시설 150㎡당 1대)                                                             |

## 2. 건축배치도

### 1층평면도

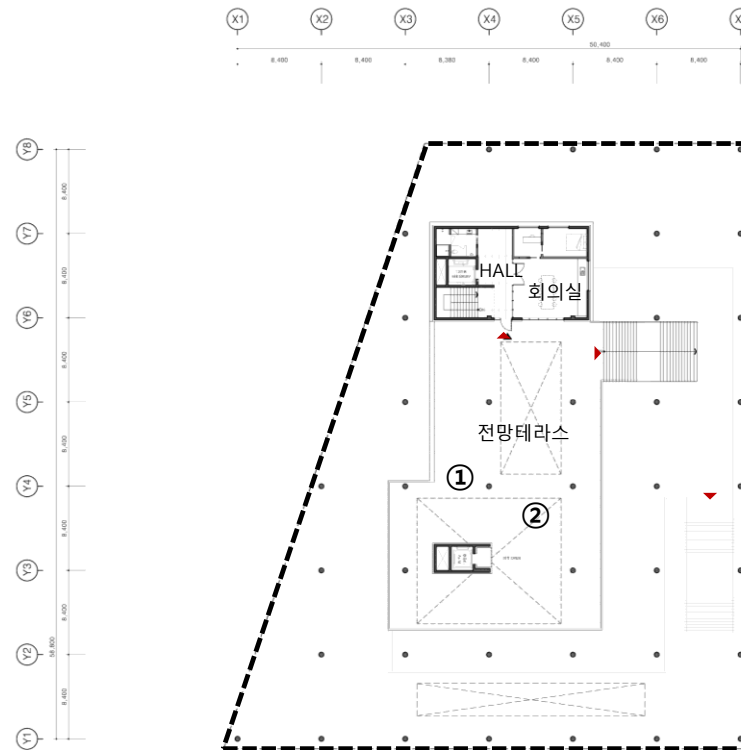


## 2. 건축배치도

2층평면도

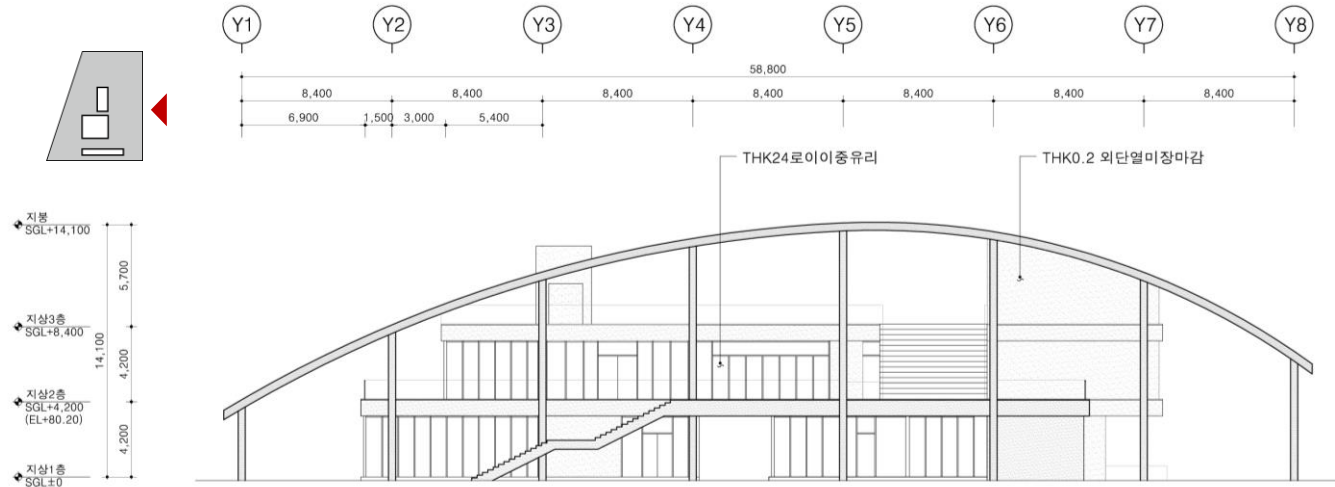


3층평면도



## 2. 건축배치도

입면도-1

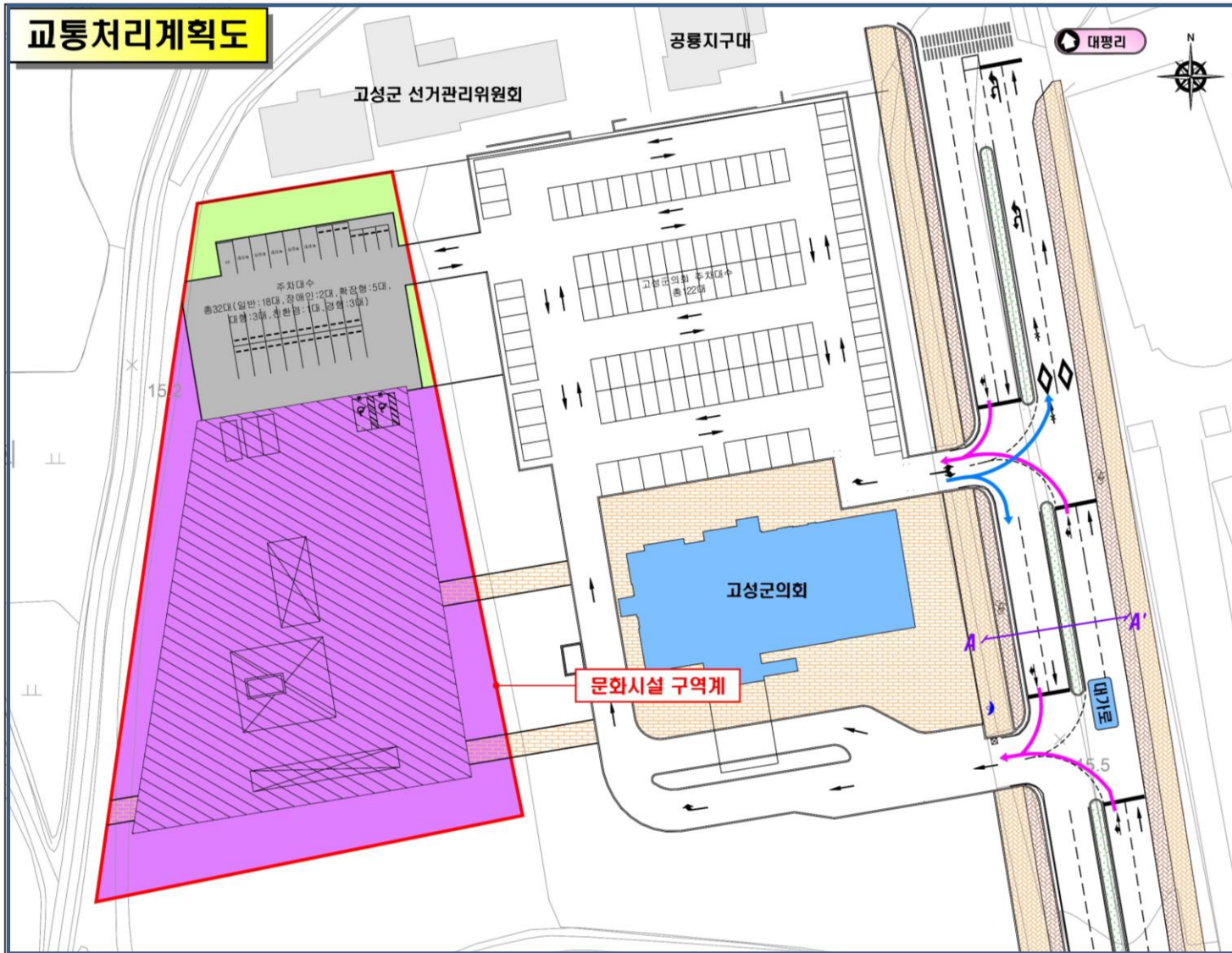


입면도-2



## 3. 교통처리계획도

### 교통처리계획도



## 1. 총사업비

- 본 사업의 총 사업비는 50억원으로 추정(토지보상비 제외-고성군 소유)
- 본 사업에 소요되는 사업비에 대한 조달계획은 (주)무학에서 100% 부담할 계획임  
(조성 후 고성군에 기부채납 예정)

## 총 사업비 내역

| 구 분   | 총 사업비(백만원) | 구성비(%) | 비 고 |
|-------|------------|--------|-----|
| 계     | 5,000      | 100.0  |     |
| 기반조성비 | 500        | 10.0   |     |
| 건축비   | 4,250      | 85.0   |     |
| 부대비   | 250        | 5.0    |     |

## 연차별 투자계획

| 구 분      | 합계    | 2025년 | 2026년 | 비 고 |
|----------|-------|-------|-------|-----|
| 사업비(백만원) | 5,000 | 2,500 | 2,500 |     |

**감사합니다.**