



고성군관리계획[용도지구, 지구단위계획구역 및 계획,
시설(진입도로) : 감서지구] 결정(변경)
- 스마트축산 ICT 시범단지 -



고성군

목차

I 사업개요 3

II 대상지 현황 6

III 현황분석 8

IV 사업계획 12

V 군관리계획 18

VI 자원조달계획 24

I. 사업개요

1 사업의 배경 및 목적

- 본 계획대상지는 농림축산식품부의 “2020년 스마트축산 ICT 시범단지 조성사업 ” 과 관련하여 공모 선정된 지역임.
- 금회 소가야 스마트팜 영농조합법인에서 친환경 시설을 도입한 축산단지 조성을 위해 군관리계획[용도지구, 지구단위계획 구역 및 계획, 시설(진입도로): 감서지구]을 결정(변경) 하고자 함.



2 사업의 기대효과

친환경 농장

- 친환경 악취 저감 시설 및 가축분뇨 처리 시설 구비

첨단 ICT 기술 융·복합 축산시설

- 노동력 생산비 절감을 통한 경쟁력 강화

축산업 지역 이미지 개선

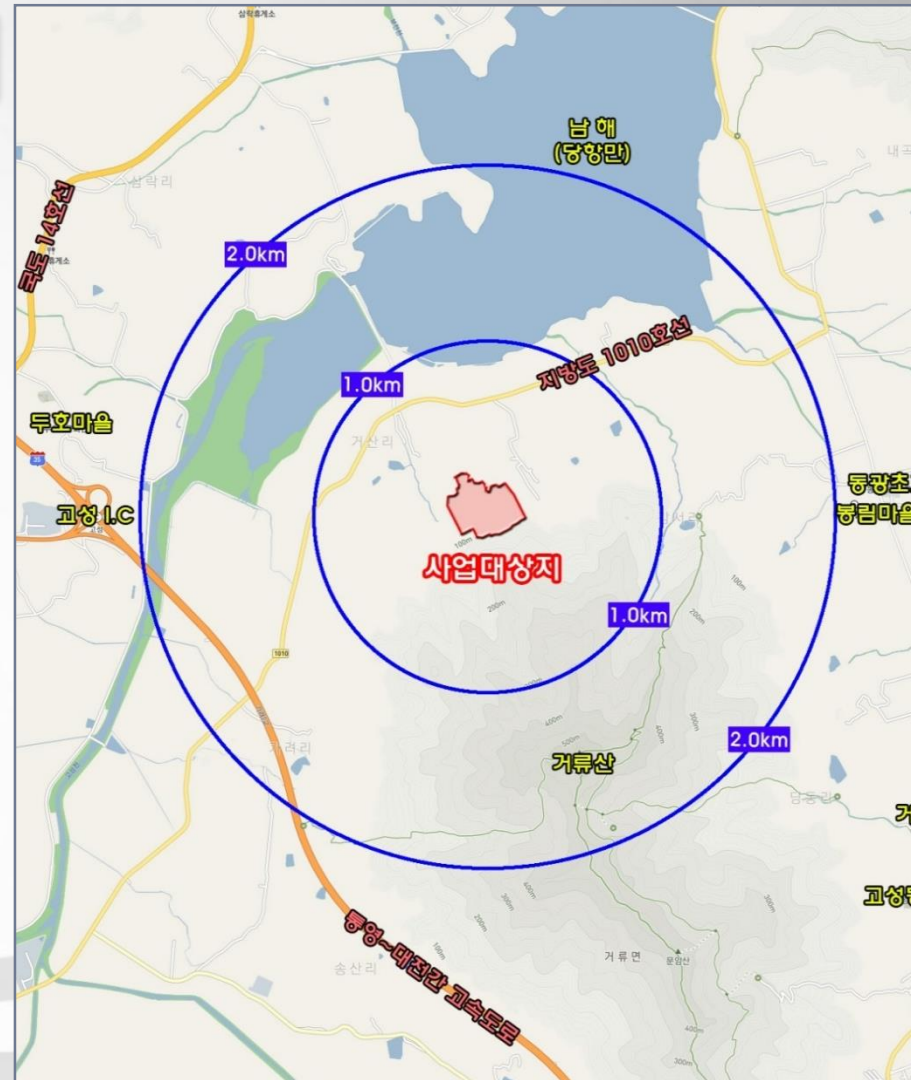
- 가축질병 최소화를 통해 축산업에 대한 부정적 인식 개선

1. 사업개요

3 사업 개요

구분	내용
위치	거류면 감서리 산75-2번지 일원
면적	용도지구(산업유통형 개발진흥지구) 지정: 97,220m ² 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립: 97,220m ² 구역 외 시설(진입도로) 결정: 연장 385m, 폭원 8m
지역 / 지구	계획관리지역, 농림지역
사업내용	스마트축산 ICT 시범단지 조성 (양돈장 40,000두 및 부대시설)
사업기간	2021년 ~ 2023년
사업시행자	소가야 스마트팜 영농조합법인
사업비	641억 원 (국비 143억 원, 지방비 71억 원, 자부담 427억 원)

4 위치도



1. 사업개요

5 추진경위

- 2019. 06. 07.: 스마트축산 ICT 시범단지 조성 사업 공모 신청
- 2019. 06. 28.: 예비사업자 선정
- 2020. 03. 13.: 2020년 스마트축산 ICT 시범단지 공모 선정
- 2021. 05. 21.: 군관리계획 결정(변경) 입안제안(소가야스마트팜 영농조합법인)
- 2021. 06. 14.: 군관리계획 결정(변경) 입안 반영 결정 통보(고성군→ 소가야스마트팜 영농조합법인)
- 2021. 07. 16.: 군관리계획 결정(변경) 입안(소가야스마트팜 영농조합법인 → 고성군)
- 2021. 07. 29. ~ 08. 11.: 환경영향평가협의회 심의(서면)
- 2021. 10. 08. ~ 11. 08.: 군관리계획 결정(변경) 및 전략환경영향평가(초안) 열람공고(고성군 공고 제2021-1628호)
- 2021. 10. 08.: 전략환경영향평가(초안) 협의 요청
- 2021. 10. 18.: 주민설명회 개최(거류면 복지회관 소회의실)

II. 대상지 현황

1 위성사진



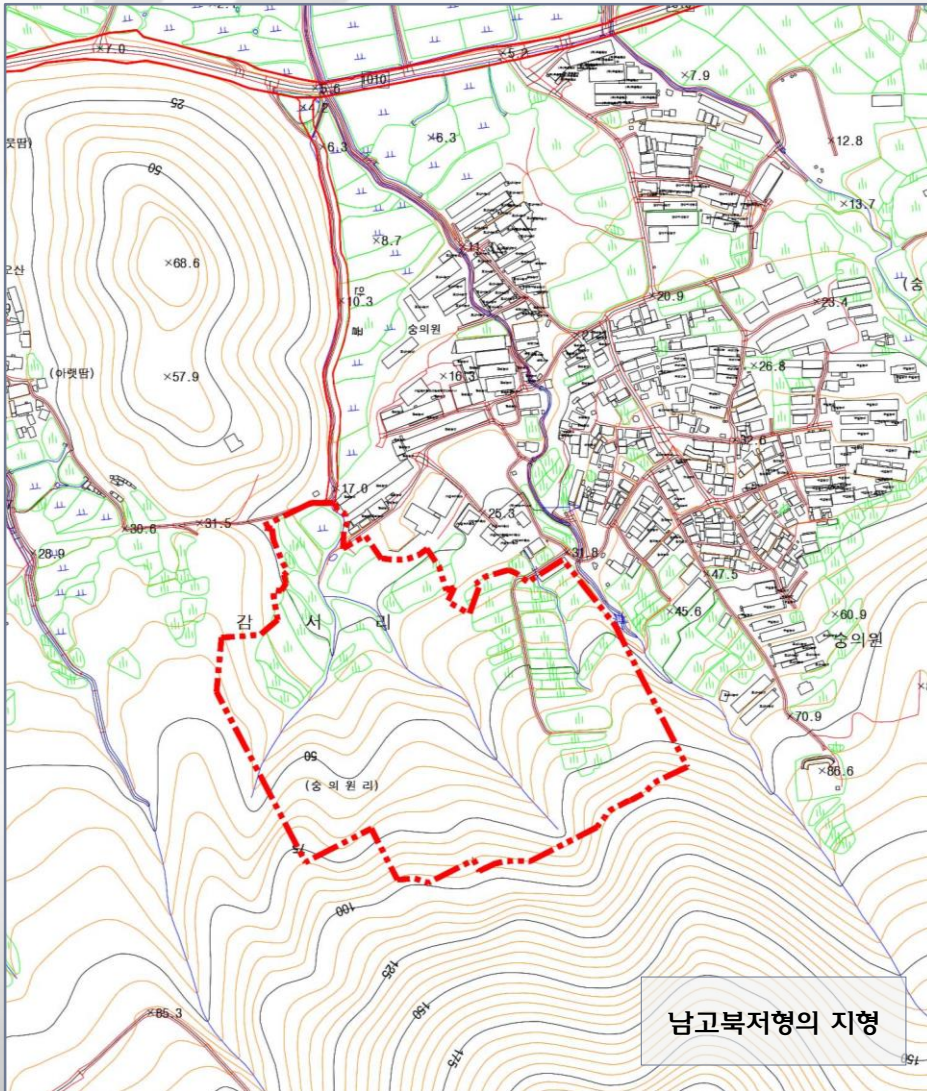
II. 대상지 현황

2 전경 사진

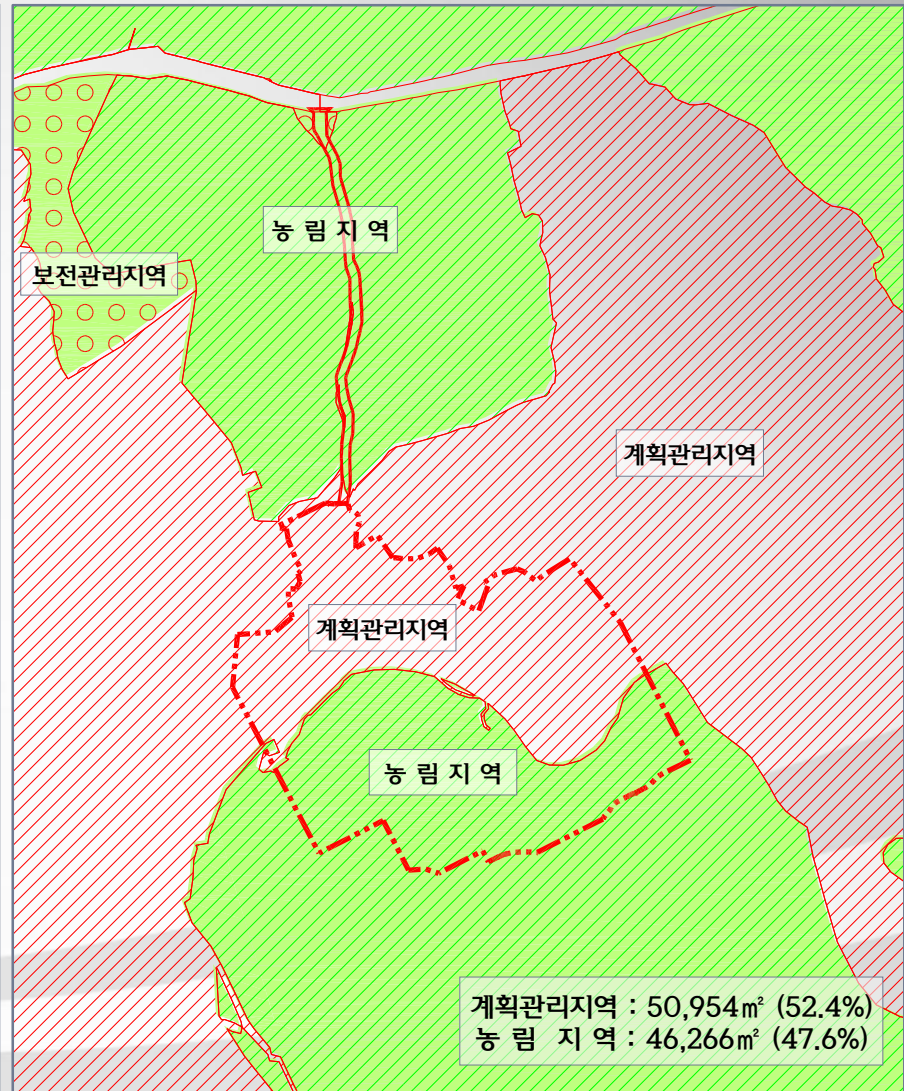


III. 현황분석

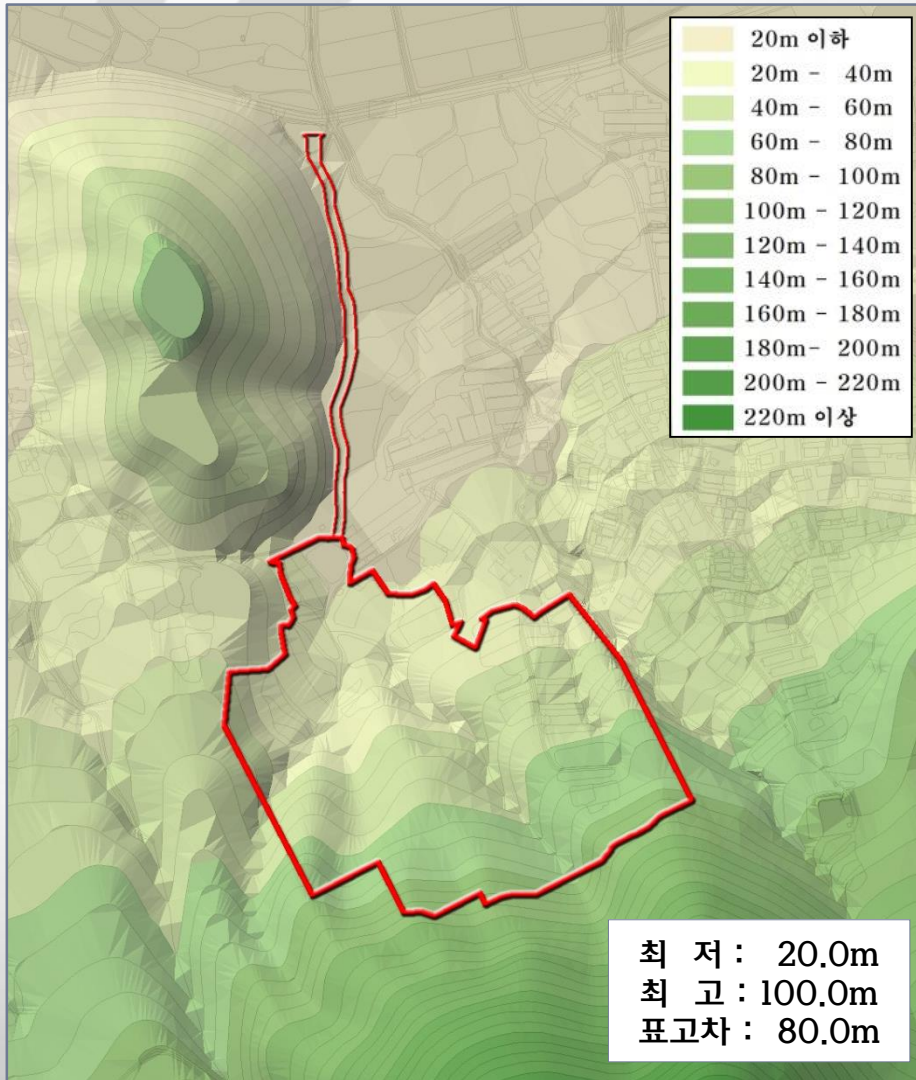
1 지형 현황



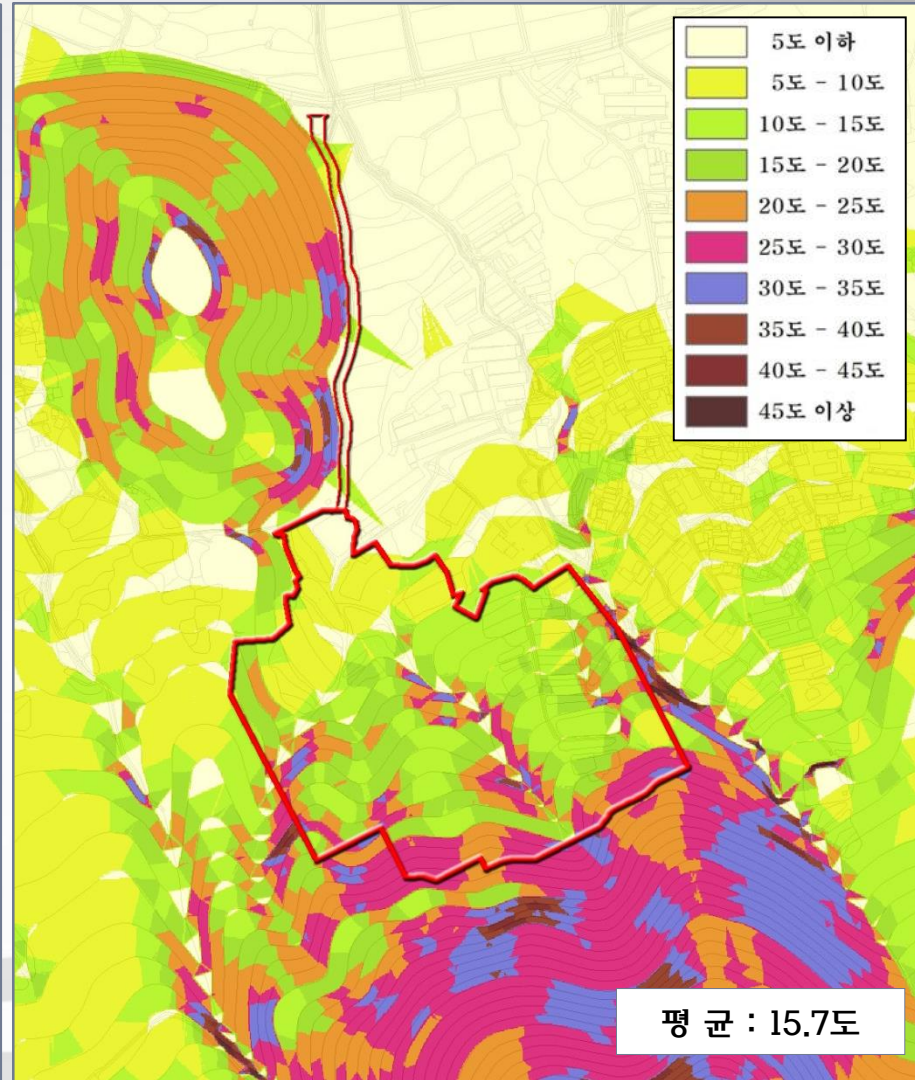
2 용도지역 현황



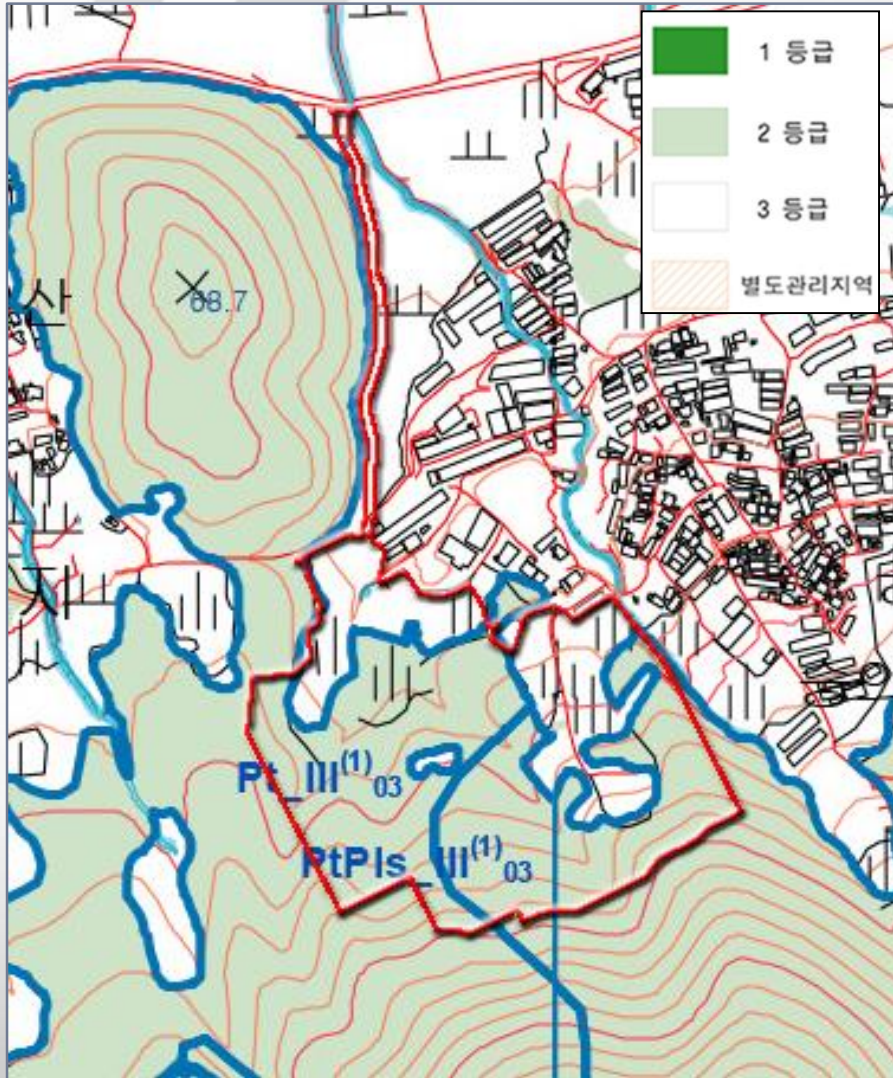
3 표고분석도



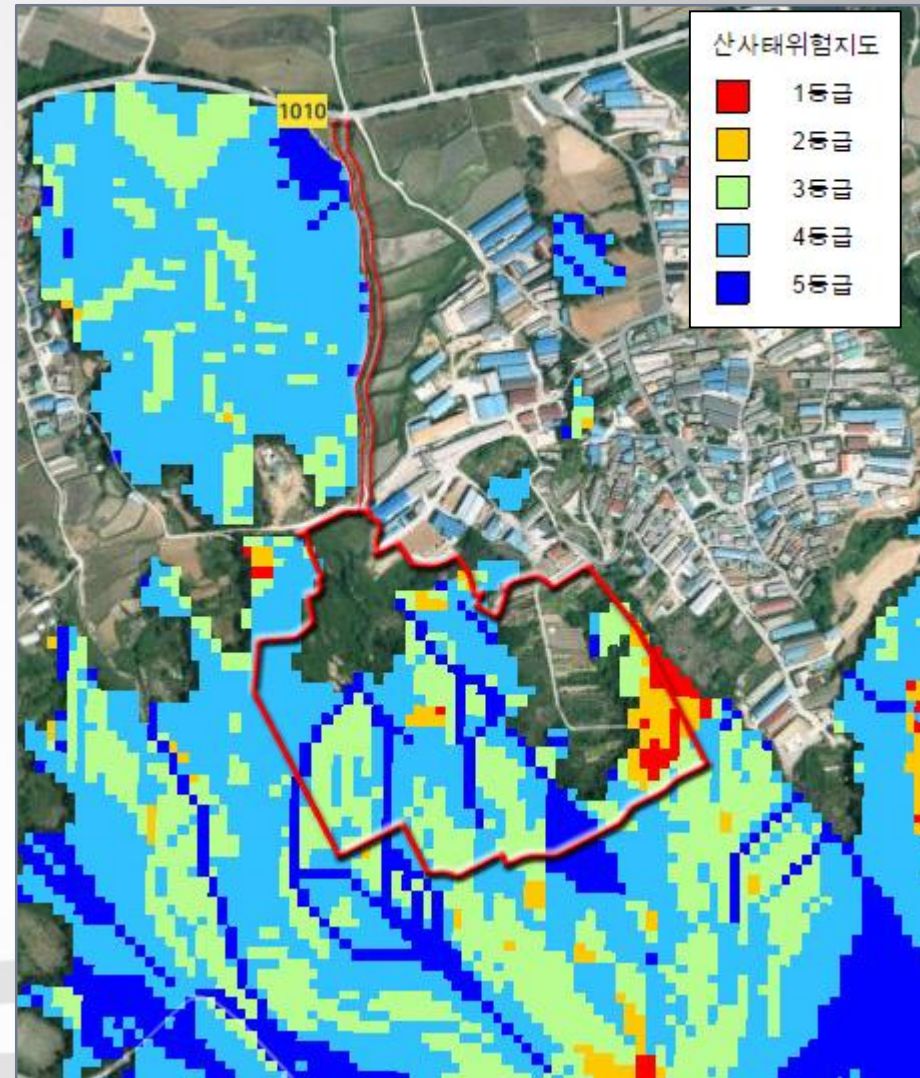
4 경사분석도



5 생태자연도

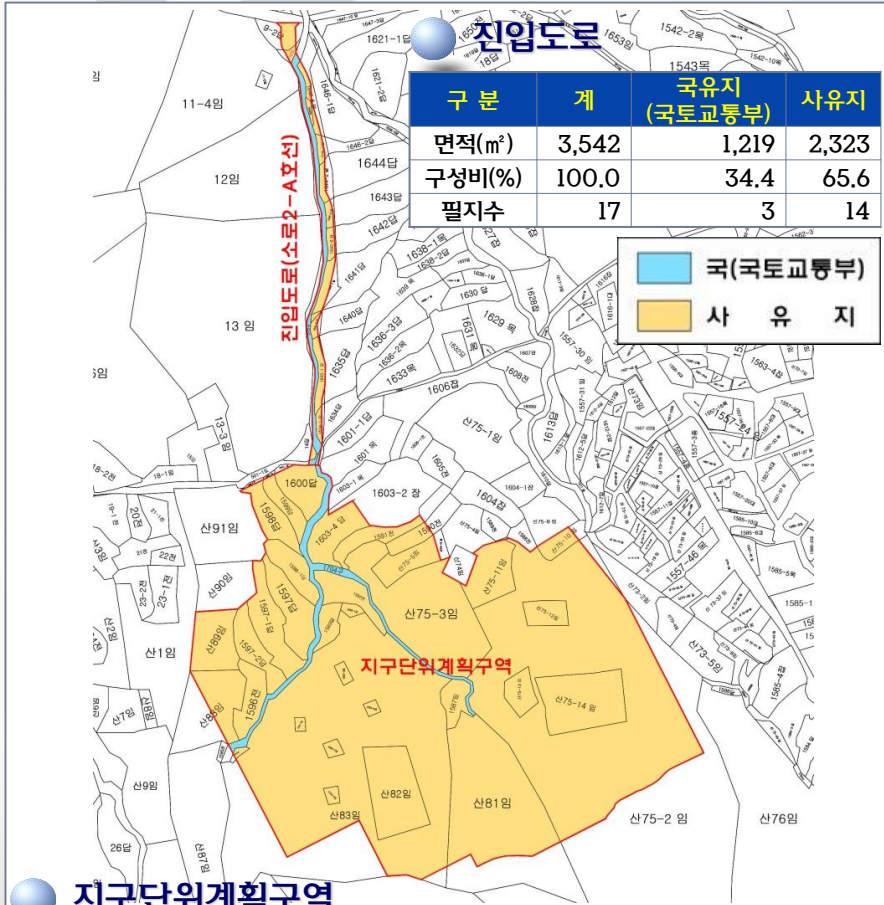


6 산사태위험등급도



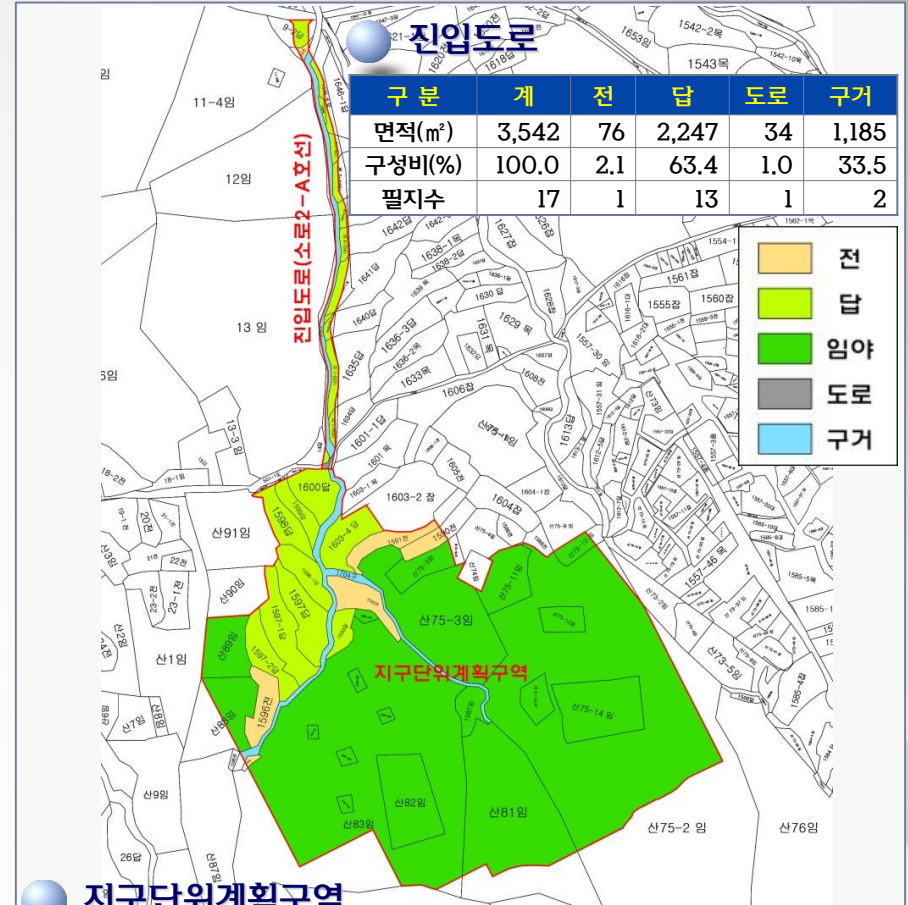
III. 현황분석

7 토지 소유자별 현황



구분	계	국유지 (국토교통부)	사유지	비고
면적(m ²)	97,220	1,896	95,324	
구성비(%)	100.0	2.0	98.0	
필지수	35	1	34	

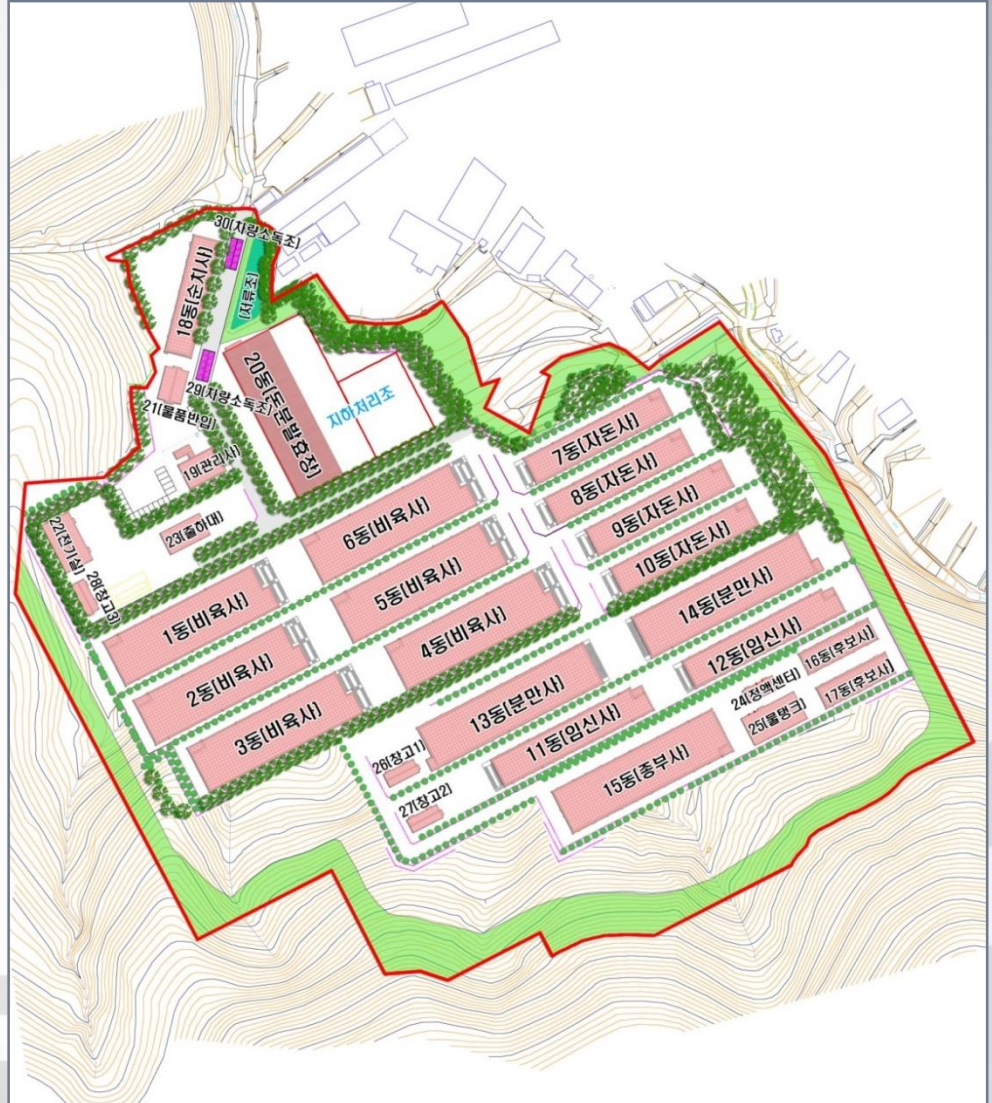
8 토지 지목별 현황



구분	계	전	답	임야	구거	비고
면적(m ²)	97,220	4,015	11,353	79,956	1,896	
구성비(%)	100.0	4.1	11.7	82.2	2.0	
필지수	35	5	9	20	1	

1 건축계획(안)

구분	내용				
위치	고성군 거류면 감서리 산74번지 일원				
지역지구	계획관리지역, 농림지역, 개발진흥지구, 지구단위계획구역				
용도	동물 및 식물 관련시설(축사)				
구역면적	97,220㎡(완충녹지 13,855㎡ 포함)				
대지면적	합계	도로	환경오염방지시설	관리동	스마트돈사
	83,365㎡	2,335㎡	6,469㎡	9,488㎡	65,073㎡
건축면적	33,252.87㎡	132.30㎡	1,709.49㎡	1,729.55㎡	29,681.53㎡
건폐율	39.89%	5.67%	26.43%	18.23%	45.61%
지상층연면적	68,393.49㎡	132.30㎡	1,709.49㎡	1,994.49㎡	64,557.21㎡
연면적	68,393.49㎡	132.30㎡	1,709.49㎡	1,994.49㎡	64,557.21㎡
용적률	82.04%	5.67%	26.43%	21.02%	99.21%
규모	1층~3층(30동)	1층(2동)	1층(1동)	3층(6동)	3층(21동)
최고높이	20.60m				
구조	경량철골조, 철근 콘크리트조				
주차대수	22대				



IV. 사업계획

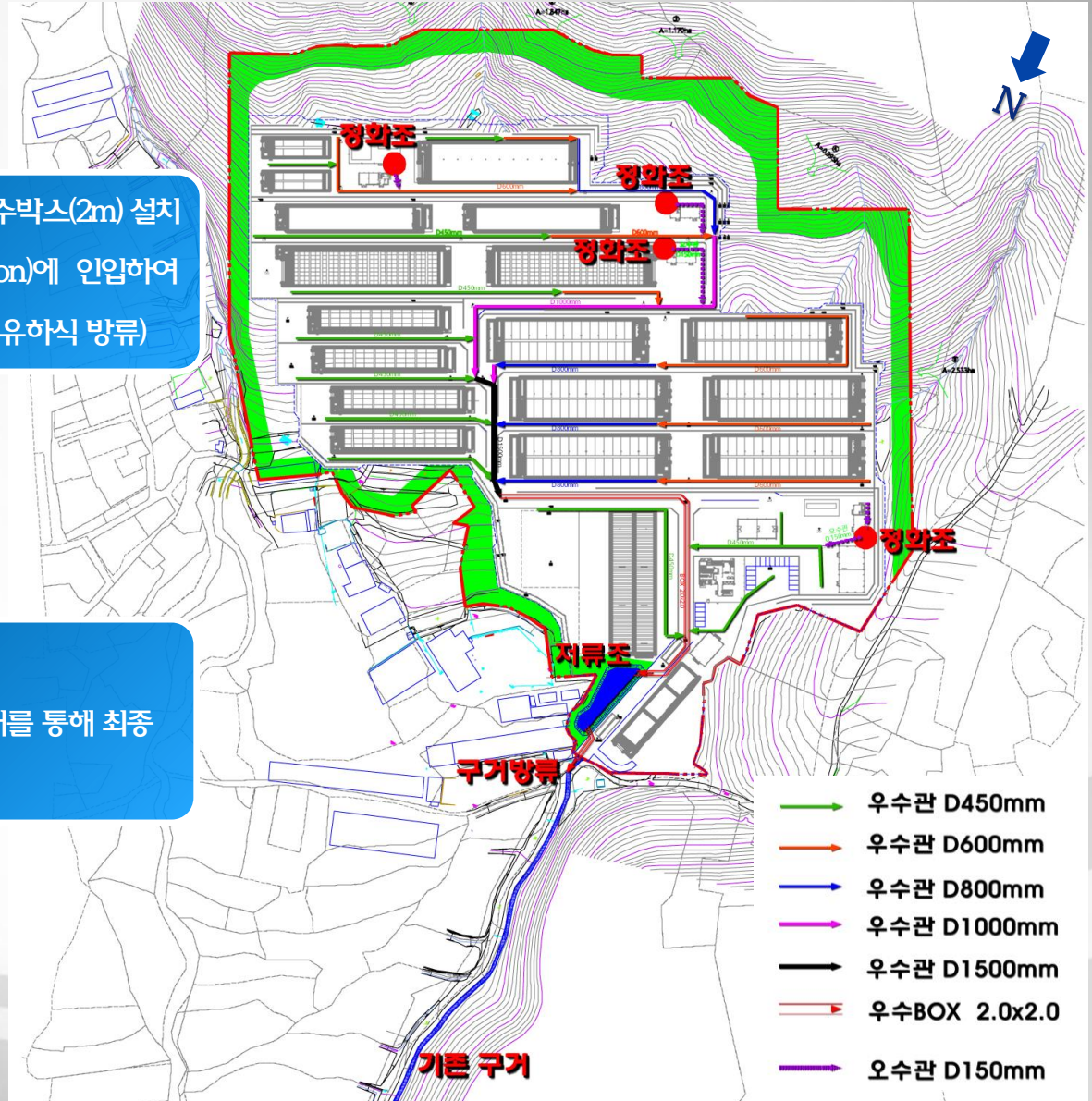
2 우수계획평면도

우수처리계획

- 단지 내 D= 450~1500mm 우수관로, 우수박스(2m) 설치
- 하류부(진입부)에 설치되는 저류조(1,000ton)에 인입하여 기존 구거를 통해 최종 마동호로 방류(자연유하식 방류)

오수처리계획

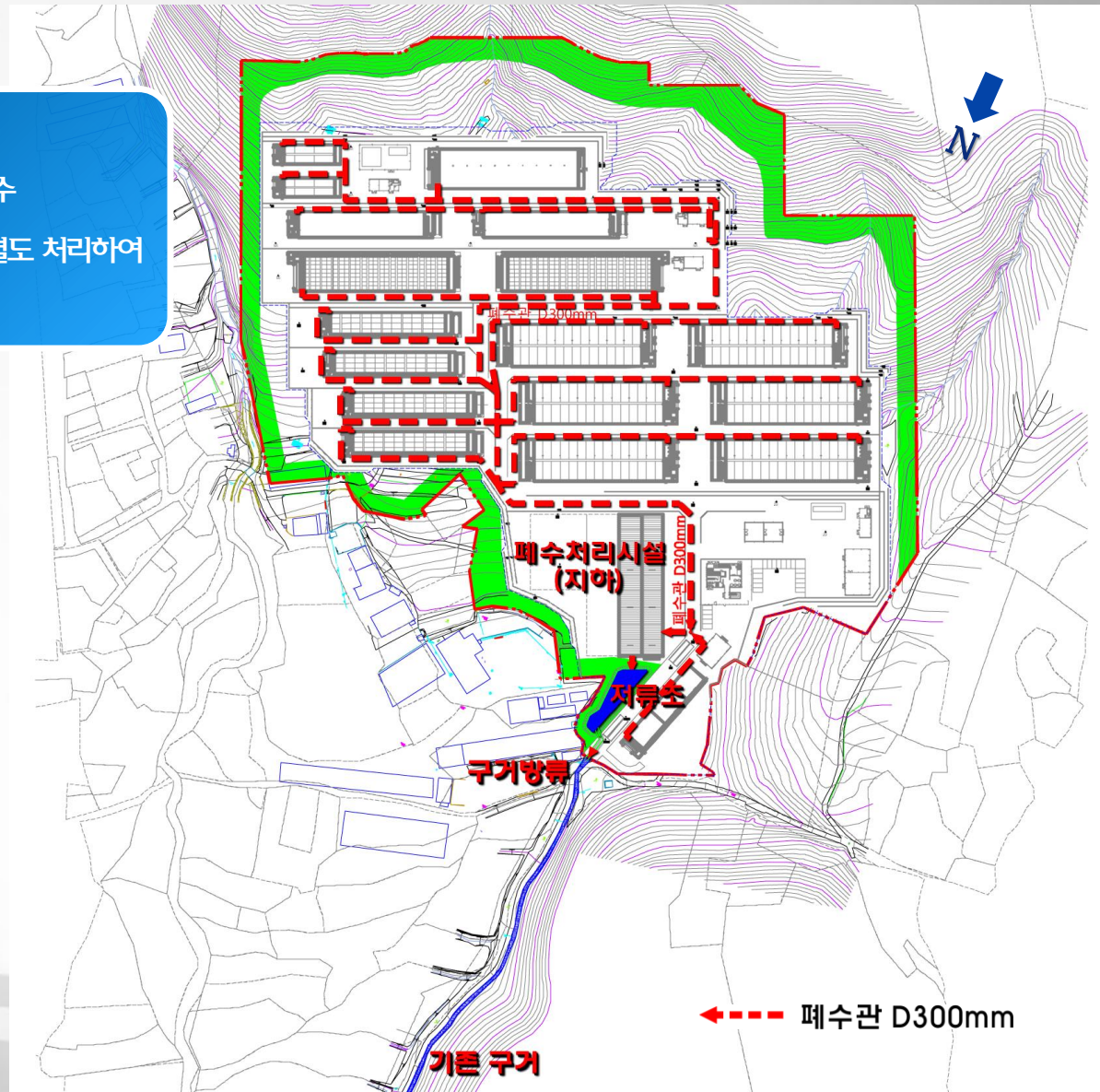
- 단지 내 정화조 4개소 설치
- 정화처리 후 단지 내 우수관로 및 기존 구거를 통해 최종 마동호로 방류 (자연유하식 방류)



IV. 사업계획

3 폐수계획평면도

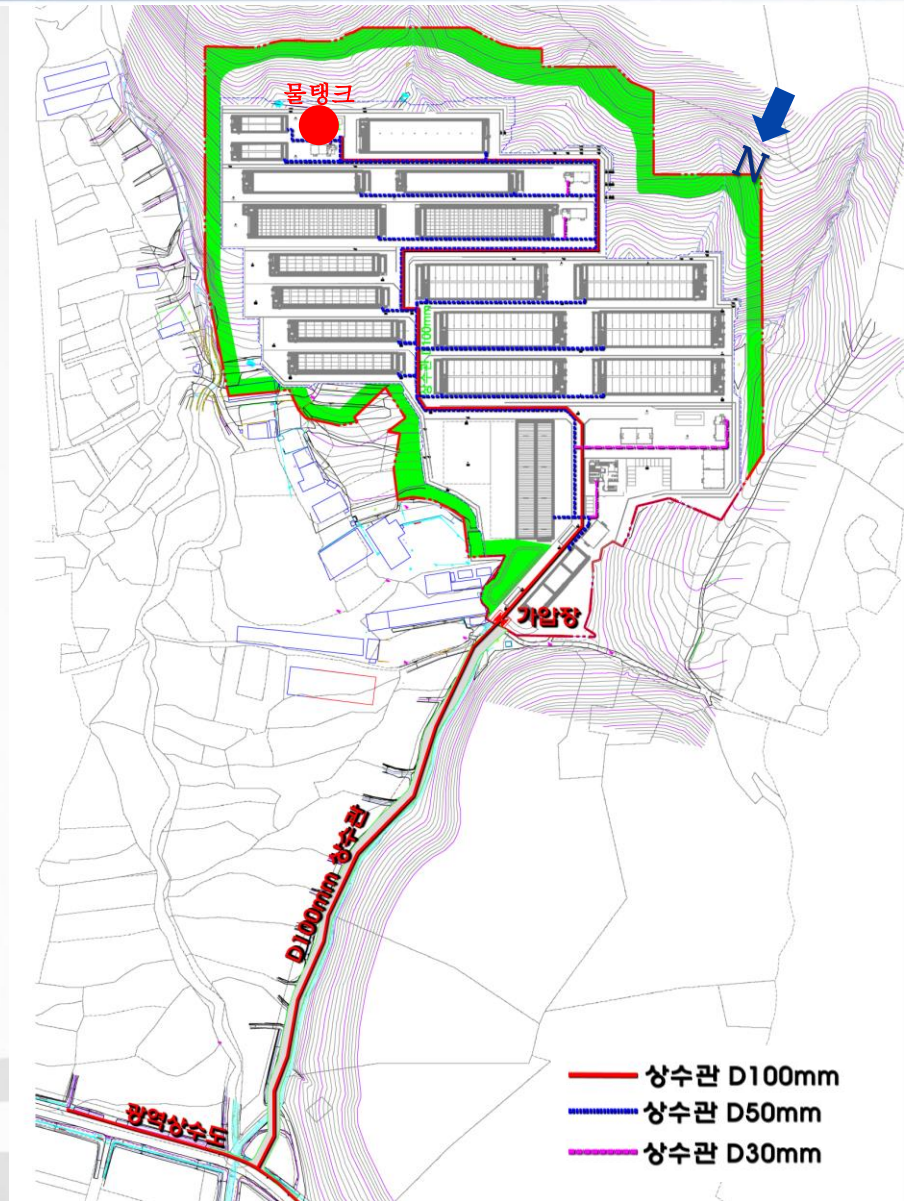
- D= 300mm 이중벽관 설치
- 각 동에서 자연유하식으로 폐수처리시설로 집수
- 폐수처리시설(지하) 및 돈분발효장(지상)에서 별도 처리하여
기존 구거를 통해 최종 마동호로 방류



IV. 사업계획

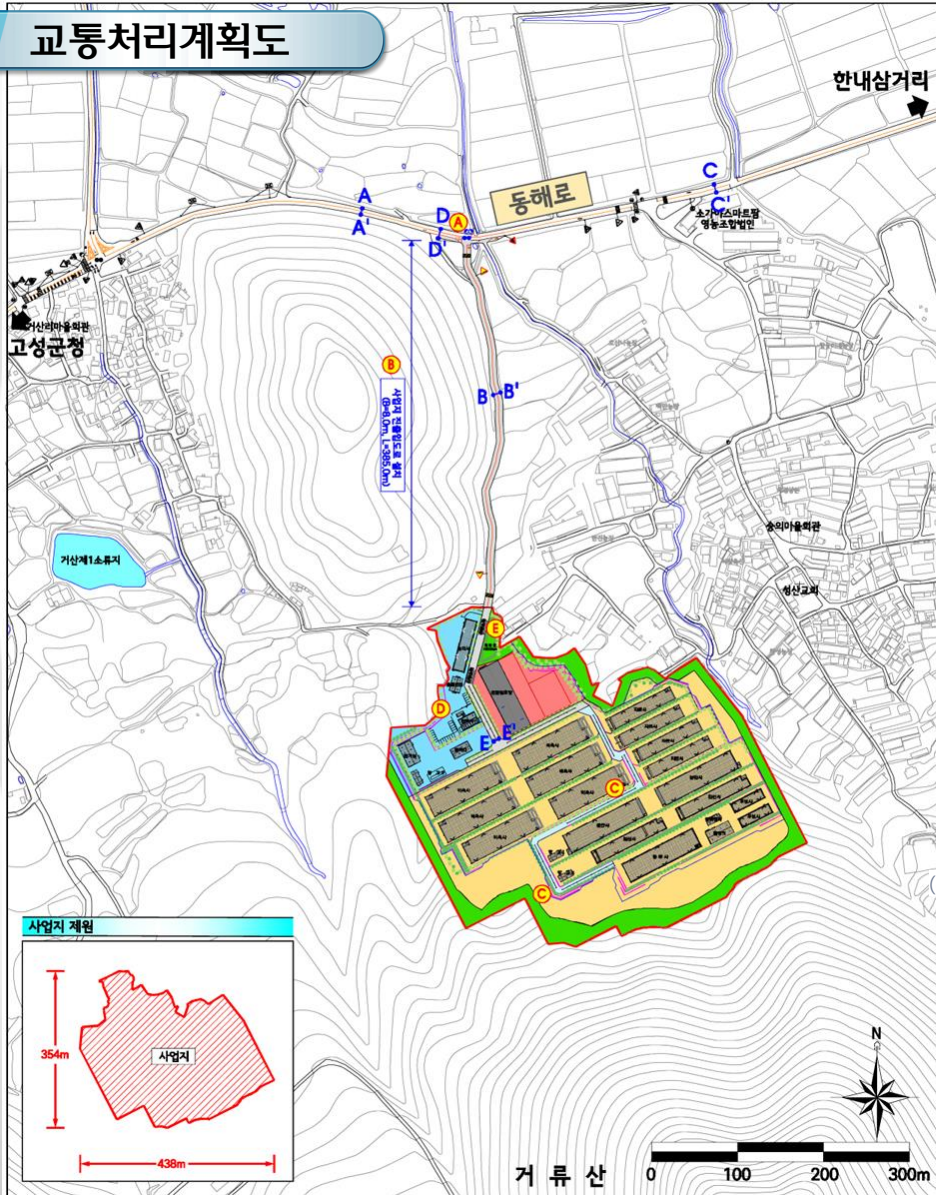
4 상수계획평면도

- 동해로(지방도1010호)에서 분기하여 인입
- 하부(진입부)에 설치되는 가압장을 통해 상부의 물탱크로 공급
- 자연유하식으로 각 동으로 상수도 공급
- 단지 내 D=30~100mm 내충격수도관 설치



IV. 사업계획

5 교통처리계획도



현장 사진	
A-A' (7.5m) -현황-	
B-B' (2.5m) -현황-	
B-B' (8.0m) -개선-	
C-C' (7.7m) -현황-	
D-D' (10.0m) -개선-	
F-F' (8.0m) -개선-	
범례	
사업지 구역계	반사경(현황)
산업용지(스마트육사)	반사경(개선)
녹지용지	교통안전표지판(현황)
버스정류장(현황)	교통안전표지판(개선)
횡단보도(현황)	점멸등(현황)
과속방지턱(개선)	점멸등(개선)

위치도		
개선사항		
구분	지점	
가로 및 교차로	㉠	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입도로 설치에 따른 교차로 운영계획 수립 교차로운영계획 수립(3지교차로) 점멸등 설치 진출입 원화차로 설치 감속차로 : B=3.5m, L=35m(테이퍼포함) 가속차로 : B=3.5m, L=35m(테이퍼포함)
	㉡	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 진출입도로 설치 B=8.0m, L=385.0m 차로운영방안 수립 : 2차로
	㉢	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내부도로 운영계획 수립 B=8.0m
주차시설	㉣	<ul style="list-style-type: none"> 사업지내 주차장 운영계획 수립 계획주차대수 : 22대 주차수요(누적주차대수법) : 9대
	㉤	<ul style="list-style-type: none"> 반사경 설치 : 1개소 과속방지턱 설치 : 2개소 교통안전표지판 설치 : 3개소
교통안전 및 기타	㉥	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 진입부 차량 소독소 설치 : 2개소

IV. 사업계획

6 조감도



계획대상지



1 군관리계획 결정(변경) 조서

1. 용도지구(개발진흥지구) 결정 조서

● 용도지구(개발진흥지구) 결정 조서

구분	도 면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	제한내용	면 적(m ²)	최 초 결정일	비고
신설	A	감서지구	산업·유통 개발진흥지구	고성군 거류면 감서리 산74번지 일원	건폐율 60% 용적률 200%	97,220	-	

● 용도지구(개발진흥지구) 결정 사유서

도 면 표시번호	지구명	결 정 내 용	결 정 사 유
A	감서지구	○개발진흥지구 신설 - 면적: 97,220m ²	○소가야 스마트팜 조성을 통해 친환경 축산 기능을 중점적으로 도입하고 지구단위계획구역으로 지정하여 체계적인 정비를 추진하고자 용도지구(개발진흥지구) 신설하고자 함.

2. 지구단위계획구역 결정 조서

● 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도 면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	A	감서지구 지구단위계획구역	고성군 거류면 감서리 산74번지 일원	-	증) 97,220	97,220	-	

● 지구단위계획구역 결정 사유

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적 (m ²)	결 정 사 유
신설	A	감서지구 지구단위계획구역	고성군 거류면 감서리 산74번지 일원	97,220	○축산 악취 방지시스템 도입을 통한 친환경 농장을 조성하고, 산재된 축산 시설의 집약화를 통해 효율적인 토지이용 및 계획적 관리를 도모하고자 함.

3. 지구단위계획 결정 조서

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정 조서

● 교통시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	B	8	국지 도로	152	거류면 감서리 1600번지	거류면 감서리 1593번지	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	C	8	국지 도로	138	거류면 감서리 1597-1번지	거류면 감서리 산75-3번지	일반 도로	-	-	

● 교통시설(도로) 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	소로2-B	○노선 신설 - 연장 152m, 폭원 8m	○ 소가야 스마트팜 내 각 시설로의 원활한 접근 및 효율적인 작업을 위한 노선 신설
-	소로2-C	○노선 신설 - 연장 138m, 폭원 8m	○ 소가야 스마트팜 내 각 시설로의 원활한 접근 및 효율적인 작업을 위한 노선 신설

3. 지구단위계획 결정 조서 (계속)

가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정 조서 (계속)

● 공간시설(녹지) 결정 조서

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	A	녹지	완충녹지	거류면 감서리 산75-2번지 일원	-	증) 13,855	13,855	-	

● 공간시설(녹지) 결정 사유

도 면 표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
A	녹지	○완충녹지 신설 - 면적: 13,855m ²	○소가야 스마트팜 내 시설물 보호 및 경관의 유지 등 인접지역과의 완충 역할을 위한 녹지 신설

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 군관리계획 결정 조서

도면번호	가구번호	면적(m ²)	획지		비고
			위치	면적(m ²)	
1	1	97,220	①	2,335	공공시설용지(도로)
			②	6,469	공공시설용지(환경오염방지시설)
			③	9,488	축산업용지(관리동)
			④	65,073	축산업용지(스마트돈사)
			⑤	13,855	녹지용지(완충녹지, 저류지)

3. 지구단위계획 결정 조서 (계속)

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 군관리계획 결정 조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
1	① ② ③ ④	용도	지정용도	○ 건축법 시행령 별표1 제20호 동물 및 식물 관련 시설
			불허용도	○ 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하	
		용적률	○ 200% 이하	
		높 이	○ 24m 이하	

4. 지구단위계획구역 외 군계획시설(교통시설: 도로) 결정 조서

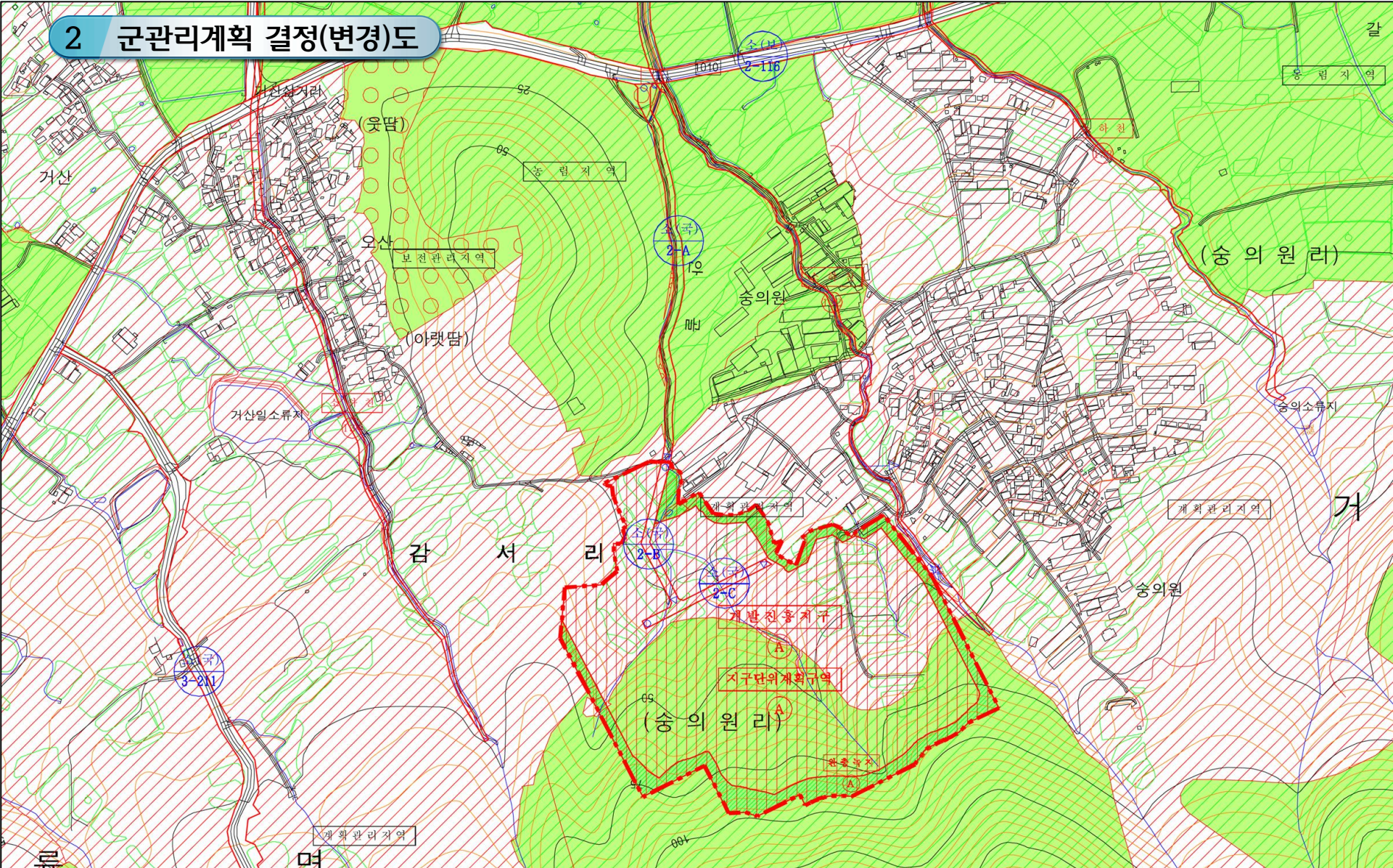
● 교통시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	A	8	국지 도로	385	거류면 거산리 9-2번지	거류면 감서리 1600번지	일반 도로	-	-	

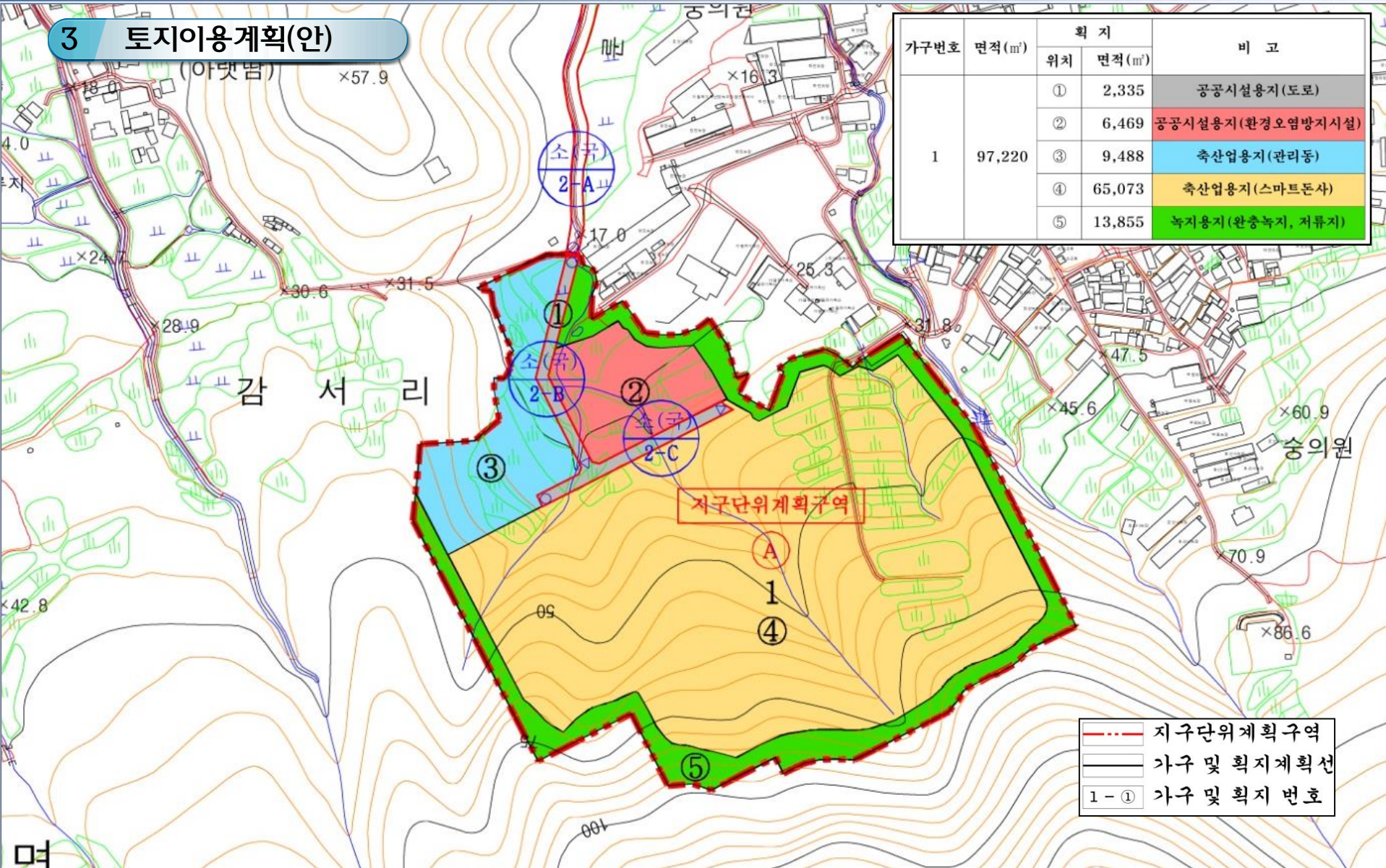
● 교통시설(도로) 결정 사유

변경전 도로명	변경후 도로명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	소로2-A	○노선 신설 - 연장 385m, 폭원 8m	○ 소가야 스마트팜으로의 원활한 진출입을 위한 노선 신설

2 군관리계획 결정(변경)도



3 토지이용계획(안)



가구번호	면적(m ²)	획지		비고
		위치	면적(m ²)	
1	97,220	①	2,335	공공시설용지(도로)
		②	6,469	공공시설용지(환경오염방지시설)
		③	9,488	축산업용지(관리동)
		④	65,073	축산업용지(스마트돈사)
		⑤	13,855	녹지용지(완충녹지, 저류지)

- 지구단위계획구역
- 가구 및 획지계획선
- 1-① 가구 및 획지 번호

VI. 재원조달계획

1 총 사업비

구 분	사업량	사업비(백만원)						비고
		합계	국비	지방비	자부담			
					소계	자부담	용자	
합계	-	64,119.4	14,292	7,074	42,753.4	9,381.4	33,372	
기반조성	10ha	7,500	5,250	2,250	-	-	-	
관제센터	1개소	2,000	1,000	1,000	-	-	-	
스마트축사	68,393.49㎡	42,684	3,842	-	38,842	8,620	30,222	
분뇨처리시설		10,500	4,200	3,150		-	3,150	
방역시설	터널소독기 등	790	-	474	316	316	-	
기타	자재창고 등	445.4	-	-	445.4	445.4	-	
타당성조사	1식	200	-	200	-	-	-	

2 연차별 집행계획

구 분	사업비(백만원)	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년 이후
합계	64,119.4	200	400	2,050	60,234	1,235.4
국비	14,292	-	280	1,425	12,587	-
지방비	7,074	200	120	625	5,655	474
자부담	9,381.4	-	-	-	8,620	761.4
용자	33,372	-	-	-	33,372	-

3 자부담 확보계획

법인명	대표자	자부담 확보(백만원)			비고
		계	생축판매	현금	
소가야스마트팜영농조합	백길수	9,381.4	6,000	3,381.4	생축 : 상시 사육두수 15,000두 (두당 40만원)

- 감사합니다 -