

□ 청취내용

- 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」 : 36,773㎡
 - 공업용지 : 22,633㎡
 - 공공시설용지(도로) : 3,763㎡
 - 녹지용지 : 10,377㎡

□ 청취경위

- 2005.08.22 : 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」 입안 제안
- 2005.09.12 : 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」 입안 결정 통보
- 2005.09.14 : 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」 결정 신청
- 2005.09.14 : 열람공고(2개사 신문공고)
- 2005.10. : 지방의회 의견 청취

붙임 : 고성군관리계획 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」
결정(안) 1부. 끝.

고성군관리계획 「(주)조은 산업형 제2종지구단위계획」
결정을 위한 의견제시의 건

의안번호	935
------	-----

제출년월일 : 2005. 9. 30.

제 출 자 : 고 성 군 수

□ 제안사유

- 본 공장의 업종은 한국표준산업 분류상 선박 부분품 제조업으로서 LNG선박의 비철제작과 선박용 PIPE제품을 생산하여 대우조선해양(주)에 공급함을 목적으로 함
- 국내 경기가 전반적으로 침체기임에도 불구하고 국내 선박산업은 꾸준한 기술 개발을 통해 수출이 늘어나고 있는 추세임
- 이러한 선박산업의 활성화에 힘입어 우수한 원자재 사용을 통한 선박용 의장품을 생산하여 선박건조업체에 납품함으로써 국내 선박의 품질을 높여 국제 경쟁력을 강화하는데 일조하고자 함
- 공장설립으로 인해 고용증대, 수출증대 및 지방부존자원활용 등을 통한 지역경제의 활성화 도모

고 성 군 관 리 계 획

(주)조은 산업형 제2종지구단위계획)결정(안)

2 0 0 5

 고 성 군

I. 계획의 개요

1. 사업의 목적

- 본 공장의 업종은 한국표준산업 분류상 선박부분품 제조업으로서 LNG선박의 비철제작과 선박용 PIPE제품을 생산하여 대우조선해양(주)에 공급함을 목적으로 함
- 국내 경기가 전반적으로 침체기임에도 불구하고 국내 선박산업은 꾸준한 기술 개발을 통해 수출이 늘어나고 있는 추세임
- 이러한 선박산업의 활성화에 힘입어 우수한 원자재 사용을 통한 선박용 의장품을 생산하여 선박 건조업체에 납품함으로써 국내 선박의 품질을 높여 국제 경쟁력을 강화하는데 일조하고자 함
- 공장설립으로 인해 고용증대, 수출증대 및 지방부존자원활용등을 통한 지역경제의 활성화 도모

2. 계획의 수립범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 경상남도 고성군 대가면 송계리 26-2번지 일원
- 면적 : 36,773 m²

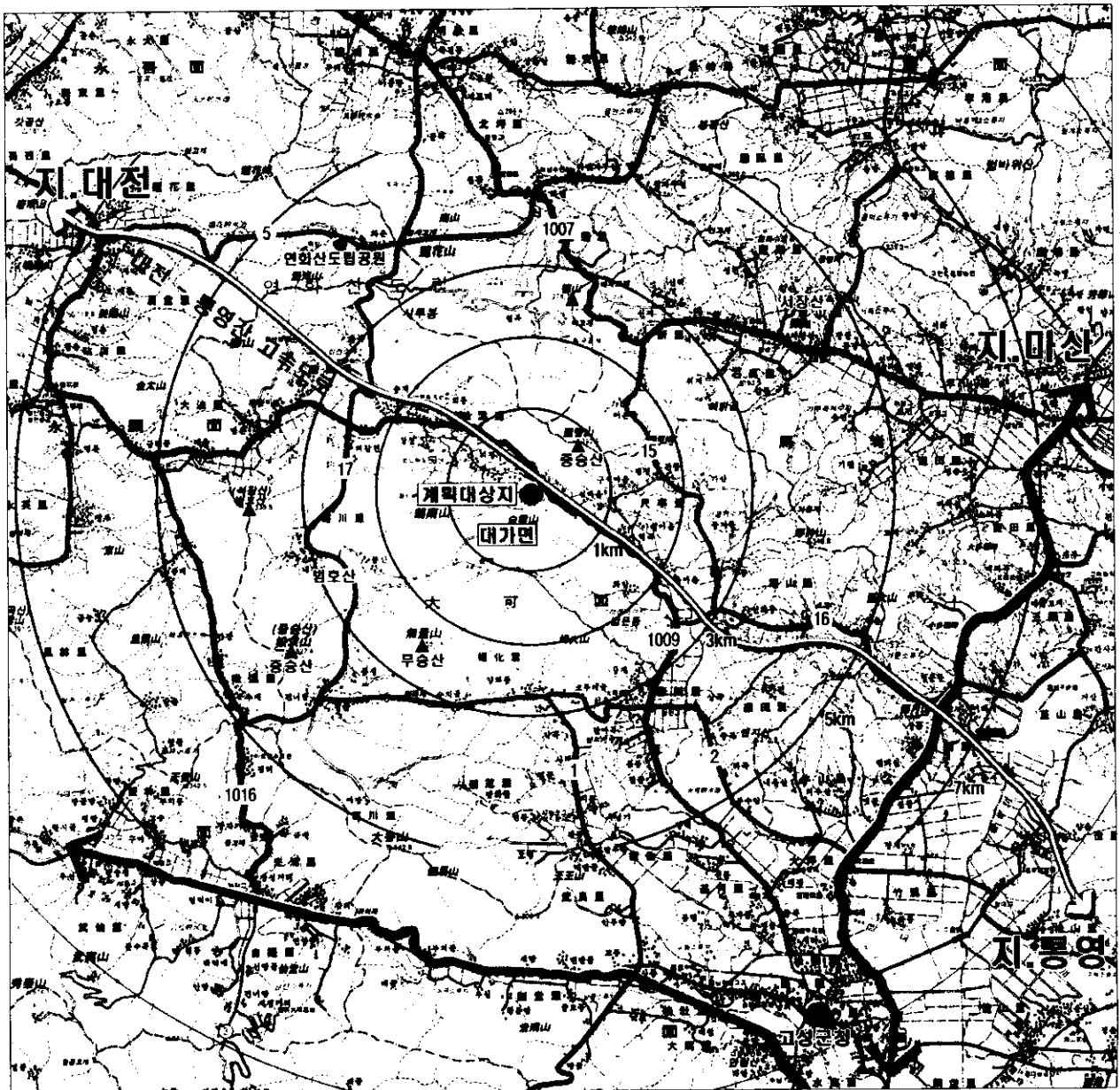
나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2005년
- 목표년도 : 2006년

3. 위치 및 세력권

- 사업대상지는 고성군 대가면에 속하며 반경 10Km권 이내에 고성군청이 입지하며, 주변에 대전-통영간 고속도로가 있고 대상지와 접하는 지방도 1009호선이 있음

< 위치도 >

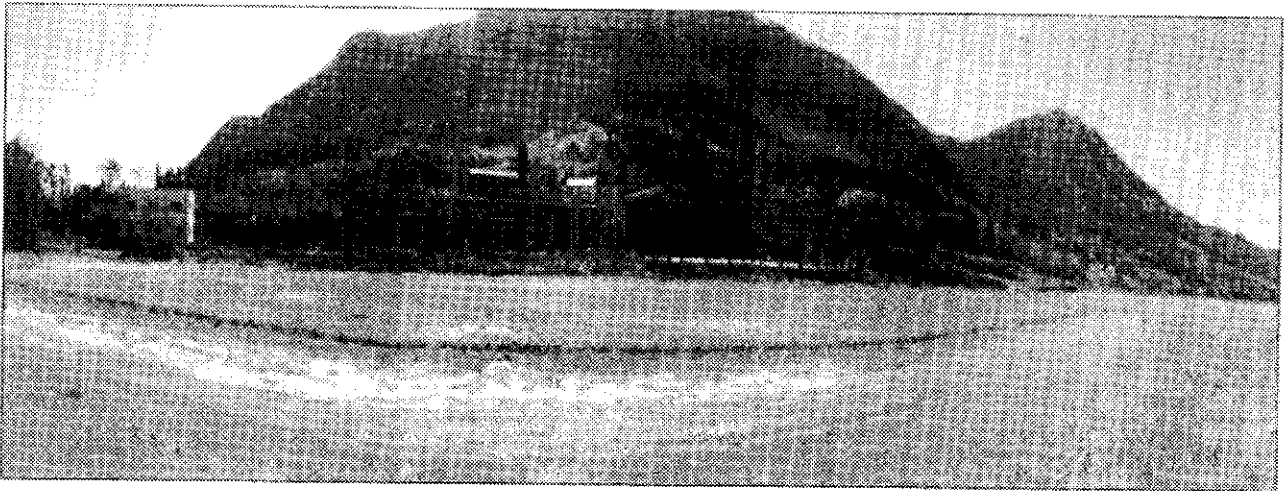


II. 계획대상지 현황

1. 지형 및 지세

- 본 사업지역은 고성군 대가면 송계리 26-2번지 일원으로 지목은 '과', '답'으로 되어 있으나 부지정지(整地)가 완료된 나지(裸地)상태이며 주변의 지형으로는 북쪽으로 성지산(486m)과 남쪽으로 백운산(486m)등의 산지가 분포하고, 사업지구 동측 부지경계선과 연결하여 지방도 1009호선이 통과하고 있음

< 현장 사진 >

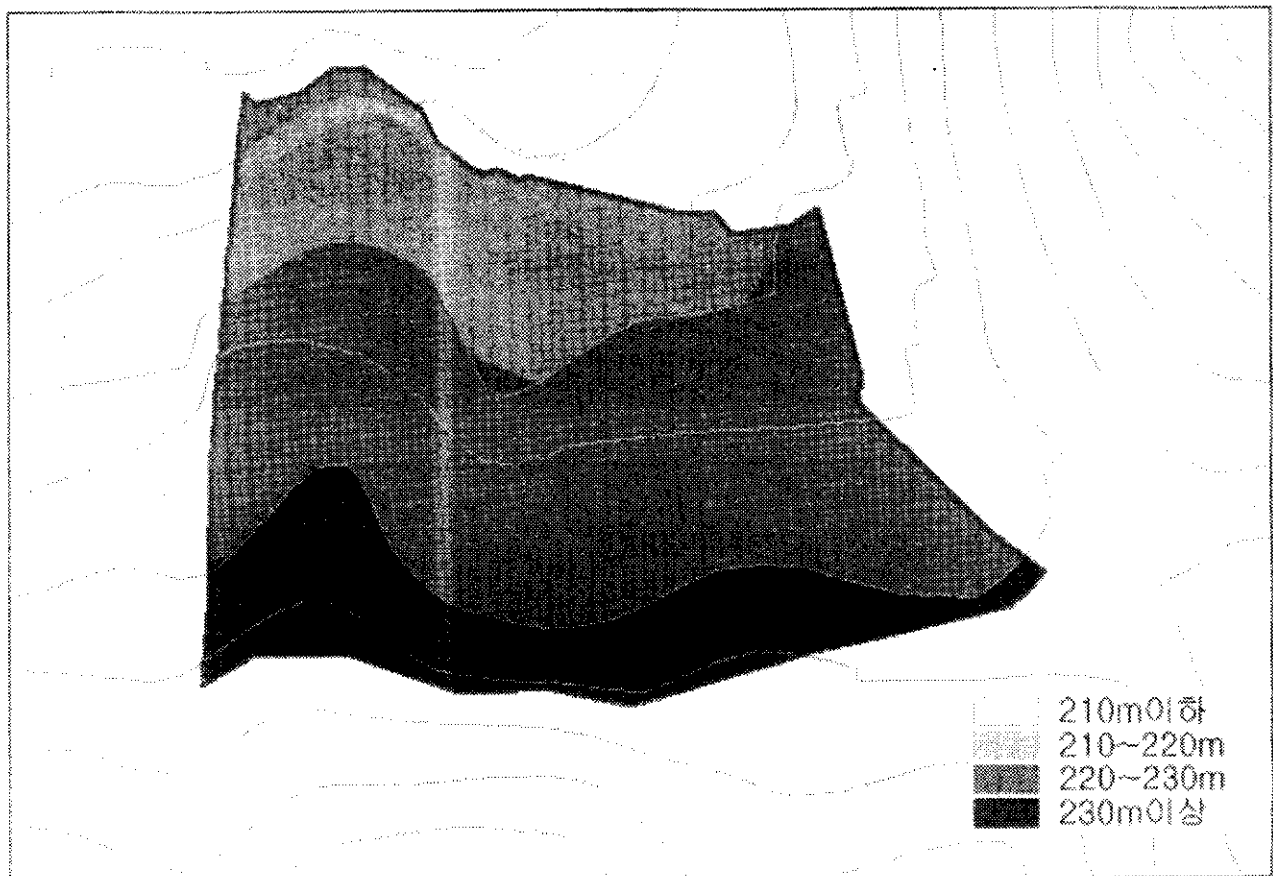


2. 표고분석

- 계획구역은 표고 210~230m의 평탄 지형
- 220~230m 표고가 계획대상지역의 55.0% 차지하며 북쪽이 낮고 남쪽이 높은 지형

구분	계	210m 미만	210~220m	220~230m	230m 이상
면적(m ²)	36,773	523	8,170	20,218	7,862
구성비(%)	100.0	1.4	22.2	55.0	21.4

< 표고분석도 >

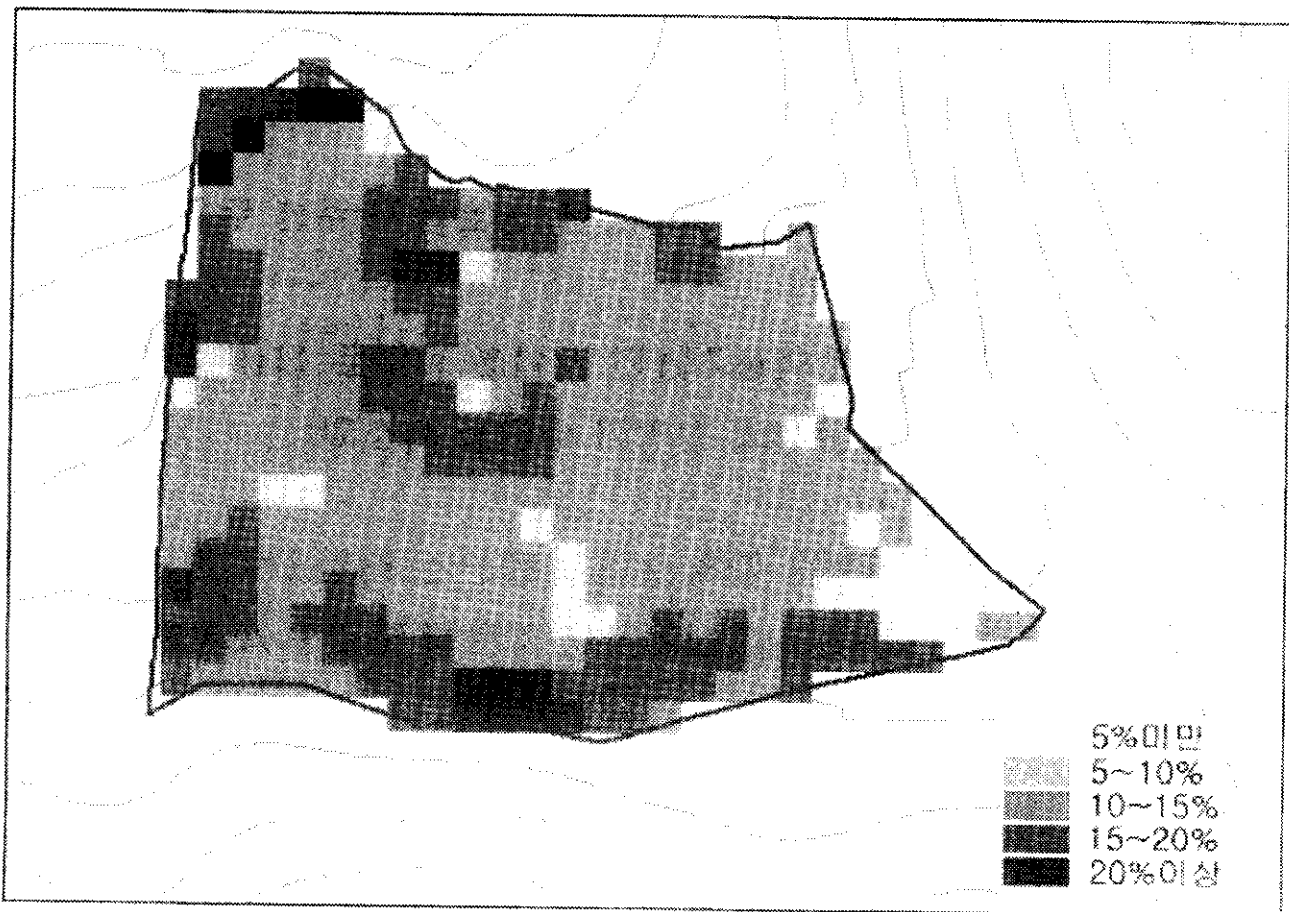


3. 경사분석

- 계획구역은 경사도 15%이내의 지역이 전체의 94.9%를 차지
- 대체적으로 평탄하나 대상지 남쪽지역에 경사가 급함

구 분	계	5% 미만	5~10%	10~15%	15~20%	20~25%
면 적(m ²)	36,773	2,775	22,996	9,118	1,487	397
구성비(%)	100.0	7.5	62.6	24.8	4.0	1.1

< 경 사 분 석 도 >



Ⅲ. 기본구상

1. 기본방향

- 합리적인 토지이용체계 구축
- 도시기반시설을 고려한 적정밀도 개발
- 인간중심의 친환경적 계획수립
- 도시경관성 제고

2. 기본구상

가. 공간구조 구상

- 유치업종별 규모 및 지리적 여건 등 제반환경을 고려하여 공간 배분 계획을 수립
- 계획대상지내의 공간구분은 생산공간, 공원·녹지공간, 기반시설공간등 3개의 기능공간으로 구분하며 각 기능간 상호보완적으로 배치하여 생산활동의 효율성을 제고
- 공원 및 녹지공간은 계획대상지내 종사자와 인근지역 주민의 이용거리를 고려하여 배치

나. 토지이용 구상

- 생산공간은 간선도로 체계와 접근성, 산업용지 주변 주요시설과 연계성을 고려하여 배치
- 자연조건과 기설치된 이용가능한 시설을 최대한 활용하여 개발 비용의 절감 및 입주공장의 분양가 부담을 최소화

다. 동선체계 구상

- 산업용지내 동선체계는 지역간 연결동선인 진입도로로 구성됨
- 진입도로 : 지방도 1009호선에서 진입토목 도로망 체계를 구축

라. 공원·녹지체계 구상

- 산업용지내 종사자와 인근지역 주민의 접근성을 고려한 공원·녹지체계를 구상
- 상충기능간 완충적 역할을 할 수 있도록 녹지공간을 구상

3. 개발지표설정

가. 개발규모설정

구 분	면 적		구 성 비
	m ²	평	
계	36,773	11,124	100.0
공업용지	22,633	6,847	61.6
공공시설용지	3,763	1,138	10.2
녹지용지	10,377	3,139	28.2

나. 도로 확보기준

면 적	확보기준	계획적용
구역면적 9만m ² 미만	10~20%이상, 폭 10m이상	폭 20m이상, 10.2%

다. 주차장 확보기준

사업면적	확보기준	계획적용
공장용지	시설면적 300m ² 당 1대	15대 규모 주차공간 확보 (회전율고려 수요의 15% 고려)

라. 종사자수

구 분		면 적		원단위 (인/천m ²)	종사자수 (인)	계획 종사자수 (인)
		m ²	평			
계		22,633	6,847	2.222	50	71
공업 용지	선박구성 부분품 제조업	22,633	6,847	2.222	50	71

IV. 토지이용계획

1. 공업용지

- 계획대상지 중심에 공업용지를 배치하되 진입도로 주변으로 제품 생산동 및 사무동 배치
- 계획대상지내 총 면적 36,773㎡ 중 공업용지는 전체면적의 61.6%인 22,633㎡ 임

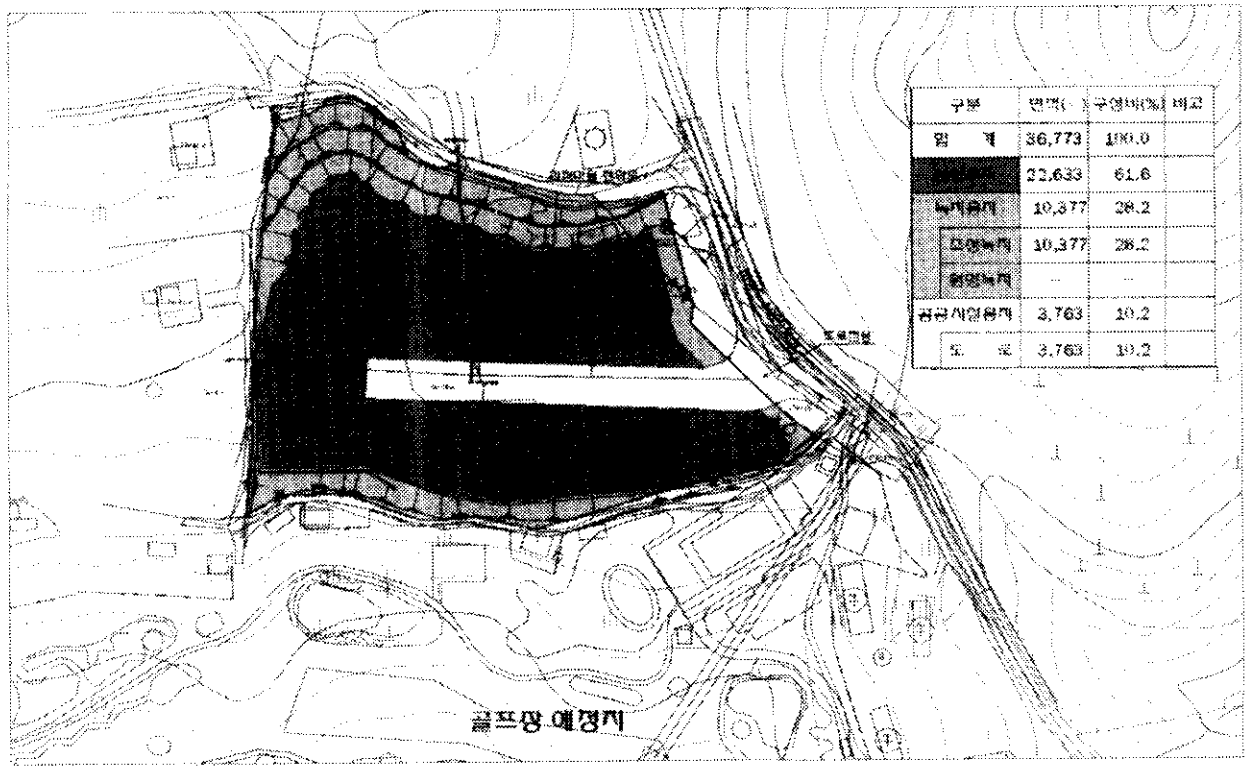
2. 공공시설용지

- 계획대상지내 획지를 연결하는 도로는 종로 1류(20m) 1개노선 계획함
- 단일용도의 공장 1개소가 입지하므로 별도의 노외주차장은 설치하지 않고 최대시 필요주차수요 15대 규모의 부설주차장 설치

3. 녹지용지

- 종업원의 휴식과 공업용지 조성으로 인한 주변환경의 보호 및 계획대상지내 경관제고를 위한 녹지용지는 전체면적의 28.2%인 10,377㎡를 확보

< 토지 이용 계획도 >



V. 군관리계획 결정

■ 토지이용 및 시설에 관한 부분

1. 용도지구결정조서

▪ 개발진흥지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세 분	위치	제한내용	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
신설	①	개발 진흥 지구	산업형	고성군 대가면 송계리 26-2번지 일원	지구단위계획에 의해 개발	36,773		

2. 제2종지구단위계획구역 결정조서

도면 표시 번호	구역명	위치	구역의 세 분	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
①	제2종 지구 단위 계획 구역	고성군 대가면 송계리 26-2번지 일원	산업형	-	36,773	36,773	신설

3. 지구단위계획에 대한 군관리계획 결정(변경)조서

가. 세분된 용도지구간의 변경에 관한 군관리계획결정(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
총 계	-	36,773	36,773	100.0	
공업용지	-	22,633	22,633	61.6	
공공시설용지	-	3,763	3,763	10.2	
녹지용지	-	10,377	10,377	28.2	

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정(변경)

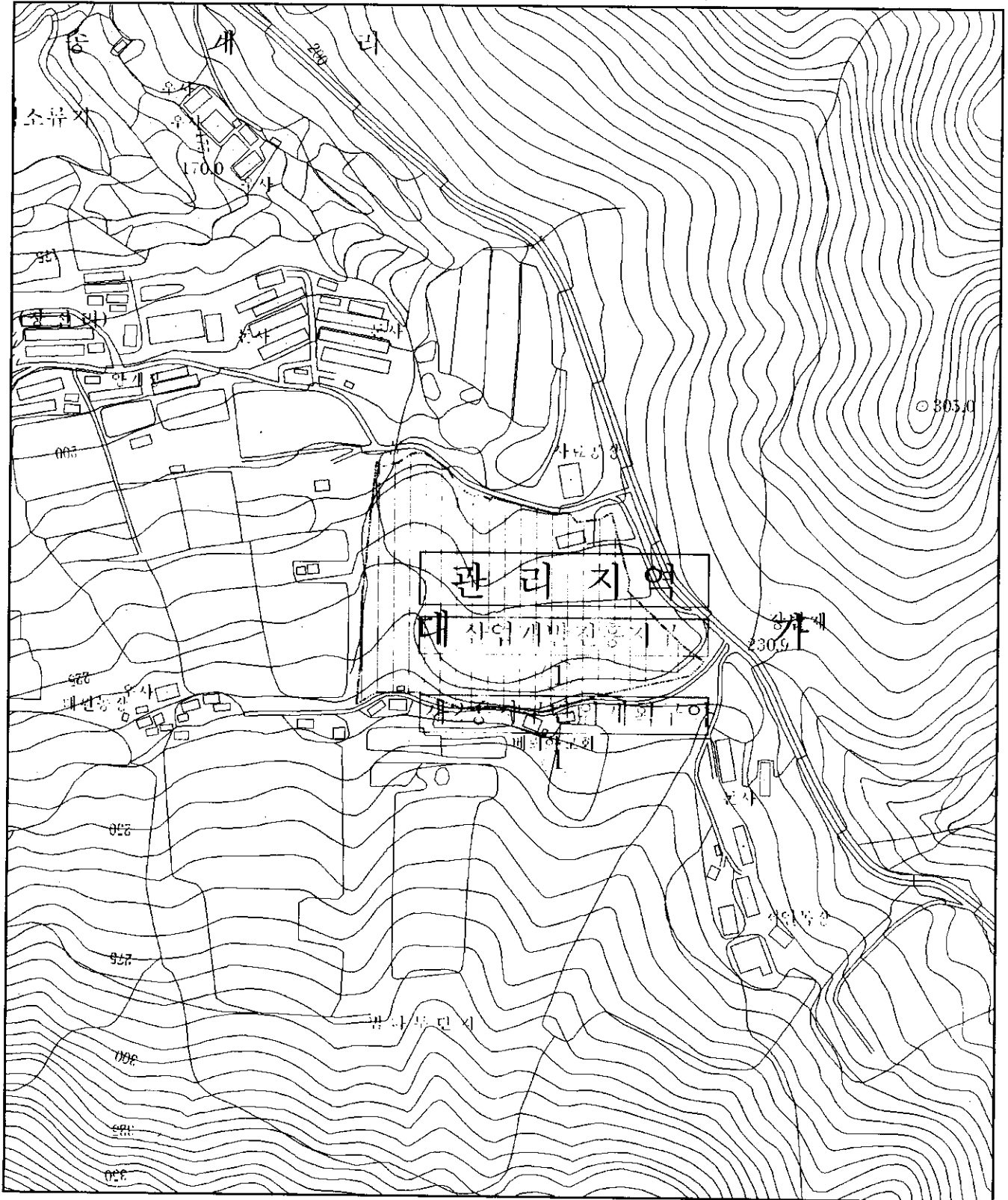
① 도로 총괄표

유 별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	1	189	3,763	1	189	3,763	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	189	3,763	1	189	3,763	-	-	-	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

② 도로결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류	번호	폭원 (m)								
신설	중로	1	1	20	국지 도로	189	산74-1도	26-35도	일반 도로	-	-	

4. 토지이용 및 시설에 관한 군관리계획결정도



획지 및 건축물에 관한 부분

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획결정(변경)조서

가. 토지이용 및 개발계획(변경)

기 정			변경(㎡)	변 경 후			비 고 (권장용도)
구 분		면적(㎡)		가 구 및 획지번호		면적(㎡)	
총 계		-	36,773	총 계		36,773	-
공업용지	소 계	-	22,633	공업용지	소 계	22,633	-
	공 용 업 지	-	22,633		공 용 업 지	22,633	-
공공시설 용 지	소 계	-	3,763	공공시설 용 지	소 계	3,763	-
	도 로	-	3,763		도 로	3,763	-
녹지용지	소 계	-	10,377	녹지용지	소 계	10,377	-
	조 성 녹 지	-	10,377		조 성 녹 지	10,377	-

나. 공업용지

도 면 번호	가 구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적 (㎡)	
1-1	BL 1	22,633	BL 1	22,633	

다. 녹지용지

도면번호	가구번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적 (㎡)	
1-2	BL 2	10,377	BL 2	10,377	

2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 군관리계획결정 조서

가. 공업용지

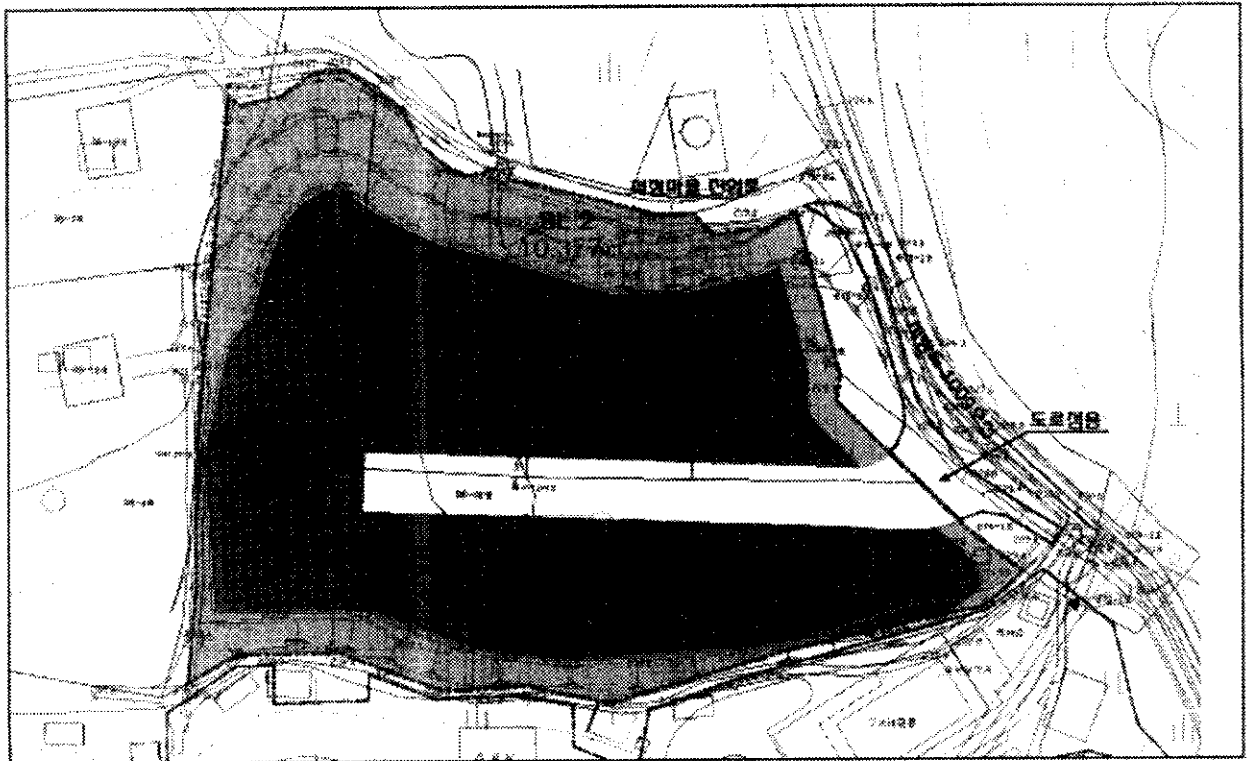
도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
1-1	BL1	용도	지정용도	선박건조업
			권장용도	선박 구성부분품 제조업
			불허용도	지정용도이외의 용도
			1층전면 권장용도	-
			건폐율	40%이하
			용적률	100%이하
		높이	최고한도	20m
			최저한도	-
			배 치	-
			형 태	
			색 채	
	건축선			

나. 녹지용지

도면번호	위치	구 분		계 획 내 용
1-1	BL2	용도	지정용도	조성녹지
			권장용도	
			불허용도	지정용도이외의 용도
			1층전면 권장용도	-
			건폐율	-
			용적률	-
		높이	최고한도	-
			최저한도	-
			배 치	-
			형 태	
			색 채	
	건축선			

3. 획지 및 건축물에 관한 군관리계획 결정도

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정도



나. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 군관리계획 결정도

