

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

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. . .

제 출 자 : 고 성 군 수

□ 제안사유

- 본 공장은 국·내외적인 경제상황의 악화로 공장경영에 어려움을 겪고 있으나 이런 경제 여건 속에서 경영자와 종업원등의 노력으로 향후 5년 이상의 물량을 확보하고 있는 상황임
- 이에 늘어나는 물량의 적기 납품 및 해외시장 개척을 위해 규모가 협소한 공업용지의 확충을 위한 제2종지구단위계획구역 확장이 필요함
- 현재의 지구단위계획은 건축물을 하나의 획지로 계획하여 건축물 변경시 지구단위계획의 변경이 수반되도록 계획되어 있어 이러한 불합리한 점을 해결하여 향후 건축물 변경시 법정 건폐율내에서 지구단위계획의 변경없이 건축허가만으로 가능토록 하기 위해 지구단위계획의 변경이 불가피함
- 제2종지구단위계획 변경결정을 통해 계획적 개발을 유도하고 도시 기반시설 및 건축물 등의 종합적 개발을 도모하여 쾌적하고 편리한 산업환경을 조성하고자 함

□ 청취내용

- 「(주)천해지 산업형 제2종지구단위계획」 : 242,970㎡
 - 공업용지 : 157,735㎡
 - 공공시설용지 : 36,470㎡
 - 녹지용지 : 48,765㎡

□ 청취경위

- 2005.11.30 : 「(주)천해지 산업형 제2종지구단위계획」 입안 제안
- 2005.12.30 : 「(주)천해지 산업형 제2종지구단위계획」 입안 결정 통보
- 2006.01. : 열람공고(2개사 신문공고)
- 2006.01. : 지방의회 의견 청취

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

고 성 군 관 리 계 획

(주)천해지 산업형 제2종지구단위계획)결정(변경)신청

2006

고 성 군

I. **계획의 개요**

1. **계획의 배경 및 목적**

- 본 공장은 조선소 공장 건립을 통하여 가동 중에 국·내외적인 경제상황의 악화로 공장경영에 어려움을 겪고 있으나 이런 경제 여건 속에서 경영자와 종업원 및 외주업체의 노력으로 공장이 정상가동 중이며 향후 5년 이상의 물량을 확보하고 있는 상황임
- 따라서 늘어나는 물량의 적기 납품 및 해외시장 개척을 위해 규모가 협소한 공업 용지의 확충을 위한 지구단위계획구역의 확장이 필요함
- 제2종 지구단위계획 수립을 통해 계획적 개발을 유도하여 도시기반시설 및 건축물 등의 종합적 개발을 도모하여 쾌적하고 편리한 산업환경을 조성함

2. **계획의 수립범위**

가. **공간적 범위**

- 위치 : 경상남도 고성군 동해면 장기리 1번지 일원
- 면적 : 242,970㎡

나. **시간적 범위**

- 계획수립년도 : 2005년
- 계획목표년도 : 2007년

3. 위치 및 세력권

- 본 사업지역은 고성군 동해면 장거리 1번지 일원에 위치하고 있으며 연결하여 지방도 1010호선이 통과함
- 사업지역은 고성군청에서 동·북측으로 12km 떨어져 있으며, 배둔 도시지역과는 6km, 2006경남고성공룡엑스포가 열리는 당항포 관광지와는 4km 떨어져 있음

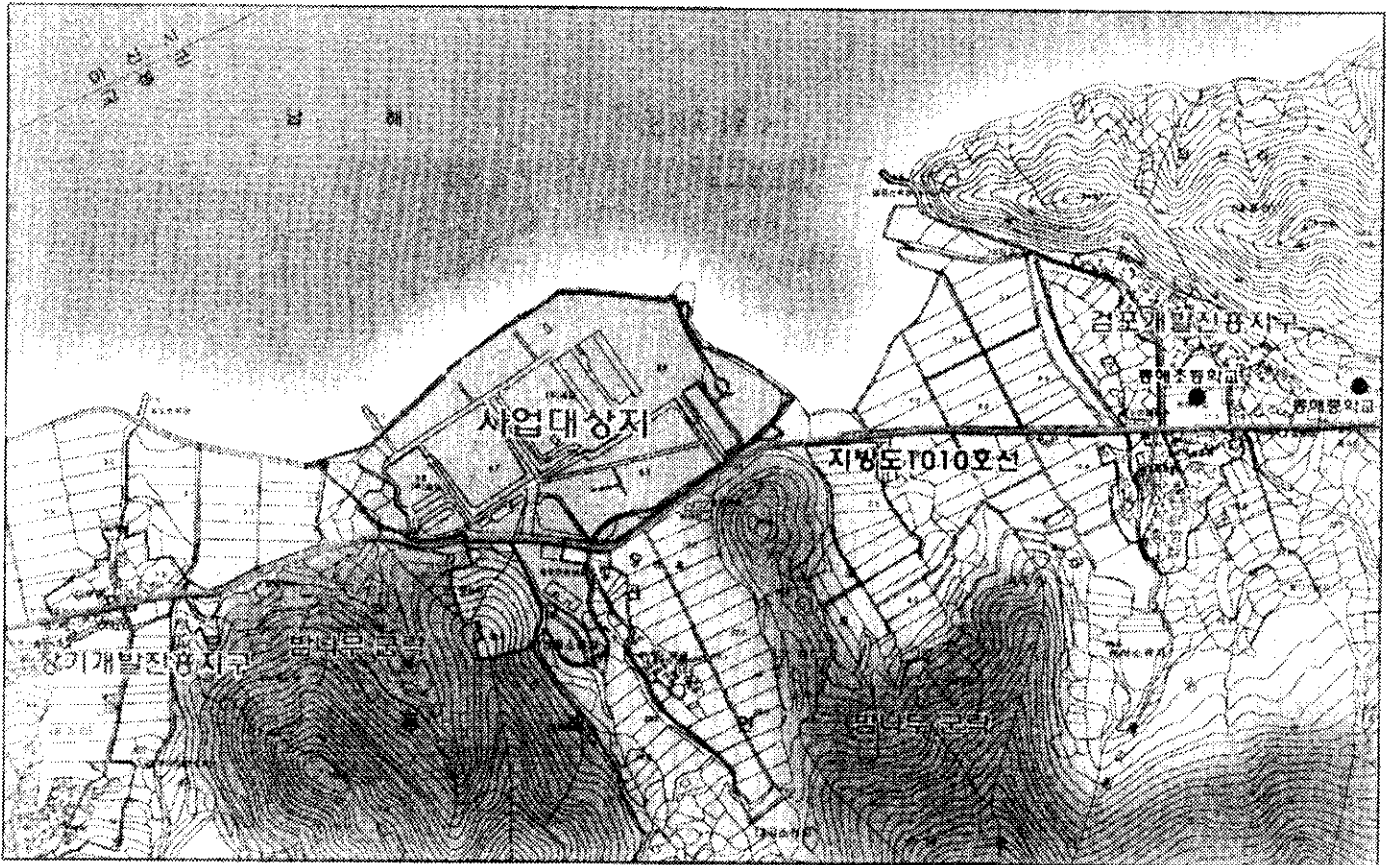
< 위치도 >



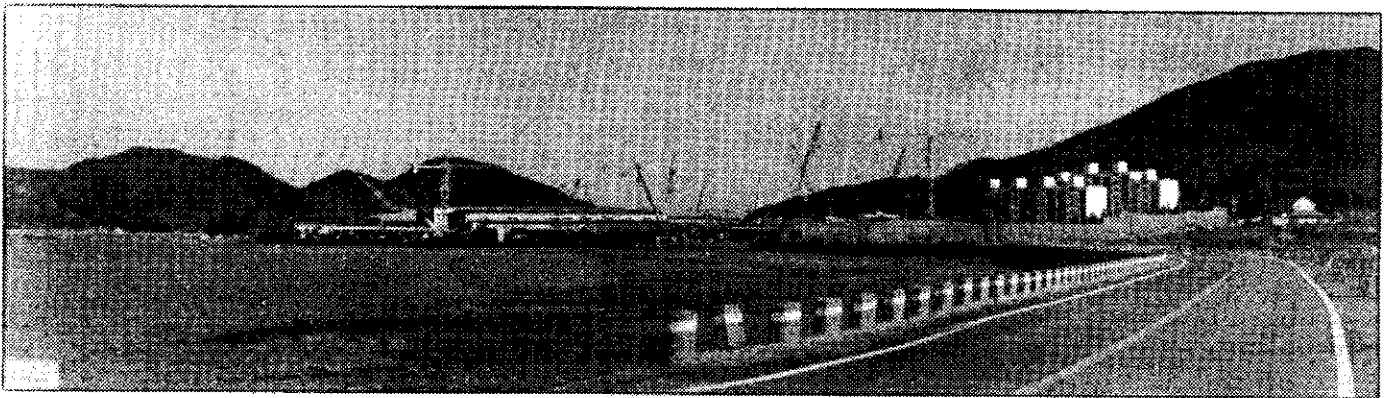
II. 계획대상지 현황

- 계획대상지는 용도지역상 관리지역이며, 제2종 지구단위계획구역 및 개발진흥지구로 지정되어 있음
- 대상지를 접하여 지방도 1010호선이 지나가고 인근에 2개의 취락이 위치하고 있음
- 대체적으로 평탄하나 북쪽이 낮고 남쪽이 높은 지형임

〈 종합현황분석도 〉



〈 현장사진 〉



Ⅲ. 개발지표설정

가. 개발규모설정

구 분	면 적		구 성 비[%]
	m ²	평	
계	242,970	73,498	100.0
공업용지	157,735	47,715	64.9
녹지용지	48,765	14,751	20.1
공공시설용지	36,470	11,032	15.0
도로	26,670	8,068	11.0
주차장	8,050	2,435	3.3
하천	1,750	529	0.7

나. 도로 확보기준

면 적	확보기준	계 획 적 용
구역면적 15만 m ² 이상 33만 m ² 미만	10~20%이상, 폭 15m이상	해상진입 폭 20m, 육상진입 15m 11.0%

다. 주차장 확보기준

시설면적 (m ²)	설치기준	법정주차대수	계획주차대수
23,735	시설면적 200 m ² 당 1대	124대	280대

라. 종사자수

구 분	면 적		원단위 [인/천 m ²]	종사자수(인)	계획종사자수(인)
	m ²	평			
계	157,735	47,715	5.56	877	1,000
공업용지	157,735	47,715	5.56	877	1,000

IV. 토지이용계획

가. 공업용지

- 계획대상지 중심에 공업용지를 배치하되 진입도로 주변으로 제품 생산동 및 사무동 배치
- 계획대상지 내 총 면적 242,970㎡ 중 공업용지는 전체면적의 64.9%인 157,735㎡임

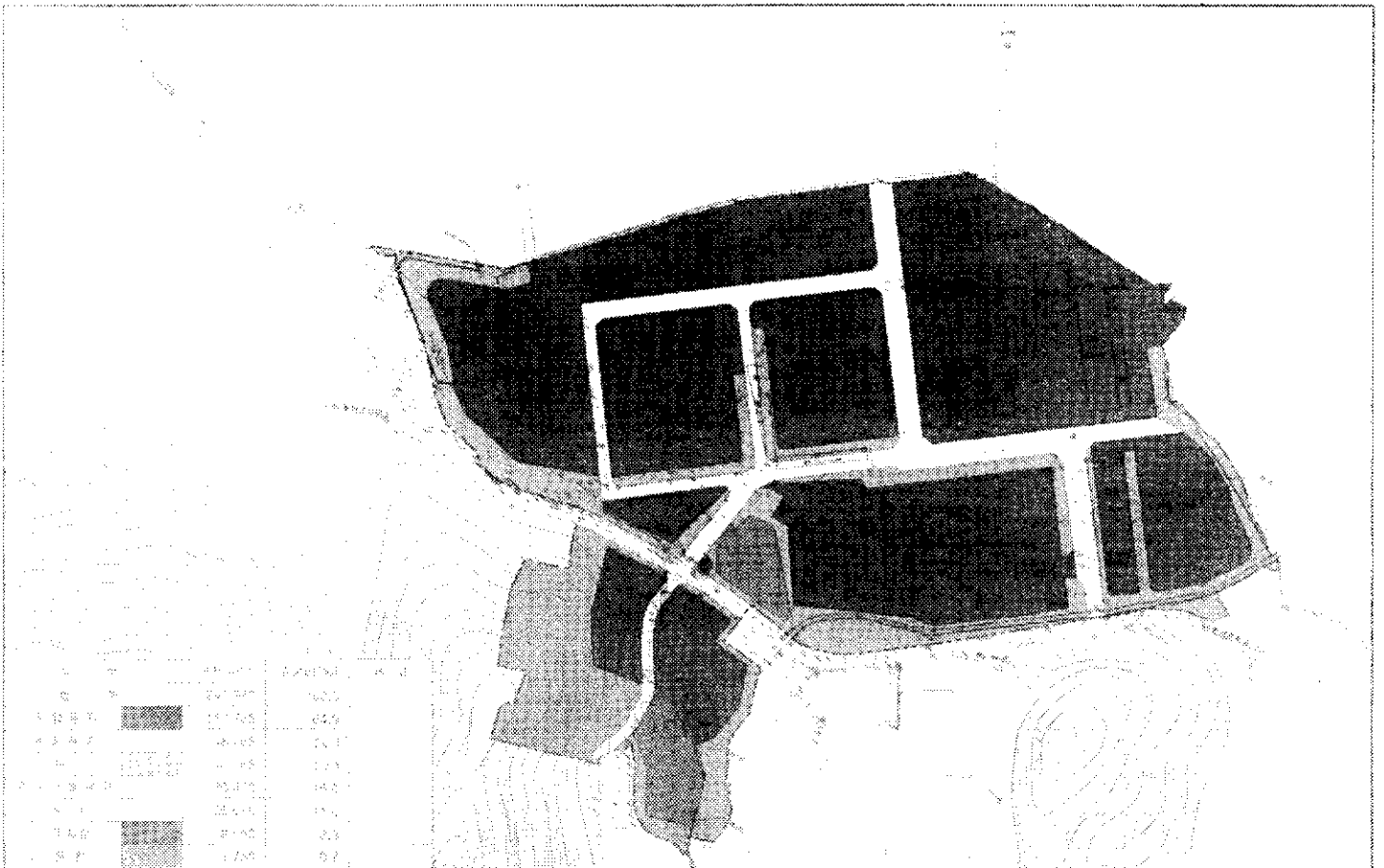
나. 공공시설용지

- 계획대상지 내 획지를 연결하는 도로는 중로1류 1개노선 중로2류 4개노선, 중로3류 1개노선, 소로1류 3개노선으로 계획함
- 단일용도의 공장 1개소가 입지하나 외부 방문객 및 종업원들의 출퇴근을 고려하여 별도의 주차장을 설치

다. 녹지용지

- 종업원의 휴식과 공업용지 조성으로 인한 주변환경의 보호 및 계획대상지 내 경관제고를 위한 녹지용지는 전체면적의 20.1%인 48,765㎡를 확보함

< 토지 이용 계획도 >



V. 군관리계획 결정

I. 용도지역 변경·결정 조서

1 용도지역 변경·결정조서

구분	면적(m ²)			구성비 [%]	비고
	기정	변경	변경후		
계	130,916,200	-	130,916,200	100.0	
관리지역	130,534,072	감)242,970	130,291,102	99.5	
계획관리지역	382,128	증)242,970	625,098	0.5	기결정 185,935 확장 57,035

II. 도시계획시설 변경·결정 조서

1 방재시설 변경·결정 조서

가. 하천 결정·변경 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	(1)	하천	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	-	증)1,750	1,750	-	소하천종합정비계획을 반영하여 지구단위계획구역내 하천 결정

III. 천해지조선 제2종 지구단위계획 결정·변경 조서

1 지구단위계획 구역 변경·결정 조서

가. 제2종지구단위계획구역 변경·결정 조서

구분	도면표시번호	지구		지구의세분	위치	제한내용	면적(m ²)			최초결정일	비고
		기정	변경				기정	변경	변경후		
변경	(1)	(주)세모 제2종 지구단위 계획구역	(주)천해지 제2종 지구단위 계획구역	산업형	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	지구단위 계획에 의한 개발	185,935	증)57,035	242,970	-	지구명칭 변경 및 규모확대

2 지구단위계획 변경·결정 조서

1. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간 변경에 관한 군관리계획 변경·결정조서

가. 개발진흥지구 변경·결정 조서

구분	도면표시번호	지구		지구의세분	위치	제한내용	면적(m ²)			최초결정일	비고
		기정	변경				기정	변경	변경후		
변경	(1)	(주)세모 개발진흥 지구	(주)천해지 개발진흥 지구	산업	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	지구단위 계획에 의한 개발	185,935	증)57,035	242,970	-	지구명칭 변경 및 규모확대

고성군 관리계획 결정(변경) 신청

나. 토지이용계획 변경·결정 조서

기 정		변 경			
구 분	면 적(m ²)	구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	
	계	계	242,970	100.0	
공업용지	소 계				
	공 장				
	옥외크레인	44,664.570	공업용지	157,735	64.9
	옥외작업장	18,797.330			
	소 계	19,315.278			
	부속용지	부대건물	2,117.008		
위험물옥외저장소		542.000	녹지용지	48,765	20.1
오수처리장		260.000			
야적장		16,351.870			
가스실		44.400			
소 계	4,989.000	소 계	36,470	15.0	
공공용지	어린이놀이터	518.000			
	주차장	4,471.000	공공시설용지	26,670	11.0
	소 계	37,523.680			
녹지	조경시설	37,523.680	주차장	8,050	3.3
	소 계	44,577.575			
기타용지	부지내도로 및 기타	44,577.575	하 천	1,750	0.7

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 변경 결정 조서

가. 도로 변경 결정 조서

1) 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	9	1,475	26,670	4	896	15,597	4	579	8,733	1	161	2,340
중로	6	1,231	20,948	1	491	9,875	4	579	8,733	1	161	2,340
소로	3	405	5,722	3	588	5,722						

2) 도로 변경 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원								
신설	중로	1	1	20	집산 도로	491	북측지구계 (장기리1-2잡)	중로 2-3	일반 도로			노선신설
신설	중로	2	1	15	집산 도로	252	중로 1-1	소로 1-1	일반 도로			노선신설
신설	중로	2	2	15	집산 도로	218	중로 1-1	중로 3-1	일반 도로			노선신설
신설	중로	2	3	15	집산 도로	36	중로 1-1	남측지구계 (양촌리1213-2잡)	일반 도로			노선신설
신설	중로	2	4	15	집산 도로	73	중로 1-1	동측지구계 (장기리 213잡)	일반 도로			노선신설
신설	중로	3	1	12	국지 도로	161	서측지구계 (장기리산3-1도)	남측지구계 (장기리56-1도)	일반 도로			노선신설 (지방도 1010호선)
신설	소로	1	1	10	국지 도로	265	중로 2-1	중로 2-2	일반 도로			노선신설
신설	소로	1	2	10	국지 도로	140	중로 2-1	중로 2-2	일반 도로			노선신설
신설	소로	1	3	10	국지 도로	183	중로 3-1	남측지구계 (장기리 산3-3임)	일반 도로			노선신설

고성군 관리계획 결정(변경) 신청

나. 녹지 변경·결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	(1)	완충녹지	고성군 동해면 장기리 1번지 일원	37,523.68	증)11,241.32	48,765	-	위치 및 면적 변경

다. 하수도 변경·결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	(1)	오수처리장	고성군 동해면 장기리 1번지 일원	260	-	260	-	위치변경 I-1 공업용지 지하매설

라. 하천 결정·변경 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	(1)	하천	고성군 동해면 장기리 1번지 일원	-	증)1,750	1,750	-	소하천 종합정비계획을 반영하여 지구단위계획구역내 하천 결정

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정조서

가. 토지이용 및 지구단위계획 변경조서

기 정			변 경			비 고
구 분	면 적(m ²)	구 분	면 적(m ²)	구성비(%)		
계	185,935.000	계	242,970	100.00		
공업용지	79,529.467	소계	157,735	64.90		
I-1	공장	16,067.567	I-1	34,610	14.24	오수처리장 지하매설
I-2	옥외크레인	44,664.570	I-3	2,571	1.06	
I-3	옥외작업장	18,797.330	II-1	15,699	6.46	
	부속용지	19,315.278	III-1	13,571	5.58	
II-1	부대건물	2,117.008	IV-1	39,303	16.17	
II-2	위험물옥외저장소	542.000	IV-3	12,946	5.33	
II-3	오수처리장	260.000	V-1	27,312	11.24	
II-4	야적장	16,351.870	V-5	138	0.06	
II-5	가스실	44.400	VI-1	4,533	1.86	
	공공용지	4,989.000	VII-1	7,052	2.90	
			소계	36,470	15.00	
			-	26,670	10.97	도 로
III-1	어린이놀이터	518.000	IV-4	692	0.28	하 천
			V-4	3,455	1.42	주차장
			V-6	1,058	0.43	하 천
III-2	주차장	4,471.000	VII-2	4,595	1.90	주차장
	녹지	37,523.680	소계	48,765	20.10	
IV-1	조경시설	37,523.680	I-2	8,978	3.70	
	기타용지	44,577.575	II-2	1,813	0.75	
			III-2	2,159	0.89	
			IV-2	5,597	2.31	
			IV-5	48	0.02	
			IV-6	711	0.30	
			IV-7	73	0.03	
			V-2	3,180	1.31	
			V-3	3,401	1.40	
			V-7	3,258	1.34	
V-1	부지내도로및기타	44,577.575	VI-2	14,815	6.10	
			VII-3	4,732	1.95	

고성군 관리계획 결정(변경) 신청

나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 변경결정 조서

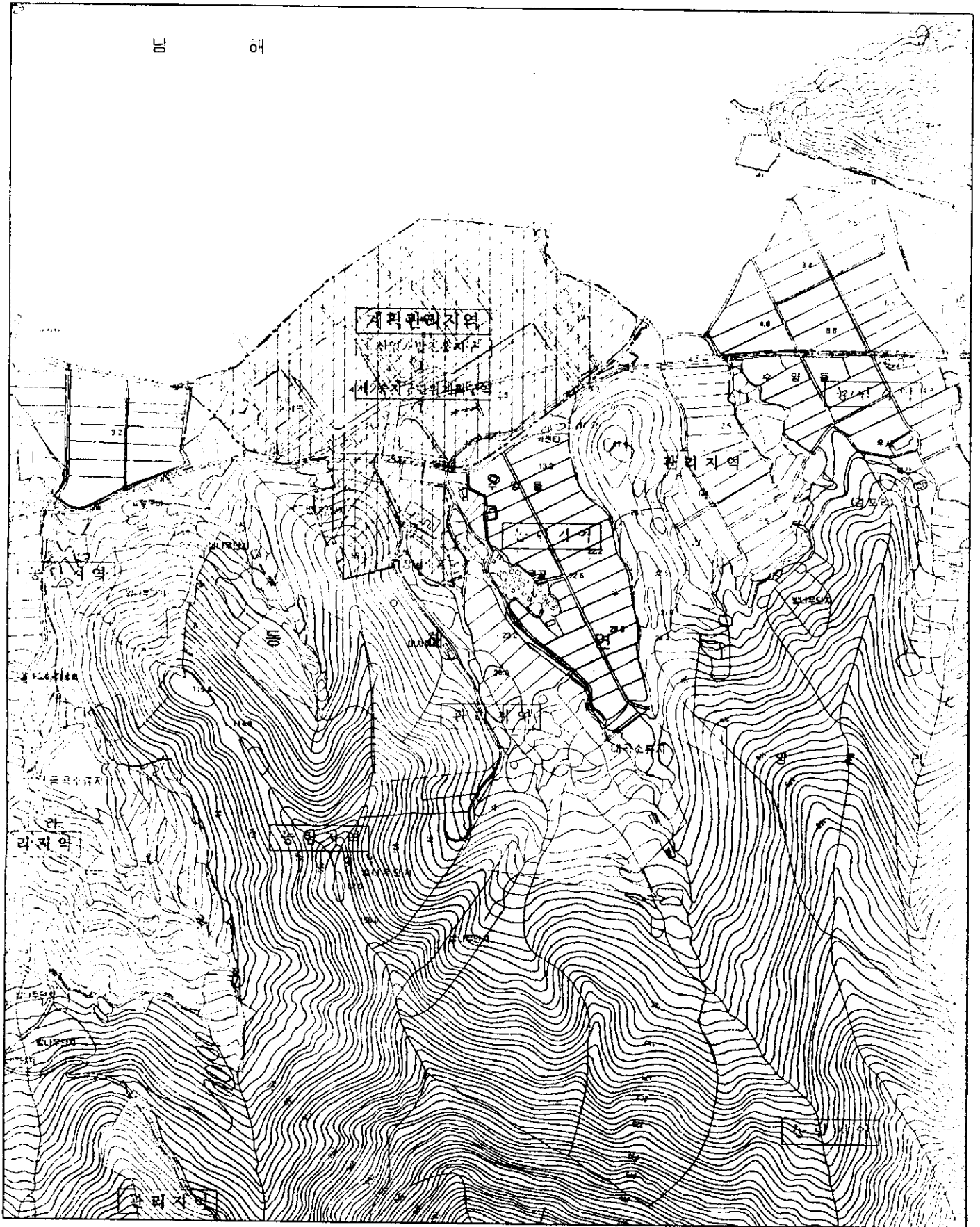
가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
-	-	242.970	-	242.970	
I	I-1	46.159	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	34.610	공업용지 [오수처리장지하 매설]
	I-2		고성군 동해면 장거리 1번지 일원	8.978	녹지용지
	I-3		고성군 동해면 장거리 29-4번지 일원	2.571	공업용지
II	II-1	17.512	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	15.699	공업용지
	II-2		고성군 동해면 장거리 1번지 일원	1.813	녹지용지
III	III-1	15.730	고성군 동해면 장거리 8번지 일원	13.571	공업용지
	III-2		고성군 동해면 장거리 8번지 일원	2.159	녹지용지
IV	IV-1	59.370	고성군 동해면 장거리 1번지 일원	39.303	공업용지
	IV-2		고성군 동해면 양촌리 1213번지 일원	5.597	녹지용지
	IV-3		고성군 동해면 양촌리 1232-2번지 일원	12.946	공업용지
	IV-4		고성군 동해면 양촌리 1213-1번지 일원	692	공공시설용지 [하천]
	IV-5		고성군 동해면 양촌리 1213-1번지 일원	48	녹지용지
	IV-6		고성군 동해면 양촌리 1112-1번지 일원	711	녹지용지
	IV-7		고성군 동해면 양촌리 1213-4번지 일원	73	녹지용지
V	V-1	41.802	고성군 동해면 양촌리 1213번지 일원	27.312	공업용지
	V-2		고성군 동해면 장거리 8번지 일원	3,180	녹지용지
	V-3		고성군 동해면 양촌리 1351-3번지 일원	3,401	녹지용지
	V-4		고성군 동해면 장거리 26번지 일원	3,455	공공시설용지 (주차장)
VI	V-5	19,348	고성군 동해면 장거리 8번지 일원	138	공업용지
	V-6		고성군 동해면 양촌리 1213-1번지 일원	1,058	공공시설용지 [하천]
	V-7		고성군 동해면 양촌리 1351-3번지 일원	3,258	녹지용지
	VI-1		고성군 동해면 장거리 산3-3번지 일원	4,533	공업용지
	VI-2		고성군 동해면 장거리 산3-3번지 일원	14,815	녹지용지
	VII-1		고성군 동해면 장거리 55번지 일원	7,052	공업용지
	VII-2		고성군 동해면 장거리 55번지 일원	4,595	공공시설용지 (주차장)
VII	VII-3	16,379	고성군 동해면 장거리 64번지 일원	4,732	녹지용지
	-		고성군 동해면 장거리 8번지 일원	26,670	공공시설용지 (도로)

고성군 관리계획 결정(변경)

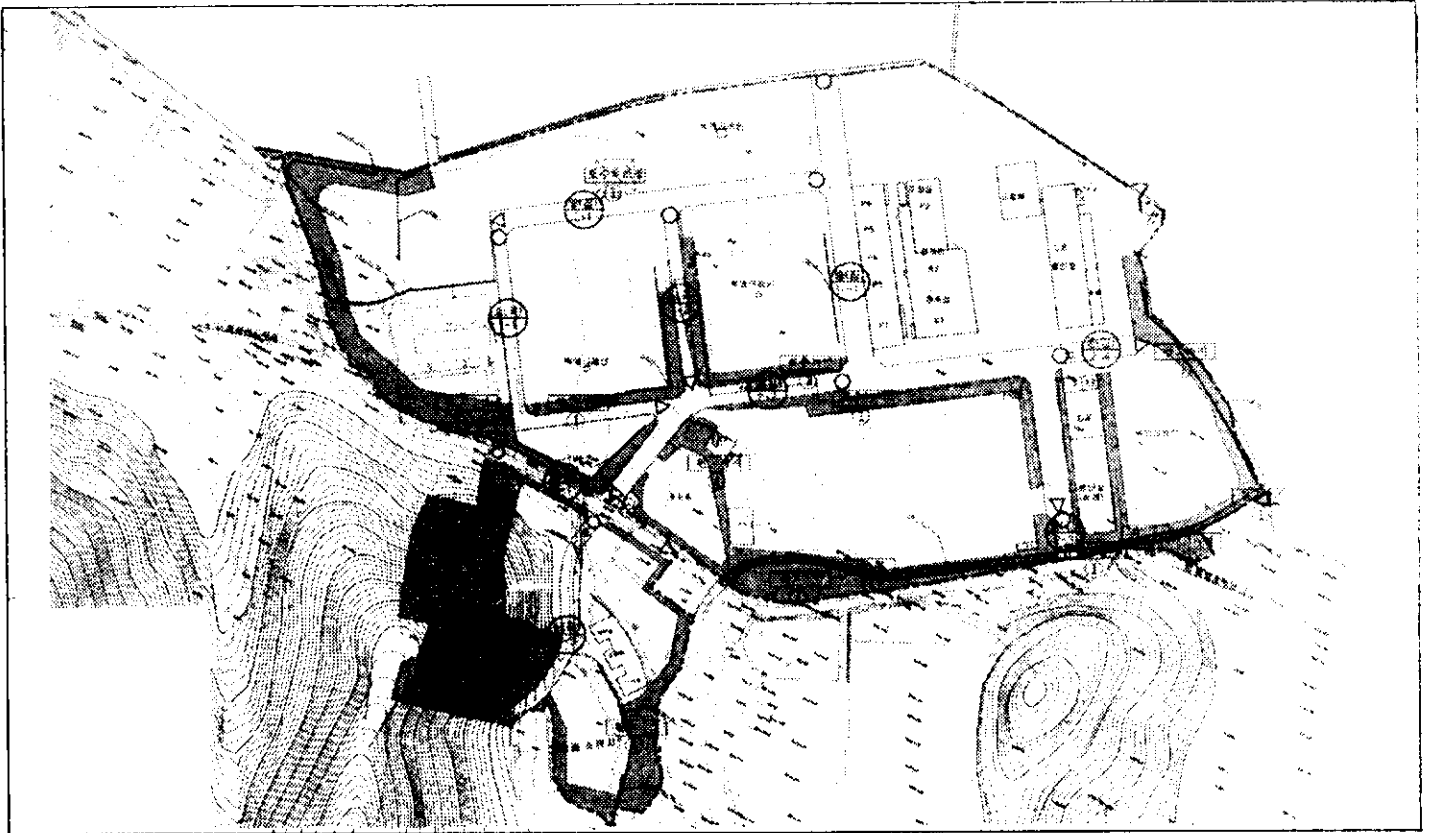
4. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적율·높이·배치·형태·색채 등에 관한 군관리계획 결정조서

도면표시 번호	위 치	구 분	계획내용
-	공업용지	지정용도	국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 별표13 및 고성군계획조례 별표12의 일반공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물
I-1	동해면 장거리 1번지 일원	권장용도	선박건조 및 수리업 구조용 금속제품 제조업
I-3	동해면 장거리 29-4번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
II-1	동해면 장거리 1번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
III-1	동해면 장거리 8번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
IV-1	동해면 장거리 1번지 일원	건폐율	60%이하
IV-3	동해면 양촌리 1232-2번지 일원	용적율	150%이하
V-1	동해면 양촌리 1213번지 일원	높이	4층이하
VI-1	동해면 장거리 산3-3번지 일원	높이	4층이하
VII-1	동해면 장거리 산3-3번지 일원	높이	4층이하
-	공공시설용지	지정용도	주차장
-	공공시설용지	권장용도	주차장
-	공공시설용지	불허용도	지정용도외의 용도
V-4	동해면 장거리 26번지 일원	건폐율	-
VII-2	동해면 장거리 산3-3번지 일원	용적율	-
-	녹지용지	지정용도	녹 지
I-2	동해면 장거리 1번지 일원	권장용도	녹 지
II-2	동해면 장거리 1번지 일원	권장용도	녹 지
III-2	동해면 장거리 8번지 일원	권장용도	녹 지
IV-2	동해면 양촌리 1213번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
IV-5	동해면 양촌리 1213-1번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
IV-6	동해면 양촌리 1112-1번지 일원	불허용도	지정용도외의 용도
IV-7	동해면 양촌리 1213-4번지 일원	건폐율	-
V-2	동해면 장거리 8번지 일원	용적율	-
V-3	동해면 양촌리 1351-3번지 일원	용적율	-
V-7	동해면 양촌리 1351-3번지 일원	용적율	-
VI-2	동해면 장거리 산3-3번지 일원	높이	-
VII-3	동해면 장거리 64번지 일원	높이	-

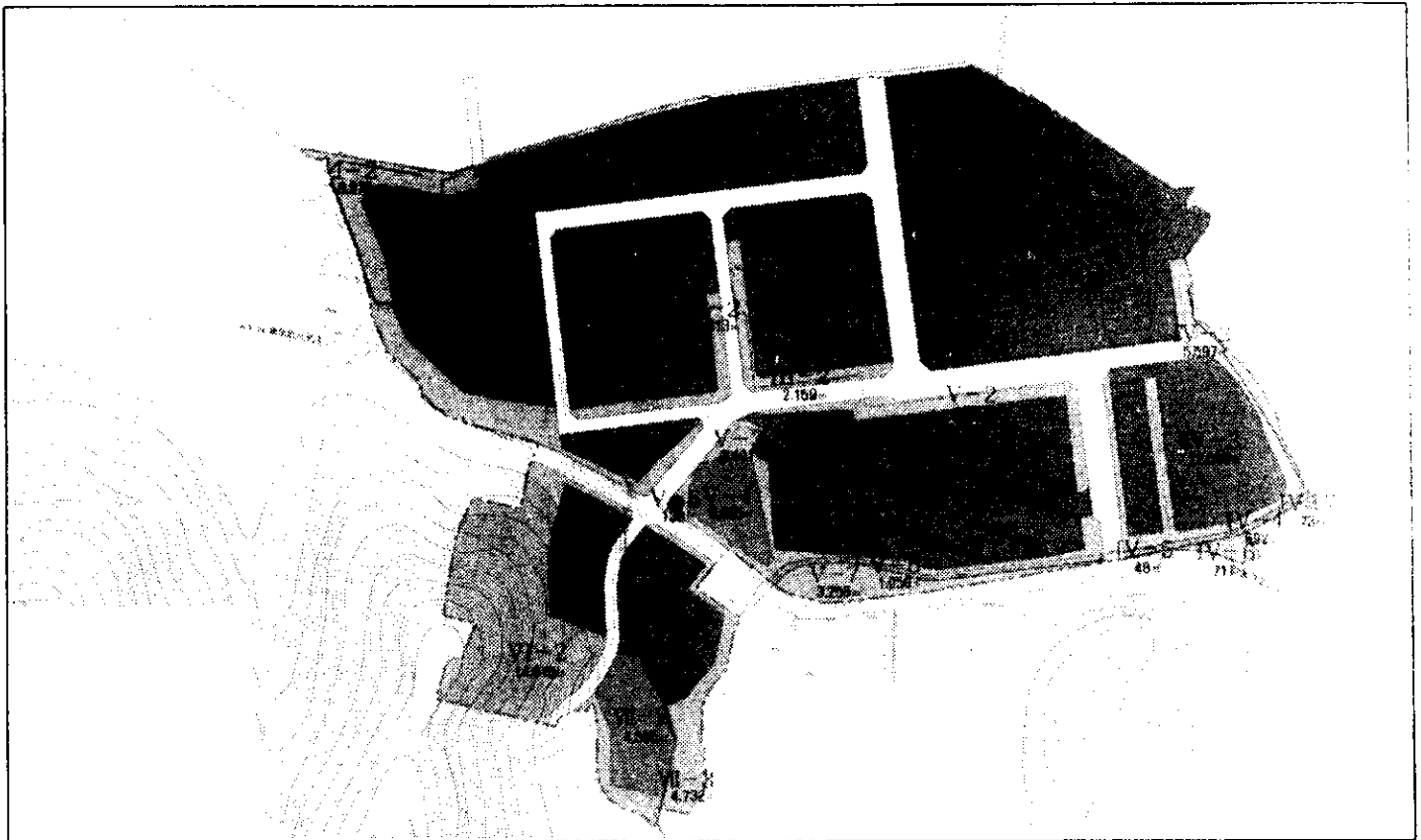
• 세분된 용도지역 지구 구역간 결정(변경)에 관한 군관리계획 결정도



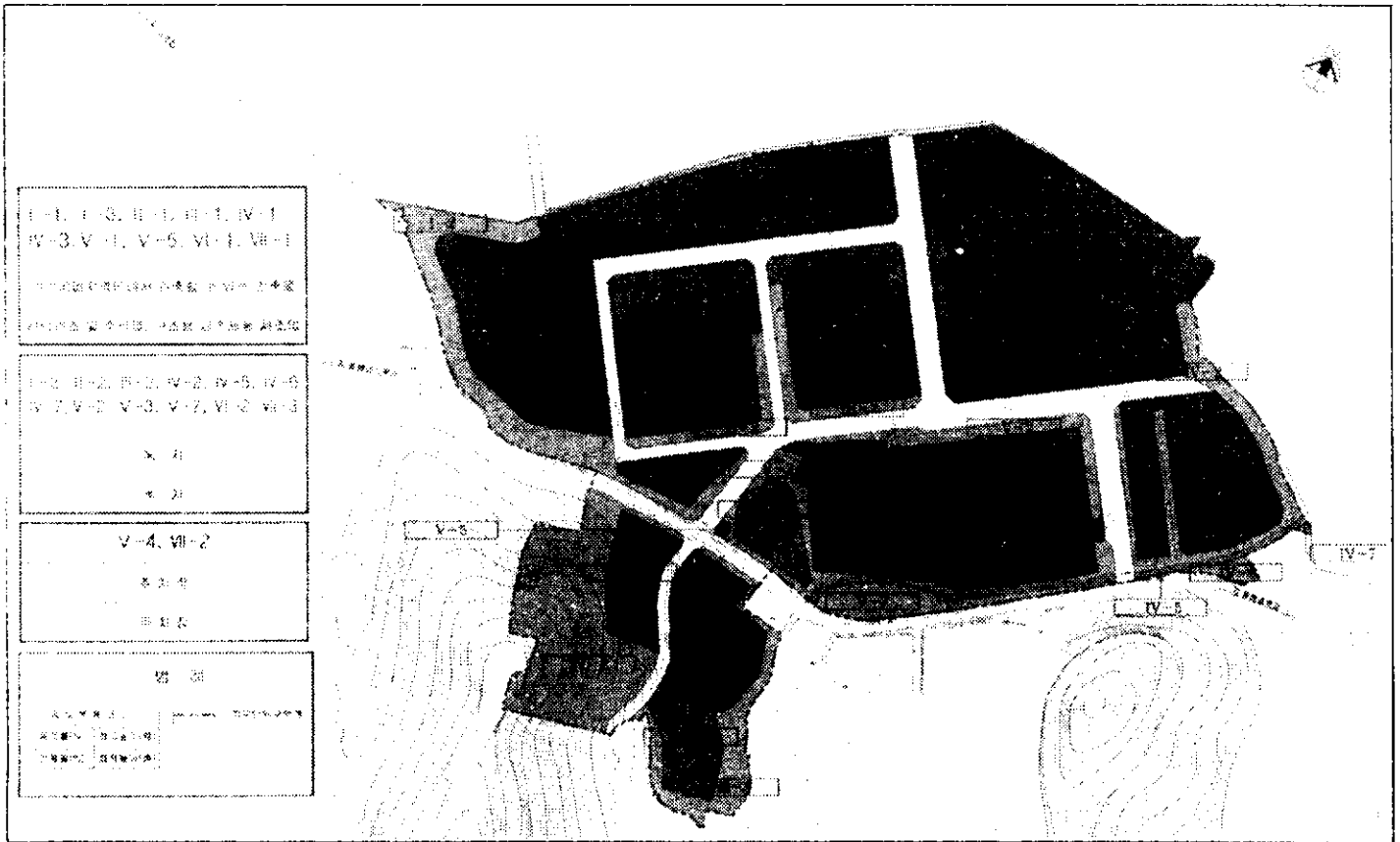
· 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정도



· 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정도



• 건축물의 용도에 관한 군관리계획 결정도



• 건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 군관리계획 결정도

