

고성군관리계획(관광휴양형 제2종지구단위계획 : 고성 Nobel  
컨트리클럽) 변경결정을 위한 의견청취의 건

의안 번호	1155
----------	------

제출년월일 : 2009. 3. 3.  
제 출 자 : 고성군수

□ 제안사유

- 고성 Nobel 컨트리클럽 조성사업 추진 과정에서 야기된 환경영향(진동·비산먼지 등)과 향후 운영시의 낙구피해등을 방지코자 사업대상지 중앙부 농지편입을 통한 체육시설 확대와 내방 관광객의 체류휴양에 일조코자 골프텔의 추가건립등 관광휴양형 제2종지구단위계획을 확장하여 변경결정하고자 함

□ 청취내용

- 사업명 : 군관리계획(관광휴양형 제2종지구단위계획 : 고성 Nobel 컨트리클럽) 변경결정
- 사업위치 : 고성군 회화면 봉동리 산98번지 일원
- 사업면적 : 1,289,300㎡ → 1,501,030㎡ (증 211,730㎡)
- 사업기간 : 2008년 ~ 2010년
- 사업시행자 : (주)고성관광개발

□ 청취경위

- 2008.12.11 : 고성군관리계획 변경결정 입안 제안
- 2009.01.05 : 고성군관리계획 변경결정 입안 반영 알림 (군→사업시행자)
- 2009.03. : 지방의회 의견 청취

□ 근거법률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항

붙임 : 고성군관리계획(관광휴양형 제2종지구단위계획 : 고성 Nobel 컨트리클럽) 변경결정안 1부. 끝.

# 고성군 (고성 Nobel 컨트리클럽) 관리계획 (용도지역 및 제2종지구단위계획) 변경결정(안)



 고 성 군

# I. 계획의 개요

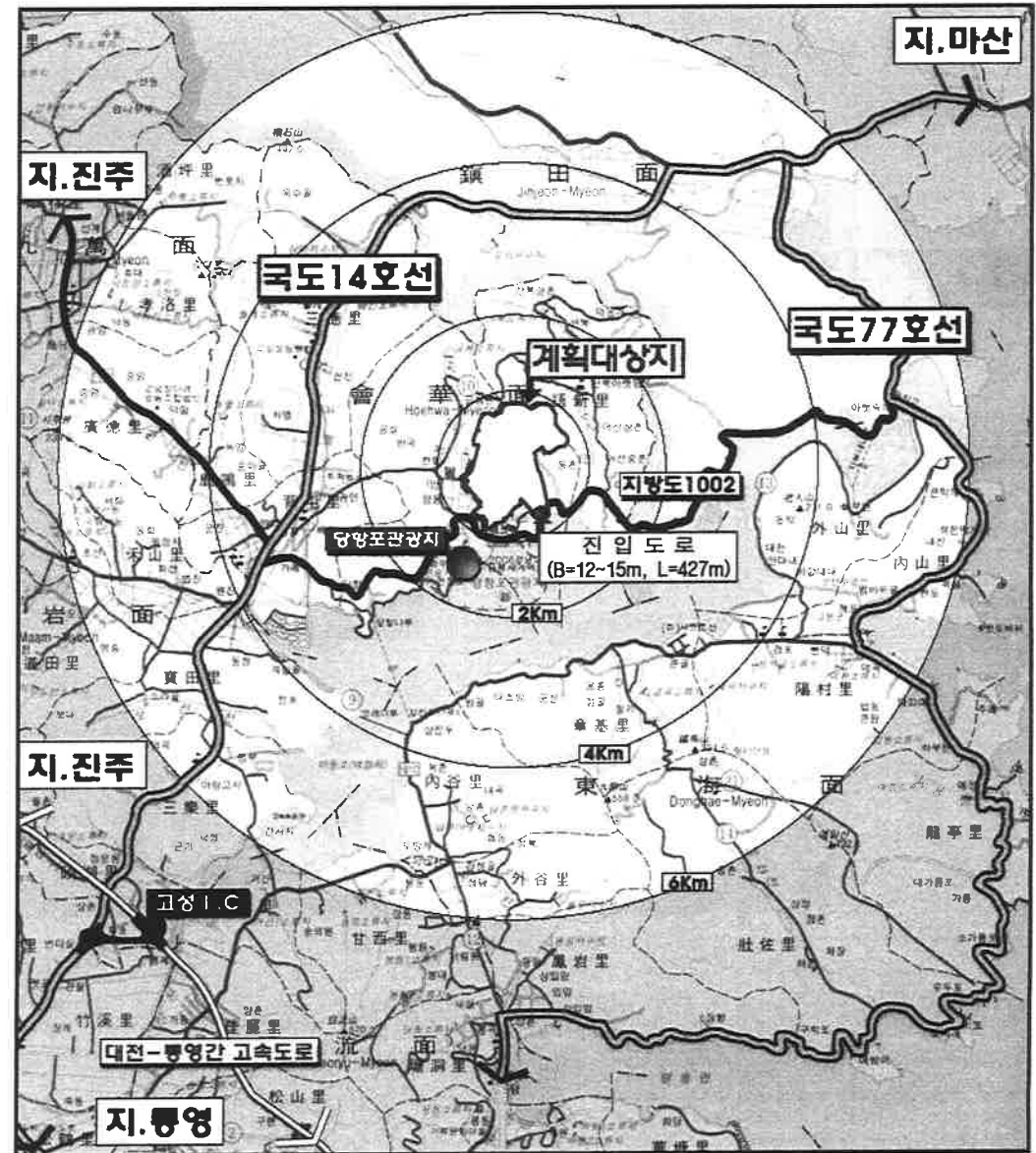
## 1 계획의 배경 및 목적

- 고성 Nobel 컨트리클럽 조성사업은 경상남도 고시 제2008-351호(2008.7.31)로 군계획시설인 체육시설과 관광휴양형 제2종지구단위계획구역으로 결정되어
- 금회 그 간의 환경·재해·교통영향평가(2008.3월) 협의결과와 골프장조성사업 추진과정에서 야기된 환경영향(진동·비산먼지 등) 및 향후 운영시의 낙구피해 등을 방지코자 관광휴양형 제2종지구단위 계획을 확장하여 변경 결정코자함

## 2 계획의 범위

- 공간적 범위
  - 위치 : 고성군 회화면 봉동리 산98번지 일원
  - 면적 : 1,289,300㎡ → 1,501,030㎡ (증:211,730㎡)
- 시간적 범위
  - 기준년도 : 2007년
  - 목표년도 : 2010년

[ 위치도 ]



## Ⅱ. 대상지 현황

- 계획대상지는 회화면 봉동리에 위치한 농경지와 산지로 형성된 지대로서 지방도1002호선과 접하며, 대상지 서측 약 4km거리에 국도14호선이 통과하고 있음
- 대상지 남서측으로 하여 당항포 관광지, 고성 공룡세계 엑스포 행사장이 인접하고 있는 고성군의 관광중심지임

## Ⅲ. 추진경위

- 2007.05.25 : 고성군 관리계획 용도지역 및 지구단위계획 (당항포골프장) 결정 고시
- 2008.01.11 : 교통영향평가 심의
- 2008.03.24 : 재해영향평가 심의
- 2008.03.25 : 환경영향평가 심의
- 2008.07.31 : 고성군 관리계획 (제2종지구단위계획) 변경결정 고시
- 2008.08.06 : 사업시행자 지정 고시
- 2008.09.03 : 고성군계획시설(체육시설 : 고성 Nobel 컨트리클럽) 실시계획인가 고시

[ 대상지 전경사진 ]

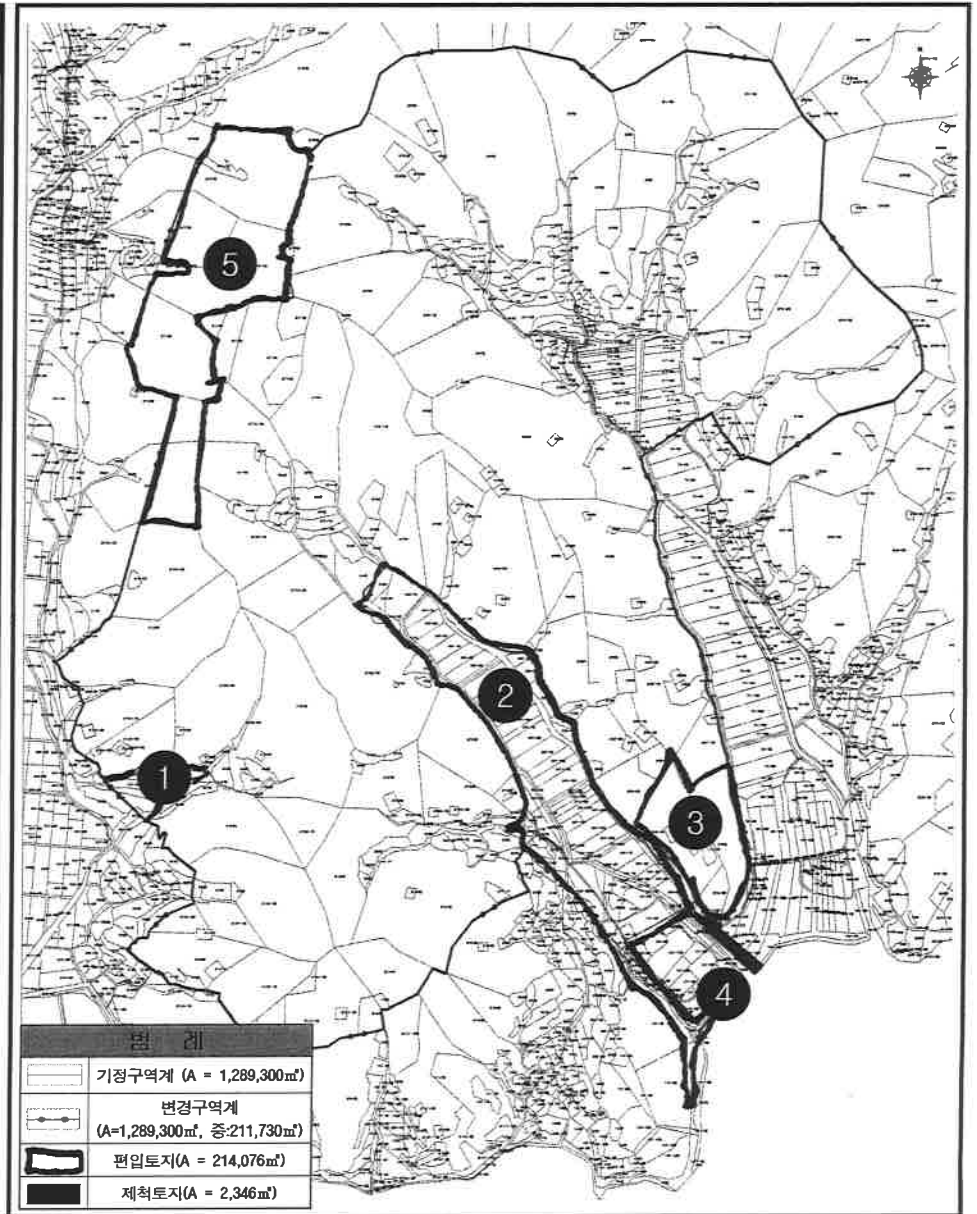




# IV. 지구단위계획 변경사항

[ 구역 설정 사유도 ]

구분	위치	구역 설정 변경 사유
서측	①	●문화재지표조사 결과 시굴조사가 필요하다고 통보된 지역에 대해 보전코자 골프코스의 변경이 불가피하여 청양골 마을 인근을 편입함 (문화재지표조사결과 반영)
남측	②	●골프장조성사업 추진과정에서 야기된 환경영향 (진동·비산먼지 등)과 향후 운영시의 낙구피해 등을 방지코자 대상지 중앙부 세장형 농지를 편입함 (경상남도 구역지정심의 및 각종 협의과정에서 제기된 의견 반영)
	③	●체류형 가족중심의 휴양기능강화와 골프장의 경쟁력 확보를 위한 골프텔 설치예정부지를 편입함.
북측	④	●골프장의 주진입도로와 내부도로간 급커브 등 사고 위험성으로 인해 진입도로의 선형변경이 불가피하며, 더불어 송개마을 주민의 교통접근로 향상에 기여코자 일부 부지를 제척 및 편입함
	⑤	●골프장 인근 산지를 대상으로 향후 골프장 개발후 개발의 압력에 의해 난개발이 우려되어 항구적으로 보전코자 편입함



# V. 토지이용계획 변경

구분		부지면적(㎡)			구성비 (%)	
		기정	변경	변경후		
총계		1,289,300	증)211,730	1,501,030	100.0	
관광휴양시설	관광휴양시설용지	건축시설	8,789	증)10,689	19,478	1.3
		직원숙소	523	감)523	-	0.0
		주차장	4,025	감)2,044	1,981	0.1
		도로	2,717	증)4,668	7,385	0.5
		소계	16,054	증)12,790	28,844	1.9
		녹지용지	원형보전녹지	11,631	증)13,196	24,827
	조성녹지		2,615	증)2,523	5,138	1.3
	소계		14,246	증)15,719	29,965	2.0
	합계		30,300	증)28,509	58,809	3.9
	체육시설	체육시설용지	티라운드	14,831	증)406	15,237
그린			21,811	증)601	22,412	1.5
패어웨이			226,028	증)356	226,384	15.1
러프			152,275	증)14,283	170,558	11.4
벙커			13,191	감)2,954	10,237	0.7
소계			428,136	증)16,692	444,828	29.7
건축시설용지		골프연습장	6,400	증)1,386	7,786	0.5
		클럽하우스	5,290	증)2,277	7,567	0.5
		골프텔	-	증)2,484	2,484	0.2
		스타트하우스	600	감)374	226	0.0
		티하우스	400	증)217	617	0.0
		관리동	1,700	증)2,384	4,084	0.3
		카트보관동	800	감)800	-	0.0
		기사대기실	500	감)366	134	0.0
		경비실	200	감)72	128	0.0
		소계	15,890	증)7,136	23,026	1.5

구분		부지면적(㎡)			구성비 (%)		
		기정	변경	변경후			
체육시설	기본시설용지	저류지	41,806	감)18,987	22,819	1.5	
		재해용저류지	11,326	증)1,683	13,009	0.9	
		조경용연못	358	감)358	-	0.0	
		모포장	-	증)7,870	7,870	0.5	
		묘목장	-	증)7,618	7,618	0.5	
		오수처리장	-	-	-	0.0	
		관리도로	36,483	감)4,358	32,125	2.1	
		주차장	20,539	증)5,794	26,333	1.8	
		내부도로	14,010	증)2,662	16,672	1.1	
		배수지	1,500	감)1,500	-	0.0	
		소계	126,022	증)424	126,446	8.4	
		녹지용지	원형보전녹지	306,258	증)56,959	363,217	24.2
			조성녹지	373,595	증)95,789	469,384	31.3
	소계		679,853	증)152,748	832,601	55.4	
	합계		1,253,901	증)173,000	1,426,901	95.1	
	공공시설용지	진입도로	5,099	증)10,221	15,320	1.0	
		합계	5,099	증)10,221	15,320	1.0	



[ 토지이용계획도 - 기정 ]



[ 토지이용계획도 - 변경 ]



## VI. 군관리계획 결정(변경)

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적 (㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
계획관리지역	1,289,300	증)211,730	1,501,030	<ul style="list-style-type: none"> <li>•골프장 조성부지를 확대 개발코자 하며, 이에 합리적인 국토의 계획과 도시계획시설 설치를 위해 용도지역을 변경함</li> </ul>
관리지역(미세분)	127,363	감)127,363	-	
농림지역	86,713	감)84,367	-	

### 2. 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	제한 내용	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
변경	③	봉동리 개발진흥 지구	관 광 휴양형	지구단위 계획에 의한개발	경상남도 고성군 회화면 봉동리 산98번지 일원	1,289,300	증) 211,730	1,501,030	경상남도 고시 제2007-181호 ('07.5.25)	•골프장 조성부지를 확대 개발코자 개발 진흥지구를 변경함.

### 3. 제2종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

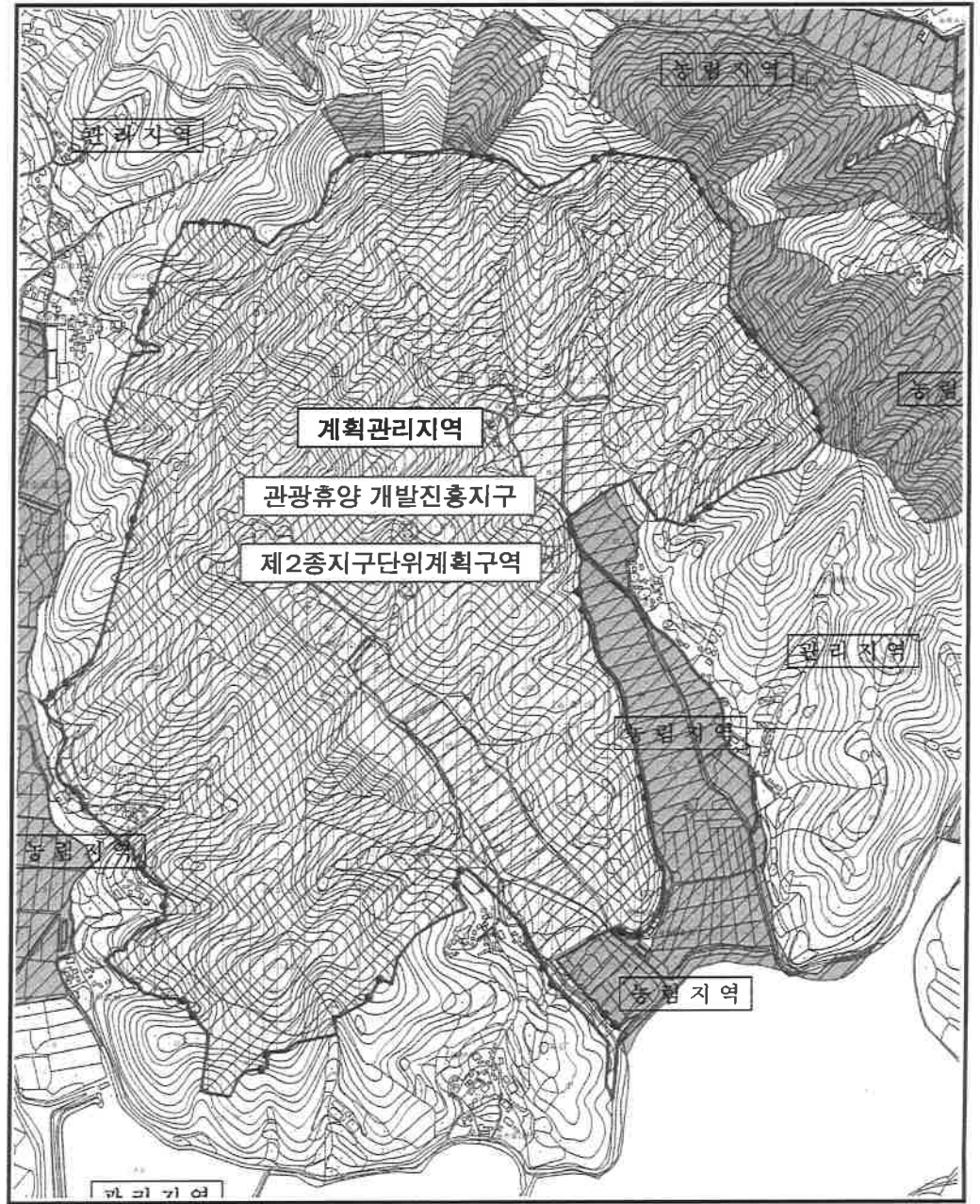
구분	도면 표시 번호	구역명	구역의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	②	봉동지구 제2종 지구단위 계획구역	관 광 휴양형	경상남도 고성군 회화면 봉동리 산98번지 일원	1,289,300	증) 211,730	1,501,030	경상남도 고시 제2007-181호 ('07.5.25)	•골프장 조성부지를 확대 개발코자 제2종 지구단위계획구역을 변경함.



[ 기 정 ]



[ 변 경 ]



#### 4. 제2종지구단위계획 결정(변경) 조서

##### 가. 기반시설에 관한 계획

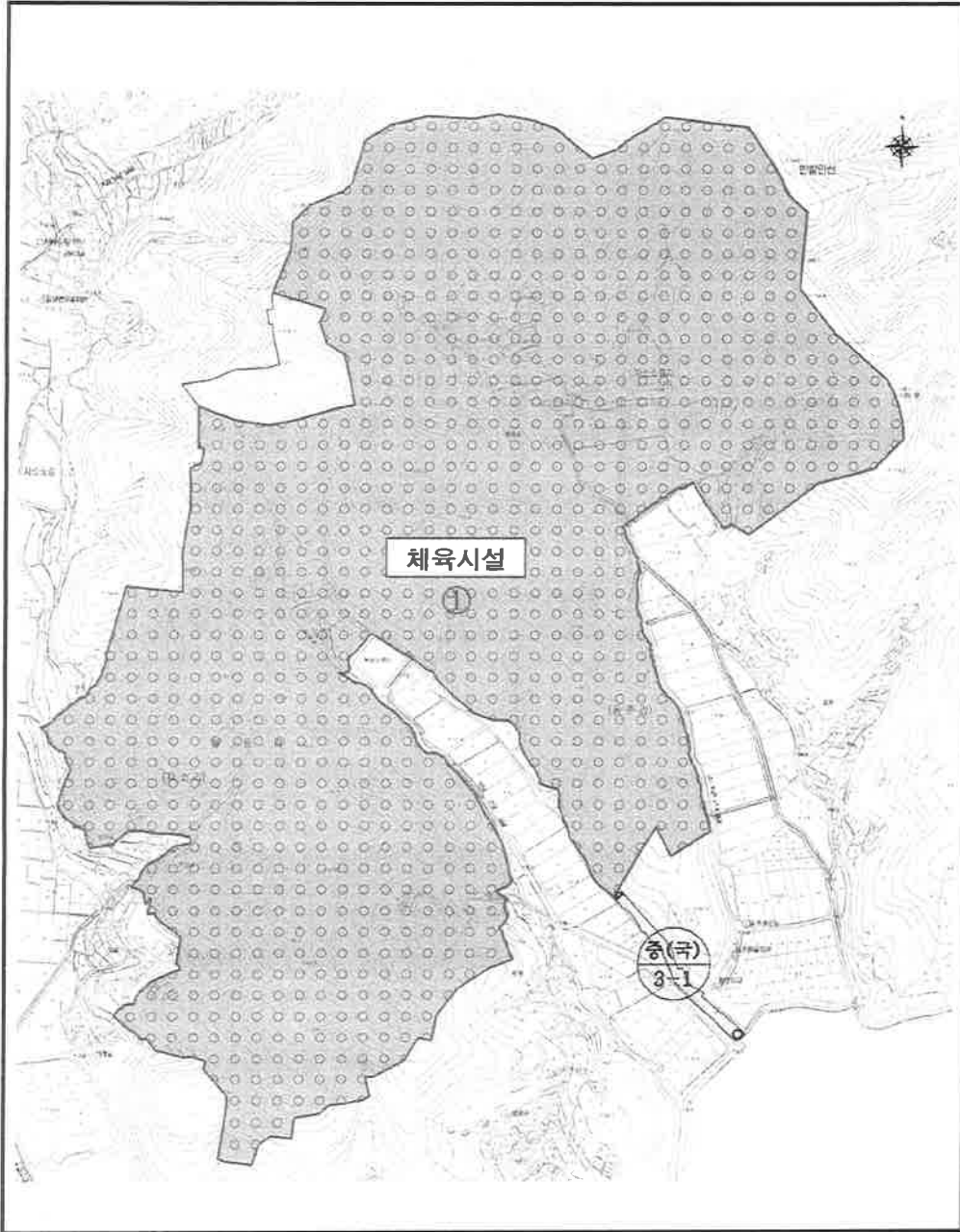
###### ■ 도로계획

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	322	봉동리 1519	봉동리 산50-1	일반 도로	-	경상남도 고시 제2007-181호 (*07.5.25)	-
변경	중로	3	1	12~ 15	국지 도로	427	봉동리 1445	봉동리 278	일반 도로	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•위치변경</li> <li>- 골프장의 주진입도로와 내부도로간 급커브 등 사고위험성으로 인해 진입도로의 선형변경이 불가피하며, 더불어 송개마을 주민의 교통접근로 향상에 기여코자 선형변경함.</li> </ul>
신설	중로	3	A	12	국지 도로	122	봉동리 125-5	봉동리 114	일반 도로	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>•노선신설</li> <li>- 마을간 이동을 위한 군도6호선의 공공 기능을 감안하여 도시계획도로로 노선 신설함.</li> </ul>

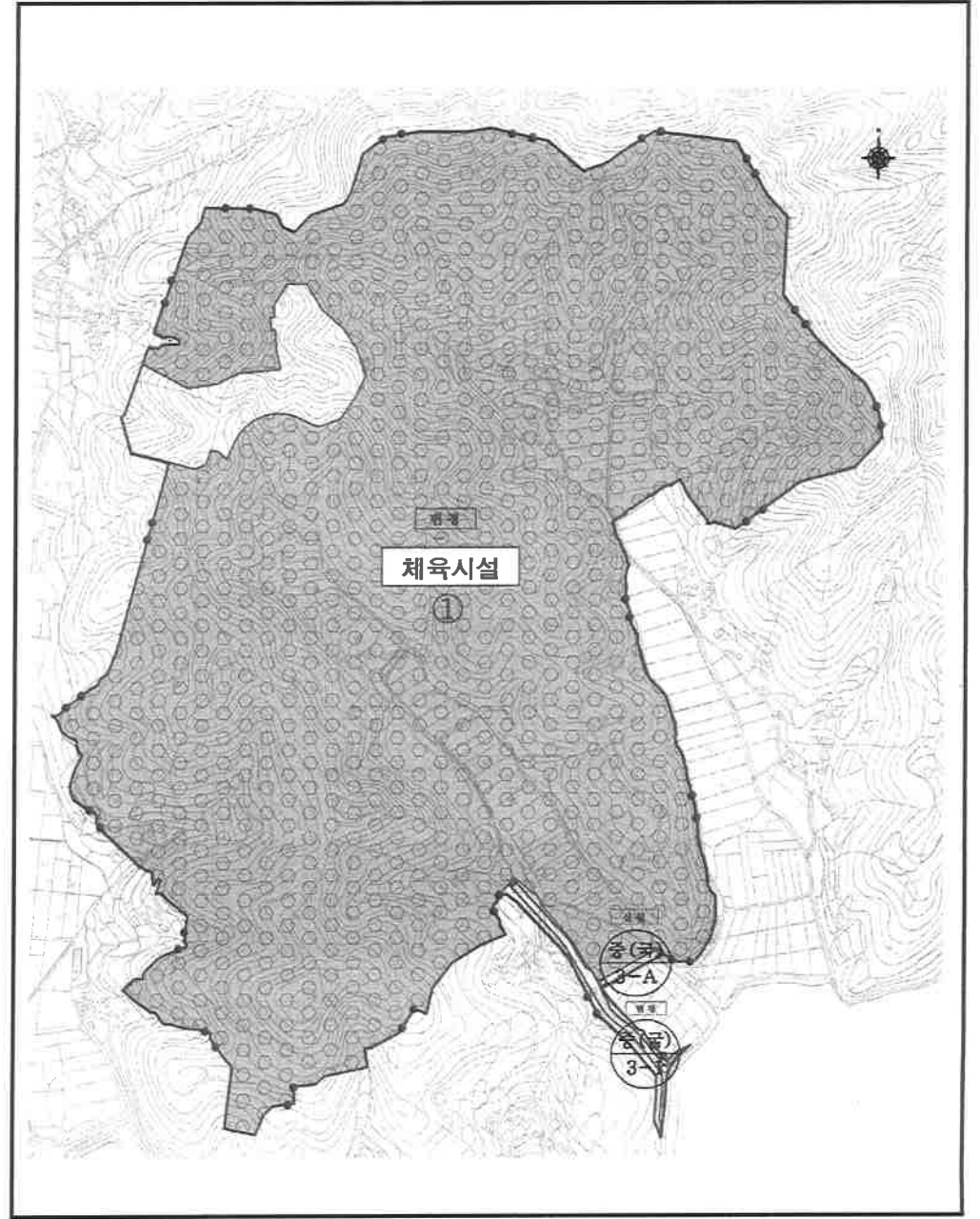
###### ■ 체육시설계획

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	체육시설	골프장	고성군 회화면 봉동리 산98번지 일원	1,253,901	증) 173,000	1,426,901	경상남도 고시 제2008-351호 (2008.7.31)	- 골프장 조성부지를 확대개발코자 체육시설을 변경함.

[ 기 정 ]



[ 변 경 ]

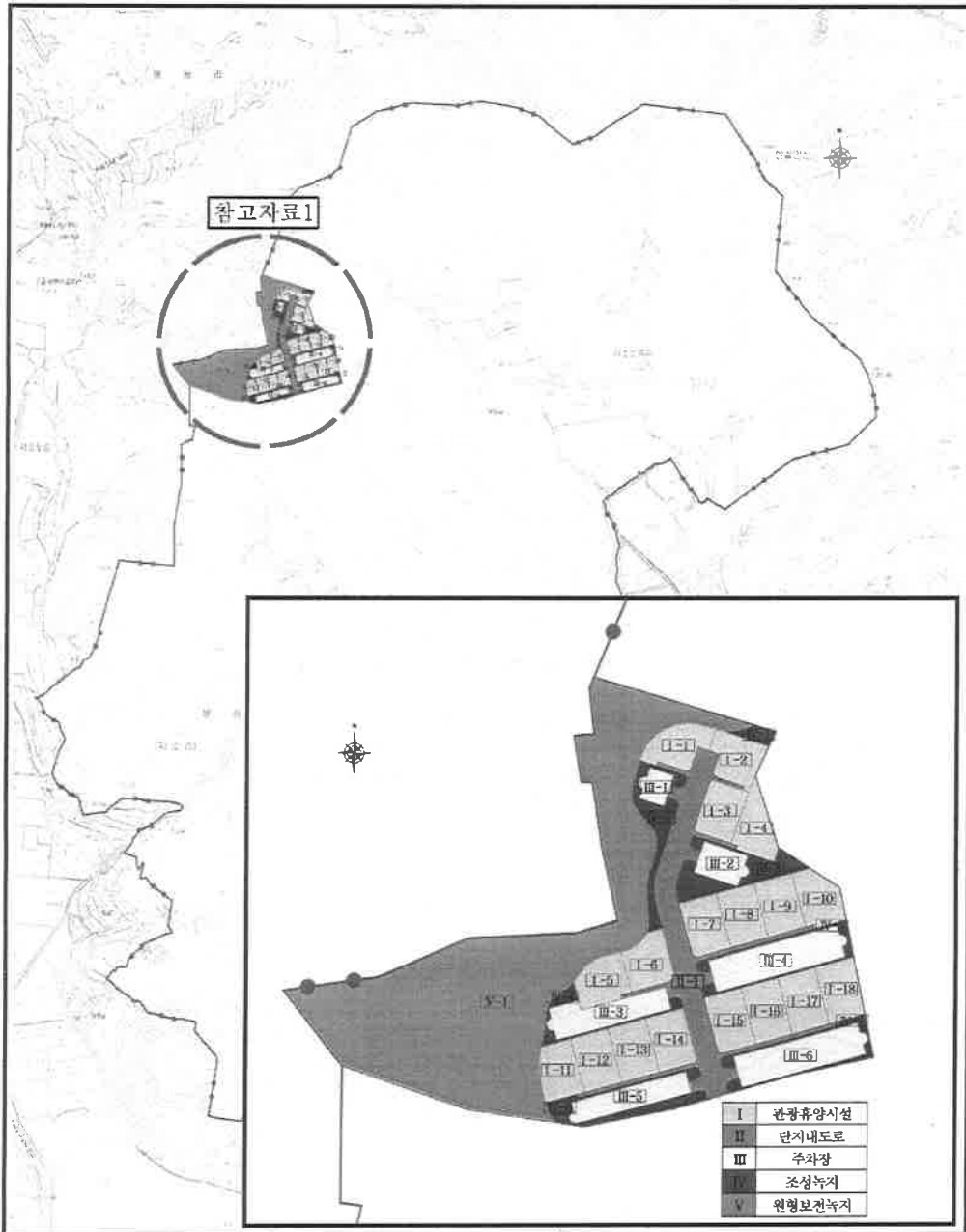


## 나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군 관리계획 결정(변경)조서

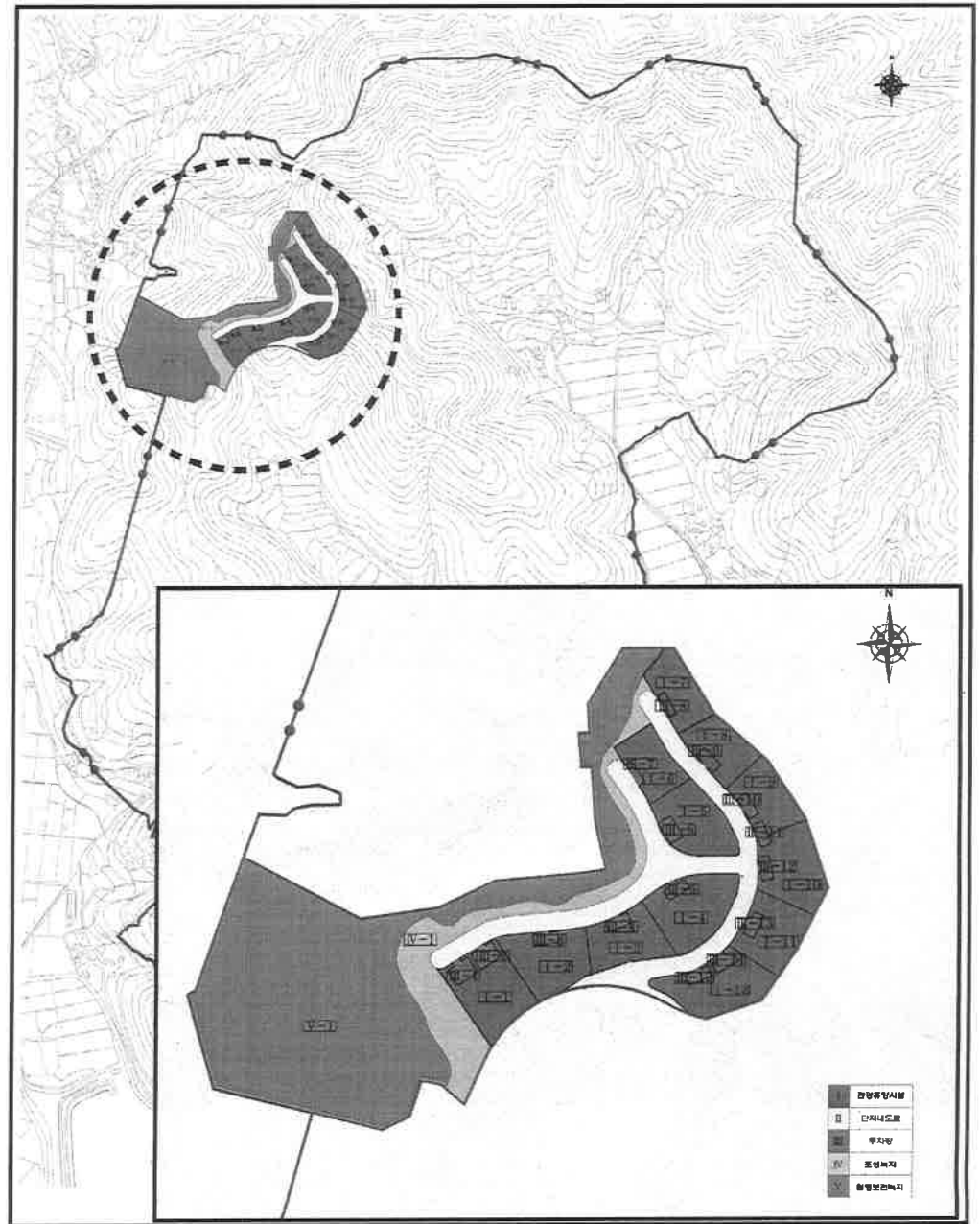
가구 번호	가구 및 획지		위치		면적(㎡)		비고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
I	I-1	I-1	산108번지 일원	산116번지 일원	537	1,899	•숙박시설 •1~12 : 면적변경 •13~18 : 폐 지
	I-2	I-2	산108번지 일원	산116번지 일원	523	1,827	
	I-3	I-3	산108번지 일원	산117번지 일원	513	1,510	
	I-4	I-4	산79번지 일원	산77번지 일원	502	2,084	
	I-5	I-5	산117번지 일원	산79번지 일원	521	1,765	
	I-6	I-6	산117번지 일원	산108번지 일원	506	1,220	
	I-7	I-7	산79번지 일원	산108번지 일원	515	1,280	
	I-8	I-8	산79번지 일원	산108번지 일원	515	1,233	
	I-9	I-9	산79번지 일원	산79번지 일원	515	1,304	
	I-10	I-10	산79번지 일원	산79번지 일원	518	1,870	
	I-11	I-11	산116번지 일원	산79번지 일원	501	1,593	
	I-12	I-12	산117번지 일원	산77번지 일원	513	1,893	
	I-13	-	산117번지 일원	-	513	-	
	I-14	-	산77번지 일원	-	513	-	
	I-15	-	산77번지 일원	-	526	-	
	I-16	-	산77번지 일원	-	525	-	
	I-17	-	산66-1번지 일원	-	525	-	
	I-18	-	산79번지 일원	-	531	-	
II	II-1	II-1	산77번지 일원	산79번지 일원	2,717	7,385	•단지내 도로 : 면적변경
III	III-1	III-1	산108번지 일원	산115번지 일원	214	205	•주차장 •1~6 : 면적변경 •7~15 : 신 설
	III-2	III-2	산79번지 일원	산116번지 일원	374	199	
	III-3	III-3	산117번지 일원	산116번지 일원	722	122	
	III-4	III-4	산79번지 일원	산117번지 일원	1,054	118	
	III-5	III-5	산116번지 일원	산79번지 일원	647	133	
	III-6	III-6	산66-1번지 일원	산79번지 일원	1,014	162	
	-	III-7	-	산108번지 일원	-	79	
	-	III-8	-	산108번지 일원	-	84	
	-	III-9	-	산108번지 일원	-	124	
	-	III-10	-	산79번지 일원	-	120	
	-	III-11	-	산79번지 일원	-	120	
	-	III-12	-	산79번지 일원	-	127	
	-	III-13	-	산79번지 일원	-	133	
	-	III-14	-	산77번지 일원	-	134	
	-	III-15	-	산77번지 일원	-	121	
IV	IV-1	IV-1	산108번지 일원	산115번지 일원	120	5,138	•조성녹지 •1 : 면적변경 •2~7 : 폐 지
	IV-2	-	산108번지 일원	-	568	-	
	IV-3	-	산79번지 일원	-	653	-	
	IV-4	-	산116번지 일원	-	231	-	
	IV-5	-	산79번지 일원	-	269	-	
	IV-6	-	산116번지 일원	-	489	-	
	IV-7	-	산77번지 일원	-	285	-	
V	V-1	V-1	산116번지 일원	산113번지 일원	11,631	24,827	•원형보전 녹지 : 면적변경



# [ 기 정 ]



# [ 변경 ]

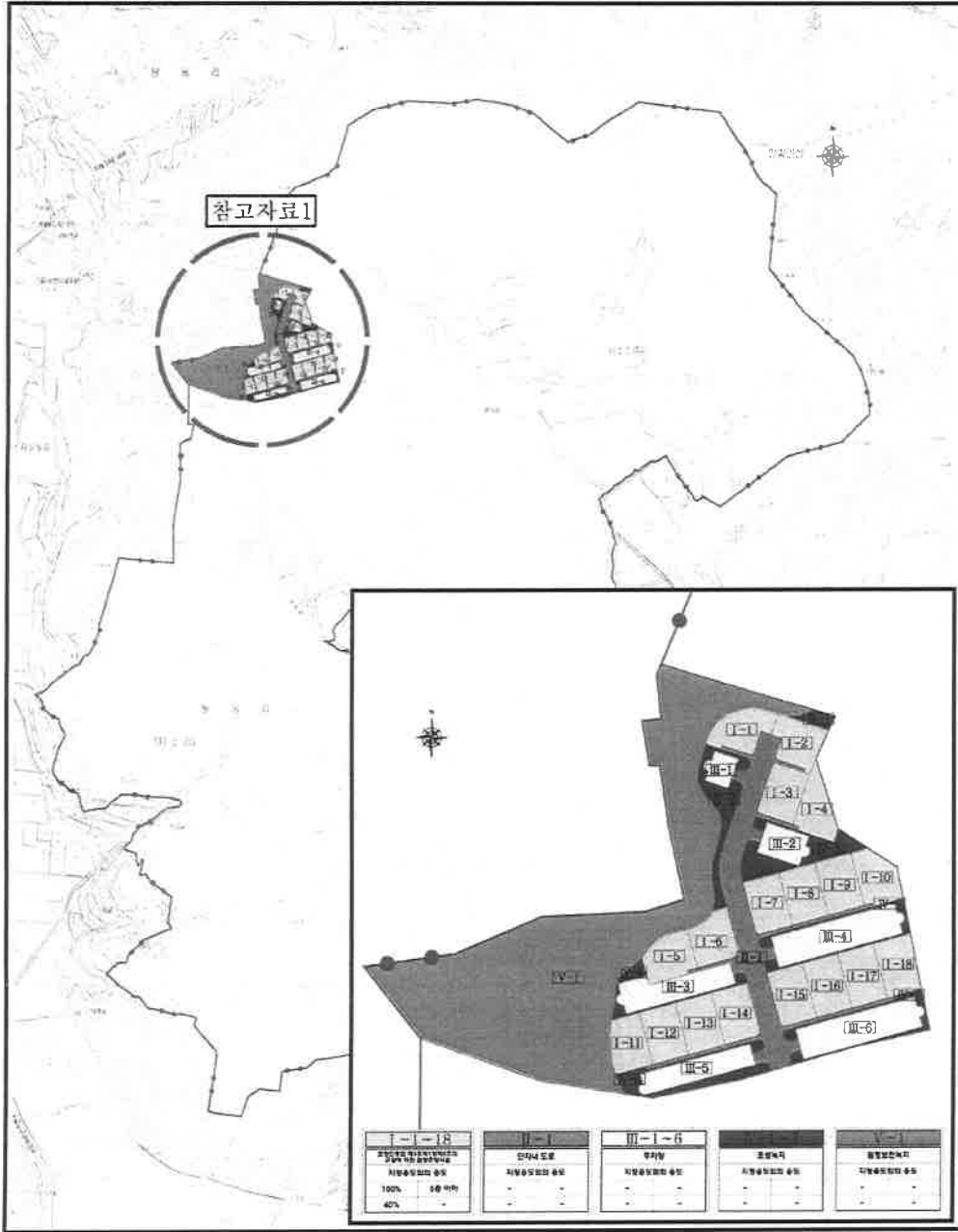


다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 군 관리계획 결정(변경)조서

도면 표시 번호	위 치		획지번호		구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경	기정	변경			
I	회화면 봉동리 산108번지 일원	회화면 봉동리 산116번지 일원	I-1	I-1	용도	지정용도 관광진흥법 제3조 제1항제2호의 규정에 의한 관광휴양시설	
	회화면 봉동리 산108번지 일원	회화면 봉동리 산116번지 일원	I-2	I-2			
	회화면 봉동리 산108번지 일원	회화면 봉동리 산117번지 일원	I-3	I-3			
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산77번지 일원	I-4	I-4	권장용도	-	
	회화면 봉동리 산117번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	I-5	I-5	불허용도	지정용도외의 용도	
	회화면 봉동리 산117번지 일원	회화면 봉동리 산108번지 일원	I-6	I-6	건폐율	40% 이하	
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산108번지 일원	I-7	I-7	용적률	100% 이하	
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산108번지 일원	I-8	I-8			
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	I-9	I-9	높이	5층 이하	
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	I-10	I-10			
	회화면 봉동리 산116번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	I-11	I-11	배치	-	
	회화면 봉동리 산117번지 일원	회화면 봉동리 산77번지 일원	I-12	I-12			
	회화면 봉동리 산117번지 일원	-	I-13	-	형태	-	
	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	I-14	-			
	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	I-15	-	색채	-	
	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	I-16	-			
	회화면 봉동리 산66-1번지 일원	-	I-17	-	건축선	-	
	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	I-18	-			
II	회화면 봉동리 산77번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	II-1	-	용도	지정용도	단지내 도로
						권장용도	-
						불허용도	지정용도외의 용도

도면 표시 번호	위 치		획지번호		구 분	계 획 내 용	
	기 정	변 경	기정	변경			
Ⅲ	회화면 봉동리 산108번지 일원	회화면 봉동리 산116번지 일원	Ⅲ-1	Ⅲ-1	용 도	지정용도	주차장
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산116번지 일원	Ⅲ-2	Ⅲ-2		권장용도	-
	회화면 봉동리 산117번지 일원	회화면 봉동리 산117번지 일원	Ⅲ-3	Ⅲ-3		불허용도	지정용도외의 용도
	회화면 봉동리 산79번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	Ⅲ-4	Ⅲ-4			
	회화면 봉동리 산116번지 일원	회화면 봉동리 산79번지 일원	Ⅲ-5	Ⅲ-5			
	회화면 봉동리 산66-1번지 일원	회화면 봉동리 산108번지 일원	Ⅲ-6	Ⅲ-6			
	-	회화면 봉동리 산108번지 일원	-	Ⅲ-7			
	-	회화면 봉동리 산108번지 일원	-	Ⅲ-8			
	-	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅲ-9			
	-	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅲ-10			
	-	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅲ-11			
	-	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	Ⅲ-12			
	-	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅲ-13			
	-	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	Ⅲ-14			
-	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	Ⅲ-15				
Ⅳ	회화면 봉동리 산108번지 일원	회화면 봉동리 산115번지 일원	Ⅳ-1	Ⅳ-1	용 도	지정용도	조성녹지
	회화면 봉동리 산108번지 일원	-	Ⅳ-2	-		권장용도	-
	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅳ-3	-			
	회화면 봉동리 산116번지 일원	-	Ⅳ-4	-		불허용도	지정용도외의 용도
	회화면 봉동리 산79번지 일원	-	Ⅳ-5	-			
	회화면 봉동리 산116번지 일원	-	Ⅳ-6	-			
	회화면 봉동리 산77번지 일원	-	Ⅳ-7	-			
Ⅴ	회화면 봉동리 산113번지 일원	-회화면 봉동리 산113번지 일원	Ⅴ-1	Ⅴ-1	용 도	지정용도	원형보전녹지
						권장용도	-
						불허용도	지정용도외의 용도

[ 기 정 ]



[ 변경 ]

