

고성군관리계획 『주거형 제2종지구단위계획:당동지구』
결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안 번호	1215
----------	------

제출년월일 : 2010. 3. 23.
제 출 자 : 고성군수

□ 제안사유

기 수립되어 있는 당동지구 주거형 제2종지구단위계획을 정비 및 인접한 계획관리지역의 무분별한 개발을 방지하고 체계적·계획적 개발을 유도하며, 주변 개발지역과 연계한 배후 주거지로서의 역할을 담당하고자 당동지구 주거형 제2종지구단위계획을 변경코자 함.

□ 청취내용

○ 군관리계획 결정 내용

- 사업명 : 군관리계획(주거형 제2종지구단위계획:당동지구) 결정(변경)
- 사업위치 : 고성군 거류면 당동·신용리 일원
- 사업면적 : 664,282㎡ → 1,007,654㎡ (증343,370㎡)
- 사업기간 : 2009 ~ 2015

□ 청취경위

- 2010.01.28 : 군관리계획 결정(변경) 입안
- 2010.01.29 : 군관리계획 결정(변경) 주민열람 공고(고성군 공고 제2010-79호)
경남신문, 경향신문(02.01)
- 2010.02.05 : 군관리계획 결정(변경) 관련실과 협의
- 2010.04. : 지방의회 의견 청취

□ 근거법률 : 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제28조 제5항

붙임 : 고성군관리계획(주거형 제2종지구단위계획:당동지구) 결정(안) 1부. 끝.



고성군관리계획(주거형 제2종지구단위계획 : 당동지구) 결정(변경)

의 회 의 견 청 취

2009. 03.



고 성 군

CONTENTS

1 계획의 개요

1-1. 계획의 개요

1-2. 대상지 현황

2 군관리계획 결정(변경)안

2-1. 용도지역·지구 결정(변경)

2-2. 제2종지구단위계획구역 결정(변경)

2-3. 제2종지구단위계획 결정(변경)

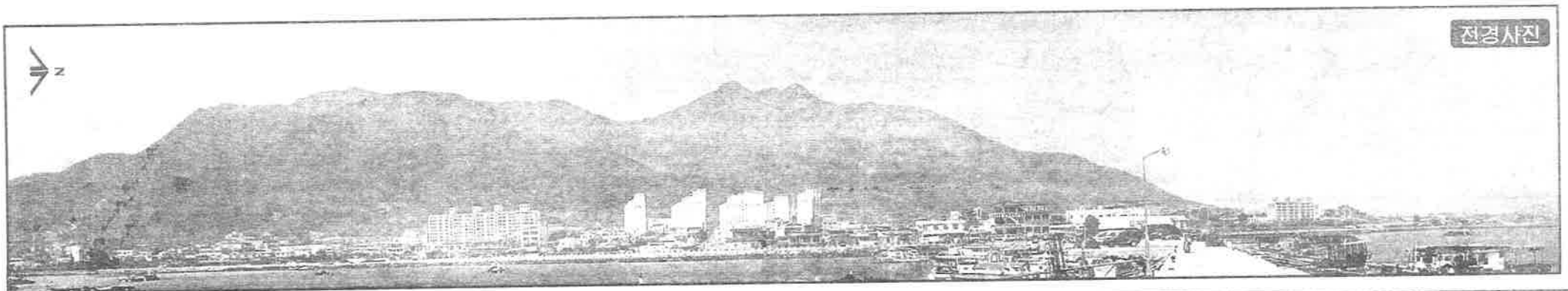
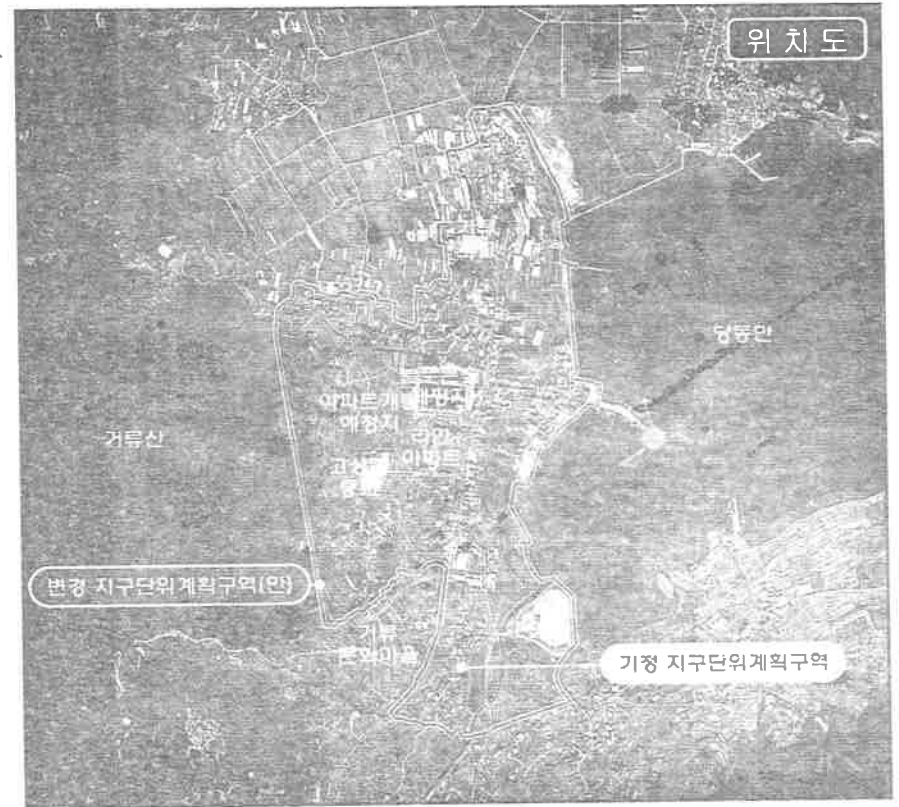
1-1. 계획의 개요

가. 배경 및 목적

- 고성군 거류면은 안정국가산업단지, 조선산업특구, 마동농공단지 지정 등 지역경제 활성화에 따른 유입인구 증가 예상
- 또한, 제2차 고성군 장기종합개발계획상 거점생활권의 역할을 담당하게 됨에 따라 향후 개발수요가 크게 증가될 것으로 사료됨
- 이에, 기 수립되어 있는 당동지구 주거형 제2종지구단위계획을 정비하고 인근부지를 확장하여 주변 개발지역과 연계한 배후 주거지로써의 역할을 담당하도록 유도하기 위해 지구단위계획구역 및 계획을 변경코자 함

나. 위치 및 면적

- 위 치 : 고성군 거류면 당동·신용리 일원
- 면 적 : 664,282㎡ → 1,007,652㎡ (증 343,370㎡)



1-2. 대상지 현황

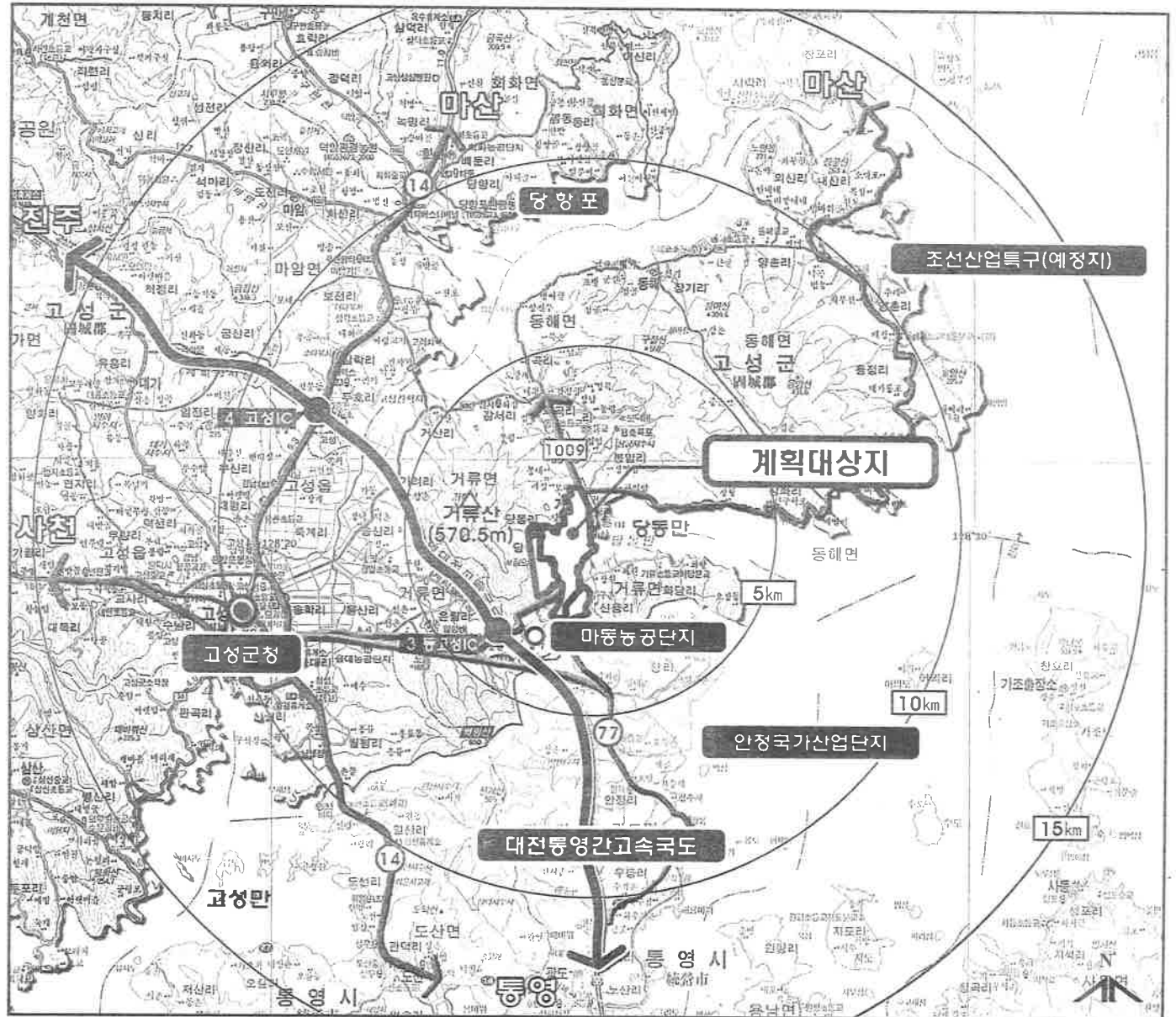
가. 입지여건분석

● 입지여건

- 5km권내 마동농공단지, 동고성 IC가 위치함
- 10km권내 고성군청, 조선산업특구, 안정국가산업단지 입지
- 대전통영간고속국도와 국도14, 77호선으로 타 도시와의 접근성이 양호함

● 시사점

- 안정국가산업단지와 조선산업 특구의 중간지점에 위치하고 있어 주거지 개발 수요가 높은 지역임
- 주변개발에 따른 유입인구 산출필요



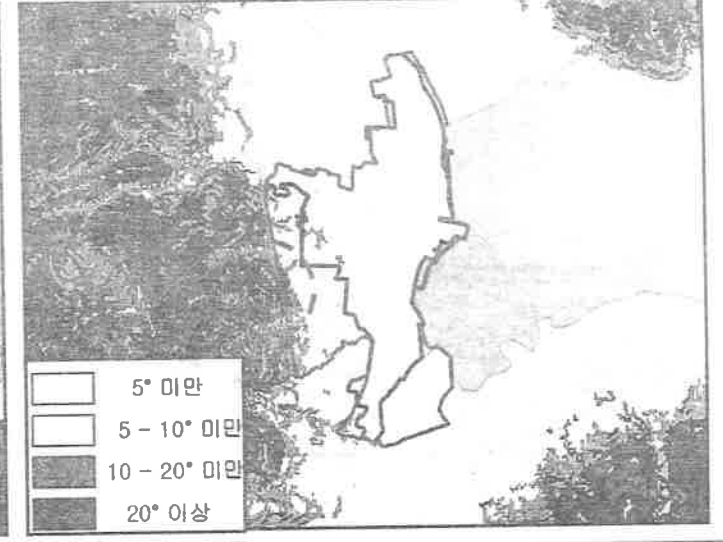
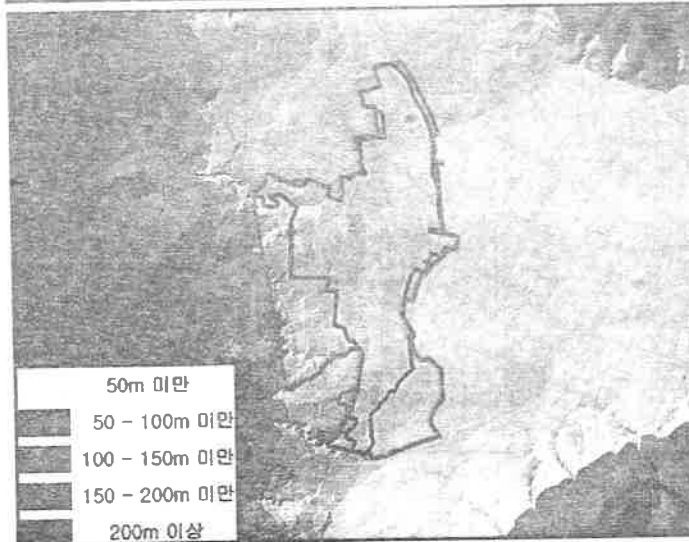
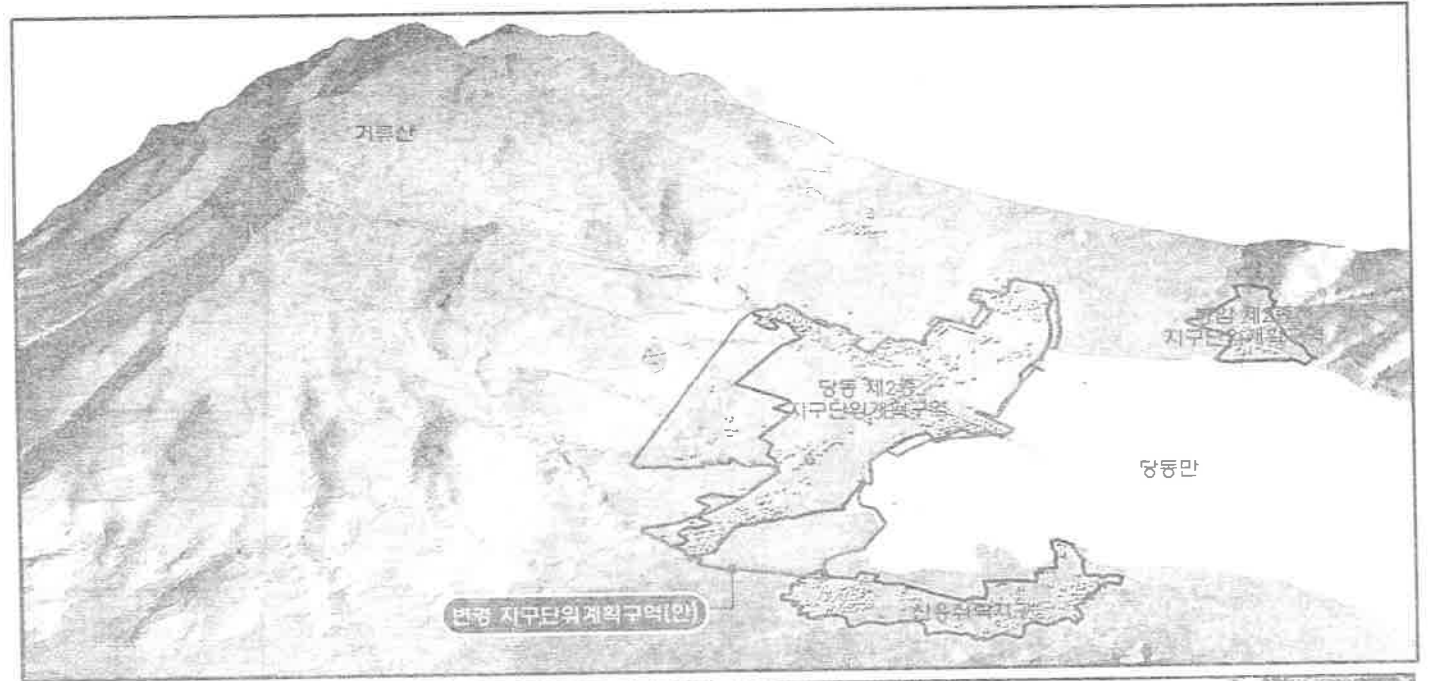
나. 지형·지세

현황

- 평균표고 : 7.5m
- 평균경사 : 4.8 °
- 서고동저의 지형을 이루고 있으며 대상지내는 평지에 가까운 지형을 보이고 있음

시사점

- 해안변에 위치하는 서고동저의 지형
→ 해안경관 검토
- 리아스식해안이며 대상지내 지방하천(신용천)1개소 소하천이 4개소가 위치함
- 북서측 지역 경사도 20%미만
→ 10층이상 아파트건립 가능

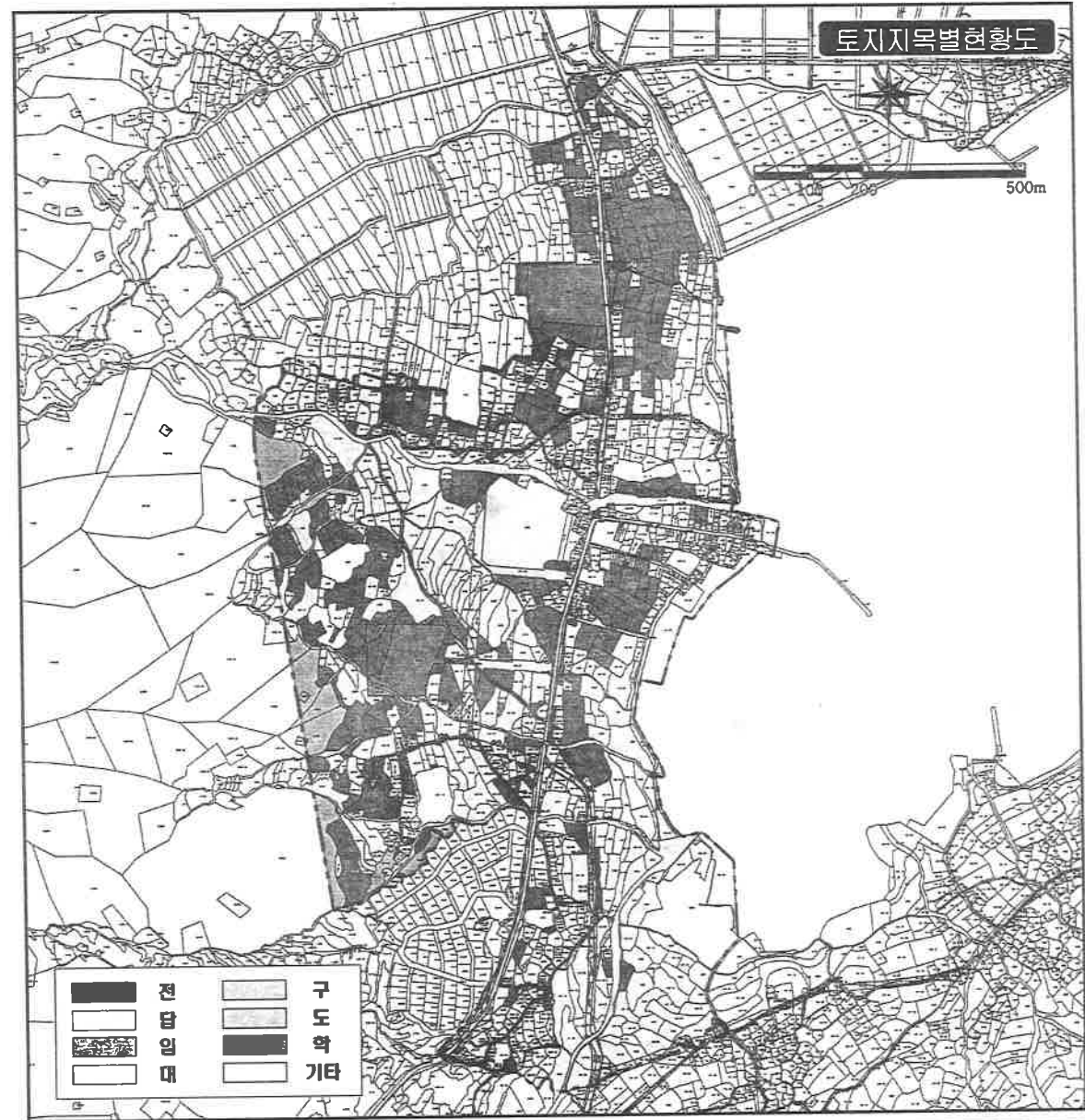


다. 토지이용현황

토지 지목별 현황

구분	필지수	면적(m ²)	구성비(%)
합계	2,036	1,007,652	100.0
전	391	225,653	22.4
답	395	289,599	28.7
대지	632	208,462	20.7
도로	442	81,147	8.1
임야	24	31,660	3.1
구거	22	35,203	3.5
학교	6	32,657	3.2
기타	124	103,271	10.3

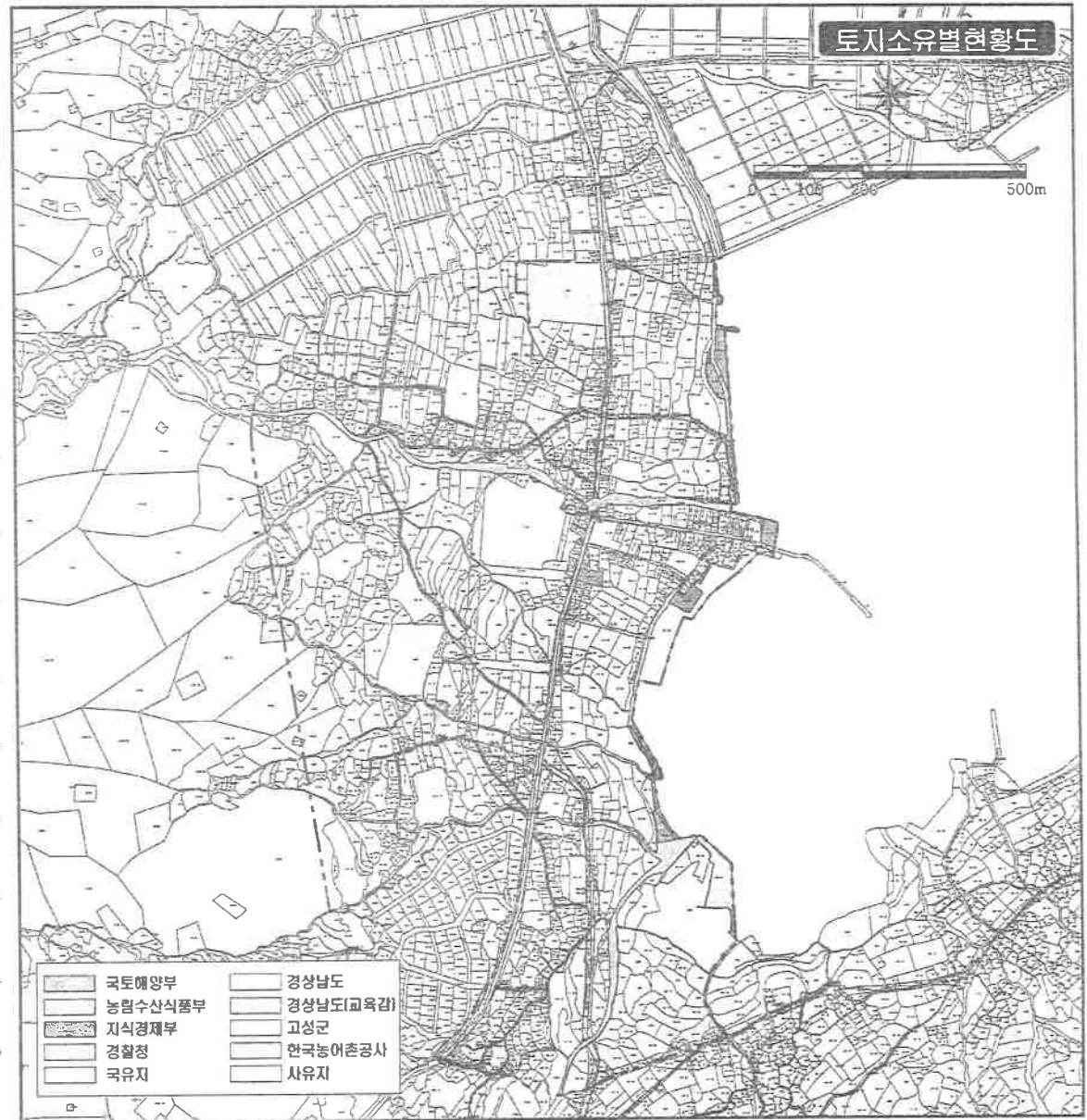
※ 농지 및 산지분야협의완료



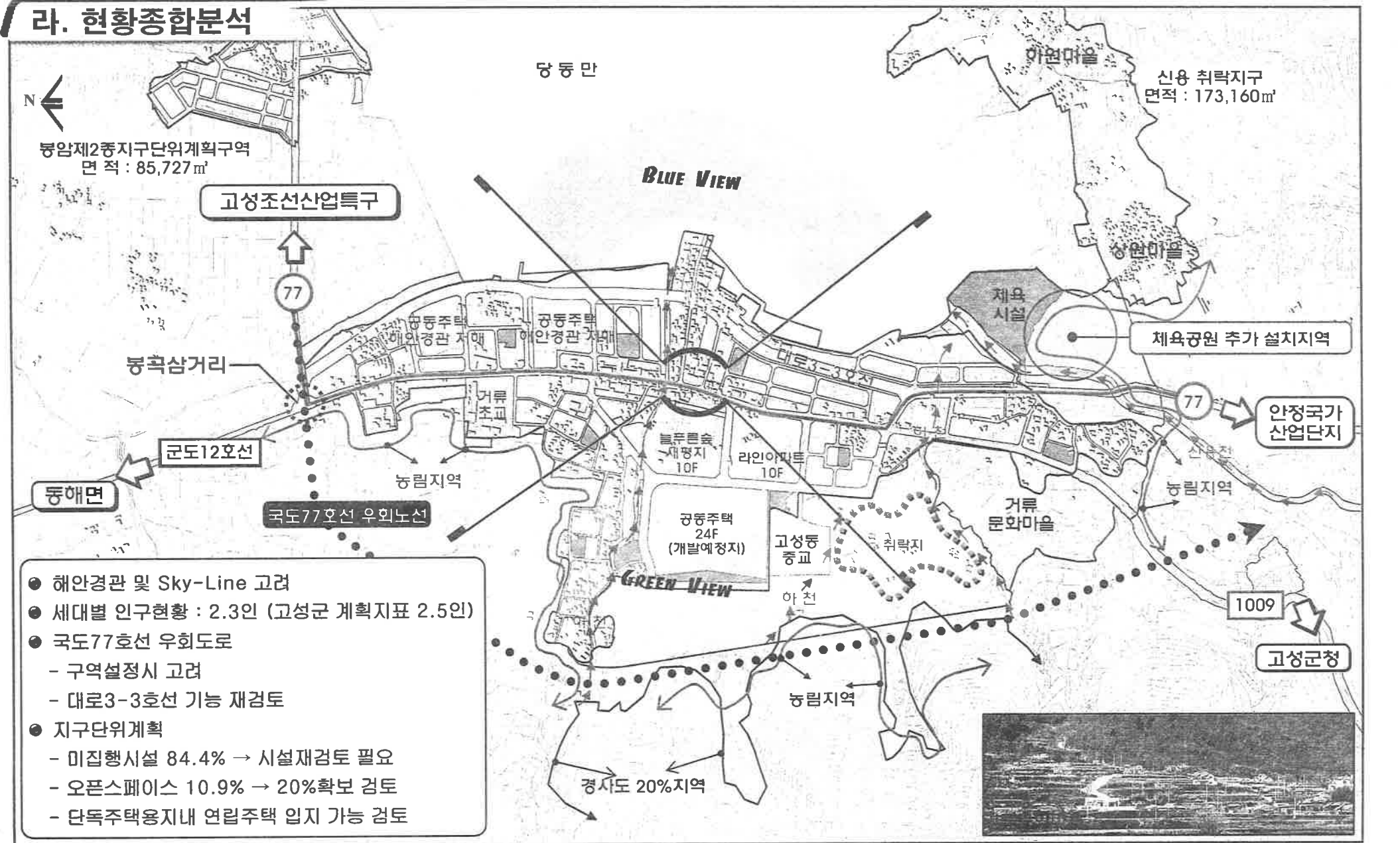
토지 소유별 현황

구분	필지수	면적(m ²)	구성비(%)	
합계	2,036	1,007,652	100.0	
국유지	소계	145	103,897	10.4
	국토해양부	89	82,144.5	8.2
	농림수산식품부	14	7,091.5	0.7
	국유지	1	602	0.1
	지식경제부	37	13,170	1.3
	경찰청	4	889	0.1
공유지	소계	305	123,812	12.3
	경상남도	66	20,676	2.1
	고성군	213	72,402	7.2
	한국농어촌공사	17	513	0.1미만
	경상남도(교육감)	9	30,221	3.0
사유지	1,586	779,943	77.3	

※ 국·공유지 협의완료



라. 현황종합분석



동암제2종지구단위계획구역
면적: 85,727m²

신용 취락지구
면적: 173,160m²

고성조선산업특구

BLUE VIEW

봉곡삼거리

체육공원 추가 설치지역

안정국가 산업단지

국도12호선

동해면

국도77호선 우회노선

농림지역

공동주택 24F (개발예정지)

농림지역

GREEN VIEW

거류 문화마을

1009

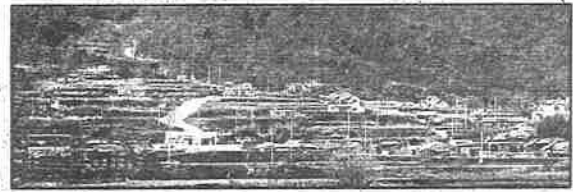
고성군청

고성중교

아천

농림지역

경사도 20%지역



- 해안경관 및 Sky-Line 고려
- 세대별 인구현황 : 2.3인 (고성군 계획지표 2.5인)
- 국도77호선 우회도로
 - 구역설정시 고려
 - 대로3-3호선 기능 재검토
- 지구단위계획
 - 미집행시설 84.4% → 시설재검토 필요
 - 오픈스페이스 10.9% → 20%확보 검토
 - 단독주택용지내 연립주택 입지 가능 검토

2-1. 용도지역·지구 결정(변경)

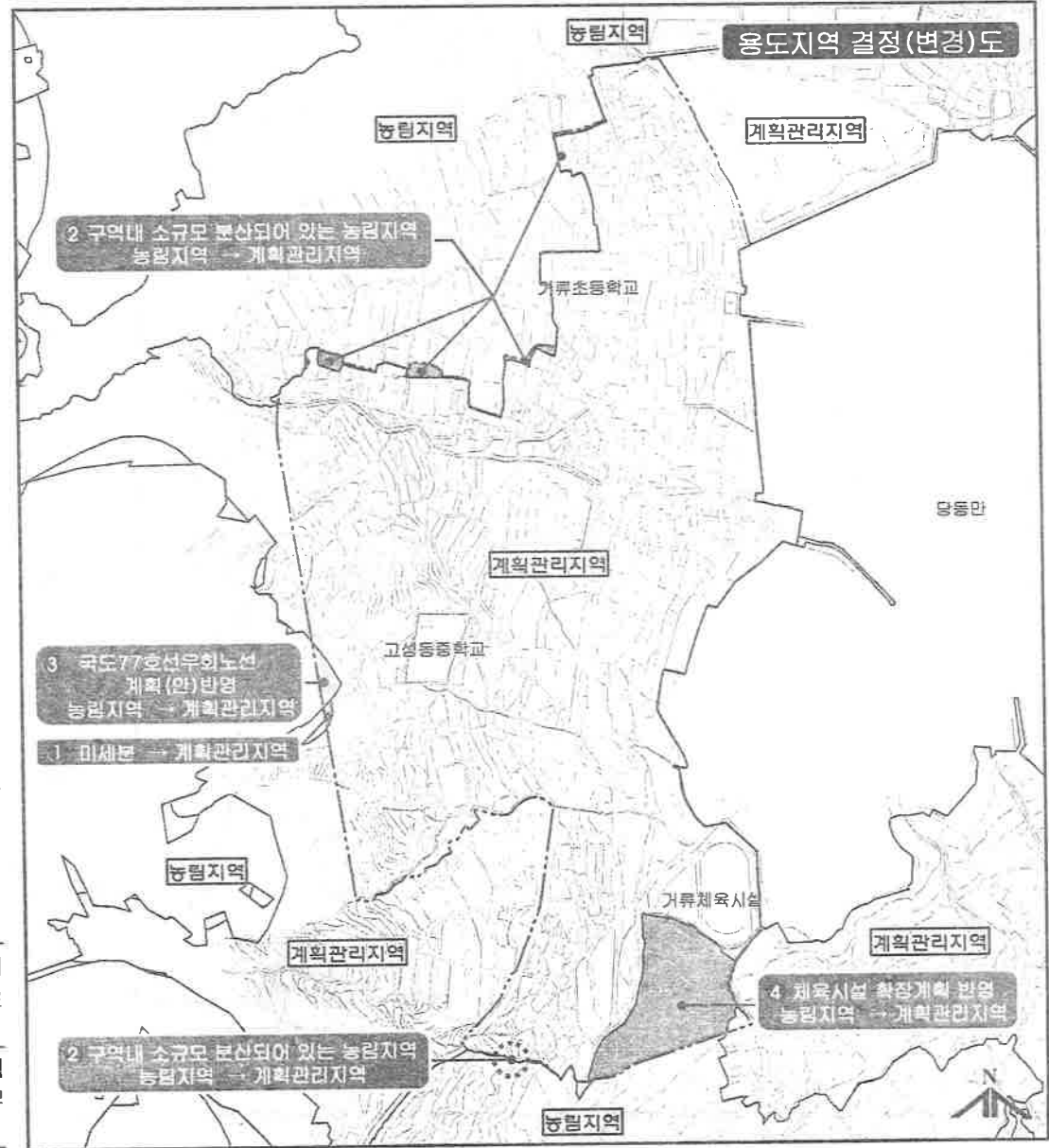
가. 용도지역 결정(변경) 조사

용도지역 결정(변경)조사

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	1,007,652	-	1,007,652	100.0	-
계획관리지역	955,304	중) 52,348	1,007,652	100.0	-
관리지역(미세분)	575	감) 575	-	-	-
농림지역	51,773	감) 51,773	-	-	-

용도지역 결정(변경) 사유

구분	결정(변경)내용	결정(변경)사유
①	관리지역(미세분) → 계획관리지역 575㎡	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역의 정형화를 위해 국도77호선 우회 계획을 감안하여 구역계를 설정함에 따라 부득이하게 포함된 지역으로 계획관리지역으로 변경코자 함
②	농림지역 → 계획관리지역 5,464㎡	<ul style="list-style-type: none"> 주거형 제2종지구단위구역내 농림지역 편입은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조3항 및 지구단위계획수립지침 2-2-4와 관련하여 지구단위계획구역에서 제척하여야 하나, 당초 제2종지구단위계획구역내 소규모로 분산되어 농림지역이 편입되어 있어 위 지역을 제척할 경우 해당 필지를 소유한 주민의 개발행위에 대한 법적규제사항 변경으로 인해 혼란이 예상되어, 이를 사전에 방지하고 체계적이고 합리적인 용도지역 관리를 위해 소규모 분산되어 있는 농림지역을 계획관리지역으로 변경코자 함
③	농림지역 → 계획관리지역 2,695㎡	<ul style="list-style-type: none"> 국도77호선 우회계획을 감안하여 구역계를 설정함에 따라 부득이하게 포함된 지역으로 계획관리지역으로 변경코자 함
④	농림지역 → 계획관리지역 43,614㎡	<ul style="list-style-type: none"> 체육시설부지 북쪽의 농림지역을 포함하는 확장계획을 반영하고, 지구단위계획구역의 정형화를 위해 일부 농림지역을 포함하여 계획관리지역으로 변경코자 함



나. 용도지구 결정(변경) 조서

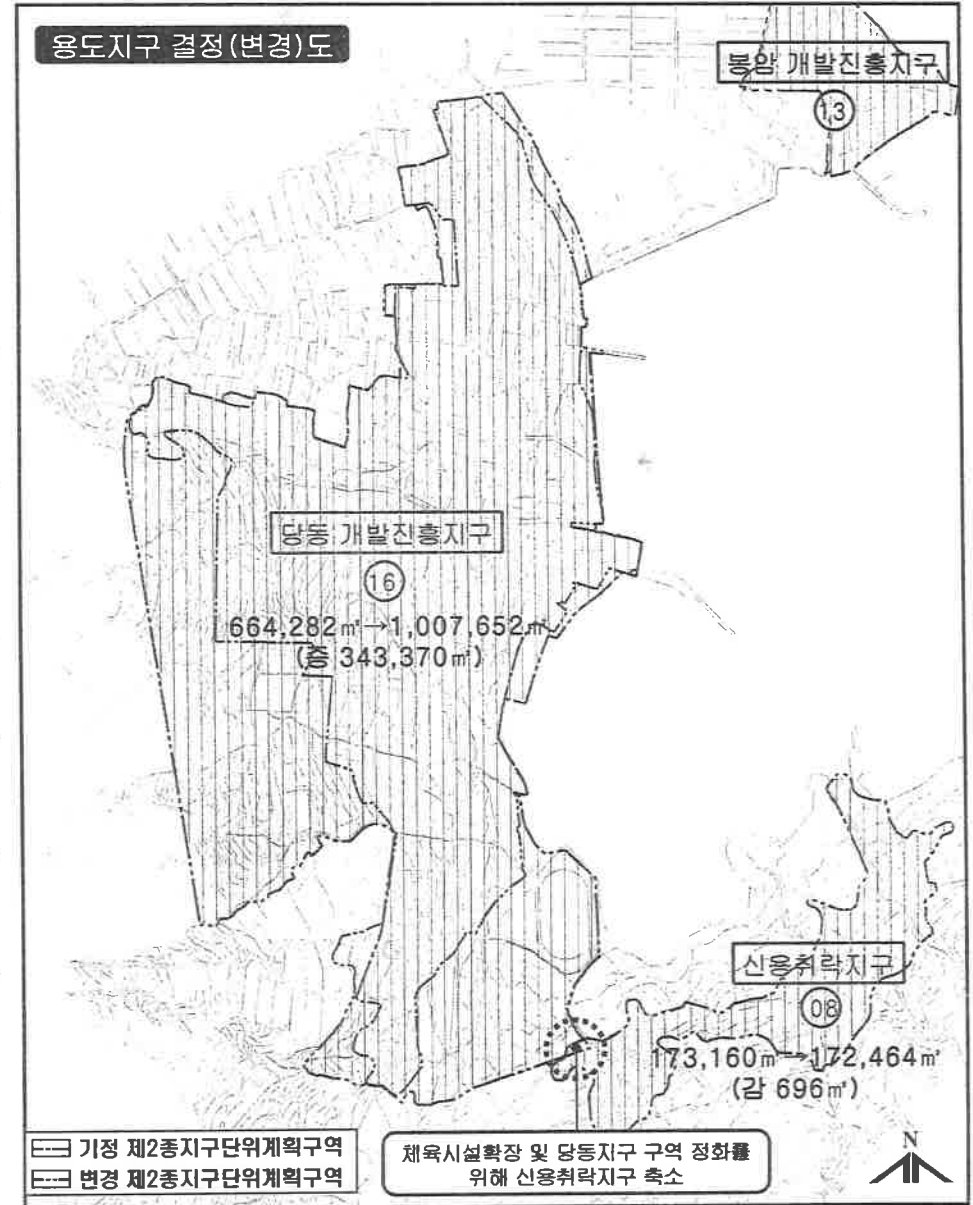
용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(m ²)			비고
						기정	변경	변경후	
변경	16	당동 개발진흥지구	주거형	고성군 거류면, 당동리 신용리 일원	-	664,282	증) 343,370	1,007,652	-
변경	108	신용 취락지구	자연 취락 지구	거류면 신용리	군계획 조례에 의함	173,160	감) 696	172,464	-

※ 최초결정일 : 1978. 11. 28.

용도지구 결정(변경) 사유

도면표시번호	지구명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
16	당동 주거형 개발진흥지구	면적증가 (664,282m ² →1,007,652m ²)	▪ 당동지구 제2종지구단위계획구역 변경에 따라 당동 주거개발진흥지구를 변경함
108	신용 취락지구	면적감소 (173,160m ² →172,464m ²)	▪ 체육시설 확장부지 및 지구단위계획구역의 정형화를 위해 신용취락지구를 축소함



2-2. 제2종지구단위계획구역 결정(변경)

가. 제2종지구단위계획구역 결정(변경)

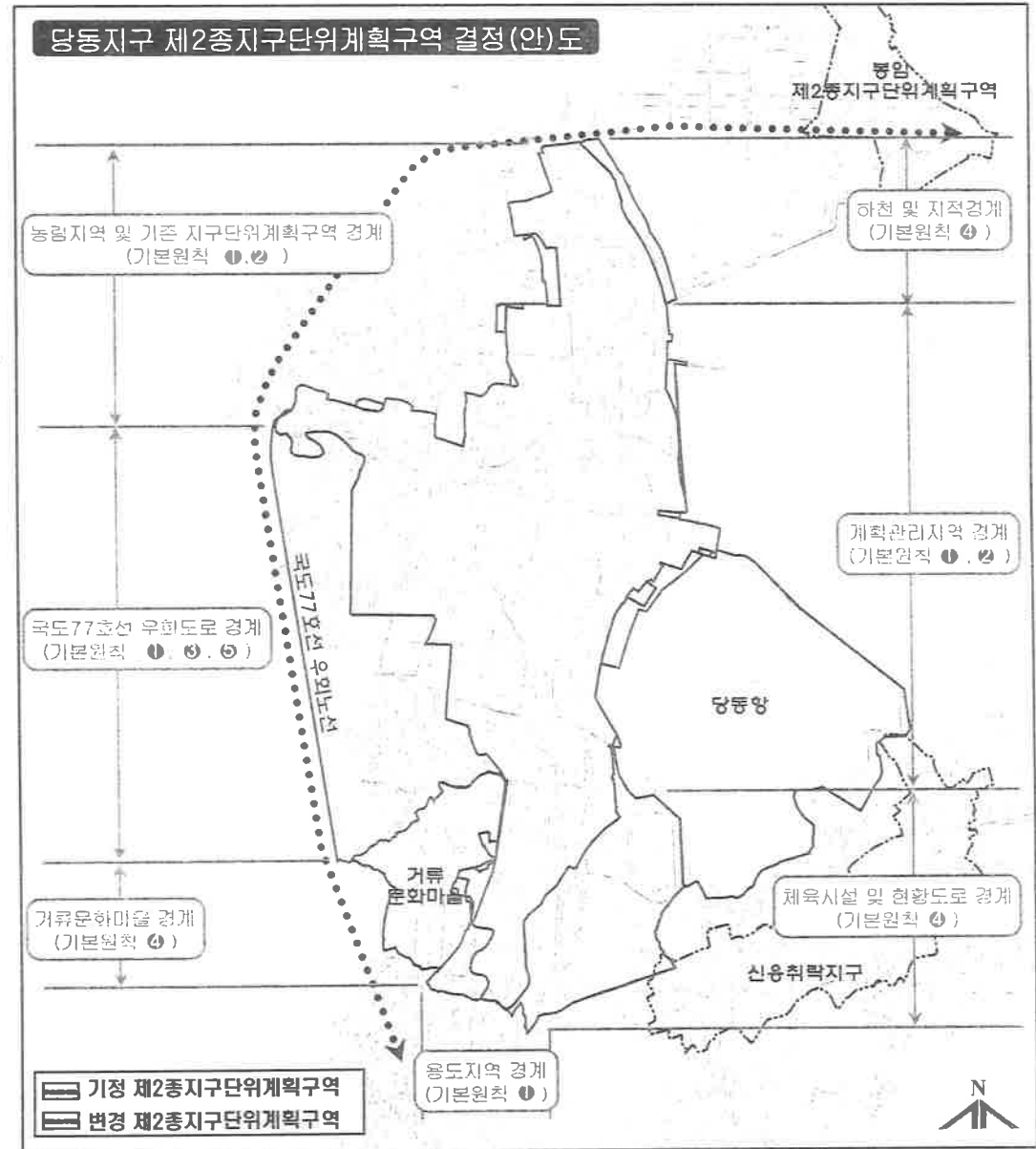
제2종지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	구역명	구역의세분	위치	면적(m ²)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	16	당동지구 제2종지구단위계획구역	주거형	고성군 거류면 당동리, 신용리 일원	664,282	증) 343,370	1,007,652	-

※ 최초결정일 : 1978. 11. 28.

제2종지구단위계획구역 설정 기준

- 1 국계법 및 지구단위계획 수립지침 준용 (농림지역 제외)
 - ※ 구역의 합리화를 위해 일부 농림지역 포함
- 2 개발가능지 계획적 관리유도
- 3 국도77호선 우회노선 고려 및 효율적 토지이용을 위한 구역 정형화
- 4 Open Space 면적 충족 (전체면적 20%이상) 고려
- 5 상·하수도 처리계획을 고려하되 처리용량 감안



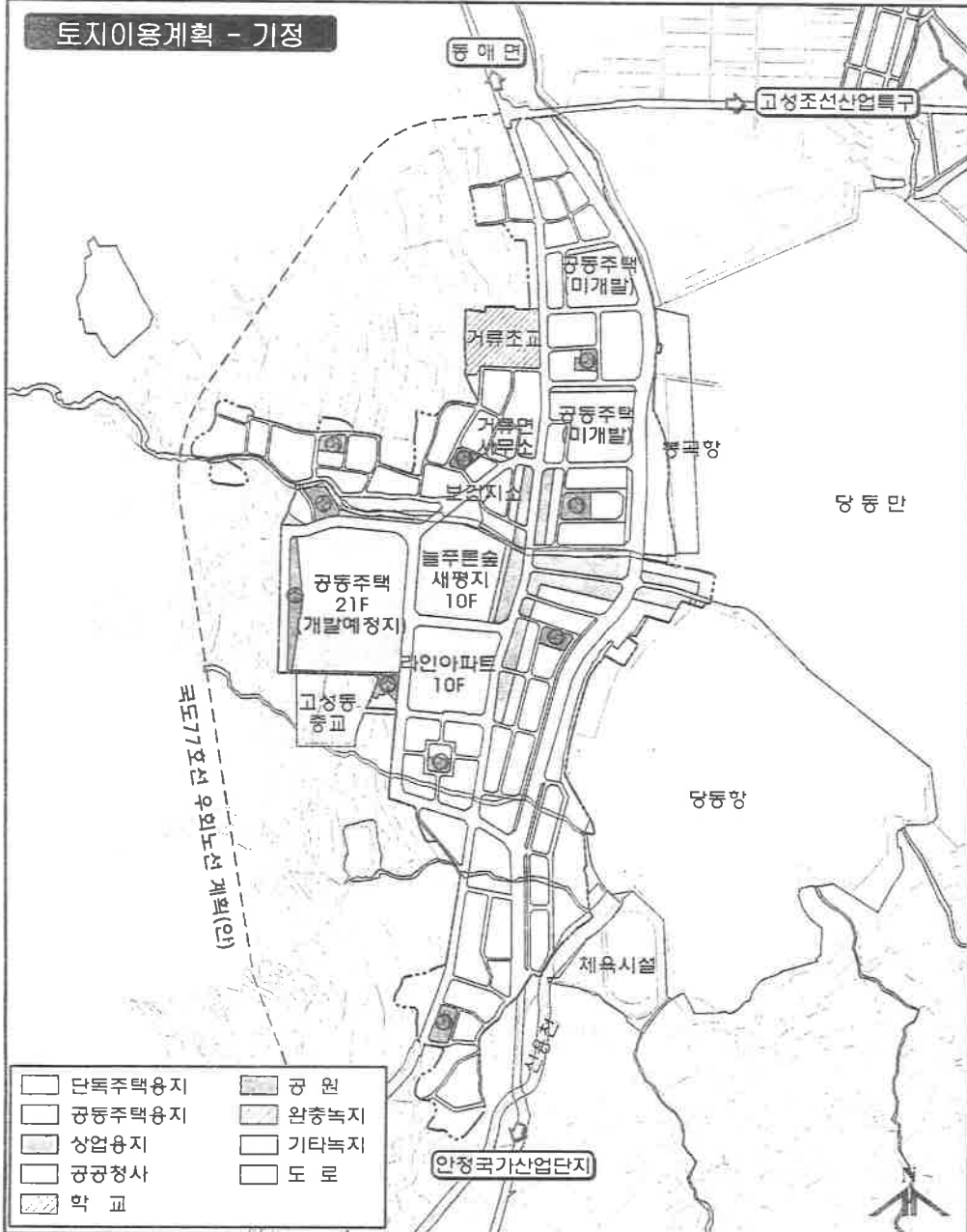
2-3. 제2종지구단위계획 결정(변경)

가. 토지이용계획 결정(변경)

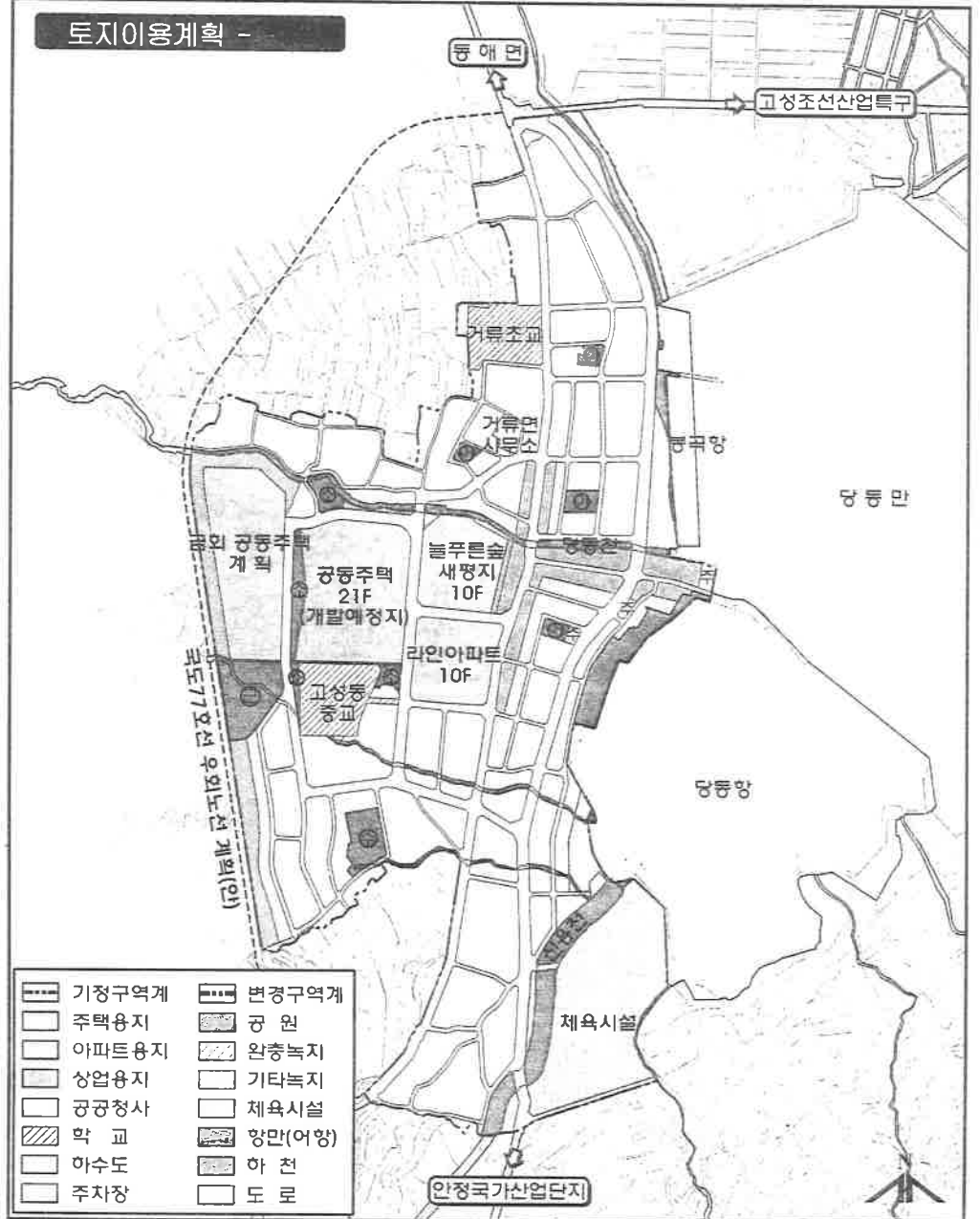
구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		664,282	증) 343,370(4,338)	1,007,652(4,338)	100.0	-
주거용지	소 계	385,348	증) 158,071	543,419	53.9	-
	주택용지	260,056	증) 144,034	404,090	40.1	-
	아파트용지	125,292	증) 14,037	139,329	13.8	-
상업용지		30,078	증) 1,503	31,581	3.1	-
공원녹지 용지	소 계	72,352	증) 25,877	98,229	9.8	-
	공원	20,275	증) 16,022	36,297	3.6	-
	완충녹지	10,357	증) 17,769	28,126	2.8	-
	기타녹지	41,720	감) 7,914	33,806	3.4	-
공공시설 용지	소 계	176,504	증) 157,919(4,338)	334,423(4,338)	33.2	-
	도로	159,324	증) 19,992	179,316	17.8	-
	공공청사	2,651	감) 99	2,552	0.2	-
	학 교	14,529	증) 17,512	32,041	3.2	-
	체육시설	-	증) 64,630	64,630	6.4	-
	항만(어항)	-	증) 14,747	14,747	1.5	-
	하수도	-	증) 840	840	0.1	-
	하 천	-	증) 37,833(4,338)	37,833(4,338)	3.8	-
	주차장	-	증) 2,464	2,464	0.2	-

※ ()는 하천, 도로, 공원과 중복되는 면적임, 상업시설용지 : 주거용지대비 7.8% → 5.8% , Open Space : 10.9% → 20.1%

토지이용계획 - 지정

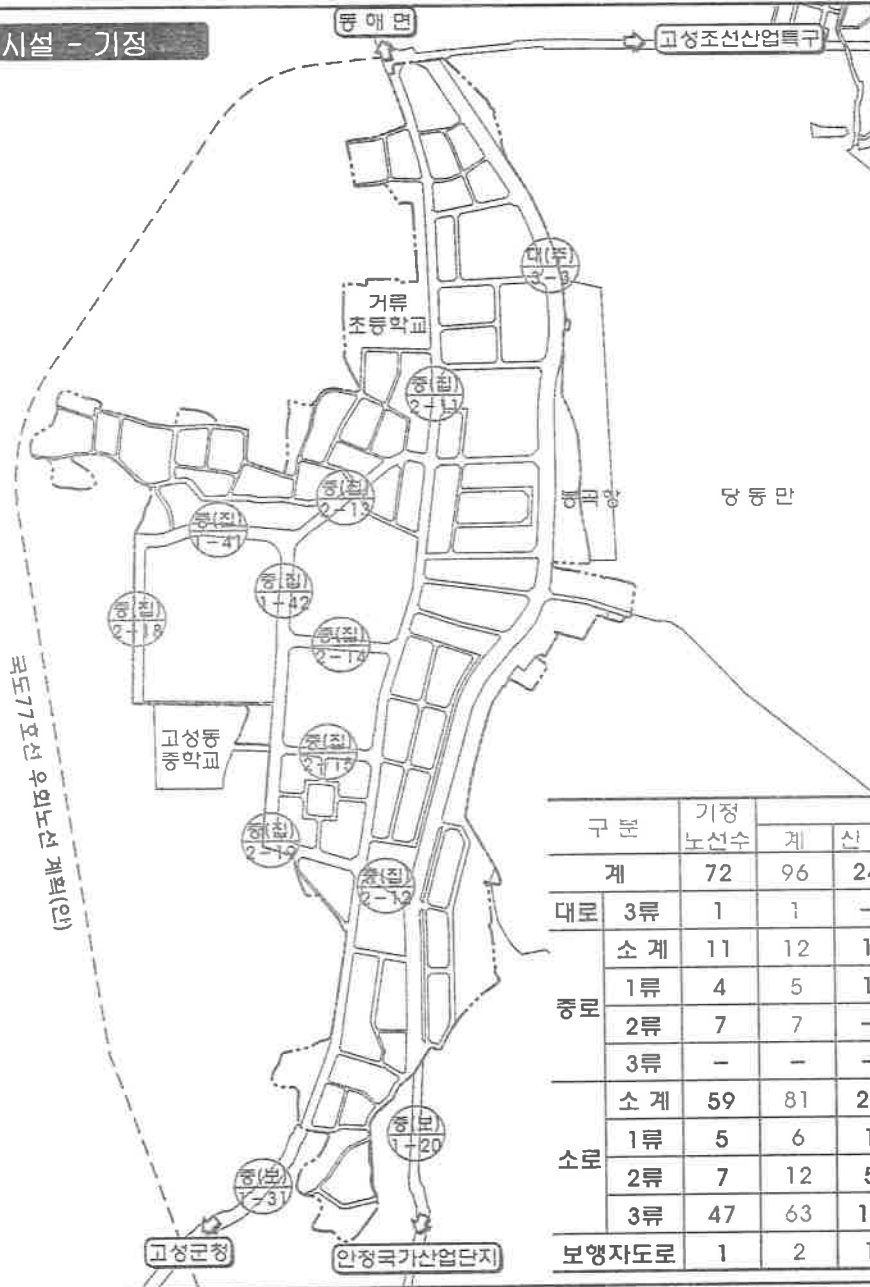


토지이용계획 -



나. 군계획시설 결정(변경)

교통시설 - 기정



교통시설 -

- 대로3-3호선 · 종로1-A호선 변경내용
- 선형변경, 폭원축소 (25 → 20~25m),
노선연장 (1,710→2,018m)
- 변경사유
- 대로3-3호선은 지역간을 연계하는
주간선도로이나 대부분 미개설된 도로이며,
국도77호선 우회도로(계획중) 개설시
본 노선은 주변교통여건 변화에 의해
도로기능축소(주간선도로 → 보조간선도로)가
예상되는 등 현 도로규모가 과다
하다고 판단되어 폭원을 축소코자 함

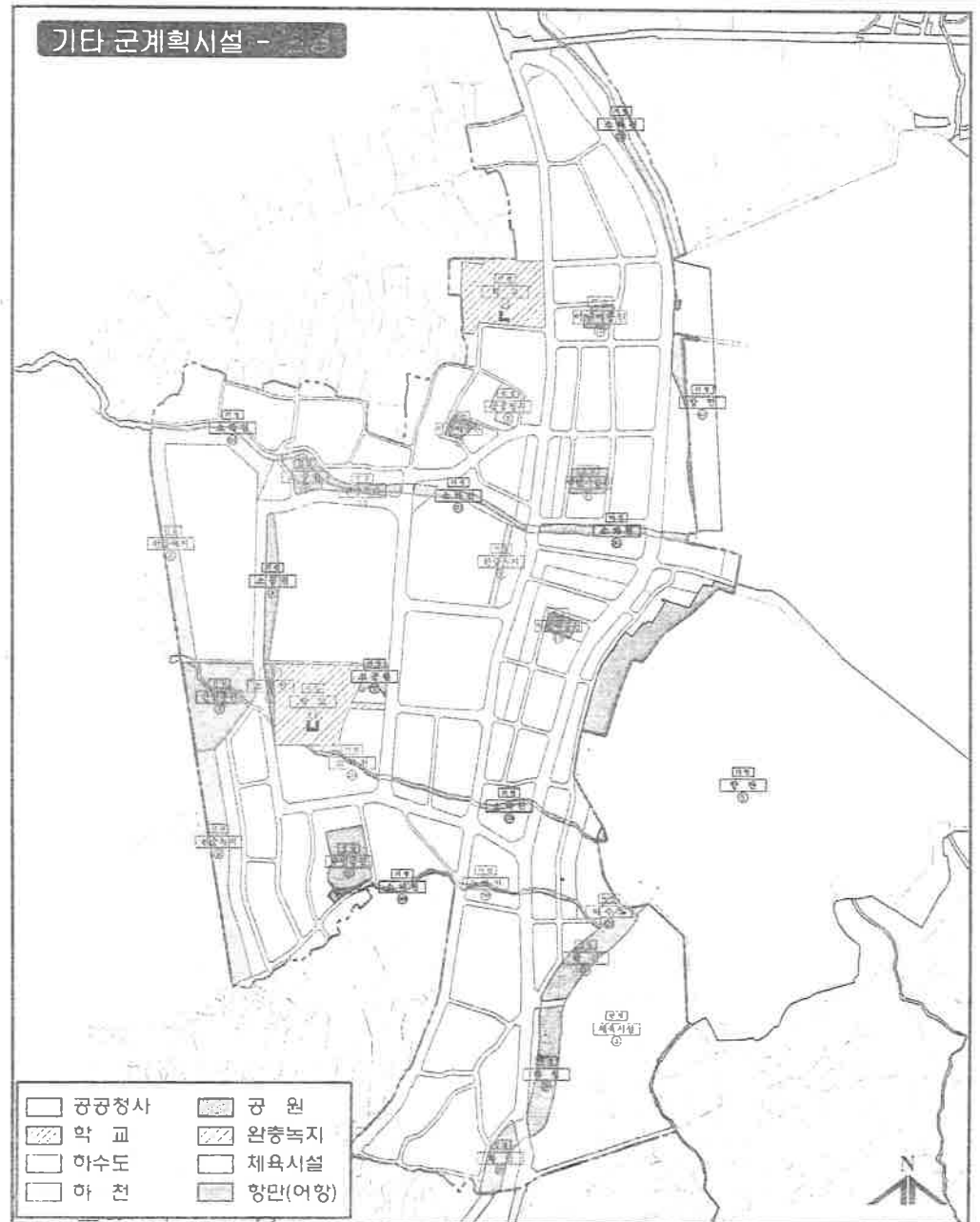


구분	기정 노선수	결정(변경)					
		계	신설	변경	폐지	권치	
계	72	96	24	43	25	4	
대로	3류	1	1	-	-	1	-
종로	소계	11	12	1	8	-	3
	1류	4	5	1	1	-	3
	2류	7	7	-	7	-	-
소로	3류	-	-	-	-	-	-
	소계	59	81	22	35	24	-
	1류	5	6	1	4	1	-
보행자도로	2류	7	12	5	6	1	-
	3류	47	63	16	25	22	-
보행자도로	1	2	1	-	-	1	

기타 군계획시설 - 지정

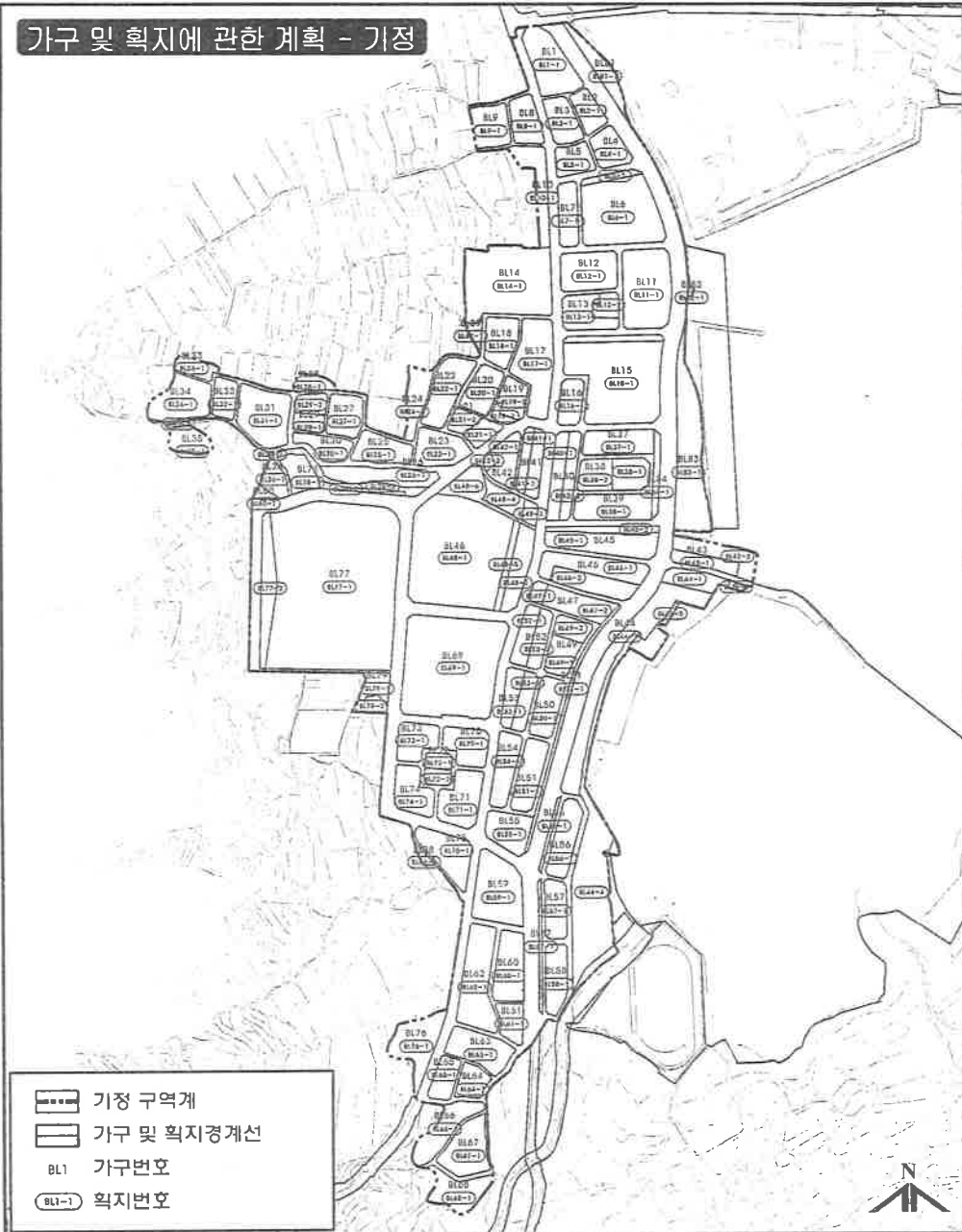


기타 군계획시설 - 미지정

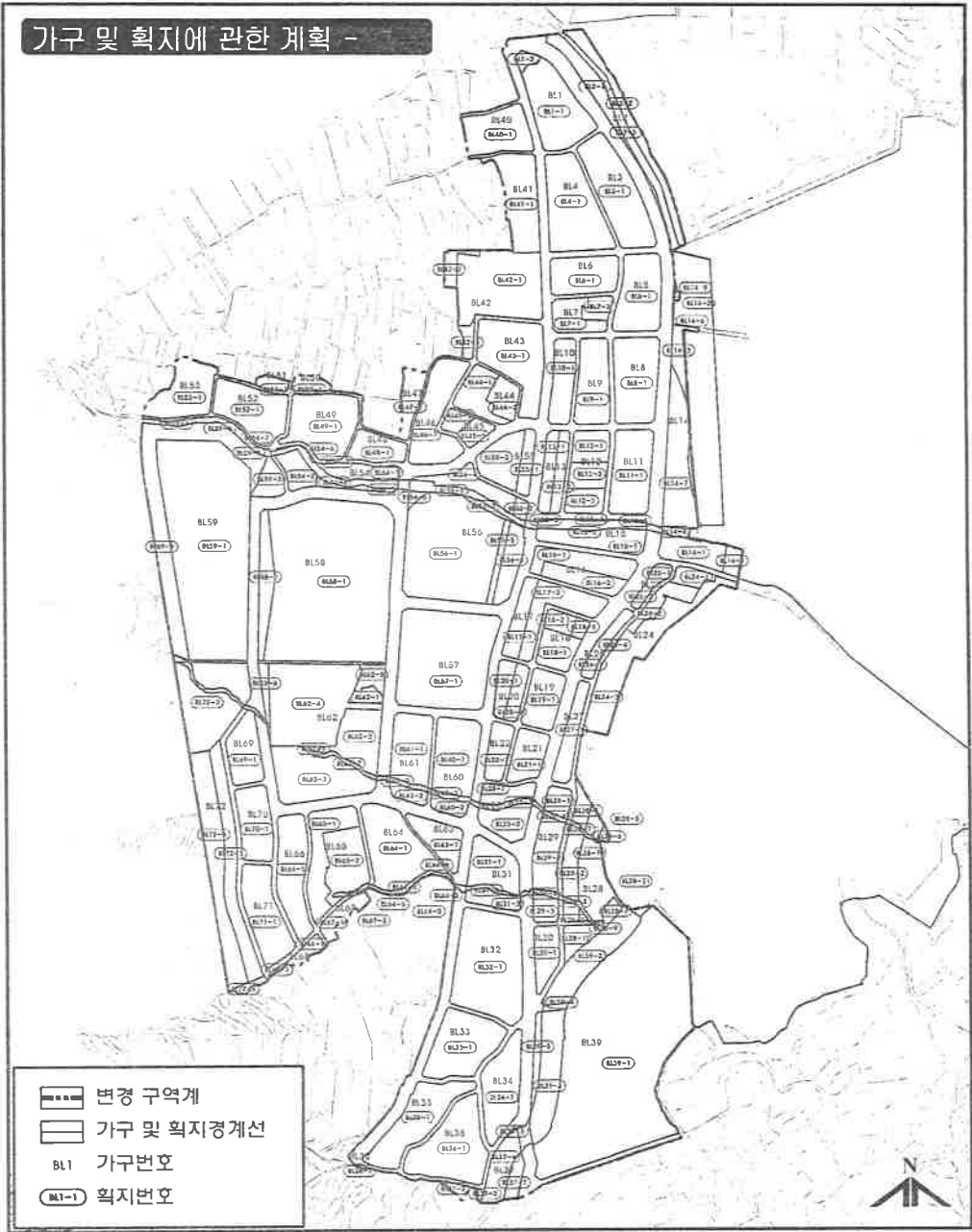


다. 가구 및 획지에 관한 계획

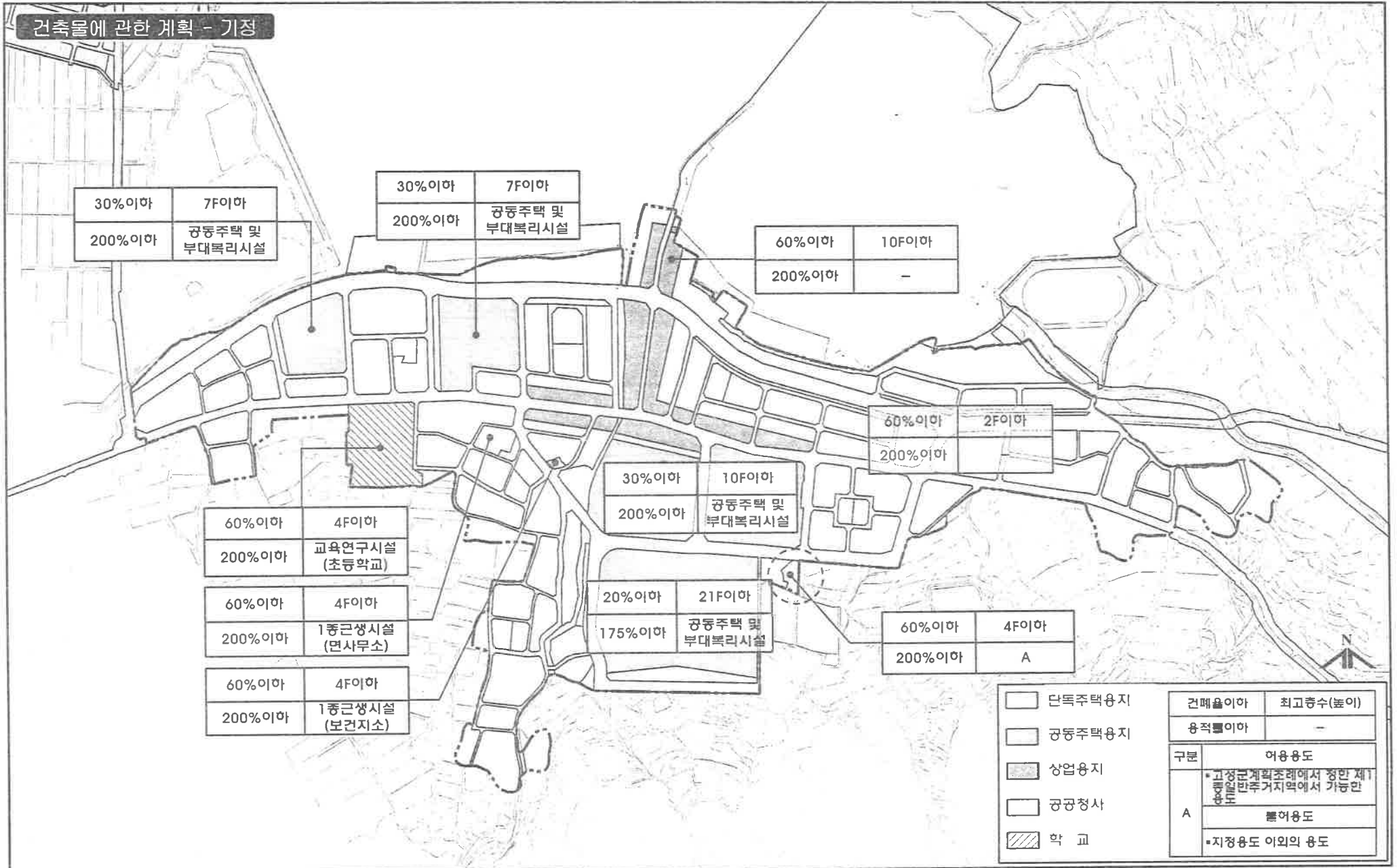
가구 및 획지에 관한 계획 - 기정



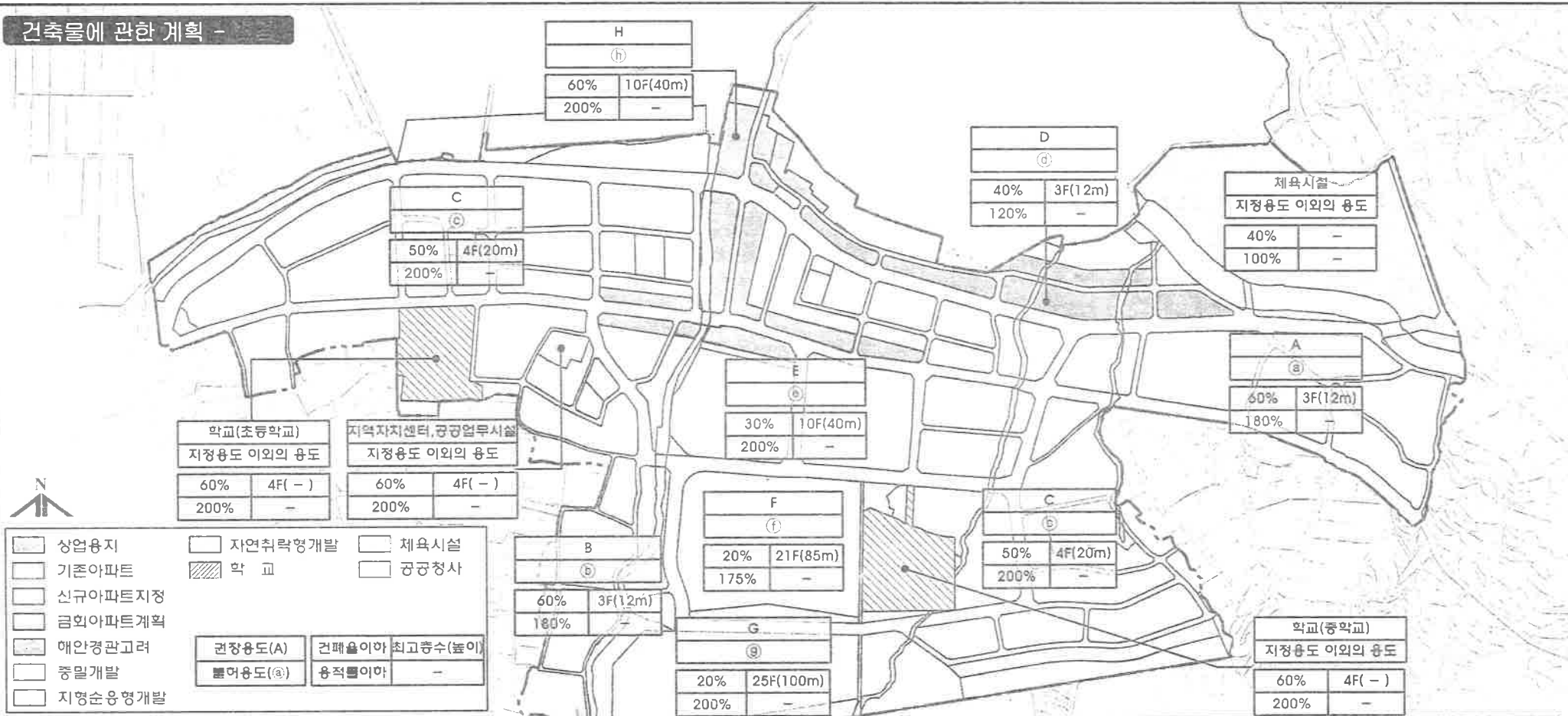
가구 및 획지에 관한 계획 -



라. 건축물에 관한 계획



건축물에 관한 계획 -



구분	지정용도	권장용도	불허용도	구분	지정용도	권장용도	불허용도
상업시설용지	· 준주거지역에 건축할 수 있는 건축물	H · 1,2종근생시설, 판매시설, 업무시설	(h) · 아파트 · 지정용도 이외의 용도	아파트 용지	기존아파트	E · 공동주택 및 부대복리 시설	(e) · 지정용도 이외의 용도
주택 용지	지형순응형 개발	A · 단독주택 · 제1,2종근생시설	(a) · 공동주택 · 지정용도 이외의 용도		신규 아파트 예정지	F · 공동주택 및 부대복리 시설	(f) · 권장용도 이외의 용도
	자연취락형 개발	B · 단독주택 · 제1종근생시설	(b) · 공동주택 · 지정용도 이외의 용도		금회 계획 아파트 예정지	G · 공동주택 및 부대복리 시설	(g) · 권장용도 이외의 용도
	중밀개발	C · 단독주택 · 공동주택, 제1,2종근생시설	(c) · 아파트 · 지정용도 이외의 용도		공공 용지	학교	· 학교
해안경관고려 개발	D · 단독주택 · 제1,2종근생시설	(d) · 공동주택 · 지정용도 이외의 용도	체육시설	· 체육시설		· 지정용도 이외의 용도	
				공공청사	· 공공청사(면사무소)	· 지역자치센터	· 지정용도 이외의 용도