

당항포관광지 휴양개발진흥지구(제2종지구단위계획구역) 제2종지구단위계획(변경)을 위한 의견제시의 건

제출년월일 : 2004. 2. 27.

제 출 자 : 고성군수

의안번호	842
------	-----

□ 목적

- 국민 소득수준의 향상과 주 5일제 근무제 확대실시에 따른 여가시간의 증대, 가족과 함께 여가시간을 최대한 누리하고자 하는 국민가치관의 변화, 대전~통영간 고속도로 개통 등 주변 교통망 확충에 따른 관광객의 양적·질적 증가예상 등으로 타 관광지와 차별화된 볼거리, 놀거리 추가 설치가 요구됨.
- 관광객 증가에 따라 인근 공유수면을 매립하여 관광지 면적을 확장하였고, 확장매립지내에 민간자본 유치로 통하여 유원시설, 상가시설, 숙박시설(펜션)을 조성코자 하였으나, 국내 경기악화와 점차 사항화 추세로 접어드는 유희시설에 투자하려는 민간투자자가 없어 민자유치가 사실상 불가능하여 민간투자 대상 시설물을 공공부문으로 일부 변경하여 군에서 직접 개발함으로써 장기간 부지방치에 따른 기회비용 손실을 방지하고 조기에 관광지 개발추진 완료
- 기 시설지의 소년 이순신과의 만남으로의 리노베이션 및 신규개발지의 공룡을 테마로 한 휴식공원을 조성함으로써 사계절 관광객이 찾아드는 관광지로 발전시키고, 우리군의 역점 추진사업인 당항만 일주 마라톤 코스의 기점·종점지 마련 및 「2006 경남고성공룡 세계엑스포」 개최장소로서의 기반시설을 조성
- 조성계획 승인이 완료 되는대로 당항포관광지내의 공룡발자국 화석 및 물결무늬화석과 연계된 생태체험관광지 및 임란전승 유적지로서의 역사학습의 공간뿐만아니라 아름다운 해안을 낀 해양테마파크 조성과 지속적인 대규모 이벤트 유치를 위한 관광지로 조성하여 군민 휴식공간 제공은 물론이고 국내·외관광객 유치로 관광소득 증대에 따른 지방자치단체 경쟁력 제고

□ 청취내용

- 지구단위계획면적 : A = 348,464m² (105,410평)
 - 공공시설용지 : A = 61,243m² → 76,326m² (증15,083m²)
 - 관광·휴양시설용지 : A = 145,366m² → 103,907m² (감41,459m²)
 - 녹지및기타시설용지 : A = 141,855m² → 168,231m² (증26,376m²)

- 건축물의규모(건폐율, 용적률, 높이)
 - 지정규모(준도시지역) : 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층이하
 - 권장규모(제2종지구단위계획구역) : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 5층이하, 시설물 높이 20m이하

□ 법적근거

- 국토의계획및이용에관한법률 제28조(주민 및 지방의회의 의견청취)
 - 도시관리계획입안시 주민의견 및 지방의회의 의견을 청취하여야 하며 그 의견이 타당할 시 이를 반영

□ 그간의 추진경위

- 1984. 6. 21 : 관광지 지정 (면적 : 196,978m²)
- 1984. 9. 22 : 조성계획승인 (경남고시 제336호)
- 1985. 11. 29 : 1차변경 (경남고시 제380호)
 - 변경내용 : 공유수면매립 (중19,452m²)
 - 변경면적 : 216,430m²
- 1988. 5. 7 : 2차변경 (관광33410-17512)
 - 변경내용 : 상가시설 연면적 증가 (50m²)
 - : 유적시설용지 증가(255m²)
 - : 휴식시설용지 감소(255m²)
- 1988. 10. 20 : 3차변경 (관광33410-37135)
 - 변경내용 : 휴식시설용지 증가(255m²)
 - : 녹지감소(255m²)
- 1990. 3. 8 : 4차변경 (관광33410-8563)
 - 변경내용 : 상가시설용지 감소(2,929m²)
 - : 숙박시설용지 증가(1,518m²)
 - : 운동시설용지 증가(4,051m²)
 - : 녹지 감소(2,640m²)
- 1998. 10. 20 : 관광지 변경 지정결정 (관광91710-10222)
 - 변경내용 : 당초 0.216km²
 - : 변경 0.348km² (중0.132km²)
- 1999. 2. : 5차변경 (지협91731-142)
 - 변경내용 : 공공시설용지 감소 2,154m²(주차장)
 - : 휴양문화시설용지증가 2,154m²(당항포전시관)

- 1999. 3. 25 : 6차변경 (관광91710-10197)
 - 변경내용 : 운동시설용지 감소 1,953m²
 - : 휴양문화시설용지증가 4,670m²
 - : 기타 녹지지역용지 감소 2,217m²(당항포전시관)
- 2001. 3. 6 : 7차변경 (문관91710-10164)
 - 변경내용 : 공공편익시설 증가 31,162m²
 - : 숙박시설 증가 6,850m²
 - : 상가시설 증가 15,270m²
 - : 운동·오락시설 증가 15,270m²

당항포관광지 휴양개발진흥지구(제2종지구단위계획구역)
제2종지구단위계획(변경)을 위한 의견제시의 건

2004. 2.

고 성 군

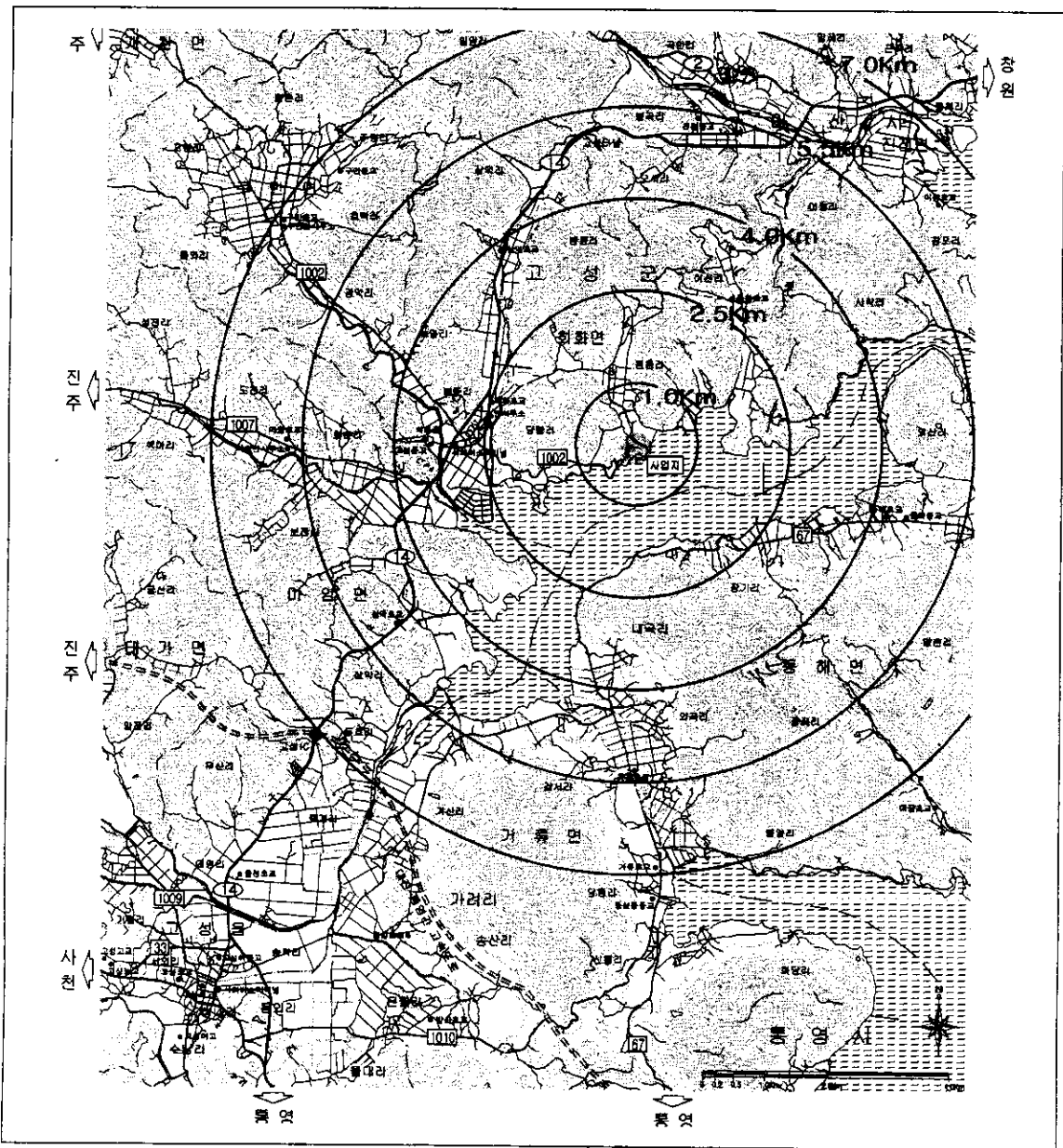
1. 지구단위계획에 관한 설명서

가. 지구단위계획의 명칭

- 관광휴양형 지구단위계획

나. 계획하고자 하는 토지의 위치 및 면적

- 위 치 : 경상남도 고성군 회화면 봉동리 일원
- 면 적 : 348,464m²



다. 계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획

- 전체부지 중 공공시설용지는 76,326㎡(23.1%), 관광휴양시설용지 103,907㎡(28.36%), 녹지 및 기타시설지 168,231㎡(48.3%)로 계획

■ 토지이용계획표

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)
합 계		348,464	
공공시설용지	소 계	76,326	22.0
	도 로	39,628	11.4
	주 차 장	13,296	3.8
	관리사무소	1,402	0.4
	오수처리장	1,580	0.5
	진 입 광 장	18,996	5.5
	화 장 실	1,424	0.4
관광휴양 시설용지	소 계	103,907	29.8
	숙 박 시 설	1,746	0.5
	상 가 시 설	4,145	1.2
	운동·오락시설	16,828	4.8
	휴양·문화시설	81,188	23.3
녹지 및 기타	소 계	168,231	48.2
	하 천	14,960	4.2
	녹 지	153,271	44.0

2) 기반시설에 관한 계획

(1) 도로망 계획

- 계 : 18개 노선, L = 4,494m, B = 1.5 ~ 12m
 - 중로 : 2개 노선, L = 1,960m, B = 12m
 - 소로 : 16개 노선, L = 2,534m, B = 1.5 ~ 10m
- 중로 2개 노선중 1개 노선은 보·차·자전거 겸용도로로 계획
- 소로 16개 노선중 9개 노선은 산책도로로 계획

(2) 주차장 계획

- 주차장계획은 교통영향평가 심의결과 내용을 반영하여 계획함
- 또한 대·소형 주차 분리계획과 장애인 주차장 확보계획 수립하였으며 신규 건축물 조성시 법규내 주차장 확보와 기존시설지내 조성된 주차장을 최대한 활용하여 체계적인 주차계획을 수립함
- 또한, 관광지부지와 연결하여 대규모 주차장을 조성하여 대규모행사 및 이벤트 유치시에는 주차장간에 셔틀버스를 운행하여 이용객들에게 편의를 제공함

(3) 광장·녹지 계획

- 이용객의 편의와 모임의 장소로 활용하기 위한 다목적 광장을 배치하고, 대규모의 이벤트성 테마광장을 배치하되 휴양공간이 하나의 “숲”이 될 수 있도록 녹지계획과 연계함
- 광장은 다목적으로 이용할 수 있도록 기능을 부여하고 당항포 관광지의 특색화 및 이미지를 부각시켜 다양한 이벤트공간 확보
- 기존 녹지는 원형녹지로 보존하고 일부 시설지 조성으로 인해 개발이 불가피할 경우에는 양호한 수림대의 최대한 보존과 이식계획을 원칙으로 함

(4) 우수처리장 계획

- 환경영향평가 협의내용변경 결과에 따라 매립지 동측에 우수정화시설 500m³/일 규모로 계획하고 관광지내 발생 우수량 전량을 수용함(현재 공사중)
- 또한, 기존 우수정화시설(컨벤션홀 주변) 163m³/일은 리모델링하여 하부에는 우수정화시설로 상부에는 화장실로 계획하여 협소한 공간에 복합적인 기능을 수용하여 토지이용 효율을 극대화 함

3) 건축물에 관한 계획

(1) 용도

- 지정용도 : 국토의계획및이용에관한법률시행령 별표20, 27
- 권장용도 : 건축법시행령 별표1중 토지이용계획에 적합한 용도

(2) 규모

- 권장규모(제2종지구단위계획구역) : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 5층이하, 시설물 높이 20m 이하

(3) 배치 및 건축선

- 기존 지형을 최대한 고려하여 건축배치를 수립하고 특히, 자연환경의 스카이라인에 순응하는 건축선 및 형태계획으로 친자연적인 건축계획을 수립함
- 기존 건축물의 리노베이션과 주변 자연환경에 조화되는 식재계획으로 자연스럽고 주변 환경에 어울리는 건축계획 수립
- 특히, 도로변 건축물계획시 도로경계선으로부터 최소 3~5m 건축한계선 지정

(4) 형태 및 색채

- 기존 지형에 순응하는 건축형태 권장(자연환경축, 스카이라인 등 고려)
- 특히, 건축물 외장재는 건축물의 정체성 및 자연환경과의 조화성을 고려하여 선정(고성의 특성을 감안한 지층형태 외장재 권장)
- 주변경관의 주색조를 감안한 색 선정, 원색은 자제(자연의 색 및 자연과 조화되는 색채 권장)
- 주조색은 밝은색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용

4) 기타사항에 관한 계획

- 해안변 산책로 및 자전거도로 : 해양조망권 확보 및 보행자의 안정성을 고려하여 폭 4m(보행로 2m, 자전거도로 2m)확보, 관광지내 자전거 투어가 가능하도록 계획함
- 해안 목제데크 : 공룡발자국 및 자연발생의 지층을 관람, 체험, 학습토록 조성하고 친수공간을 확보하여 하나의 관광상품화
- 공지 및 자투리 공간 : 쌈지공원식으로 조성하여 관광객들에게 휴식, 휴게공간 부여(잠시 머물 수 있는 공간 확보)

라. 제2종지구단위계획 도면

- 별첨

2. 기초조사결과

가. 환경영향평가 협의내용변경

- 별첨 1

나. 교통영향평가 심의의결 내용

- 별첨 2

3. 재원조달방안

가. 투자계획

1) 투자비 총괄

구 분	총 계	재원별		연도별				계	사업비구분			비고
		공공	민자	2004	2005	2006	2006 이후		국비	도비	군비	
총공사비	587	484	103	191	244	49	103	484	123	156	205	
EXPO 조성	320	320	-	101	199	20	-	320	41	131	148	
관광지조성비	164	164	-	90	45	29	-	164	82	25	57	
민자유치	103	-	103	-	-	-	103	-	-	-	-	

* EXPO조성비중 일부는 조성계획 반영 가능

2) 추정 공사비

(단위 : 억원)

구 분		금 액	구 분		금 액
EXPO 조성비	소 계	320	관광지 조성비	소 계	164
	1. 주제관건축	110		1. 감리비	5
	2. 주제관부대시설	10		2. 기반공사(1단계)	45
	3. 주제관전시	55		3. 기반공사(2단계)	41
	4. 기존전시 관리모델링	30		4. 기반공사(3단계)	20
	5. 행사부대시설	35		5. 기반공사(4단계)	38
	6. 홍보부문	15	6. 전기통신공사	15	
	7. 행사부문	35	민자 유치	소 계	103
	8. 운영부문	10		1. 야외폴장	75
9. 예비비	20	2. 펜션 및 해변카페		28	

나. 재원조달방안

1) 재원조달

- 관광진흥법 제71조 1항의 규정(재정지원)에 의한 보조금의 교부에 의한 재원조달 (관광지조성) ---기확보45억
- 엑스포 사업비 : 약 320억원

2) 2006년 후 민자유치에 따른 재원 확보(안)

- 펜션 및 해변카페 대상용지 선분양 (약 23.0억원)
: 관광진흥법 제60조(선수금) 규정에 의거 토지 또는 기반시설을 분양 받고자 하는 자에게 미리 공급하여 재원 조달
※ 펜션 : 530평(8동) x 100만원/평 = 5.3억원, 해변카페 : 1,800평x100만원/평=18억원
- 엑스포 후 매립지 해수풀장 부지 매각 (약 37억원)
: 매각가능 면적 - 7,397m²(약2,240평)
: 매각금액 - 2,240평 x 50만원/평 = 37억원
: 지역 기업체 우선 분양

4. 환경에 관한 검토결과

- 환경영향평가 협의내용 참조

5. 도시관리계획으로 결정할 제2종지구단위계획(변경) 내용 및 사유

- 도시관리계획지역, 개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역 : 변경없음
- 관광휴양형 지구단위계획 면적 : 348,464m²(변경없음)
- 관광지 전체의 녹지네트워크화 및 “숲”개념의 해양테마파크조성과 충분한 기반시설 확보, 쾌적하고 친환경적 해양관광지 조성을 위한 제2종 관광휴양형 지구단위계획수립지침에 의거 변경코자 함

6. 사업 시행자·시행기간 및 시행방법

- 사업시행자 : 경상남도 고성군
- 시행기간
- 1단계 : 2004 ~ 2006년
- 2단계 : 2006이후(민자부문)
- 시행방법 : 공공개발방식

7. 기타 필요한 사항

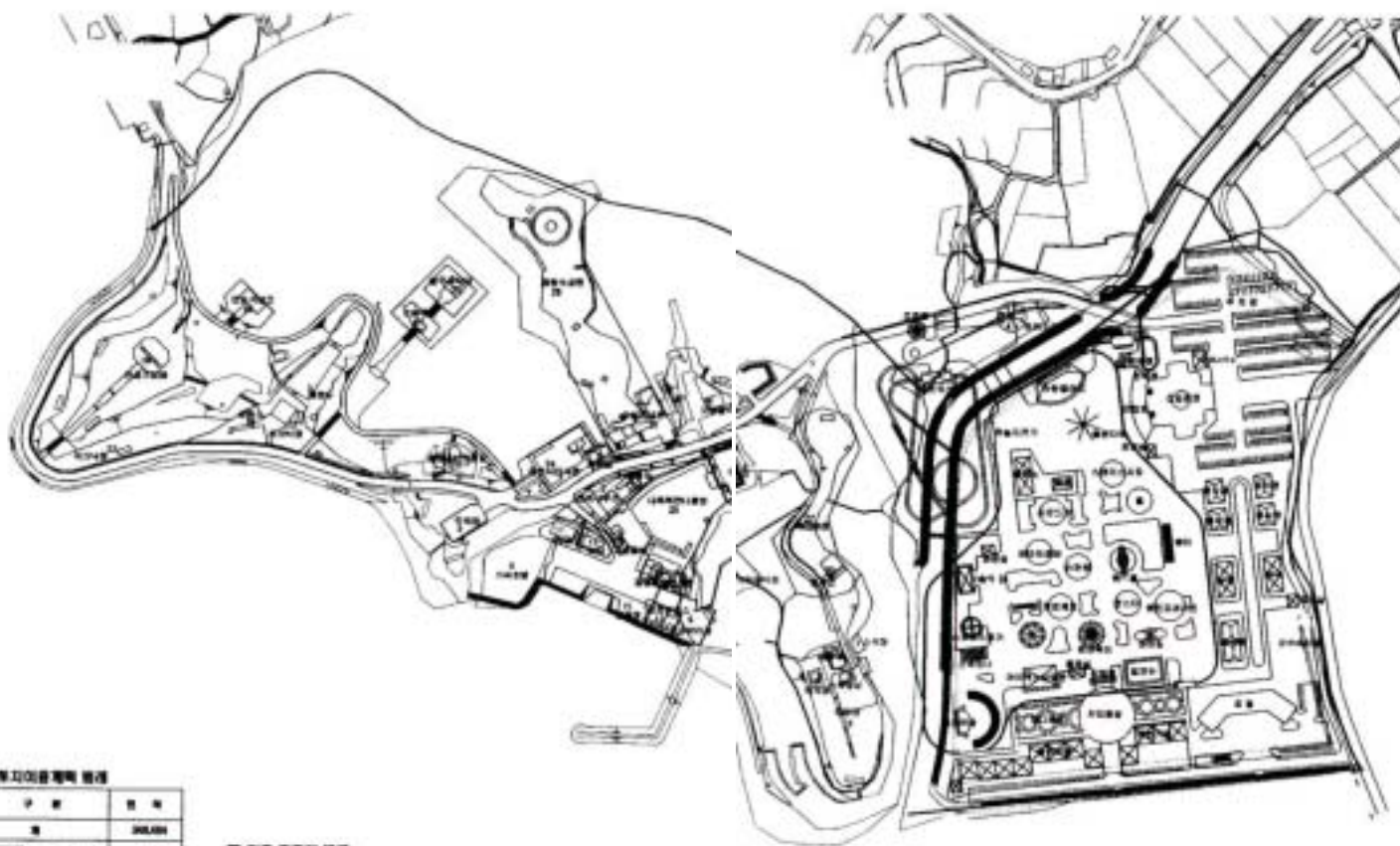
- 별첨

□ 제2종지구단위계획(변경)조서

기 정		변 경 (㎡)	변 경 후		비 고 (권장용도)	
구 분	면적(㎡)		가구및획지번호	면적(㎡)		
총 계		348,464	-	348,464		
공공 시설 용지	소 계	61,243	증15,083	-	76,326	
	도로(기존시설)	34,354	증5,274	-	39,628	
	관리사무소(기존시설)	1,702	감320	BL1	1,402	업무시설
	화장실(기존시설)	820	증604	BL2,BL3 BL4,BL5 BL6,BL7	1,424	
	취 사 장	110	감110	-	-	
	주차장(기존시설)	18,687	감5,391	BL8,BL9	13,296	
	진입광장	3,730	증15,266	BL10	18,996	
	오수처리장(기존시설)	1,720	감140	BL11	1,580	오수처리 시설
	소 각 장	100	감100	-	-	
관광 휴양 시설 용지	소 계	145,366	감41,459	-	103,907	
	가족호텔	2,929	감2,929	-	-	숙박시설
	호 텔	6,850	감6,850	-	-	숙박시설
	야 영 장	3,776	감3,776	-	-	숙박시설
	민 박	-	증1,746	BL12	1,746	숙박시설
	기념품점(기존시설)	120	감13,310	BL13,BL14 BL15,BL16 BL17,BL18	4,145	판매·영업 ·위락시설
	식당(기존시설)	785				
	보트관리소(기존시 설)	520				
	상 가	3,260				
	음 식 점	6,070				
	해변카페	5,970				
	스빅코너	730				
	모험놀이(기존시설)	3,009	-	BL19	3,009	
	선착장(기존시설)	970	-	BL20	970	
어린이유희시설 (기존시설)	937	-	BL21	937		

기 정		변 경 (㎡)	변 경 후		비 고 (권장용도)
구 분	면적(㎡)		가구및획지번호	면적(㎡)	
	다목적운동장(기존시설)	1,455	-	BL22	1,455
	종합위락센터	58,048	감58,040	-	-
	야외풀장	-	증7,397	BL23	7,397
	발굴체험장	-	증1,153	BL23	1,153
	공룡놀이시설	-	증1,907	BL24	1,907
	전승기념탑(기존시설)	4,735	-	BL25	4,735
	전승기념관(기존시설)	867	-	BL26	867
	충무공사당(기존시설)	2,461	-	BL27	2,461
	소술대문(기존시설)	160	-	BL27	160
	피크닉장(기존시설)	12,651	감1,131	BL28	11,520
	임란공신현충탑(기존시설)	255	-	BL29	255
	자연사건시관(기존시설)	2,327	-	BL30	2,327
	다목적잔디광장(기존시설)	5,516	-	BL31	5,516
	다목적잔디광장(축구장)	-	증7,408	BL32	7,408
	전 망 대	220	감220	-	-
	수석전시관(기존시설)	2,020	-	BL33	2,020
	정원석공원(기존시설)	12,295	-	BL33	12,295
	농경유물전시관(기존시설)	760	-	BL31	760
	잔디광장	2,710	감2,710	-	-
	야외무대	2,960	감2,960	-	-
	주 재 관	-	증11,598	BL34	11,598
	테마광장	-	증7,184	BL35	7,184
	디 노 숲	-	증9,200	BL35	9,200
	휴게광장	-	증545	BL36	545
	야외무대	-	증1,137	BL35	1,137
	공룡발자국탐방로	-	증210	BL37	210
	물놀이쉼터	-	증178	BL38	178
	잔디스탠드	-	증812	BL32	812
녹지	소 계	141,855	증26,376	-	168,231
및	하천(기존시설)	14,960	-	-	14,960
기타	녹 지	126,895	증26,376	-	153,271

지구단위계획도(당초)안



■ 부지이용계획 명세

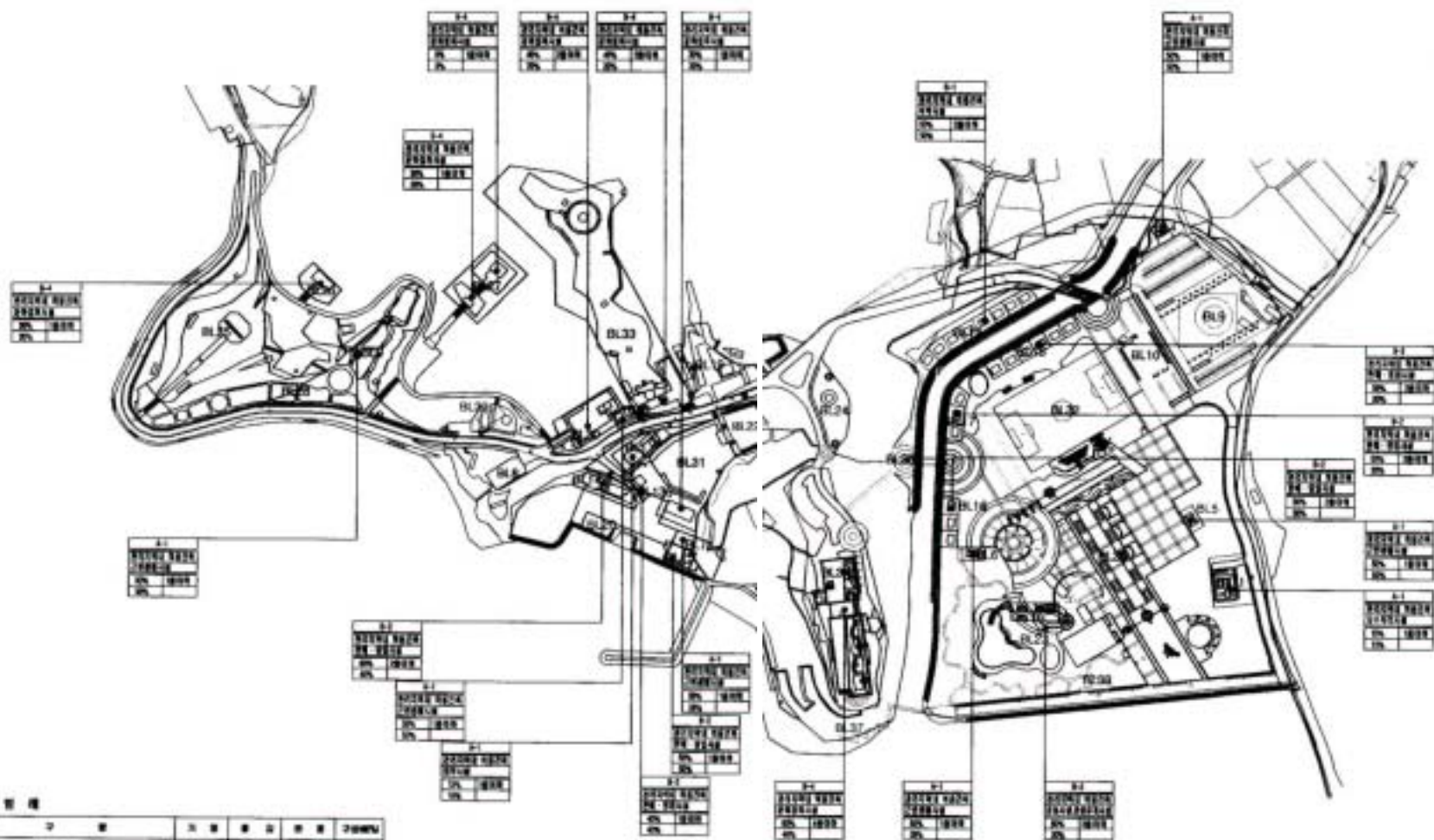
구분	면적
총	208,000
공공·준공공	81,200
주거	13,000
상업	7,000
공공·준공공	84,800
주거	44,000
주거	11,000

■ 기존 건축지 명세

1	도청	11	학교	21	주공주택
2	경찰서	12	문화체육센터	22	학교
3	공원	13	주공주택	23	주공주택
4	학교	14	주공주택	24	주공주택
5	주공주택	15	주공주택	25	주공주택
6	주공주택	16	주공주택	26	주공주택
7	주공주택	17	주공주택	27	주공주택
8	주공주택	18	주공주택	28	주공주택
9	주공주택	19	주공주택	29	주공주택
10	주공주택	20	주공주택		



지구단위계획도(변경)안



■ 표 1

구분	종류	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
토지이용계획	총면적	398,001	-	398,001	100.0
	개발가능면적	31,242	38,750,000	70,000	21.8
토지이용계획	주거	145,000	381,000	100,000	30.8
	상업	13,000	111,000	1,700	0.3
	공업	17,000	17,000	0.1	1.2
	공공·사회복지	84,000	287,000	30,000	4.8
	문화·관광	46,000	381,200	81,000	20.8
자연환경보전	77,000	14,000	300,000	190,000	40.0

■ 표 2

구분	종류	면적(㎡)	면적(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
토지이용계획	총면적	398,001	-	398,001	100.0
	개발가능면적	31,242	38,750,000	70,000	21.8

