

2009년도 주요업무 추진상황



 고성군
(도시개발과)

I. 기 본 현 황

□ 기구 및 정·현원

(2009. 10. 31. 현재)

담당별		계	일 반 직						기 능
			소 계	5 급	6 급	7 급	8 급	9 급	
계	정 원	20	19	1	5	5	6	2	1
	현 원	21	20	1	5	7	3	4	1
도시행정		4	4	1	1	1	1		
도시계획		4	3		1	2			1
도시개발		3	3		1	1	1		
건축허가		6	6		1	1	1	3	
건축지도		4	4		1	2		1	

□ 주요 분장사무

담당명	주요업무
도시행정	<ul style="list-style-type: none"> ○경관조성 및 공공디자인 계획 수립 운영 ○옥외광고물 인허가 및 행정처분 관리지도 ○장기미집행시설매수청구에 관한 사항(특별회계) ○기반시설부담금 특별회계관리 ○도시개발사업 계획 및 추진
도시계획	<ul style="list-style-type: none"> ○군관리계획 수립 ○도시계획시설 결정 및 실시계획 인가 ○도시계획통계 업무에 관한 사항 ○용도지역·지구·구역 입안 및 결정 ○지구단위계획 수립에 관한 사항 ○토지이용계획확인원 발급
도시개발	<ul style="list-style-type: none"> ○도시계획도로 개설사업 ○자전거 도로 정비사업 계획 및 추진 ○택지개발사업 ○소도읍 육성사업 ○개발촉진지구 개발사업
건축허가	<ul style="list-style-type: none"> ○건축허가 및 사용승인 ○공동주택건설 사업계획 승인 ○건축물 안전점검 및 유지관리 ○허가대상건축물 사후관리 ○공동주택 분양승인 및 관리
건축지도	<ul style="list-style-type: none"> ○건축신고 및 사용승인 ○재해주택 복구 및 계획수립 ○농어촌주거환경개선사업 추진 (주택개량, 빈집정비, 자방개량) ○용도변경신고 및 사용승인 ○이름다운 건축물가꾸기사업 추진 ○건축무료설계기동반 운영

□ 위원회 현황

위원회명	근거	기능	위원수			임기
			계	당연직	위촉직	
군계획위원회	고성군계획조례 제66조	도시계획결정(정비)에 따른 심의 또는 자문	18	6	12	2년
고성군건축위원회	건축법 제4조, 고성군건축조례 제3조	조례에서 심의하도록 규정한 사항	13	5	8	3년
고성군분양가심사위원회	주택법 제38조의4	주택의 분양가격 제한 등에 관한 사항을 심의	10	-	10	2년

□ 국토이용계획 현황

(단위 : km²)

행정구면	고시면적	육지					해면			
		소계	도시지역	농림지역	관리지역	자연환경보전지역	소계	도시지역	관리지역	미지정
517.055	667.228	517.055	18.838	302.439	147.195	48.583	150.173	3.042	1.368	145.763

□ 도시계획시설 집행현황

(단위 : 개소)

구분	합계		도로				공원			완충녹지	교통광장	학교	자동차터미널	시장	운동장	기타	
	시설수	비율(%)	계	대로	중로	소로	계	도시자연공원	근린공원								어린이공원
합계	197	100	160	6	21	133	10	2	3	5	3	5	11	2	3	1	2
집행	52	25	26	1	11	15	2	0	0	2	0	4	11	2	3	1	2
미집행	145	75	134	5	10	118	8	2	3	3	3	1	0	0	0	0	0

※ 부분 집행시설은 미집행에 포함, 기타는 변전소와 하수처리시설임

□ 도시지역 고시현황

(단위 : km², %)

도시명 용도지역	계		고성읍		배둔		화력발전소		기타 (상리, 동해)	
	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율	면적	비율
합계	18.838	100.0	14.717	100.0	0.710	100.0	2.258	100.0	1.153	100.0
제1종 일반주거	1.744	9.3	1.411	9.6	0.332	46.8				
제2종 일반주거	0.818	4.3	0.781	5.3	0.037	5.2				
준주거	0.131	0.7	0.115	0.8	0.016	2.2				
일반상업	0.186	1.0	0.151	1.0	0.035	4.9				
일반공업	3.594	19.1	0.460	3.1			2.176	96.4	0.959	83.2
보전녹지	0.455	2.4	0.455	3.1						
생산녹지	4.640	24.6	4.572	31.1	0.068	9.6				
자연녹지	7.270	38.6	6.772	46.0	0.222	31.3	0.082	3.6	0.194	16.8

※ 1965. 01. 08. : 고성도시계획 최초 입안 (최종재정비 2009. 01. 08.)

1977. 11. 09. : 배둔도시계획 최초 입안 (최종재정비 2003. 09. 18.)

□ 지구단위계획 수립현황

(2009. 10. 31. 현재)

유형별	개소	면적(m ²)	비고	
계	33	10,781,887.3		
제1종 지구단위계획	9	1,678,448.0	내산·봉암·대독·상리·월평 산업단지, DS 1차·2차 아파트, 덕진아파트, 주공아파트	
제2종 지구단위 계획	주거형	5	1,463,202.0	당동, 낙동, 장기, 봉암, 척번정
	산업형	14	3,703,606.3	울대·세송·회화·마동 농공단지, 고려노벨, 고려화공, 천해지, SPP, SP산업, 조선산업특구(3개소), 지노테크 외 2개사, 삼도프레스
	관광 휴양형	5	3,936,631.0	당항포관광지, 내곡농어촌관광시설, 옥수온천, Nobel 컨트리클럽, 오방레포츠 특구

※ 자연취락지구 : 109개소 (5,890,849m²)

□ 주택보급 현황

(단위 : 동)

인구수(명)	보통가구수 [A]	주 택 수 [B]			보급률(%) [C=B/A]	비고
		계	단독주택	공동주택		
56,753	14,712	22,324	17,523	4,801	151.7	

□ 공동주택 현황

구 분	동수	연면적 (㎡)	평 형 별(세대수)					비고
			소계	50㎡미만	50-60㎡ 미만	60-85㎡ 미만	85㎡이상	
계	182	506,911.36	4,801	582	1,191	2,718	310	
아 파 트	77	406,250.93	3,852	397	1,107	2,120	226	
연립주택	31	55,387.54	376	76	39	225	36	
다세대주택	74	45,281.89	573	109	45	373	48	

□ 옥외광고업 등록 현황

(단위 : 개소)

계	고성읍	회화면	상리면	거류면	비고
27	19	4	1	3	

□ 건축사 등록현황

상 호	대표건축사	소재지	건축사보	비고
계	8개소		15명	
건원건축사사무소	박광문	고성읍 성내리 48-2	8명	
희람건축사사무소	정신화	고성읍 성내리 52-11	-	
세원건축사사무소	허태석	고성읍 성내리 48-2	4명	
남향건축사사무소	이성열	고성읍 성내리 69-1	-	
자연건축사사무소	조영기	고성읍 송학리 444-1	-	
강산건축사사무소	정순재	고성읍 성내리 199-4	1명	
BNB그룹건축사사무소	유호기	고성읍 송학리 264-15	2명	

Ⅱ. 2009 주요업무 추진상황

당동지구 제2종지구단위계획 재정비

- 종전 국토이용관리법으로 결정된 거류면의 취락지구 주변지역이 조선특구 지정으로 인한 개발 압력의 증대와 지가상승에 대한 개발밀도 조정 필요
- 당동지구 제2종지구단위계획 재정비를 통한 지역거점도시 육성

□ 추진계획

- 2009. 01. : 용역발주
- 2009. 03. ~ 09. : 현황측량 및 기초조사, 개발계획(안) 수립
- 2009. 10. ~ 11. : 군관리계획(안) 및 사전환경검토서 작성
- 2009. 12. : 군관리계획 입안
- 2010. 02. : 주민의견 청취 및 관련실과 협의
- 2010. 03. : 군계획위원회 자문
- 2010. 04. : 경상남도 관련실과 협의
- 2010. 05. : 道 도시계획위원회 심의 및 도시지역 결정고시
- 2010. 06. : 군관리계획 결정 및 지형도면 도시

□ 추진실적

- 2009. 01. : 용역 발주
- 2009. 04. : 개발계획(안) 작성을 위한 주민설명회 개최
- 2009. 05. : 현황측량 및 기초조사 실시
- 2009. 08. : 개발계획(안) 작성
- 2009. 09. : 개발계획(안)에 따른 중간보고회
- 2009. 10. : 군관리계획(안) 및 사전환경검토서 작성

□ 문제점 및 대책

- 지구단위계획 변경으로 각종기반시설(도로, 녹지, 공원 등)이 결정되어 행위제한에 따른 민원예상
- ⇒ 우리군 장기 발전구상에 따른 당동지구의 성장잠재력 및 인구증가 등을 반영한 종합적인 계획을 수립하여 지역주민과의 마찰을 최소화

주택단지건설 및 기반시설지원

○ 조선산업특구, 안정국가공단 인구유입을 위한 주택단지 건설

□ 추진실적

○ 아파트 및 주택단지 유치

계	사업완료	착공	사업승인
6개단지, 2,576세대	4개단지, 1,255세대	1개단지, 394세대	1개단지, 927세대

※ 연립주택, 다세대 등은 1개단지로 함.

사업명	위치	세대수	추진계획	추진실적	기반시설지원 및 분양	비고
주공 임대아파트	고성읍 동외리 600 일원	409	- 2007. 07. : 착공	- 2009. 05. : 사업완료	- 상하수도 3억 - 2008. 07.	임대
교사지구 DS아이존-빌	고성읍 교사리 45-1 일원	232	- 2007. 08. : 착공	- 2008. 12. : 사업완료	- 사업자 부담 - 2008. 06.	분양
서외지구 덕진휴먼-빌	고성읍 서외리 217-4 일원	293	- 2007. 08. : 착공	- 2009. 03. : 사업완료	- 사업자 부담 - 2008. 01.	임대
서외지구 금강드림2차	고성읍 서외리 223 일원	83	- 2007. 03. : 착공	- 2009. 04. : 사업완료	- 사업자 부담 - 2008. 05.	분양
동외지구DS 아이존-빌2차	고성읍 동외리 145-4 일원	394	- 2011. 09. : 완료예정	- 2009. 04. : 착공	- 사업자 부담 - 2010. 12. 입주자모집	분양
당동지구 당동아파트	거류면 당동리 274-1 일원	927	- 2009. 11. : 착공 - 2011. 03. : 입주예정	- 2009. 09. : 주택건설 사업승인	- 사업자부담 - 2010. 03. 입주자모집	분양
연립, 다세대, 다가구	18개소	238		- 사용승인 완료	- 사업자부담	분양 임대

※ 2009. 10. 31. 기준 입주율 : 1,255세대 중 1,226세대 입주(97.68%)

□ 문제점 및 대책

- 지가상승 기대심리로 택지수급 악화 ⇒ 공공택지개발 병행추진
- 기반시설 부담가중 ⇒ 상하수도, 도로기반시설 지원

공공택지개발 추진

조선산업특구 일부가동에 따른 유입인구 증가로 부족한 주택 해소를 위한 공공택지 개발로 안정적인 주택용지 공급

□ 추진실적

- 2009. 01. : 개발행위허가 제한지역 지정 고시
- 2009. 06. : 기월지구 주민설명회 개최
- 2009. 07. : 기월지구 도시개발구역 지정을 위한 공람공고
- 2009. 08. : 기월지구 도시개발구역지정 관련실과 협의
- 2009. 08. : 동외,신월,교사지구 도시개발구역 지정을 위한 공람공고
- 2009. 09. : 동외,신월,교사지구 주민설명회 개최
- 2009. 09. : 동외,신월,교사지구 도시개발구역지정 관련실과 협의
- 2009. 10. : 군 도시계획위원회 자문

□ 문제점 및 대책

- 지가상승 기대심리로 토지소유자와 보상협의 애로
⇒ 사업인정 고시 후 보상협의 유도 (수용절차 병행 추진)
- 시행예산 부족
⇒ 사업시행자 공모 추진

행정복합형 신도시 개발사업

고성군의 랜드마크적 도시공간개발을 통한 고성읍 중심기능강화 및 공공청사 집적화로 행정업무의 효율성을 제고하고, 주거·행정·업무 등의 복합적인 기능을 수행할 수 있는 행정복합형 신시가지 조성

□ 추진실적

- 2009. 03. : 교통처리대책 협의
- 2009. 05. : 문화재 영향 검토협의
- 2009. 07. : 환경영향평가서(초안) 공람·공고
- 2009. 07. : 환경영향평가서(초안) 주민설명회 개최
- 2009. 09. : 실시설계 및 환경영향평가 용역 중

□ 향후계획

- 2010. 03. : 환경영향평가 초안 제출(낙동강 유역환경청)
- 2010. 06. : 실시계획 인가
- 2010. 08. : 협의보상 착수 및 착공

□ 문제점 및 대책

- 공시지가 및 실거래가 급등에 따른 소요사업비 과다발생으로 사업시행자
재원 조달 애로
⇒ 공공청사용지(24,966m²)에 대한 2010년도 상반기 선수공급 협약체결
- 신도시 조성에 따른 교통난 발생 우려
⇒ 기반시설 확충(대로1-2호 개설)

도시계획도로 개설사업

도시계획도로 개설로 교통소통과 주민생활불편을 해소하고 지역개발 촉진 및 경제 활성화 도모

□ 추진실적

(단위:백만원)

사업명	사업개요	소요사업비	추진실적	비고
계		6,400		
송학~교사간 도시계획도로	도로개설 (L = 1,100m)	2,200	○2009. 09. : 공사준공	
당동취락지구 (중2-3호)	보상 1식 및 도로개설 (L = 400m)	1,200	○보상협의 중 (36필지 중 27필지 보상)	
고성읍(중로2-1호) 도시계획도로	도로개설(L = 290m)	1,000	○2009. 02. : 공사착공 (공정 : 50%)	
수남사거리~등기소간 (중로2-1호)도시계획도로	보상 1식 및 도로개설 (L = 550m)	1,500	○보상협의 중 (40필지 중 27필지 보상)	
수협~서원APT간 도시계획도로	보상 1식 및 도로개설 (L = 290m)	500	○실시설계 완료 감정평가 실시	

□ 문제점 및 대책

- 도로편입 토지소유자와 협의보상 지연 및 사업비 과다 소요
 - ⇒ 협의보상 및 토지수용 병행 사업비를 감안 단계추진
 - ⇒ 사업비를 감안 시급성을 고려하여 단계별 추진

고성 소도읍 육성사업

- 읍을 경제, 사회, 문화적 거점기능을 갖춘 중추도시로 육성
- 특성화, 전문화를 통한 읍지역 경쟁력제고 및 지역경제 활성화
- 도·농간 균형발전의 건강한 중심축 역할을 제고

□ 추진실적

- 위 치 : 경남 고성군 고성읍내
- 사업기간 : 2006. ~ 2010. (협약체결일 : 2006. 02.)
- 총사업비 : 200억원(국비 100, 도비 30, 군비 70)
- 사업내용 <2009년도 목표>

사업명	사업내용	추진실적	사업비 (억원)	비고
계			49	
남포항 바다체험형 포구정비사업	수남유수지 생태공원 조성 132,000m ²	○2009. 03. : 용역착수 ○2009. 06. : 보상금 지급	18	문화 관광과
	수남사거리~등기소 도로개설 L=550m	○2009. 03. : 보상협의 중 (40필지 중 27필지 보상)	16	도시 개발과
고성바이오로드 조성사업	스포츠파크조성 244,600m ²	○2009. 03. : 착수(2차분)	5	문화 관광과
	바이오스포츠로드조성 L=5.4km	○2009. 05. : 공사착수	10	문화 관광과

□ 문제점 및 대책

- 사업비 과다로 예산확보 지연
⇒ 시급성을 감안 단계별로 효율적인 사업추진

쾌적한 주거환경 조성 추진

노후, 불량 하수관거 정비, 색채관리 및 불량주택개량, 빈집정비 등으로 고성 이미지를 높이고 군민의 삶의 질 향상

□ 추진계획

(단위 : 동/백만원)

연도별 구 분	계		2008년 이전		2009년		향후계획	
	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비	사업량	사업비
주택개량	2,882	65,980	2,628	55,820	54	2,160	200	8,000
빈집정비	1,068	773	668	417	80	56	320	300
지붕개량	2,130	3,205	1,280	1,280	200	300	650	1,625
빈집수선	40	40	15	15	5	5	20	20

□ 추진실적

- 2009. 02. : 신청자 접수 및 지침 통보
- 2009. 03. : 사업계획 확정 및 사업시행

사업명	사업량	추진실적			진도율	비고
		완료	착공	미착공		
주택개량	54동	9	12	33	16.7%	
빈집정비	80동	61	-	19	76.3%	
지붕개량	200동	115	-	85	57.5%	
빈집수선	5동	5	-	-	100%	

- 2009. 12. : 사업완료

□ 문제점 및 대책

- 지붕개량사업 신청자 많아 물량 증가 필요

명품도시 공공디자인 시범사업

도시경관개선과 아름다운 테마거리 조성으로 걷고싶은 거리를 만들기 위해 공공디자인 시범거리 조성 추진

□ 추진개요

- 고성읍 중심 2호 광장을 경관이 있고 사람이 모이는 공간으로 리모델링
- 활력이 떨어진 이면도로를 테마거리로 조성 생동감 있는 공간조성

□ 추진실적

- 사업지역 : 고성읍 성내리 지내(2호광장, 이면도로 4개소)
- 사업기간 : 2009. ~ 2012.
- 소요예산 : 70백만원 (기본 및 실시설계 용역비)
- 추진일정
 - 2009. 02. : 광고물 가이드라인 및 시범거리 확정
 - 2009. 03. : 광고물정비 및 간판시범거리 조성사업 실시설계용역
 - 2009. 07. : 주민의견 수렴 및 여론조사
 - 2009. 09. : 2호 광장 및 테마거리 1개소 기본구상 완료
 - 2009. 10. 15. : 명품도시 공공디자인 시범사업 보고회 개최
 - 2009. 10. 31. : 기본구상 완료 및 실시설계 중

□ 기대효과

- 시가지 간선도로를 새롭게 디자인하여 고성읍의 이미지 재창출
- 걷고 싶은 아름다운 거리조성으로 활력 넘치는 지역상권 창출
- 고성읍 중심의 2호 광장을 사람중심, 경관광장으로 리모델링하여 주민이 소통하는 문화의 장소 제공

도서개발사업

상대적으로 개발이 뒤떨어진 도서지역 주민의 기초생활 환경개선 및 문화 시설 확충으로 도서지역 주민의 정주의욕 고취

□ 사업개요

구 분	해당면	사 업 명	물 량	사업비	비고
도서개발	삼산면 하일면	와도 및 자란도 도서종합개발사업	- 자란도 마을회관 보수 - 폐교정비 등 보상 - 어촌문화공간 조성	234백만원	

□ 추진실적

- 2009. 02. : 주민의견 수렴 및 부지선정
- 2009. 03. : 도서개발사업 추진계획 수립
- 2009. 03. : 자란도 마을회관 보수공사 시행
- 2009. 05. : 자란도 마을회관 보수공사 완료
- 2009. 06. : 와도 폐교부지 교육청 협의 및 보상금 지급
(토지 1필지 1,537㎡, 건물 4동 184.4㎡, 보상비 155,214천원)

□ 문제점 및 대책

- 도서주민들의 건의사업 요구 다양화로 특색 있는 투자사업 발굴 애로
- 도서지역 기초생활 환경개선사업에 중점 투자

장기미집행 및 기반시설 편입토지보상

- 장기미집행 도시계획시설 대지매수로 군민의 재산권 보호와 합리적인 도시계획 집행
- 재산권행사를 제한하는 기반시설 편입토지를 건의에 의해 연차적으로 매입하여 도시기반시설 확충

□ 장기미집행시설 대지보상 현황

(단위 : m², 억원)

지역별	시설수	전체		기집행		미집행	
		대지면적	보상비	대지면적	보상비	대지면적	보상비
합계	88	92,051	3,528	35,726	54	56,325	3,474
고성	73	81,338	3,152	30,861	32	50,477	3,120
배둔	15	10,713	376	4,865	22	5,848	354

□ 추진실적

(단위 : 천원)

	예산액	집행실적	잔액	보상매입 내역	비고
합계	2,875,594	2,852,283	23,311		
장기미집행 대지보상	1,766,797	1,753,200	13,597	- 토지보상 : 23필지, 4,710m ² - 지장물 보상 : 29건	
기반시설 부지보상	1,108,797	1,099,083	9,714	- 토지보상 : 8필지, 2,382m ²	

□ 기대효과

- 도시계획 행정의 신뢰성 제고와 군민의 사유재산권 보호
- 기반시설 편입부지 매입으로 원활한 도시기반시설 확충