

# 옥수온천·휴양개발진흥지구(제2종 지구단위계획구역) 제2종지구단위계획【변경】을위한의견제시의견

(의안번호 제837호)

## 심 사 보 고 서

### 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2003. 12. 18      고 성 군 수  
나. 회 부 일 자 : 2003. 12. 18  
다. 상 정 · 의 결 일 자 : 2003. 12. 24      산업건설위원회 상정·찬성의견

### 2. 제안이유

- 국민관광수요의 양적 증가와는 대조적으로 관광관련시설, 종합관광체계 등 관광시설 공급측면은 매우 미흡한 실정으로 급증하는 관광수요를 충족시킬 수 있는 체계적이고 종합적인 관광산업시설의 확충이 요구되고 있으며,
- 고성군은 사적 및 자연관광자원이 풍부하며 연간 수십만명이상에 달하는 관광객이 방문하고 있으나 기존 관광시설부족 및 연계관광지 부족으로 인한 통과관광에 그치고 있어 지역발전 및 기존 관광자원의 활용을 극대화시킬 수 있는 4계절 종합관광지 개발이 절실하며,
- 계획 대상지의 지구단위계획수립을 통해 국제적 수준의 종합온천휴양지로 개발하여 영남권뿐만 아니라 전국의 국민관광객과 외래관광객의 욕구변화에 부응할 수 있는 온천관광지를 조성하여 지역개발 및 고용촉진 등 지역소득증대에 기여코자 함.

### 3. 주요골자

- 지구단위 계획면적 : A=259,773m<sup>2</sup>
  - 공공시설용지 : 61,070m<sup>2</sup>→65,027(3,957m<sup>2</sup>)

- 관광·휴양시설용지 : 158,360m<sup>2</sup>→112,340m<sup>2</sup>(△46,020m<sup>2</sup>)
- 공원·녹지용지 : 40,343m<sup>2</sup>→82,406m<sup>2</sup>(42,063m<sup>2</sup>)
- 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이)
  - 지정규모(준도시지역) : 건폐율 60%이하, 용적률 200%이하, 높이 5층 이하
  - 권장규모(제2종지구단위계획구역) : 건폐율 60%이하, 용적률 150%이하, 높이 5층 이하, 시설물 높이 20m이하

#### 4. 전문위원 검토보고요지

- 본 의견 청취의 건은 경남도 고시 제444호(1990년 1월)로 지정된 옥수온천 지구에 대하여
- 1998년 8월 국토이용계획 변경 승인시의 (준농림지역→준도시지역) 옥수온천 개발 계획이 현재의 여건에 부합되지 않아 보다 효율적인 종합온천 휴양지로 변경 개발 하고자 함이며,
- 의견청취의 주된 내용은 지구단위 전체 계획면적(259,773m<sup>2</sup>)은 변함이 없고, 관광·휴양시설 용지를 축소하여 공공시설 용지 및 공원 녹지 용지를 확대하는 것으로 되어 있음.
- 그러나 공공시설 용지의 주차장 부지 관광휴양시설의 운동 휴양시설 공원녹지 지역의 공원부지 등은 축소 조정 되었음.
- 건축물의 용적율 완화 조정은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조 3항 같은법 시행령 제47조 1항의 규정(용적률 150%)을 적용하였으며,
- 같은법 제28조의 규정에 의한 주민의견 청취의 건은 고성군 공고 2003-491(2003.12.9)에 의거 공람 공고 중에 있음.
- 옥수온천 관광지 개발사업은 그동안 추진 실적이 극히 저조한 관계로 사업 시행자의 시행의지, 자원조달능력, 환경지질 조사 및 자원에 대한 현황 등 제출자의 충분한 설명이 필요할 것이며,
- 특히 지구단위 계획 면적의 조정으로 상대적 불이익 또는 특혜의혹이 제기될 소지가 있으므로 심도있는 검토후 의견 제시하여야 할 것이라 하였습니다.

## 5. 질의 및 답변

- 문 : 옥수온천개발 계획이 군도 주평~옥수간 확·포장 공사 계획에 부합하는지?
- 답 : 지금 정확히 알수 없으며, 군도 계획과 맞게 계획 수립 검토하겠음.
- 문 : 자원 조사를 위한 3천만원의 용역비가 있는데 왜 자원조사를 하지 않는지?
- 답 : 사업비는 사고 이월 중에 있으며, 조성계획 승인받아 조사할 계획임.
- 문 : 자원조사 등으로 투자가치 즉 경제성이 없으면 과연 투자할 민간자본이 있을 것인지?
- 답 : 구체적인 투자 계획 등은 지주 조합회사에서 시행할 계획임.
- 문 : 개인 소유의 땅인데 지구단위 계획 면적 조정으로 상대적 불이익을 당하는 민간인들은 불만이나 항의 등이 없을 것인지, 검토하였는지?
- 답 : 지주조합 회사에서 이미 논의된 것으로 알고 있음.

## 6. 토 론 : 없음

## 7. 심사결과

- 2003. 12. 24 출석위원 전원 찬성으로 의견