

**강진 가우도 모노레일 및 커뮤니티센터 설치를 위한
군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)**

2018. 06



강 진 군

가우도 지구단위계획 변경에 따른 군 관리계획 결정(변경)

contents

I. 계획의 개요	3
1. 계획수립의 배경 및 목적	3
2. 계획의 범위	3
3. 계획의 수립과정	5
II. 계획여건 및 현황분석	7
1. 지역환경분석	7
2. 관광자원현황	14
3. 상위계획 검토	18
4. 관련법규 검토	25
5. 계획지구현황	29
III. 기본구상	39
1. 기본구상	39
2. 이용수요 추정	49
3. 이용권역에 의한 수요추정	51
4. 한계수용능력에 의한 수요추정	52
5. 이용자 수요추정 결과 및 이용객 지표	52
IV. 부문별 계획	55
1. 용도지역 계획	55
2. 토지이용 계획	58
3. 시설배치 계획	62
4. 도시기반시설의 배치와 규모계획	63
5. 가구 및 획지 계획	88
6. 건축물에 관한 계획	98
7. 사업 및 관리운영계획	118



I. 계획의 개요

1. 계획수립의 배경 및 목적

- 가우도 전체를 지구단위계획으로 최초수립 (전라남도 고시 제2010-382호, 2010. 12. 13.)하였으며, 변경고시(강진군고시 2015-86호, 2017.7.1.)된 지구단위계획에 대하여 그동안 여건 변화와 신규사업 도입을 위해 일부 계획 변경이 필요
- 종전 지구단위계획 구역으로 결정된 지역 및 주변지역에 대한 현황을 구체적으로 조사하고, 파악하여 내용을 전반적으로 재검토
- 섬 여건에 맞는 토지이용, 건축물, 도시기반시설 등에 대해 입체적이고, 체계적인 사전계획을 수립하여 지속 가능한 개발 및 보존을 위한 환경 조성

2. 계획의 범위

가. 시간적 범위

- 기준년도 : 2017년
- 목표연도 : 2020년

나. 공간적 범위

- 위치 : 강진군 도암면 신기리 가우도 일원
- 면적 : 320,745m²(변경없음)

다. 내용적 범위

- 개발여건분석 : 관광환경분석, 대상지 자연환경·인문환경 분석, 유사사례조사, 관련계획 및 법규검토, 종합분석
- 기본구상 : 개발방향설정 및 전략제시, 도입기능 및 시설검토, 수요추정, 도입시설 선정, 공간배치구상
- 기본계획 : 토지이용계획, 동선계획, 시설물 배치계획, 조경계획, 기반시설계획, 대상지 주변 연계방안

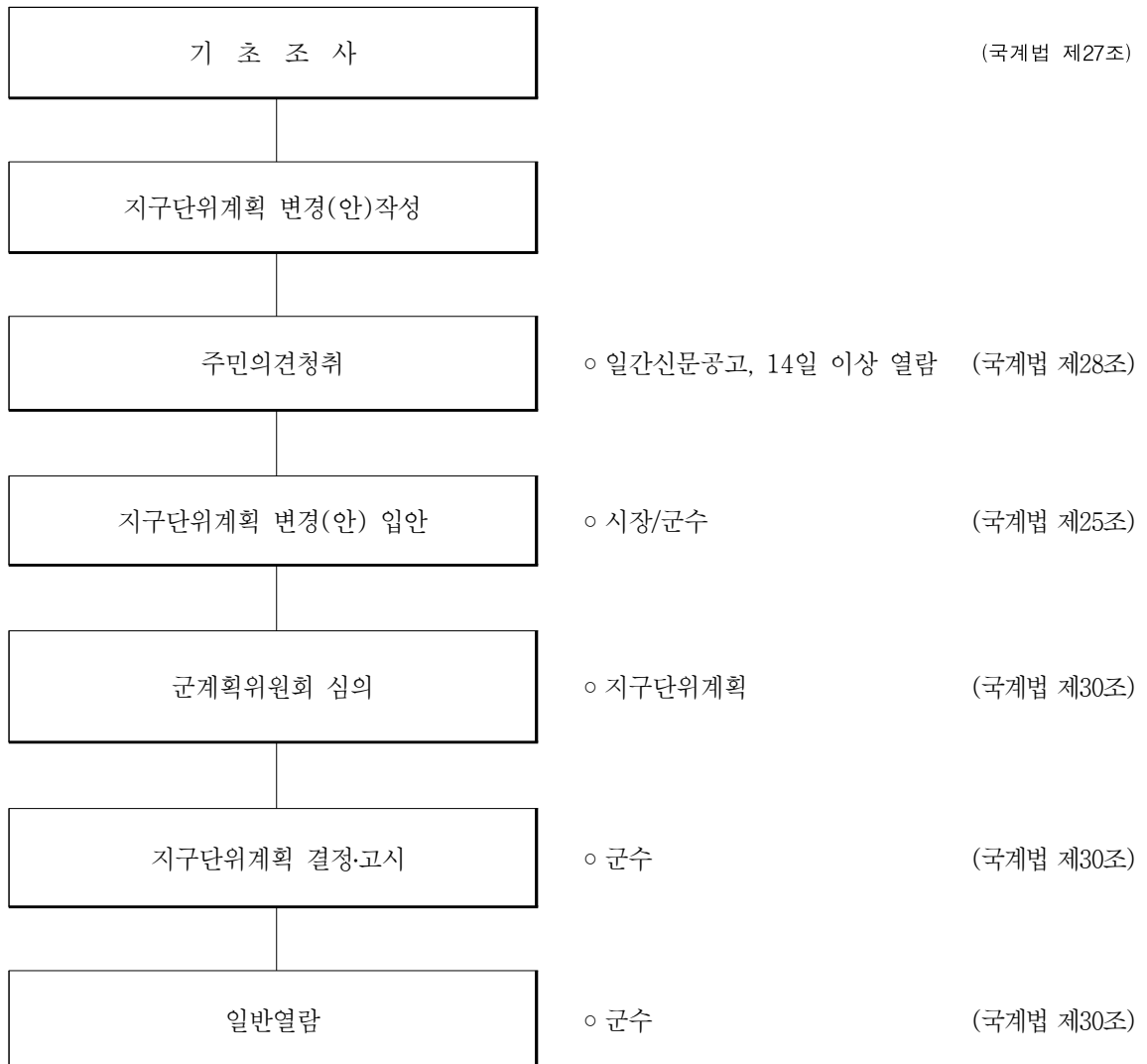
[위 치 도]





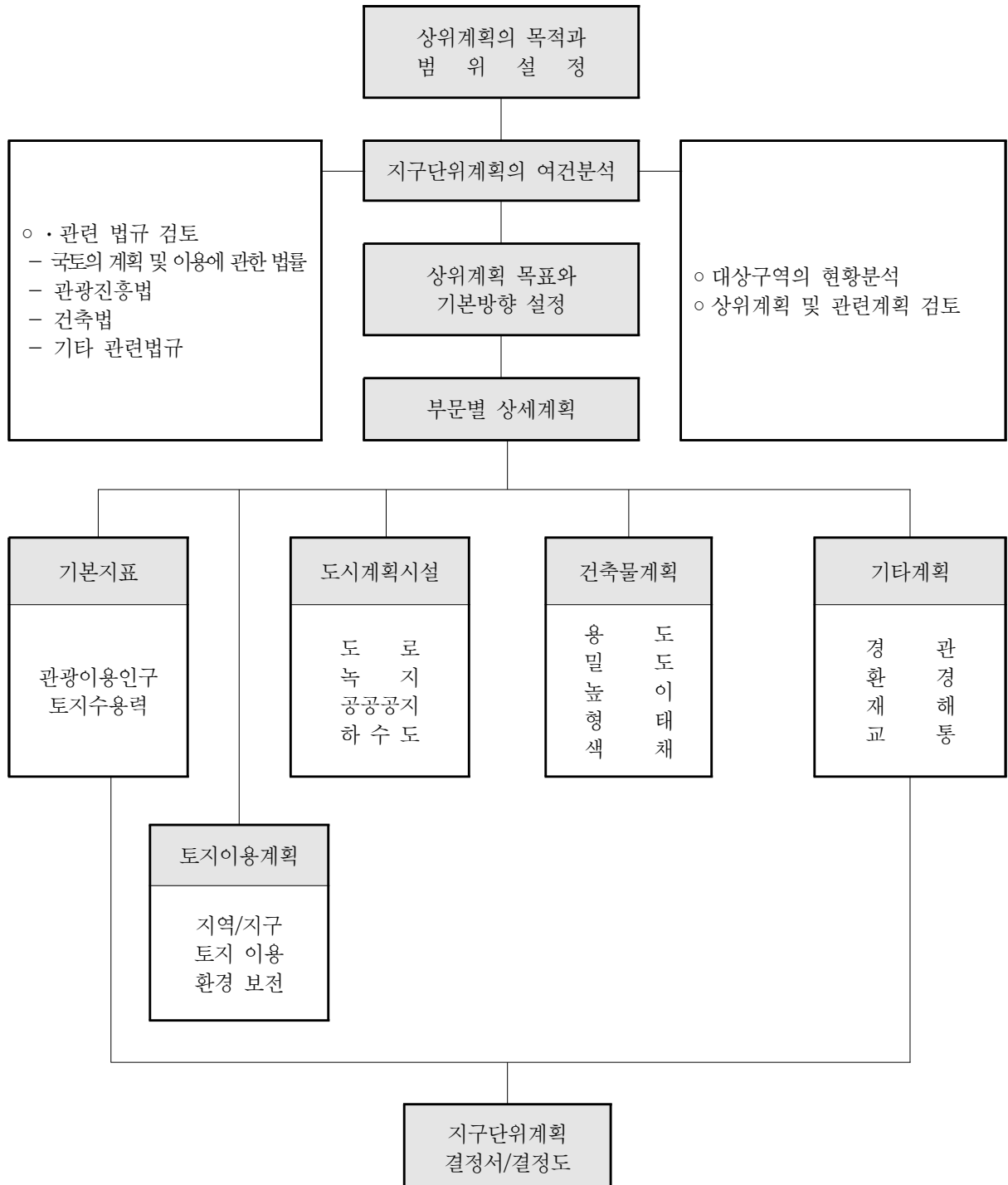
3. 계획의 수립과정

가. 계획 입안 및 결정 절차



주) 국계법 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

나. 계획의 접근방법





II. 계획여건 및 현황분석

1. 지역환경분석

가. 일반현황

1) 위 치

- 강진군은 국토의 서남부, 전남 서남부에 위치함
- 북으로 월출산 천황봉을 분기점으로 영암군과 접함
- 서쪽으로는 주작산, 만덕산이 병풍처럼 둘러싸여 해남군과 경계
- 동쪽으로는 수인산, 금사봉, 천태산을 경계로 장흥군 접하여 있음
- 남으로는 강진만을 통하여 완도의 고금면, 군외면과 접하며 제주 및 해양의 통로임

2) 면적

- 강진군의 행정구역 면적은 500.28km² 전남 전체 면적의 4.1%를 차지함
- 토지 지목별 현황을 보면 전과 답의 면적이 141.2km²(28.2%), 임야 290.9km²(58.2%)로 대부분을 차지함
- 도서 : 8개(유인도 : 가우도 1개, 무인도 7개), 해안선 : 81.59km

나. 자연환경

1) 지형 · 지세

- 강진군의 지형은 백두대간의 한 지맥인 월출산이 북쪽에 버티고 앉아 동서로 길게 팔을 뻗어 강진 전체를 휘감고 있음
- 서쪽의 산줄기는 서기산(511m), 석문산(272m), 덕룡산(433m), 주작산(428m), 그리고 해남의 두륜산, 달마산, 땅끝 갈두산까지 연결되어 남해로 이어짐
- 동쪽은 수인산(561m), 화방산(402m), 그리고 장흥의 사자산, 천관산을 거쳐 다시 부용산(609m), 천태산(549m)으로 이어짐
- 동서 두 개의 큰 산줄기 안에 강진의 중심지역을 품은 보은산(439m)과 비파산(400m), 만덕산(408.6m)이 놓여 있으며, 중심부에 강진만과 연안의 저지대를 이루고 있음
- 군 중앙부에 산맥의 긴 줄기가 동과 서로 바다 깊숙이 뻗어 있고 강진만 남쪽에는 고금도가 가로놓여 방파제 역할을 하고 있어 강진만은 천연의 대호수를 이루었고, 해수면에 가우도, 비레도, 복섬 등 9개의 도서가 점점이 놓여 있으며 이중 가우도는 유일한 유인도임

2) 수문, 수계

- 강진군의 주요 하천은 서쪽으로 흐르는 탐진강과 그 지류인 금강천을 들 수 있고, 동남쪽으로 흐르는 강진천 및 도암천과 서남쪽으로 흐르는 칠량천 및 대구천등의 하천을 들 수 있음

3) 기상 및 기후현황

- 지리적 입지여건상 남해안 일대의 영향을 받은 온화한 해양성 기후의 영향을 받고 있음
- 최근 5년간 연평균 기온은 14.1℃이고 평균최고 19.4℃와 평균최저 8.7℃로서 타지방에 비해 연교차가 비교적 적은 편임
- 비교적 강수량이 많은 다우지역으로 최근 5년간 연평균 강수량은 1,580.8mm를 나타냄
- 2015년 평균 상대습도는 75.2%이며, 최소상대습도는 29.1%로 나타남

[연평균 기상 개황]

연 도 및 월 별	기 온 (℃)					강 수 량 (mm)	상대습도(%)	
	평 균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평 균	최 소
2010	13.3	18.2	33.8	8.9	-9.8	1,556.90	73.4	14
2011	13.1	18.1	34.5	8.7	-7.1	1,439.10	71.4	46.7
2012	13.9	18.3	35.5	10.2	-7.9	1,710.30	68.6	11
2013	14.6	19.4	36.9	10.5	-7.2	1,253.50	68.3	13
2014	14.5	19.0	33.4	10.6	-7.5	1,862.60	69.1	25.6
2015	14.5	18.7	33.1	10.9	-5.4	1,638.5	75.2	29.1

자 료 : 강진군 통계연보 2016

[일기일수]

(단위 : 일)

연도 및 월별	맑 음	구름 조금	구름 많음	흐 립	강 수	서 리	안 개	눈	뇌 전	폭 풍	황 사
2009	69	83	73	53	117	15	18	19	17	7	7
2010	63	69	88	73	125	29	24	10	9	1	12
2011	83	100	94	88	109	27	31	23	12	3	7
2012	59	104	79	124	120	17	5	30	11	8	2
2013	97	98	78	92	94	23	11	17	14	-	2
2014	84	107	91	86	129	14	14	10	5	11	7

자 료 : 강진군 통계연보 2016

* 2015년 1월 22일부터 완도(170) 지점의 관측요소가 변경되어 일기일수, 평균운량 등의 목측관측요소 삭제



다. 인문환경

1) 강진군 읍면별 인구분포

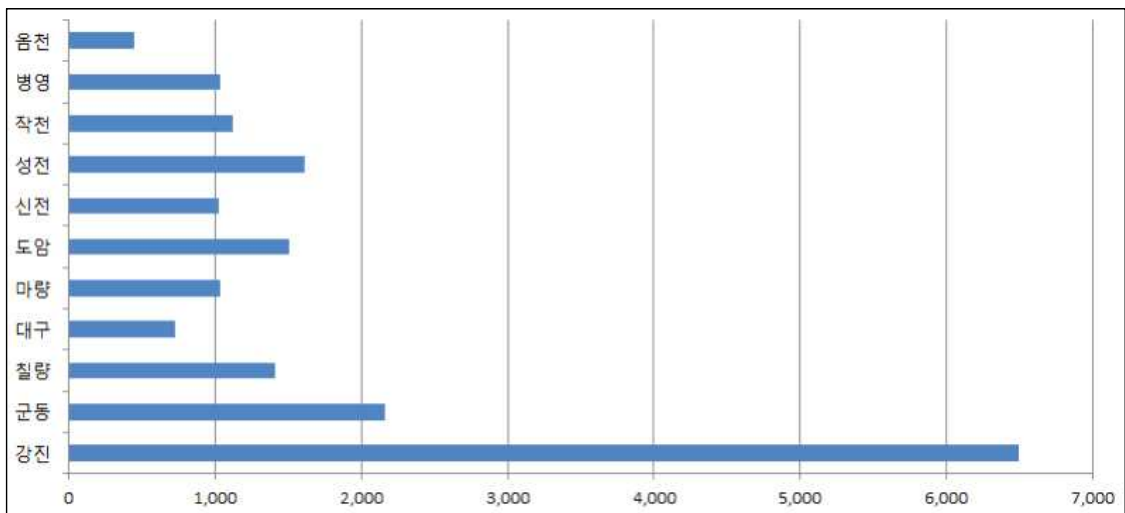
- 강진군의 인구는 2015년말 현재 40,256인으로 매년 감소추세를 보이고 있음
- 2014년 현재 도암면 총인구는 3,086명으로 강진군 전체인구의 7.67%를 차지함
- 세대당 인구수는 2009년 2.2명에서 2014년 2.15명으로 감소하고 있음

[읍면별 인구분포현황]

(단위 : 세대, 명)

연도별	세대	인 구									65세 이상 고령자
		합 계			한 국 인			외 국 인			
			남	여		남	여		남	여	
2010	18,783	41,910	19,867	22,043	41,624	19,778	21,846	286	89	197	11,107
2011	18,824	41,899	19,854	22,045	41,599	19,744	21,855	300	110	190	11,182
2012	18,550	40,554	19,205	21,249	40,241	19,192	21,049	313	113	200	11,335
2013	18,756	40,429	19,260	21,167	40,079	19,123	20,956	350	137	213	11,482
2014	18,753	40,256	19,188	21,068	39,860	19,021	20,839	396	167	229	11,560
2015	18,507	39,168	18,687	20,481	38,758	18,507	20,251	410	180	230	11,656
강진	6,496	15,143	7,238	7,905	15,021	7,196	7,825	122	42	80	2,930
군동	2,165	4,479	2,162	2,317	4,438	2,149	2,289	41	13	28	1,440
칠량	1,411	2,787	1,333	1,454	2,759	1,316	1,443	28	17	11	1,017
대구	729	1,423	657	766	1,408	651	757	15	6	9	519
마량	1,030	2,084	1,036	1,048	2,037	1,002	1,035	47	34	13	640
도암	1,506	3,033	1,450	1,583	2,993	1,423	1,570	40	27	13	1,187
신전	1,027	2,035	963	1,072	2,004	947	1,057	31	16	15	773
성전	1,613	3,250	1,567	1,683	3,214	1,547	1,667	36	20	16	1,155
작천	1,121	2,115	987	1,128	2,096	986	1,110	19	1	18	886
병영	1,034	2,001	927	1,074	1,985	925	1,060	16	2	14	791
옴천	445	818	367	451	803	365	438	15	2	13	318

자 료 : 강진군 통계연보 2016





2) 토지이용

- 강진군의 토지이용현황을 살펴보면 총면적 500.9km² 중에 임야가 57.7%인 288.9km²로 가장 큰 비율을 보이고 있으며, 답(畓)이 109.3km²로 21.8%, 전(田)이 31.0km²로 6.2%를 차지
- 대지는 10.4km²로 2.1%를 차지함

[토지이용현황]

(단위 : km²)

구분	계	전	답	대지	목장용지	임야	기타
2015	500.9	31.0	109.3	10.4	3.2	288.9	58.0
강진읍	50.9	2.7	13.7	2.1	0.4	24.9	7.1
군동면	60.7	3.1	14.7	1.5	0.1	33.6	7.7
칠량면	60.2	3.0	10.5	0.9	0.3	40.2	5.4
대구면	33.6	1.7	4.0	0.5	0.3	24.7	2.4
마량면	69.4	4.8	15.9	1.1	0.5	38.5	8.6
도암면	40.5	3.7	12.9	0.7	0.4	16.2	6.7
신전면	64.7	4.1	12.5	1.2	0.4	38.9	7.5
성전면	44.1	2.6	12.2	0.9	0.5	22.5	5.4
작천면	27.0	2.5	5.3	0.8	0.1	15.7	2.6
병영면	29.7	0.7	4.3	0.4	0.1	21.8	2.4
움천면	20.2	2.3	3.4	0.4	0.1	11.9	2.2

자 료 : 강진군 통계연보 2016

3) 도시계획

- 2015년 강진군 내 도시지역은 강진읍(11.00km²), 군동면(4.01km²) 마량면(4.01km²), 성전면(4.01km²), 병영면(4.01km²)지역이며 도시계획 총면적은 27.04km²로 강진군 전체면적의 5.40%를 차지함
- 그러나 도시계획구역에 있어서도 지역경제 수준을 반영하는 상업지역(0.60km²), 공업지역(1.42km²) 등은 전체 도시계획구역 면적의 7.47%를 차지하고 있고, 녹지지역(19.86km²)은 전체면적의 73.45%에 이르고 있음

[도시계획현황]

(단위 : km²)

구분	계획구역면적	도시지역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정	비도시지역
2015	500.28	27.04	3.88	0.6	1.42	19.86	1.29	536.18
강진	51.11	11	1.2	0.14	1.05	4.64	-	46.88
군동	60.7	4.01	0.7	-	-	3.47	-	67.34
칠량	59.7	-	-	-	-	-	-	70.89
대구	33.51	-	-	-	-	-	-	40.46
마량	20.13	4.01	0.63	0.11	0.22	3.98	1.29	19.99
도암	69.42	-	-	-	-	-	-	82.44
신전	40.42	-	-	-	-	-	-	48.73
성전	64.49	4.01	0.64	0.12	0.15	3.74	-	61.26
작천	44.14	-	-	-	-	-	-	45.00
병영	26.98	4.01	0.71	0.23	-	5.32	-	23.08
움천	29.68	-	-	-	-	-	-	30.51

자 료 : 강진군 통계연보 2016



4) 사회간접자본

가) 도 로

- 강진군의 도로는 강진읍을 중심으로 국도 2호선, 18호선, 23호선과 성전면 소재지를 중심으로 국도 2호선, 13호선이 방사형으로 펼쳐져 있으며, 4개의 국도가 연결되어 영암, 광주, 목포, 장흥지역과 연계되고 있음
- 지방도는 813호선, 814호선, 829호선, 835호선, 837호선의 5개 지방도가 있으며, 군도 18개 노선과 그리고 농어촌도로에 의해 지역 내 도로망이 구성되어 있음
- 군도의 비중이 높은 병영, 움천 등은 강진읍과 마을간의 접근도가 떨어져 정주 생활권의 유기적인 연계가 어려우나 대체적으로 국도와 지방도가 균형 있게 발달 되어 있어 교통의 요충지라고 할 수 있음
- 강진군의 도로현황(2015년)은 총연장 288,540m 중 포장도로가 272,140m로 94.3%의 포장률을 보이고 있으며 미포장 구간 12,900m가 있음
- 도암면의 도로현황(2015년)은 총연장 34,300m중 포장도로가 31,400km로 91.6%의 포장률을 보이고 있음

[도암면 도로현황]

(단위 : m)

구분	계				국도			지방도			시군도			
	계	포장	미포장	미개통	계	포장	미포장	계	포장	미포장	계	포장	미포장	미개통
2015	288,540	272,140	12,900	3,500	77,200	77,200	-	72,540	69,640	2,900	121,500	108,000	10,000	3,500
강진	43,200	39,800	3,400	-	14,300	14,300	-	-	-	-	28,900	25,500	3,400	-
군동	32,600	27,300	5,300	-	13,000	13,000	-	3,500	3,500	-	16,100	10,800	5,300	-
칠량	25,540	25,540	-	-	8,500	8,500	-	11,540	11,540	-	5,500	5,500	-	-
대구	9,700	9,700	-	-	9,700	9,700	-	-	-	-	-	-	-	-
마량	8,800	8,800	-	-	8,800	8,800	-	-	-	-	-	-	-	-
도암	34,300	31,400	2,900	-	5,500	5,500	-	12,700	9,800	2,900	16,100	16,100	-	-
신전	28,100	24,600	-	3,500	-	-	-	7,400	7,400	-	20,700	17,200	-	3,500
성전	40,700	40,700	-	-	17,400	17,400	-	4,400	4,400	-	10,800	10,800	-	-
작천	36,500	36,500	-	-	-	-	-	15,500	15,500	-	14,300	14,300	-	-
병영	16,300	16,300	-	-	-	-	-	10,600	10,600	-	3,200	3,200	-	-
움천	12,800	11,500	1,300	-	-	-	-	6,900	6,900	-	5,900	4,600	1,300	-

자 료 : 강진군 통계연보 2016



나) 상·하수도

- 2014년 강진군의 상수도 보급인구는 22,900인으로 보급률 56.8%를 나타냄
- 하수도 처리인구는 22,850인을 나타냄

[강진군 상하수도 보급현황]

(단위 : 명, %)

지역	상 수 도				하 수 도	
	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(m³/일)	1일1인당급수량(L)	하수처리인구(인)	보급률(%)
2012	20,908	50.6	7,141	330	22,694	56.0
2013	22,051	54.5	7,890	357	22,663	56.06
2014	22,900	56.8	8,302	362	22,850	56.76
2015	22,974	58.7	8,244	359	22300	56.93
강진	15146	88.2	4,966	372	13046	86.17
군동	4,479	49.9	139	62	2423	54.01
칠량	2,787	30.2	215	255	321	11.52
대구	1,423	25.9	288	782	698	49.12
마량	2,083	81.6	1,124	661	1904	91.45
도암	3,032	3.7	215	1,902	701	23.12
신전	2,035	72.5	292	198	821	40.34
성전	3,250	24.7	419	522	914	28.14
작천	2,115	21.4	120	265	510	24.07
병영	2,000	66.7	386	290	274	13.70
움천	818	36.4	80	268	688	84.00

자 료 : 강진군 통계연보 2016

5) 접근체계현황

- 서울, 인천, 충청권은 서해안 고속도로 이용 강진군 접근
- 대전, 호남권은 호남고속도로 이용 강진군 접근
- 부산, 대구, 경상권은 남해/88고속도로 이용 강진군 접근
- 항공편으로 무안국제공항 경유 서해안고속도로 이용 강진군 접근
- 광주 → 마한로 → 예향로 → 남도답사로 → 전남강진군(예상소요시간 1시간 30분)
- 목포 → 양을로 → 녹색로 → 강진대로 → 강진군(예상소요시간 1시간)
- 순천 → 보성대로 → 강진군(예상소요시간 1시간 30분)

[교통접근 체계도]





2. 관광자원 현황

가. 관광자원

- 강진군은 월출산 국립공원을 비롯하여 만덕산과, 천태산, 서기산, 화방산 등의 산악자원과 청자도요지, 영랑생가, 다산초당, 전라병영성 등의 문화유적지와 무위사, 백련사, 수인사, 고성사 등의 10여개의 사찰과 탐진강과 강진만을 비롯한 생태적 자원 등의 보존이 양호한 자연적 자원들이 다양하게 분포되어 있음

나. 자연관광자원

■ 생태자원

- 생태적 자원으로는 국립공원인 월출산과 만덕산, 천태산, 서기산 등의 산악자원과 다수의 호소자원이 있음
- 강진군의 천연기념물은 마량면의 까막섬 상록수림을 비롯하여 대구면의 푸조나무, 도암면의 동백림, 병영성의 비자나무, 은행나무가 있음

[산악자원현황]

지역명	명칭
강진읍	서기산, 보은산, 만덕산
도암면	만덕산, 덕룡산, 석문산
병영면	수인산, 성자산, 별락산, 갈비봉, 화방산
신전면	주작산
작천면	오봉산, 산태봉, 수암산
칠량면	불용산, 도암산
군동면	금사봉
마량면	봉태산
대구면	여계산
성전면	월출산

[호소자원현황]

지역명	명칭
강진읍	송현1제, 송현2제, 고성제, 신평제, 남아양, 부춘제, 장동제, 보전제
대구면	당전제
도암면	석문, 용흥
마량면	산동, 원포, 수인
병영면	흙골, 상림, 학사, 한림, 상고, 도룡, 삭둔
성전면	월남
신전면	사내호, 수양제, 대월제, 조동제, 어관제
움천면	죽림제, 동막제, 화신제, 월곡제, 영산제, 사동제, 동적제, 좌척제, 정동제
작천면	도지제, 부와제, 용동제, 척동제, 갈동제, 학동제, 교동제상당제, 부흥제, 토마제
칠량면	만복제, 아산제, 동백제, 중흥제, 학동제, 벽송제, 장계제, 삼흥제, 명주제



다. 역사문화 관광자원

■ 문화재

- 강진군의 문화재 현황을 살펴보면 무위사 극락보전 등 국보 2점과 월남사지모전석탑, 월남사지석비 등 보물 8점 등을 포함 국가 지정문화재 20점, 지방(도)지정문화재 35점 등 총 56점이 분포되어 있으며, 문화재수는 전남의 4.9%를 차지하고 있음

[강진군 문화재 현황]

(단위 : 개소)

구분 지역	총계	국가지정문화재							도지정문화재					등록 문화재	
		소계	국보	보물	사적	천연 기념물	민속 자료	무형 문화재	소계	유형 문화재	기념물	민속 자료	무형 문화재		문화재 자료
강진군	58	22	2	10	3	5	1	1	29	14	10	3	2	6	1

[도암면 문화재 현황]

문화유적명(유원지)	위 치	규 모	관리자(책임자)	비 고
정다산유적지	만덕리 339-1	4동 55평	강 진 군	사적 107호
백련사 동백탑	만덕리 산55	3,900평	백련사주지	천연기념물151호
백련사원구형부도	만덕리 산55	총고 293cm		도지정문화재223호
백련사 대웅전	만덕리 산246	높이 4.4m		도지정문화재136호
백련사사적비	만덕리 산246	둘레 7.0cm		도지정문화재137호
해남윤씨족보목관	강정리 82	목관 93장	해남윤씨종중	도지정문화재168호
해남윤씨영모당	계라리 707	23평		민속자료 28호
해남윤씨추원당	강정리 82	32평		민속자료 29호
용문사 토불	석문리 32	1기	용문사 주지	강진군 향토문화유산26호
방산 윤정기유적	향촌리 944	1기	향촌 윤순오	강진군 향토문화유산28호
석문소공원	석문리 산62	1,785평	도 암 면	
용혈암지	석문리 산 207-9	1기	백련사주지	강진군 향토문화유산47호

자 료 : 강진군 통계연보 2016

■ 향토 자원

- 강진군은 전설, 소설, 시인, 역사적 인물 등 다양한 향토자원을 보유하고 있어 이를 활용한 테마 관광상품의 개발이 요구됨
- 강진군에는 전국의 지명도 있는 역사적 인물인 다산 정약용과 영랑, 불교·해양문화와 관련된 선각 대사 형미, 원묘국사 요세, 진각국사 해심 등이 있음
- 전설과 역사적 현장은 군동면의 둘레바위 전설과 병영면의 애기바위, 은행나무 침대, 신전면의 비라도에 얹힌 전설 등이 있으며, 특히 역사적 사건과 관련된 유적은 수인산성, 전라병영성, 하멜체류지 등의 역사적 유래가 있는 유적이 많음
- 강진군에는 영랑생가를 비롯한 중상류 주택으로서 차범규 가옥, 윤승호 가옥, 김용선 가옥, 윤규석 가옥, 조상홍 가옥 등이 있음

○ 특산품

- 강진군을 대표할 수 있는 향토적인 특산물로는 크게 공예품과 수산물, 차 등이 있음
- 공예품으로는 고려청자 및 용기가 전통적으로 생산되고 있으며, 그 밖의 수산물로는 탐진강 장어 및 은어, 꼬막, 강진대합, 토하젓과 녹차 등이 주로 생산됨

[특산품 현황]

구분	상품내용
식량작물	쌀(도암간척지쌀, 강진특미, 유기농쌀), 찰옥수수
채소류	딸기, 오이, 방울토마토, 파프리카
과일류	배, 단감, 유자
버섯류	느타리버섯, 표고버섯, 영지버섯, 아가리쿠스
화훼류	장미, 국화
축산물	강진맥우
농산물가공	장류세트, 토하젓, 군동메주, 유자차, 딸기잼 예방김치
수산물	미역, 다시마, 김, 청자골패류

라. 축제 및 이벤트

○ 강진청자축제

- 강진군은 청자의 발상에서 쇠퇴기까지 약 500여 년간 청자문화를 꽃피운 문화군민의 자긍심을 대내·외에 널리 알리고 지역의 문화관광자원과 연계한 독창적이고 주체성 있는 축제개최로 관광객을 유치하여 지역경제 활성화 및 지역발전의 기틀을 마련코자 1996. 9. 15 ~ 9. 17(3일간) 제1회 청자문화제를 개최
- 강진청자축제는 제2회 대회인 1997년부터 2001년 제6회 대회까지 5년 연속 국가지정 집중 육성축제로 선정되었으며 2002년부터 4년 연속 국가지정 최우수 문화관광 축제로 선정됨

○ 동백축제

- 4월 8일 당일 행사로 백련사 동백축제위원회가 주최하고 강진군, 강진신문, 목포MBC가 후원
- 동백나무심기 및 사람과의 자매결연, 동백사진전 및 그림전시회, 작설차만들기 체험 및 시음회, 사찰음식 만들기 체험 및 시식, 선무대 및 소림무예시연, 녹차동백화전 체험 등의 프로그램 운영

○ 다산제

- 10월 31일 다산제 추진위원회를 조직하여 강진이 다산 정약용의 산실임을 홍보하여 지역문화 활성화에 기여하고자 다산제를 개최

[강진군 관광자원 현황도]



3. 상위계획 검토

가. 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020년)

1) 계획의 주요내용

- 제4차 국토종합계획(2006~2020)수립 이후 진행되고 있는 국내외 여건변화와 새로운 국가발전전략 및 정책기조 대두에 능동적으로 대응 필요
- 기후변화 대응 및 저탄소 녹색성장을 위한 새로운 국토발전전략을 국토계획에 반영
- 글로벌 경쟁체제의 심화에 대응한 개방적 국토기반 형성전략을 국토계획에 반영
- 저출산·고령화 등 다양한 사회·경제적 환경 변화에 부합하는 새로운 국토정책 패러다임 제시 필요

2) 계획의 기본방향



3) 호남권의 발전방향 및 전략 : 동북아 신산업, 문화, 관광, 물류거점

기본목표	발전방향
●녹색기술과 융합된 미래 성장산업과 전통산업 육성	●지역별 특성화를 통한 성장거점 육성 및 균형발전 촉진
●동북아 문화·관광 거점 육성	●미래 녹색성장 산업, 전통산업 및 문화·관광산업 육성
●선진형 물류·교통·정보망 확충	●선진형 교통, 정보, 물류망 확충
●인재육성 및 지식 창출 기반 강화	●경쟁력 있는 거점도시 육성 및 매력적인 정주환경 조성
●거점도시 경쟁력 강화와 매력있는 정주환경 조성	●광역적 협력과 거버너스 구축



나. 제3차 관광개발기본계획(문화체육관광부, 2012~2021년)

1) 계획의 목적

■ 국가 관광기본계획의 수립으로 한국관광의 미래비전 제시

- 미래지향적 관광개발 패러다임을 바탕으로 관광개발의 비전과 권역의 방향성을 제시하는 국가단위 계획

■ 국제 경쟁력을 갖춘 관광발전 기반 구축

- 관광개발에 대한 국제적 투자관심경쟁이 심화되는 가운데 글로벌 경쟁력을 갖춘 관광발전 기반 구축

■ 국민 삶의 질과 지역발전을 위한 관광개발계획

- 지역 특성을 고려하고 지역민의 소득증대에 기여하며 지역과 상생발전할 수 있는 관광개발계획 필요

2) 계획의 성격

■ 관광개발의 미래상을 제시하는 10년 단위 법정계획

- 관광진흥법에 의한 법정계획으로, 한국관광의 중장기 발전을 위한 정책목표 및 수단 제시

■ 전국을 대상으로 관광개발의 기본방향을 제시하는 종합계획

- 국가가 추구하는 개발의 기본방향을 설정 권역별 추진방안 제시

■ 관광개발의 효율적 추진을 유도하는 전략계획

- 관광자원의 개발·이용·보호·관리에 관한 포괄적·체계적 전략 제시

< 계획 범위 >

- 시간적 범위 : 2012 ~ 2021년(10년)
- 공간적 범위 : 한반도 전역
- 내용적 범위 : 관광진흥법 제49조 1항에서 규정한 계획 내용 및 관광 개발의 비전과 전략별 관광개발계획, 권역별 관광개발 방향, 계획의 효율적 집행방안 등



3) 광역관광권 추진전략

■ 호남관광권 : “아시아를 대표하는 문화관광 중추지역”

- 전통과 현대문화가 조화된 아시아 대표 문화관광축 설정
- 새만금 · 서남해안을 연계, 국제 수준의 해양관광명소 육성
- 호남 고유의 문화관광자원(음식, 국악, 한지 등) 브랜드화

4) 초광역 관광벨트 추진전략

■ 동 · 서 · 남해안 관광벨트

- 남해 다도해안을 연계하는 ‘남해안 관광벨트’
 - 해안권 - 제주 - 중 · 일 등 근해 및 세계 주요지역을 연결하는 국제크루즈 항로를 개설하고 국제선사 유치 및 관광상품 개발
 - 남중권(여수 · 순천 · 광양 · 사천 · 하동 · 남해)을 중심으로 동서통합 및 지역발전 거점 육성

다. 제3차 전라남도종합계획 수정계획(2008~2020년)

※ 강진군 : 중남부 친환경 · 문화관광 중심

1) 현황 및 문제점

- 주요 발전거점과의 이격으로 발전파급효과 미흡으로 인한 소외 지속
- 강진만을 중심으로 지역이 좌우로 분리되어 지역통합 어려움
- 인구의 지속적인 감소로 거점도시기능이 취약하고 인구유입요인이 미비하여 자력성장기반 구축 어려움
- 지역내 유희노동력을 수용하기 위한 일자리가 없어 주민의 정착의지 미약
- 강진읍을 비롯한 읍면 소재지역의 개발이 재정미흡 등의 이유로 계획적으로 이루어지지 못함
- 관광휴양자원이 풍부함에도 지역소득 증대로 연결되지 못함

2) 기본목표

- 첨단농업생산기지 구축
- 생활기반 및 주민복지향상을 통한 복지농어촌 건설
- 남도답사 1번지로서의 복합관광산업 육성
- 강진읍을 중심으로 활력 있는 개발 추진



3) 발전방향

■ 남도답사 1번지로서의 복합관광산업 육성

- 생태체험 관광형 『야생동물파크』 조성
- 주작산 자연휴양림 조성
- 유서 깊은 역사와 문화를 이용한 특색 있는 관광지 육성
 - 청자도요지, 도예 공방촌 조성
 - 유배문화권 보전·계승(완도, 해남, 진도 연계)
 - 골프빌리지, 스포츠레저타운 조성
- 관광기발시설 확충
 - 강진만 가우도에 고품격 해양리조트 조성
 - 가우도 해양리조트의 동서구간을 따라, 해양관광도로 개설
 - 가우도 해양리조트를 중심으로 백련사, 다산초당, 영랑생가, 청자도요지 연계
 - 콘도, 호텔, 청소년수련시설 확충

라. 제5차 전남권 관광개발계획(2012~2016년)

1) 계획의 배경

- 관광진흥법 제51조 규정에 따라 수립한 법정계획으로 향후 5년간(2012~2016) 전남권 관광개발의 기본방향과 전략을 제시
- 관광수요의 다양화와 관광형태의 다변화에 대응하고 지역경제 활성화 및 발전에 기여할 수 있는 관광개발계획 수립

2) 계획의 범위

- 공간적 범위 : 전남 22개 시·군(총 면적 12,257km²)
- 시간적 범위 : 2012 ~ 2016년
- 내용적 범위 : 관광개발의 비전과 목표 설정 및 지역특성을 감안, 관광개발계획 수립
 - 관광여건, 관광동향, 관광수요 분석 및 관광자원의 보호·개발·이용·관리 등에 관한 사항
 - 관광(단)지, 관광자원개발사업 추진에 관한 사항
 - 그 밖의 관광자원의 개발, 관리 및 평가를 위하여 필요한 사항



3) 공간개발 구상

권역	개발방향	제5차 전남권 관광개발계획도
광주근교권	대도시권의 건강·체험·휴양형 관광지 조성	
동부권	메가 이벤트를 활용한 국제적 종합해양관광 거점	
서남권	다도해 해양관광·역사·문화 관광교류 거점	
중남권	남해안권 생명·웰빙 관광의 거점	

마. 강진군 2014 개발 계획

1) 발전방향

■ 문화·관광 도시 지향

- 강진군이 보유하고 있는 문화·관광자원을 활용한 관광산업을 미래 지역성장의 동력으로 활용하기 위하여 해양·역사자원·농촌경관 등 지역의 청정자원을 정비 또는 보전하고, 권역별로 중점 정비대상 사업을 선정하여, 이를 중심으로 주변자원을 연계하는 거점방식의 관광개발을 추진함으로써 중남부지역의 관광거점 및 녹색관광의 메카로 육성

2) 추진전략

■ 남도답사일번지로서 역사·문화·청정자원을 활용한 체류형 신 관광지대 육성

- 지역 내 청정자연인 강진만·생태, 정다산 유적지, 전라병영성 및 청자 등을 관광자원으로 각색, 지역에 기초한 특화된 관광자원으로 정비
- 거점관광지 개발방식(Hub & Spoke)을 통한 투자 효율성 제고와 체류형 관광위락공간의 창출로 복합체류형 관광지대 조성
- 지역 내 산재한 역사·문화 자원 등을 연계·통합하여 건전하고 다양한 역사·문화공간으로 조성
- 주변 도시와의 광역네트워크축과 연계하여 접근성을 제고시키며 관광자원간 네트워크를 통한 관광객 체류시간 연장 및 지역이미지 제고를 통한 재방문 유도



■ 인프라 정비 · 확충을 통한 입지경쟁력 강화

- 국가계획에 의해 확충되는 기간 교통망과 연계한 지역 내 교통 네트워크의 정비로 지역 내 및 주변 지역과의 연계성을 강화하고 교통 효율성을 증대
 - 전남 서부지역의 거점도시인 광주, 목포 등과 무안국제공항, 목포항 및 완도, 해남, 장흥, 보성 등과의 연계성 강화
- 국가계획에 의해 추진되는 광역교통망 정비에 대한 사업의 조기집행을 추진하고 교통 결절점에 대한 물류 · 유통의 수집분산 기능 강화를 통한 입지경쟁력 확보
- 해안일주도로, 향만 등 지역성장 발전의 원동력이 되는 공공부문의 인프라 정비를 통해 이를 관광 자원화하며 주민소득증대 및 지역경제 활성화와 연계

■ 균형 있고 활력 넘치는 정주공간 조성

- 인구 밀집지역인 강진읍을 중심으로 읍지역 정비를 통한 지역 내 기초 생활편익 서비스 기능을 강화
- 부족한 지역 내 문화 · 복지시설과 휴식 · 휴게 기능의 확충 및 복합활용을 위한 강진의 문화 인프라 정비
 - 생산 활동과 휴식을 위한 기능뿐만 아니라 매력 넘치고 활력 있는 도시가 되도록 도심을 중심으로 한 문화인프라를 정비, 도시자체가 레크리에이션 장소가 되도록 정비
 - 기존 시설에 대한 활용도 제고측면에서 시설의 복합이용을 유도, 관광객 등 유동인구의 도시 내 유입을 촉진, 지역주민과 방문객이 어우러져 하나가 될 수 있는 도심공간 창출
- 시가지 정비를 통한 정주 및 관광자원 중심도시로 육성
 - 도시지역 전체에 대한 정주환경의 개선 · 정비는 역부족이며 민간부문에 대한 정비를 공공이 해결하기에는 한계가 있음
 - 따라서 특성화 가능 부분부터 점차 시행하는 핵심지역에 대한 한정된 범위의 정비부터 추진
- 쾌적한 물리적 환경과 충분한 공공기반시설 정비를 통한 정주공간을 조성함으로써 쾌적성과 편리성을 증진

■ 향토산업 육성을 통한 지역산업의 고부가가치화

- 지역특산물에 대한 가공 · 유통기능 강화를 통한 1차산업의 한계상황을 극복하고 시설채소, 원예 등 경쟁력 있는 작목 중심의 확대 · 육성을 통한 첨단고소득 농업구조로의 점진적 진화
 - 농업의 복합산업화를 위해 가공제조 기능의 시설 입지를 유도하고 생산물에 대한 부가가치를 제고하여 타 지역과의 경쟁력 강화
- 지역 내 관련산업의 연계벨트화로 산업의 집적화를 도모하고 역외 수출의 확대 · 활성화를 위해 기존 및 신규 농공단지에 대한 체계적 육성 · 지원
- 고품질 농 · 축 · 수산물의 생산유도와 상품성 제고 및 생산품의 고급화 · 차별화를 위한 농 · 축 · 수산물의 브랜드화 추진



- 향토산업의 관광자원화로 산업의 부가가치를 향상시키며 농외소득원 확보 차원에서 틈새농업과 벤처농업을 육성·지원
 - 주5일제 실시와 5道2村 활성화에 따른 농촌관광객 증가에 대비 녹색관광 (Green Tourism)의 적극적 추진과 이를 연계한 지역의 농외소득 증대
 - 청자산업을 활성화하고 청자의 체험공간을 조성해 전국 최고의 도자기산업 메카로 육성

■ 청정바다와 깨끗한 물이 있는 생태도시 가꾸기

- 월출산, 주작산, 석문산 등 천혜의 자연조건을 구비한 강진은 지역주민과 관광객들에게 깨끗함을 제공해주고 있으며 특히, 탐진강과 대소 하천·호소 등을 중심으로 형성된 자연 그대로의 생태도시를 간직하고 있음
- 따라서 푸른 숲을 가꾸고 지키며 흐르는 물을 맑게 하여 자연과 어우러진 생태 도시 강진을 만들어 후손에게 물려 줌



4. 관련법규검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

법령조항	주요 내용
제25조 (도시관리계획의 입안)	<ul style="list-style-type: none"> 도시관리계획을 입안하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 도시관리 계획도서(계획도 및 계획조서)와 이를 보조하는 계획설명서를 작성
제27조 (도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)	<ul style="list-style-type: none"> 기초조사의 내용에 도시관리계획에 환경을 미치는 영향 등에 환경성검토를 포함 기초조사의 내용에 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 작성에 대한 평가를 포함
제36조 (용도지역의 지정)	<ul style="list-style-type: none"> 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하는 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역 보전관리지역 : 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
제49조 (지구단위계획의 수립)	<ul style="list-style-type: none"> 도시의 정비·관리·보전·개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능 해당 용도지역의 특성 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
제50조 (지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정
제51조 (지구단위계획의 지정 등)	<ul style="list-style-type: none"> 제37조의 규정에 의하여 지정된 개발진흥지구로서 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 지역
제52조 (지구단위계획의 내용)	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역 또는 용도지구를 대통령령이 정하는 범위 안에서 세분하거나 변경하는 사항 대통령령이 정하는 기반시설의 배치와 규모 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 건축물의 용도제한·건축물의 건폐율 또는 용적률·건축물의 높이의 최고한도 또는 최저한도 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 환경관리계획 또는 경관계획 교통처리계획
령 제44조	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역 면적이 3만제곱미터 이상일 것 당해 개발진흥지구가 다음 각목의 지역에 위치할 것 <ul style="list-style-type: none"> 주거개발진흥지구, 복합개발진흥지구(주거기능이 포함된 경우에 한한다) 및 특정개발진흥지구 : 계획관리지역 산업개발진흥지구·유통개발진흥지구 및 복합개발진흥지구(주거기능이 포함되지 아니한 경우에 한한다) : 계획·생산관리지역 또는 농업지역 관광·휴양개발진흥지구 : 도시지역외의 지역
령 제47조	<ul style="list-style-type: none"> 당해 용도지역에 적용되는 건폐율 150% 및 용적률의 200% 이내에서 완화 적용



나. 지구단위계획 수립지침

법령조항	주요 내용
2-1-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지구단위계획구역은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합기능 등으로 구분된다. － 관광휴양형 지구단위계획구역 : 아래의 시설 등의 설치를 위하여 계획적인 개발이 필요한 경우 <ul style="list-style-type: none"> ① 관광진흥법 제3조제1항제2호 내지 제7호의 규정에 의한 관광사업을 영위하기 위하여 설치하는 시설 ② 체육시설의설치·이용에관한법률에 따른 체육시설(제1항의 시설과 함께 설치하는 것에 한한다.)
6-1-1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역내 토지는 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지로 구획하되, 필요한 경우 용지구획을 추가할 수 있다.
6-1-4	<ul style="list-style-type: none"> ○ 녹지용지는 원지형보전면적과 용지사이에 설치하는 완충용 녹지, 기타 녹지로 계획하되, 원칙적으로 구역 면적의 30% 이상으로 한다.
6-1-5	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설용지는 도로·주차장·환경오염방지시설 등을 위한 부지로 구획

다. 관광진흥법

법령조항	주요 내용
제3조	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광사업의 종류 －관광숙박업 : 다음 각 목에서 규정하는 업 <ul style="list-style-type: none"> ① 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업 ② 휴양 콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업 ③ 관광객 이용시설업 : 다음 각목에서 규정하는 업 <ul style="list-style-type: none"> －관광객을 위하여 음식·운동·오락·휴양·문화·예술 또는 레저 등에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업 －대통령령으로 정하는 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업



라. 기타법규검토

법령조항	주요내용
환경영향평가법 제9조 (전략환경영향평가의 대상)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 다음각호의 어느하나에 해당하는 계획을 수립하려는 행정기관의 장은 전략환경영향평가를 실시하여야 한다 <ul style="list-style-type: none"> - 도시의 개발에 관한 계획, 관광단지의 개발에 관한 계획, 항만, 도로의 건설에 관한 계획, 수자원의 개발에 관한 계획..
전략환경영향평가 대상계획의 종류 (령 제 7조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제 9조 제 2항에 따른 전략환경영향평가 대상계획의 구체적인 종류는 별표 2와 같다
사전재해영향성 검토협의 (법제 4조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관계 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장·군수·구청장 및 특별지방행정기관의 장(이하 "관계행정기관의 장"이라 한다)은 자연재해에 영향을 미치는 행정계획을 수립·확정(지역·지구·단지 등의 지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 개발사업의 허가·인가·승인·면허·결정·지정 등(이하 "허가등"이라 한다)을 하려는 경우에는 그 행정계획 및 개발사업의 확정·허가등을 하기 전에 기본법 제14조에 따른 중앙재난안전대책본부(이하 "중앙대책본부"라 한다)의 본부장(이하 "중앙본부장"이라 한다) 또는 기본법 제16조에 따른 지역재난안전대책본부(이하 "지역대책본부"라 한다)의 본부장(이하 "지역본부장"이라 한다)과 재해 영향의 검토에 관한 사전협의(이하 "사전재해영향성 검토협의"라 한다)를 하여야 한다
사전재해영향성 검토협의 대상 (법 제5조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제4조에 따라 사전재해영향성 검토협의를 하여야 하는 행정계획 및 개발사업은 다음 각 호와 같다. <ul style="list-style-type: none"> - 국토지역계획 및 도시의 개발 - 관광단지개발 및 체육시설조성등
사전재해영향성 검토협의 대상 및 협의방법 등 (령 제6조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법제 5조에 따라 관계행정기관의 장이 사전재해영향성 검토 협의를 요청하여야 하는 행정계획 및 개발사업의 범위와 협의시기는 별표 1과 같다
매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령4조	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지표조사의 대상사업 -토지에서 시행하는 건설공사로서 사업면적이 3만㎡ 이상인 경우 공사이전에 문화재 지표조사 실시

마. 연안관리법



- 대상지는 연안관리법상 개발조정연안과 준보전연안으로 이루어져 있음
- 연안의 보전과 지속가능한 이용·개발을 위하여 연안용도해역제, 자연해안관리목표제의 도입 등을 위하여 개정(2010.03.26)전까지 연안관리계획은 계획의 참고자료로만 활용되었으며, 법 개정이후 연안용도지역계획은 연안용도해역제로 변경됨
- 연안관리법 개정 이후 기 수립된 연안관리지역계획은 개정규정에 따라 수립된 것으로 보나 연안육역의 경우 연안용도해역의 적용대상에서 제외되어 계획수립에 저촉은 없을 것으로 판단됨

5. 계획지구 현황

가. 입지여건

- 동측으로 국도 23호선이 지나 주요 접근도로의 기능을 수행
- 육지와 연륙되어 있지 않아 접근성이 결여됨
- 도암면 신기리에서 대상지를 지나 대구면 저두리까지 출렁다리(보도교)로 연결
- 섬지형의 특성상 경관성이 양호
- 대상지 북측 죽도와의 사이에 대규모의 갯벌이 위치하여 생태체험으로 활용 가능
- 강진만 양안으로 다양한 관광지 및 문화자원이 위치하여 관광중심지 역할 가능





나. 자연환경

1) 지형·지세

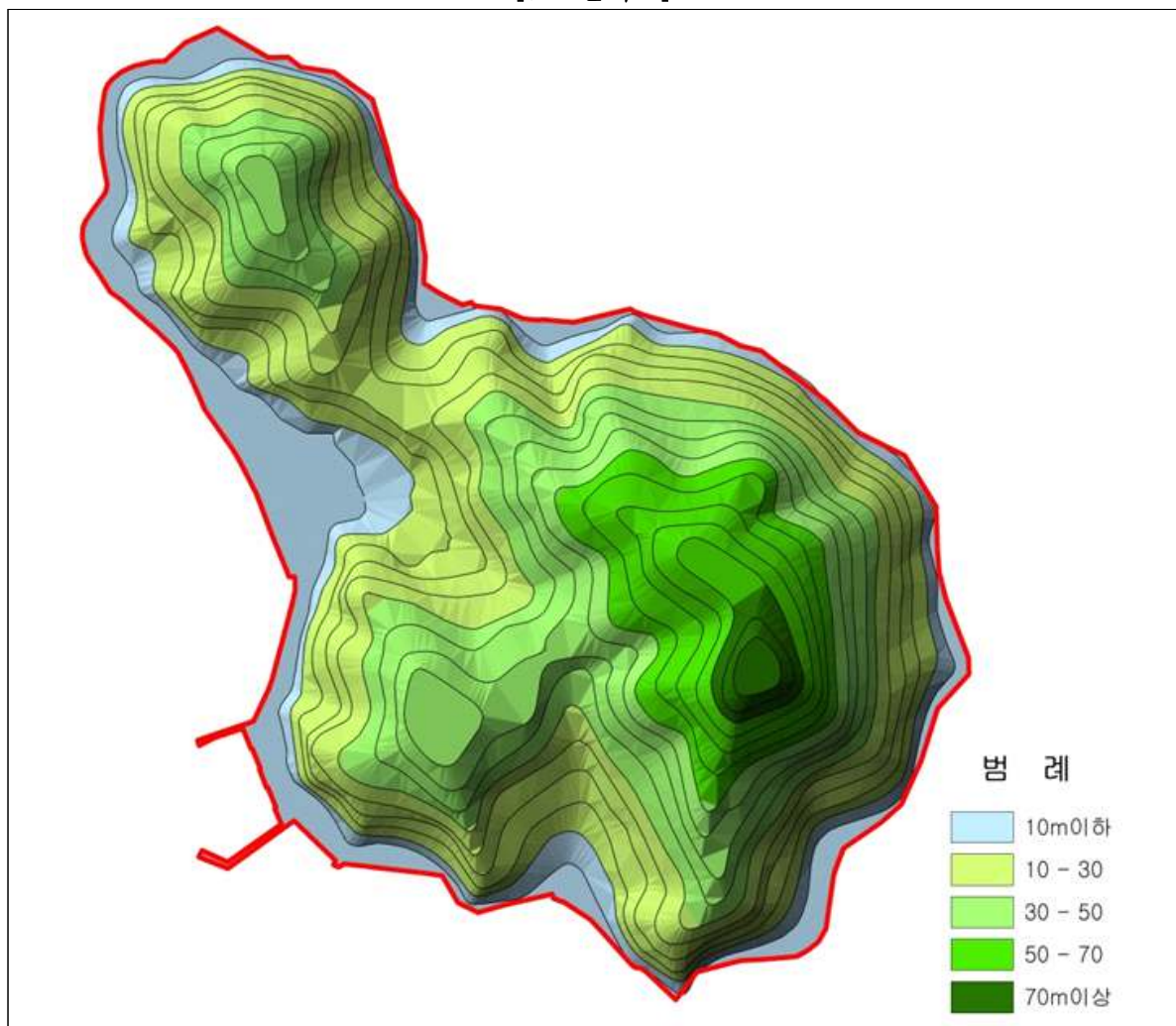
가) 표고분석

- 대상지의 표고분석을 위하여 수치지도(1:5,000)를 이용하여 사업지구를 분석함
- 대상지는 3개의 구릉지로 이루어진 섬지형으로 최저높이 0m, 최고점의 높이는 87m임
- 50m미만이 전체구역의 87.0%를 차지함

[표고분석표]

구 분	계	10m 이하	10~30m	30~50m	50~70m	70m 이상
면 적(m ²)	320,745	62,401	123,798	92,671	35,994	5,881
구성비(%)	100.0	19.5	38.6	28.9	11.2	1.8

[표고분석도]





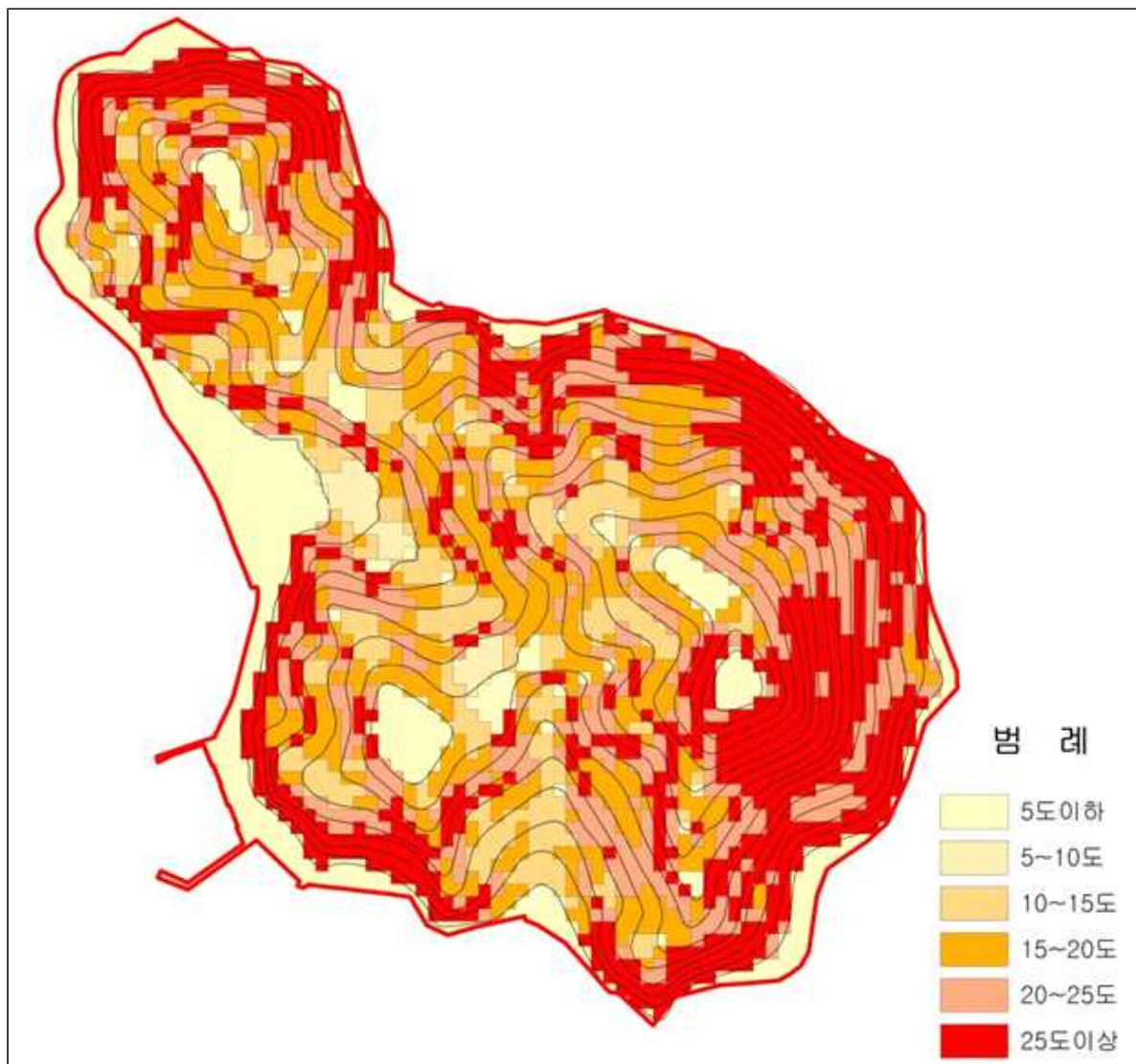
나) 경사분석

- 지구단위계획수립지침에 의한 관광·휴양형지구단위계획의 건축 가능한 경사 25도 이하는 전체구역면적의 70.5%를 차지하고 있음
- 본 대상지의 최저 경사도는 0도이며, 최고 경사도는 43도임

[경사분석표]

구 분	계	5도 이하	5~10도	10~15도	15~20도	20~25도	25도 이상
면 적(㎡)	320,745	52,755	4,056	36,602	66,512	66,079	94,741
구성비(%)	100.0	16.4	1.4	11.4	20.7	20.6	29.5

[경사분석도]





다. 토지이용

1) 지목별 토지현황

- 사업대상지내 가장 많은 필지분포를 나타내는 지목은 임야로 81필지, 63.9%를 차지하고 있음
- 다음으로 전·답이 129필지 26.0%를 차지하고 있으며, 나머지는 대지, 도로 및 기타로 이루어짐

[지목별 현황]

구 분	합 계	임 야	전 · 답	대 지	도 로	학 교	기 타
필 지 수	272	81	129	32	11	8	11
면 적(m ²)	320,745	205,056	83,466	12,156	5,919	3,608	10,540
구성비(%)	100.00	63.9	26.0	3.8	1.8	1.1	3.3

2) 필지소유자별 현황

- 사업대상지의 토지소유자별 현황은 사유지가 189필지로 전체의 69.8%를 차지함
- 국·공유지로는 강진군이 26.9%로 가장 많으며, 재경부, 건교부, 해양수산부 등이 있음

[필지소유자별 현황]

구 분	합 계	국 · 공 유 지	사 유 지
필 지 수	272	83	189
면 적(m ²)	320,745	97,012	223,733
구성비(%)	100.0	30.2	69.8

[지목별 현황]

[필지소유자별 현황]



라. 강진 군관리계획 현황

가) 군관리계획 현황

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 농림·관리지역(계획, 보전), 자연환경보전지역으로 지정되어 있음
- 관광·휴양형개발진흥지구와 지구단위계획구역으로 지정되어 있음
- 사업대상지는 섬으로 해면부는 모두 자연환경보전지역 및 수산자원보호구역으로 지정되어 있음
- 대상지내 임야는 대부분 보전산지로 지정되어 있음

[강진 군관리계획 현황도]



마. 현황종합 분석

구 분		문 제 점	잠 재 력	개 발 방 향
입지 여건	강진군	<ul style="list-style-type: none"> 광역교통망과 멀어 접근성이 결여됨 	<ul style="list-style-type: none"> 테마형 전통문화와 해양관광자원 풍부 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 및 인근지역, 중국 등 동북아시아 해양관광 수요를 표적시장으로 검토
	사업지	<ul style="list-style-type: none"> 단일섬이며, 강진의 유일한 유인도임 해상교통 및 보도로만 접근이 가능한 섬 	<ul style="list-style-type: none"> 가우도는 문화·해양관광 기반시설 접근에 유리한 입지 <ul style="list-style-type: none"> 출렁다리로 연결 가능 SlowCity 개념의 보행 위주의 친 환경적인 섬 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 강진의 문화·역사·해양 관광자원을 연계하여 시너지 효과를 일으키는 개발 수상교통수단 다양화 및 비상교통수단 계획
자연 환경	지형 식생	<ul style="list-style-type: none"> 섬 북측 외곽이 급경사 지형으로 둘러싸여 있고, 개발 가능지가 원지형보전에 비하여 협소함 	<ul style="list-style-type: none"> 수려한 후박나무 숲이 존재하여 향후 식재계획을 통해 삼림욕장 및 수목원으로 계획 할 수 있는 요건 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 지형에 순응한 개발 계획 및 개발 가능지에 관광·휴양시설 개발계획 수립 향후 식재계획을 통한 수목이 아름다운 섬으로 계획
	기후	-	<ul style="list-style-type: none"> 온화한 해양성 기후의 영향을 받아 관광개발의 제약이 적음 	<ul style="list-style-type: none"> 섬 지형적 특성을 고려하여 3계절형개발 유도
	해양 및 어장	<ul style="list-style-type: none"> 섬 주변 양식장 분포 	<ul style="list-style-type: none"> 해양체험 가능 (낚시 및 갯벌체험) 	<ul style="list-style-type: none"> 수심이 깊어 어족자원이 풍부 어장을 해양자원 체험시설로 검토
	경관	<ul style="list-style-type: none"> 조류의 영향으로 해수의 탁도가 약하게 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 섬으로 조망자원(바다)과 해안경관 우수 <ul style="list-style-type: none"> 사방으로 강진만과 무인도 조망 	<ul style="list-style-type: none"> 조망자원 특성화 : 조망형 숙박, 조망쉼터, 전망시설 등 배치

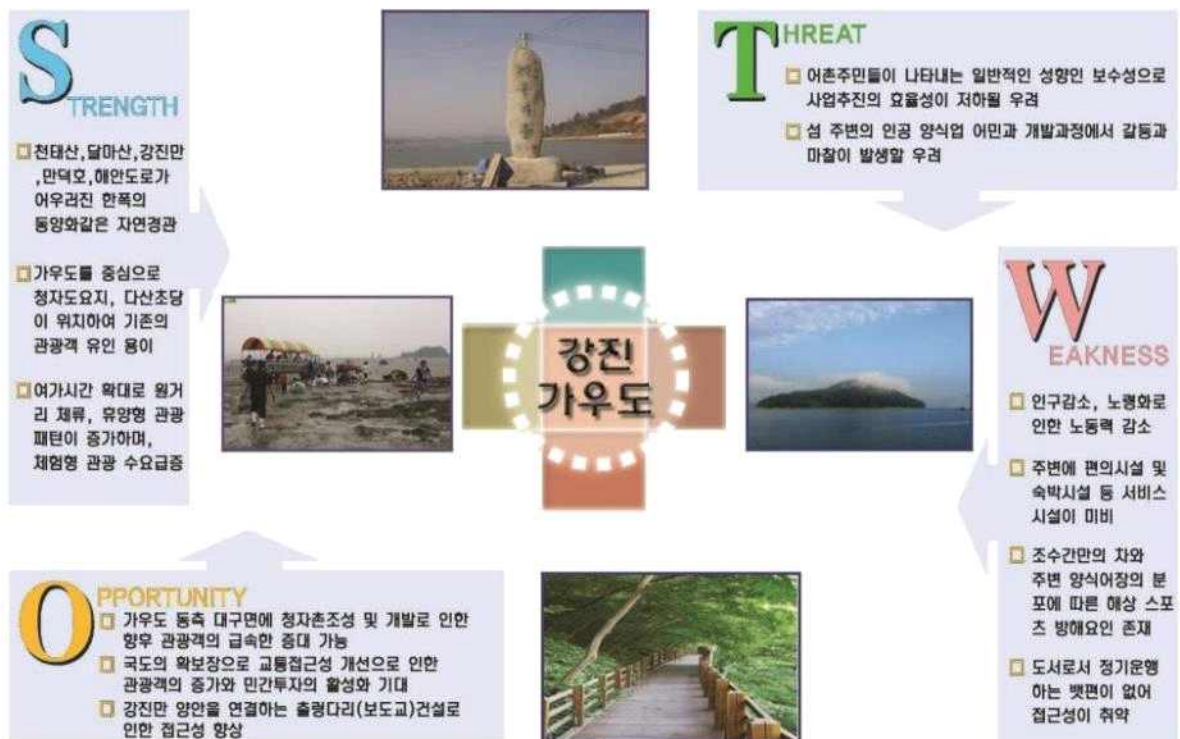


구 분		문제점	잠재력	개발방향
인문 사회 환경	주민거주 및 정주여건	-	<ul style="list-style-type: none"> 강진의 유일한 유인도(13호) 정주여건이 양호하고 주변 풍부한 어패류 어장 	<ul style="list-style-type: none"> 관광지로 개발이 유리한 입지
	토지이용 및 소유현황	<ul style="list-style-type: none"> 마을을 제외한 나머지 지역은 원지형으로 이용 개발 가능지부족 (부지규모 약 6ha, 급경사지형 존재), 소극적 관광휴양지 개발검토 	<ul style="list-style-type: none"> 특수한 섬 지형으로 인한 관광개발의 이점 섬 대부분이 주민들의 토지 소유로 개발에 대한 의지가 강함 	<ul style="list-style-type: none"> 수려한 후박나무림 존치 관광행태 변화(복합화, 레저 기능강화)관련 필수시설(운동레저 등) 도입, 대규모 운동레저 시설은 주변지역 기존시설과 네트워크화 부지규모가 적은 특성을 강점으로 활용 검토 (보행 위주의 관광지등)
	상수	-	<ul style="list-style-type: none"> 섬 내부 지하수 공급가능 광역상수도망 인입계획 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 급수 광역상수도 공급 계획
관광 환경	관광여건	<ul style="list-style-type: none"> 국내·외 지역간 관광경쟁 심화 	<ul style="list-style-type: none"> 관광 패턴의 다양화(복합화)의 변화에 대응할 수 있는 관광개발 여건 광역교통망에 따른 접근성 증가 해양관광수요 지속증가 내·외국인 여행 동기 조사 결과 : 자연 풍경감상 → 휴식휴양 → 식도락 	<ul style="list-style-type: none"> 가우도 : 관광 선호도와 관광 패턴의 변화에 대처가 유리한 환경 보유 강점을 특성화 하는 세부 시설 도입 기존 관광지와 차별화 아이템 도입, 테마형 관광휴양지로 개발 특성화, 레저체험, 복합화, 체험학습, 환경친화형 관광휴양지로 개발
	관광 기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 단일 섬으로 교통 불편(해양교통에 의존, 연륙교로 연결, 차량통행은 제한) 	<ul style="list-style-type: none"> 목포~광양간, 전주~광양간고속도로가 2012년 이전 준공 예정 강진을 방문하는 관광객의 도로 여건이 대폭 개선될 전망 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권 및 주변 지역 해양관광 수요를 표적시장으로 고급화 지향 교통수단 다양화 (수상택시, 주민 선박 운영) 대구면·도암면에 차량주차장 확보, 비상시 교통수단 계획 사업지 내부에 전동차 운영 방안 마련

■ 현황종합분석도



바. SWOT 분석





사. 계획과제 도출

기회와 강점	강화전략
<ul style="list-style-type: none"> ○ 주5일 근무제로 여가시간 확대 (근거리 관광에서 원거리 관광으로 전환가능), 국내관광수요 급격히 증가, 가족단위 관광수요 증가 ○ 하나의 관광시설인 출렁다리의 개발로 강진군의 해양휴양 및 관광 거점기능 강화 및 관광 클러스터 형성 유리 ○ 강진만내 다양한 무인도와 다채로운 천혜의 관광 자원 갯벌, 낚시체험 등 관광자원과 역사문화자원 보유로 해양관광잠재력 높음 ○ 연륙교(출렁다리) 건설로 수도권 이용객과 주변지역(광주·전남) 주민 이용객 증가 전망 ○ 가우도는 관광 선호도와 관광 패턴의 변화에 대처가 유리한 환경 보유 : 세계화에 따른 국제관광수요 증대, 해양관광수요 지속증가, 관광동기 ‘자연 풍경감상 → 휴식휴양 → 음식즐기기..’ ○ 단일섬’으로 조망자원(바다)과 해안경관 우수 - 강진만 중심에 위치 ○ 섬 내부에 후박나무 및 곰솔 등 식재 조림 풍부 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수도권과 중국·일본등 동북아시아 해양관광 수요를 표적시장으로 검토 ○ 특성화, 레저체험, 복합화, 체험학습, 자연친화형의 관광휴양지로 개발 및 강진만 주변역사·관광명소와 네트워크화 ○ 체험·휴양형 관광을 주제로 관광객 욕구를 충족할 수 있는 프로그램 계획 ○ Slow Island를 바탕으로 한 테마형 관광휴양지개발 ○ Slow개념 도입(보행위주의 휴양지) <ul style="list-style-type: none"> - 관광행태 변화(복합화, 레저기능강화) 관련 필수시설 도입(소규모), 대규모 운동레저시설은 주변지역 기존시설과 네트워크화 ○ 조망자원 특성화 : 조망형 숙박, 조망쉼터, 전망대 등 배치 ○ 기존 식재는 원형 존치 하며, 추가 식재 적용하여 삼림욕장 조성 및 다층적 식재구조 계획
위협과 약점	보완전략
<ul style="list-style-type: none"> ○ 국내외 지역간 관광경쟁 심화 ○ 단일섬’으로 교통불편 (보행은 가능하나 차량 진입 불가) ○ 섬 북동측 외곽이 급경사지로 형성됨 (개발가능공간 활용 제약), 섬 중앙에 수려한 후박나무 숲 위치, 개발지는 지형 훼손 ○ 복합레저형·테마형 관광행태 선호하나 사업부지 개발가능지 부족(부지규모 약 6ha, 급경사지형 입지), 레저시설 설치 한계 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 관광지와 차별된 아이템 도입, 테마형 관광휴양지로 개발 ○ 관광휴양지로 개발 위해서 교통수단 다양화 (수상택시, 보트) 대구·도암면에 차량주차장 확보 및 비상시 교통수단 계획(응급보트), 사업지 내부에 전동차 운영 등을 통한 편의 도모 ○ 기존 지형에 순응한 개발 계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 원지형보전, 시설배치, 기타 훼손지 녹지복원 - 평지를 활용한 시설 배치 ○ 관광행태 변화(복합화, 레저기능강화)에 따른 필수시설 도입, 기타 다른 시설은 주변지역 기존시설과 네트워크화 <ul style="list-style-type: none"> - 차량 통행이 불가한 특성을 강점으로 활용 (보행중심 휴양지등) : Slow개념 도입 - 강진군 관광명소로 기 알려진 다산초당, 고려청자도요지, 영랑생가 등 관광지의 네트워크화

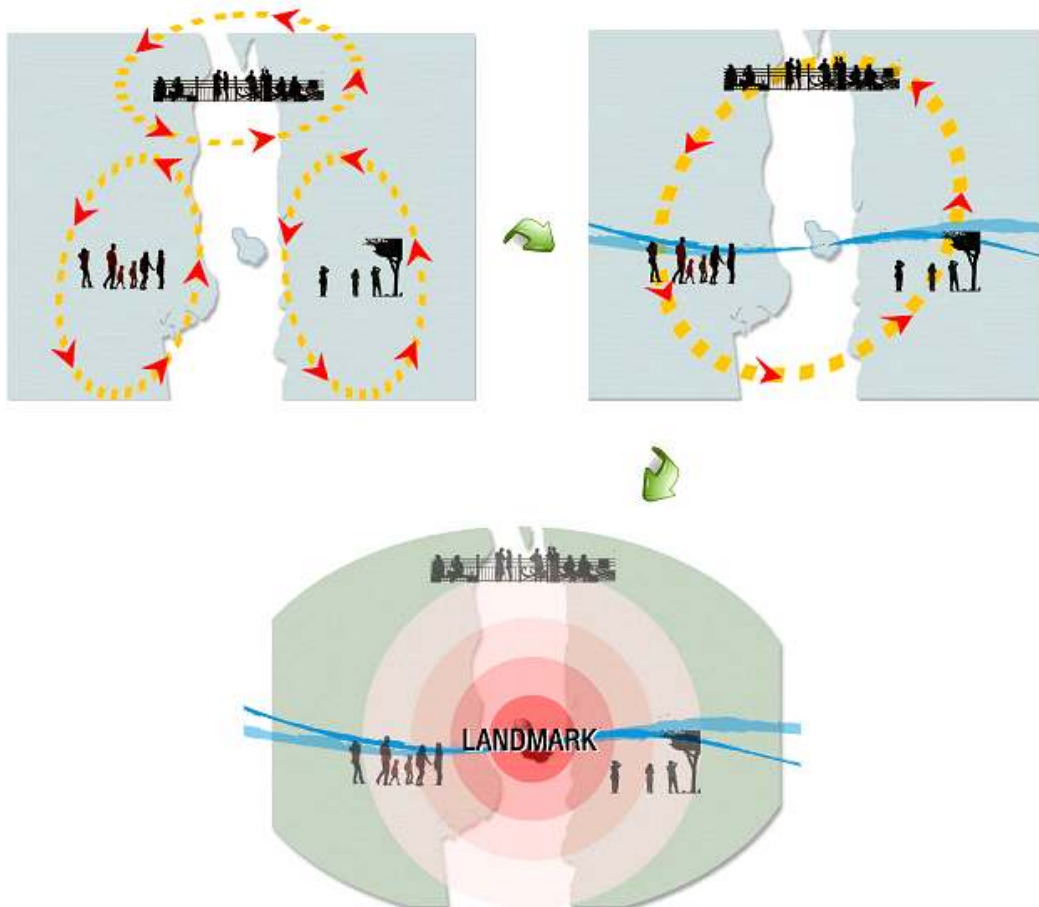


III. 기본구상

1. 기본구상

가. 기본방향

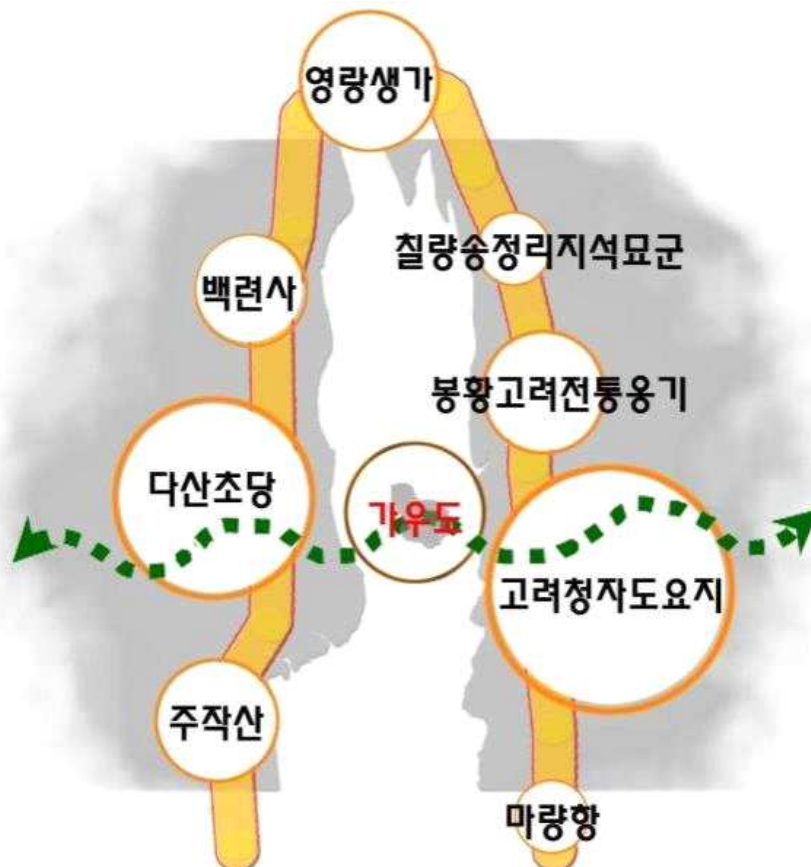
- 상위·관련계획을 고려한 실현성 있는 관광 개발계획 수립
- 적절한 공간구조 형성 및 관광기능 배분을 통한 합리적인 토지이용체계를 구축
- 주변 관광지와 조화되고 연계할 수 있도록 토지이용계획 및 동선계획 수립
- 기반시설을 정비하여 주민편익 도모
- 보행자 위주의 동선체계를 구축, 오픈스페이스 확보를 통해 사람 중심인 친환경적인 계획 수립
- 주변 환경과 조화될 수 있도록 건축물의 형태, 색채, 높이에 대한 구체적인 지침 제시
- 대상지의 현재 여건을 감안한 계획을 검토토록 하여 실현 가능한 개발 계획을 수립함으로써 현실적이고·합리적인 계획이 될 수 있도록 방향 설정
- 유기시설설치를 통해 관광객의 방문을 촉진하며 지역경제 활성화에 기여





나. 계획목표 및 전략

계 획 목 표	개 발 전 략
강진군의 다양한 관광자원과의 네트워크 구축	<ul style="list-style-type: none"> 다산초당, 백련사, 청자도요지, 마량항 등 풍부한 관광자원과의 연계 가우도와 주변 관광지의 접근성을 향상시킬 수 있는 계획 유도
체험·휴양형 관광을 주제로 개발계획 및 프로그램 도입	<ul style="list-style-type: none"> 관광행태 변화에 부합되고 사업지 컨셉과 조화되는 도입시설 선정 특성화, 복합레저(전망타워, 썰라인, 모노레일), 체험학습기능, 자연친화에 맞는 갯벌·낙시 체험장 및 비치파크, 후박나무동산 계획 바다체험 및 이벤트 프로그램 도입 강진과 가우도를 걸으면서 이용할 수 있도록 길도 하나의 테마로 유도
자연 친화적인 개발 및 새로운 경관 창출 계획	<ul style="list-style-type: none"> 개발 가능 지역은 용도에 맞게 탄력 있는 개발계획을 수립하며, 보존 가능한 지형은 원지형보전 등을 통하여 자연 친화적인 개발 경관 확보를 위하여 다양한 시설배치 기법의 적용 및 건축물의 형태, 색채, 높이에 대한 구체적인 지침제시를 통한 이미지 제고 전망대 이미지 부각을 위한 Sky-line 계획 수립 및 경관저감방안 제시
사업성에 기반을 둔 계획 수립	<ul style="list-style-type: none"> 테마가 있는 내부 공간 조성을 통한 관광지의 차별성 유도 친환경적이며 경제성을 고려한 도입시설 선정





다. 도입 가능시설 및 프로그램 검토

구 분			시설 및 프로그램 검토	프로그램
해양리조트	국내	대명리조트 변산	○ 아쿠아월드, 레스토랑, 편의·놀이시설	○ 레스토랑 ○ 골프연습장 ○ 야외극장 ○ 테라피센터 ○ 연회장 ○ 모노레일
		클럽 다인리조트	○ 요트체험 등 다양한 해양레포츠, 골프연습장, 야외극장	
		휘닉스 아일랜드	○ 스쿠버, 세일보트등의 해양레포츠, 테라피센터, 연회장	
		해남 땅끝 관광지	○ 모노레일, 전망대, 땅끝탑 등	
	국외	라 그랑드 모뜨-프랑스	○ 다양한 형태의 · 건축물	○ 독특한 건축물 형태 · 계획 으로 대상지의 상징성 부여
		산토리니-그리스	○ 하얀 집과 교회등이 지중해 푸른 바다와 대비되는 경관	
마리나		퍼시픽 랜드	○ 해양과학·수족관, 콘도미니엄, 마리나지원시설	○ 해양펜션 ○ 마리나지원시설 ○ 클럽하우스 ○ 컨벤션센터
		충무 마리나	○ 클럽하우스(3층), 육/해상계류장, 요트수리소, 요트적차장	
		소호 요트경기장	○ 관광호텔, 콘도, 컨벤션 센터, 워터파크, 마리나지원시설	
친환경에너지	활용	태양력	○ 개인주택의 지붕 위에 태양열집열판 설치	○ 건축물 지붕을 이용한 태양열집열판 ○ 풍력발전기 ○ 식물성기름 추출을 위한 식물종 도입
		풍력	○ 총 21MW(9기)의 대규모 풍력단지	
		바이오 디젤	○ 유채씨, 해바라기 등 식물성 기름, 폐식용유 추출기름	
	체험	태양열 에너지	○ 태양열로 음식 조리해 먹기 체험 ○ 태양열에서 열과 전기 얻기 체험	
		풍력 에너지	○ 바람으로 전기 만들기 체험 ○ 모형 풍력발전기 만들기 체험	
해양레저	스쿠버다이빙	삼척시 해양관광레저스포츠센터	○ 실습풀장, 강의실, 식당, 단체레크레이션장, 야외휴게소	○ 실습풀장 ○ 강의실
		쿠시모토 해중공원	○ 해중공원센터, 해중전망대, 수족관, 글라스보트, 다이빙파크	
		Fisheye 해중전망대	○ 스노클링 등 해변활동, 해중전망대, 소형 마리나지원시설	
	해양낚시	정남진 해양낚시공원	○ 낚시잔교, 인공어촌, 육상낚시터, 해안데크	○ 낚시잔교 ○ 해안데크 ○ 갯바위 낚시터
		도장포 어촌체험마을	○ 해양생태 체험용부선, 산책로, 전망대, 갯바위 낚시터	
		스마우라 해상공원	○ 4개의 낚시 활동공간, 해양방목장, 활어직매소, 식당 및 매점	
어촌문화체험	갯벌체험	보령 머드축제	○ 머드해변셀프마사지, 머드스키체험, 머드씨름장	○ 머드마사지 체험 ○ 조개캐기 ○ 갯벌에서의 스포츠 ○ 어류 잡기
		모항 갯벌체험지원시설	○ 조개캐기, 갯벌씨름 등의 스포츠, 머드팩, 황토팩	
		엘도라도 갯벌생태체험	○ 대합캐기, 낙지잡기, 쟁뚜어잡기 등 체험프로그램	
	천일염체험	증도 소금밭 체험	○ 소금박물관 관람, 소금밭 체험, 염전창고견학, 소금판매장	○ 소금밭 체험 ○ 염전창고 견학 ○ 소금전시 판매장 ○ 소금박물관
		어린이 소금체험장	○ 소금수차 돌리기, 염전에서 소금 굽어모으기	
		만들 갯벌체험지원시설	○ 염전체험, 조개잡기, 원시어로 체험	

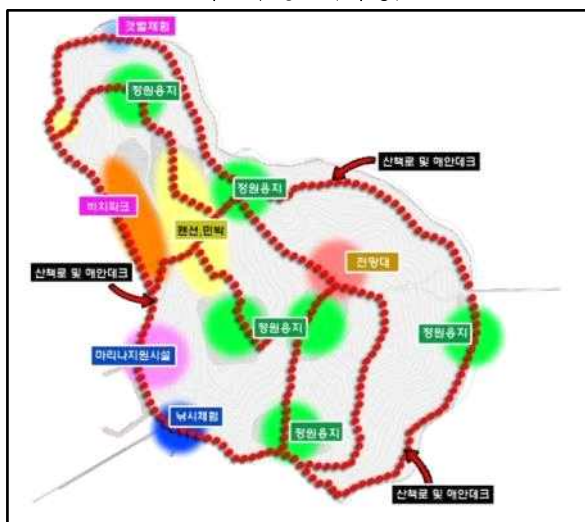
특산물요리 체험	속초 양미리축제	○ 양미리 요리경연대회 및 무료시식회, 조업현장 승 선 체험	○ 특산물요리 경연장 ○ 특산물요리 시식회 ○ 조업현장 승선체험
	영덕 대게축제	○ 대게 요리대회, 어선낙망기 달기, 대게 경매체험	

라. 도입시설 선정

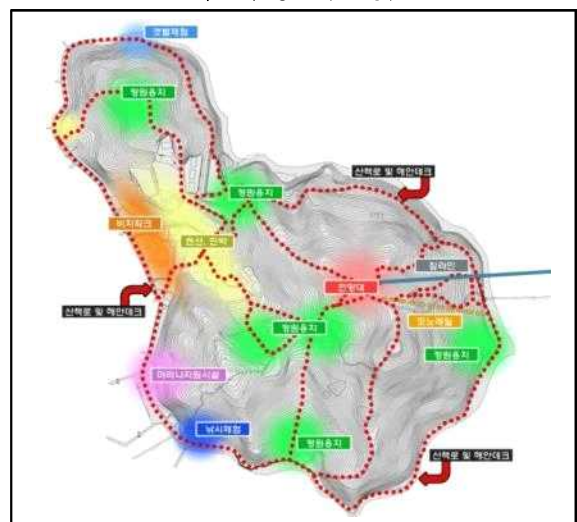
구분		도입시설
관광 휴양시설	복합레저	○ 워터파크, 리조트, 마리나지원시설, 낚시잔고, 해안테크, 썰라인, 모노레일
	전망대	○ 전망대, 홍보전시관, 레스토랑, 영상시설
	숙박	○ 한옥펜션, 민박, 리조트
	어촌문화체험	○ 갯벌체험, 어선체험
	Slow Island[산책길]	○ 보행로, 산책로, 조망시설
공공시설		○ 내부보행로, 산책로, 광장, 오수처리장
녹지		○ 산림욕장(원지정보전녹지), 조경테마공원, 조성녹지

마. 도입시설 활성화 및 세부 전략

<기본구상도(기정)>



<기본구상도(변경)>



■ 공원용지

- 기존자연을 적극 활용하여 휴식과 안락함을 주는 동시에 가우도를 느낄 수 있는 장소성의 부여
- 가우도 자체에서 식물과 화훼를 만나며 주제가 있는 공원으로 조성



■ 전망대

- 강진군의 특색에 맞는 전망대 계획으로 랜드마크 이미지를 구축



■ 비치파크 및 갯벌체험시설용지

- 흥미있는 갯벌 체험장 조성으로 관광객의 욕구를 충족
- 소규모의 물놀이 공간을 계획하여 즐길거리의 확보



■ 펜션용지 및 주거용지

- 강진관광의 시작과 마무리를 하는 장소로 머무름의 공간을 제공하여 체류형 관광 형태 유도
- 한옥펜션 및 기존의 주택을 민박으로 활용하여 부족한 숙박시설 제공



■ 마리나지원시설 및 낚시체험시설

- 섬의 자연적 여건을 활용한 보트체험 및 해상 낚시터 등 바다를 활용한 특성화계획
- 이벤트 및 체험이 있는 공간조성



■ 산책로 및 해안데크

- 원지형보전을 최우선으로 하는 녹지 및 산책로 계획
- 기존 후박나무와 섬에 적합한 수목을 추가 식재하여 삼림욕장 조성
- 자연친화적이고 테마가 있는 산책로 조성



■ 유희시설

- 짚라인, 모노레일 설치로 관광객 방문 촉진



바. 관광형태 분석

■ 여행 참여율

- 국내 여행 참여율은 40대 이하에서는 당일여행 보다 숙박여행 참여율이 높고, 50대 이상에서는 당일여행 참여율이 높음
- 사업 대상지는 숙박여행객이 주 타겟이므로 20대 이상의 성년층을 표적대상으로 한 개발계획 수립이 필요

구 분	총 경험률	숙박여행	당일여행
15~19세	88.8	77.3	56.9
20대	78.9	66.2	58.0
30대	84.4	75.3	63.1
40대	93.8	84.7	75.0
50대	93.3	74.8	80.6
60대 이상	87.0	65.4	71.9

자료 : 한국관광공사 국민여행실태조사 보고서 2015

■ 국내여행 목적

- 관광여행 활동 유형은 가족/친지/친구방문, 여가/위락/휴가 활동이 주로 이루어지고 있음
- 사업 대상지는 국내 관광객들의 주요 활동 유형인 '여가/위락/휴가' 활동을 위한 시설계획이 주 내용이므로 관광객들의 여행 활동에 대한 기대를 충족시킬 수 있을 것으로 판단됨

(단위 : %)

구분 / 순위	숙박여행			당일여행		
	2015년	2014년	2013년	2015년	2014년	2013년
1위	여가/위락/휴가 (48.4%)	가족/친지/친구방문 (47.1%)	가족/친지/친구방문 (47.9%)	여가/위락/휴가 (43.7%)	여가/위락/휴가 (44.8%)	여가/위락/휴가 (46.8%)
2위	가족/친지/친구방문 (45.8%)	여가/위락/휴가 (46.7%)	여가/위락/휴가 (46.8%)	가족/친지/친구방문 (38.5%)	가족/친지/친구방문 (40.1%)	가족/친지/친구방문 (42.2%)
3위	교육/훈련/연수 (2.2%)	교육/훈련/연수 (2.2%)	교육/훈련/연수 (2.4%)	쇼핑 (5.6%)	쇼핑 (4.3%)	쇼핑 (3.7%)
4위	사업 및 전문활동 업무상 목적 (1.4%)	사업 및 전문활동 업무상 목적 (1.7%)	사업 및 전문활동 업무상 목적 (1.8%)	사업 및 전문활동 업무상 목적 (3.5%)	사업 및 전문활동 업무상 목적 (3.4%)	사업 및 전문활동 업무상 목적 (3.5%)
5위	종교/순례 (0.9%)	종교/순례 (0.9%)	종교/순례 (0.7%)	교육/훈련/연수 (2.5%)	교육/훈련/연수 (2.2%)	교육/훈련/연수 (2.0%)

자료 : 한국관광공사 국민여행실태조사 보고서 2015



■ 1회 평균 동반자 수

- 관광여행의 평균 동반자 수는 가구여행보다 개인여행이 더 많음
- 사업 대상지의 숙박시설 계획 시 개인여행을 기준으로 한 계획 수립 필요

(단위 : 명/회)

구분	2015년		2014년		2013년	
	가구여행	개인여행	가구여행	개인여행	가구여행	개인여행
관광여행	5.7	8.1	5.5	9.9	6.3	11.0
숙박여행	5.6	6.4	5.1	8.1	4.4	10.4
당일여행	5.8	9.0	5.9	10.9	4.6	11.2

자료 : 한국관광공사 국민여행실태조사 보고서 2015

■ 숙박여행 동반자 유형

(단위 : 명/회)

구분/ 순위	2015년		2014년		2013년	
	가구여행	개인여행	가구여행	개인여행	가구여행	개인여행
1위	동거가족/친척 (80.5)	친구/연인 (56.1)	동거가족/친척 (78.5)	친구/연인 (53.6)	동거가족/친척 (79.8)	친구/연인 (56.1)
2위	비동거가족/ 친척(11.5)	단체/모임 (14.9)	비동거가족/ 친척(13.1)	단체/모임 (15.3)	비동거가족/ 친척(12.3)	단체/모임 (19.2)
3위	친구/연인 (5.5)	비동거가족 (12.7)	친구/연인 (5.6)	비동거가족 (12.4)	친구/연인 (5.5)	(직장)동료 (12.3)
4위	단체/모임 (1.9)	(직장)동료 (11.2)	단체/모임 (1.8)	(직장)동료 (13.1)	단체/모임 (1.8)	비동거가족 (9.6)
5위	(직장)동료 (0.4)	친척 (2.2)	(직장)동료 (0.4)	친척 (3.6)	(직장)동료 (0.5)	친척 (2.0)

자료 : 한국관광공사 국민여행실태조사 보고서 2015



사. 표적시장의 선정

1) 표적시장의 유형화

- 기존 강진군의 관광행태 및 해양관광객의 행태를 고려하였을 경우 전국 단위에서의 수요유입이 가능할 것으로 보임
- 따라서, 대상지 개발로 인해 예상되는 표적시장은 지리적 특성과 도입시설 등에 비추어 지리적 표적화를 중심으로 강진군을 포함하는 주변지역의 기존 관광객(광주, 전남) 및 수도권지역 인구를 직접 영향권으로 설정함
- 또한 강진의 지역적 특성과 기존 관광객 행동 유형 그리고 향후 관광동향 등을 고려해 관광행동유형별로 시장을 세분화 함
- 이에 따른 사업의 표적시장은 해안관광의 주요 관광형태인 가족단위 관광객을 중심으로 한 시장 세분화 가능

2) 표적시장의 설정

- 서해안고속도로 및 무안국제공항 등 접근성의 향상으로 대규모 관광시장과의 거리를 좁혔으나 섬지역이라는 지역적 특성과 관광객의 심리적 거리를 감안한다면 숙박관광여행이 주를 이룰 것으로 예상됨
- 지역의 고유자연 및 문화·역사 관광활동이 주를 이루던 지역이므로 우선 이를 선호하는 계층과 향후 관광 경향을 추구하는 잠재 관광 수요를 파악하여 설정함
- 국민여행실태조사를 바탕으로 여행참여율, 여행목적, 동반자수, 동반자 유형 등을 고려하여 설정함

구 분	표적시장	표적시장 세분화
1차 표적시장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하계휴가 수도권 관광객 ○ 주변지역(광주·전남)주민 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연령층 : 20~30대 젊은층/중장년층 ○ 수도권 관광객, 개별, 가족 ○ 당일·숙박관광객
2차 표적시장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1차 표적시장 외 내국인 관광객 및 중국 관광객 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연령층 : 20~30대 젊은층/중장년층/노인층 ○ 전국권/중국관광객, 개별, 가족, 단체관광객 ○ 숙박관광객



3) 목표시장의 설정

- 대상지가 관광객을 끌어들이 수 있는 가장 큰 유인요소로는 섬이라는 지역적 특성으로 인한 천혜의 자연경관과 잔잔한 강진만 및 갯벌과 같은 해양환경 임
- 가족, 젊은 여성, 젊은 남성, 중년남성, 부부의 5개 유형을 가진 가족형 관광객을 주요 타겟으로 설정함
- 가족형의 관광객 유형은 휴양, 레포츠, Entertainment, 건강증진, 문화관광, 생태관광에 관심이 많음

구 분		행 태 및 특 성
1차 목표시장	수도권 관광객	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주말/휴가를 이용한 가족단위 관광객 ○ 휴양(숙박, 식도락 등)에 관심 ○ 지역 고유 자연/문화/역사에 대한 교육에 관심
	주변지역주민 (목포, 광주, 전남)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주중/주말을 이용한 가족단위 관광객 ○ 가족간의 화목추구 ○ 지역 고유 자연/문화/역사에 대한 교육에 관심
2차 목표시장	전국권 관광객	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주로 여름 휴가철에 집중 방문 ○ 자녀들의 교육/ 학습 목적의 관광형태 증가
	중국관광객	<ul style="list-style-type: none"> ○ 고위직 및 단체관광객이 대부분 ○ 사적지, 도시관광, 자연관광, 건강·미용 관광상품에 관심
	단체관광객	<ul style="list-style-type: none"> ○ 봄/가을 등 관광계절에 이용 집중 ○ 인근 관광지와 편리한 연계성 확보 필요 ○ 중/장년층이 주류를 이룸 (친목/효도관광)

아. 수요예측

1) 강진군 관광객 현황

■ 강진군 관광객 추이

(단위 : 인)

구분	집계관광지수	총계	방문객수			
			유료관광지			무료관광지
				내국인	외국인	
2010	8	4,292,867	2,537,256	2,530,417	6,839	3,371,075
2011	8	3,760,405	2,452,734	2,449,322	3,412	2,236,333
2012	8	4,292,867	2,276,733	2,273,885	2,617	2,016,134
2013	8	3,760,405	1,758,458	1,740,535	17,923	2,001,947
2014	8	2,817,264	1,327,187	1,318,060	9,127	1,490,077

자료 : 강진군 통계연보 2015년

주) : 주요관광지만을 대상으로 방문객수를 중복 집계하였기에 실제 방문객수와 차이가 있을 수 있음

2. 이용수요 추정 및 지표설정

가. 전제

- 본 계획대상지는 자연자원의 관람·체험을 중심으로 한 3계절형 관광지조성을 목표로 생태문화공원 조성하는 사업으로 이용객 수 산정을 위하여 「2014 관광자원개발 업무매뉴얼, 한국관광공사」 상의 공급지표 중 관광지 기준으로 하여 자원유형, 계획일 집중률, 동시체재율 등의 원단위를 적용

나. 지표값 적용을 위한 자원유형 결정

- 본 계획대상지의 여건분석을 통하여 보유자원을 자연자원, 이용형태는 체험형으로서 자원유형은 내수면체험형으로 선정

다. 공급지표의 선정

- 공급지표(부지면적)는 확정되어 있기 때문에 연간 총 이용객수를 산정하기 위하여 관광공급지표(계획일 집중률, 동시체재율)를 자원유형에 따라 선정

[관광자원 및 시설의 자원유형]

보유자원 \ 이용형		위락·체험	관람	휴향
자연자원	산악형	산악체험형	산악관람형	산악관람형
	내수면형	내수면체험형	내수면관람형	—
	해안형	해안체험형	해안관람형	—
	동굴형	—	동굴관람형	—
	온천형	온천체험형	—	온천체험형
인문자원	문화유적형	문화유적체험형	문화유적관람형	문화유적휴양형
	인공자원형	단일공간형	단일공간관람형	단일공간휴양형
		단일시설형	단일시설관람형	단일시설휴양형
		복합형	—	복합휴양형

자료 : 관광자원개발업무매뉴얼, 한국관광공사, 2014

■ 계획일 집중률(최대일율) 선정

- 개발대상지가 내수면체험형으로 쾌적성은 보통, 지리적으로는 대도시외 지역, 관광시장권이 커뮤니티형, 계절집중률이 높은 자원이 활용되는 지역임
- 내수면체험형 + 대도시외 지역 + 계절집중률이 높은 자원($0.012 + 0.003 + 0.015 = 0.03$)
- 산정방식을 통해 계획일 집중률이 0.03이 도출되었으나, 3계절형 계획집중률 범위값이 0.008~0.015이므로 최대값인 0.015로 적용



계획일 집중률

구 분	1계절형	2계절형	3계절형	4계절형
단일값	0.034	0.017	0.012	0.010
범위값	0.028~0.040	0.010~0.024	0.008~0.015	0.007~0.012
적정공간활용 인원비율	62~75%	54~85%	69~88%	70~90%
지리적입지의 활동	대도시외에 위치하며 관광시장권이 커뮤니티형인 경우 +0.003 적용			

자료 : 관광자원개발업무매뉴얼, 한국관광공사, 2014

주) 1. 단풍놀이 등 계절집중률이 높은 지원의 활용 : 단풍자원이 우수하여 계절집중이 높은 대상지는 계획일 집중률보다 +0.015적용, 어린이날 등 특정 이벤트일의 활용

- 대도시외에 위치하며 이벤트 개최시 -0.01적용, 대도시외 위치시 +0.03 적용

2. 1계절형 - 산악체험형, 산악관람형(단풍자원보유), 해안체험형

2계절형 - 산악휴양형, 문화유적관람형, 단일공간체험형(스키장)

3계절형 - 내수면체험형, 내수면관람형, 단일공간체험형(골프장)

단일공간관람형(수목원, 식물원, 동물원)

4계절형 - 산악관람형(대도시 위치), 해안관람형, 동굴관람형, 온천휴양형

문화유적체험형, 단일공간체험형(유원시설), 단일공간관람형(민속촌)

단일시설관람형(박물관, 미술관, 수족관)

■ 동시체제율(회전율) 선정

- 내수면 관람형으로 본 계획에서는 당일 평균체제시간을 3시간형으로 개발하고자 함에 따라, 동시체제율은 0.47로 선정됨

동시체제율(동시수용비율)

구분	1시간	2시간	3시간	4시간	5시간	6시간
동 시 체제율	0.16	0.31	0.47	0.62	0.77	0.92
유 형	동 굴 관람형	해안관람형 문화유적관람형 문화유적체험형 단일공간관람형 단일시설관람형	산악관람형 산악체험형 내수면관람형 내수면체험형	단일공간 체 험 형		

자료 : 관광자원개발업무매뉴얼, 한국관광공사, 2014

라. 공급지표 선정 결과

[계획대상지 관광공급지표]

구 분	관광공급지표	비 고
계획집중률	0.015	3계절형
동시체제율	0.47	3시간형

3. 이용권역에 의한 수요추정

- 본 계획대상지는 관광지임을 감안하여 1차 이용권역은 강진군 전체 행정권역으로 2차 이용권역은 광주·전남지역 전체 행정권역, 3차 이용권역은 전국을 대상으로 설정

[이용권역의 설정]

구분	1차 이용권	2차 이용권	3차 이용권
대상지역	강진군 전역	광주·전남 행정권 전역	전국
유치거리	20km내외	100km내외	500km내외
도달시간(차량기준)	1시간 이내	2시간 이내	최대 10시간 내외
이용권범위	행정권	경제·사회·문화권	대한민국 전역
이용형태	직접적 적극적 이용	간접적 우발적 이용	간접적 적극적 이용

[이용인구 수요추정]

구분	1차이용권	2차이용권	3차이용권	비고
대상인구(명)	40,256	3,381,664	51,327,916	○ 전남(1,905,780), 광주(1,475,884명), ○ 전국(51,327,916명), 통계연보(2014)
분담율	1/9 (11.11%)	1/29 (3.45%)	1/137 (0.73%)	○ 1차이용권: 강진군 주요관광지1)로 분담율 설정 ○ 2·3차이용권: 유사 관광지2)(자연생태)로분담율 설정(전차 이용권역내 관광지는 제외)
연이용횟수	8.76	0.3021	0.0639	○ 1차이용권: '서울시공원녹지정책에 관한 연구(05)'자료 적용 ○ 2·3차 이용권: 1차 수치에 분담율을 곱하여 산정
연간이용객(명)	39,179	35,245	24,232	○ 대상인구×분담율×연이용횟수
연간총이용객(명)	98,656			○ 1차 + 2차 + 3차 이용객
최대일이용객(명)	1,480			○ 연간총이용객 x 최대일율 ○ 최대일율: 3계절형 적용(단일값0.012+지리적입지의활용0.003=0.015)
최대시이용객(명)	696			○ 최대일이용객 x 회전율 ○ 회전율: 평균체제시간 3시간(0.47)

주1 : 고려청자요지/정약용유적지/영랑생가/백련사/무위사/하멜기념관/남미특사/월남사지(총8개소)

주2 : 전남(순천만, 무안생태갯벌센터 등 총26개소), 광주(광주호 호수생태공원, 전평제 등 총2개소), 전국(제주도 성산일출봉, 철원 철새탐조관광 등 총 136개소), 한국관광공사 홈페이지



4. 한계수용능력에 의한 수요추정

가. 수요추정 개요

- 한계수용능력(Carrying Capacity)에 의한 이용자 추정은 대상지역의 제한된 시·공간내 입장시키거나 통제할 수 있는 최대인원을 산정하여 이용객수요를 산정하는 것으로 최근 공원조성, 기타 부지 등 이용이 제한적인 곳에 적용

나. 지표설정 및 수요추정

- 본 사업대상지 공급능력을 관광지 기준으로 전체면적 320,745㎡중 이용가능 면적률은 개발가능지 면적 86,775㎡로 적용하였으며 원단위 80㎡/인으로 설정하였음

[공급지표 기준]

구 분		이용가능 면적율(%)	원단위(㎡/인)	구 분	이용가능면적율 (%)	원단위(㎡/인)
자연공원		10	35,000	휴양업	70	60
관광지		50	80	도시공원	20	80
관광단지		50	80	청소년수련시설	50	50
체육 시설	골프장	40	1,000	유원지	50	80
	스키장	50	80	자연휴양림	20	500
	요트장	40	100	관광농원	60	200
	승마장	10	100	온천지구	30	70

주) 전라남도(2008), 「제4차 전남권 관광개발계획」

[한계수용능력에 의한 수요추정]

구 분	계 산 식	이용객수(명)	비 고
연간 이용객	부지면적 ÷ 1인당 활동면적 ÷ 최대일률 ÷ 회전율	153,856	부지면적(86,775㎡) (개발가능지면적)
최대일 이용객	연간이용자수 × 최대일율	2,307	최대일율(0.015)
최대시 이용객	최대일 이용자수 × 회전율	1,084	회전율(0.47)

5. 이용자 수요추정 결과 및 이용객 지표

- 본 계획대상지의 이용객 수요추정은 상기 2가지 방법(이용권역·한계수용능력에 의한 방법)에 의해 추정하였으며, 본 계획의 특성상 주변지역의 생태환경 유지 및 개발압력의 최소화를 위하여 수요추정치의 최저값인 이용권역에 의한 수요추정치로 선정

[수요추정 결과비교]

구분	이용권역에 의한 수요추정	한계수용능력에 의한 수요추정
최대시 이용객(명)	696	1,084
최대일 이용객(명)	1,480	2,307
연간 이용객(명)	98,656	153,856

[주요 지표 도출]

구분	이용객수(명)	비고
연간 이용객	98,656	최종 연간 이용객수
최대일 이용객	1,480	최대일율 (3계절형, 0.015)
최대시 이용객	696	회전율 (3시간, 0.47)

가) 숙박시설 규모산정

- 사업지 숙박시설 규모는 관광공급지표 개발연구(2007.3, 문화관광부)에서 제시된 지표를 적용하여 산정함

[숙박시설 규모산정식]

$$1\text{일 객실수요} = \frac{\text{관광객수} \times \text{숙박시설별 이용율} \times \text{평균체재일수}}{365 \times 1\text{실당 수용인원}}$$

$$\text{객실수} = \frac{1\text{일 객실수요}(R)}{\text{객실 점유율}(OCC)}$$

주 : 관광객수 : 연간 총 관광객 수

숙박율 : 40%(한국관광공사 국민여행실태조사 결과 '여가/위락/휴가'가 목적인 숙박비율)

숙박시설별 이용율 : 90%(한옥펜션과 주거단지민박 수용인원 비례 산정)

평균체재일수 : 1.3일(숙박객 평균체재일 수)

1실 당 수용인원 : 2인(객실당 평균 수용인원)

객실 점유율 : 70%(점유율100%는 모든 객실이 1년간 관광객이 숙박을 한다는 가정으로 운영의 현실적 적용과 서비스의 질적저하를 극복하기 위하여 객실점유율을 70%로 가정함)

- 위의 공식을 적용하여 숙박시설을 산정하였으며, 그 지표는 다음과 같음

연간 총 방문객 수 : 98,656명

연간 총숙박객 수 : 39,462명

평균체재일수 : 1.3일

객실 점유율 : 70%

숙박시설별 이용율 : 90%

객실당 수용인원 : 2인

- 숙박수요 산정과정

$$1\text{일 객실수요} = \frac{\text{관광객수}(39,462\text{명}) \times \text{숙박시설별 이용율}(90\%) \times \text{평균체재일수}(1.3\text{일})}{365 \times 1\text{실당 수용인원}(2\text{인})}$$

$$\text{객실수} = \frac{1\text{일 객실수요}(R) : 63.2}{\text{객실 점유율}(OCC) : 70\%} = 90$$

- 이러한 과정에 따라 산정한 결과 가우도에는 약 90실의 객실이 요구됨



IV. 부문별 계획

1. 용도지역 · 지구 계획 - “변경없음”

가. 기본방향

- 도입기능 및 도입사업에 맞는 적절한 시설용지 규모 고려
 - 용지구획 : 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지, 주거용지로 구획
 - 관광휴양시설용지 : 한옥펜션, 갯벌체험지원시설, 비치파크, 마리나지원시설, 낚시공원지원시설, 전망대, 공원
 - 녹지용지 : 구역면적의 30%이상 확보
 - 공공시설용지 : 도로(일반도로, 보행자전용도로), 환경기초시설, 공공공지
 - 주거용지 : 기존주거지를 활용한 민박유도
- 기존지형 및 식생을 훼손하지 않고 지형에 순응한 시설배치
- 부지여건, 기능상관성을 고려하여 시설간 연계성 강조

나. 현황

- 용도지역 : 관리지역(계획, 보전), 농림지역
- 용도지구 · 구역 : 관광 · 휴양개발진흥지구, 지구단위계획구역

다. 계획구상

- 계획구역의 지형과 자연조건을 최대한 활용하여 효율적이고 경제적인 토지이용계획을 수립
- 기존 도로, 배수방향 등 연결요소를 충분히 고려하여 주변 지형여건과 연계할 수 있도록 계획
- 절 · 성토 등에 따른 지형변화를 고려하여 자연친화적 단지 조성이 되도록 계획을 수립함
- 목적에 맞는 특성을 고려하여 공간별 상호 연계성 및 단지개발로 인한 주변지역에 피해가 없도록 계획

라. 용도지역 · 지구 계획

- 가우도 종합개발을 위한 지구단위계획수립의 원활한 조성을 위해 지구단위계획 수립지침 2-2-5에 의거 관리 · 농림지역 ↔ 계획관리지역으로 변경
- 2010. 12. 3일자로 가우도 전체가 관광·휴양형 개발진흥지구 및 지구단위계획구역으로 기 결정되었으나 당초부터 육지였으나 해수면으로 관리되었던 지역을 지적측량 결과 등록된 토지에 대하여 관광·휴양형 개발진흥지구 및 지구단위계획구역에 포함하여 섬 전체를 효율적으로 이용·관리하고자 함



[용도지역 계획]

위 치	용도지역	면적(m ²)	비고
도암면 신기리 가우도 일원	계	320,745	
	계획관리지역	133,435	
	보전관리지역	21,296	
	농림지역	141,226	
	자연환경보전지역	24,788	

주) 대상지 내의 용도지역 면적임

[용도지구 계획]

구분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위 치	제한내용	면적(m ²)	최 초 결정일	비고
기 정	-	가우도 지구	관광·휴양 개발진흥지구	도암면 신기리 가우도 일원	-	320,745	2010. 12.23.	

[지구단위계획구역 계획]

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
				변경전	증·감	변경후		
기 정	-	가우도지구	도암면 신기리 가우도 일원	320,745	-	320,745	2010. 12.23.	



[용도지역 · 지구 결정도]



2. 토지이용계획 - “변경”

가. 기본방향

- 토지이용분류는 예상되는 토지이용의 용도와 종류를 구분하고 각 토지이용별로 이용형태, 기능, 소요면적, 환경적 영향 등을 분석하여 공간 분류
- 용지구획기준에 의거 관광휴양시설용지, 공공시설용지, 녹지용지, 주거용지로 용지를 구분하고 시설별 용지규모 설정

나. 세부계획

■ 관광휴양시설용지

- 한옥펜션
 - 숙박을 위주로 한 단지로서, 타 유흥시설과의 상충을 피하고 경관 조망권을 확보하기 위해 단지 중앙부에 배치
 - 대상지가 포함된 강진은 전라남도 관광권역별 구분상 중남부권으로 체험형 남도 역사문화·생태 관광거점을 표방하는바 역사문화 슬로건에 맞춰 한옥펜션 계획
- 갯벌체험지원시설
 - 대상지북측과 죽도사이에 형성된 갯벌에서 체험을 하며 시식·휴식을 할 수 있는 공간을 대상지 북측에 배치
- 비치파크
 - 물놀이 및 숙박을 위한 단지로서, 현 지형을 최대한 반영하여 대상지 서측 평지에 배치
- 마리나지원시설
 - 현 부두를 활용하여 소규모의 모터보트 중심의 리조트형 마리나 계획
- 낚시공원지원시설
 - 갯바위낚시와 방파제낚시의 위험요소를 감소하여 안전하고 쾌적한 환경속에서 가족중심의 레저와 휴양을 즐길 수 있고, 어촌문화체험 및 어촌경관감상과 해중립의 바다생태계 관찰 등으로 아이들의 현장교육의 장소로 활용토록 계획
- 전망대
 - 경관 임팩트가 강한 전망대를 설치하여 경관미를 창출, 강진군의 랜드마크로 유도
 - 아름다운 가우도의 모습 및 주변 지역을 감상할 수 있는 공간을 제공하고 산책로를 이용하는 관광객에게 쉼터·카페 등의 편의시설제공
- 공원
 - 가우도의 자연적 여건을 활용하기 위한 공원을 총 6곳 조성, 자연친화적인 공원조성



■ 공공시설용지

○ 도로

- 대상지 외곽 일주도로 및 산책로, 각 시설별 접근성 향상을 위한 배치계획

■ 녹지용지

○ 삼림육장

- 기존 숲을 활용하여 목조 데크를 설치, 푸른 잎을 통과해 쏟아지는 햇살을 보는 시각적 관광과 푸른 잎의 사각거리는 소리를 들으며 걷는 청각적 관광계획

■ 주거용지

○ 단독주택지

- 기존 주거지를 활용한 민박을 통해 주민 참여형 계획 및 거주민 수익창출에 기여

[토지이용계획표]

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	320,745	-	320,745	100.0	
관광휴양 시설용지	소 계	84,313	증)10	84,323	26.2
	한옥펜션	10,812	감)198	10,614	3.4
	갯벌체험지원시설	1,372	-	1,372	0.4
	비치파크	11,642	감)115	11,527	3.6
	마리나지원시설	7,046	-	7,046	2.2
	낙시공원지원시설	1,309	-	1,309	0.4
	전 망 대	4,863	-	4,863	1.5
	정원용지	47,269	증)323	47,592	14.7
공공 시설 용지	소 계	18,847	감)192	18,655	5.9
	일반도로	9,971	감)43	9,928	3.1 보차공존도로
	보행자도로	7,227	감)264	6,963	2.2
	공공공지	1,491	-	1,491	0.5
	환경기초시설	158	증)115	273	0.1
녹지용지	소 계	204,845	감)324	204,521	63.8
주거용지	소 계	12,740	증)506	13,246	4.1



토지이용계획도-기정



토지이용계획도-변경

3. 시설배치계획

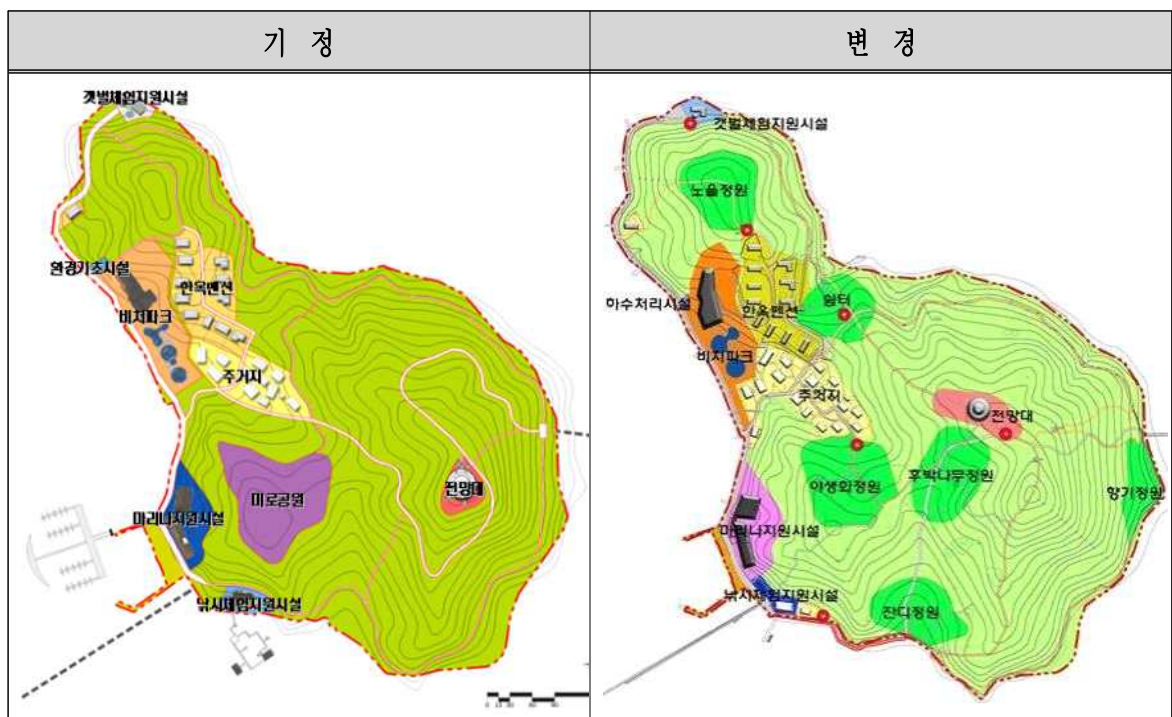
가. 기본방향

- 토지이용계획에 부합되는 시설배치 계획을 수립하며 획지의 구획 또한 토지이용 및 시설배치에 부합되며 일체화 되는 방향을 모색하여 계획 수립
- 세부시설의 배치는 관광객의 편의를 우선적으로 고려하며, 해양경관에 대한 조망이 이루어지는 것을 감안하여 각각의 시설물 배치를 유도함
- 녹지시설의 계획을 위한 수종의 선택은 가우도의 특성 및 현재 자생하고 있는 수종 등을 감안하여 계획함으로써 이질감이 생기지 않는 녹지시설을 계획함
- 공공시설용지의 배치는 관광객의 편의와 시설의 기능이 발휘할 수 있는 위치, 주위경관과의 조화 등을 감안하여 계획을 수립함

나. 세부시설 계획

- 관광휴양시설의 배치는 이용자의 편의를 우선적으로 고려하여 배치하고, 조망권 확보에 용이하도록 배치
- 갯벌체험지원시설, 마리나지원시설, 낚시공원지원시설은 각 시설의 주 용도인 체험을 지원하는 기능을 발휘 할 수 있는 지점에 배치

[시설배치계획도]





4. 도시기반시설의 배치와 규모계획

가. 교통시설계획

1) 기본방향

- 차량의 통행을 전면 배제한 도로계획으로 친환경적이고 지속가능한 Slow Island의 이미지 제고
- 보행자전용도로는 일부구간을 제외한 데크형 산책로로 외곽일주도로와 내부 순환형 보행로로 이루어지도록 계획

2) 도로계획

■ 보행자 도로

- 소로 급으로 배치하며, 관광휴양시설용지와의 효율적인 연계를 도모
- 가우도 출렁다리(보도교)계획과 연계한 노선계획 수립
- 시설간 연결로의 직선화를 배제하고, 순환형 도로를 계획하여 이동간 자연스럽게 사색하며 경관을 감상하고 산책할 수 있는 노선계획
- 도로의 폭은 2~8m로 계획하여 각 시설별 연결로와 순환 산책로로 조성



데크형 산책로 예시



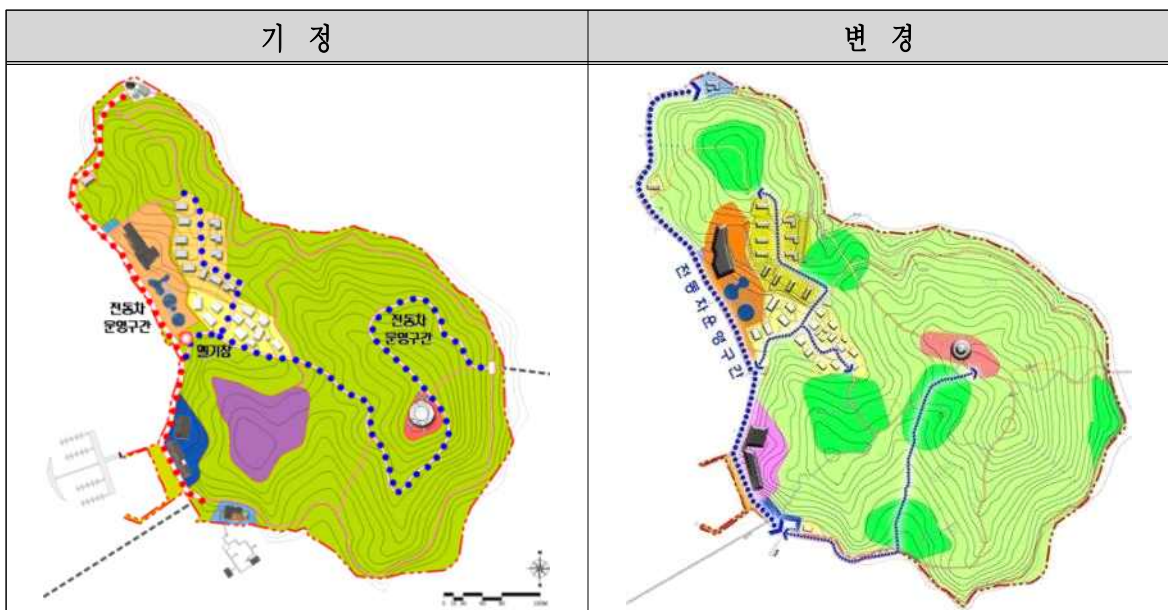
산책로 조성예시

3) 주차장 계획

- 대상지는 차량 통행이 제한되므로, 사업지 내부 주차장 계획은 없음
- 관광객의 접근성 향상 및 이용객의 편의를 위한 사업지 진입부 대구면, 도암면에 주차장 설치

4) 관광객의 짐 수송 계획 및 비상시 교통수단 계획

- 이용객 짐 수송과 사회적 약자 수송을 위하여 전동차 운영(안)을 구상
- 화재나 환자 등 긴급 상황 발생 시에는 소방 헬기를 이용하도록 헬기장 계획
- 긴급 환자 발생시
 1. 가우도 → 도암119지역대를 거쳐 18번국도를 통해 강진의료원으로 이송
 2. 가우도 → 칠량119지역대를 거쳐 23번국도를 통해 강진의료원으로 이송





[가로망 계획]-기정

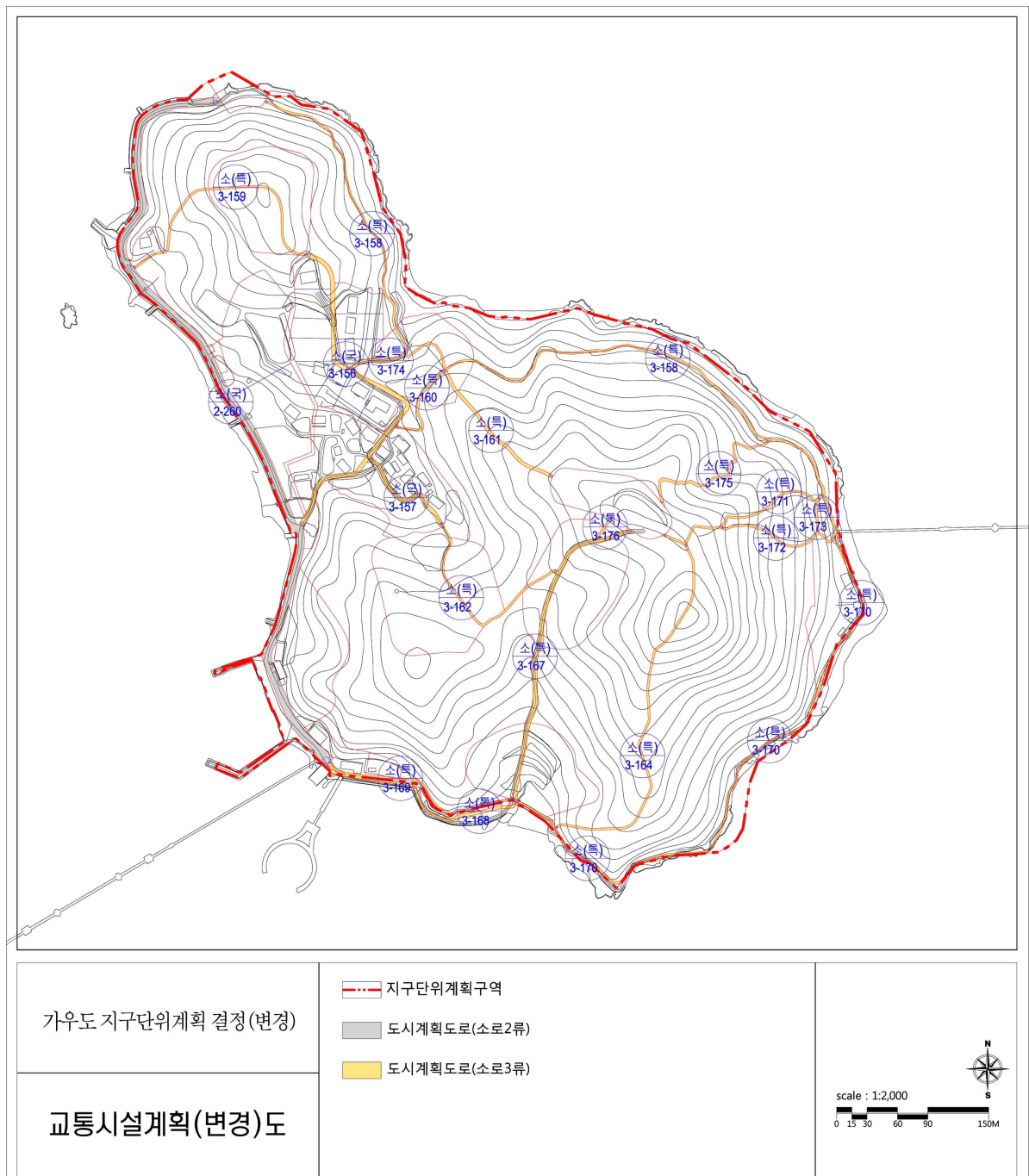
구 분		폭 원(m)	노선수	연 장(m)	비 고
합 계		-	16	4,709	
일반도로	소로2류	8	1	805	
보행자전용도로	소로3류	2~4	15	3,904	

교통시설계획도-기정

[가로망 계획]-변경

구 분		폭원(m)	노선수	연장(m)	비고
합 계		—	19	4,986	
일반도로	소로2류	8	1	805	
보행자전용도로	소로3류	2~4	18	4,181	

교통시설계획도-변경





나. 녹지계획

1) 기본방향

- 생태기능을 유지 강화하고 생태공간을 창출하기 위하여 개발면적의 30%이상을 녹지면적으로 확보, 대상지 내 분산된 녹지가 최대한 서로 유기적으로 연결되도록 녹지체계를 구축
- 시설녹지와 원지형보전 그리고 각 시설들을 연계하는 녹지체계 수립
- 기능별 특색을 부여하여 방문객들의 주제별 여가공간·휴식공간이 될 수 있도록 유도

2) 녹지 조성계획

- 녹지이용의 편의성 제고를 위해 보행자도로지정 등의 방법을 통하여 보행연계체계구축
- 휴식공간을 뒀으로서 어린이 및 장년층의 사용과 휴식을 위한 복합적 휴게기능을 도입
- 사업지 동측에 형성된 수림을 활용, 삼림욕장을 조성하여 방문객들에게 휴양·쉼터 제공
- 원지형보전 녹지는 주말농장이나 고사리체험 등으로 활용하여 토지이용 효율성의 극대화 도모



삼림욕장 조성예시



삼림욕장 예시



[녹지 계획도]-기정



[녹지계획도]-변경

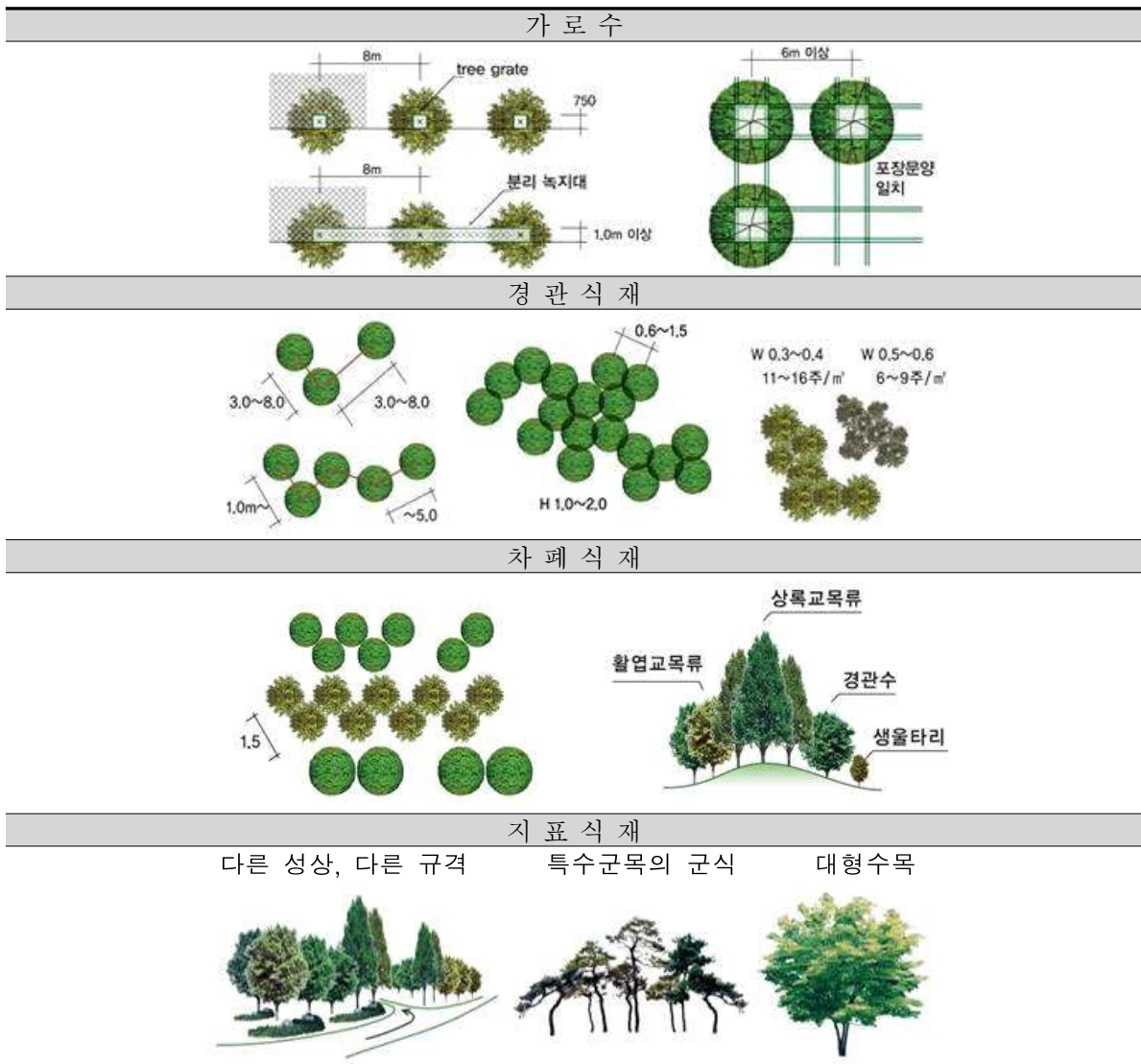


3) 식재 계획

가) 기본방향

- 주변 자연식생과 조화를 이룰 수 있으며 가우도의 주제를 살릴 수 있는 향토 수종을 도입
- 순환동선을 중심으로 자생 식물 및 악센트 수종을 식재 하여 아름다운 섬 경관 창출
- 식재 패턴은 자연 풍경식을 원칙으로 하되 공간의 특성 및 기능에 따라 변화를 주어 다양한 시각적 경험을 제공 하도록 함
- 기존 가우도 수림인 후박나무 편백나무 군락지를 보완하여 강진의 지역성을 나타낼 수 있는 후박나무 경관숲을 조성

<경관 향상을 위한 식재 기법>

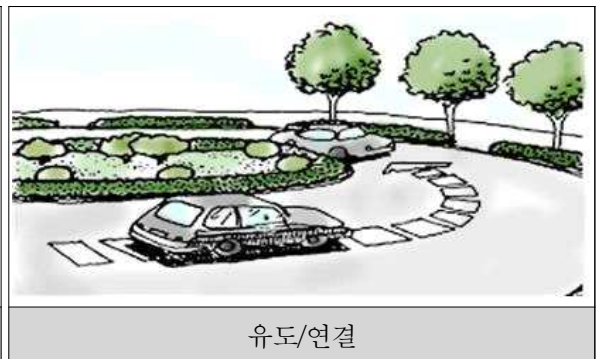
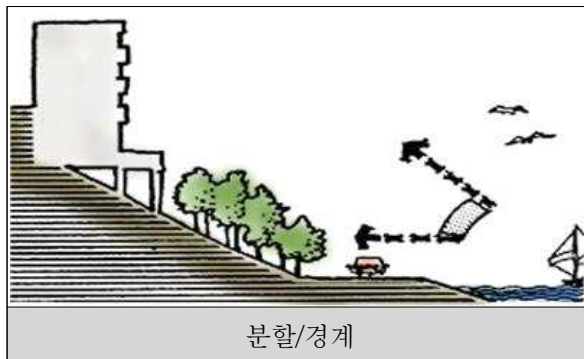


나) 식재개념의 설정

■ 공간의 조절

- 공간의 구획 : 비어있는 외부공간은 식재에 의하여 구획되고 입체화되는데 그 정도는 공간의 기능과 성격별로 선정하는 수종과 식재기법에 따라 조절가능
- 공간의 분할/경계 : 기능과 성격이 서로 다른 공간의 경계부에 수목을 열식하거나 생울타리를 조성함으로써 공간을 명확하게 분할
- 공간의 유도/연결 : 식물재료를 조합, 병행사용함으로써 공간을 연결하거나 방향을 유도하고 연속적인 운동과 공간의 점진적인 이해를 도모

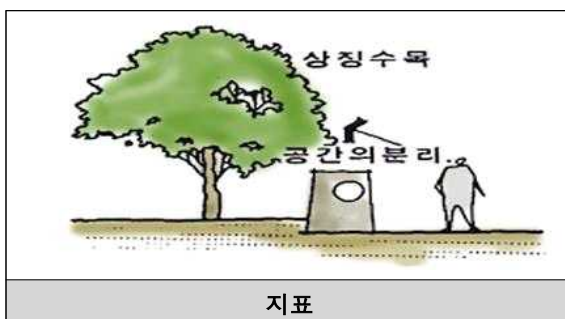
<공간의 조절 예시>



■ 경관의 조절

- 지표 : 주 시선방향·주요 결절부에 특정의 수목을 단식·군식하여 지표물로서의 기능을 수행
- 경관 : 인공 환경에 도입된 식재는 그 자체로 좋은 경관을 형성하며 건물이나 구조물의 딱딱함을 완화하고 접촉관계를 안정되게 유도
- 차폐 : 경관상 불량하거나 장애요소가 위치하는 곳은 수목을 열식하거나 생울타리를 조성하여 차폐

<공간의 조절 예시>





다) 도입수종 선정기준

주변환경과 조화되는 수종선정	<ul style="list-style-type: none"> 가우도의 식생과 조화를 이루고, 남해안 도서의 생태환경에 적합한 수종선정 주변 환경과 조화되는 형태적 요소를 갖추며, 공간특성에 적합한 수종
자생식물 자원의 보존	<ul style="list-style-type: none"> 강진지역 자생식물의 보존 및 수집, 전시 생태자원의 보존, 증식으로 경쟁력 확보
계절별 변화하는 식생경관	<ul style="list-style-type: none"> 향기 나는 수종 도입 계절변화에 따른 다양한 경관창출이 가능한 자생식물 및 수종도입 <ul style="list-style-type: none"> 봄(3-5월) : 개화, 꽃향기 여름(6-8월) : 신록, 잎, 수피, 향기 가을(9-11월) : 단풍, 열매 겨울(12-2월) : 열매, 수피, 상록의 푸르름 입지적 특성을 고려한 경관적 상징성 창출
유지관리의 용이성	<ul style="list-style-type: none"> 병충해에 강하고 이식이 용이한 수종 수급이 원활한 수종

라) 공간별 식재계획

○ 진입부

- 입구로서의 상징성과 식별성 제공을 위한 지표 및 경관식재를 하며, 주 보행로의 시각적 연속성, 쾌적성을 위한 가로수 식재

○ 휴식공간

- 녹음수 식재로 그늘을 제공, 주변을 감상할 수 있도록 주요 경관지점에 화목류 경관수를 식재

○ 산책로 주변

- 주변경관과 이질감을 갖지 않게 식재, 주경관지점에는 화목류, 상록수 등을 통한 경관 식재
- 쾌적한 보행환경 제공을 위한 녹음식재와 지루함을 없도록 다양한 식재기법 도입

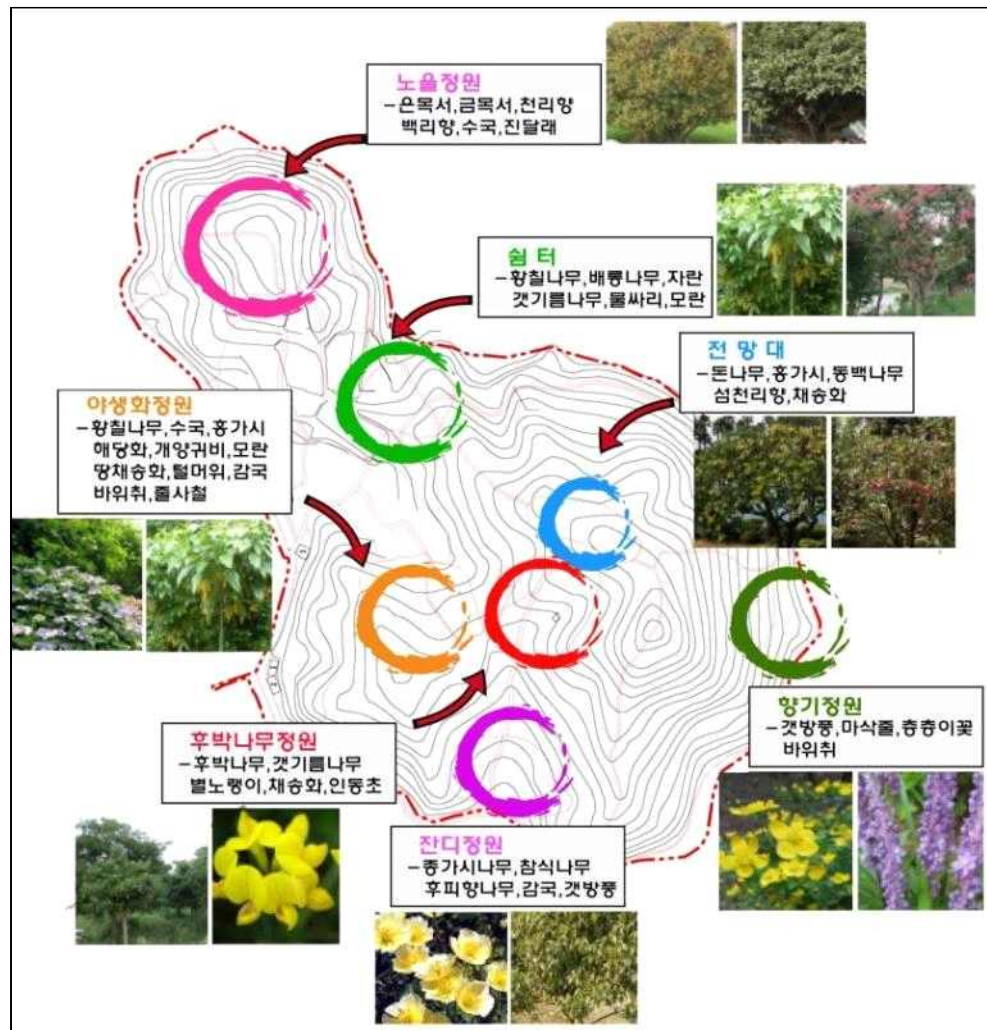
○ 건축물 주변

- 수목배치를 변화있게 하여 공간의 다양성을 확보 할 수 있도록 하며 건축물의 모서리변은 교목층, 관목층 등을 다층 식재하여 구조물의 인공미를 완화 할 수 있는 식재

■ 시설지별 식재

도입공간	주요 도입수종
야생화정원	○ 황칠나무, 수국, 홍가시, 자란, 해당화, 실유가, 개양귀비, 땅채송화, 줄사철, 맥문동, 사철 채송화, 털머위, 바위취
향기정원	○ 갯방풍, 마삭줄, 층층이꽃, 바위취
쉼터	○ 황칠나무, 배롱나무, 구실잣밤나무, 자란, 모란, 갯기름나무, 물싸리, 줄사철
노을정원	○ 은목서, 금목서, 천리향, 백리향, 수국(품종), 진달래
후박나무정원	○ 후박나무, 갯기름나무, 별노랑이, 사철채송화, 섬천리향, 인동초
전망대	○ 돈나무, 홍가시, 동백나무, 섬천리향, 돌양지꽃, 채송화
잔디정원	○ 종가시나무, 참식나무, 후피향나무, 갯까치수영, 사데풀, 감국, 갯방풍, 물싸리

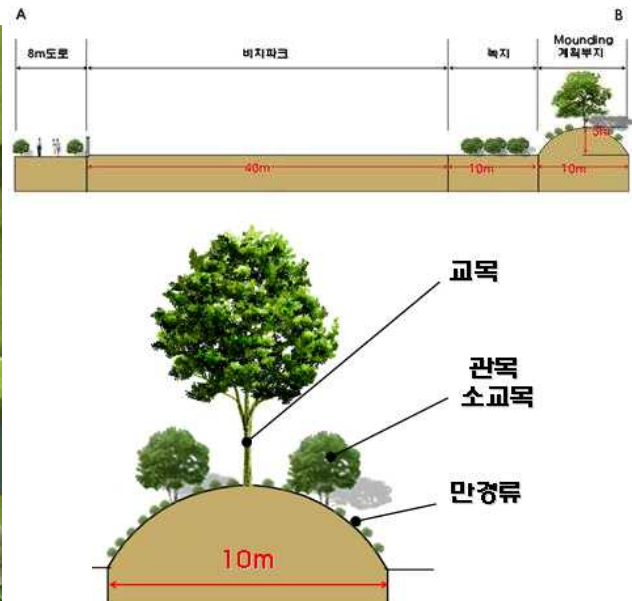
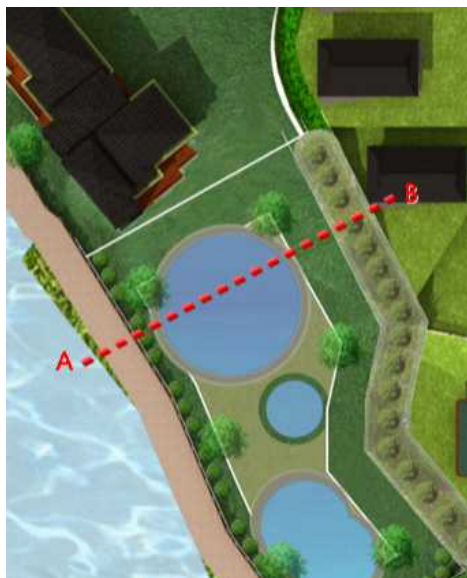
<식재계획도>





■ 비치파크 차폐·식재계획

- 토지이용계획상 동적인공간인 비치파크는 정적인공간인 한옥펜션·단독주택지와 연결되어 위치하여 상호 이질적인공간에 대한 상충이 발생됨
- 상충이 발생하는 공간에 대하여 차폐·식재계획을 통한 완충지대 계획 유도
- Mounding처리와 식재계획을 통하여 기존마을 및 한옥펜션과 비치파크간의 기능상충을 완화하고 주변 자연경관과 어울릴 수 있는 수종을 식재하여 차폐와 차음기능을 활용한 자연스러운 공간분할 유도



차폐식재계획 예시



다. 공공시설계획 - “변경”

1) 공공공지

- 자투리 부지를 활용한 공공공지의 계획으로 환경의 보호, 경관의 유지 및 관광객의 휴식공간을 확보하며 토지이용 효율성 도모

2) 도로

- 차량의 접근을 제한하고, 보행위주 도로망 계획
- 대상지 내 교통동선은 생태계 또는 야생 동식물의 서식을 배려하는 자연친화적 생태도로로 조성
- 보행자전용도로 및 보차공존도로로서 기 설치되어 있는 구간을 제외한 구역 내 모든 도로는 목조 데크형 보도·황토길·지압보도길로 설치, 지형을 최대한 보전하는 도로계획수립
- 외곽도로와 내부 산책로로 구분하여 순환교통망체계를 수립하여 쾌적한 보행로계획 수립
- 도암면과 대구면으로 연결되는 출렁다리(보도교)와 연계하는 계획수립

[공공시설계획]

구분	번호	위치	면적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
	계	—	18,847	감)192	18,655	—
도로	도로	—	17,198	감)307	16,891	—
공공공지	10	강진군 도암면 신기리 21-11잡 일원	1,491	—	1,491	공공공지
환경기초시설	11	강진군 도암면 신기리 54-12학 일원	158	증)115	273	하수종말 처리장



[도로계획]-기정

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	260	8	국 지 도 로	805	21-14잡	산1-4	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	156	4	국 지 도 로	374	40대	92대	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	157	4	국 지 도 로	112	75답	30-4도	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	158	3	특 수 도 로	850	1-1임	산1-4임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	159	2	특 수 도 로	263	94전	92-4전	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	160	3	특 수 도 로	77	58-5전	64-1전	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	161	3	특 수 도 로	154	산8-3임	산13-1임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	162	2	특 수 도 로	208	30-4도	28-2전	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	164	2	특 수 도 로	378	산23임	산29임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	167	4	국 지 도 로	327	13-6전	산30-1임	일반도로		2010.12.23	전망대 진입로
기정	소로	3	168	3	국 지 도 로	212 (24)	21-14잡	13-6전	일반도로		2010.12.23	전망대 진입로
기정	소로	3	169	2	특 수 도 로	186	1-3임	산29임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	170	2	특 수 도 로	587	1-1임	13전	보행자도로		2010.12.23	데크 산책로
기정	소로	3	171	2	특 수 도 로	204	13전	21-14잡	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	172	2	특 수 도 로	131	1-1임	산20임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	173	2	특 수 도 로	29	1-1임	1-3임	보행자도로		2010.12.23	



[도로계획]-변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	260	8	국 지 도 로	805	21-14잡	산1-4	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	156	4	국 지 도 로	374	40대	92대	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	157	4	국 지 도 로	112	75답	30-4도	일반도로		2010.12.23	
기정	소로	3	158	3	특 수 도 로	850	1-1임	산1-4임	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	158	2	특 수 도 로	890	1-1임	산1-4임	보행자도로			
기정	소로	3	159	2	특 수 도 로	263	94전	92-4전	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	160	3	특 수 도 로	77	58-5전	64-1전	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	160	2	특 수 도 로	96	58-5전	64-1전	보행자도로			
기정	소로	3	161	3	특 수 도 로	154	산8-3임	산13-1임	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	161	3	특 수 도 로	152	산8-3임	산13-1임	보행자도로			
기정	소로	3	162	2	특 수 도 로	208	30-4도	28-2전	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	164	2	특 수 도 로	378	산23임	산29임	보행자도로		2010.12.23	
기정	소로	3	167	4	국 지 도 로	327	13-6전	산30-1임	일반도로		2010.12.23	전망대 진입로
변경	소로	3	167	4	국 지 도 로	323	13전	산30-1임	일반도로			
기정	소로	3	168	3	국 지 도 로	212 (24)	21-14잡	13-6전	일반도로		2010.12.23	전망대 진입로



[도로계획]-변경

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	169	2	특 수 도 로	186	1-3임	산29임	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	169	2	특 수 도 로	204	21-14잡	13-6전	보행자도로			
기정	소로	3	170	2	특 수 도 로	587	1-1임	13전	보행자도로		-	테크 산책로
변경	소로	3	170	2	특 수 도 로	604 (549)	1-1임	13-6전	보행자도로			테크 산책로
기정	소로	3	171	2	특 수 도 로	204	13전	21-14잡	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	171	2	특 수 도 로	189	1-3임	산29임	보행자도로			
기정	소로	3	172	2	특 수 도 로	131	1-1임	산20임	보행자도로		2010.12.23	
변경	소로	3	172	2	특 수 도 로	130	1-1임	산20임	보행자도로			
기정	소로	3	173	2	특 수 도 로	29	1-1임	1-3임	보행자도로		2010.12.23	
신설	소로	3	174	3	특 수 도 로	59	63전	58-9전	보행자도로			
신설	소로	3	175	2	특 수 도 로	174	산18임	산19임	보행자도로			
신설	소로	3	176	2	특 수 도 로	27	산30-1임	산30-1임	보행자도로			



[공공시설계획도]-기정



[공공시설계획도]-변경



라. 공급처리 시설계획 - “변경”

1) 상수도 계획

가) 기본방향

- 상수도는 광역상수도망을 인입할 수 있도록, 강진군 상수도정비기본계획에 반영토록 함
- 급수량 추정은 사업대상지의 상주인구 및 방문인구를 고려하여 산정
- 급수량 추정은 사업완료 및 입주완료시점으로 추정하는 2020년 급수량 지표 적용
(일평균 급수량 260 L/인·일)

나) 급수계획

- 계획인구 : 1,578인 (131,500인/년)
- 목표년도 : 2020년
- 보급율 : 100%
- 1인1일 평균급수량 : 상주(280 L/인·일)숙박(340 L/인·일), 일거객(42 L/인·일)

■ 계획급수량

- 본 사업지구의 계획 급수량 원단위는 상위 관련계획 및 인접 기계발지를 비교 검토 후 결정하였으며, 내용은 다음과 같음

[관련계획 일평균 원단위]

(ℓ/인·일)

관련계획		2006	2011	비고
강진군 수도정비기본계획	강진군	270	270	
	도암면	260	260	적용
적 용		260	260	

- 강진군의 일평균 계획 급수량은 큰 차이가 없으므로 본 계획에서는 강진군 상위 관련계획 지표의 평균값을 적용

[일평균 계획급수량 원단위]

구분	2006	2011	비고
계획 급수량 원단위(L/일·인)	260	260	

○ 침투 부하율

- 침투 부하율은 일평균 급수량에 부하율을 적용하여 일 최대 급수량을 산정한 지표로서 강진군 수도정비 기본계획상의 침투 부하율 및 시간 최대를 적용

[침투부하율 결정]

구분	침투 부하율	시간최대	비고
읍	1.30	*2	
면	1.35	*1.5	

○ 관광용수 수요량산출

(단위 : m³/일)

구분	상수도 시설기준	수도정비 기본계획	건축물 용도별 급수량	비고
연간 관광인구	99,859인	99,859인	99,859인	
일 최대 수요 인구	1,498인	1,498인	1,498인	
일숙박 인구	상주	49	49	49
	숙박	182	182	182
	일귀객	1,267	1,267	1,267
급수 원단위	상주	260 L/인 · 일	260 L/인 · 일	280 L/인 · 일
	숙박	100 L/인 · 일	130 L/인 · 일	340 L/인 · 일
	일귀객	30 L/인 · 일	39 L/인 · 일	42 L/인 · 일
관광용수	상주	49인×260 L/인 · 일 = 12.7m ³ /일	49인×260 L/인 · 일 = 12.7m ³ /일	49인×280 L/인 · 일 = 13.7m ³ /일
	숙박	182인×100 L/인 · 일 = 18.2m ³ /일	182인×130 L/인 · 일 = 23.6m ³ /일	182인×340 L/인 · 일 = 61.8m ³ /일
	일귀객	1,267인×30 L/인 · 일 = 38.0m ³ /일	1,267인×39 L/인 · 일 = 49.4m ³ /일	1,267인×42 L/인 · 일 = 53.2m ³ /일
	계	68.9 ≒ 70m ³ /일	85.7 ≒ 90m ³ /일	127.8 ≒ 130m ³ /일
적용			○	

1. 상수도 시설기준, 한국 상하수도협회, 2004
2. 강진군 수도정비 기본계획, 2003
3. 건축물의 용도별 오수발생량 전환, 환경부 고시 제2009-70호
4. 숙박관광객 상주인의 50%, 일귀객관광객 상주인의 15%적용, 객실당 4인 기준

○ 용수 수요량 총괄

장래 가우도의 총 급수수요량은 다음과 표와 같음

구분		일평균		일최대		시간최대		비고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
가우도	생활용수	13.7	13.7	18.5	18.5	20.6	20.6	m ³ /일
	관광용수	93.2	115.0	125.8	155.2	139.8	172.5	m ³ /일
	소 계	106.9	128.7	144.3	173.7	160.4	193.1	m ³ /일

주) 일최대급수량 일평균급수량의 135%적용, 시간최대급수량 일평균급수량의 150%적용



○ 송수관로 관경 결정

－ 하젠－윌리엄공식에 의한 관의 내경을 결정

$$D = 1.6258 C^{-0.638} Q^{3.08} I^{-0.205}$$

$$Q = 163.51 \text{m}^3/\text{day} = 0.0019 \text{m}^3/\text{s} \quad I = H / L = 75 \div 1,489 = 0.050369$$

$$C = 130 \text{ (PE관, 관경700mm미만)}$$

$$D = 0.0435607 \text{m} = 43.5607153 \text{mm} \approx 75 \text{mm로 결정}$$

○ 광역상수도 인입 후 대상구역내 최정상부인 전망대로 송수, 40t 용량의 물탱크에서 공급

○ 송수관로 관경은 주된 수도사용량이 발생 예상되는 비치파크, 한옥펜션, 주택단지, 낚시공원지원시설, 마리나지원시설, 갯벌체험지원시설 등으로 연결, 관경은 75mm로 결정

[상수관로계획]-기정

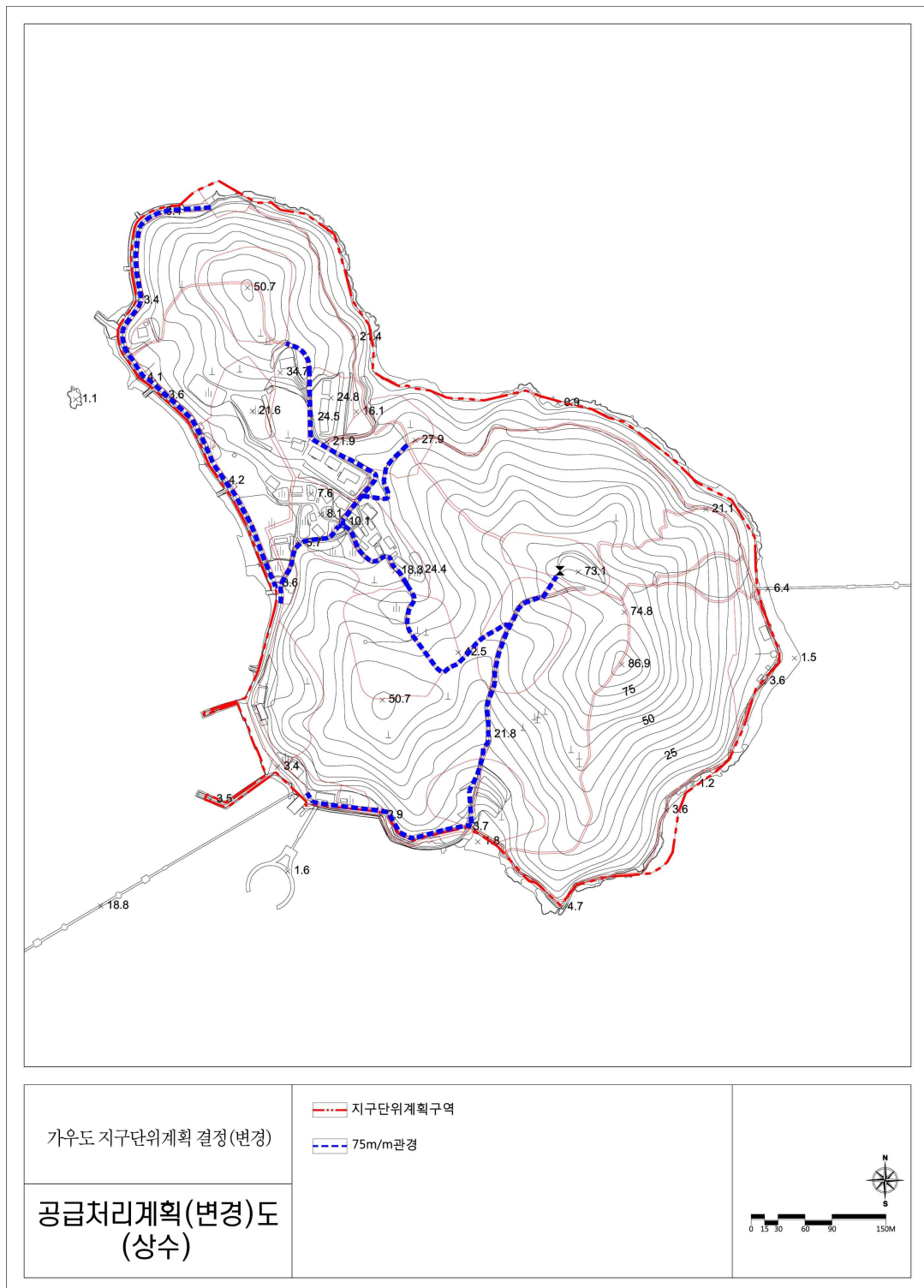
관경(mm)	연장(m)	비고
D75	1,828	

[공급처리계획도(상수)]-기정

[상수관로계획]-변경

관경(mm)	연장(m)	비고
D75	1,886	

[공급처리계획도(상수)]-변경





2) 우수계획

가) 기본방향

- 환경부제정 하수도시설기준, 강진군 하수도정비 기본계획 보고서에 의거 계획
- 구릉지로 이루어진 지형을 활용 자연유하식으로 계획, 지반자연침투를 유도함

3) 하수도 계획

가) 기본방향

- 환경부제정 하수도시설기준 및 강진군 하수도 정비 기본계획에 의거 설계
- 본 사업지구내에 개인하수처리장이 설치되어 운영되고 있으며 오수처리후 방류
- 향후(2015년)에 하수도정비 기본계획에 반영 할 예정임
- 사업지내 발생하는 오수량은 한옥펜션, 주택단지, 갯벌체험지원시설, 비치파크, 낚시공원지원시설, 전망대 등에서 발생할 것이며, 최대 171.9m³/일로 추정됨
- 이는 성수기, 비수기시 차이가 있으며, 사업대상지내 오수처리시설에서 성수기, 비수기로 구분하여 처리
- 성수기시 190m³/일, 비수기 70m³/일로 계획
- 오수 발생량은 「하수도시설기준, 1997, 환경부」 의거 상기 산정된 급수량에 오수화율(90%)과 지하수유입량(10%)을 고려하여 산정

나) 산정결과

- 산정결과
 - 일 최대오수량은 171.9m³/일로 산정됨

[오수량 산정결과]

구분	단위	계획량		산출근거	비고
		기정	변경		
최대 일 오수량	m ³ /일	129.8	156.3	○ 계획일최대급수량 × 오수화율 = 173.7 × 0.90	오수화율 : 90%
지하수 유입량	m ³	12.9	15.6	○ 최대일오수량 × 10% = 156.3 × 0.1	지하수유입율 : 10%
계획 일 최대 오수량	m ³ /일	142.7	171.9	○ 최대일오수량 + 지하수유입량 = 145.1+14.5	

다) 처리계획

- 처리방법 : 오수분류식(우수배제)
- 오수처리율 : 100%



[총오수발생유량]-기정

구분	인구(인)	처리용량(m³/일)	비고
성수기	1,498	190	
비수기	561	68	성수기의 37.5%

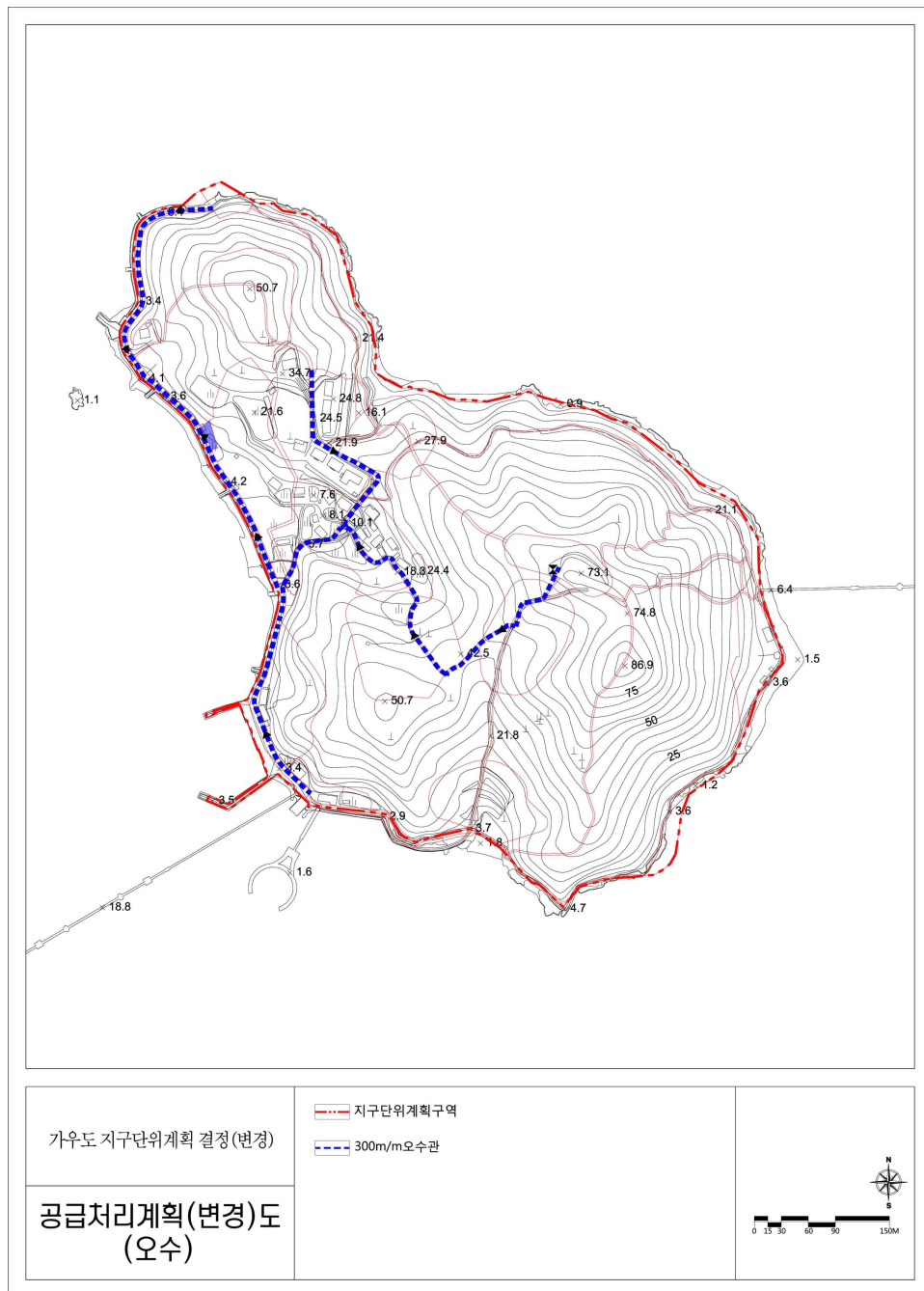
[공급처리계획도(오수)]-기정



[총오수발생유량]-변경

구분	인구(인)	처리용량(m³/일)	비고
성수기	1,498	190	
비수기	561	68	성수기의 37.5%

[공급처리계획도(오수)]-변경





5. 가구 및 획지계획 - “변경”

가. 가구분할

- 지구단위계획수립지침에 의거 용지들에 대해 적정규모로 구분
- 가구(block)란 도로에 의해 구획되는 하나의 토지단위로서 보통 여러 필지로 구성되며 대상지는 19개의 가구로 구분
- 주변가구의 토지이용상황 상호관계를 고려하여 개별획지로의 공공서비스를 유효·적절하게 공급할 수 있도록 가로망과 획지의 결합관계를 감안하여 결정

나. 획지분할

- 획지규모의 다양화 및 장래 토지이용변화 수용하며, 인접 시설부지와와의 경계를 고려하는 획지 구분
- 획지(lot)는 개발이 이루어지는 최소 단위이며 장래 일어날 단위개발의 토지기반을 마련해 주는 과정으로 이에 따라 62개의 획지로 조성

[가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 조서]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지번호		면 적(m ²)			
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	변경후	
합	계	320,745	320,745	－	－	320,745	－	320,745	
－	1	10,812	10,614	1~11	1~11	10,812	감)198	10,614	한옥펜션
－	2	620	620	－	－	620	－	620	단독주택
－	3	10,993	11,499	1~3	1~3	10,993	506	11,499	
－	4	490	490	－	－	490	－	490	
－	5	637	637	－	－	637	－	637	
－	6	11,642	11,527	1~2	1~2	11,642	감)115	11,527	비치파크
－	7	7,046	7,046	－	－	7,046	－	7,046	마리나지원시설
－	8	1,309	1,309	－	－	1,309	－	1,309	낚시공원지원시설
－	9	1,372	1,372	－	－	1,372	－	1,372	갯벌체험지원시설
－	10	1,491	1,491	－	－	1,491	－	1,491	공공공지
－	11	158	273	－	－	158	115	273	하수처리시설
－	12	8,388	8,388	1~2	1~2	8,388	－	8,388	노을정원
－	13	6,284	6,255	1~4	1~5	6,284	감)29	6,255	쉼터
－	14	4,863	4,863	－	－	4,863	－	4,863	전망대
－	15	11,959	11,959	1~2	1~2	11,959	－	11,959	야생화정원
－	16	8,812	8,780	1~3	1~5	8,812	감)32	8,780	후박나무정원
－	17	4,235	4,564	－	－	4,235	329	4,564	향기정원
－	18	7,591	7,646	1~2	1~2	7,591	55	7,646	잔디정원
－	19	204,845	204,521	1~15	1~20	204,845	감)324	204,521	녹지용지
－	도로	17,198	16,891	－	－	17,198	감)307	16,891	도로



다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 총괄 조서

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
합	계	84,313	84,323	－	33획지	84,313	증)10	84,323	
－	1	10,812	10,614	1－1	강진군 도암면 신기리 58－6전 일원	1,193	－	1,193	한옥 펜션
				1－2	강진군 도암면 신기리 58－7전 일원	1,184	－	1,184	
				1－3	강진군 도암면 신기리 58－8전 일원	1,134	감)198	936	
				1－4	강진군 도암면 신기리 92전 일원	966	－	966	
				1－5	강진군 도암면 신기리 58전 일원	1,032	－	1,032	
				1－6	강진군 도암면 신기리 58－3전 일원	771	－	771	
				1－7	강진군 도암면 신기리 58－4전 일원	917	－	917	
				1－8	강진군 도암면 신기리 57전 일원	755	－	755	
				1－9	강진군 도암면 신기리 58－10전 일원	773	－	773	
				1－10	강진군 도암면 신기리 58－11전 일원	1,047	－	1,047	
				1－11	강진군 도암면 신기리 58－12전 일원	1,040	－	1,040	
－	2	620	620	－	강진군 도암면 신기리 94－2대 일원	620	－	620	
－	3	10,993	11,499	3－1	강진군 도암면 신기리 46대 일원	4,142	－	4,142	단독 주택
				3－2	강진군 도암면 신기리 38전 일원	2,529	증)506	3,035	
				3－3	강진군 도암면 신기리 31대 일원	4,322	－	4,322	
－	4	490	490	－	강진군 도암면 신기리 40대 일원	490	－	490	
－	5	637	637	－	강진군 도암면 신기리 17대 일원	637	－	637	
－	6	11,642	11,527	6－1	강진군 도암면 신기리 55전 일원	6,165	감)115	6,050	비치 파크
				6－2	강진군 도암면 신기리 54－2학 일원	5,477	－	5,477	
－	7	7,046	7,046	－	강진군 도암면 신기리 산42－2임 일원	7,046	－	7,046	마리나 시 설



도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
-	8	1,309	1,309	-	강진군 도암면 신기리 산35-3임 일원	1,309	-	1,309	남시 공원
-	9	1,372	1,372	-	강진군 도암면 신기리 산1-4임 일원	1,372	-	1,372	
-	10	1,491	1,491	-	강진군 도암면 신기리 21-11잡 일원	1,491	-	1,491	공공 공지
-	11	158	273	-	강진군 도암면 신기리 산3-1임 일원	158	증)115	273	하수 처리 시설
-	12	8,388	8,388	12-1	강진군 도암면 신기리 산1임 일원	5,148	-	5,148	노을 정원
				12-2	강진군 도암면 신기리 93-1전 일원	3,240	-	3,240	
-	13	6,284	6,255	13-1	강진군 도암면 신기리 64전 일원	3,424	감)1,039	2,385	쉽터
				13-2	강진군 도암면 신기리 63전 일원	1,706	증)502	2,208	
				13-3	강진군 도암면 신기리 산8-1임 일원	406	-	406	
				13-4	강진군 도암면 신기리 산 8-3임 일원	748	감)47	701	
				13-5	강진군 도암면 신기리 산 8-3임 일원	-	증)555	555	
-	14	4,863	4,863	-	강진군 도암면 신기리 산15임 일원	4,863	-	4,863	전망대
-	15	11,959	11,959	15-1	강진군 도암면 신기리 23전 일원	8,854	-	8,854	야생화 정원
				15-2	강진군 도암면 신기리 27-1전 일원	3,105	-	3,105	
-	16	8,812	8,780	16-1	강진군 도암면 신기리 산30-1임 일원	1,802	감)102	1,700	후박 나무 정원
				16-2	강진군 도암면 신기리 산29임 일원	5,899	-	5,899	
				16-3	강진군 도암면 신기리 28-4전 일원	1,111	-	1,111	
				16-4	강진군 도암면 신기리 산30-3임 일원	-	증)70	70	
-	17	4,235	4,564	-	강진군 도암면 신기리 산1-1임 일원	4,235	증)329	4,564	향기 정원
-	18	7,591	7,646	18-1	강진군 도암면 신기리 14전 일원	2,636	증)292	2,928	잔디 정원
				18-2	강진군 도암면 신기리 9전 일원	4,955	감)237	4,718	



도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
19	19	204,845	204,521	19-1	강진군 도암면 신기리 산1-1임 일원	272	감)6	266	산림 육장
				19-2	강진군 도암면 신기리 산5임 일원	18,974	감)343	18,631	
				19-3	강진군 도암면 신기리 산16임 일원	18,349	감)256	18,093	
				19-4	강진군 도암면 신기리 94전 일원	11,749	감)256	11,493	
				19-5	강진군 도암면 신기리 58-12대 일원	178	감)4	174	
				19-6	강진군 도암면 신기리 66-1전 일원	133	증)289	422	
				19-7	강진군 도암면 신기리 산15임 일원	35,730	감)3,890	31,840	
				19-8	강진군 도암면 신기리 26-1전 일원	15,097	감)821	14,276	
				19-9	강진군 도암면 신기리 22전 일원	33,837	감)1,065	32,772	
				19-10	강진군 도암면 신기리 산25임 일원	23,481	감)622	22,859	
				19-11	강진군 도암면 신기리 14-4임 일원	160	감)41	119	
				19-12	강진군 도암면 신기리 산22임 일원	40,724	감)127	40,597	
				19-13	강진군 도암면 신기리 5전 일원	3,264	감)1,368	1,896	
				19-14	강진군 도암면 신기리 산20임 일원	2,513	감)49	2,464	
				19-15	강진군 도암면 신기리 1-1임 일원	384	증)70	454	
				19-16	강진군 도암면 신기리 산18임 일원	-	증)7,615	7,615	
				19-17	강진군 도암면 신기리 산30-3임 일원	-	증)203	203	
				19-18	강진군 도암면 신기리 산23임 일원	-	증)96	96	
				19-19	강진군 도암면 신기리 산1-4임	-	증)121	121	
				19-20	강진군 도암면 신기리 58-9전 일원	-	증)130	130	
-	도로	17,198	16,891	-	-	17,198	감)307	16,891	일반 도로, 보행자 도로



라. 가구 및 획지의 규모계획

1) 주거용지

- 현재 주민들이 거주하고 있는 주거밀집지에 대한 용지계획 수립
- 단독주택지내 민박을 유도하여 주민 수익창출에 기여

[주거용지 계획]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경				기정	변경	
합 계		12,740	13,246	－	6획지	12,740	증)506	13,246	
－	2	620	620	－	강진군 도암면 신기리 94-2대 일원	620	－	620	단독 주택
－	3	10,993	11,499	3-1	강진군 도암면 신기리 46대 일원	4,142	－	4,142	
				3-2	강진군 도암면 신기리 38전 일원	2,529	증)506	3,035	
				3-3	강진군 도암면 신기리 31대 일원	4,322	－	4,322	
－	4	490	490	－	강진군 도암면 신기리 40대 일원	490	－	490	
－	5	637	637	－	강진군 도암면 신기리 17대 일원	637	－	637	

2) 공공시설용지

- 도로는 각 시설별 연결기능을 수행하는 동시에 산책로 기능을 부여하여 체험과 사색의 관광단지 조성
- 오·폐수처리시설을 설치하여 자체 정화를 통한 환경보전계획 수립
- 잔여 토지를 활용한 공공공지를 설치하여 환경과 경관을 보호하며, 관광객과 주민의 휴식공간 제공

[공공시설용지 계획]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
합 계		18,847	18,655	－	3획지	18,847	감)192	18,655	
－	10	1,491	1,491	－	강진군 도암면 신기리 21-11잡 일원	1,491	－	1,491	공공 공지
－	11	158	273	－	강진군 도암면 신기리 산3-1임 일원	158	증)115	273	하수 처리 시설
－	도로	17,198	16,891	－	－	17,198	감)307	16,891	일반 도로, 보행자 도로



3) 관광휴양시설용지

- 한옥펜션으로 구성된 가구는 중앙에 보행자 도로를 삽입하여 획지별 진입을 용이토록 함
- 각 시설별 접근은 보행자전용도로를 통해 이루어지며, 도로의 단조로움과 인위적인 형태를 방지하기 위해 직선도로를 배제한 지형을 거스르지 않는 곡선의 도로선형 계획
- 건물의 방향은 해양관광단지의 특성상 최대한 바닷가를 조망할 수 있는 방향으로 배치
- 해당 시설별 수용인원을 고려한 적정규모의 블록계획

[관광휴양시설용지 계획]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			변경후			
합	계	84,313	84,323	-	33획지	84,313	증)10	84,323	
-	1	10,812	10,614	1-1	강진군 도암면 신기리 58-6전 일원	1,193	-	1,193	한옥 펜션
				1-2	강진군 도암면 신기리 58-7전 일원	1,184	-	1,184	
				1-3	강진군 도암면 신기리 58-8전 일원	1,134	감)198	936	
				1-4	강진군 도암면 신기리 92전 일원	966	-	966	
				1-5	강진군 도암면 신기리 58전 일원	1,032	-	1,032	
				1-6	강진군 도암면 신기리 58-3전 일원	771	-	771	
				1-7	강진군 도암면 신기리 58-4전 일원	917	-	917	
				1-8	강진군 도암면 신기리 57전 일원	755	-	755	
				1-9	강진군 도암면 신기리 58-10전 일원	773	-	773	
				1-10	강진군 도암면 신기리 58-11전 일원	1,047	-	1,047	
				1-11	강진군 도암면 신기리 58-12전 일원	1,040	-	1,040	
-	6	11,642	11,527	6-1	강진군 도암면 신기리 55전 일원	6,165	감)115	6,050	비치 파크
				6-2	강진군 도암면 신기리 54-2학 일원	5,477	-	5,477	
-	7	7,046	7,046	-	강진군 도암면 신기리 산42-2임 일원	7,046	-	7,046	마리나 시 설
-	8	1,309	1,309	-	강진군 도암면 신기리 산35-3임 일원	1,309	-	1,309	낙 시 공 원



[관광휴양시설용지 계획]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
-	9	1,372	1,372	-	강진군 도암면 신기리 산1-4임 일원	1,372	-	1,372	
-	12	8,388	8,388	12-1	강진군 도암면 신기리 산1임 일원	5,148	-	5,148	노 을 정 원
				12-2	강진군 도암면 신기리 93-1전 일원	3,240	-	3,240	
-	13	6,284	6,255	13-1	강진군 도암면 신기리 64전 일원	3,424	감)1,039	2,385	쉽 터
				13-2	강진군 도암면 신기리 63전 일원	1,706	증)502	2,208	
				13-3	강진군 도암면 신기리 산8-1임 일원	406	-	406	
				13-4	강진군 도암면 신기리 산 8-3임 일원	748	감)47	701	
				13-5	강진군 도암면 신기리 산 8-3임 일원	-	증)555	555	
-	14	4,863	4,863	-	강진군 도암면 신기리 산15임 일원	4,863	-	4,863	전망대
-	15	11,959	11,959	15-1	강진군 도암면 신기리 23전 일원	8,854	-	8,854	야 생 화 정 원
				15-2	강진군 도암면 신기리 27-1전 일원	3,105	-	3,105	
-	16	8,812	8,780	16-1	강진군 도암면 신기리 산30-1임 일원	1,802	감)102	1,700	후 박 나 무 정 원
				16-2	강진군 도암면 신기리 산29임 일원	5,899	-	5,899	
				16-3	강진군 도암면 신기리 28-4전 일원	1,111	-	1,111	
				16-4	강진군 도암면 신기리 산30-3임 일원	-	증)70	70	
-	17	4,235	4,564	-	강진군 도암면 신기리 산1-1임 일원	4,235	증)329	4,564	향 기 정 원
-	18	7,591	7,646	18-1	강진군 도암면 신기리 14전 일원	2,636	증)292	2,928	잔 디 정 원
				18-2	강진군 도암면 신기리 9전 일원	4,955	감)237	4,718	



4) 녹지용지

- 삼림육장을 계획하여 현 지형을 활용한 환경 친화적인 계획수립
- 한옥펜션단지와 비치파크사이에 완충기능의 배치, 관광기능별 상층의 완화 기능수행
- 원지형보전지를 녹지로 계획하여 자연환경을 보전하는 지속가능한 개발 도모

[녹지용지 계획]

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)		획 지					비 고
				획지 번호	위 치	면 적(m ²)			
		기정	변경			기정	변경	변경후	
합	계	204,845	204,521	－	20획지	204,845	감)324	204,521	
19	19	204,845	204,521	19-1	강진군 도암면 신기리 산1-1임 일원	272	감)6	266	산림 육장
				19-2	강진군 도암면 신기리 산5임 일원	18,974	감)343	18,631	
				19-3	강진군 도암면 신기리 산16임 일원	18,349	감)256	18,093	
				19-4	강진군 도암면 신기리 94전 일원	11,749	감)256	11,493	
				19-5	강진군 도암면 신기리 58-12대 일원	178	감)4	174	
				19-6	강진군 도암면 신기리 66-1전 일원	133	증)289	422	
				19-7	강진군 도암면 신기리 산15임 일원	35,730	감)3,890	31,840	
				19-8	강진군 도암면 신기리 26-1전 일원	15,097	감)821	14,276	
				19-9	강진군 도암면 신기리 22전 일원	33,837	감)1,065	32,772	
				19-10	강진군 도암면 신기리 산25임 일원	23,481	감)622	22,859	
				19-11	강진군 도암면 신기리 14-4임 일원	160	감)41	119	
				19-12	강진군 도암면 신기리 산22임 일원	40,724	감)127	40,597	
				19-13	강진군 도암면 신기리 5전 일원	3,264	감)1,368	1,896	
				19-14	강진군 도암면 신기리 산20임 일원	2,513	감)49	2,464	
				19-15	강진군 도암면 신기리 1-1임 일원	384	증)70	454	
				19-16	강진군 도암면 신기리 산18임 일원	－	증)7,615	7,615	
				19-17	강진군 도암면 신기리 산30-3임 일원	－	증)203	203	
				19-18	강진군 도암면 신기리 산23임 일원	－	증)96	96	
				19-19	강진군 도암면 신기리 산1-4임	－	증)121	121	
				19-20	강진군 도암면 신기리 58-9전 일원	－	증)130	130	



[가구 및 획지 계획도]-기정



[가구 및 획지 계획도]-변경



6. 건축물에 관한 계획

가. 기본방향

■ 장래 여건변화에 대응하는 용도의 적극 도입

- 건축물의 배치는 기본적으로 남향으로 계획
- 랜드마크 및 자연친화적인 스카이라인 확보를 위해 건축물의 층고는 2~4층 혹은 15m이하로 계획하여 주변 자연지형과 조화를 이룰 수 있도록 계획
- 법적인 테두리 안에서의 적정 용도의 계획적 도입 및 유지
- 녹지에는 특별한 사유가 없는 한 인공시설물이나 건축물을 설치하지 않도록 계획
- 지구단위계획 수립 기준에 의한 요소 적용

■ 건축물의 용도

- 관광휴양형 지구단위계획의 목적 및 용도지역의 특성을 고려하여 적합한 용도지정
- 관광진흥법 시행규칙 별표19(관광지등의 시설지구 안에 설치할 수 있는 시설), 건축법 시행령 별표 1(용도별 건축물의 종류)의 건축물 종류 및 규모 적용

■ 건축물의 규모

- 인구 수용규모, 기반시설용량, 스카이라인, 건축물용도 등을 고려하여 적정규모의 건폐율, 용적률, 높이 계획

■ 건폐율, 용적률 적용

- 본 사업대상지의 기준 건폐율과 용적률은 지구단위계획수립 지침 3-2-2“지구단위계획구역에서는 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150% 및 용적률의 200% 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 계획을 수립할 수 있다”에 의거 기준 건폐율을 60%이하, 용적률은 150%이내에서 적용

나. 건축물의 용도계획

1) 건축물 용도계획

- 각 획지별 용도에 의거 건축물 중 획지용도에 적합한 건축물들을 선별하여 지정
- 각 획지별 장래 신규시설의 투자가 예상되는 부지에 대해 적절한 용도지정



[건축물 허용용도 법적검토]

지정용도	권장용도	불허용도	비고
건축법 시행령 별표1	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표20	지정·권장용도 이외의 용도	계획관리지역 수준으로 유지

[시설물(건축물) 용도계획표]-기정

구 분		도면표시 (가구)	비 고 (권장용도)
관광휴양 시설용지	한옥펜션	1	○ 숙박시설(관광숙박시설)
	갯벌체험 지원시설	9	○ 관광휴게시설, 일반음식점
	비치파크	6	○ 숙박시설(관광숙박시설),수영장
	마리나 지원시설	7	○ 운수시설(항만시설)
	낙시공원 지원시설	8	○ 제2종 근린생활시설
	전망대	14	○ 관광휴게시설(전망대)
	공원	12	○ 관광휴게시설
	공원	13	○ 관광휴게시설
	공원	15	○ 관광휴게시설
	공원	16	○ 관광휴게시설
	공원	17	○ 관광휴게시설
	공원	18	○ 관광휴게시설
공공 시설 용지	공공공지	10	○ 관광부수시설
	환경 기초시설	11	○ 공공하수처리시설
녹지용지	녹 지	19	○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의거 해당용도와 그 부속시설의 용도로만 건축할 수 있음
주거용지	단독주택지	2,3,4,5	○ 단독주택지



[시설물(건축물) 용도계획표]-변경

구 분		도면표시 (가구)	비 고 (권장용도)
관광휴양 시설용지	한옥펜션	1	○ 숙박시설(관광숙박시설)
	갯벌체험 지원시설	9	○ 관광휴게시설, 일반음식점
	비치파크	6	○ 숙박시설(관광숙박시설), 수영장
	마리나 지원시설	7	○ 운수시설(항만시설)
	낚시공원 지원시설	8	○ 제2종 근린생활시설
	전망대	14	○ 관광휴게시설(전망대), 일반음식점 ○ 관광진흥법 시행규칙 별표11 중 대표 유기사설 또는 유기기기 중 모노레일
	공원	12	○ 관광휴게시설
	공원	13	○ 관광휴게시설
	공원	15	○ 관광휴게시설
	공원	16	○ 관광휴게시설
	공원	17	○ 관광휴게시설 ○ 관광진흥법 시행규칙 별표11 중 대표 유기사설 또는 유기기기 중 모노레일
	공원	18	○ 관광휴게시설
공공시설 용지	공공공지	10	○ 관광부수시설
	환경 기초시설	11	○ 공공하수처리시설
녹지용지	녹 지	19	○ 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 의거 해당용도와 그 부속시설 의 용도로만 건축할 수 있음 ○ 관광진흥법 시행규칙 별표11 중 대표 유기사설 또는 유기기기 중 모노레일 ○ 폭2m미만 산책로 및 공공 조형물
주거용지	단독주택지	2,3,4,5	○ 단독주택지

자료) 건축법시행령 별표1, 하수도법



[관광지등의 시설지구 안에 설치할 수 있는 시설]

시설지구	설치할 수 있는 시설
공공편의 시설지구	○ 도로, 주차장, 관리사무소, 안내시설, 광장, 정류장, 공중화장실, 금융기관, 관공서, 폐기물처리시설, 오수처리시설, 상하수도시설, 그 밖에 공공의 편의시설과 관련되는 시설로서 관광지등의 기반이 되는 시설
숙박시설 지구	○ 「공중위생관리법」 및 이 법에 따른 숙박시설, 그 밖에 관광객의 숙박과 체재에 적합한 시설
상가시설 지구	○ 판매시설, 「식품위생법」에 따른 업소, 「공중위생관리법」에 따른 업소(숙박업은 제외한다), 사진관, 그 밖의 물품이나 음식 등을 판매하기에 적합한 시설
운동·오락 시설지구	○ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 체육시설, 이 법에 따른 유원시설, 컴퓨터게임장, 케이블카(리프트카), 수렵장, 어린이놀이터, 무도장, 그 밖의 운동과 놀이에 직접 참여하거나 관람하기에 적합한 시설
휴양·문화 시설지구	○ 공원, 정자, 전망대, 조경휴게소, 노인시설, 삼림욕장, 자연휴양림, 연수원, 야영장, 온천장, 보트장, 유람선터미널, 낚시터, 청소년수련시설, 공연장, 식물원, 동물원, 박물관, 미술관, 수족관, 문화원, 교양원, 도서관, 자연학습장, 과학관, 국제회의장, 농·어촌휴양시설, 그 밖에 휴양과 교육·문화와 관련된 시설
기타시설 지구	○ 위의 지구에 포함되지 아니하는 시설

자료) 관광진흥법 시행규칙, 별표19



다. 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 규모에 관한 계획

1) 기본방향

- 밀도는 부지규모, 건축물과 옥외공간의 관계, 프라이버시 보호 등 다른 설계사항과 연계되어 사업대상지의 생활의 질이나 토지이용, 시설의 공간적 배분, 활동의 강도 등을 결정
- 주변경관과 조화를 이루는 개발 유도
계획대상지 주변의 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 주변경관과 조화시키도록 함
- 지구단위계획 목적 달성을 위한 적절한 개발규모 제시
 - 장래 여건 변화에 대응하는 개발가능규모 제시
 - 용적률의 허용치는 지역의 특성, 기반시설 정비, 공간정비방향 등과 연계하여 결정
- 필지별 상황이나 특성을 고려한 밀도구상
 - 건폐율은 일조, 채광, 통풍을 감안하고, 화재시 연소, 소화 작업, 피난 및 식목을 위한 공간을 확보하기 위해 평면적 규모를 제한
 - 건폐율은 기존 용도지역에 따른 법적 가능 건폐율을 적용
 - 용적률은 관광단지에 맞도록 통일된 공간을 확보하고, 일조, 채광, 통풍이나 재해방지에 유효한 공간을 확보할 수 있도록 건축물의 입체적 규모 제한(4층 혹은 15m이하)
 - 블록 또는 획지의 적절한 규모를 유지, 과도한 개발규모에 의한 자연경관이 침해되지 않도록 계획

2) 건폐율·용적률

- 본 사업대상지의 기준 건폐율·용적률은 계획관리지역의 기준인 40%, 100%이하를 적용
- 단, 관광휴양시설용지의 건폐율·용적률은 제2종지구단위계획수립 지침 3-2-2 “지구단위계획구역에서는 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율 용적률을 150% 및 용적률의 200% 이내에서 완화하여 계획을 수립할 수 있다”에 의거 기준 건폐율 60%, 용적률 150%이하로 적용

3) 높이

- 개방감 및 경관향상, 스카이라인 등에 대한 종합적인 검토를 통하여 각 획지별 높이설정
- 대상지내의 식생환경을 고려하여, 건축물의 높이를 2~4층 이하로 유도하여 대상지 외부에서 내부로의 조망상 친환경적 경관 창출
- 단, 관광휴양시설용지 중 전망대의 경우 시설의 특수한 성격상 높이제한을 150m로 설정

[용도지역안에서의 건폐율·용적률]

구분		건폐율	용적률	비고
관리지역	보전관리지역	20% 이하	80% 이하	
	생산관리지역	20% 이하	80% 이하	
	계획관리지역	40% 이하	100%이하	

자료)국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조, 제78조



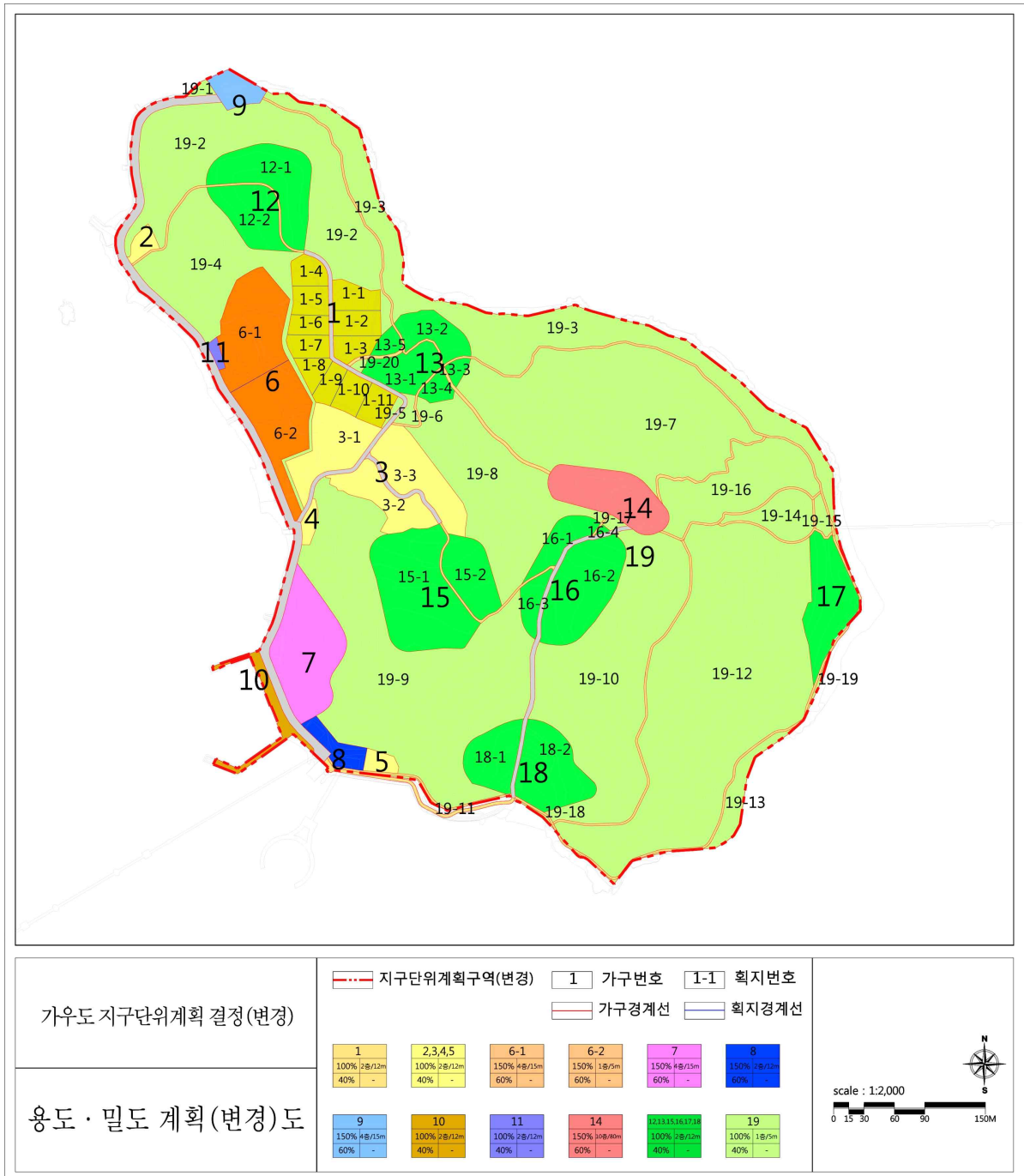
[건축규모계획]

구분			건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
관광휴양 시설용지	한옥펜션	1	40	100	12m(2층)	관광숙박시설(가족호텔)
	비치파크	6	60	150	15m(4층) 5m(1층)	관광숙박시설 (관광호텔,수영장)
	마리나 지원시설	7	60	150	15m(4층)	항만시설
	낙시공원 지원시설	8	60	150	12m(2층)	휴게음식점,낙시터
	갯벌체험 지원시설	9	60	150	15m(4층)	휴게음식점,관광휴게시설 판매 및 영업시설
	정원	12	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
	정원	13	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
	전망대	14	60	150	150m(10층)	관광휴게시설(관망탑)
	정원	15	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
	정원	16	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
	정원	17	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
	정원	18	40	100	12m(2층)	관광휴게시설
공공시설 용지	환경기초시설	11	40	100	12m(2층)	공공하수처리시설
주거용지	단독주택	2,3,4,5	40	100	12m(2층)	단독주택



[용도, 밀도계획도]-기정

[용도, 밀도계획도]-변경





4) 비치파크 층수 추정

- 사업지 숙박시설 규모를 산정한 결과 하루에 약 91실의 객실이 요구됨
- 비치파크부지 6-1 획지에 숙박시설(리조트) 계획
부지면적 6,165㎡에 건폐율 60%를 적용하여 숙박시설 최대면적은 3,699㎡
- 리조트의 숙박객실은 1실 2인기준 60㎡로 적용하여 산정함
- 1층의 경우 공용면적(관리공간, 공공공간)을 제외한 숙박부의 면적을 4~50%로 적용하며, 2~3층은 공용공간 면적을 20%로 적용하여 숙박객실 면적 산정

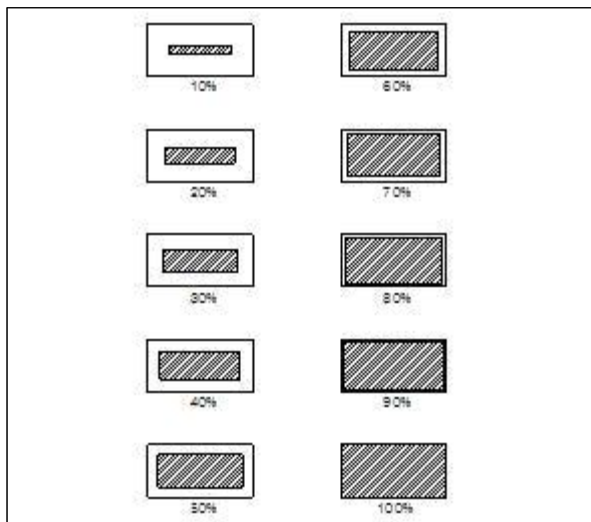
건폐율 60%, 용적률 150%로 건축시 숙박시설의 규모 산정

$$\begin{aligned}
 &1\text{층} : 3,699\text{m}^2 \times 0.5(1\text{층 숙박 면적 비율}) = 1,850\text{m}^2 \\
 &\quad 1,850\text{m}^2 \div 60\text{m}^2(2\text{인}1\text{실 기준}) \approx \text{약}31\text{실} \\
 &2\text{층} : 3,699\text{m}^2 \times 0.8(2\text{층 숙박면적비율}) = 2,959\text{m}^2 \\
 &\quad 2,959\text{m}^2 \div 60\text{m}^2 \approx \text{약}49\text{실} \\
 &3\text{층} : 1,664\text{m}^2 \times 0.8(3\text{층 숙박면적비율}) = 1,331\text{m}^2 \\
 &\quad 1,331\text{m}^2 \div 60\text{m}^2 \approx \text{약}22\text{실}
 \end{aligned}$$

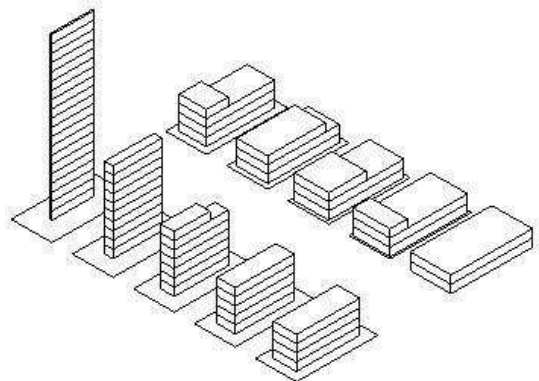
총 102실

- 건폐율과 용적률 대비 면적산정결과 총 102실로 산정되었으나, 추후 건폐율, 용적률의 탄력적인 적용으로 주변과 어우러지는 건축행위가 이루어질 수 있도록 4층의 20m로 계획

[동일면적일때의 건폐율 변화]



[용적률에 따른 층수의 변화]





라. 건축물 형태 및 색채계획

1) 외관에 관한 계획

■ 건축물의 형태(권장)

- 건축물의 형태와 외관은 주변 경관 등과 균형을 이루고 조화롭게 되도록 계획
- 형태 및 색채, 배치 등에 대해 주변 건물들과의 조화 및 대상지 전체의 스카이라인, 경관 등을 고려

■ 지붕의 형태(권장, 한옥펜션용지-지정)

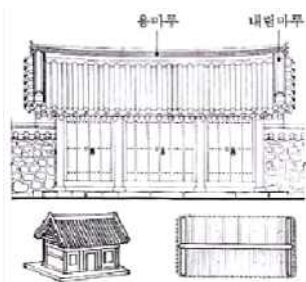
- 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕을 설치

맞배지붕 : 측면에는 지붕이 없기 때문에 추녀가 없으면 측면 가구가 노출되기 때문에 비바람을 막기 위해 풍판을 사용하여야 함

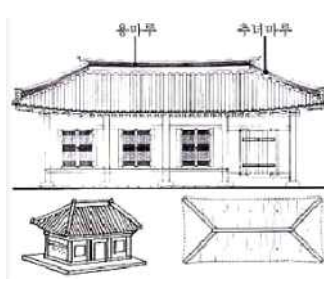
우진각지붕 : 네 면이 모두 지붕면으로 만들어진 형태로 전·후면에서 볼 때는 사다리꼴 모양이고 양측면에서 볼 때는 삼각형의 지붕형태이다. 용마루와 추녀마루만 있고 내림마루가 없는 형태로서 원초적인 지붕형태로 아주 오랜 원시움집에서부터 사용되었으며, 초가집은 거의 대부분 우진각지붕임

팔작지붕 : 우진각지붕위에 맞배지붕을 올려놓은 것과 같은 형태의 지붕으로 측면에 작은 박공부분이 만들어진다. 팔작지붕에는 용마루와 내림마루, 추녀마루가 모두 갖추어져 가장 화려하고 장식적인 지붕이라고 할 수 있음

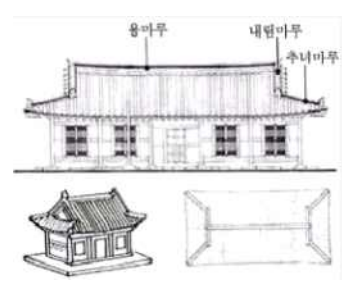
- 지붕구배는 3/10~7/10의 범위내로 설치



맞배지붕



우진각지붕



팔작지붕

■ 담장의 설치(권장, 한옥펜션용지-지정)

- 담장 및 대문높이는 1.2m이하로 설치할 것
- 대문은 투시형, 담장은 투시형 또는 생울타리형의 자연재료의 사용을 지정



생울타리



투시형 담장

■ 외벽의 형태(권장, 한옥펜션용지-지정)

- 외벽의 재료는 목구조 구성을 잘 드러나도록 하되, 다음과 같은 재료는 사용을 금함
 - 번쩍거림, 금속계열 재료(타일, 반사유리)
 - 원색계열의 도료와 재료

■ 친환경주택(권장)

- 자연지반면적 및 투수면적확보 - 자연지반을 최대한 확보
- 녹지면적 - 주택내 마당이나 화단 등의 녹지공간 확보



외관



친환경주택



2) 색채에 관한 계획(권장)

- 강진만 중앙에 위치한 섬 지형 사업대상지의 입지적 특성을 반영할 수 있도록 『전라남도 섬경관 디자인 기본계획 가이드라인』의 경관 색채 분야를 준용하여 계획
- 시각적인 자극을 유발하는 원색사용은 가능하나 전체면적의 30%를 넘지 못하도록 하며, 랜드마크적인 요소에 강조색을 적용하되 검정색등의 저채도의 무색채는 지양함
- 건축물의 주조색은 주변경관과 조화되도록 하며, 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로 명도·채도·색상에 크게 차이가 없는 색으로 선택하도록 함
- 건축물의 외벽은 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 재료사용 및 조화를 이룰 수 있는 색조의 사용을 권장
- 한옥펜션의 경우 한옥의 특수성을 고려하여 한국전통표준색상 사용
- 한국전통표준색은 국립현대미술관에서 연구 발간된 『한국전통표준색명 및 색상 2차 시안』에 수록된 Munsell값을 RGB, CMYK, 16진수로 변환한 값

[한국전통 표준색에 따른 색채예시]

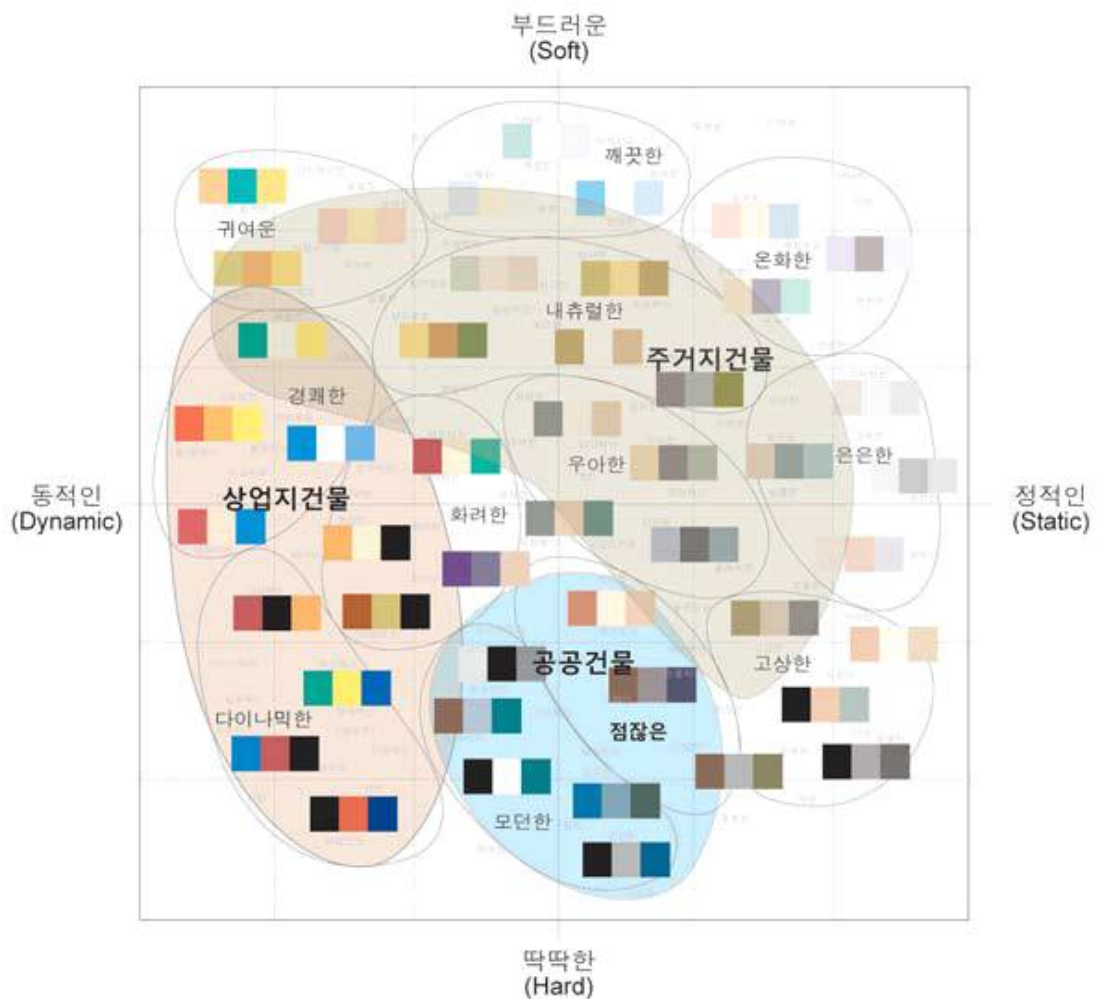
빛	색이름	Munsell	RGB	CMYK	#16진수
황색계	담황색	7.5Y 9.2/3.2	250 241 194	2 5 30 0	#FAF1C2
	자황색	4.0Y 7.8/9.2	236 202 86	5 23 75 1	#ECCA56
	지황색	4.0Y 7.5/7.4	224 195 105	0 24 67 2	#E0D369
청록색계	청벽색	3.6PB 6.0/6.0	132 162 198	55 25 7 3	#84A2C6
	군청색	7.8PB 3.1/3.5	85 87 114	64 50 21 33	#555790
	흑청색	5.7PB 5.0/3.2	127 135 155	53 36 21 13	#7F879B
무채색계	설백색	6.2G 8.8/0.5	226 231 228	14 5 10 0	#E2E7E4
	지백색	6.0Y 9.0/1.3	241 235 216	7 7 17 0	#F1EBD8
	소색	1.3Y 8.4/2.7	236 218 187	8 15 28 0	#ECDABB

자료) 한국전통표준색명 및 색상 2차 시안, 1992



- 건축물의 색채는 용도별 분위기에 맞도록 상업건축물, 주거건축물, 공공건축물로 나누어 각각의 가이드라인을 계획하도록 함
- 상업건축물
순색에 가까운 색의 사용으로 경쾌한 이미지 조성
색의 채도가 높으므로 사용시 주의가 요구됨
- 주거건축물
채도가 낮고 난색계열의 자연스럽고 편안한 색채이미지 조성
자연적이고 차분한 느낌과 함께 현재 주거지에 나타나는 경쾌한 분위기도 함께 표현
- 공공건축물
채도가 낮은 난색계열과 함께 채도가 높은 한색계열의 색을 사용하여 편안하고도 깨끗한 이미지 조성

[건축물 이미지스케일]





○ 건축물의 색채는 다음의 건축물 외부색채 기준에 따름



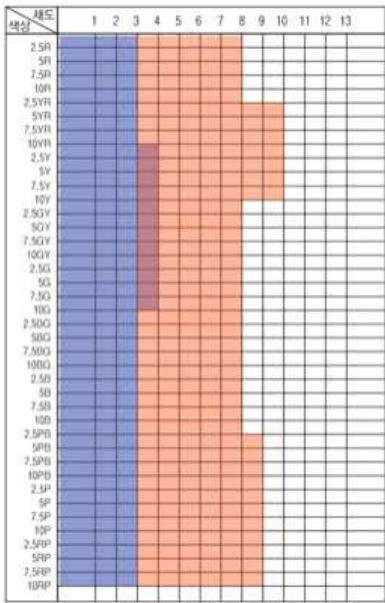
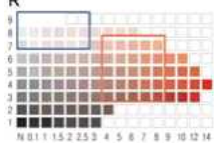
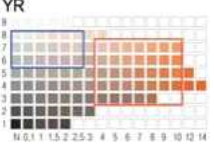
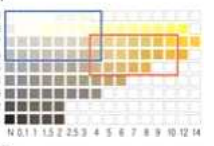
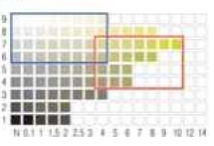
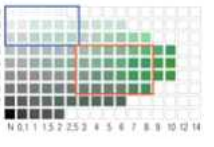
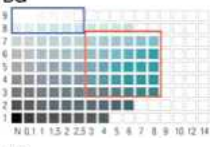
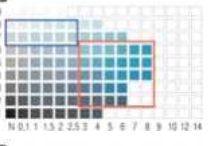
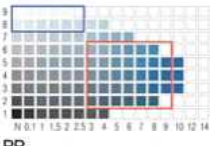
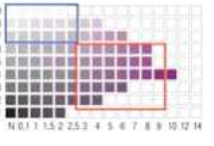
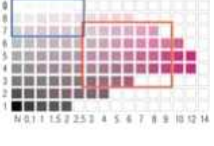




[건축물 색채 기준 - 상업건축물]




기본방향	권장색채 사용범위																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<div><div>○ 경쾌하고 활기찬 이미지를 느낄 수 있게 함</div><div>○ 한 건물에 5가지 이하의 색상 사용</div></div>	<table><tr><th>항목</th><th>내용</th></tr><tr><td><div><div></div>외벽기본색의 범위</div></td><td>고명도 저채도</td></tr><tr><td><div><div></div>지붕색의 범위</div></td><td>중명도 고채도</td></tr><tr><td><div><div></div>강조색의 범위</div></td><td>저채도 색채사용</td></tr></table> <div><div>채도</div><div>색상</div><table><tr><td></td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td></tr><tr><td>2.5R</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5R</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5R</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10R</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5YR</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5YR</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5YR</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10YR</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5Y</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5Y</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5Y</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10Y</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5GY</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5GY</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5GY</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10GY</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5G</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5G</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5G</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10G</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5BG</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5BG</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5BG</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10BG</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5B</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5B</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5B</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10B</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5PB</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5PB</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5PB</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10PB</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5P</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5P</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5P</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10P</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>2.5RP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>5RP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>7.5RP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10RP</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table></div>	항목	내용	<div><div></div>외벽기본색의 범위</div>	고명도 저채도	<div><div></div>지붕색의 범위</div>	중명도 고채도	<div><div></div>강조색의 범위</div>	저채도 색채사용		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	2.5R														5R														7.5R														10R														2.5YR														5YR														7.5YR														10YR														2.5Y														5Y														7.5Y														10Y														2.5GY														5GY														7.5GY														10GY														2.5G														5G														7.5G														10G														2.5BG														5BG														7.5BG														10BG														2.5B														5B														7.5B														10B														2.5PB														5PB														7.5PB														10PB														2.5P														5P														7.5P														10P														2.5RP														5RP														7.5RP														10RP														<div><div>R</div><div>YR</div><div>Y</div><div>GY</div><div>G</div><div>B</div><div>P</div><div>PB</div><div>RP</div></div>
항목	내용																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<div><div></div>외벽기본색의 범위</div>	고명도 저채도																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<div><div></div>지붕색의 범위</div>	중명도 고채도																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
<div><div></div>강조색의 범위</div>	저채도 색채사용																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
2.5R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10R																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5YR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5YR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5YR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10YR																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5Y																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5Y																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5Y																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10Y																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5GY																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5GY																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5GY																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10GY																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5G																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5G																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5G																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10G																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5BG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5BG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5BG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10BG																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5B																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5B																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5B																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10B																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5PB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5PB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5PB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10PB																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10P																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2.5RP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5RP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7.5RP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10RP																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

가이드라인 예시	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동일색상계열을 사용하되, 명도와 채도의 조절로 조화롭고 다양한 색채사용 ○ 전체적으로 색채 통일성을 유지하는데 용이
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상업지역에 있는 건물 전체가 비슷한 톤이 되도록 계획 ○ 외벽색은 중명도부터 고명도를 사용
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하나의 건물에 하나의 색상 사용, 외벽색은 오프화이트에 가깝게 사용하되, 자연소재의 색은 유지

※ 『전라남도 섬경관디자인 기본계획 가이드라인』, 2010

[건축물 색채 기준 - 주거건축물]

기본방향	권장색채 사용범위						
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 섬 마을지붕특화로 관광자원화 ◦ 섬의 정체성을 표현하는 색채 지정 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>항목</th><th>내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td><td>고명도 저채도</td></tr> <tr> <td></td><td>중명도 중저채도</td></tr> </tbody> </table>  <div> <div> <p>R</p> </div> <div> <p>YR</p> </div> </div> <div> <div> <p>Y</p> </div> <div> <p>GY</p> </div> </div> <div> <div> <p>G</p> </div> <div> <p>BG</p> </div> </div> <div> <div> <p>B</p> </div> <div> <p>PB</p> </div> </div> <div> <div> <p>P</p> </div> <div> <p>RP</p> </div> </div>	항목	내용		고명도 저채도		중명도 중저채도
항목	내용						
	고명도 저채도						
	중명도 중저채도						

가이드라인 예시	
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 가우도 섬의 주거지는 산의 색채와 조화가 요구되므로, G계열 색상을 사용하되, 고채도의 색채는 지양
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 안정적이고 평화로운 마을 분위기를 유도하는 난색계열의 지붕색채 ◦ 자연경관의 대부분을 차지하는 G계열의 색상과도 조화
	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 다양한 색상을 쓰되, 증명도, 중채도의 색상만 사용하여 톤을 통일 ◦ 다채로우면서도 안정적인 느낌

※ 『전라남도 섬경관디자인 기본계획 가이드라인』, 2010



[건축물 색채 기준 - 공공건축물]

기본방향	권장색채 사용범위									
<ul style="list-style-type: none">오프화이트 사용으로 상징성 강조친근하고 편안한 느낌을 주도록 함	<table><tr><th>항목</th><th>내용</th></tr><tr><td></td><td>외벽기본색의 범위</td></tr><tr><td></td><td>지붕색의 범위</td></tr><tr><td></td><td>강조색의 범위</td></tr></table>	항목	내용		외벽기본색의 범위		지붕색의 범위		강조색의 범위	<div><div><div>R</div><div>Y</div><div>G</div><div>B</div><div>P</div></div><div><div>YR</div><div>GY</div><div>BG</div><div>PB</div><div>RP</div></div></div>
항목	내용									
	외벽기본색의 범위									
	지붕색의 범위									
	강조색의 범위									
<ul style="list-style-type: none">외벽기본색<ul style="list-style-type: none">명도 8이상채도 2.5이하지붕색<ul style="list-style-type: none">명도 2이상 7이하채도 1이상 7이하강조색<ul style="list-style-type: none">모든 범위 명도채도 2.5이상 8이하										

가이드라인 예시



- 공공건물의 깨끗하고 안정된 이미지를 위해서 오프화이트의 외벽색을 사용
- B계열의 색상사용으로 공공건물 상징성 강화

※ 『전라남도 섬경관디자인 기본계획 가이드라인』, 2010



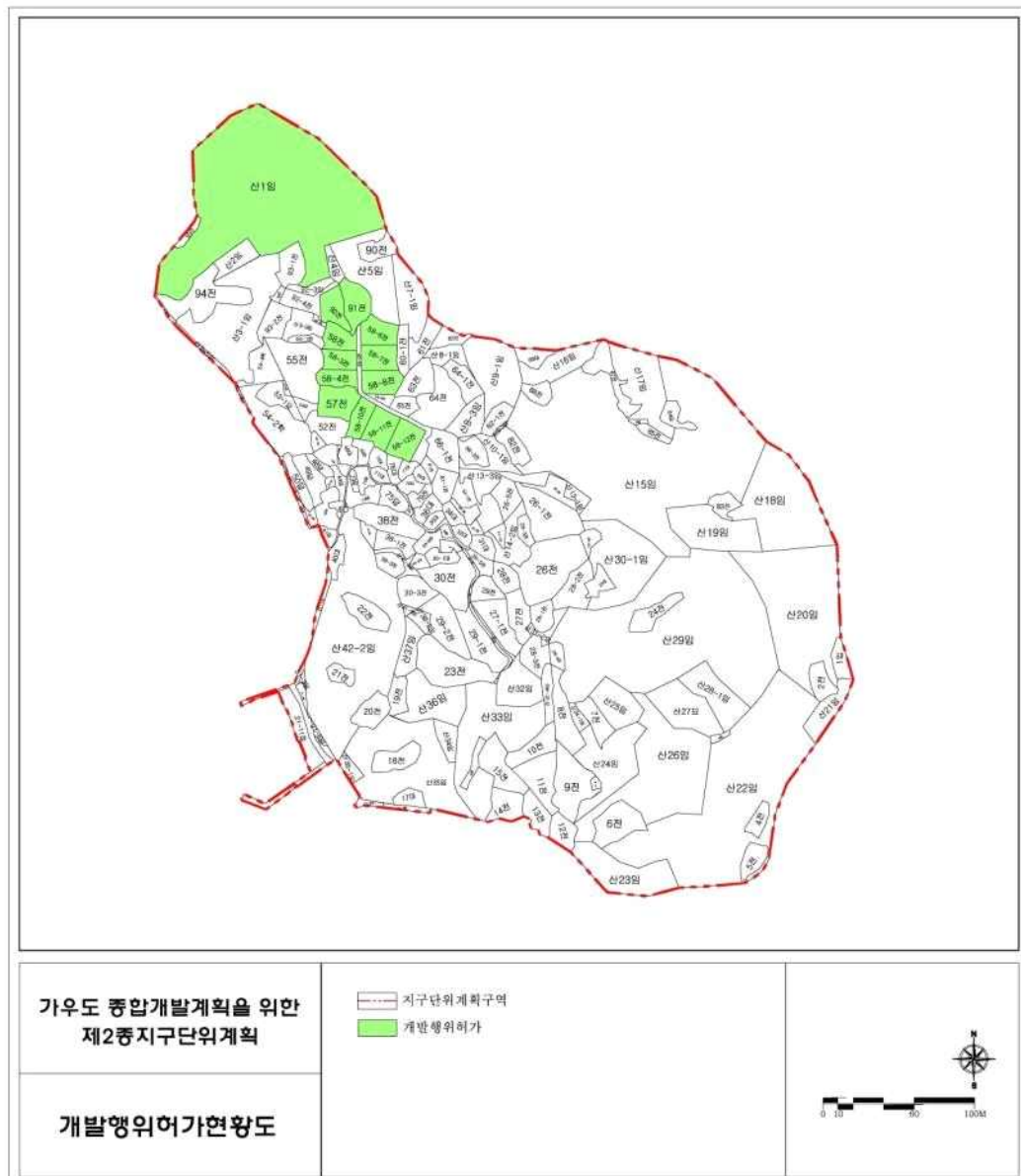
마. 건축계획

1) 한옥펜션

가) 사업지 내 개발행위허가 내용

- 개발행위허가 일시 : 2008. 10. 27 ~ 2009. 1. 19
- 위치 : 강진군 도암면 신기리 57전 일원
- 면적 : 8,946m²
- 계획내용 : 단독주택(한옥펜션) 12동

[개발행위허가현황도]



나) 건축개요

- 지구단위계획이 수립되기 이전 개발행위허가로 인한 단독주택(한옥펜션)의 건축에 대하여 지구단위 계획 내용에 반영하였음

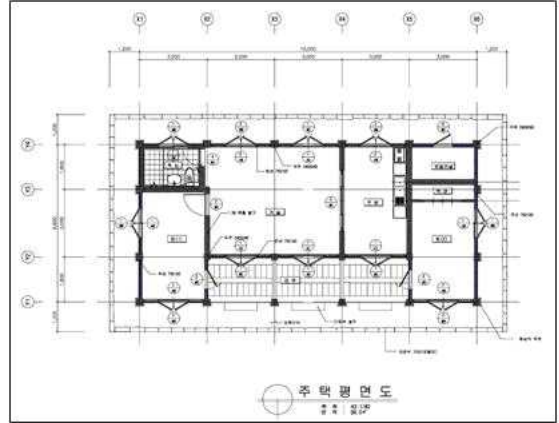
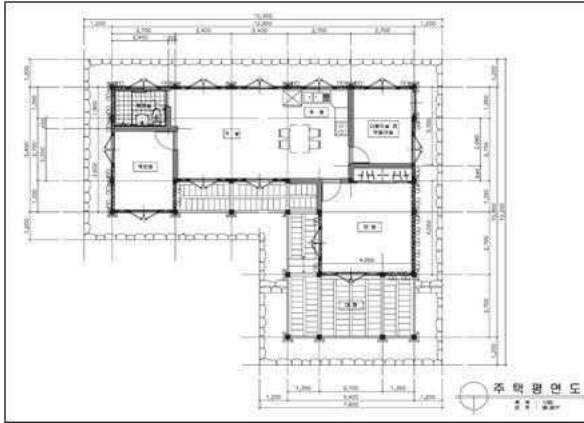
구 분	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	층수	동수	비 고
숙박시설	1,117.6	1,117.6	1	11	한옥펜션

- 건폐율 : 12.7%
- 용적률 : 12.7%

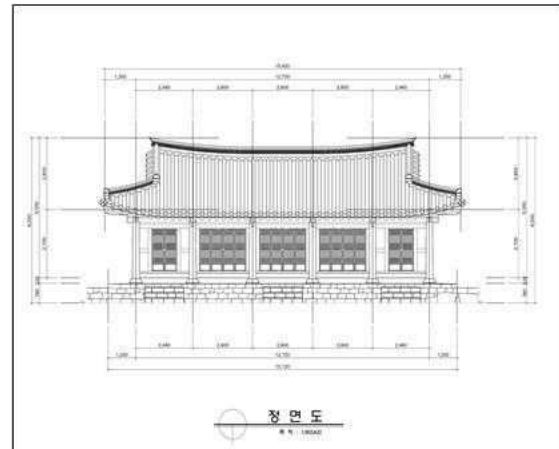
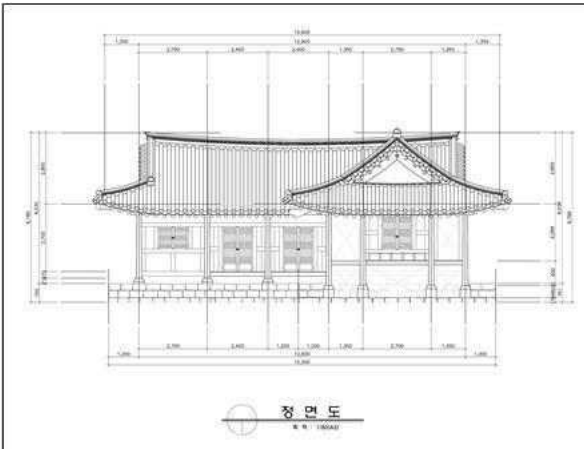
[한옥펜션 배치도]



■ 한옥펜션 평면도



■ 한옥펜션 입면도



■ 조감예시도





2) 전망대

가) 건축계획

- 강진군 고려청자도요지를 찾는 관광객이 누구나 한번 찾을 수 있는 강진의 대표적인 랜드마크로 인식될 수 있는 상징성 부여
- 지형에 어울리는 건물형태로 대상지의 경사를 이용하여 건물을 배치하고 전망대 진입도로를 개설하여 토공량을 최소화하고, 바다를 향해 열린 건축물을 설계하도록 함

[강진 청자타워 전망대 건축개요]

구 분	용 도	비 고
대 지 위 치	○ 전남 강진군 신기리 가우도 산15-3번지 일원	가우도 전체면적 320,745㎡
대 지 면 적	○ 4,863㎡	
건 축 면 적	○ 73.44㎡	
연 면 적	○ 101.9㎡	
주 용 도	○ 관광휴게시설 중 전망대	
규 모	○ 지상4층	
구 조	○ 철골조 등	
최 고 높 이	○ 20.4m	
공 사 기 간	○ 2014년~2015년	

[조감예시도]





7. 사업 및 관리운영계획

가. 사업계획

- 가우도의 시설공사는 2020년을 전제로 8년간 걸친 사업으로 구분하였으며 공사는 4단계로 공사의 원활한 진행을 위해 2개년씩을 1단계로 공사가 진행되도록 구분하였음

<단계별 공사비>

(단가 : 천원)

구 분	총공사비	1단계(2013-14)	2단계(2015-16)	3단계(2017-18)	4단계(2019-2020)
공사비	19,970,000	7,125,000	5,780,000	4,116,000	2,950,000

공 종	세부공종	금 액	1단계	2단계	3단계	4단계
총사업비		19,970,000	5,325,000	7,580,000	4,116,000	2,950,000
공공 시설	소 계	3,800,000	1,500,000	1,250,000	650,000	400,000
	상하수도 공 사	1,100,000	500,000	600,000	-	-
	전기공사	400,000	100,000	100,000	100,000	100,000
	보행자도로	2,300,000	900,000	550,000	550,000	300,000
관광 휴양 시설	소 계	14,470,000	3,225,000	5,730,000	3,166,000	2,350,000
	남시공원 지원시설	600,000	300,000	300,000	-	-
	마리나 지원시설	700,000	-	-	350,000	350,000
	비치파크	6,000,000	-	2,000,000	2,000,000	2,000,000
	갯벌체험 지원시설	500,000	-	300,000	200,000	-
	향기공원	140,000	-	140,000	-	-
	야생화공원	200,000	100,000	100,000	-	-
	노을공원	1,540,000	500,000	500,000	540,000	-
	쉽 터	300,000	150,000	150,000	-	-
	전 망 대	3,600,000	1,800,000	1,800,000	-	-
	후박나무 공 원	750,000	375,000	376,000	-	-
	잔디공원	140,000	-	64,000	76,000	-
조경 공사	소 계	1,700,000	600,000	600,000	300,000	200,000
	식 재	1,700,000	600,000	600,000	300,000	200,000



■ 청자 조형 전망대 사업개요

○ 사업목적

- 강진의 랜드마크적 청자상징탑(전망대)을 건립하여 우리나라 도자기의 본향이자 청자 문화의 메카로서 국내·외에 이미지를 홍보하기 위함

○ 사업기간 : 2013. ~ 2016.

○ 총사업비 : 3,600,000천원

○ 사업내용 : 타워 신축1동, 지상4층(청자모형을 형상화한 디자인과 상징성 부각)

○ 지역발전계획과 연계성 : 가우도섬 종합개발계획 포함 및 2013 청자문화엑스포 추진

■ 해양낚시공원 사업개요

○ 사업목적

- 해양수산 자원을 매개로 하는 새로운 관광자원 개발
- 연안환경을 보존하고 지속 가능한 개발의 실현을 위한 해양낚시공원 조성

○ 사업기간 : 2013년 ~ 2016년

○ 총사업비 : 600,000천원

○ 사업내용

- 관리동, 낚시도구 대여점, 해상데크, 매점, 음식점, 전망 휴게실 등

■ 향기공원

○ 사업목적

- 가우도 출렁다리와 연계하고 자연적 여건을 활용한 자연친화적인 생태공원 조성

○ 사업기간 : 2013 ~ 2016년

○ 총사업비 : 140,000천원

○ 사업내용 - 잔디공원, 벤치 포토존조형물 주변보수식재 등

■ 야생화공원

○ 사업목적

- 바쁘게 살아가는 현재 생활속에서 잠시나마 천천히 머무르며 꽃과 향기를 즐기고 아름다운 경관을 감상할 수 있도록 하는 체험, 체류형 관광장소

○ 사업기간 : 2013 ~ 2016년

○ 총사업비 : 200,000천원



- 사업내용 - 야생화 단지, 벤치, 포토존 등

■ 노을공원

- 사업목적
 - 가우도 북서쪽 언덕에 가우도 절경중 하나인 낙조를 볼 수 있는 공간을 조성하여 아름다운 관광프로그램으로 구축
- 사업기간 : 2013 ~ 2016년
- 총사업비 : 1,540,000천원
- 사업내용 - 낙조 전망대, 판석포장, 화장실, 쉼터, 간이매점 등

■ 후박나무공원

- 사업목적
 - 기존 후박나무 군락지를 이용하여 사철의 푸르름과 안락함을 제공하고 후박나무 민간요법을 상품화 구상하여 기존 수림대 정원으로 조성
- 사업기간 : 2013 ~ 2016년
- 총사업비 : 750,000천원
- 사업내용 - 시설접근로, 벤치, 음수초화류 등

■ 잔디공원

- 사업목적
 - 가우도 남서쪽의 넓고 아름다운 해안경관을 배경으로 하고 각종 이벤트 및 휴식, 야유회 등 위락공간으로 조성
- 사업기간 : 2013 ~ 2018년
- 총사업비 : 140,000천원
- 사업내용 - 잔디공원, 벤치 포토존조형물 휴게소 등

■ 쉼터

- 사업목적
 - 한옥펜션 및 민박과 연계하고 관광객들의 동선이 가장 활발하게 나타나는 곳으로 가우도의 동서남북을 다 조망하며 편안한 휴식처가 될 수 있는 공간으로 조성
- 사업기간 : 2013 ~ 2016년
- 총사업비 : 300,000천원
- 사업내용 - 벤치, 포토존조형물 화장실 등



■ 비치파크

○ 사업목적

- 가우도에 필요한 숙박시설을 위한 단지로서, 부대시설로 물놀이 시설 계획

○ 사업기간 : 2013 ~ 2020년

○ 총사업비 : 6,000,000천원

○ 사업내용 - 리조트, 물놀이시설 등

■ 마리나지원시설

○ 사업목적

- 현 부두를 활용한 소규모 보트 중심의 리조트형 마리나 계획

○ 사업기간 : 2013 ~ 2020년

○ 총사업비 : 700,000천원

○ 사업내용 - 선박장, 클럽하우스, 지상선박보관대

나. 운영계획

■ 외부진입계획

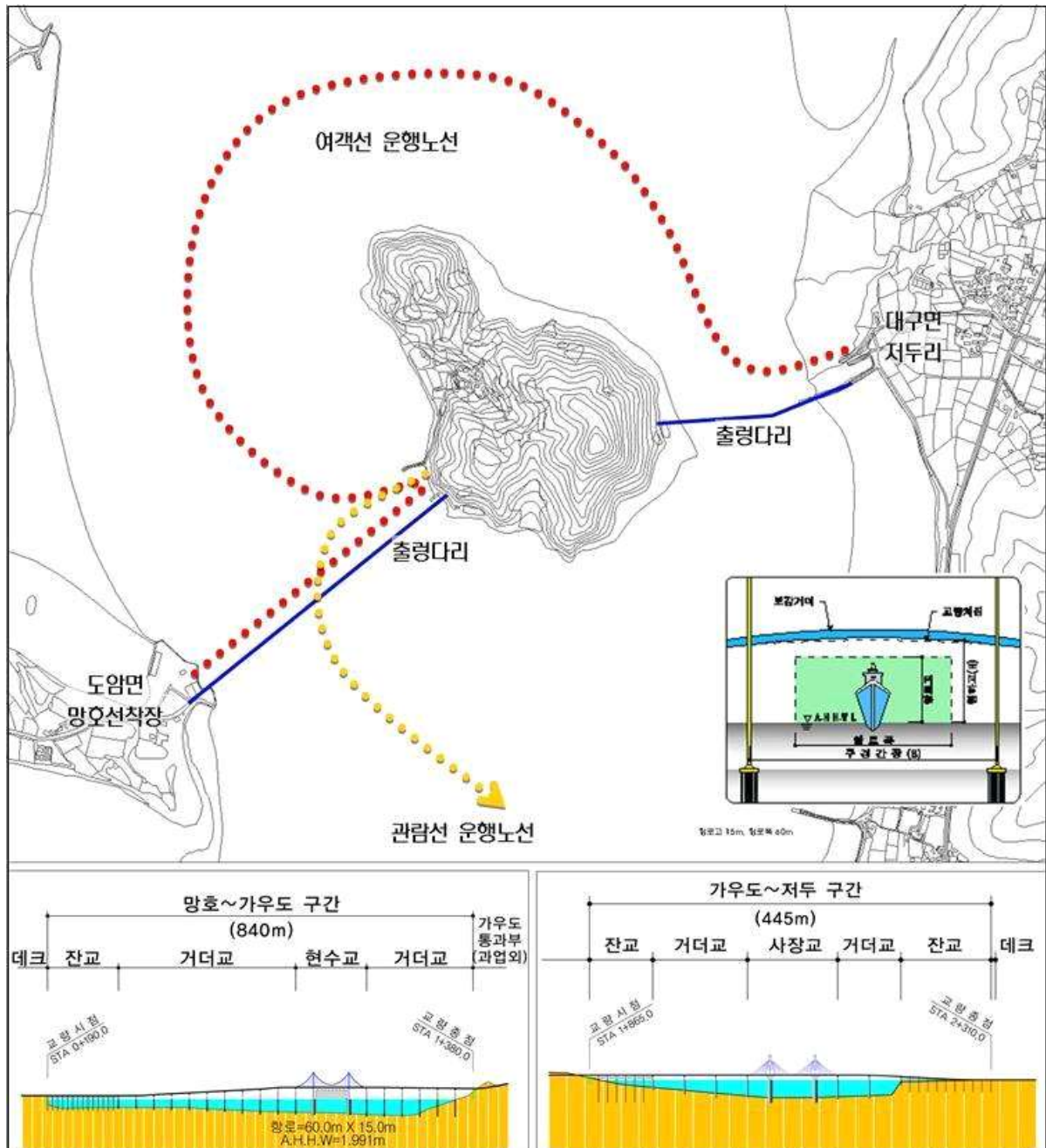
- 출렁다리는 2005년부터 국비지원신청을 통하여 투용자심사, 어업피해영향조사 및 보상, 실시설계 등을 거쳐 현재 건설중인 사업으로 폭원변경 등의 사업내용 변경이 불가능함

- 가우도를 방문하는 관광객의 취향에 따른 접근체계(보행위주접근)의 대안을 모색

- 주민들이 1~2급조정면허증을 소지하고 낚시어선어법 또는 유선 및 도선사업법에 의하여 면허를 취득, 정기운행 또는 관람·낚시배를 운영하여 소득을 창출할 수 있는 프로그램을 개발토록 하겠음

- 1급조정면허증 : 5톤이상 레저사업가능

- 2급조정면허증 : 5톤이하 낚시어선, 레저사업가능





■ 전망대 및 낚시공원장 타당성 조사 및 결과

[청자타워 전망대 최종 대상지 결과]

후보 대상지	장 점	단 점	건립 적합성 여부
강진읍	<ul style="list-style-type: none"> 강진읍 북쪽 보은산 입구쪽 위치 군민과 타지역 관광객들 접근성 용이 강진군의 동·서, 강진만 조망 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 용도지역상 전망대 건축의 제한이 따름 최고고도지구 지구단위 계획시 건축가능 : 6개월소요 문화재현상변경절차 : 1년소요 (각 분과별 일정에 따라 다름) 	건립 추진시 시간적 제약이 따름
마량면 북산공원	<ul style="list-style-type: none"> 조망권 및 지리적 접근성 적합 마량 어촌어항 복합공간 조성사업 공원 내 기반시설 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 기 추진중인 해상전망타워(15m)와 중첩 마량항 지역 타워 건립시 한쪽에 편중된 성장 우려 	타워 중첩 및 해당부서와 협의
마량면 장군봉	<ul style="list-style-type: none"> 북산공원과 동일 선상의 조망권 	<ul style="list-style-type: none"> 지리적 접근성 및 기반시설 미비 지형여건(구릉지) 및 가용지 규모 협소 	접근성 취약
대구면 미산마을	<ul style="list-style-type: none"> 2009년 고려청자문화특구 지정 및 청자문화제 개최지 인접 	<ul style="list-style-type: none"> 자연환경보전지역 및 사적 제68호 대구면 도요지 전망대 건축의 제한이 따름 문화재현상변경(건축물 고도제한) 절차 및 지구단위계획 절차 약 1년 소요 	건립 추진시 시간적 제약이 따름
대구면 여계산	<ul style="list-style-type: none"> 자체적인 전망기능 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 환경성평가지도 상, 1등급(자연경관) 지역으로 건축의 제한이 따름 지구단위계획시 건축가능 : 6개월소요 	건립 추진시 시간적 제약이 따름
도암면 가우도	<ul style="list-style-type: none"> 강진군 삼각 문화벨트의 중심 영랑, 다산, 청자 강진의 동·서를 연결 (강진군민 숙원사업) 통과형 관광에서 체재형 관광으로 변모 동서남북 조망권 확보, 수변자원 유리 문화적 트렌드 슬로시티 (오감체험 +경관) 	<ul style="list-style-type: none"> 공사비 및 노무비의 경우 섬(도서지역)이라는 특성상 15%이하에 해당하는 금액을 가산 	6곳의 후보지중 건립 조건 제약이 따르지 않아 후보지로 적합

주) 후보 대상지는 부지특성, 접근성, 주변 자원과의 연계성, 개발용이성 및 관계기관의 의견 등을 고려하여 조망권이 가장 적합한 6곳을 검토, 선정하였음

주) 조사기관 - 재단법인 한국경제연구소 2010. 4



[낙시공원장 최종 대상지 결과]

후보 대상지	장 점	단 점	입지 선정 여부
가우도	<ul style="list-style-type: none"> 가우도 출렁다리 및 청자타워 건립으로 낙시 공원과 더불어 강진군의 새로운 관광 명소로 지역 및 강진군의 균형적인 발전을 도모 영락, 다산, 청자와 함께 강진군의 삼각 문화 벨트의 중심이 되고 강진의 동서를 연결하며 동서남북 조망권을 확보함과 동시에 시너지 효과 및 랜드마크 기능을 할 것임 	<ul style="list-style-type: none"> 가우도는 도보 및 어선으로 출입 (차량진입 불가) 다소 저개발지역으로 인프라시설이 미흡 	낙시공원 조성시 제약이 가장 적고 경제발전 및 강진군의 새로운 명소로 가장 적합
하저	<ul style="list-style-type: none"> 하저 어촌체험마을과 연계한 복합낙시공원으로 개발 인근 청자박물관 및 청자문화재 개척로 낙시 인구의 수요가 증가 될 것으로 보임 	<ul style="list-style-type: none"> 상징성 및 시너지효과 부족 수심이 인근 해안가는 비교적 얕아 강진만 측으로 진입잔교(도교)를 비교적 길게 설치하여 함 	랜드마크 및 시너지효과가 다소 미흡
마량	<ul style="list-style-type: none"> 남도 제1의 미향과 낙시공원의 조성으로 시너지효과가 적지 않을 것으로 예상 인프라시설이 잘 되어 있어 이용객의 편의 제공에 용이함 다도해를 끼고 있어 조망 및 경관이 수려하고 해안관광도로 77번국도와 23번국도가 지나가는 교통의 중추지로 관광객이 수요가 증가 할 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 인근 까막섬은 문화재 (천연기념물 172호)로 문화재 보호법 시행령 제52조에 의거 500m이내에 개발이 제한되어 낙시 공원 개발이 어려운 실정임 마량항은 국가어항으로 어촌·어항법 제33조, 제38조에 의거 협의 및 인허가를 받아야 함 선박의 진출입 빈번하여 낙시공원 조성에 어려울 것으로 예상됨 (유어장의 지정 및 관리에 관한 규칙 제3조) 	낙시공원 조성시 제약이 따름

주)조사기관 - 서남엔지니어링

■ 방재계획

○ 가우도 방재대책 현황

- 현재 도암면에는 의용소방대원 45명이 활동중임
- 가우도의 경우 이장님을 비롯한 3인이 방재에 대한 대처 및 예방 진행
- 화재 진압시 1차적으로 주민이 초기진압을 하고 2차적으로 소방소에서 진압
- 화재발생시 도암서방소에서 출동하며, 가우도 진입까지 10분내 도착



○ 화재대비 시설현황(가우도 소방제원)

- 가우도 마을회관에 동력소방펌프(이동식 소방펌프)와 소방호수가 배치됨
- 화재시 바닷물을 끌어올려 사용



- ▶ 동력소방펌프
 - 기종 : V20D2S
 - 토출량 : 0.527LPM
 - 흡입력 : 174L
 - 시동장치 : 수동로프 스타터모터
- ▶ 소방호스 6EA
 - 구경 65mm, 길이 15m
 - 중량 265g

○ 방재계획

- 현재 강진군청은 바다의 구급차'119나르미션'을 도입하여 도서지역의 비상방재계획을 수립함(민간선박주와 소방본부가 협정을 체결하여 운영하는 방식)
- 또한 도암소방서는 섬지역 등 소방이 취약한 지역에 소화장치를 배치하여 초기진화 효과 증진(이동식 미분무수 소화장치를 설치)

○ 강진군청과 소방서 관계자 그리고 주민들이 주기적으로 화재진압, 방재교육을 실시하고 화재방재대책에 대한 연락망개선과 소화장치, 119나르미션 등의 도입을 검토하여 지속적인 안전망 확충이 이루어지도록 유도

○ 시설밀집지 및 주요지점에 소화전을 설치하여 비상시에 운영, 초기진화에 용이하도록 계획

