

## II. 계획 설명서

---

- ① 계획의 개요
- ② 개발여건 분석
- ③ 기본 구상
- ④ 기본 계획
- ⑤ 교통성 검토
- ⑥ 환경성 검토
- ⑦ 경관영향 검토
- ⑧ 사업 계획

## < 제 목 차 례 >

① 계획의 개요	1
1. 지구단위계획의 수립 목적	1
2. 계획의 범위	1
3. 계획수립 절차 및 계획 내용	2
② 개발여건 분석	5
1. 상위 관련계획 검토	5
2. 관련법규 검토	14
3. 현황 및 여건분석	17
③ 기본 구상	40
1. 계획의 목표	40
2. 지표 설정	40
3. 기본구상	42
④ 기본 계획	46
1. 토지이용계획	46
2. 용도지역 및 기반시설 계획	48
3. 도시기반시설 계획	48
4. 획지 계획	49
5. 건축물 용도계획	49
6. 건축물 밀도 계획	50
7. 건축물의 형태 및 외관계획	51
8. 교통동선 계획	52
9. 공급처리시설 계획	53

<b>⑤</b>	<b>교통성 검토</b>	<b>56</b>
1.	교통현황분석	56
2.	교통소통 현황 및 서비스수준 분석	58
3.	장래 교통수요 예측	67
4.	사업시행에 따른 교통개선대책	76
<b>⑥</b>	<b>환경성 검토</b>	<b>78</b>
1.	환경성검토 실시근거	78
2.	환경성검토의 목적	78
3.	환경성 검토 내용	78
<b>⑦</b>	<b>경관성 검토</b>	<b>90</b>
1.	경관영향예측평가의 개요	90
2.	경관의 고찰	91
3.	사업대상지 현황 및 특성	93
4.	경관영향예측분석	96
5.	종합분석 및 경관영향 저감방안	104
<b>⑧</b>	<b>사업 계획</b>	<b>105</b>
1.	사업 계획	105
<b>⑨</b>	<b>편입토지조서</b>	<b>106</b>
1.	편입토지조서	106



## 1] 계획의 개요

### 1. 지구단위계획의 수립 목적

- 지구단위계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법, 주택법, 건축법등의 일체적인 법운용을 위한 유도수단으로서 도시기반시설의 용량과 건축물의 적정개발밀도 조화 유도, 주변지역 및 도시경관과 조화를 유도함
- 평면적 토지이용계획과 입체적 건축물 계획의 조화도모
- 계획적 개발의 유도를 통해 쾌적한 주거환경조성과 주변지역과의 균등한 발전 도모
- 여건변화에 따른 도시환경의 계획적, 적극적 관리
- 도시미관을 증진하고 토지이용의 효율성을 합리적으로 개선
- 강진군 주택수요 증가에 대비

### 2. 계획의 범위

#### 가. 공간적 범위

- 위 치 : 전라남도 강진군 평동리 13-3번지 일원
- 면 적 : 7,644㎡

#### 나. 시간적 범위

- 사업기간 : 주택건설사업 승인일 ~ 2013년

#### 다. 사업시행자

- 사업시행자 : 두원토건(주)

### 3. 계획수립 절차 및 계획 내용

#### 가. 계획의 입안과정

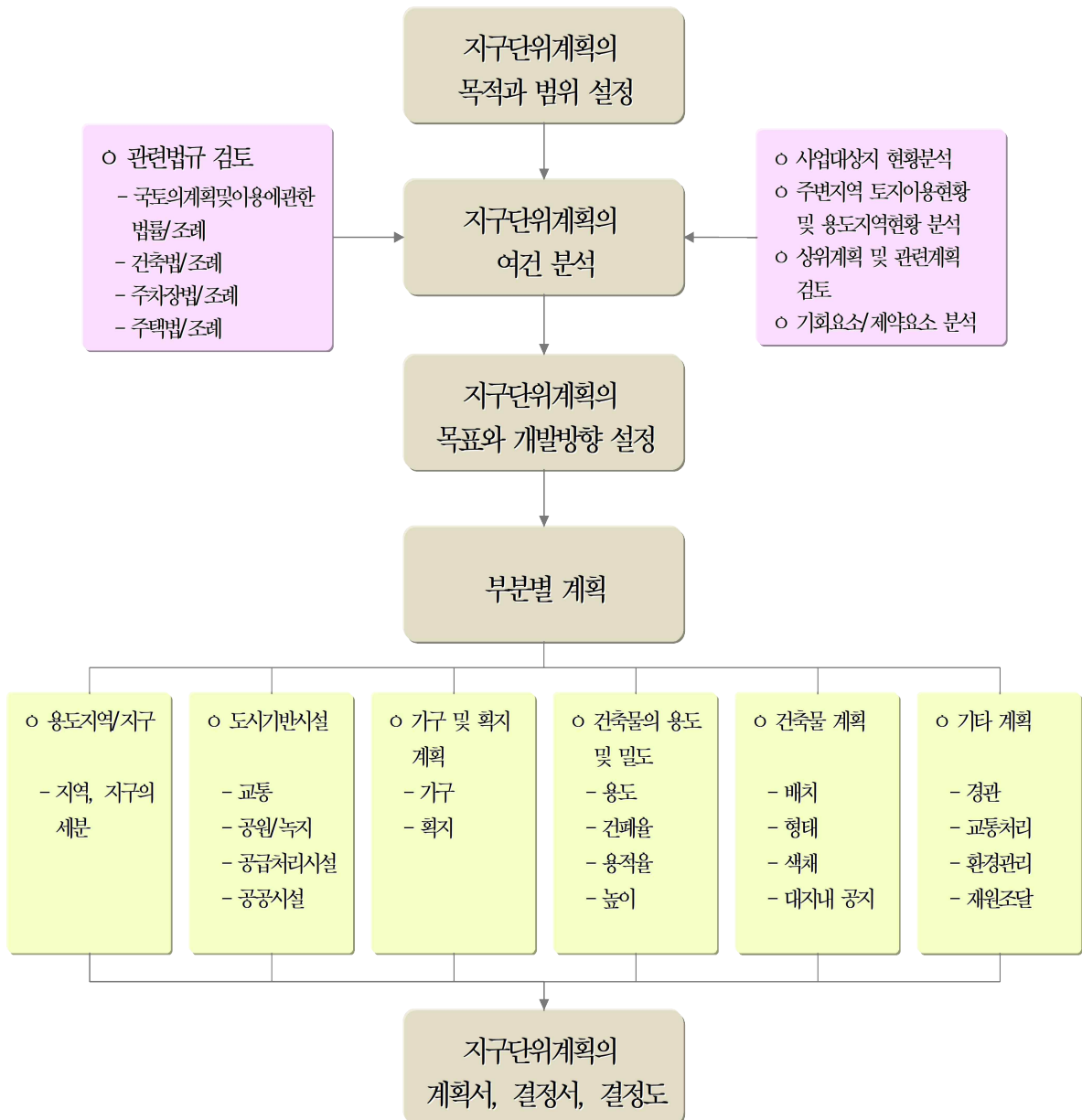
- 본 지구단위계획은 주택법에 의한 주택건설사업지구로서 「국토의계획및이용에관한법률」상의 지구단위계획 절차로 진행되지 않고 주택법상의 실시계획승인에 따라 의제 처리됨
- 주택건설사업 실시계획(주택법 제16조)과 동시에 진행되고 주택법 제17호(다른 법률과의 관계)에 의거 지구단위계획구역지정 및 지구단위계획 결정이 의제 처리되므로 별도의 승인(도시관리계획결정)절차가 필요 없음

주택법 제16조 (사업계획의 승인)	주택법 제17조 (다른 법률에 의한 인·허가 등의 의제 등)
<p>① 대통령이 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 대통령이 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사설계도서 등 대통령이 정하는 서류를 첨부하여 시·도지사(국가·대한주택공사 및 한국토지공사가 시행하는 경우와 대통령이 정하는 경우에는 건설교통부장관을 말한다. 이하 이 조 및 제17조에서 같다)에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다. 다만, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 등 대통령이 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항의 규정에 의하여 승인을 얻은 사업계획을 변경하고자 하는 때에는 변경승인을 얻어야 한다. 다만, 건설교통부령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.</p> <p>④ 시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 하며, 사업계획승인서 및 관계서류의 사본을 지체없이 관할 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 송부하여야 한다.</p> <p>⑤ 제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인을 얻은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하여야 한다. 다만, 시·도지사는 대통령이 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청에 따라 그 사유가 종료된 날부터 1년의 범위안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. &lt;2003.7.25&gt;</p>	<p>① 시·도지사가 제16조의 규정에 의하여 사업계획을 승인함에 있어서 다음 각호의 허가·인가·결정·승인 또는 신고 등(이하 “인·허가등”이라 한다)에 관하여 제3항의 규정에 의한 관계행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 당해 인·허가등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인고시가 있는 때에는 다음 각호의 관계법률에 의한 고시가 있는 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가, 동법 제9조의 규정에 의한 건축신고 및 동법 제15조의 규정에 의한 가설건축물의 건축허가 또는 신고</li> <li>2. 공유수면관리법 제5조의 규정에 의한 점·사용허가, 동법 제6조제1항의 규정에 의한 협의 또는 승인 및 동법 제8조의 규정에 의한 실시계획의 인가 또는 신고</li> <li>3. 공유수면매립법 제9조의 규정에 의한 공유수면매립의 면허, 동법 제15조의 규정에 의한 실시계획의 인가 및 동법 제38조의 규정에 의한 협의 또는 승인</li> <li>4. 광업법 제47조의 규정에 의한 채광계획의 인가</li> <li>5. 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제30조의 규정에 의한 도시관리계획 (동법 제2조제4호 다목의 계획 및 동호 마목의 계획중 동법 제49조제1호의 규정에 의한 제1종지구단위계획에 한한다)의 결정, 동법 제56조의 규정에 의한 개발행위의 허가, 동법 제86조의 규정에 의한 도시계획시설사업시행자의 지정, 동법 제88조의 규정에 의한 실시계획의 인가, 동법 제118조의 규정에 의한 토지거래계약의 허가 및 동법 제130조제2항의 규정에 의한 허가</li> </ol>

### 나. 계획의 접근방법

- 1단계 : 지구단위계획 측면에서 고려되어야 할 현황, 관련계획, 관련법규 등의 여건을 분석 및 검토함
- 2단계 : 1단계를 근거로 계획의 방침 및 기본방향을 설정한 후 부문별 및 요소별로 향후 시행될 사항의 지구단위계획을 수립함
- 3단계 : 계획의 내용을 제도화하는 단계로 필요한 제반 도서를 작성함

#### □ 지구단위계획 수립의 접근방법



### 다. 계획수립의 내용

- 지구단위계획은 도시계획수립 대상지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며, 양호한 환경을 확보하기 위하여 도시관리계획의 내용을 구체화하여 토지이용, 도시기반시설, 건축물 등에 대한 계획을 일체적이고 종합적으로 수립하여 도시건설을 유도하고 관리하는 계획임

#### □ 부문별 · 요소별 계획의 내용

구 분	계 획 내 용
용도지역·지구	· 상위계획 및 주변 토지이용을 고려한 용도지역의 세분 지정
도시기반시설	· 수용인구를 고려한 적정용량 검토 및 시설용량 결정, 배치계획 수립 · 상위계획 및 관련계획과 주변지역의 성장가능성을 고려
가구 및 획지	· 사업계획의 특성을 고려한 가구 및 획지계획
건축물 용도 및 밀도	· 구역의 지정목적, 용도지역, 지구의 특성을 고려한 건축물 용도지정 · 수용인구와 기반시설 용량을 감안한 건축밀도계획
건축선 배치·형태·색채, 대지내 공지	· 구역의 특성에 부합하는 건축물 배치계획 · 도시경관 및 가로경관 개선을 위한 건축물 형태계획 및 대지내 공지 계획 · 깨끗하고 밝은 도시환경개선 및 지역이미지 개선을 위한 색채계획
기타	· 구역의 특성에 부합되는 경관형성계획 · 차량출입허용구간 , 보행동선계획, 부설주차장계획

#### □ 주택법 관련 지침상 지구단위계획 수립 내용(도 개건58500-692, 2003.5.23)

- 제1종지구단위계획에 대한 도시관리계획결정조서, 계획설명서 및 보고서 작성시 필수적인 항목을 다음으로 한정할 것
  - ① 주택법의 규정에 의하여 설치하는 기반 시설
  - ② 건축물의 용도, 건폐율, 용적율 및 높이의 최고한도 또는 최저한도

## ② 개발여건 분석

### 1. 상위 관련계획 검토

#### 가. 제4차 국토종합개발계획수정계획(2006~2020년)

##### 1) 계획의 기초

- 『약동하는 통합국토』의 실현

##### 2) 기본목표

- 상생하는 균형국토
- 경쟁력 있는 개방국토
- 살기 좋은 복지국토
- 지속가능한 녹색국토
- 번영하는 통일국토

##### 3) 추진전략

- 자립형 지역발전 기반의 구축
- 동북아 시대의 국토경영과 통일기반 조성
- 네트워크형 인프라 구축
- 아름답고 인간적인 정주환경 조성
- 지속가능한 국토 및 자원 관리
- 지방분권형 국토계획 및 집행체계 구축

##### 4) 전남의 개발방향

기본목표	발전방향
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 동북아 물류·교역·관광 중심지역</li> <li>○ 미래첨단산업과 전통산업의 조화로운 발전지역</li> <li>○ 친환경 고속도의 농수산업 육성지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토균형발전을 촉진하는 공간구조로의 개편과 정비</li> <li>○ 미래첨단산업 육성과 전통산업 구조고도화로 지역 경쟁력 강화</li> <li>○ 신해양 관광·문화클러스터 구축</li> <li>○ 국제물류교역거점 기반 및 교통·정보 통신망의 구축</li> <li>○ 친환경 농수산물 생산기지화와 생태환경의 보전</li> <li>○ 생활복지의 선진화와 지역개발 거버넌스 체계의 구축</li> </ul>

## 나. 제3차 전라남도 종합계획(2001-2020년)

### 1) 계획의 기본방향과 목표

#### ■ 더불어 잘사는 「복지 전남」

- 지역간의 통합을 도모하고 각 지역의 개성과 특성을 살린 발전기반 확보
- 도서·산간지역 중남부 낙후지역에 집중적인 투자전략 모색

#### ■ 바다를 활용한 「해양 전남」

- 국제적 해양관광의 거점화와 바다지식산업 육성
- 도서(섬)를 해양개발의 전초기지화하고 바다를 활용한 21세기형 무공해 청정에너지 개발

#### ■ 지역특성에 부합하는 「신산업 전남」

- 경쟁력 있는 산업의 육성 및 매력 있는 입지환경 조성
- 농업의 고부가가치화
- 청정환경과 무공해농업, 연구개발가능이 결합된 과학영농특화지구 육성
- 친환경적인 문화·관광지대 개발

#### ■ 자연과 어우러진 「그린 전남」

- 자연과 문화가 어우러진 여유로운 지역 환경 조성
- 환경친화적인 지역사회조성
- 해안 및 연안습지, 도서지역의 자연생태계를 친환경적으로 관리

#### ■ 세계로 뻗어가는 「개방 전남」

- 6×6 축의 지역통합적인 광역교통망 구축으로 국제기능 수행을 위한 여건조성
- 전국 U자형 철도망 구축과 항만 및 공항의 체계적인 개발로 세계화 전진기지 구축
- 물류유통단지 조성 과 세계화 지역을 통합한 정보망 구축

## 2) 전남지역생활권의 개발방향

### ■ 목포권

- 해양 및 내륙축을 중심으로 방사형의 개발축 구상과 순환도로에 의한 지역생활권 형성
- 대중국 및 동남아 전진기지로 육성
- 신행정 중심지로 발전하기 위한 관련기능 유도
- 해양산업 및 관련기관 유치와 첨단산업단지 조성
- 남악, 무안, 서영암을 테마별로 특색 있는 신도시로 개발
- 쾌적한 주거공간 조성 및 배후농업 특화

### ■ 광양만권

- 태평양 전진기지로 육성, 수출입화물, 부가가치 물류 등 국제물류기능 강화
- 국제 자유무역기능 확보와 국제선물시장 유치로 국제교역기능 강화
- 산업공간 및 배후도시 확충으로 교육·연구기능 강화

### ■ 광주근교권

- 주택수요에 부응한 쾌적한 주거공간 조성
- 지식기반 사회를 선도하는 첨단산업 메카로 육성
- 대도시권의 여가휴식기능 강화
- 의료, 문화, 교육 등 고차적 서비스 시설 및 기능 확충

### ■ 중남부권

- 해양·산악자원·세계적인 문화자산을 활용한 생태·휴양관광기능 강화
- 전통적인 문화·역사자원을 활용한 전통문화 및 예술관광 지대로 육성
- 무공해 상품 생산 및 가공산업 육성과 지역특산물과 연계된 그린투어리즘 추천
- 지역통합적인 교통망 확충으로 지역간 접근성 제고
- 지역특산물 벨트, 공동관광루트 등 협력적 개발 추진

- 전라남도의 지역생활권은 목포권, 광양만권, 광주근교권, 중남부권으로 구분되며 강진군은 중남부권에 속함

## 다. 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

#### ■ 청정 복지전원도시 지향

- 강진군은 광주대도시권 및 목포도시권의 배후 전원도시로 정비하되 월출산, 주작산, 강진만 등 오염되지 않는 자연자원과 정다산유적지, 영랑생가, 청자유적지 등 역사·문화적 소재로 지역을 특성화함으로써 남도답사1번지로서의 품격 있는 남도문화의 원류를 계승할 수 있는 청정복지전원도시로 정주공간을 육성

#### ■ 산업의 고부가가치화

- 지역성장을 견인할 요인을 다양화함으로써 지역성장에 영향을 미치는 외부환경요인의 부정적 요인을 최소화 할 수 있도록 산업육성정책을 추진하되, 대규모 산업이나 장치산업의 유치여건이 대도시지역에 비하여 불리하다는 현실적 여건을 감안하여 지역의 특화 향토자원인 농수산물의 복합산업화를 추진하고 청자 관련산업을 육성함으로써 산업의 부가가치를 향상시켜 인구의 지역 내 정착을 유도

### 2) 추진전략

#### ■ 남도답사1번지로서 역사·문화·청정자원을 활용한 체류형 신관광지대 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 관광



위락공간의 창출로 복합체류형 관광지대 조성

■ 인프라 정비·확충을 통한 입지경쟁력 강화

- 국가계획에 의해 확충되는 기간 교통망과 연계한 지역 내 교통 네트워크의 정비로 지역 내 및 주변지역과의 연계성을 강화하고 교통 효율성을 증대

■ 균형 있고 활력 넘치는 정주공간 조성

- 인구 밀집지역인 강진읍을 중심으로 읍지역 정비를 통한 지역 내 기초 생활 편의 서비스 기능을 강화

■ 자족적인 친환경 도시 만들기

- 개발과 환경이 조화를 이루는 21세기 강진 친환경 도시 만들기를 위해 환경적으로 건전하면서 지속가능한 도시발전을 도모하고 도시발전의 저해요인을 발굴·개선하며 환경적으로 쾌적한 인간중심의 도시환경과 도시기반을 조성

■ 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 전화

■ 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

3) 개발축 및 생활권 구상

가) 개발축 구상

- 산업구조의 변화에 능동적으로 대처
  - 제조·가공업 및 관광, 물류유통 중심의 서비스 산업 수용을 위한 기반 마련
  - 지역특산물 가공산업의 집단화와 유통센터 조성
- 교통망의 확충·정비와 개발 축 설정

- 광주-완도간 고속도로, 무안-광양간 고속도로, 무안-보성간 철도건설, 마량-고금도(완도)간 연도교 건설 등 교통여건 변화를 고려한 새로운 발전 축 설정
- 마량항 연도교 건설에 따른 주변지역의 신 개발축 형성
- 관광휴양벨트권 형성
  - 대구도요지, 정다산테마파크를 연계한 관광휴양시설의 체계적 배치
- 생활환경시설의 체계적 배치
  - 강진읍의 중심지 기근을 확충하는 각종 문화·복지·의료시설 등의 체계적 배치

나) 생활권 계획

- 미래지향적 생활권계획 수립
- 지방자치제 활성화에 대응한 기초자치단위 중심의 생활권계획 수립
- 토지이용특성에 맞는 생활권 계획 수립

<생활권 구분>

(단위: km<sup>2</sup>, 인)

구분	행정권역	면적	인구
중앙생활권	중앙생활권	중앙동, 서성, 남포, 동성, 목리, 남성, 교촌, 호계리 일부	
	송전생활권	송전, 춘전, 송덕, 석산	
	학명	학명, 입천, 덕남, 영과, 덕서	
	강정	덕년, 지식, 강정	
계	강진읍 도암면 일부	65.51	16,817
군동생활권	덕천	삼신, 금사, 쌍덕, 덕천, 장산	
	풍동	석교, 금산, 나천, 화산, 용소, 풍동, 금강	
	계	군동면 일원	60.67
칠량생활권	칠량	영북, 수동, 송정, 동백, 삼흥, 명주, 단월, 장계, 홍학, 명주, 현평, 봉황	
	계	칠량면 일원	59.69
마량생활권	마량	원포, 마량, 수인, 영동, 상흥	20.10
	대구	사당, 수동, 저두, 용운, 계표	33.53
	계	마량면, 대구면 일원	53.63
도암생활권	도암	석문, 정촌, 용흥, 학장, 만덕	54.70
	신전	용월, 수량, 빙관, 용화, 송천, 사초	40.42
	계	신전면, 도암면 일부	95.12
성전생활권	성전	월평, 송월, 영풍 일부, 성전, 수양, 송학, 금당, 도림, 명산	
	월남	월남, 월하, 송월 일부, 영풍	
	계	성전면 일원	64.69
병영생활권	병영	성동, 성남, 박동, 삼인, 도양, 이양, 상락, 한학, 상고, 중고, 하고, 지로	26.99
	작천	현산, 평기, 치흥, 삼당, 이남, 평리, 내기, 삼열, 용정, 군자, 퇴동	44.14
	움천	황막, 봉림, 개산, 을좌, 영산, 월곡	29.68
	계	병영면, 작천면, 움천면 일원	100.81
총계	7개 2차 생활권, 16개 1차 생활권	500.12	44,605

## 라. 강진군 재정비계획

### 1) 주요지표의 설정

#### 가) 계획인구 추정

- 계획인구는 자연증가인구, 사회·경제적 증가인구의 농공단지 및 산업단지조성 등을 감안하여 적정수준인 50,000인으로 결정

(단위 : 인)

구 분	2007	2010	2015
조성법(생산모형)(B)	41,575	42,800	45,000
사회적 인구증가 추정	-	589	5,802
계획인구 추정	41,575	43,389	50,802
계 획 인 구 (결정)	41,575	43,000	50,000

#### 나) 도시생활환경 지표

- 생활환경지표

구분		단위	2007	2010	2015
인구	계획인구	인	41,352	43,000	50,000
	가구당인구	인	2.3	2.3	2.3
주 택	총가구수	가구	18,246	18,695	21,739
	주 택 수	호	18,367	18,756	21,859
	주택보급률	%	100.6	102	103
	포 장 률	%	90.4	92.0	94.0
교 통 통 신	승용차보유대수	대	6,785	7,500	7,900
	우 체 국	개소	11	13	15
	전신전화국	개소	1	1	1
	급수인구	천인	17,185	19,000	23,000
상·하 수 도	급수보급률	%	41.3	52.0	60.0
	1일평균1인급수량	l	1,425	1,600	1,800
	하수도 보급률	%	45.9	53.0	58.0
	하수종말처리장	개소	1	2	3

## 2) 공간구조 구상

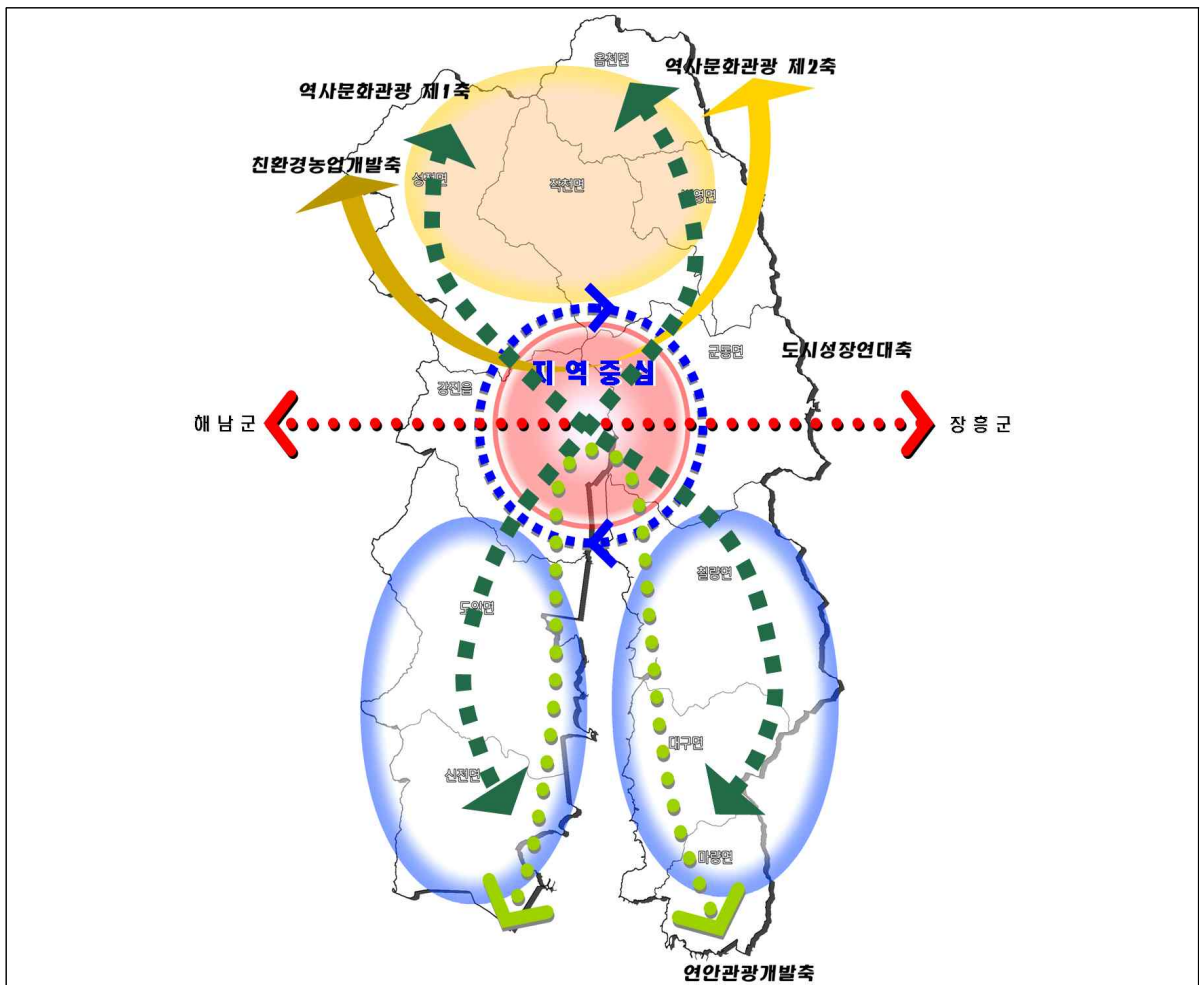
### ■ 생활권 구상 : 1중심 3생활권(1+3)

- 강진군 지역개발을 위한 공간구조는 강진읍과 군동면을 지역중심으로 하고, 북부생활권, 동부생활권, 서부생활권 등 3개생활권으로 나누어 지역개발 유도

### ■ 개발축 구상 : “Ω형”의 복합순환형 개발축

- 개발축은 강진만을 안고 있는  $\cap$ 형 공간구조 특성 때문에 동부생활권과 서부생활권의 연결이 여의치 않는 현실을 감안, 내륙과 해안을 동시에 개발하는 Ω형 개발축을 구상
  - “월출산~영랑생가~고려청자도요지~마량항”으로 연결되는 역사문화관광 제1축
  - “수인산성~전라병영지~강진향교~백년사~정다산유적지”로 연결되는 역사문화관광 제2축

〈개발축 구상도〉



### 3) 강진 도시지역 개발구상

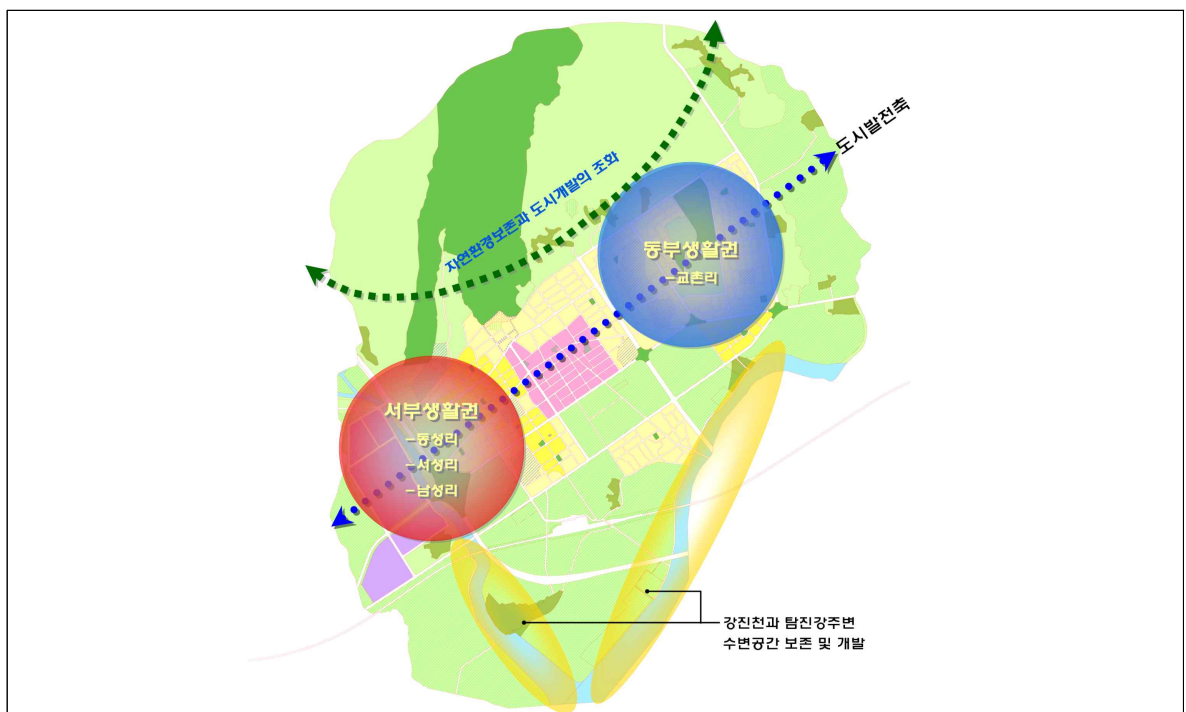
#### 가) 현황 및 문제점

- 강진군의 중심 도시로써 유통구조 기반시설 미약
- 내륙교통의 요충지
- 지속적인 인구 감소

#### 나) 개발전략

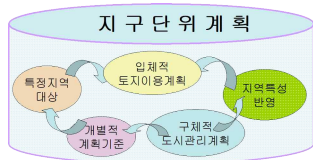
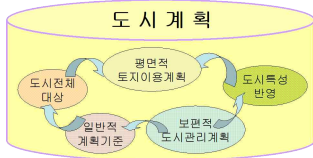
- 도시구조를 동부생활권(교촌리)과 서부생활권(동성리, 서성리, 남성리등)을 중심으로 한 2핵의 도시 발전 유도
- 합리적인 공간체계의 구상을 통한 토지이용 및 동선체계의 효율성 제고로 지역 정주체계 확립
- 시가지개발은 생활권을 중심으로 배분된 인구를 수용할 수 있는 규모로 개발하고 이를 지원할 수 있는 각종 생활편익시설을 적정배치
- 규모 있는 녹지의 확보로 개발과 보존의 대비적 효과를 제고하며, 하천, 산악 등 지형여건을 활용하여 자연환경과 도시개발이 조화를 이루는 도시환경 창출

< 강진 도시지역 개발구상 >



## 2. 관련법규 검토

### 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 관련지침



○ 지구단위계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 지정·수립되며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 지구단위계획 관련내용은 제1종지구단위계획수립지침에서 구체화되고 동지침의 부문별 계획수립기준에 의거 지구단위계획을 수립

○ 지구단위계획은 토지이용을 합리화하고 도시의 기능과 미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 도시계획의 내용을 보다 구체화하는 계획

○ 도시계획은 도시전체에 대한 평면적 토지이용계획이며 일반적인 계획기준을 갖는 보편적 도시관리계획으로서 지역 특성을 반영하기 곤란하지만, 지구단위계획은 특정지역에 대한 입체적인 토지이용계획이며 개별적인 계획기준을 갖는 구체적인 도시관리계획으로 지역특성 반영이 가능한 계획

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 지침에 의한 지구단위계획 제어요소는 용도지역의 세분 변경 및 지정, 도시기반시설 및 공공시설의 확보, 용도지역안에서의 건축(용도) 제한, 건폐율과 용적율 등의 밀도제한, 경관계획지침, 교통처리지침, 환경관리지침으로 제어

#### □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 지구단위계획 관련내용

구 분	국토의계획및이용에관한법률	동법 시행령/시행규칙	강진군 도시계획 조례
지구단위계획 구역의 지정	법 제51조 (지구단위계획구역의 지정 등)	령 제43~44조 (제1종·제2종지구단위계획구역의 지정대상지역)	조례 제15조 (제1종 지구단위계획구역의 지정대상)
지구단위계획 내용	법 제52조 (지구단위계획의내용)	령 제45조 (지구단위계획의 내용) 시행규칙제9조 (지구단위계획의 내용)	
용도지역	법 제36조 (지역의 지정)	법 제30조 (지역의 세분)	
용도지역안에서의건축제한	법 제76조 (지역 또는 지구안 에서의 건축제한)	령 제71조 (지역안에서의 건축제한)	조례 제31조 (용도지역 안에서의건축제한)
건폐율	법 제77조 (지역안에서의 건폐율)	령 제84조 (지역안에서의 건폐율)	조례 제57조 (용도지역 안에서의 건폐율)
용적률	법 제78조 (지역안에서의 용적률)	령 제85조 (지역안에서의 용적률)	조례 제62조 (용도지역 안에서의 용적률)

## 나. 건축법

### □ 건축법상의 지구단위계획 관련내용

- 건축법은 도시환경조성과 관련된 기본적인 사항을 제어하고 있으며, 바람직한 입체적 환경의 조성을 지향하는 지구단위계획은 이를 구체화하고 그 범위와 대상을 한정하는 역할을 수행
- 건축법에 의한 지구단위계획 제어 요소는 대지에 관한 사항, 대지안의 공지에 관한 사항, 건축물에 관한 사항 등으로 구분

구분	건축법	건축법 시행령/시행규칙	강진군 건축조례
대지에 관한 사항	법 제2조 (정의) 법 제30조 (대지의 안전 등) 법 제33조 (대지와 도로의 관계) 법 제49조 (대지의 분할제한)	령 제3조 (대지의 범위) 시행규칙 제25조 (대지의 조성) 령 제28조 (대지와 도로의 관계) 령 제80조 (건축물이 있는 대지의 분할제한)	조례 제20조의 2 (대지안의 공지)
대지안의 공지에 관한 사항	대지내 조경 법 제32조 (대지안의 조경)	령 제27조 (대지안의 조경)	조례 제18조 (대지안의 조경)
	공개 공지 법 제67조 (공개공지 등의 확보)	령 제113조 (공개공지 등의 확보)	조례 제52조 (공개공지의 확보)
건축물에 관한 사항	용도 법 제2조 ②항(정의) 법 제14조 (용도변경)	령 제3조의4 (용도별건축물의종류) 령 제14조(용도변경)	
	높이 법 제51조 (건축물의 높이제한) 법 제53조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	령 제82조 (건축물의 높이제한) 령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	조례 제49조 (2이상의 도로 등이 있는 경우의 건축물의 높이 제한) 조례 제50조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
	배치 법 제36조 (건축선의 지정) 법제37조 (건축선에의한 건축제한)	령 제31조 (건축선)	

### 다. 주택법 및 관련규정

- 주택의 건설 및 공급에 관한 사항은 주택법, 동법시행령, 주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙 등에 의해 제어되고, 관련된 세부적인 사항은 지구단위계획을 통하여 구체화함

□ 주택법상의 지구단위계획 관련내용

구 분	주택법	주택법시행령	주택건설기준 등에 관한 규정
주택의 건설기준	법 제21조 (주택의건설기준)		규정 제25조 (진입도로) ~ 제55조 (경로당등)
주택의 공급	법 제38조 (주택의 공급)	령 제21조 (주택의 규모 및 규모별 건설비율) 령 제22조 (주택 건설기준 등에 관한규정)	

### 라. 주차장법 및 교통관련지침

- 교통 진출입체계 및 차량진출입구등의 교통처리계획과 부설주차장등 교통시설계획은 주차장법, 시행령, 시행규칙, 조례, 교통 관련지침에 의한 교통성 검토내용으로 제어되며, 지구단위계획은 이를 반영 또는 구체화하고 그 범위와 대상을 한정

□ 주차장법상의 지구단위계획 관련내용

구 분	주차장법	주차장법시행령 / 시행규칙	화순군 주차장 조례
노외 주차장	법 제12조의 3 (단지조성사업등에 따른 노외주차장)	령 제4조 (단지조성사업 등의 종류와 규모)	
부설 주차장	법 제19조 (부설주차장의 설치)	령 제6조 (부설주차장의 설치기준)	조례 제18조의 (부설주차장의 설치기준)

### 마. 환경관련지침

- 개발에 따른 환경관리계획은 「 제1지구단위계획수립지침 」상의 환경관리계획으로 제어되며, 지구단위계획은 이를 반영 또는 구체화하고 그 범위와 대상을 한정



### 3. 현황 및 여건분석

#### 가. 강진군 일반 현황

##### 1) 위치 및 면적

- 강진군은 노령산맥의 지맥이 동서로 군의 중앙부를 가로질러 북쪽으로는 성전면, 작천면, 병영면, 움천면 등의 4개면에 평야가 형성되어 있고, 남쪽으로는 강진만과 접하여 강진읍과 군동면의 평야를 형성하고 있음
- 강진만 남쪽에는 고금도가 가로놓여 방파제 역할을 하고 있어 강진만은 대호수를 이루고 있음
- 산악은 험준한 산악은 거의 없고 구릉 저지를 이루고 있으나, 도처에 울창한 삼림이 형성되어 있음
- 하천은 서쪽으로 흐르는 탐진강과 그 지류인 금강천을 들 수 있고, 동남쪽으로 흐르는 강진천 및 도암천과 서남쪽으로 흐르는 칠량천 및 대구천 등의 하천이 있음

〈 경·위도상의 위치 〉

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
강진군 강진읍 남성리 108-1	동 단	칠량면 명주리	동경 126° 53' 15" 북위 34° 32' 05"	동서간 21km 남북간 37.95km
	서 단	성전면 월하리	동경 126° 39' 29" 북위 34° 43' 05"	
	남 단	마량면 마량리	동경 126° 50' 00" 북위 34° 25' 06"	
	북 단	움천면 월곡리	동경 126° 46' 23" 북위 34° 47' 04"	

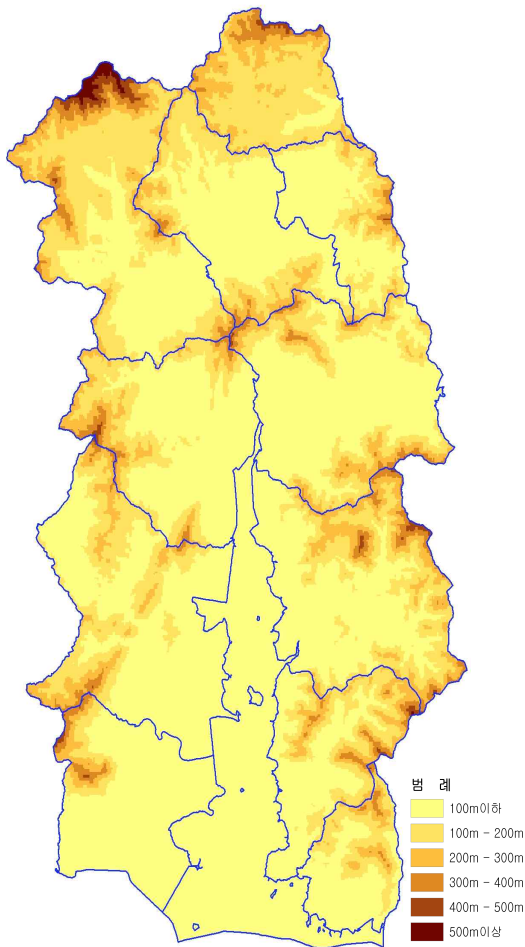
##### 2) 자연환경

###### 가) 지형 및 지세

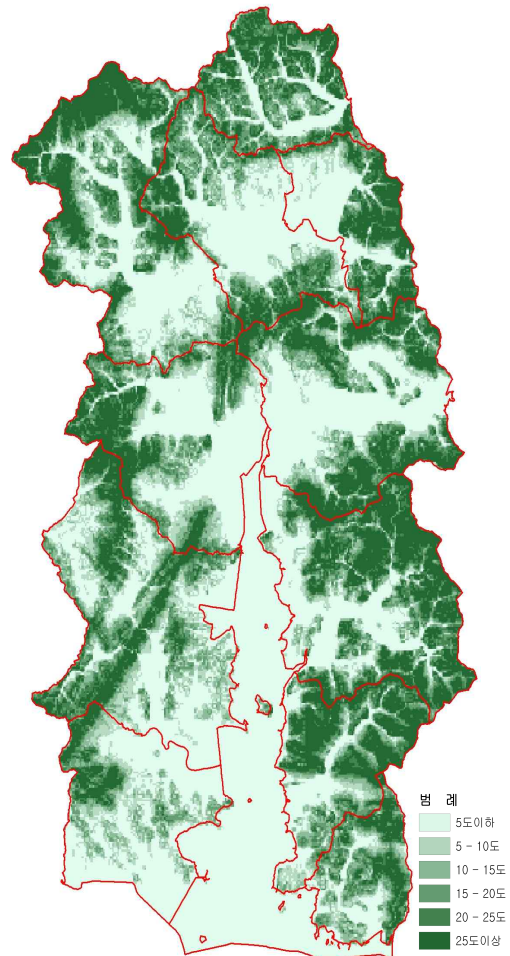
- 강진군의 지형은 백두대간의 한 지맥인 월출산이 북쪽에 버티고 앉아 동서로 길게 팔을 뻗어 강진 전체를 휘감고 있음

- 서쪽의 산줄기는 서기산(511m), 석문산(272m), 덕룡산(433m), 주작산(475m), 그리고 해남의 두륜산, 달마산, 땅끝 갈두산까지 연결되어 남해로 이어짐
- 동쪽은 수인산(561m), 화방산(402m), 그리고 장흥의 사자산, 천과산을 거쳐 다시 부용산(609m), 천태산(549m)으로 이어짐
- 동서 두 개의 큰 산줄기 안에 강진의 중심지역을 품은 보은산(439m)과 비파산(400m), 만덕산(409m)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, 이수면에 가우도, 비래도, 복섬 등9개의 도서가 점점이 놓여 있음

<강진군 표고분석도>



<강진군 경사분석도>



<표고 및 경사분석>

구분		면적(k㎡)	구성비(%)	비고
표고 분석	계	500.26	100.0	
	0 ~ 60m	290.15	58.0	
	60 ~ 100m	75.54	15.1	개발가능지 표고100m 이하
	101 ~ 200m	60.53	12.1	
	201 ~ 300m	53.53	10.7	
	301m이상	20.51	4.1	
경사 분석	계	500.26	100.0	
	5%이하	199.6	39.9	
	5 ~ 15%	120.06	24.0	개발가능지 경사15% 이하
	15 ~ 25%	109.56	21.9	
	25%이상	71.04	14.2	

- 강진군의 표고는 0-50m 미만이 강진군 전체면적의 58%를 차지하고 있으며, 100-200m가 27.1%를 차지하고 있음
- 경사도는 0-5% 미만이 39.9%로 가장 많고 다음으로는 15-30%가 21.9%를

나) 수문, 수계

- 강진군의 주요 하천은 서쪽으로 흐르는 탐진강과 그 지류인 금강천을 들 수 있고, 동남쪽으로 흐르는 강진천과 도암천, 서남쪽으로 흐르는 칠량천 및 대구천등의 하천이 있음
- 장흥 북쪽의 가지산에서 발원하여 금강에서 합류 강진만, 탐진강은 서북단의 월출산에서 발원 성전천, 작천천을 합하여 작천평야를 이루고 인접 장흥군 서쪽을 관통하여 탐진강에 합류 강진만에 이름. 해남반도 척추산맥의 서기산에서 발원, 그 지류인 월남천, 춘천천, 송덕천을 합류 강진천에 이름
- 부용산맥의 도암산(칠량면 삼흥리)에서 발원하여 서남으로 흘러 강진만에 이르는 칠량천이 흐르고 , 천태산에서 발원 대구면의 중심부를 관통하여 백사를 거쳐 강진만에 이르는 대구천이 있으며, 그 유역에 소평야를 이루고 상류에서 토사가 많이 유입되어 연해에 천혜 간석지를 이루고 있음

<강진군 하천 현황>

연도 및 하천종류별	하천수 (개소)	총연장 (km)	요 개 수			
				기개수	미개수	개수율(%)
2003	33	196.64	266.64	164.78	101.86	61.80
2004	33	196.54	266.64	174.4	92.24	65.41
2005	33	187.06	273.05	213.9	59.15	78.34
2006	33	163.04	273.05	215.5	57.55	78.92
2007	33	163.04	273.35	215.80	57.55	78.95
2008	33	163.04	273.35	215.80	57.55	172.08
국가하천	1	11.20	17.15	16.15	1.00	94.16
지방2급하천	32	151.84	256.20	199.65	56.55	77.92

주) 강진군 통계연보 (2009)

다) 해안선 및 도서

- 강진군의 삼면이 산악에 둘러싸여 육지와 연결해 있고, 동서 양쪽을 잇는 산 등성이의 기슭을 스치며 강진만 깊숙이 파고 들고 있음
- 강진만의 연안은 굴곡이 심하고 진흙질로 이루어진 뺨이 발달 패류 서식에 가장 적지로서 석화, 대합, 바지락, 고막 등 해산물이 풍부하면 질이 우수함
- 해안선의 연장은 81.59km에 달하지만 항구는 마량항이 유일함
- 강진만 내에는 유인도 1개소(가우도)와 8개소의 무인도가 있음

<해안선 및 도서>

연도 및 읍면별	해안선(km)			도서현황			면적(km <sup>2</sup> )	세대 (세대수)	인구(명)
	육지부	도서부		도서(개)	유인도(개)	무인도(개)			
2007	69.88	63.25	6.63	8	1	7	0.419	15	43
2008	81.59	75.47	6.12	8	1	7	0.419	15	45
강진	-	-	-	-	-	-	-	-	-
군동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
칠량	-	-	-	1	-	1	0.014	-	-
대구	-	-	-	1	-	1	0.028	-	-
마량	-	-	-	3	-	3	0.026	-	-
도암	-	-	-	1	1	-	0.091	15	45
신전	-	-	-	2	-	2	0.060	-	-
성전	-	-	-	-	-	-	-	-	-
작천	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병영	-	-	-	-	-	-	-	-	-
음천	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) 강진군 통계연보 (2009)

라) 기후 및 기상현황

- 지리적 입지여건상 남해안 일대의 영향을 받은 온화한 해양성 기후의 영향을 받고 있음
- 최근 5년간 연평균 기온은 14.2℃ 이고 평균최고 19.8℃ 와 평균최저 10.2℃ 로서 타지방에 비해 연교차가 비교적 적은 편임
- 비교적 강수량이 많은 다우지역으로 연평균 강수량은 1,644.4mm를 나타냄
- 평균 상대습도는 71.6%이며, 최소상대습도는 11.2%로 나타남

<연평균 기상 개황>

연도 및 월 별	기 온 (℃)					강 수 량 (mm)	상대습도(%)	
	평 균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평 균	최 소
2003	13.9	18.3	32.3	10.2	-8.2	2,220.9	70.9	13
2004	14.7	19.8	36.3	10.6	-7.2	1,866.7	72.2	9
2005	13.9	18.6	35.2	10.2	-9.1	1,091.6	72.5	11
2006	14.1	18.8	34.0	10.2	-7.5	1,707.1	73.1	13
2007	14.4	19.1	33.3	10.6	-3.5	1,800.3	71.4	11
2008	14.1	18.9	33.9	10.4	-7.4	1,180.0	69.7	10
1월	2.3	5.7	13.1	0.5	-7.4	50.8	63.8	16
2월	1.7	6.5	14.0	2.1	-6.3	26.0	54.8	16
3월	7.9	13.3	17.5	3.6	-1.9	102.4	65.7	18
4월	13.2	18.5	24.0	8.8	4.1	70.7	68.5	20
5월	17.2	22.8	29.7	12.5	7.8	204.8	68.6	10
6월	20.0	23.9	29.9	17.4	12.5	362.4	81.5	33
7월	26.1	30.4	33.9	23.1	18.9	79.0	82.8	49
8월	25.5	30.2	33.3	22.3	18.2	105.1	77.6	41
9월	23.0	27.9	32.8	19.6	11.0	45.3	75.3	25
10월	17.8	23.4	27.7	13.3	8.6	19.4	66.1	18
11월	10.2	15.0	20.5	6.1	-2.2	27.6	66.2	22
12월	4.7	9.5	18.2	0.8	-6.1	14.5	65.5	18

주) 강진군 통계연보 (2009)

<일기일수>

(단위 : 일)

연도 및 월별	맑음	흐림	강수	서리	안개	눈	뇌전	폭풍	황사
2003	86	122	131	21	14	16	8	29	1
2004	111	89	110	24	9	18	13	33	7
2005	83	80	117	24	6	41	14	27	7
2006	78	106	120	21	16	11	19	32	8
2007	85	111	126	47	14	13	18	30	9
2008	68	44	109	19	13	15	14	11	4
1월	3	6	8	8	-	6	-	2	-
2월	12	-	2	3	-	2	-	5	-
3월	11	3	9	2	-	-	-	-	2
4월	6	3	10	-	2	-	-	2	-
5월	9	3	9	-	2	-	3	-	2
6월	2	12	15	-	3	-	3	-	-
7월	1	3	12	-	5	-	1	-	-
8월	2	5	12	-	-	-	5	-	-
9월	2	2	11	-	-	-	1	-	-
10월	8	2	5	-	-	-	-	-	-
11월	6	3	10	-	1	1	1	-	-
12월	7	2	6	-	-	6	6	2	-

마) 행정구역

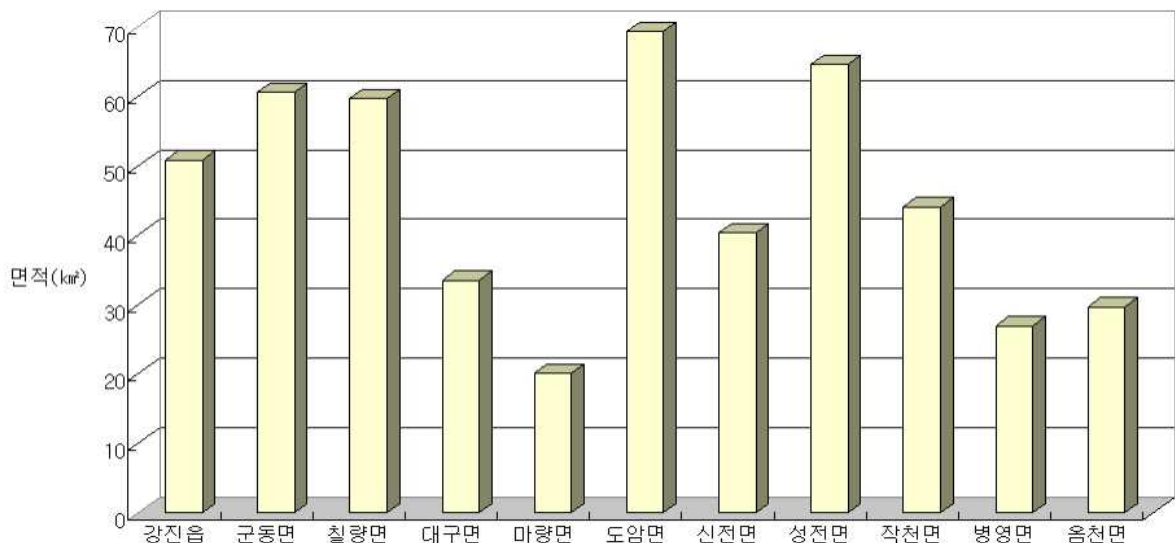
- 군동면의 총면적은 60.67km<sup>2</sup>로 강진군(500.26km<sup>2</sup>)의 12.0%를 차지함
- 읍·면별 면적비중은 도암면이 69.42km<sup>2</sup>로 가장 넓은 반면, 가장 적은 행정구역은 마량면으로 21.10km<sup>2</sup>임

<읍·면별 행정구역현황>

(단위 : 개)

연도및 읍면별	면적		군				
	(km <sup>2</sup> )	구성비(%)	읍	면	리		반
					행정	법정	
2003	500.12	100	1	10	284	112	612
2004	500.13	100	1	10	284	112	612
2005	500.16	100	1	10	286	112	612
2006	500.16	100	1	10	287	112	612
2007	500.26	100	1	10	287	112	612
2008	500.26	100	1	10	287	112	612
강진읍	50.91	10	1	-	41	15	155
군동면	60.67	12	-	1	38	13	80
칠량면	59.69	12	-	1	33	12	46
대구면	33.53	7	-	1	14	6	22
마량면	20.11	4	-	1	12	5	22
도암면	69.42	14	-	1	35	12	64
신전면	40.42	8	-	1	18	7	42
성전면	64.69	13	-	1	30	11	68
작천면	44.15	9	-	1	28	12	38
병영면	26.99	5	-	1	22	12	55
옴천면	29.68	6	-	1	16	7	20

주) 강진군 통계연보 (2009)



### 3) 인문환경

#### 가) 강진군 읍면별 인구분포

- 강진군의 인구는 2008년말 현재로 전남인구 1,944,962명의 2.14%를 차지하고 있으나,  
매년 감소추세를 보이고 있음
- 2008년 현재 군동면의 총인구는 4,327명으로 강진군 전체인구의 10.45%를 차지
- 세대당 인구수는 2003년 2.5명에서 2008년 2.2명으로 감소하고 있음

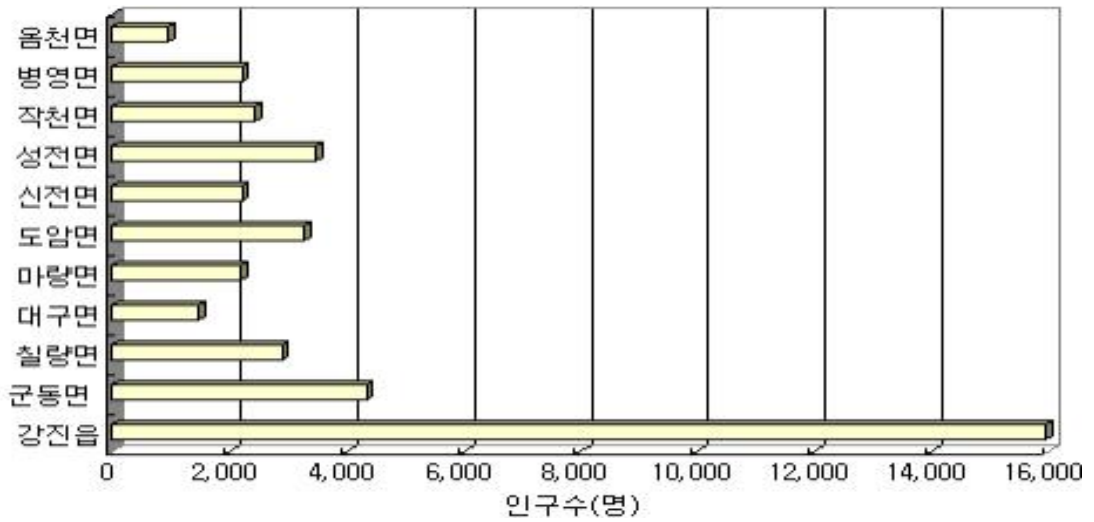
〈읍면별 인구분포현황(2008)〉

(단위 : 세대, 명)

연도별	세대	인 구									65세 이상 고령 자
		합 계			한 국 인			외 국 인			
		남	여	소 계	남	여	소계	남	여		
2003	18,063	44,828	21,633	23,195	44,747	21,611	23,136	81	22	59	9,444
2004	18,133	43,618	21,007	22,611	43,550	20,993	22,557	68	14	54	9,810
2005	18,205	42,828	20,579	22,249	42,696	20,530	22,166	132	49	83	10,131
2006	18,253	42,109	20,149	21,960	41,938	20,086	21,852	171	63	108	10,360
2007	18,246	41,575	19,817	21,758	41,352	19,753	21,599	223	64	159	10,760
2008	18,352	41,389	19,665	21,724	41,153	19,606	21,547	236	59	177	10,857
강 진	6,328	15,828	7,568	8,260	15,760	7,552	8,208	68	16	52	2,549
군 동	1,974	4,327	2,063	2,264	4,306	2,062	2,244	21	1	20	1,369
칠 량	1,407	2,920	1,387	1,533	2,911	1,386	1,525	9	1	8	979
대 구	731	1,498	686	812	1,492	684	808	6	2	4	457
마 량	1,018	2,205	1,064	1,141	2,196	1,062	1,134	9	2	7	559
도 압	1,515	3,300	1,569	1,731	3,287	1,565	1,722	13	4	9	1,097
신 전	1,032	2,210	1,051	1,159	2,187	1,048	1,139	23	3	20	731
성 전	1,603	3,508	1,687	1,821	3,459	1,660	1,799	49	27	22	1,052
작 천	1,143	2,430	1,128	1,302	2,410	1,126	1,284	20	2	18	934
병 영	1,087	2,195	1,011	1,184	2,186	1,010	1,176	9	1	8	805
읍 천	514	968	451	517	959	451	508	9	-	9	325

주) 강진군 통계연보 (2009)





나) 인구변화추이

- 강진군의 인구는 이농현상에 따라서 점차적으로 감소하고 있는 추세이고, 세대수는 점차 증가하여 세대당 인구수는 줄어들어 2008년 현재 세대당 2.2인을 나타내고 있음
- 강진군의 인구는 최근 6년(2003년~2008년) 동안 연평균  $\nabla$ 1.58%의 감소율을 보이고 있어 전라남도 전체  $\nabla$ 1.14%의 감소율보다 높음
- 군동면의 인구는 최근 6년 (2003년~2008년) 동안 연평균  $\nabla$ 1.18%의 감소율을 보이고 있어 강진군 감소율보다 낮음

<인구추이>

(단위 : 세대, 명)

연도별	세대	인 구			인구 증가율(%)	세대당 인 구	65세 이상 고령자	인구 밀도
		합계	남	여				
1994	17,741	56,449	27,396	29,053	-3.2	3.2	-	120.6
1995	17,821	55,052	26,640	28,412	-2.5	3.1	-	111.7
1996	17,828	53,512	25,857	27,655	-2.8	3.0	-	108.6
1997	18,000	52,228	25,295	26,933	-2.4	2.9	-	106.0
1998	18,355	51,821	25,134	26,687	-0.8	2.8	7,941	105.1
1999	18,429	51,269	24,889	26,380	-1.1	2.8	8,194	104.0
2000	18,111	49,313	23,905	25,408	-3.8	2.7	8,438	99.4
2001	18,496	50,925	24,414	26,511	3.3	2.8	8,827	102.7
2002	18,086	46,475	22,421	24,054	-8.7	2.6	9,093	93.7
2003	18,063	44,828	21,633	23,195	-3.5	2.5	9,444	89.6
2004	18,133	43,618	21,007	22,611	-2.7	2.4	9,810	87.2
2005	18,205	42,828	20,579	22,249	-1.8	2.4	10,131	85.6
2006	18,253	42,109	20,149	21,960	-1.7	2.3	10,360	84.2
2007	18,246	41,575	19,817	21,758	-1.3	2.3	10,760	83.1
2008	18,352	41,389	19,665	21,724	-0.4	2.2	10,857	82.7

주) 강진군 통계연보 (2009)

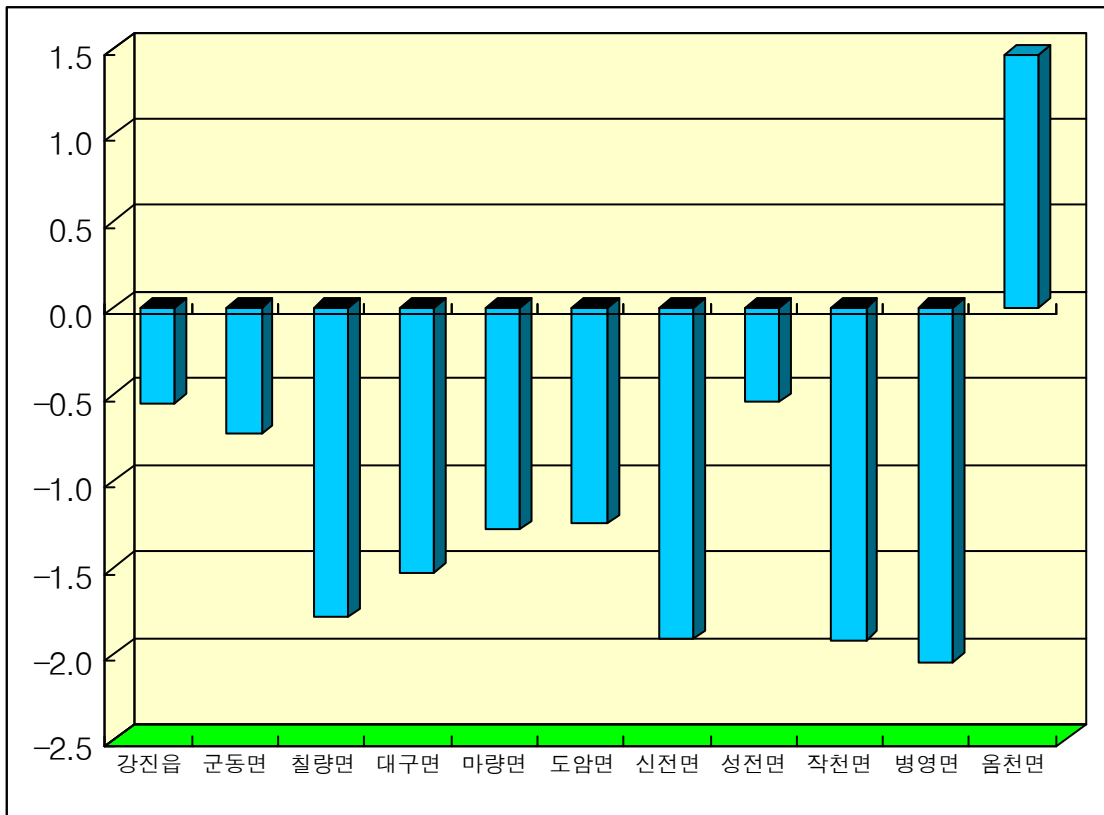
<읍면별 인구변화추이>

(단위 : 명)

구분	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	연평균증가율(%)
강진군	44,828	43,558	42,828	42,109	41,575	41,389	-1.58
강진읍	16,543	16,277	15,974	15,985	15,966	15,828	-0.88
군동면	4,592	4,491	4,536	4,401	4,348	4,327	-1.18
칠량면	3,322	3,207	3,133	3,042	2,907	2,920	-2.55
대구면	1,693	1,622	1,581	1,549	1,491	1,498	-2.42
마량면	2,446	2,356	2,255	2,239	2,210	2,205	-2.05
도암면	3,616	3,520	3,378	3,293	3,300	3,300	-1.81
신전면	2,569	2,444	2,345	2,280	2,222	2,210	-2.97
성전면	3,768	3,606	3,646	3,559	3,472	3,508	-1.42
작천면	2,782	2,688	2,603	2,530	2,460	2,430	-2.67
병영면	2,563	2,445	2,370	2,281	2,223	2,195	-3.05
읍천면	934	902	1,007	950	976	968	0.72

주) 강진군 통계연보 2009

<읍면별 인구변화>



다) 인구동태

- 2008년 한 해 동안 인구이동을 살펴보면 전입은 4,889명, 전출은 5,095명으로 총206명의 인구유출현상을 보임
- 지난 2년간 인구이동으로 인하여 매년 평균 404명씩 감소하는 추세임

<강진군 인구이동>

(단위 : 명, %)

연도 및 월별	총 이 동				시군구내		시군구간				시 도 간				순이동	
	전 입		전 출		전 입		전 입		전 출		전 입		전 출		순이동	
	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율	이 동 율
2007	4,997	11.9	5,609	13.4	1,475	3.5	997	2.4	1,070	2.6	2,525	6.0	3,064	7.3	-612	-1.5
2008	4,889	11.9	5,095	12.4	1,141	2.8	1,058	2.6	1,103	2.7	2,700	6.6	2,851	6.9	-196	-0.5
1월	494	1.2	580	1.4	193	0.4	92	0.2	115	0.3	229	0.6	292	0.7	-86	-0.2
2월	469	1.1	625	1.5	108	0.3	130	0.3	138	0.3	231	0.6	379	0.9	-156	-0.4
3월	498	1.2	597	1.5	124	0.3	114	0.3	163	0.4	260	0.6	310	0.8	-99	-0.2
4월	400	1.0	381	0.9	70	0.2	90	0.2	100	0.2	240	0.6	211	0.5	19	0.0
5월	349	0.8	363	0.9	82	0.2	64	0.2	89	0.2	203	0.5	192	0.5	-14	0.0
6월	310	0.8	346	0.8	94	0.2	62	0.2	60	0.1	154	0.4	192	0.5	-36	-0.1
7월	346	0.8	367	0.9	87	0.2	75	0.2	74	0.2	184	0.4	206	0.5	-21	-0.1
8월	298	0.7	315	0.8	59	0.1	60	0.1	60	0.1	179	0.4	196	0.5	-17	0.0
9월	414	1.0	370	0.9	64	0.2	97	0.2	58	0.1	253	0.6	248	0.6	44	0.1
10월	346	0.8	383	0.9	78	0.2	69	0.2	92	0.2	199	0.5	213	0.5	-37	-0.1
11월	331	0.8	318	0.8	72	0.2	67	0.2	80	0.2	192	0.5	166	0.4	13	0.0
12월	644	1.6	450	1.1	130	0.3	138	0.3	74	0.2	376	0.9	246	0.6	194	0.5

주) 강진군 통계연보 2009

라) 경제활동현황

- 강진군의 산업체수는 2,680개 업체가 입지하고 있고, 이를 산업별로 보면 1차 산업 7개, 2차 산업 328개이고, 3차 산업은 2,345개의 업체로 3차 산업이 87.5%를 점유하고 있음
- 산업체 종사자 수는 8,908명으로 1차 산업에 97명, 2차 산업에 1,844명, 3차 산업에 6,967명이 종사하고 있는바 3차 산업에 78.2%가 편중되어 있음
- 강진군의 산업구조 특징을 살펴보면 도소매 및 숙박·음식업, 공공수리 및 개인 서비스업이 전체의 67.6%를 점유하고 있고, 생산기능의 정도를 가늠할 수 있는 광업·제조업은 12.2% 수준을 보이고 있어 지역의 생산기능이 현격

히 부족한 실정임

- 종사자수에 있어서도 도소매 및 숙박음식업, 교육서비스업이 타 산업에 비해 높은 비율을 보이고 있음

마) 토지이용

- 강진군의 토지이용현황을 살펴보면 총면적 500.26km<sup>2</sup> 중에 임야가 58.2%인 291.04km<sup>2</sup>로 가장 큰 비율을 보이고 있으며, 답이 111.15km<sup>2</sup>로 22.2%, 전이 30.67km<sup>2</sup>로 6.1%를 차지
- 농경지는 전체면적의 28.3%를 차지하고 있으며, 경지면적 중 논이 78.4%를 차지

<토지이용현황>

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	계	전	답	과수원	목장용지	임야	기타
2008	500.26	30.67	111.15	0.61	3.29	291.04	63.45
강진읍	50.91	2.70	13.97	0.08	0.41	25.07	8.65
군동면	60.67	3.05	14.92	0.01	0.10	33.64	8.87
칠량면	59.69	3.11	10.76	0.01	0.26	40.03	5.48
대구면	33.53	1.64	4.08	0.04	0.25	24.74	2.76
마량면	20.11	2.25	3.38	0.03	0.10	11.99	2.34
도암면	69.42	4.65	15.99	0.19	0.49	38.82	9.37
신전면	40.42	3.37	12.87	0.11	0.37	16.74	7.03
성전면	64.69	4.06	13.02	0.04	0.69	39.44	7.46
작천면	44.15	2.64	12.38	0.03	0.46	22.87	5.75
병영면	26.99	2.53	5.39	0.04	0.05	15.82	3.15
음천면	29.68	0.67	4.39	0.03	0.11	21.88	2.59

주)강진군 통계연보 2009년

바) 도시계획

- 2008년 현재 강진군 내 도시지역은 강진읍(11.07km<sup>2</sup>), 군동면(3.63km<sup>2</sup>) 마량면(4.47km<sup>2</sup>), 성전면(3.92km<sup>2</sup>), 병영면(4.77km<sup>2</sup>)지역이며 도시계획 총면적은 27.87km<sup>2</sup>로 강진군 전체면적의 5.57%를 차지함

- 그러나 도시계획구역에 있어서도 지역경제 수준을 반영하는 상업지역(0.64km<sup>2</sup>), 공업지역(0.76km<sup>2</sup>)등은 전체 도시계획구역 면적의 5.0%를 차지하고 있고, 녹지지역(19.83km<sup>2</sup>)은 전체면적의 71.2%에 이르고 있음

<도시계획현황>

(단위 : 천m<sup>2</sup>)

구분	계획구역면적	도시 지역	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	미지정	비도시 지역
2008	563,223	27,866	3,854	638	757	19,830	2,787	535,357
강진읍	57,265	11,073	1,789	429	546	8,309	-	46,192
군동면	71,143	3,627	683	-	-	2,944	-	67,516
칠량면	71,454	-	-	-	-	-	-	71,454
대구면	40,353	-	-	-	-	-	-	40,353
마량면	25,761	4,472	459	116	211	2,383	1,303	21,289
도암면	82,395	-	-	-	-	-	-	82,395
신전면	49,346	-	-	-	-	-	-	49,346
성전면	64,690	3,924	449	58	-	1,933	1,484	60,766
작천면	44,148	-	-	-	-	-	-	44,148
병영면	26,990	4,770	474	35	-	4,421	-	22,220
움천면	29,678	-	-	-	-	-	-	29,678

주)강진군 통계연보 2009년

## 사) 사회간접자본

### ■ 도로

- 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, 827호선, 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(2008년)은 총연장 276.5km중 포장도로가 249.9km로 90.3%의 포장률을 보이고 있으며 미포장 구간 22.6km가 있음
- 군동면의 도로현황(2008년)은 총연장 33.8km중 포장도로가 29.3km로 86.7%의 포장률을 보이고 있으며 미포장 구간 4.5km가 있음

<강진군 도로현황>

(단위 : m)

구분	계			국도			지방도			시군도		
	계	포장	비포장	계	포장	비포장	계	포장	비포장	계	포장	비포장
2008	276,551	249,951	22,600	76,311	76,311	-	78,040	75,140	-	122,200	98,500	20,200
강진	37,759	20,559	13,700	11,879	11,879	-	-	-	-	25,880	8,680	13,700
군동	33,858	29,358	4,500	12,581	12,581	-	4,177	4,177	-	17,100	12,600	4,500
칠량	22,760	22,760	-	8,700	8,700	-	8,560	8,560	-	5,500	5,500	-
대구	15,280	14,680	600	8,380	8,380	-	6,900	6,300	600	-	-	-
마량	10,220	10,220	-	10,220	10,220	-	-	-	-	-	-	-
도암	39,436	37,136	2,300	6,116	6,116	-	15,000	12,700	2,300	18,320	18,320	-
신전	27,100	27,100	-	-	-	-	7,000	7,000	-	20,100	20,100	-
성전	33,255	33,255	-	18,435	18,435	-	4,920	4,920	-	9,900	9,900	-
작천	29,403	27,903	1,500	-	-	-	15,903	15,903	-	13,500	12,000	1,500
병영	12,200	12,200	-	-	-	-	7,250	7,250	-	4,950	4,950	-
읍천	15,280	14,780	-	-	-	-	8,330	8,330	-	6,950	6,450	500

주)강진군 통계연보 2009년

■ 주택

- 강진군의 총 주택 수는 18,352호로서 단독주택이 86.5%인 15,912호, 아파트가 7.2%인 1,325호 연립주택이 1.6%인 288호, 다세대 주택이 1.2%인 221호 등으로 구성되어 있음
- 면지역에는 성전면을 제외하고 연립주택, 다세대 주택이 전무한 실정이며 대부분 단독주택과 비거주용 건물내 주택으로 이루어져 있음
- 읍 지역이 도시화된 지역인 반면 면지역은 아직 농촌성이 강하기 때문인 것으로 판단됨
- 주택의 신규건축이 미미하고 기존 주택의 개보수도 원할치 않아 시가지 내 단독주택 및 농가주택의 노후화로 인한 주거 및 생활환경의 악화가 지속적으로 이루어지고 있어 대책이 필요함
- 2008년 말 군동면의 주택보급률은 112.77%로, 강진군 전체 주택보급률 100.22%보다 높고, 주택유형별 분포는 단독주택 90.0%, 아파트 9.3%, 비주거

용 건축물내 0.6%임

<군동면 주택현황>

(단위 : 호수)

지역	세대수	주택보급률(%)	종류별 주택						
			계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	다가구주택	비거주용건물내
2008	18,352	100.22	18,393	15,912	1,325	288	221	41	606
강진읍	6,328	87.19	5,517	3,729	883	272	165	19	449
군동면	1,974	112.77	2,226	2,004	208	-	-	1	13
칠량면	1,407	104.48	1,470	1,458	-	-	-	-	12
대구면	731	103.28	755	747	-	-	-	-	8
마량면	1,018	89.09	907	852	19	-	-	-	36
도암면	1,515	103.30	1,565	1,546	-	-	-	-	19
신전면	1,032	112.60	1,162	1,151	-	-	-	-	11
성전면	1,603	117.78	1,888	1,577	196	16	56	21	22
작천면	1,143	108.22	1,237	1,222	-	-	-	-	15
병영면	1,087	110.58	1,202	1,167	19	-	-	-	16
읍천면	514	90.27	464	459	-	-	-	-	5

주)강진군 통계연보 2009년

■ 상·하수도

- 2008년말 강진군의 상수도 보급인구는 17,348인으로 보급률 41.9%를 나타냄
- 하수도 처리인구는 19,448인으로 47.0% 보급률 나타냄

<강진군 상하수도 보급현황>

(단위 : 명, %)

지역	상 수 도				하 수 도	
	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(m <sup>3</sup> /일)	1일1인당급수량(1)	하수처리인구(인)	보급률(%)
2003	15,505	34.6	4,447	292	-	-
2004	17,729	40.6	6,415	372	-	-
2005	17,149	40.0	6,187	360	-	-
2006	17,104	40.6	6,113	357	18,915	44.9
2007	17,185	41.3	5,877	355	19,082	45.9
2008	17,348	41.9	5,417	353	19,448	47.0
강진	12,620	79.8	3,799	371	13,218	83.87
군동	1,032	24	355	355	2,010	46.68
칠량	-	-	-	-	298	10.20
대구	-	-	-	-	736	49.33
마량	1,559	70.7	654	382	463	21.08
도암	6	0.2	1	335	558	16.98
신전	-	-	-	-	358	16.37
성전	981	28.0	320	344	541	15.64
작천	-	-	-	-	425	17.63
병영	1,150	52.8	288	331	322	14.73
읍천	-	-	-	-	519	54.12

주)강진군 통계연보 2009년

■ 강진군내 공동주택 현황

- 강진읍내 공동주택은 대부분 소규모 공동주택이 대부분이며, 15년이상 노후된 아파트임
- 최근 10년간 분양아파트는 5개 단지 592세대이며, 씨엔에스2차, 3차아파트가 평당 350~380만원으로 가장 높은 시세를 보임

구분	아파트명	입주일	총 세대수	평형	세대수	시세 (천원)	평당시세	비고
강진읍	금호	98.05	117	24평	62	69,000	287만원	
				32평	45	86,000	269만원	
	씨엔에스 1차	01.12	42	32평	42	110,000	343만원	
	씨엔에스 2차	03.08	84	24평	28	88,000	367만원	
				34평	56	130,000	382만원	
	씨엔에스 3차	05.12	141	28평	45	105,000	375만원	
				37평	73	140,000	378만원	
				47평	23	165,000	351만원	
군동면	중흥 스타클레스	01.10	208	24평	60	60,000	250만원	학군 및 위치 영향으로 시세 낮음
				30평	29	70,000	233만원	
				34평	89	85,000	250만원	
				44평	30	100,000	227만원	

주) 국토해양부 아파트 실거래가 자료, 부동산114 시세 검색 자료 참고

※ 기타 강진읍내 소규모 공동주택현황

- 분양 : 305세대(대부분 20평형대)
- 임대 : 390세대(10평형대 328세대, 20평형대 62세대)



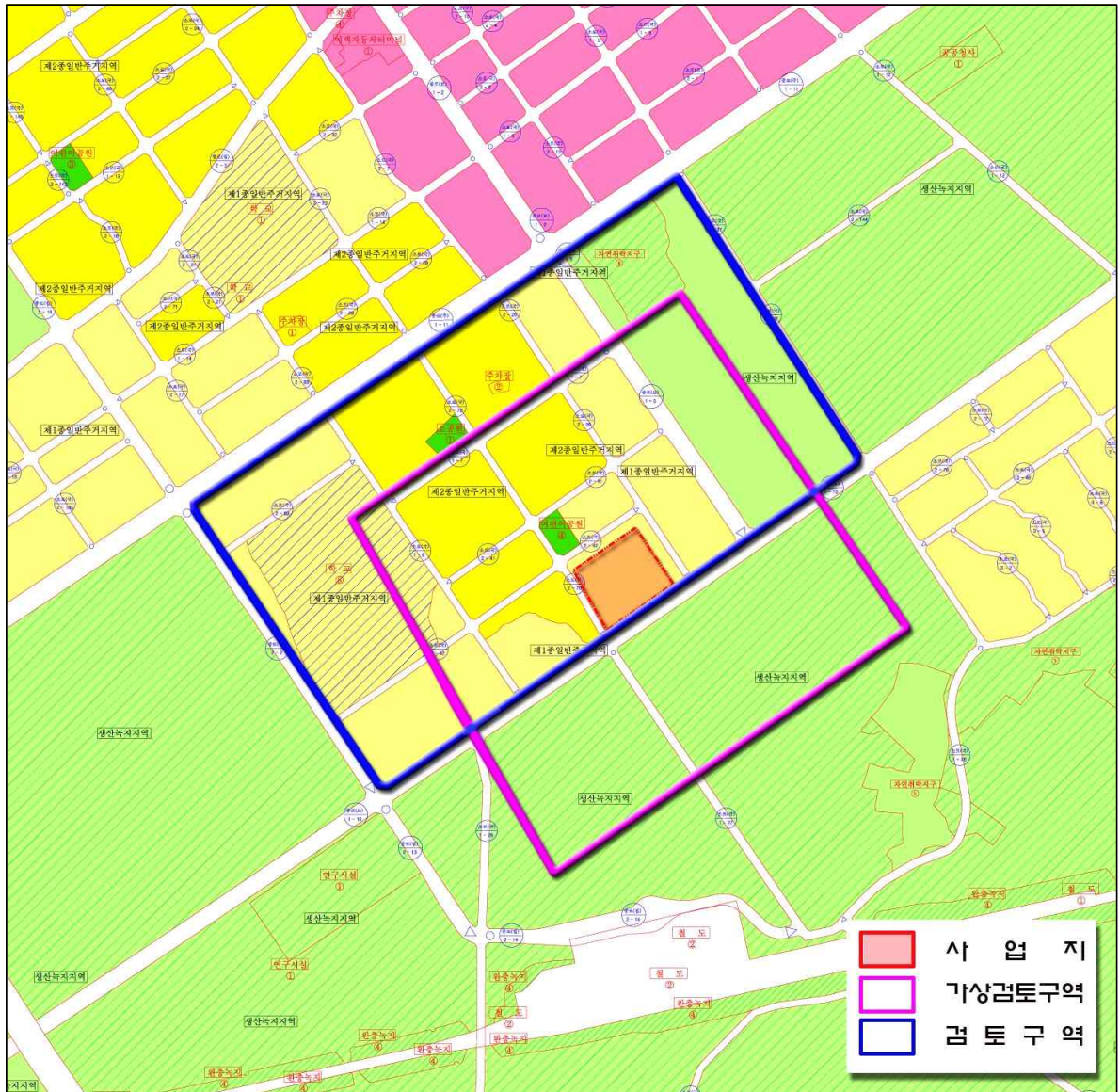
## 나. 검토구역 여건분석

### 1) 검토구역 설정

○ 검토구역이란 주택건설사업(아파트 건축)등의 건축에 따라 직접적 혹은 간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 지역의 물리적, 환경적 특성의 파악 및 그 특성에 적합한 계획 방향을 설정하기 위한 구역임

■ 검토구역 설정 : 동질 생활권(200m 범위)을 대상으로 도시계획시설 경계로 정형화하여 설정

〈 검토구역 설정도 〉



## 2) 검토구역 현황 조사

### 가) 도시계획 현황

#### ■ 용도지역 현황

< 검토구역 용도지역 현황 >

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
용도지역	합 계	279,272	100.0	
	제1종일반주거지역	136,533	48.9	
	제2종일반주거지역	73,445	26.3	
	생산녹지지역	69,294	24.8	

- 검토구역 내 용도지역은 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역이 주류를 이루는 주거지역이 약75.2% 차지하고 있으며, 사업지 서측에 생산녹지지역으로 지정되어 있음
- 검토구역 내 주거지역이 약 75.2%를 차지하고 있어 용도지역에 부합하는 토지이용이 요구되어 지는 지역임

#### ■ 도시계획시설 현황

< 검토구역 도시계획시설 현황 >

구 분	면적(㎡), 개소	비 고
도시계획시설	도로	중로1, 소로 7개소 중,소로 8개소 미개설
	교육시설	1개소(고등학교) 성요셉여고
	공원	소공원1, 어린이공원1개소 소공원 및 어린이공원 미설치

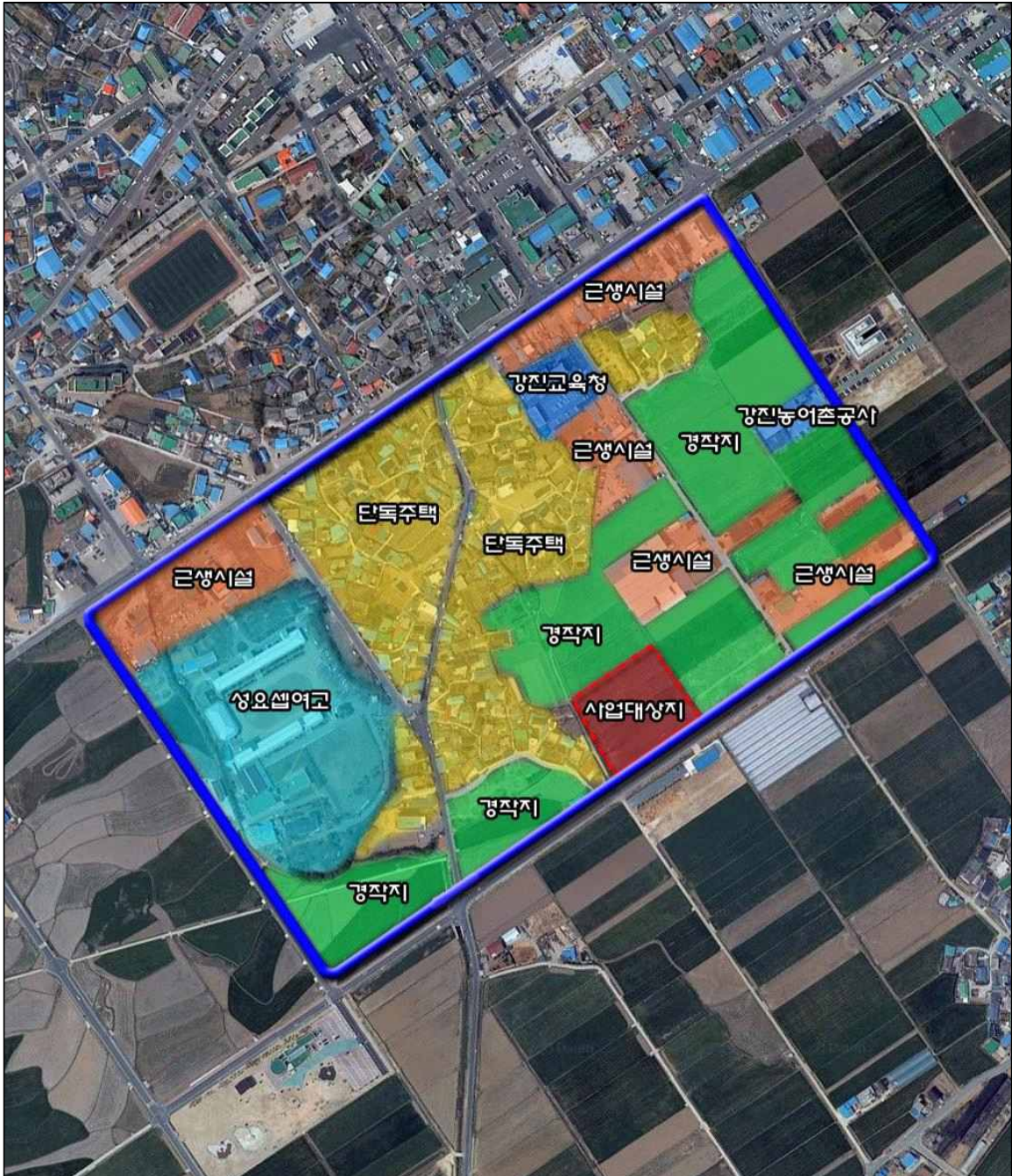
- 검토구역내 도시계획시설 현황은 도시계획도로 중로 1개소, 소로 7개소, 교육시설로 고등학교 1개소, 공원 2개소가 계획되어 있음
- 검토구역내 도시계획도로는 미개설 상태이며, 사업지를 포함한 검토구역의 주요 진입기능을 수행하는 소로 2-70호선은 역시 미개설 상태임
- 검토구역 내에는 초등학교가 위치하고 있지 않음



나) 토지이용 현황

- 검토구역의 토지이용 현황은 도시계획상 주거지역으로 계획이 이루어져 있으나, 현재 계획의 개발이 이루어 지지않아 단독주택, 근생시설, 경작지 등이 혼재 되어 있는 지역임

< 검토구역 토지이용 현황도 >



- 검토구역에는 학교 1개소, 관공서 2개소 무계획적인 단독주택이 위치함



- 검토구역 내부 및 주변 지역 현재 경작지 등으로 활용되는 토지 이용을 나타내고 있으며, 용도지역 특성상 지속적인 개발이 이루어질 것으로 예상되어지는 지역임

다) 공공시설 현황

- 검토구역 내 공공시설 현황은 도로 8개소(중로1, 소로7개소)가 계획되어 있으며, 교육시설 1개소(성요셉여고)가 위치하고 있음
- 검토구역 내에 초등학교는 위치하고 있지 않으며, 사업지에서 약 500m 거리에 중앙초교가 위치하고 있음

< 위성 사진 >



라) 환경 및 경관 현황

- 사업지를 포함한 주변 검토구역의 전체적인 표고는 54~57m의 이내의 경사가 거의 존재하지 않는 평탄한 지형을 이루고 있음
- 검토구역 내부의 자연환경 현황은 대부분 경작지로 활용되고 있어 특이 식생이나 동·식물상은 분포하고 있지 않음
- 검토구역의 전체적인 스카이라인은 단독주택, 경작지 등 무계획적 배치로 인한 굴곡이 심한 스카이라인을 형성하고 있음
- 대상지를 포함한 일대의 지역경관은 북측에 구릉성 산지가 입지하여 산지 및 녹지경관을 형성하고 있으며, 대상지 남서측 으로 흐르는 탐진간이 수변 경관축을 형성하고 있음.
- 남측에 위치한 국도 2호선이 도로 경관축을 형성하고 있음

< 환경 및 경관 분석도 >



마) 검토구역 종합 분석

- 사업지는 강진읍의 중심지역 외곽에 위치하고 있으나, 용도지역상, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역이 분포하는 지역이며 단독주택 경작지 등 토지이용에서 혼재된 지역으로 용도지역 특성상 지속적인 개발이 이루어 질 것을 예상 되어지는 지역임
- 사업지 인근에 위치한 도시계획도로는 대부분 미개설 상태로 사업 시행시 기반시설 확보 및 진입도로 확보를 위하여 사업지와 연계한 개설이 요구됨
- 경관적 측면에서 전원 및 농촌경관과 공동주택 등으로 인한 도시적 경관이 함께 공존하는 지역으로 스카이라인 등 경관 변화 및 주변지역과 어울리는 경관이 형성되는 계획 필요

다. 사업지 현황 분석

1) 입지 여건

- 본 사업지는 강진군의 중추적 기능을 담당하는 강진읍에 위치하고 있으며, 강진군청, 강진읍사무소 등 주요 공공시설로부터 약 1.5km 이내에 위치하며, 인근에 지방도 829호선과 국도 18호선, 2호선이 근접하여 위치하고 있으며 장흥군 지역을 비롯한 목포, 광양 등 접근성이 양호함

2) 도시관리계획

- 용도지역 : 제1종일반주거지역으로 이루어짐
- 소2-70호선을 개설하여 진입도로 활용 구상

< 용도지역 현황 >

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합 계	7,664	100.0	
제1종일반주거지역	7,664	100.0	

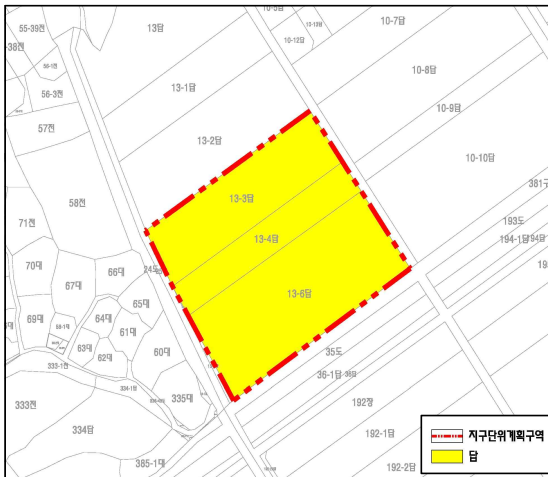
3) 지형 및 토지이용 현황

- 본 사업지의 전체적인 지형은 표고 54~55m의 경사가 거의 없는 평탄 지형임

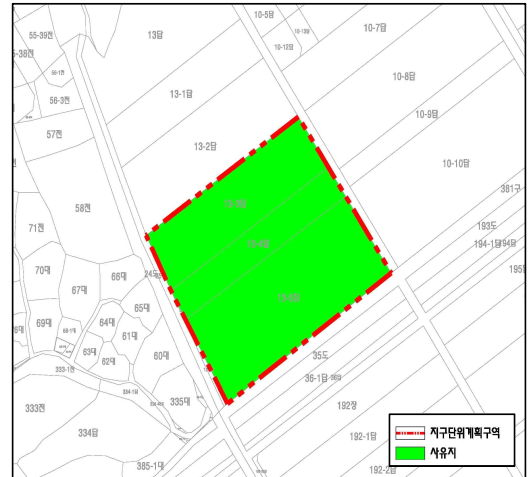


- 사업지 토지이용 현황은 전·답 등으로 이루어진 경작지와 일부 대지로 이루어진 주거용지가 대부분의 토지이용을 나타내며 일부 도로 등으로 활용

< 지목별 현황도 >



< 소유자별 현황도 >



- 사업지는 총 3개의 필지로 이루어져 있으며, 사유지 3개 필지로 이루어짐
- 지목별 현황은 답3개 필지로 이루어져 있는 지역임

< 사업지 전경사진 >



### 3 기본 구상

#### 1. 계획의 목표

- 상위관련계획에 부합하는 토지이용계획 수립
- 주민간 교류촉진 및 커뮤니티 형성, 자긍심을 고취 시킬 수 있는 지구단위계획을 수립
- 주변경관과 조화되는 친환경적인 주거단지 조성

#### 2. 지표 설정

##### 가. 세대수 및 인구

- 세대수 : 196세대
- 2015 강진군관리계획상 2010년 지표 2.3(인/가구)을 적용 인구산정
- 인구 : 196세대 X 2.3인/세대 = 451인

##### 나. 밀도 : 용적률, 건폐율, 건축물 높이

- 사업지 밀도계획은 강진군 도시계획조례상 제2일반주거지역의 허용 범위를 전제로 상위관련계획 및 관련 법규상 제한내용을 반영하여 주변경관과 조화되는 밀도계획 수립
- 강진군 도시계획 조례상 허용 범위
  - 건폐율 : 60%이하, - 용적률 : 250%이하, - 건축물 높이 : 15층

##### 다. 진입도로 및 단지내 도로

###### 1) 진입도로

- 주택건설기준등에관한규정 제25조 : 300세대 미만 6m이상
- 계획 : 본 사업지는 서측 소2-70호선(폭8m) 개설하여 사업지 진출입이 이루어 질수 있도록 계획

###### 2) 주택단지 내부도로



- 주택건설기준등에관한규정 제26조 : 공동주택을 건설하는 주택단지에는 폭 6미터 이상의 도로를 설치하여야 한다
- 계획 : 공동주택건설계획의 단지내도로 폭 6m로 계획

## 라. 조경면적

- 건축법 42조 : 연면적 2,000㎡이상 대지면적의 15%(1,149.60㎡)이상 확보
- 계획 : 1,181.91㎡로 계획

## 마. 공원 등

### ■ 어린이놀이터

- 주택건설기준등에관한규정 46조 :  $200\text{㎡} + (196-100) \times 0.7 = 267.2\text{㎡}$
- 계획 : 332.53㎡로 계획

## 바. 주차장

- 부설주차장은 주차장법 및 강진읍 주차장조례와 주택건설기준등에관한규정과 교통성 검토의 주차수요 검토 내용을 반영 계획
- 부설주차장 계획
  - 법정 : 157대,      - 계획 : 165대 (장애인주차 8대포함)

## 사. 기타 부대복리시설

### ■ 관리사무소

- 주택건설기준등에관한규정 :  $10\text{㎡} + (50\text{세대 초과 세대마다 } 0.05\text{㎡ 추가}) = 17.3\text{㎡}$
- 계획 : 75.9㎡로 계획

### ■ 경로당

- 주택건설기준등에관한규정 :  $40\text{㎡} + (150\text{세대 초과 세대마다 } 0.1\text{㎡ 추가}) = 44.6\text{㎡}$
- 계획 : 75.9㎡로 계획

### 3. 기본구상

#### 가. 컨셉(Concept)

##### - 활기찬 커뮤니티 정주공간 창출

- 주민의 안전한 보행을 보장하는 **보행 공간** 조성
- 주민들이 함께 어울림이 형성되는 **커뮤니티 공간** 조성

#### 나. 토지이용 및 교통동선의 구상

##### 1) 토지이용

- 주변에 기 형성된 아파트 단지와 조화되도록 건축물 배치계획 수립
- 보행자공간의 연속성이 유지되는 배치 구상

<건축물의 배치 예시 >



## 2) 교통동선

- 단지내 차량의 짧은 동선을 유도하는 교통동선계획 수립
- 보행자의 안전을 고려한 보·차 분리 및 보행동선의 연속성 형성되는 보행 동선계획 수립
- 지하주차장 차량동선의 순환형 계획으로 차량의 원활히 흐름 유도 구상
- 필로티를 통한 보행자 공간의 연속성 확보를 구상

### < 저층부 필로티를 통한 보행동선 연결 예시 >

보행 동로 연결			
휴식 공간 확보			

## 다. 녹지공간 및 건축물 외형의 구상

### 1) 녹지공간

- 커뮤니티 공간, 친수 공간 배치를 통한 휴식 공간 구상
- 단지내부의 전체적인 조화를 이루는 녹지체계 구상
- 지하주차장 최대 계획으로 지상부 충분한 오픈스페이스 확보
- 보행공간과 녹지공간의 어울림이 형성되는 보행 휴식 공간 구상

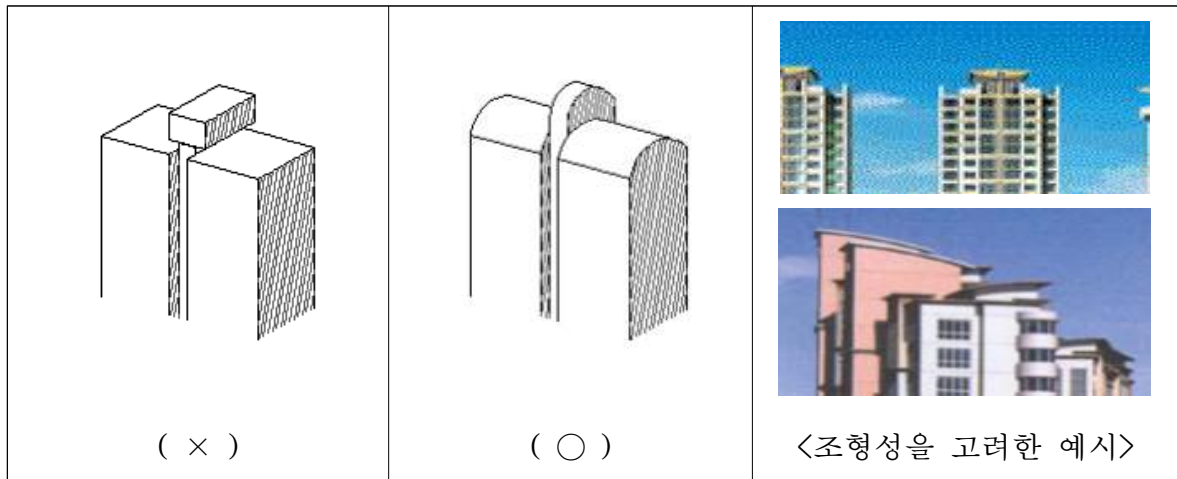
### < 녹지 및 휴식공간 예시 >

녹지 및 휴식 공간			
---------------------	--	--	--

## 2) 건축물의 외형

- 주변 지역과 조화되는 경사형 지붕 및 조형적형태의 지붕 및 옥탑부를 구상하여 조형미를 향상시킬 수 있는 디자인 형태를 도입

### <지붕 및 옥탑부 조성 예시 >



- 건축물의 색채를 주변지역과 조화되는 색채계획을 구상
- 공동주택의 입면을 색채, 창호의 배열 및 형태, 발코니, 마감재료 등을 다양화하여 지상부(1층~5층구간내), 중간부, 상층부(최상층 1~5층 구간내)를 구분하는 방안 등의 입면변화를 구상

### <입면 변화의 예시 >

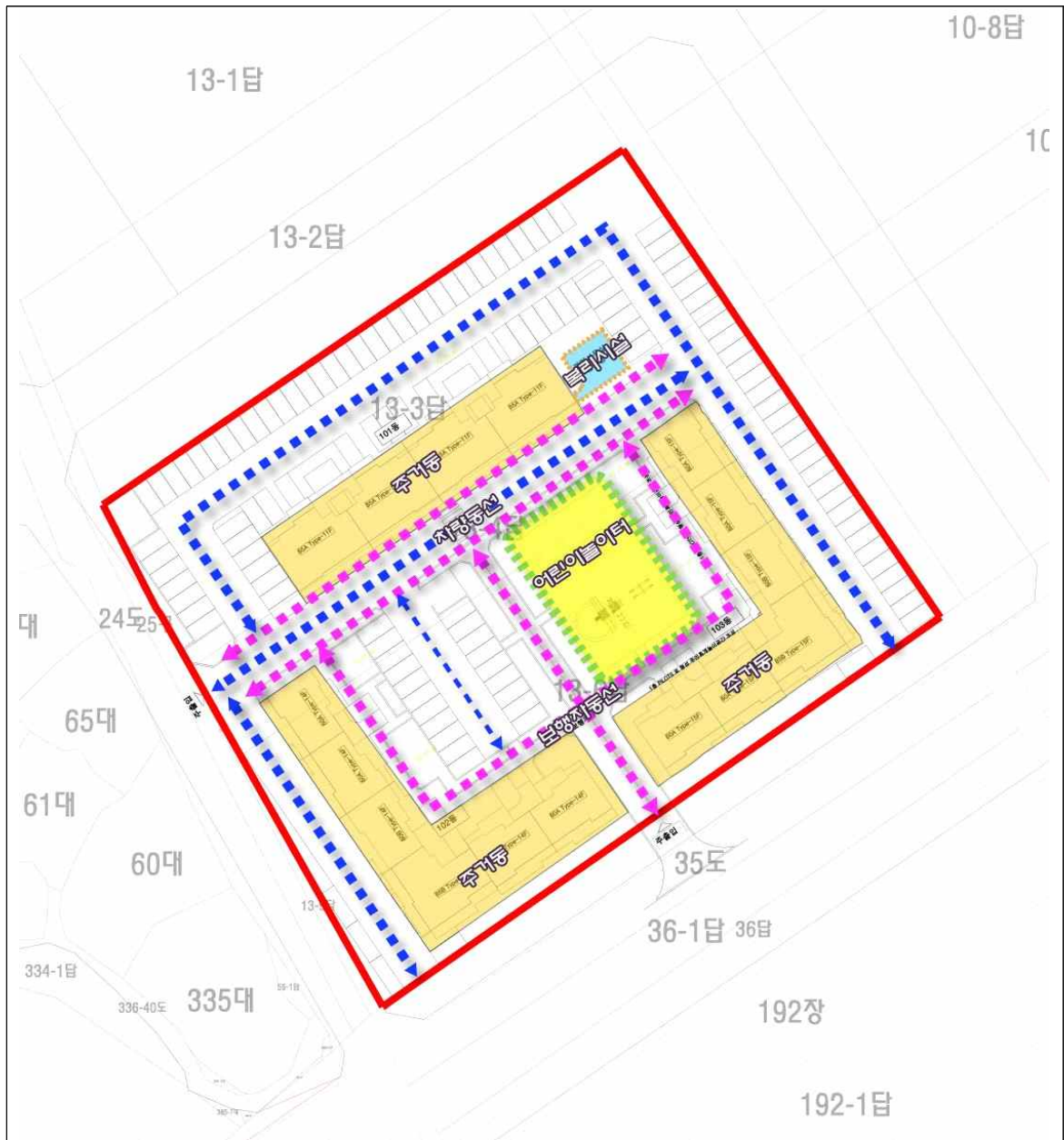


- 저층부 주동출입구 공간은 보행동선 및 차량동선에서의 식별성을 높이고, 거주자에게 친근한 이미지와 소속감을 줄 수 있도록 캐노피, 현관문, 조형물, 수목식재 등의 디자인 요소를 계획에 반영



## 라. 구상(안)

- 필로티를 통한 보행동선의 연속적 연결을 강화한 구상(안) 계획
- 보행동선과 각각의 휴게 공간 및 커뮤니티 공간이 연계를 이루는 배치 구상
- 주거동의 형태의 변화로 경관적 개선을 고려한 주동 구상



## 4 기본 계획

### 1. 토지이용계획

#### 가. 기본방향

- 주민 이용편의를 위하여 생활편익시설, 주민복지시설, 조경시설을 적정공간에 유기적 연결이 되도록 배치
- 대상지 및 주변지역의 도시계획에 부합되는 토지이용계획
- 도시미관 및 시각적 경관이 창출되도록 변화 있는 배치 유도
- 사업지 주변 도시기반시설을 조성, 기부채납하여 기반시설을 확보

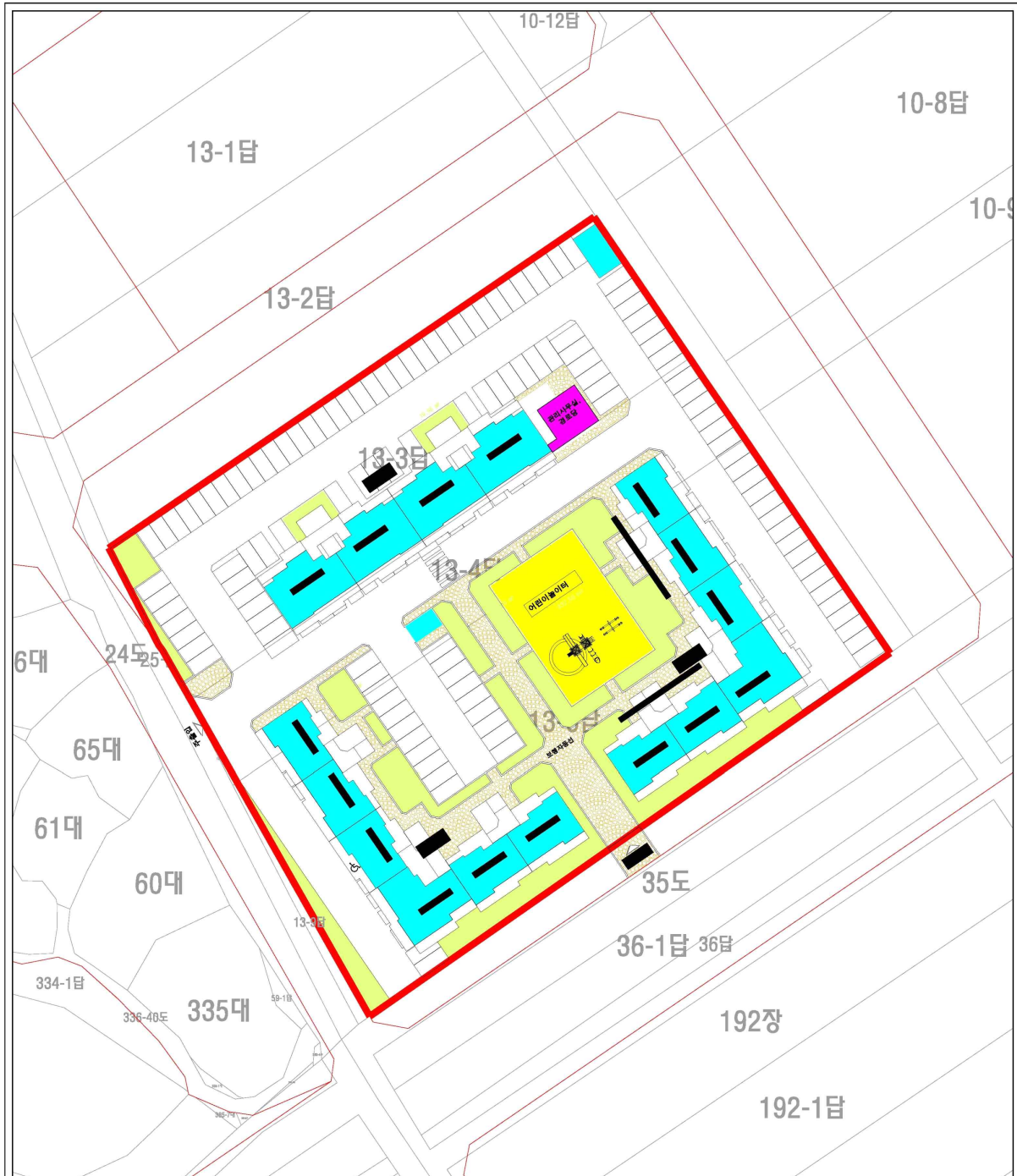
#### 나. 토지이용계획

- 주거용지는 지구단위계획구역 면적의 약25.5%로 계획하고 단지내 부대복지시설은 100㎡, 어린이놀이터 332㎡, 조경면적 1,182㎡를 계획

〈 토지이용계획표 〉

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		7,664	100.0	
주거용지		2,052	26.8	건축면적
공동이용시설	소계	5,612	73.2	
	부대복지시설	100	1.3	건축면적(관리실, 경로당, 기계실 포함)
	어린이놀이터	333	4.3	
	단지내도로 및 주차장	3,997	52.2	보행로 포함
조경면적		1,182	15.4	

< 토지이용계획도 >



<p>강진읍 평동리 13-6번지일원 군관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)(안)</p>	<p>범 례</p>	<p>--- 지구단위계획구역 주거용 부대복리시설 녹지 보행로 어린이놀이터</p>	<p>S = 1/500</p>
<p>토지이용계획도</p>			

## 2. 용도지역 및 기반시설 계획

### 가. 용도지역 실태 분석

#### ■ 사업지구

- 사업지는 현재 제1종일반주거지역으로 지정되어 있으나 용도지역에 부합되지 않는 토지이용으로 대부분 경작지로 활용중에 있음

#### ■ 주변지역

- 사업지 인근의 용도지역은 대부분 주거용지로 활용되는 제1종일반주거지역과 제1종일반주거지역이 대부분을 차지함

### 나. 용도지역 결정 조서 : 변경 없음

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
제1종일반주거지역	7,664	감)7,664	-	-	
제2종일반주거지역	-	증)7,664	7,664	100.0	

도면 번호	위 치	용 도 지 역		면적(m <sup>2</sup> )	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	강진군 강진읍 평동리 13-3번지 일원	제1종 일반주거	제2종 일반주거	증)7,664	공동주택건설을 통하여 미개발 주거지의 계획적 개발을 통해 지역경제 활성화에 기여하기 위하여 용도지역 증상향

## 3. 도시기반시설 계획

### 가. 도시기반시설 변경 : 변경 없음



## 4. 획지 계획

- 적정 공동주택건설 규모를 확보하되 가급적 도시계획도로에 의해서 정형화 되도록 계획

### < 획지계획 결정(변경) 조서 >

획 지		비 고
위 치	면적(㎡)	
공동1	7,664	공동주택 (60~85㎡이하)

## 5. 건축물 용도계획

- 공동주택용지에 건축하는 건축물의 용도는 아파트 및 부대복리시설 이외의 용도는 불허
- 부대복리시설은 주택법 2조제6호 제7호와 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조 규정의 부대 및 복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설을 포함

### < 건축물 용도에 관한 결정(변경) 조서 >

도면 번호	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비고
공동1	공동1	건축물의 용도	· 허용용도 : 주택법에 의한 APT 및 부대복리시설	

## 6. 건축물 밀도 계획

### 가. 건폐율

- 건축물을 건축하는 경우 대지단위로 최소한도의 공지를 확보하게 하여 시가지 건축물의 무질서, 과밀을 방지하여 일조, 채광, 통풍 등이 잘되게 함은 물론 화재 시 연소의 차단, 소화작업, 피난 및 식목을 위한 공간을 확보하기 위한 평면적 제한을 하는 규정으로 각 지역과 지구의 성격에 따라 건폐율을 달리 정하고 있음
- 사업지구 건폐율은 강진군 도시계획조례상 제2종일반주거지역내 허용범위인 60%보다 하향하여 공동주택건설계획을 반영 26.77%이하로 계획

### 나. 용적률

- 용적률은 건축물의 연면적 한도를 제한하여 시가지의 입체적 과밀화 방지 및 대지규모에 따라 어느 정도 통일된 공간 확보, 균형 된 도시의 발전을 유도하고 일조, 채광, 통풍이나, 연소방지에 유효한 공간 확보 위해 건축물의 입체적 제한을 목적으로 함
- 건축물의 용적률은 주변지역 공동주택 건축현황 및 구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하여 계획
- 사업지구 용적률은 강진군 도시계획조례상 제2종일반주거지역내 허용범위인 250% 내에서 단지내 배치 및 밀도를 감안하여 238.46% 이하로 계획

### 다. 건축물 높이

- 건축물높이는 사업지구 주변 토지이용현황 및 장래 계획등 공간적 특성, 주변 지역의 경관 영향을 고려하여 15층 이하로 계획

< 건축물 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정(변경) 조서 >

도면 번호	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비 고
공동 1	공동1	건폐율	○ 60%이하	
		용적률	○ 250%이하	
		높 이	○ APT : 15층 이하 ○ 부대복리시설 : 2층 이하	

## 7. 건축물의 형태 및 외관계획

- 경관적 기능 향상 및 바람길 및 채광 고려한 주동 계획
- 주변지역과 조화되는 경사형 지붕 및 조형적 형태의 지붕 계획
- 가로경관 향상을 위한 1.2m 이하의 생울타리 담장 및 조경담장 계획

< 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서 >

도면 표시	위 치 (획지)	구 분	계 획 내 용	비 고
공동 1	공동1	배 치	○ 주민 커뮤니티 공간 및 바람길 확보, 채광 고려 배치	
		형 태	○ 지붕 : 경사형 지붕 및 조형적 형태의 지붕 계획 ○ 담장 : 가로경관 향상 위하여 높이 1.2m이하 생울타리 담장 및 조경 담장 계획	

## 8. 교통동선 계획

### 가. 계획방향

- 보행자 우선의 교통체계 구상
- 커뮤니티공간, 보행축을 보호하기 위한 차량 교통진출입 동선체계 확보
- 사업지 진출입 동선과 교통처리, 교통시설계획은 교통성 검토 내용 반영
- 계획구역과 인접지역과의 연결성 유지 및 보행자의 접근성, 안전성 확보되는 동선체계 계획

### 나. 차량 및 보행동선계획

#### 1) 단지 진출입체계

- 사업지 주진입로는 미개설된 소2-70호선을 활용

#### 2) 차량 동선계획

- 단지내 가로망은 단지내 도로가 담당하는 세대수를 감안하여 폭6m 이상으로 계획
- 아파트 단지계획을 고려하며, 각 동으로의 접근과 주차장과 직접연계가 이루어지도록 하여 건물의 방향성과 차량이용의 원활성 확보

#### 3) 보행동선계획

- 사업지 내의 원활한 보행동선 유지를 위하여 필로티를 통한 보행 연결통로 설정
- 보행동선은 차량동선과 분리를 원칙으로 계획하며 단지내의 각 주동, 어린이 놀이터단지외부로의 접근이 용이하도록 계획

#### 4) 부설주차장에 관한 계획

- 부설주차장은 주차장법 및 주택건설기준등에관한규정등 관련법령과 교통성 검토의 주차수요계획을 반영하여 공동주택건설계획 반영
- 계획 : 165대 (장애인주차 8대 포함), - 법정 : 157대

## 9. 공급처리시설 계획

### 가. 상수도 계획

- 사업지 및 주변지역은 강진군이 공급하는 취수원인 군동면 석교리 상류 취수장에서 상수를 공급받으며, 사업대상지는 현재 상수관망은 위치하고 있지 않으나 사업지에 연접하여 개설된 중로(보)1-10호선에 접속부에 위치한 중로(보)1-12호선(D=150mm)에 매설된 기존관로를 통하여 공급
- 급수량 추정은 상주인구를 기준으로 강진군 수도정비기본계획(2005)상 2010년 급수 원단위인 256ℓ를 적용 하되 주택건설관련 규정과 비교 세대당 설치용량의 큰 규정을 적용 최종 용량 산출
- 구역내 최대급수량은 1일 117㎥/일이며, 공급관로는 중(보)1-12호선에 매설된 관로를 연결하여 중(보)1-10호선에 매설하여 관로를 연결 공급

#### 〈 급수량 산정 〉

구분	상수도정비계획(1999.12)			주택관련 규정
	계획1인1일 최대급수량 (1/인,일)	계획급수인구 (인)	1일 최대급수량 (㎥/일)	1일 최대 급수량 (세대당1.5ton적용)
계	256(2010년 원단위)	451	115	294

주) 2015 강진군기본계획 - 세대당 인구 : 2.3인 적용

### 나. 하수 계획

- 사업지구내 발생하수는 우·오수 분리하여 처리

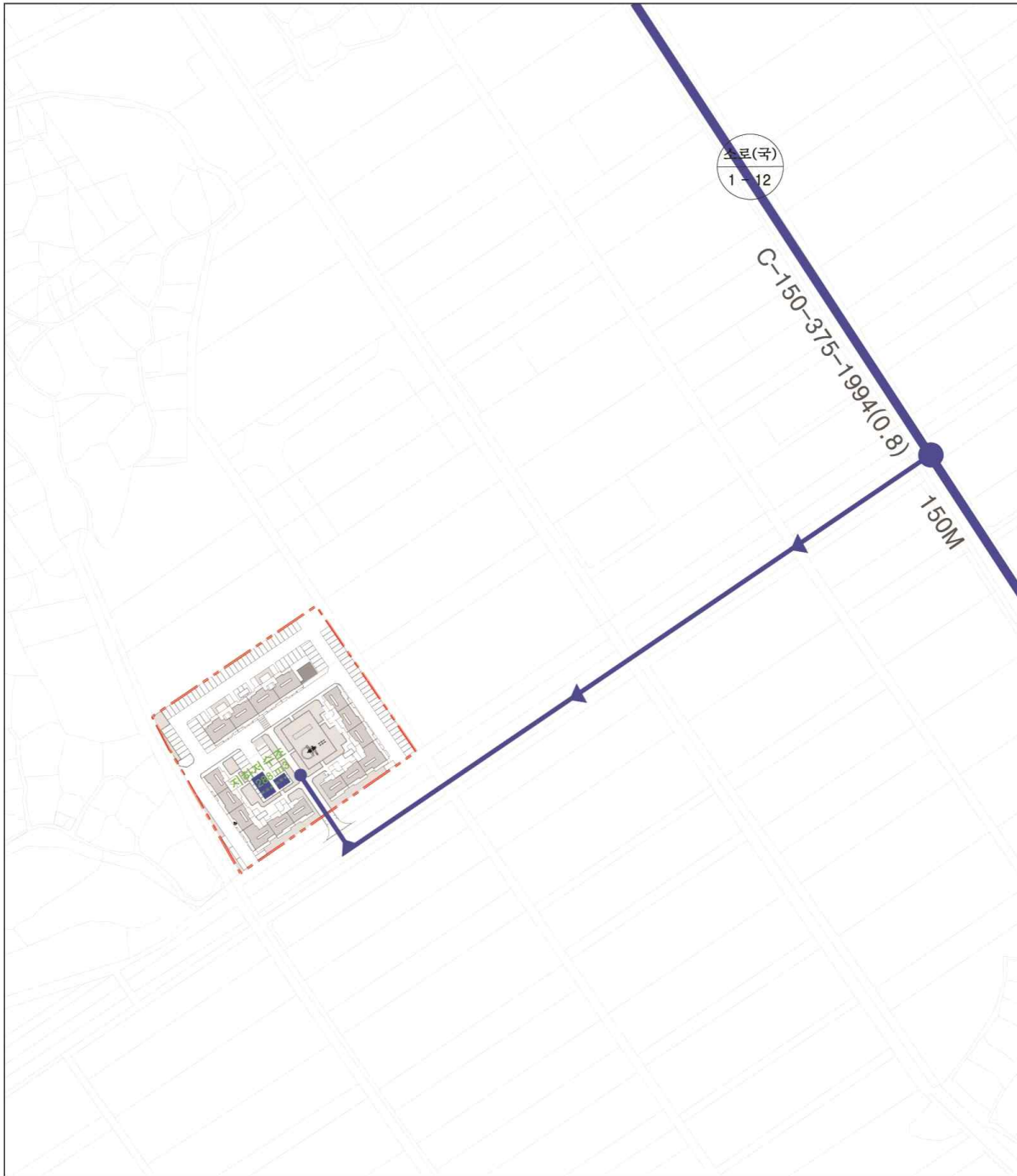
#### 1) 오수 계획

- 사업지구 일일 최대오수량은 상수도 일최대급수량의 80%를 기준으로 지하수 유입량 10%를 포함 산정하며, 시간 최대오수량은 침투시 부하율 1.5를 적용하여 산정
  - 일일 최대오수량 : 496.1㎥/일, 시간 최대오수량 : 59.9㎥/h
- 본 사업지는 강진하수종말처리장으로 이송 처리되며 중로(보)1-10호선에 매설되는 관로를 통하여 처리
- 건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원 산정방법(환경부 고시 제2006-197호)에 의거 계획 : 오수량 = 170ℓ/인(주거시설:공동주택·농업인주택과 읍·면지역의1일 오수 발생량) 적용

#### 2) 우수 계획

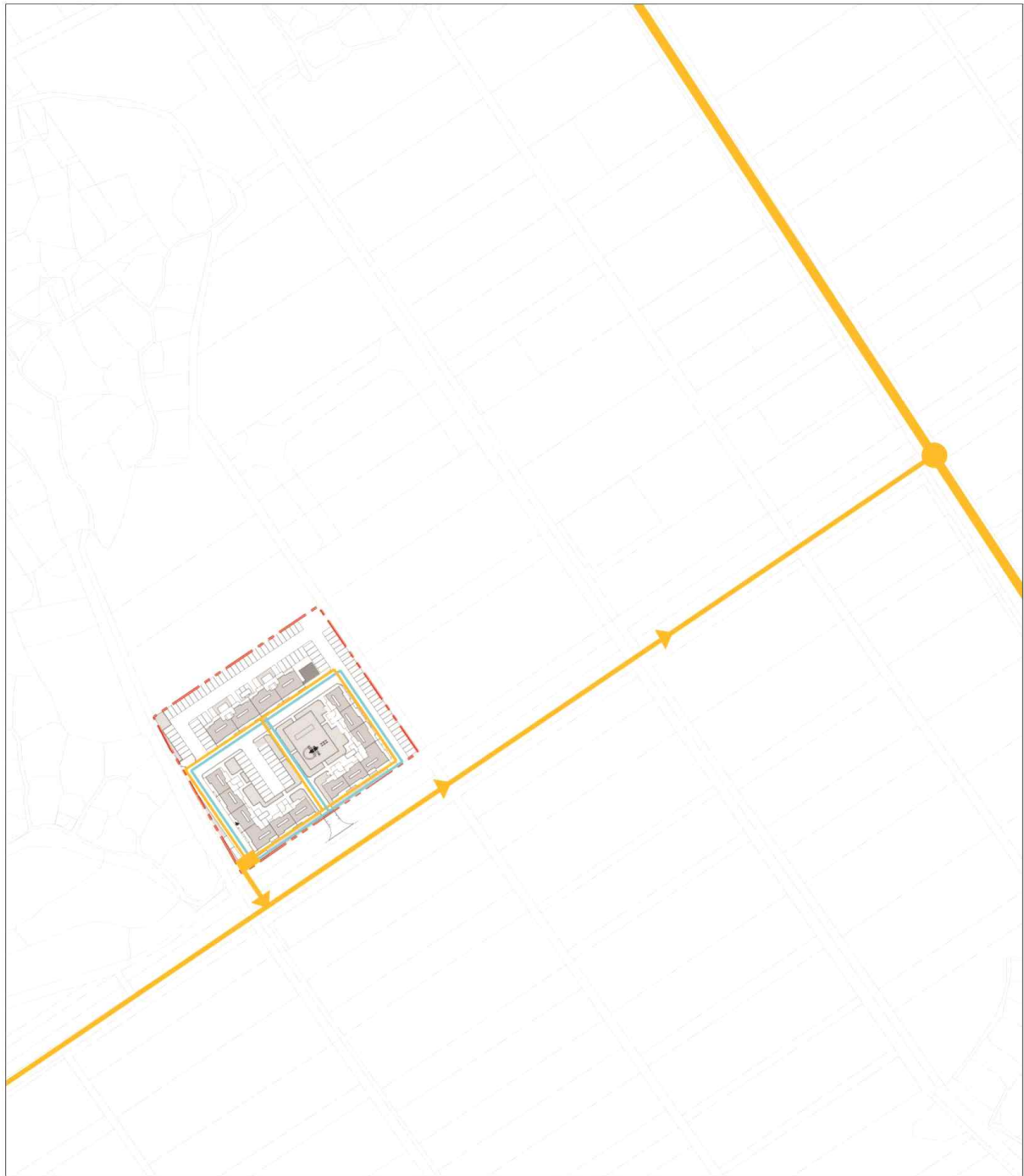
- 배수방식은 배관 직투입으로 자연유하 및 분류식으로 계획
- 중로(보)1-10호선에 매설되는 관로를 통하여 처리

< 상수처리 계획도 >



<p>강진읍 평동리 13-6번지일원 군관리계획(용도지역, 제1종지구단위계획) 결정(변경)(안)</p>	<p>범</p>	<p>--- 지구단위계획구역 — 상수관로</p>	<p>S = 1/3000</p>
<p>상수처리계획도</p>	<p>례</p>	<p>■ 저수조</p>	

< 우수·오수처리 계획도 >

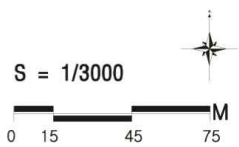


강진읍 평동리 13-6번지일원  
군관리계획(용도지역,제1종지구단위계획)  
결정(변경)(안)

우수,오수처리계획도

범  
례

-  지구단위계획구역
-  우수관로
-  오수관로
-  저류시설



## 5] 교통성 검토

### 1. 교통현황분석

#### 가. 교통시설 현황

##### 1) 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 대상지 남측으로 국도 2호선이 위치해 있으며, 국도 23호선과 가치내로(지방도 829호선)가 시내 집분산도로와 유기적으로 연계되어 있음

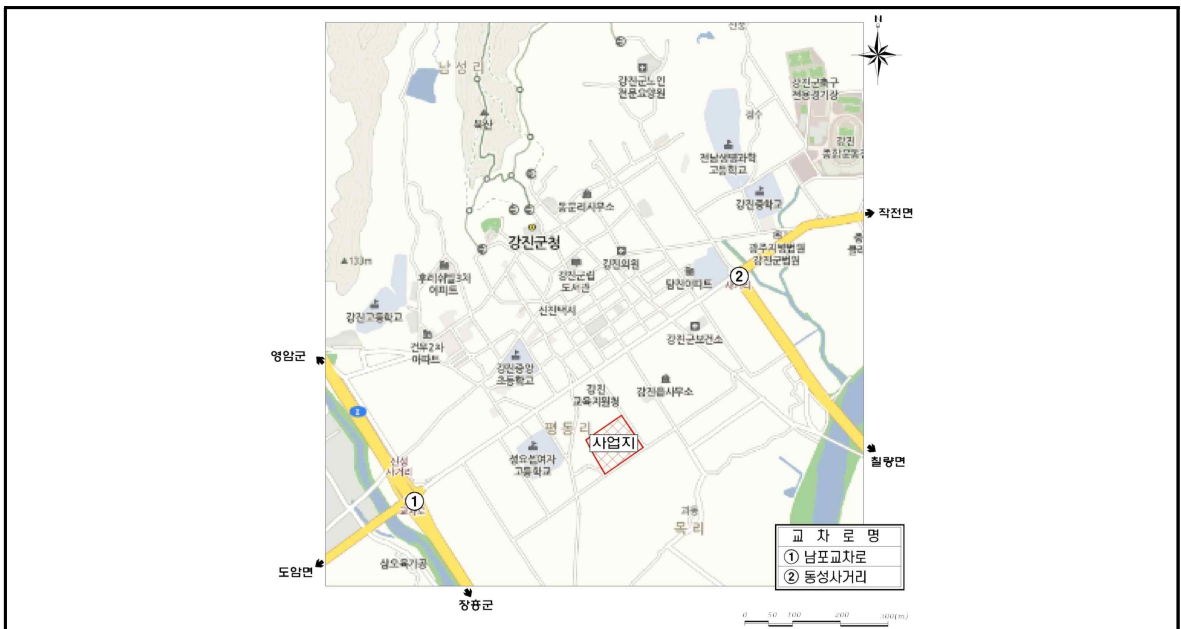
< 대상지 주변 가로망 현황 >

가로명	폭 원(m)	차로수(왕복)
국도 2호선	20	4
국도 23호선	20	4
가치내로(지방도 829호선)	8~10	2

##### 2) 교차로 기하구조 현황

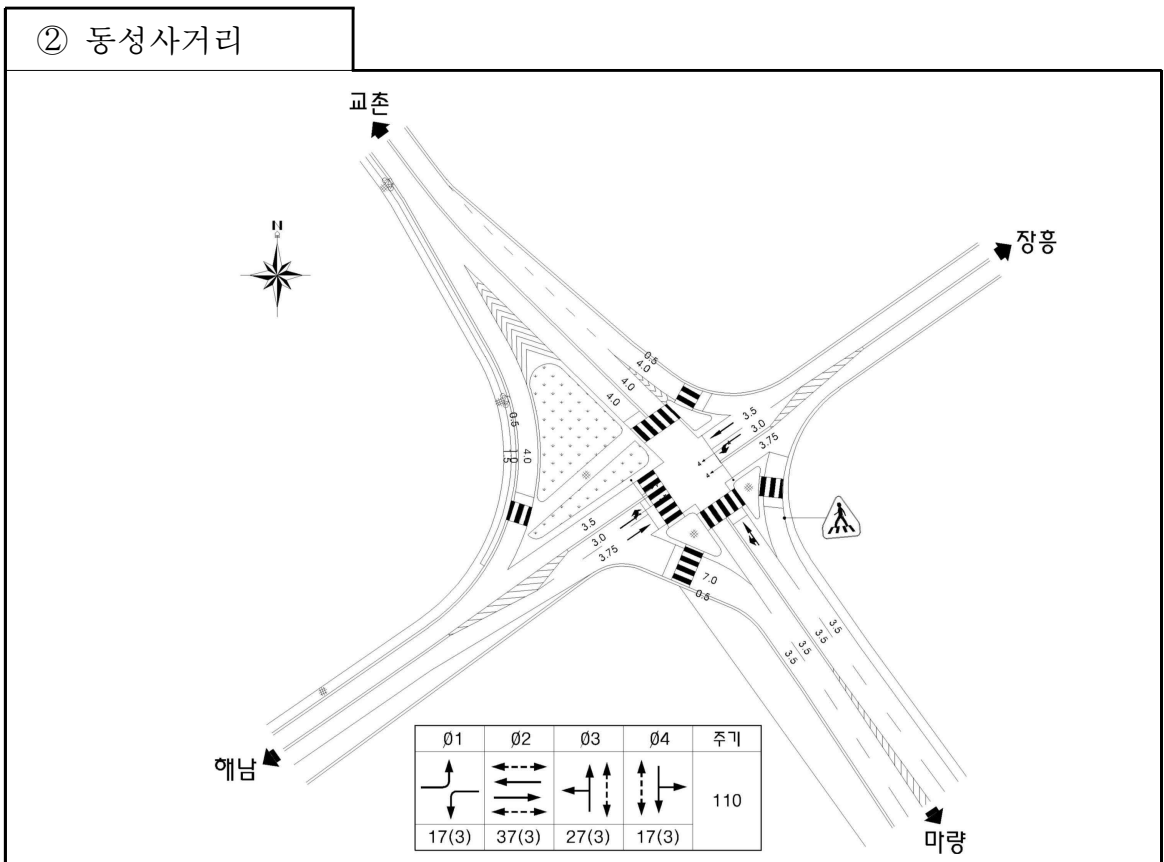
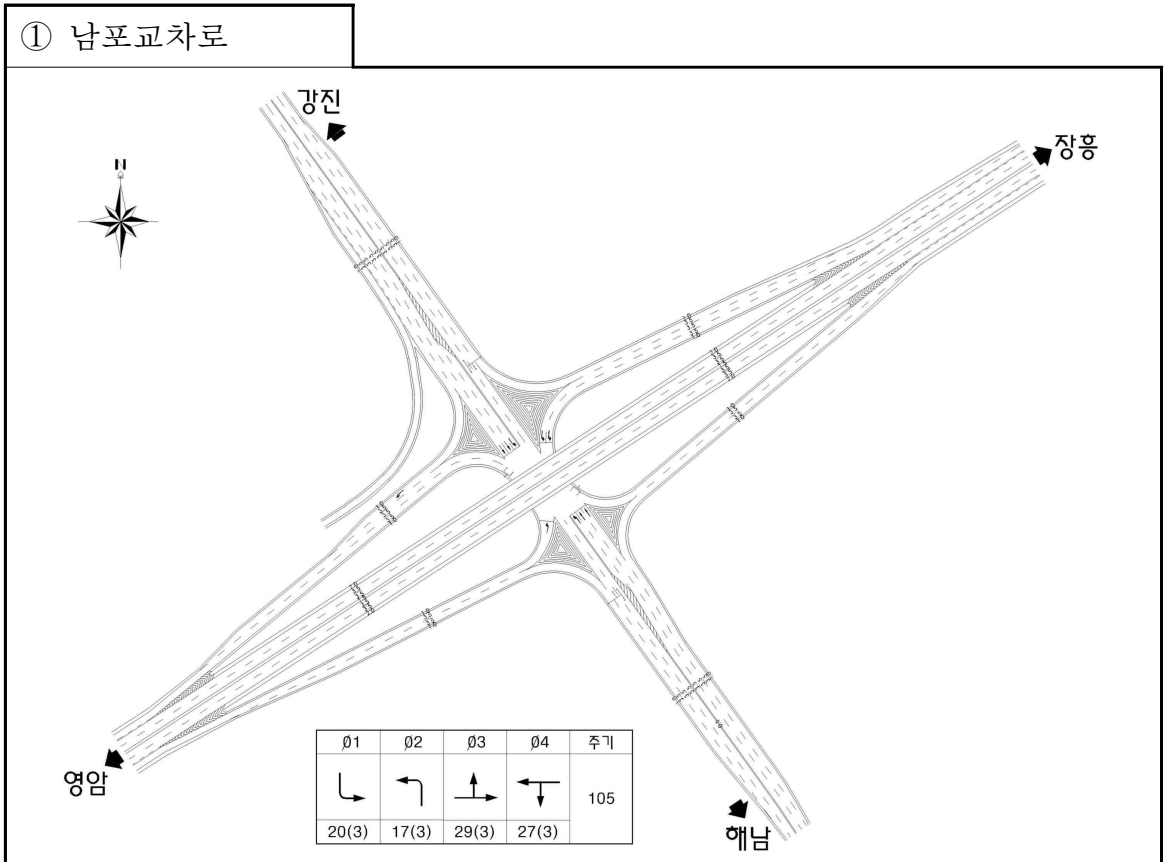
- 본 분석에서는 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 2개 교차로를 선정하여 조사·분석함.

< KEY MAP >





< 교차로 기하구조 >



## 2. 교통소통 현황 및 서비스수준 분석

### 가. 주변가로 및 교차로 교통량 현황

- 통상적으로 가로 및 교차로상에서 조사된 교통량은 일정한 시간동안 한 지점을 통과한 교통량을 의미한다. 그러나 도시간선도로 및 교차로와 같은 단속류시설의 경우 차량의 대기행렬이 발생하고 정상적인 차량진행이 방해받는 경우 통과교통량은 접근교통량 또는 수요 교통량에 비해 적게 되므로 이 경우는 수요교통량 또는 접근교통량이 분석대상이 되어져야 한다.
- 본 평가에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하였다.

$$V = \frac{VP}{PHF}$$

여기서, V = 첨두교통량, 즉 교통류율(vph)

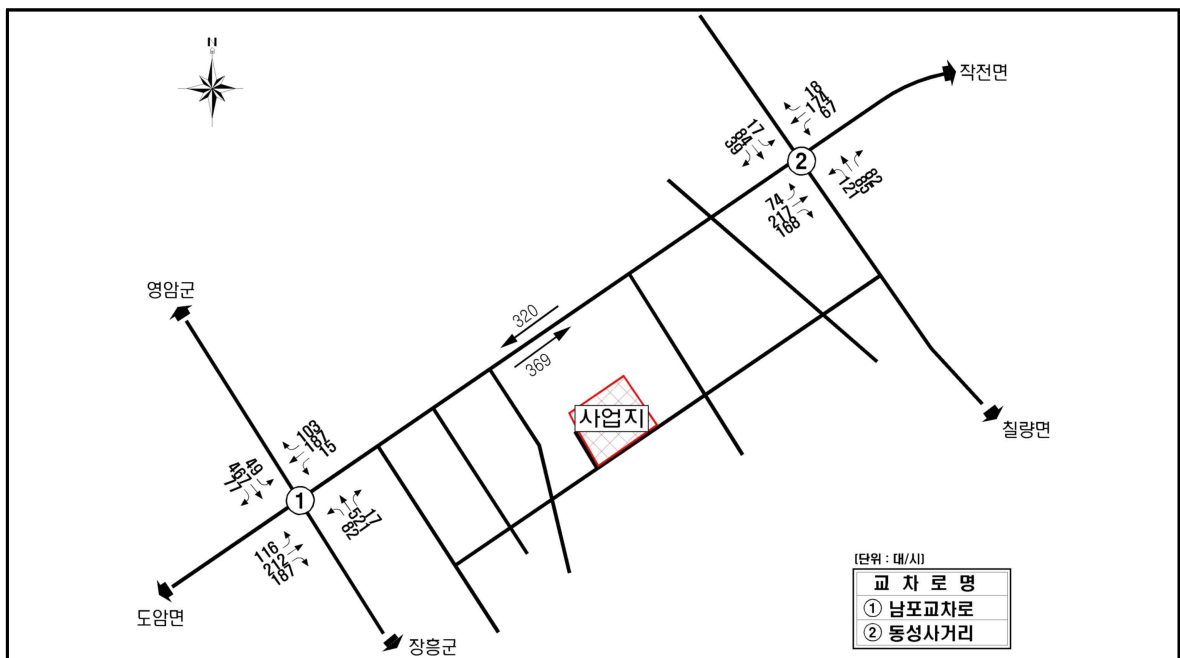
VP = 시간교통량(vph)

$$PHF = \frac{VP}{(4 \times V_{15})}$$

V<sub>15</sub> = 15분 단위교통량중 최대교통량

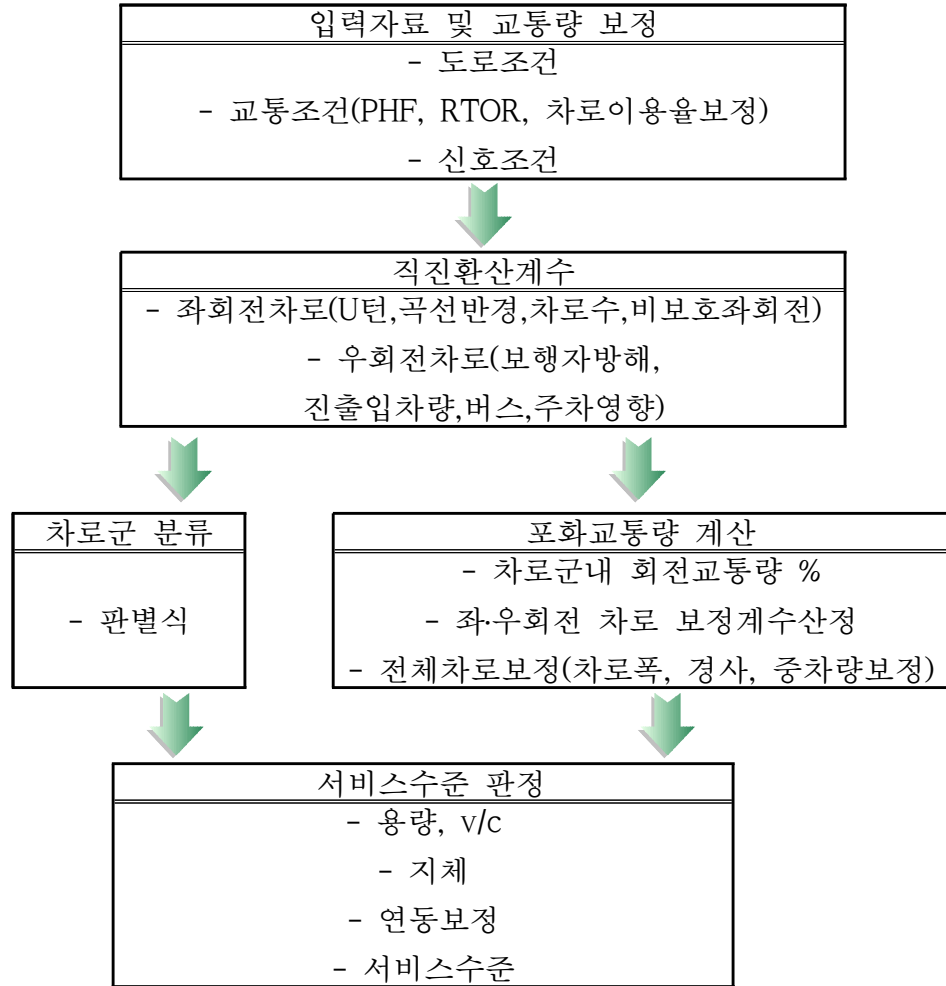
- 또한, 조사된 교통량은 『도로용량편람, 건교부, 2005』의 기준에 따라 중차량 혼입율에 따른 승용차 환산계수를 승용차를 제외한 모든 차량에 1.8을 적용하여 사업지 주변 대상 교차로 분석시 적용하였다.
- 본 대상지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황은 다음과 같음.

#### < 가로 및 교차로 교통량 현황도(18:00~19:00) >



## 나. 교차로 서비스수준 분석

### 1) 분석방법



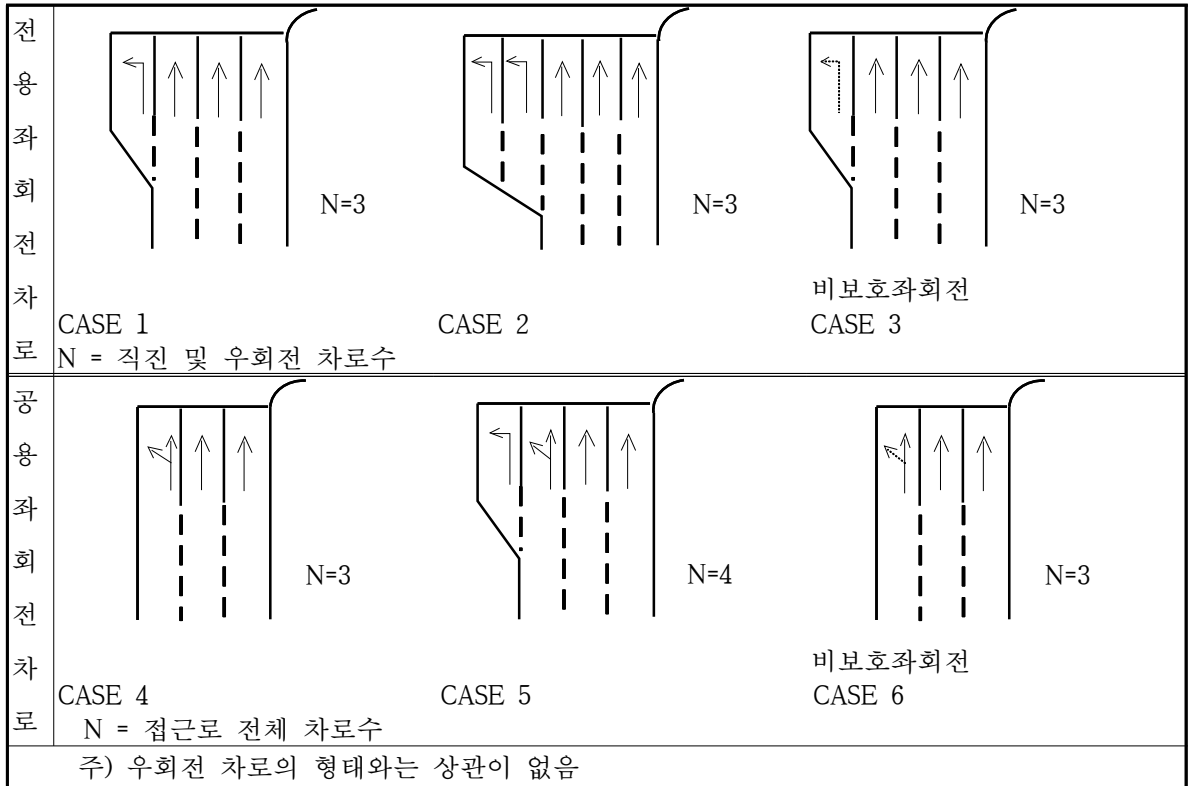
○ 신호교차로 분석시 신호운영방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라지는데 CASE별로 그 구분을 나타내어보면 다음과 같다.

#### < 신호운영과 좌회전 차로별 구분 >

좌회전차로 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2	CASE 4    CASE 5*	
직좌 동시신호				
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주 : \* 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

〈 교차로 구조와 좌회전 CASE 구분 〉



가) 직진환산계수의 판별

□ 좌회전 차로의 직진환산계수(EL)

$$EL = E_l \times E_p \times E_u$$

- ①  $E_l$  : 좌회전 자체의 직진환산계수
- ②  $E_p$  : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수
- ③  $E_u$  : U턴 영향 직진환산계수

□ 우회전 차로의 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(LH)

$$L_H = ( L_{dw} + L_{bb} + L_p ) \times 0.3$$

- ①  $L_{dw}$  : 진출입차량의 방해
- ②  $L_{bb}$  : 버스 정차로 인한 방해
- ③  $L_p$  : 주차활동으로 인한 방해

□ 우회전 차로의 직진환산계수(ER1, ER2)

- ① ER1 : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수

② ER2 : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

- 이상의 직진환산계수를 사용하면 각 이동류의 교통량을 포화 차두시간의 누적인 차로이용율로 나타낼 수 있고 이를 비교하여 차로군 분류를 할 수 있다.

나) 차로군 분류 방법

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행되는 이동류들의 차로이용율이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다르다. 이 이용율이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 한다. 실질적 전용 좌우회전 유무는 VSTL 과 VLF, VSTR, VRF를 비교해서 판별한다. N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이다.

□  $V_{LF}$  및  $V_{RF}$

$$\textcircled{1} V_{LF} = \frac{3600 V_{Th}}{CNV_L} \quad (\text{CASE 4, 6})$$

$$= \frac{7200 V_{Th}}{C(N-1) V_L} \quad (\text{CASE 5})$$

$$\textcircled{2} V_{RF} = \frac{3600 V_{Th}}{CNV_R} \quad (\text{CASE 1, 2, 3, 4, 6})$$

$$= \frac{3600 V_{Th}}{C(N-1) V_R} \quad (\text{CASE 5})$$

여기서,

$V_{LF}$  : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 (vph)

$V_{RF}$  : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수 (vph)

□  $V_{STL}$  및  $V_{STR}$

$$\textcircled{1} V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{Th} + ERVR - ELVL(N - 1)] \quad (\text{CASE 4, 6})$$

$$= \frac{1}{N}[2(V_{Th} + ERVR) - ELVL(N - 2)] \quad (\text{CASE 5})$$

$$\textcircled{2} V_{STR} = \frac{1}{N}[V_{Th} - ERVR(N - 1)] \quad (\text{CASE 1, 2, 3})$$

$$= \frac{1}{N}[V_{Th} + ELVL - ERVR(N - 1)] \quad (\text{CASE 4, 5, 6})$$

여기서,

$V_{STL}$  : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

$V_{STR}$  : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

□ 차로군 분류

① 전용 좌회전 차로는 별도 차로군

② 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개이면 하나의 통합 차로군

③  $V_{STL} > V_{LF}$  이고  $V_{STR} > V_{RF}$  이면: 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군

④  $V_{STL} < V_{LF}$  이면: 실질적 전용 좌회전 차로군

$V_{STR} < V_{RF}$  이면: 실질적 전용 우회전 차로군

⑤  $V_{STL} > V_{LF}$  이면: 직진과 좌회전 통합 차로군

$V_{STR} > V_{RF}$  이면: 직진과 우회전 통합 차로군

다) 포화교통량 산정

○: 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후,

공식  $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$  에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구한다.

□ 실질적 전용 좌회전 차로군:  $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$

- 실질적 전용 우회전 차로군:  $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$
- 공용 좌회전 차로군:  $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$
- 공용 우회전 차로군:  $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$
- 직진+좌+우회전 통합차로군:  $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}, P_{RT} = \frac{V_R}{V_T}$

$$(V_T = V_{Th} + V_L + V_R)$$

$$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$$

- 전용 좌회전 차로군:  $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$

- i 차로군의 포화교통량 계산

$$S_i = 2,200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

라) 서비스수준 결정

- 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}$$

여기서,

- $c_i$  = i 차로군의 용량(vph)
- $S_i$  = i 차로군의 포화교통류율(vph)
- $g_i$  = i 차로군의 유효녹색시간(초)
- $C$  = 주기(초)

$$X_i = \left( \frac{V}{c} \right)_i = \frac{V_i}{S_i \left( \frac{g_i}{C} \right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서,

- $X_i$  = (v/c)i = i 차로군의 포화도
- $V_i$  = i 차로군의 교통량(vph)
- $g_i/C$  = i 차로군의 유효녹색시간비

- 초기 대기차량(Qb)이 없으면

- ① 균일지체(d1)

$$d_1 = \frac{0.5C \left( 1 - \frac{g}{C} \right)^2}{1 - \left[ \min(1, X) \frac{g}{C} \right]} \quad (Q_b = 0 \text{ 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I 때 사용)}$$

$$= \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III 때 사용)}$$

여기서,

$Q_b$  = 초기 대기차량 대수(대)

$d_1$  = 균일지체(초/대)

$C$  = 주기(초)

$g$  = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

$X$  = 해당 차로군의 포화도

$R$  = 적색신호 시간(초)

$y$  = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

$T$  = 분석기간 길이(시간)

$S$  = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

② 증분지체( $d_2$ )

$$d_2 = 900 T \left[ (X - 1) + \sqrt{(X - 1)^2 + \frac{4X}{cT}} \right]$$

여기서,

$d_2$  = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

$T$  = 분석기간 길이(시간)

$X$  = 해당 차로군의 포화도

$c$  = 해당 차로군의 용량(vph)

□ 초기 대기차량( $Q_b$ )이 있으면  $Q_b$ 와  $(1-X)cT$ 를 비교하여 CASE I,II,III 중 선택한 후

○ 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우.

$$\text{즉, } 0 < Q_b < (1-X)cT$$

○ 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남



아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우.

$$\text{즉, } 0 < (1-X)cT < Q_b$$

- 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우.

$$\text{즉, } (1-X)cT < 0 < Q_b$$

- ① 균일지체(d1)

$$d1 = \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I 때 사용)}$$

$$= \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III 때 사용)}$$

- ② 증분지체(d2) : 초기 대기차량없을시의 증분지체 식과 동일

- ③ 추가지체(d3)

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 I 때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 II 때)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 III 때)}$$

여기서,

$d_3$  = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

$Q_b$  = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

$c$  = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

$V$  = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산 :  $d = d1(PF) + d2 + d3$

- 서비스수준 판정

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}, \quad d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

여기서,

$d_A$  = A 접근로의 차량당 평균제어지체(초/대)

$d_i$  = A접근로 i 차로군의 차량당 평균제어지체(초/대)

$V_i$  = i 차로군의 보정교통량(vph)

$d_I$  = I 교차로의 차량당 평균제어지체(초/대)

$V_A$  = A 접근로의 보정교통량(vph)

- 본 분석에서는 차량당 평균제어지체(average control delay per vehicle)를 효과적으로 사용하여 신호교차로의 서비스수준을 분석하였다.
- 서비스수준 판정은 『 도로용량편람, 건설교통부, 2005 』의 기준을 적용하였으며, 서비스수준 평가기준은 다음과 같다.

〈 교차로 서비스수준 평가기준 〉

서비스 수준	차량당 제어지체	비 고
A	≤ 15초	- 양호한 연속진행 신호시스템을 갖는 교차로에서 대부분의 차량들은 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행하게 됨.
B	≤ 30초	- 일반적으로 연속진행 상태가 좋으나 서비스수준 A 때보다 지체가 조금 긴 15 ~ 30초의 상태이다. 신호주기도 비교적 짧음.
C	≤ 50초	- 비교적 좋은 연속진행 상태이며 신호주기는 비교적 짧.
D	≤ 70초	- 상당히 혼잡한 상태로서, 부적절한 연속진행시스템, 지나치게 짧거나 긴 주기, 또는 높은 v/c비 때 발생.
E	≤ 100초	- 이 지체의 범위가 운전자로서 받아들일 수 있는 최대의 지체한계.
F	≤ 220초	- 대부분의 운전자들이 받아들일 수 없는 과도한 지체 상태.
FF	≤ 340초	- 교차로를 통과하는 데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간이 소요됨.
FFF	> 340초	- 극도로 혼잡한 상황으로, 교차로를 통과하는 데 3주기 이상 소요되는 상태.

자료 : 도로용량편람, 국토해양부, 2005(개정판)

2) 분석결과

〈 교차로 서비스수준, 18:00시~19:00시 〉

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준
① 남포교차로	2,033	24.6	B
② 동성사거리	1,146	32.5	C

### 3. 장래 교통수요 예측

#### 가. 강진군 장래 통행량 예측

##### 1) 강진군 장래 목적통행량 예측

○ 상위계획에서 제시하고 있는 강진군 장래 목적통행량 예측결과를 살펴보면, 기준년도인 2011년 총 목적통행량 74,337통행/일에서 목표연도인 2014년에 82,527통행/일로 연평균 3.55%의 증가율을 보이며 증가하는 것으로 예측됨.

##### < 강진군 장래 목적통행량 예측 >

(단위 : 통행/일)

구분	2010년	2011년	2014년	2015년	연평균증가율 (%)
출근	9,695	10,292	12,314	13,072	6.16
등교	10,598	10,868	11,721	12,019	2.55
귀가	23,243	23,989	26,374	27,221	3.21
업무	5,177	5,271	5,562	5,662	1.81
기타	23,097	23,917	26,556	27,502	3.55
계	71,810	74,337	82,527	85,476	3.55

자료 : 2015년 강진군관리계획, 2009.4, 강진군  
 주 : 본 과업의 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

##### 2) 강진군 장래 수단통행량 예측

○ 강진군 장래 수단통행량 예측결과를 살펴보면, 기준년도인 2011년 87,131통행/일에서 목표연도인 2014년 97,782천통행/일로 연평균 3.92%의 증가율을 보이며 꾸준히 증가함.

##### < 강진군 장래 수단통행량 예측 >

(단위 : 통행/일)

구분	2010년	2011년	2014년	2015년	연평균증가율 (%)
승용차	20,906	21,895	25,151	26,345	4.73
버스	29,279	30,318	33,663	34,851	3.55
택시	8,804	9,164	10,335	10,760	4.09
도보	16,954	17,569	19,553	20,267	3.63
기타	7,907	8,185	9,080	9,402	3.52
계	83,850	87,131	97,782	101,625	3.92

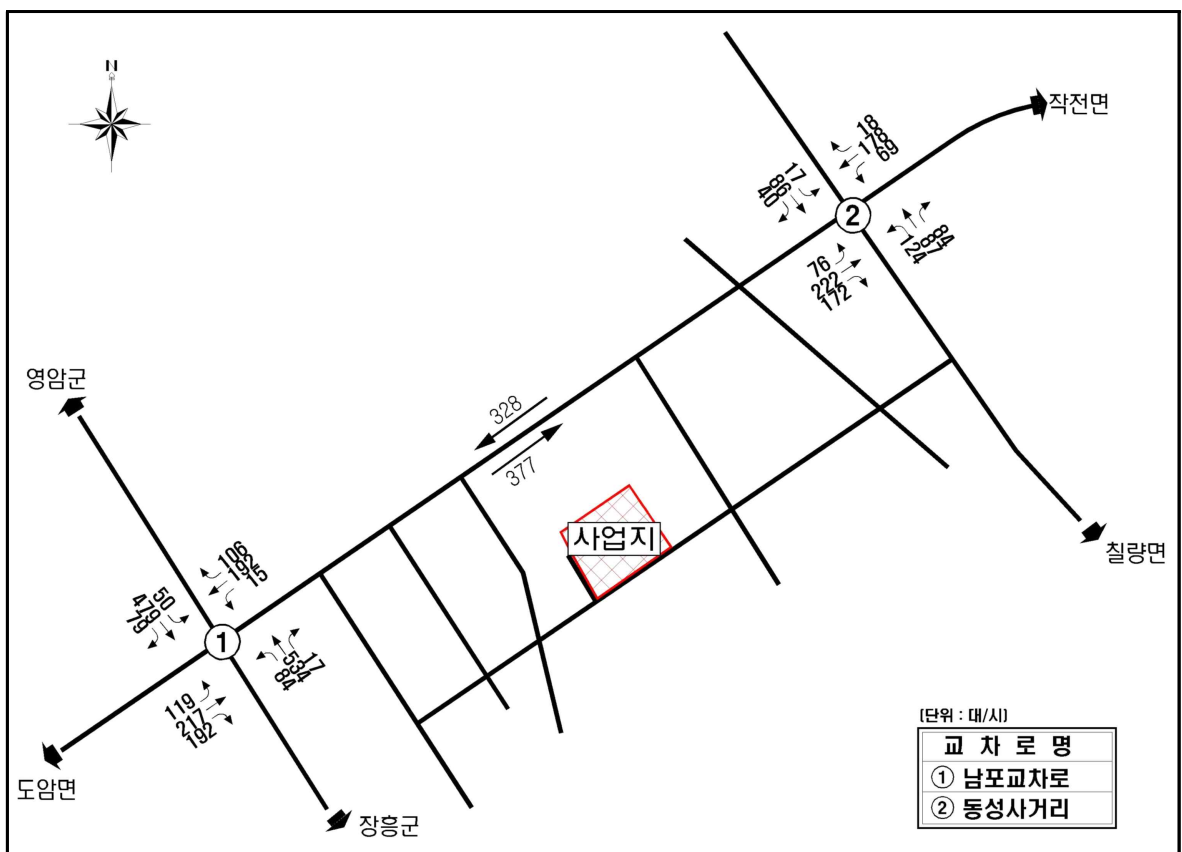
자료 : 2015년 강진군관리계획, 2009.4, 강진군  
 주 : 본 과업의 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

## 나. 장래 사업미시행시 교통수요 예측

### 1) 사업미시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측

○ 본 분석에서는 「2015년 강진군관리계획, 2009.4, 강진군」에서 제시하고 있는 인구당수단통행증가율(0.83%)을 적용하여 장래 사업미시행시 교통량을 예측하였으며, 각 교차로 및 가로구간의 자세한 교통량 예측결과는 다음과 같음.

< 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2014년, 18:00~19:00) >



### 2) 장래 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석

< 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2014년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준
① 남포교차로	2,084	26.8	B
② 동성사거리	1,173	34.0	C

## 다. 장래 사업시행시 교통수요 예측

### 1) 통행발생량 예측

#### 가) 활동인구예측

- 본 사업은 공동주택 신축사업으로, 활동인구는 주택에 거주하는 상주인구와 대상지 외부에서 본 대상지를 방문하는 방문인구로 구분할 수 있음.
- 본 검토에서 활동인구 원단위의 경우, 유사시설의 문헌조사를 통하여 산출된 원단위를 적용하여 사업시행에 따른 장래 목표연도 활동인구를 예측함.

〈 장래 목표연도별 1일 총활동인구 예측 (2014년) 〉

구분	세대수 (세대)	원단위 (인/세대)		활동인구 (인/일)		합계	
		상주인구	방문인구	상주인구	방문인구		
공동주택	주거 2	130	2.30	1.13	299	147	446
	주거 3	66	2.30	1.18	152	78	230
계	196	-	-	451	225	676	

주 : 전용면적을 기준으로 주거2는 64㎡이하, 주거3은 85㎡이하임.

#### 나) 통행발생량 예측

- 대상지에 대한 통행발생량을 목적별로 구분하여 보면 주거시설의 경우에는 가정기반통행과 관련 있는 통근, 통학, 기타통행(쇼핑, 여가통행 등) 및 방문통행으로 구분할 수 있으며 상주인구는 유사시설 문헌자료에서 제시한 1일 목적통행횟수를 적용함.
- 활동인구 중 방문인구 통행횟수는 통행의 특성상 1인 2.0통행을 적용하여 예측함.

〈 목적별 통행량 예측결과(2014년) 〉

구분	상주인구				방문인구	합계
	통근	통학	기타	소계		
통행량 (통행/일)	328	240	364	932	504	1,436

2) 발생교통량 예측

가) 시간대별 수단별 통행량 예측

- 본 분석에서는 유사시설 문헌자료의 시간대별 유출입 분포비를 토대로 장래 목표년도별 1일 총통행량을 적용하여 본 사업지의 시간대별 유출입 통행량을 예측함.

< 대상지 시간대별 유출입 통행량 예측(2014년) >

(단위 : 통행)

시간대	공 동 주 택								합계	
	상 주 인 구						방 문 인 구			
	통 근		통 학		기 타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0	13	0	0	1	1	1	1	2	15
07~08시	0	60	0	44	1	6	2	1	3	111
08~09시	0	73	0	71	2	14	4	3	6	161
09~10시	0	10	0	4	3	14	11	9	14	37
10~11시	0	6	0	1	7	17	18	17	25	41
11~12시	0	2	0	0	8	16	23	22	31	40
12~13시	0	0	0	0	13	9	24	24	37	33
13~14시	0	0	6	0	13	17	26	28	45	45
14~15시	0	0	15	0	15	18	31	31	61	49
15~16시	0	0	17	0	19	15	28	28	64	43
16~17시	3	0	26	0	23	17	25	26	77	43
17~18시	7	0	24	0	23	15	22	24	76	39
18~19시	44	0	14	0	19	15	18	22	95	37
19~20시	51	0	8	0	18	5	12	10	89	15
20~21시	41	0	7	0	12	2	5	4	65	6
21시 이후	18	0	3	0	5	1	2	2	28	3
계	164	164	120	120	182	182	252	252	718	718

나) 교통수단별, 시간대별 유출입 통행량 예측

○ 유사시설 수단분담율을 적용하여 본 사업지의 교통수단별, 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음.

< 대상지 교통수단별, 시간대별 유출입 통행량 예측(2014년) >

(단위 : 통행)

시간대	승용차		택시		버스		도보 및 기타		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0	7	0	1	0	4	0	1	0	13
07~08시	1	46	0	9	1	38	0	17	2	110
08~09시	2	64	0	11	2	60	1	27	5	162
09~10시	5	14	1	4	4	13	4	6	14	37
10~11시	9	16	3	4	8	13	5	8	25	41
11~12시	11	15	5	5	10	14	6	8	32	42
12~13시	13	12	5	4	12	10	7	7	37	33
13~14시	15	16	5	5	16	15	9	9	45	45
14~15시	20	17	7	6	20	15	14	10	61	48
15~16시	21	15	6	5	24	14	14	9	65	43
16~17시	25	15	8	5	29	14	16	9	78	43
17~18시	26	13	8	5	28	12	15	8	77	38
18~19시	40	13	8	5	31	12	15	8	94	38
19~20시	40	6	7	2	29	6	13	4	89	18
20~21시	30	2	6	0	20	2	9	1	65	5
21시 이후	14	1	2	0	9	1	4	0	29	2
계	272	272	71	71	243	243	132	132	718	718

다) 발생교통량 예측

- 평균 재차인원을 적용하여 예측한 장래 목표연도 사업시행시 발생교통량은 다음과 같음.

< 장래 대상지 발생교통량 (2014년) >

(단위 : 대)

구 분	2014년						
	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	0	6	0	1	0	7	7
07~08시	1	39	0	7	1	46	47
08~09시	2	56	0	7	2	63	65
09~10시	4	11	1	3	5	14	19
10~11시	7	13	2	2	9	15	24
11~12시	8	11	3	3	11	14	25
12~13시	10	10	3	3	13	13	26
13~14시	12	12	3	3	15	15	30
14~15시	15	13	5	4	20	17	37
15~16시	16	12	4	3	20	15	35
16~17시	19	11	4	3	23	14	37
17~18시	21	10	5	3	26	13	39
18~19시	33	10	5	3	38	13	51
19~20시	34	4	5	2	39	6	45
20~21시	27	2	5	0	32	2	34
21시 이후	12	1	2	0	14	1	15
계	221	221	47	47	268	268	536

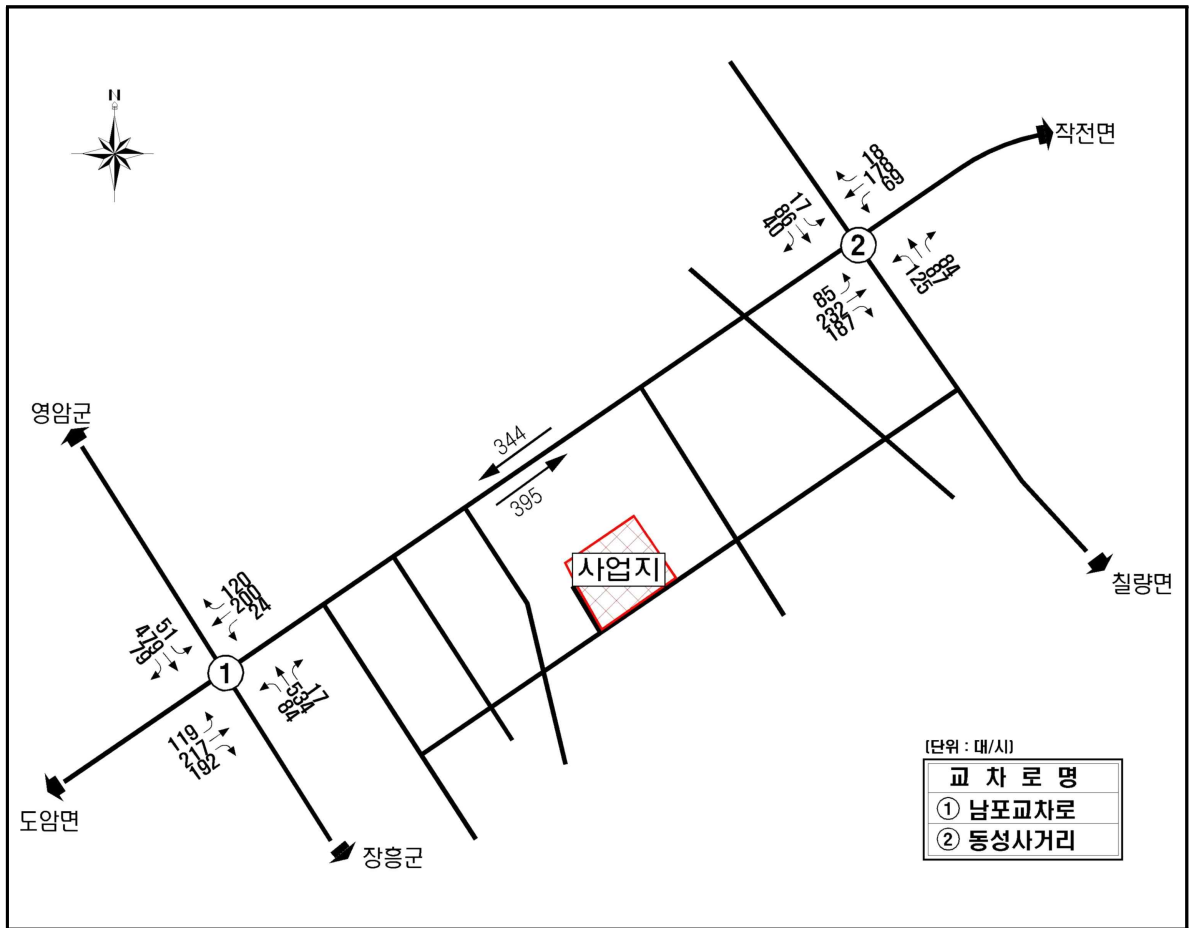


### 3) 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

#### 가) 사업시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측

- 예측된 발생교통량을 미시행시 교통량에 부하하여 예측한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음..

< 시행시 가로 및 교차로 교통량(2014년, 18:00~19:00) >



#### 나) 장래 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

< 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2014년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(대/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준
① 남포교차로	2,107	27.0	B
② 동성사거리	1,200	34.3	C

## 라. 주차수요 예측

### 1) 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음.
- 본 사업지의 경우 공동주택 부분은 주택건설촉진법 중 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 ①항(개정 2011.3.15)의 설치기준을 적용하여 법정주차대수를 산정하였음.

#### < 공동주택 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정) >

주택의 규모별 (전용면적 : m <sup>2</sup> )	주차장 설치 기준(대/m <sup>2</sup> )			
	특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	그 밖의 지역
85m <sup>2</sup> 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85m <sup>2</sup> 초과	1/65	1/70	1/75	1/85
단, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60m <sup>2</sup> 이하인 경우는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.				

자료 : 주택건설촉진법, 「주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 ①항」

- 위의 법적설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과 본 사업지에서 확보하여야 할 총 법정주차대수는 157대로 산정됨.

#### < 법정주차대수 산정 결과 >

(단위 : 대)

구분	세대당 전용면적	세대수	주차산정 면적(m <sup>2</sup> )	설치기준		설치대수		법정 주차대수	
				면적기준	세대당	면적기준	세대당		
공동 주택	85A형	84.9182	40	3,396.73	1/110m <sup>2</sup>	1.0대	30.9	40.0	40.0
	60A형	59.5106	48	2,856.51	1/110m <sup>2</sup>	0.7대	26.0	33.6	33.6
	60B형	59.5240	12	714.29	1/110m <sup>2</sup>	0.7대	6.5	8.4	8.4
	85B형	84.8806	12	1,018.57	1/110m <sup>2</sup>	1.0대	9.3	12.0	12.0
	60A형	59.5106	56	3,332.59	1/110m <sup>2</sup>	0.7대	30.3	39.2	39.2
	60B형	59.5240	14	833.34	1/110m <sup>2</sup>	0.7대	7.6	9.8	9.8
	85B형	84.8806	14	1,188.33	1/110m <sup>2</sup>	1.0대	10.8	14.0	14.0
계	-	196	13,340.36	-	-	121.4	157.0	157	

### 2) 주차수요 예측

- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 현장조사를 통해 도출된 주차원단위 자료를 검토하여 가중평균치를 적용함
- 주차발생에 영향을 미치는 변수는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생원단위와 주차이용효율로서 이들 변수치는 주차발생원단위의 경우 현장조사결과를 적용하였고, 주차이용효율은 장래 상태에 대한 분석이 어려움이 있으나, 교통개발연구원에서는 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 0.8~0.9정도의 값을 제시하고 있어 본 검토에서는 공동주택은 박차개념으로 1.0을 적용하였음.
- 목표년도별 장래 주차발생원단위는 「2015년 강진군관리계획, 2009.4, 강진군」에서 제시하고 있는 인구당수단통행증가율(0.83%)을 적용하였음.
- 위에서 추정된 주차발생원단위를 적용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 추정한 결과, 목표연도인 2014년에 169대로 예측됨.

#### < 주차 발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과 >

구	분	세대수 (세대)	원단위 (대/세대)		주차이용 효율	주차수요(대) 2017년
			2011년	2014년		
공 동 주 택	주거 2	130	0.75	0.77	1.00	100
	주거 3	66	1.01	1.04	1.00	69
	소 계	196	-	-	-	169

주 : 전용면적을 기준으로 주거2는 64㎡이하, 주거3은 85㎡이하임.

### 3) 주차수요 종합검토

#### < 주차수요 종합검토 >

(단위 : 대)

구분	세대수 (세대)	법정주차 대수	주차수요		계획주차 대수
			2014년	평가지표	
공 동 주 택	196	157	169	169	165
□ 계획주차 165대는 법정대비 105.1%, 수요대비 97.6% - 세대당 0.84대 수준 - 장애인주차 8대(4.8%확보)					

### 4. 사업시행에 따른 교통개선대책

○ 앞에서 예측된 교통수요를 토대로 장래 사업시행시 개선방안을 수립하였으며, 그 자세한 내용은 다음과 같음.

〈 교통처리계획방안 〉

구 분	지점	개 선 방 안	시행주체	시행시기	비용부담
주변가로 및 교차로	Ⓐ	· 사업지주변 도시계획도로 조기 개설 - 사업지 진출입구가 위치하는 서측 8m도로	사업시행자	공사시작전	사업시행자
	-	· 도시계획도로 차로운영계획 수립	사업시행자	사업완료시	사업시행자
진출입 동선	Ⓑ	· 사업지입구 교차로 기하구조 개선	사업시행자	사업완료시	사업시행자
	-	· 주요 가각부 차량최소회전반경 R=6.0m이상 확보	사업시행자	사업완료시	사업시행자
	-	· 사업지내 비상차량 동선체계 수립	사업시행자	사업완료시	사업시행자
대중교통 및 보행	-	· 보행동선 단절지점에 횡단보도 3개소 및 협프형 횡단보도 1개소 설치	사업시행자	사업완료시	사업시행자
	-	· 각 동별로 자전거주차장 설치 : 3개소	사업시행자	사업완료시	사업시행자
주차	-	· 법정주차 : 157대 · 주차수요(2014년) : 169대 · 계획주차대수 : 165대(자주식 100%) -법정대비 105.1%, 수요대비 97.6% 수준 -세대당 0.84대 확보 -장애인주차 8대(4.8%) 확보	사업시행자	사업완료시	사업시행자
교통안전 및 기타	-	· 이동식 블라드 설치(1개소)	사업시행자	사업완료시	사업시행자
	-	· 반사경 설치(1개소)	사업시행자	사업완료시	사업시행자

교통처리계획도

## 6] 환경성 검토

### 1. 환경성검토 실시근거

- 본 사업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조에 환경성검토 대상으로 본 환경성검토를 실시함.

### 2. 환경성검토의 목적

- 환경성 검토는 주택법에 의한 제1종지구단위계획의 입안과정에서 개발계획이 환경에 미치는 영향을 검토하여 환경 부하요인을 사전에 해소하거나 최소화함으로써 개발과 환경을 조화시키기 위하여 실시하는 계획 환경성 검토임

### 3. 환경성 검토 내용

#### 가. 대기환경분야

##### 1) 기 상

##### 가) 현황

- 사업지구와 가장 인접한 기상청인 장흥기상청의 최근 10년간 평균 기상자료 (2000 ~ 2009)
- 연평균 기온 : 13.1℃
- 평균 강수량 : 1,578.6mm
- 평균풍속 : 2.2m/s
- 주풍향 : NNW

##### 나) 영향예측

- 기상에 미치는 영향은 없을 것으로 예측됨.

## 2) 대기질

### 가) 현황

#### ○ 정온시설 현황

- 사업지구 및 주변지역은 대부분이 주거지역과 농경지역으로 북서측 경계부로 단독주택단지와 성요셉 여고, 남동측으로 탐진강촌 마을, 북동측 사업시설이 분포하고 있으며, 특별히 정온을 요하는 시설물(축사, 병원 등)은 분포하지 않는 것으로 조사됨.

#### ○ 측정결과

- 미세먼지(PM-10)  $40.1\mu\text{g}/\text{m}^3$ , 이산화질소(NO<sub>2</sub>) 0.015ppm, 아황산가스(SO<sub>2</sub>) 0.008ppm, 일산화탄소(CO) 0.4ppm, 오존(O<sub>3</sub>) 0.017ppm 등으로 나타남.

### 나) 영향예측

#### ○ 공사시

- 공사장비(덤프트럭 등)의 이동, 토공물량 이동 등으로 인한 비산먼지가 발생되어 영향예상지역인 주변아파트 및 주거시설에 대해 대기질 영향이 예상됨.

#### ○ 영향예측결과

- 공사시 : PM-10  $40.8\sim 53.9\mu\text{g}/\text{m}^3$ , NO<sub>2</sub> 15.2~19.20ppb을 유지하는 것으로 예측되어 전지점에서 환경기준(PM-10  $100\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하, NO<sub>2</sub> 60ppb이하, 24hr평균치)을 만족한 것으로 예측됨.
- 운영시 : PM-10  $40.11\sim 40.22\mu\text{g}/\text{m}^3$ , NO<sub>2</sub> 15.5~23.9ppb을 유지하는 것으로 예측되어 전지점에서 환경기준(PM-10  $100\mu\text{g}/\text{m}^3$ 이하, NO<sub>2</sub> 60ppb이하, 24hr평균치)을 만족한 것으로 예측됨.

### 다) 저감방안

#### ○ 공사시

- 사업지구 진·출입부에 세륜·세차시설(흙털이 등)을 설치.
- 공사지역 및 주요 교차지점, 진·출입로에 주기적인 살수를 실시.
- 투입장비 운행시 주행속도 제한(20km/hr 이하)
- 토량 수송시 덮개 설치

#### ○ 운영시

- 연료사용 및 차량에 의한 대기질 영향을 최소화하기 위해 사업지구내 녹지공간을 확보토록 하며, 조경수목 선정시에도 대기오염물질 정화에 일조할 수 있는 수종을 선정, 식재토록 하여 친환경적인 조성을 계획함.

## 나. 수질환경분야

### 1) 수질

#### 가) 현황

##### ○수계현황

- 사업지구 수계 흐름 : 사업지구 ⇒ 기존구거를 통하여 농경지로 유입 ⇒ 최종적으로 강진만으로 유입되며 특별히 발달된 하천은 분포하지 않음.

##### ○ 수질현황 조사결과

- 수소이온농도(pH) 7.2, 생물화학적산소요구량(BOD) 2.9mg/L, 용존산소(DO) 7.8mg/L, 부유물질(SS) 42.3mg/L, 총질소(T-N) 2.104mg/L, 총인(T-P) 0.547mg/L, 총대장균군  $11.523 \times 10^3$ MPN/ml 으로 조사되었음.

##### ○ 수질오염총량 대상지역 여부

- 사본 사업지구가 위치한 강진읍 평동리는 수계 외 지역에 속하는 것으로 조사됨.

#### 나) 영향예측

##### ○ 공사시

- 우수유출량 :  $0.083\text{m}^3/\text{sec}$
- 토사유출량 : 365일 기준  $1.6693\text{ton}/\text{일}$ , 강우일 기준  $5.1635\text{ton}/\text{일}$
- SS가중농도 : 365일 기준  $231.94\text{mg}/\text{L}$ , 강우일 기준  $717.43\text{mg}/\text{L}$
- 현장사무소 : 우수발생량  $13.0\text{m}^3/\text{일}$ , BOD부하량  $1.58\text{kg}/\text{일}$

##### ○ 운영시

- 필요 용수량 : 일급수량  $119.04\text{m}^3/\text{일}$
- 우수발생량 : 우수발생량  $105.0\text{m}^3/\text{일}$

#### 다) 저감방안

##### ○ 공사시

- 사업지구의 절·성토 사면 및 도로 경계로 가배수로를 설치
- 배수유역 하류에 간이 침사지를 설치
- 우기시 노출사면에 비닐덮개, 부직포 등을 씌워 토사 유출 방지
- 침사지 설치 : 용량  $3.63\text{m}^3$



- 우수처리시설 설치 : 처리용량 15.0m<sup>3</sup>/일
- 운영시
  - 용수공급 : 금회 개설되는 소1-48호선 접속부에 위치한 중2-1호선(D=500mm)에 매설된 기준 관로를 통하여 공급
  - 오우수처리 : 본 사업지는 강진하수종말처리장으로 이송 처리되며, 사업지에서 정화조 처리 후 금회 개설되는 소1-48(500mm)호선에 매설되는 관로를 통하여 처리식 통한 분류식으로 계획하여 우수를 배제할 계획임.

## 다. 토지환경분야

### 1) 토지이용

#### 가) 현황

- 지목별 토지이용 현황
  - 강진군의 지목별 토지이용 현황은 총 면적 500.28km<sup>2</sup>중 임야가 290.77km<sup>2</sup>(58.1%), 전답 등 농경지가 141.41km<sup>2</sup>(28.3%), 도로가 15.43km<sup>2</sup>(3.1%)등으로 구성되어 있음.
- 사업지구 토지이용 현황
  - 사업지구 편입용지 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 전체가 답으로 구성되어 있음.
  - 사업지구 용도별 지역 현황은 도시지역 중 제1종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 소2-70호선을 개설하여 진입도로 활용할 계획임.

#### 나) 영향예측

- 토지이용계획

구 분		면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
합 계		7,664	100.0	
주거용지		2,052	26.8	건축면적
공동 이용 시설	소 계	5,612	73.2	
	부대복리시설	100	1.3	건축면적(관리실, 경로당, 기계실 포함)
	어린이놀이터	333	4.3	
	단지내도로 및 주차장	3,997	52.2	보행로 포함
조경면적		1,182	15.4	

## 다) 저감방안

### ○ 보상대책

- 계획시행으로 인한 토지 및 지장물에 대한 보상은 『땅익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률』에 따라 소유주의 의견을 충분히 수렴하여 적절한 보상이 시행되도록 계획함.

## 2) 지형·지질

### 가) 현황

#### ○ 지형현황

- 사업지는 강진읍의 중심지역 외곽에 위치하고 있으나, 용도지역상, 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역이 분포하는 지역이며 단독주택 경작지 등 토지이용에서 혼재된 지역으로 용도지역 특성상 지속적인 개발이 이루어 질 것을 예상 되어지는 지역임.
- 사업지를 포함한 주변 검토구역의 전체적인 표고는 54~57m의 이내의 경사가 거의 존재하지 않는 평탄한 지형을 이루고 있음.

#### ○ 표고 및 경사 분석

- 표고 : 사업지구를 포함한 주변지역(반경 500m)의 표고는 30m미만 지역으로 5m미만이 26.69%, 5~10m미만이 53.48%, 10~15m이하 지역이 19.72%, 15m이상 지역이 0.11%로 나타났음.
- 경사 : 조사지역 및 사업지구의 경사는 전체가 평탄지에 해당하는 5°미만 지역에 해당됨.

#### ○ 지질현황

- 사업지구를 중심으로 주변지역은 신생대 제4기의 충적층이 넓게 분포하며, 주변으로는 중생대 쥐라기 강진화강암과 시대미상의 설옥리층으로 구성되어 있음.

## 나) 영향예측

- 사업지구는 전반적으로 기존 지형을 대부분이 최대한 활용하는 것으로 계획 되었으며, 사업지구 표고가 높지 않은 평탄한 지형으로 구성되어 있어 공사 시 절·성토로 인한 지형의 변화는 크지 않을 것으로 판단됨.
- 사업 공정중 절·성토 공사로 인해 지표면의 상태가 나지로 변함에 따라 강우 시 우수유출량 증가와 함께 토사유출량도 증가될 것으로 예상됨.

## 다) 저감방안

- 사업시행시 절·성토 등으로 인해 절·성토사면의 발생이 예상되므로 기존 지형을 최대한 활용하여 가능한 절·성토가 최소가 되도록 계획함.
- 사면에 대해서는 안전구배 유지, 사면의 보호 및 미관측면등을 고려하여 식생공법을 적용하여 사업지구내 생태적·경관적으로 주변 환경과의 단절을 최소화할 계획임.
- 공사시 발생하는 비옥토에 대해서는 공사 초기에 최대한 확보하여 녹지 조성시(떼식재 및 수목 식재시) 복토재로 전량 활용토록 계획함.

## 라. 자연생태환경분야

### 1) 동·식물상

#### 가) 현황

##### ○ 식물상 및 식생

- 사업지구가 위치한 강진군 강진읍 평동리 13-3번지 일원은 강진군청으로부터 남측으로 1.2km 이격한 농경지역이다.
- 현재 휴경지 상태이며, 서북측으로 주거지역이 인접하며, 이하 남측, 동측 등은 경지정리된 경작지가 넓게 분포한다
- 식물상은 경작지 지역의 초본류 식물이 주를 이루며, 수림대는 형성하지 않는다.
- 녹지자연도 : 사업지구의 녹지자연도는 전체가 경작지 지역으로 DGN<2>등급으로 이루어져 있으며, 단순한 식생을 나타내고 있다.
- 생태자연도 : 사업지구 편입부지의 생태자연도는 3등급지역으로 나타났으며, 주변지역이 광범위하게 3등급 지역으로 위요되어 있다

##### ○ 동물상

- 포유류 : 현지조사시 대형 포유류의 직접 출현은 없었으나, 사업지구 주변 민가와 경작지 지역에서 소형 설치류인 집쥐, 멧밭쥐, 및 고양이, 두더지가 서식하는 것으로 조사 되었다.
- 조류 : 출현종은 까치, 참새, 멧비둘기, 물까치, 직박구리가 관찰되었으며, 전반적으로 종수가 낮게 조사되었다.
- 양서류충류 : 사업지구내 파충류의 출현은 없었으며, 양서류로 참개구리, 황소개구리 2종이 출현하였다.

#### 나) 영향예측

○ 식물상

- 사업지구는 대표적인 경작지 식생이다. 식물상 또한 경작지에서 흔히 분포하는 초본류로 특이한 식물상 및 식생은 분포하지 않는다.

○ 동물상

- 현지조사시 사업지구내 대형 포유류의 출현은 없었으며, 두더지 멧밭쥐, 집쥐 등 소형 설치류가 출현하는 것으로 나타나 전반적으로 빈약한 형태이다.
- 공사시 서식지 훼손으로 소형 설치류의 서식지 훼손이 불가피하며, 그밖에 이동성이 양호하고 서식반경이 넓은 조류의 경우 큰 영향은 없을 것으로 판단된다.
- 사업지구내 수계는 구거형태로 빈약한 수계를 나타낸다. 공사시 발생하는 토사유출로 수용하천에 영향을 미칠 수 있다.
- 반면, 영향은 공사기간내 일시적인 기간이며, 운영시 사업지구내 배수체계 확립으로 정상적인 운영이 될 것으로 본다.

다) 저감방안

○ 비산먼지 발생에 대한 대책

- 사업지구 작업시 발생할 수 있는 비산먼지는 식물상의 광합성과 호흡을 저해하는 등 영향이 예상되므로 공사시 진출입부의 토사발생을 억제하기 위한 시설(부직포, 쇠석사포, 살수시설)을 하거나, 세륜시설을 설치운영하여 재비산으로 인한 영향을 최소화하고, 공사차량 운행속도 제한규정 준수, 토사적재량 준수, 차량 이동시 방진덮개 설치 등을 준수할 계획이다.

○ 식물상에 대한 대책

- 사업시행시 사업지구 편입토지 이외의 주변 식생과 식물상에 미치는 영향이 없도록 공사의 관리감독을 철저히 실시할 계획이다.

○ 동물상

- 야생동물중 주로 야간에 활동하는 포유류 등의 생태특성을 고려하여 무리한 야간공정은 지양하며, 공사시 저소음저진동의 공사공정을 계획하여 조사지역의 야생동물에 미치는 스트레스를 최대한 저감할 계획이다.
- 사업시행으로 인한 번식에 피해를 줄이기 위해 차량 및 장비의 속도를 제한하며 경적을 금지하도록 할 것이다.
- 사업시행 시 조사지역에 생육하거나 서식하는 육상동물의 출현 가능성을 고려하여 공사시 동물의 주요서식지가 발견될 경우는 주요 번식기를 피한 공사를 실시하며, 인부들에 대한 야생동물보호교육을 실시하여 야생동물의 남획, 포획 등을 최대한 방지할 계획이다.
- 현지조사시 확인되지 않은 법적보호종 등이 공사과정에서 출현할 가능성을 완전 배제할 수 없으므로 이들 종에 대한 저감대책을 수립하여 이행할 계획임.

## 2) 자연환경자산

### 가) 현황

#### ○ 생태경관보전지역

- 전라남도에는 환경부와 시도지사 지정 5개지역 48,915km<sup>2</sup> 생태경관보전지역으로 지정관리되고 있는 것으로 조사되었으며, 본 사업지구를 포함한 강진군 일대에는 생태경관보전지역으로 지정된 곳이 없는 것으로 조사됨.

#### ○ 습지보호구역

- 전라남도에는 환경부와 시도지사 지정 7개지역 114,111km<sup>2</sup> 습지보호지역으로 지정관리되고 있는 것으로 조사되었으며, 사업지구를 포함한 강진군 일대에는 분포하지 않는 것으로 조사됨.

#### ○ 야생 동·식물보호구역

- 강진군 성전면, 칠량면 명주리 일대 일부지역으로 야생 동·식물보호구역이 지정되어 있으며 총면적은 4.43km<sup>2</sup>로 조사되었음.

#### ○ 생태계변화관찰지역

- (유역)환경청, 국립공원관리공단 주관으로 전국의 130개 지역을 변화관찰지역으로 지정하여 운영하고 있으나, 사업지구가 위치한 강진군지역은 생태계변화관찰지역으로 지정된 곳은 없는 것으로 조사됨.

### 나) 영향예측

- 강진군 일원에는 현재 야생동식물보호구역 2개소, 자연공원 1개소, 천연기념물 5개소, 상수원보호구역 5개소 등의 환경관련지구·지역이 지정되어 있는 것으로 조사됨.
- 본 사업지구를 중심으로 반경 1.0km이내 지역에 분포한 자연환경자산은 없는 것으로 조사됨.

### 다) 저감방안

#### ○ 일반적인 저감대책

- 살수구간 : 사업 지구 내 공사차량 이동로 및 공사차량 이용도로
- 살수횟수 : 주기적인 살수(1일 2회이상) 및 수시살수
- 살수효과 : 효과적인 살수는 비산먼지 발생량의 약 40~50%를 저감
- 청소 전담 요원을 배치하여 공사 잔재물을 수시로 제거
- 공사시 가능한 한 작업시간을 주간시간대(08:00~18:00)로 제한
- 환경부에서 제시한 [ 건설공사장 소음관리요령 ]을 토대로 공사 실시
- 공종별 건설장비의 효율적 투입으로 소음발생을 최대한 억제
- 사업 지구 내 공사차량의 속도제한(20Km/hr) 및 경적의 사용금지

## 마. 생활환경분야

### 1) 친환경적 자원순환

#### 가) 현황

##### ○ 관리구역지정 현황 및 폐기물 발생량

- 강진군의 생활계폐기물 관리구역 현황은 전체 행정구역(면적 500.20km<sup>2</sup>, 인구 41,164명)이 생활 폐기물 관리구역으로 지정되어 있으며, 폐기물 발생량은 28.9ton/일, 1인1일 폐기물 발생량은 0.70kg로 조사됨.

##### ○ 건설폐기물 발생량

- 총 164.8ton/일로 불연성이 137.2ton/일(83.3%), 가연성폐기물 0.1ton/일(0.1%), 가연성·불연성 혼합폐기물이 27.4ton/일(16.6%), 기타 0.1ton/일(0.1%) 등이 발생됨. 9.2ton/일(1.6%), 가연성·불연성 혼합폐기물이 54.1ton/일(9.3%) 등이 발생됨.

##### ○ 분뇨발생 및 처리 현황

- 강진군의 분뇨발생량은 총 34.2m<sup>3</sup>/일(수거식 3.4m<sup>3</sup>/일, 수세식 30.8m<sup>3</sup>/일)이며, 처리 대상량은 100%로 강진읍 목리 497번지에 위치한 분뇨처리장에서 처리하며, 시설용량 55.0m<sup>3</sup>/일로 액상 부식법으로 처리하는 것으로 조사되었음.

#### 나) 영향예측

##### ○ 공사시

- 생활폐기물은 31.85kg/일, 분뇨는 37.70 L/일
- 폐유 발생량 : 8.26 L/일

##### ○ 운영시

- 생활폐기물 발생량 : 179.28kg/일
- 성상별·종류별 : 가연성 44.66ton/일(24.9%), 불연성 32.88ton/일(18.3%), 재활용 27.3ton/일(15.6%), 남은음식물류배출 73.82ton/일(41.2%)

#### 다) 저감방안

##### ○ 공사시

- 공사현장에서 발생하는 생활폐기물은 재활용이 가능한 폐기물과 폐기해야할 폐기물을 분리수거하여 군의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 할 계획임.
- 현재재활용이 가능한 종이류, 공병류, 캔류, PET 병류 등은 재활용이 용이하도록 분리수거함을 설치하여 수거한 후 현장 사무소 내 재활용보관소에 보관 후 처리토록 하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거 후 규격봉투에 넣어 배출하여 처리할 계획임.

- 공사시 건설장비에서 발생하는 폐유로 인한 오염을 최소화하기 위해 고장수리 및 오일교체는 지정 정비업소를 선정하여 실시할 계획임.

○ 운영시

- 발생된 일반폐기물의 감량화를 위해 지구내에 성상별 분리수거함, 특히 재활용품(종이류, 병류, 캔류, 고철류 등) 수거함을 지구내에 적절히 배치하고 각 가구별 규격봉투에 의해 배출토록 함.

## 2) 소음 · 진동

### 가) 현황

○ 수음점 분포 현황

- 사업지구 및 주변지역은 대부분이 주거지역과 농경지역으로 북서측 경계부로 단독주택단지과 성요셉 여고, 남동측으로 탐진강촌 마을, 북동측 사업시설이 분포하고 있으며, 특별히 정온을 요하는 시설물(축사, 병원 등)은 분포하지 않는 것으로 조사됨.

○ 소음도

- 반주거지역(N-1) 지점의 소음도 현황 측정결과, 주간평균 44.1dB(A), 야간평균 38.2dB(A)로 도로변지역 “가” 지역의 환경기준[주간 65dB(A), 야간 55dB(A)]을 만족하는 것으로 조사됨.

○ 진동도

- 진동도 현황 측정결과, 주야간 모두 20dB(V)이하로 교통 진동한도기준인 [주간 65dB(V), 야간 60dB(V)]을 만족하는 것으로 조사됨.

### 나) 영향예측

○ 공사시

- 소음 : 투입장비로부터 6m이내지역에서 생활소음규제기준 중 주거지역의 공사장 소음기준 65dB(A)를 상회
- 진동 : 전지역에서 생활진동규제기준 주간 65dB(A)를 만족.

○ 영향예상지역 예측소음도

- 획지구 주변에 위치한 정온시설의 경우 72.8~77.2dB(A)로 공사장 생활소음규제기준(65dB(A))을 상회하는 것으로 예측됨.

### 다) 저감방안

○ 공사시

- 「소음진동규제법 제 25조」에 의거한 특정공사시 관계법령에 의거 ‘특정공사의 사전신고’를 공사개시 3일전에 관할 지자체장에게 신고

- 「고소음기계중 저소음제품에 대한 소음표시권고에 관한 규정(환경부 고시 제 96-110호)」에 의거 굴삭기(백호우), 향타기 등 고소음기계 중 가능한 한 규정에 적합한 건설장비 운영
- 공사시 소음 영향을 저감하기 위하여 2.0~6.0m(H)의 가설방음판넬을 설치토록 계획하였으며, 가설방음판넬이 설치계획된 지역중 가옥과 인접하여 높게 설치되는 경우 주민 불편사항이 있을 수 있으므로 가설 방음판넬의 설치전 대상지역 주민의견을 반영하여 설치여부를 결정할 계획임.
- 저소음·저진동 건설장비의 사용 및 적정용량의 건설장비의 사용.
- 가능한 야간작업을 억제하고 주간작업 실시(08:00~18:00).
- 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전 금지.
- 공사장에서의 주행속도는 소음방지의 관점에서 20km/hr 이하로 제한.
- 각 공정별 장비의 분산투입 및 효율적인 작업공정 수립.
- 장비 불량에 따른 소음·진동 발생억제를 위해 장비의 정비·점검 실시.

## 바. 사회·경제환경분야

### 1) 인구 및 주거

#### 가) 현황

##### ○ 인구현황

- 강진군의 전체 인구는 2009년말 기준 41,428인이며, 세대수는 18,491세대, 세대수 및 세대당 인구수 2.2인으로 감소추세인데, 이는 도시화 및 핵가족화에 기인한 것임.
- 강진읍 인구는 총 15,714인이며, 세대수는 6,381세대, 세대당 인구수는 2.5인으로 조사됨.

##### ○ 인구증감 현황

- 강진군의 자연적 인구변화를 2009년말 기준으로 조사한 결과, 지난해보다 출생자수와 사망자수가 모두 감소한 것으로 조사됨.

##### ○ 주거현황

- 강진군의 주택수는 2009년말 기준으로 가구호가 총 18,491호로서 주택보급율은 103.89%로 2007년에 소폭 상승하였음. 대주택, 연립주택 순으로 조사되었음.

#### 나) 영향예측

##### ○ 인구변화

- 사업지구내 총 계획인구는 사업구역의 특성을 고려한 쾌적한 주거환경 창출과 사업성, 개발여건에 탄력적 대처를 위하여 공동주택 196세대를 계획하였음.



- 세대수 : 196세대
  - 공급평형(전용60~85㎡ 이하) : 18 ~ 25평
  - 인구 : 196세대\*2.3인/세대 = 451
- ※ 2015강진군과리계획상 2010년 지표 2.3(인/가구)을 적용 인구산정

## 다) 저감방안

### ○ 공사시

- 본 사업시행으로 발생하는 토지수용, 지장물 철거 및 이설 등 불가피한 악영향은 관계법령 “공익 사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률”에 의거하여 관계소유자들과 합의를 거쳐 적절한 토지보상 및 이주대책을 수립 시행할 것임.
- 공사시 주변마을의 주거생활에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가설방음판넬, 방진망, 침사지등을 설치하여 쾌적한 주거환경을 조성토록 할 계획임.

## 7] 경관성 검토

### 1. 경관영향예측평가의 개요

#### 가. 배경 및 목적

- 경관은 단순히 보고 즐기는 차원을 넘어서 인간의 생존을 지원해 주는 생태적 속성이 있을 뿐만 아니라, 경관을 통하여 삶의 의미와 본질을 느끼도록 하는 상징적·철학적 속성이 있음
- 경관분석은 경관의 계획, 설계, 관리의 기초가 되며 이는 곧 인간 생활환경의 계획, 설계, 관리의 문제로 직결되며 더 나아가서 경관의 분석은 인간의 이상향의 추구 작업이라고 볼 수 있음
- 이렇듯 경관은 쾌적한 삶의 질을 지지하는 지역자산으로서 우수경관보호 및 지역문화로 정착된 기존의 공간질서 보호는 물론 개발계획과정에서 도시계획, 건축, 토목, 조경 등이 가지고 있는 영역적 경계의 한계 탈피 및 조화로운 디자인 전개를 위한 새로운 시점이 전제되는 영역임.
- 이에 본 검토는 조성 예정인 강진 남미륵사 입지에 의해 기존 경관에 미치는 요소를 추출하여 이에 대한 영향을 검토 및 평가함과 더불어 개발계획에 따른 경관영향의 저감방안 마련에 필요한 자료의 제공을 목적으로 함

#### 나. 연구의 전제

- 경관의 평가는 연구 성격에 따라 아직 존재하지 않은 대상에 대한 영향예측과 존재하는 대상으로 나눌 수 있는데, 본 평가는 아직 존재하지 않는 계획대상을 전제로 하는 경관영향예측임
- 본 평가는 경관을 바라보는 사람의 위치인 시점, 시점 근처인 시점장, 경관적으로 1차적 영향력을 갖는 시대상을 대상으로 함

## 2. 경관의 고찰

### 가. 경관의 개념

#### 1) 경관의 정의

- 경관은 일반적으로 ‘風景’, ‘景色’ 등 주로 가시적 대상으로 사용하여 왔으나, ‘특색있는 풍경형태를 가진 일정한 地域/을 뜻함
- 경관은 영어의 ‘landscape’ 인데, 16세기말 17세기 초부터 쓰여지가 시작, 덴마크의 풍경화가들은 ‘풍경(scenery)’, 특히 ‘전원풍경(rural scenery)’을 뜻하는 말로 사용하기 시작
- 경관을 구성하는 요소는
  - 조망되어지는 대상에 대하여 <景>,
  - 조망하는 사람이 관련되어지는 <觀>
- 두가지가 밀접하게 연결되어 있는데, 사람의 평가를 동반함
- 경관은 “인간이라는 관찰자의 존재를 전제한 환경계에 있어서, 인간의 시각에 의해 받아들여지는 지역의 형상, 색채 질감, 분위기 등의 시각적 事象”으로 이해
- 서울시정개발연구원(1997)은 도시경관을 도시경치에 대하여 발전한 것으로 인간과 환경의 관계 속에서 인가의 시지각적인 판단뿐 아니라 도시활동과 시민활동을 반영한 환경에 중점을 두어 종합적으로 파악하는 개념이라 함
- 종합적으로, 도시경관은 환경이라는 실체의 개념보다는 관찰자가 일정한 거리를 두고 관조하는 경우에 보여지는 심상 또는 이미지라는 공통점을 가지고 있음

#### 2) 경관파악

##### 가) 시점(view point)

- 동일 대상의 경우에도 바라보는 위치에 따라 경관은 달라지는데, 시점위치는 경관의 성격을 규정하는 기본적인 요건으로 작용

나) 시점장(landscape setting, view point field)

- 시점장(시점의 공간상태)은 시점에서 얻어지는 경관의 특질을 규정하며, 시점장의 스케일 또는 공간적 범위의 규정은 대상지별로 결정됨

다) 대상(dominant objects)

- 물적대상(mass나 solid)인 경우와 물적 대상 사이(void)인 경우로 구분
  - 주대상(Op : primary objects) : 1차적 영향력을 갖는 대상
  - 부대상(Os : secondary) : 2차적 영향력을 갖는 대상
- 대상장(landscape setting there)은 보이는 대상군에서 시점장과 주체상을 제외한 나머지 대상 모두(background, 배경적 요소)이며, 면적면에서, 종류수면에서 경관의 대부분을 점함
- 경관파악의 구성요소는,
  - 경관의 주된 대상이 되는 경관자원,
  - 경관대상을 바라보는 주된 장소인 경관시점
  - 경관을 보전하기 위해 규제·유도가 들어가는 경관대상으로 구분

〈경관파악의 구성요소〉

구 분	설 명
경관시점	시점(인간)이 존재하는 장소, 구체적인 경관설계의 주 관점이 됨
경관대상	경관시점과 경관대상 사이에 위치하는 시설 또는 지구로서, 경관자원의 영향을 미치는 곳 경관관리의 주요 대상이 되는 시설 또는 지구
경관자원	경관자원 또는 경관의 주제가 되는 경관요소를 포함하는 지역

나. 경관분석

- 경관분석은 현재 또는 장래의 경관구성요소와 그들의 조합으로 형성되는 종합적인 경관이 관찰자에게 어떻게 보이고 느껴지는가를 계량적·비계량적으로 파악하는 것이며,
- 경관의 양호·불량의 판단은 극히 주관적인 가치과과 선입관이 작용하는 것이므로 주관적인 가치를 가능한 객관적으로 측정하고 파악하는 것이 중요

### 3. 사업대상지 현황 및 특성

#### 가. 대상지의 현황

##### 1) 일반현황

- 사업명 : 강진 평동지구 공동주택 신축공사
- 위치 : 강진군 강진읍 평동리 13-3번지 일원
- 면적 : 7,664㎡

##### 2) 주변현황

###### 가) 지역경관의 특성

- 강진군은 면적은 500.13km<sup>2</sup>, 인구는 41,938명이다. 북쪽으로 영암군, 동쪽으로 장흥군, 서쪽으로 해남군과 접하고, 남쪽 다도해에는 완도군의 여러 섬이 흩어져 있다. 남쪽에서 북쪽으로 깊이 패인 도암만으로 군역(郡域)은 남쪽으로 열린 ‘ㄷ’ 자형을 이룬다.
- 강진군은 서해안고속도로와 근접되어있고, 목포 ~ 부산간 2번 국도가 동서로, 나주 ~ 완도간 13번 국도가 남북으로 통과하고 있어 접근성이 양호함.
- 소백산맥의 지맥이 군의 북부·동부·서부에 뻗어, 구룡성 산지가 대부분을 차지하고, 그 중간에 내륙으로 깊이 만입(灣入)한 도암만이 있다. 군의 중앙에 동서로 달리는 구룡성 산지가 있는데 그 북쪽에 탐진강(耽津江)의 지류인 금강(錦江)이 흐르고, 연안에 평야가 펼쳐져 있다.
- 남부에는 탐진강이 도암만으로 흘러들면서 넓은 평야를 형성하며, 남부 해안은 소백산맥의 지맥이 바다에 잠기면서 굴곡이 심한 해안선을 이루며, 조수간만의 차는 1.5~1.8m를 나타내어 해안에 넓은 간석지가 펼쳐져 있다.

나) 사업지구 주변지역 경관현황

○ 사업대상지(중경)에서 바라본 경관



- ◆ - 사업지구의 경관을 대별하면 대부분 농경지로서 비농사기 이루어져 있는 것으로 조사되어 전형적인 농촌형 풍경이 연출되고 있는 지역임
- ◆ 사업지구 북측으로 산지가 입지하여 자연경관을 형성

○ 중로 2-10 (집산도로) 에서 바라본 경관



- ◆ 사업지구는 기존 주거지로 인하여 일부 차폐될 것으로 예상되며,
- ◆ 대상지 북측으로 구릉성 산지를 배경으로 경관이 형성될 것으로 예상

## 나. 지형 현황 및 분석

- 본 사업지구의 표고·경사를 분석하기 위하여 수치지도(1:5,000)를 Base Map으로 활용하여, GIS프로그램을 사용하여 분석

### 1) 표고분석

- 사업지구는 10m이하의 표고가 100.0%이며, 전체적으로 8m이하의 표고를 나타내고 있음

〈표고분석표〉

구 분	계	5m이하	5-10m	비고
면적(m <sup>2</sup> )	7,664	-	7,664	
구성비(%)	100.0	-	100.0	

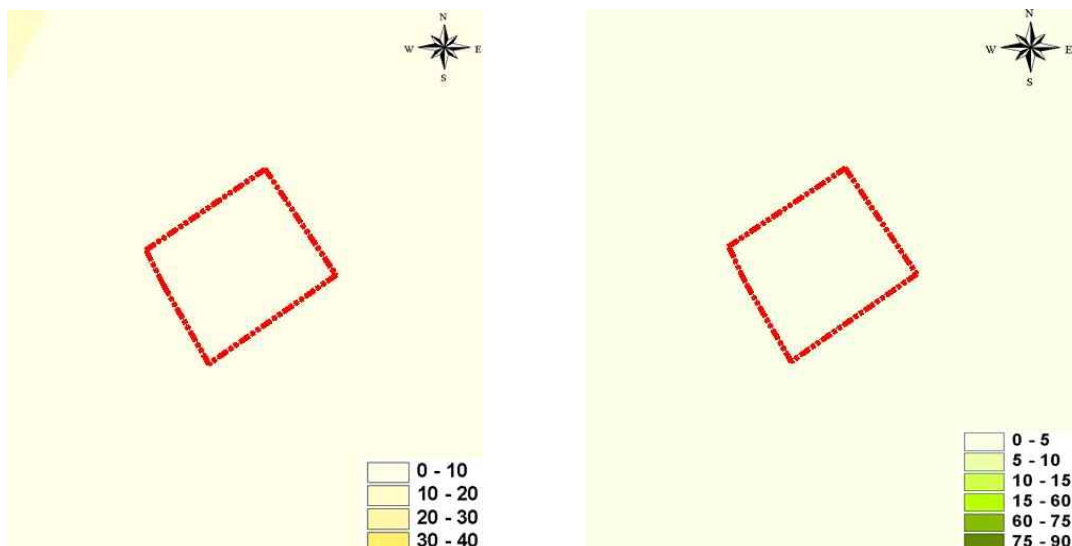
### 2) 경사분석

- 사업지구는 경사도 10도 이하가 100.0%로서 평탄한 지형을 이루고 있음

〈경사분석표〉

구 분	계	10도이하	비고
면적(m <sup>2</sup> )	7,664	7,664	
구성비(%)	100.0	100.0	

〈 표고 및 경사분석도 〉



## 4. 경관영향예측분석

### 가. 예측분석항목

- 지역경관의 특성변화
- 대표적인 조망점에서의 경관변화
- 주요 조망점에서의 가시권 분석
- 경관예측 시뮬레이션

### 나. 예측범의

- 공간적 범위 : 현장조사 범위에 준함
- 시간적 범위 : 강진 평동지구 공동주택 신축공사 사업완료 후 시점

### 다. 조망지점의 선정

#### 1) 전제조건

- 대표적인 조망점이란 경관통제점이라고도 하며 사업시행으로 인하여 가장 영향을 많이 받을 수 있는 장소를 대표적으로 평가하여 경관영향의 객관적이고 정량적인 분석이 가능하도록 하는 수단으로 대표적인 조망점을 선정함에 있어 사람들의 왕래가 빈번한 주요도로 및 접근로, 시민의 이용빈도가 높거나 이용빈도가 높을 것으로 예상되는 장소, 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소, 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소 등을 충분히 고려되어야 함

#### 2) 조망점 선정

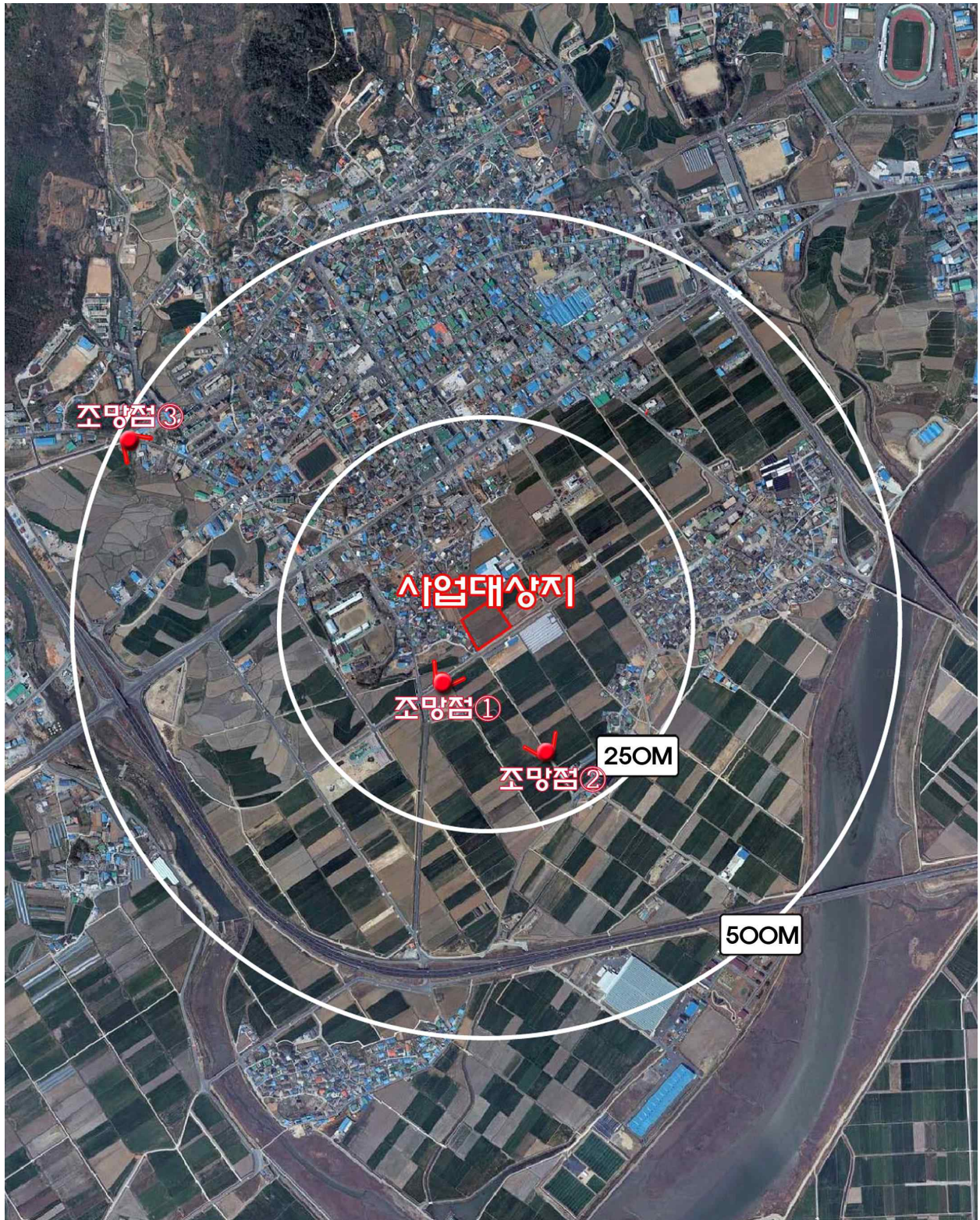
- 대상지는 농경지로 이루어진 지역과 구릉성 산지, 주거지역이 인접한 대표적인 농촌경관을 형성하는 지역으로서,
- 주요 도로 조망점에서 형성되는 경관과 도로의 주변 지역에서 형성되는 지역으로 선정하는 것이 바람직함



〈조망점 현황 및 조망현황〉

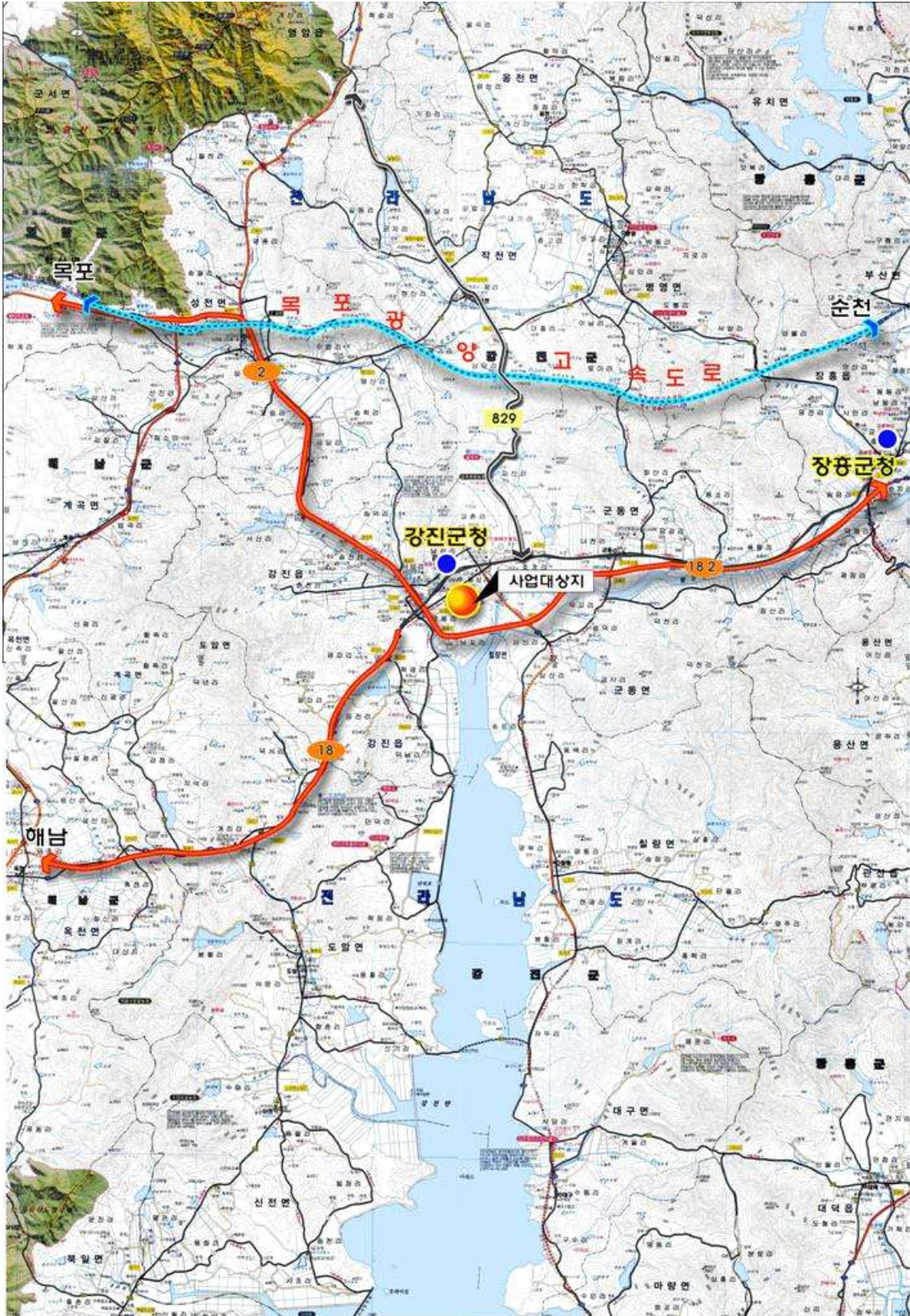
조망점	조망위치	이격거리	선정사유	조망현황
①	중로 1-10(보조간선도로)	근경 (0.3km)	사업지구를 접근하는 진입도로 경관	대상지로 접근하는 진입도로 300m 지점으로서, 대상지 전체 조망이 가능
②	소로 1-27(국지도로)	중경 (0.7km)	사업지구를 조망하는 도로시점 경관	대상지로 접근하는 소로 1-27(국지도로)로서, 대상지의 전체 조망이 가능
③	중로 2-10(집산도로)	원경 (0.1km)	사업지구 근경 시야가 확보된 지역	대상지 경관에 대한 시야 확보되는 지역에 해당하며, 대상지 인근 식재된 나무와 주택들로 인해 일부가 차폐됨.

<조망점 위치도>





<위치도>





<조망점 ① >



<조망점 ② >



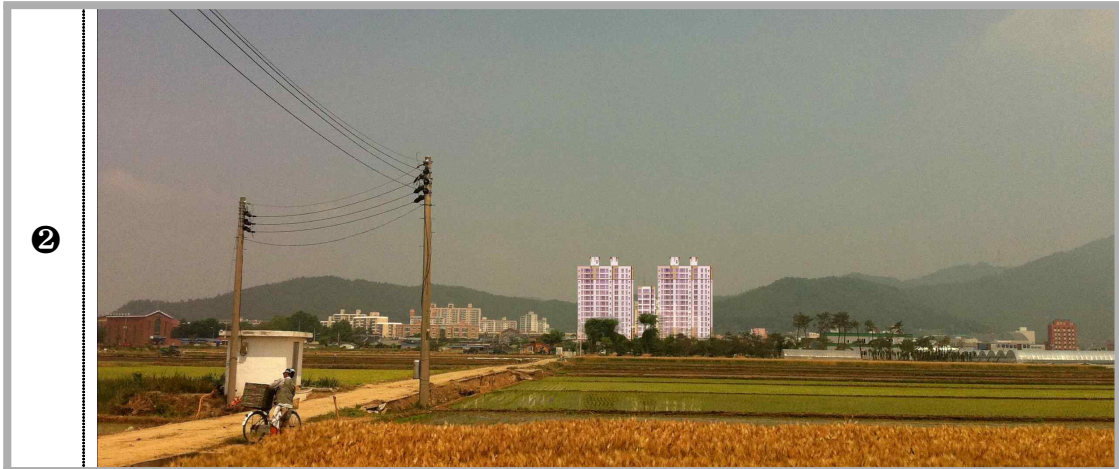
<조망점 ③ >



<조망점 ① >



<조망점 ② >

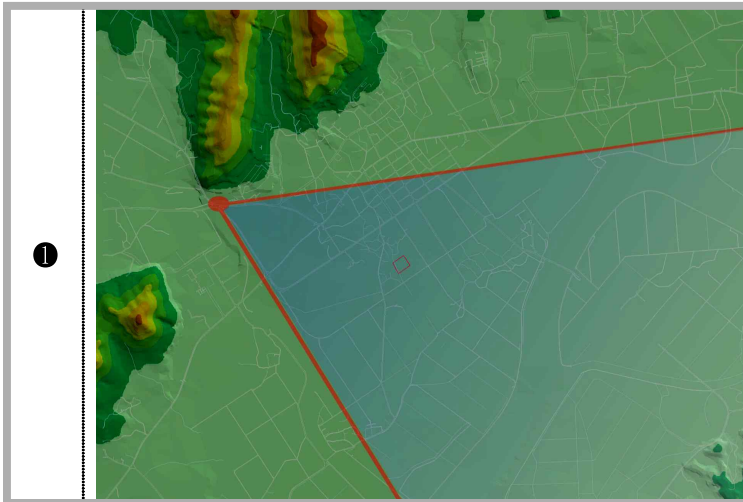


<조망점 ③ >



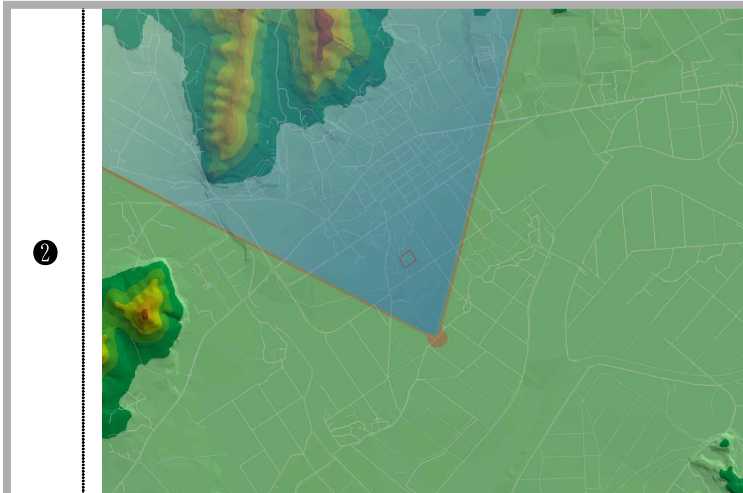


<조망점 ① >



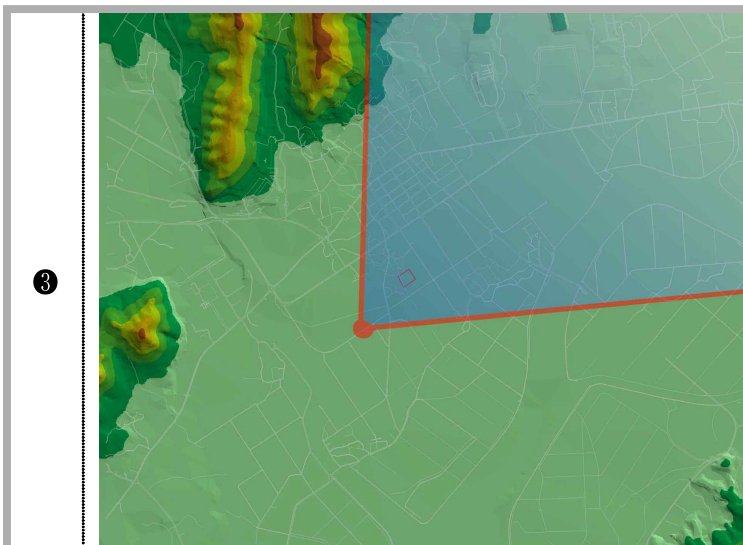
- 대상지 전체 조망이 가능하며
- 인근 주택이나 수목들로 인하여 차폐될 가능성이 있음.

<조망점 ② >



- 대상지 전체조망이 가능
- 능선에 대한 경관을 훼손하지 않고 시설물 설치가 가능함

<조망점 ③ >



- 대상지의 고층부분의 조망이 가능
- 대상지의 저층부는 주거지역과 식목등으로 차폐될 가능성이 있음

## 라. 경관예측 시뮬레이션

- 대상지는 현재도 지목상 답으로 활용중에 있으며, 군관리계획으로 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 기존 시설물등 주변환경과 연관성이 있는 시설이 설치될 것으로 분석됨
- 따라서, 현재 형성되고 있는 경관과 비교해 볼때, 높이를 제외한 경관훼손 부분에 현격한 변화가 없을 것으로 판단됨에 따라, 별도의 시뮬레이션의 고찰이 불필요할 것으로 판단됨

< 대상지 현황사진 >



## 5. 종합분석 및 경관영향 저감방안

### 가. 종합분석

#### 1) 지역경관의 특성변화

- 본 대상지는 지목상 답으로 이용되고 있는 지역에 공동주택을 설치하는 사업으로 수목의 훼손 및 절·성토로 인한 지형변화, 사면의 발생등이 거의 없어 자연경관의 변화가 거의 없을 것으로 예상되며, 인공구조물 등 시설의 설치에 따른 지역경관의 특성변화는 불가피할 것으로 예상됨
- 본 대상지의 주된 스카이라인을 형성하는 주변 산지 보다 사업지구 건축물의 높이가 낮게 형성되나 주변 주거지역보다 높기 때문에되기 때문에, 스카이라인의 변화에 미치는 영향은 있을 것으로 예측됨

#### 2) 조망점에서의 경관변화

- 사업시행으로 인한 대표적 조망점 중 조망점 ②에서의 경우 사업시행 후 대상지 전체조망이 가능하다고 분석되었으며, 공동주택이 건축됨에 따라 경관에 대한 부정적인 영향은 미미할 것으로 판단됨

### 나. 경관영향저감방안

- 본 사업시행시 아파트 조성으로 인한 경관의 변화는 불가피할 것으로 예측되나, 현 지형을 최대한 이용한 시설물의 설치, 조경계획 및 색채계획을 수립함으로써, 사업시행으로 인한 경관에 미치는 영향을 최소화할 계획임



## 8 사업 계획

### 1. 사업 계획

#### 가. 투자사업비

- 본 사업에 투입되는 총 사업비는 160억3천7백만원(100%)이며 토지매입비 9억7천만원(5.78%), 공사비 151억1천만원(94.22%)이 투입될 예정임.

#### < 총투자사업비 >

구	분	금 액(백만원)	구 성 비	비 고
	토 지 매 입 비	970	5.78	
공 사 비	주 택 건 축 비	14,710	91.73	
	부 대 복 리 시 설 설 치 비	350	2.18	
	간 선 시 설 설 치 비	50	0.31	
	소 계	15,110	94.22	
총	계	16,037	100	

#### 나. 재원조달계획

- 재원조달계획은 사업주체자금 27억원을 투입할 예정으로 필요시 금융자금을 조성하여 사업시행에 차질이 없도록 연차별 자금계획을 수립하여 투입될 예정임.

구	분	금 액(백만원)	구 성 비	비 고
	사 업 주 체 자 금	2,700	16.84	
	금 융 기 관 자 금	12,830	80.00	
	기 타 자 금	507	3.16	
총	계	16,037	100.0	

## 9) 편입토지조서

### 1. 편입토지 총괄조서

#### 가. 지목별·소유자별

구분	계	임	전	답	도	구	잡	대
합계	7,664	-	-	7,664	-	-	-	-
사유지	7,664	-	-	7,664	-	-	-	-
국공유지	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 나. 편입토지 세부조서

연번	소재지		지목	면적(㎡)		소유자 현황		비고
	행정구역	지번		지적	편입	소유자	주소	
계(3필지)				7,664	7,664			
1	강진읍 평동리	13-3	답	2,405	2,405	조문숙	강진군 강진읍 평동리 136	
2	강진읍 평동리	13-4	답	1,371	1,371	윤영희 외 1명	강진군 도암면 향촌리 584	
3	강진읍 평동리	13-6	답	3,888	3,888	이영욱	강진군 강진읍 영파리 137	
합계				7,664	7,664			





## 토지사용승낙서

부동산표시: 전라남도 강진군 강진읍 평동리 13-3  
답 2,405㎡

상기부동산은 조문숙의 소유로써 두원토건(주)의  
아파트신축 부지로 사용할 수 있도록 승낙 합니다.

※첨부서류: 사용승낙용 인감증명1통

2011년 7 월 28 일

위 승낙자

성명: 조문숙

주민번호: 400302-1645912

주소: 전남 강진군 강진읍 평동리 136-10

귀 하