

# 제 4 장 도 시 행 정

## 제 1 절 도 시 개 발

### 1. 국토이용계획

#### 가. 토지이용의 기본이념

국토는 국민의 기본적 생활터전이며, 후손에게 물려 줄 유산이므로 그 이용에 있어서는 공공복리를 우선하고 자연과 조화롭게 개발시킴은 물론 지역의 여러 조건을 충분히 고려하여 토지가 합리적으로 이용되고 적정하게 거래되도록 함으로써 쾌적한 생활 환경을 유지하고 국토의 균형 있는 발전을 도모함을 그 기본이념으로 한다.

#### 나. 용도지역의 지정 및 관리

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 결정 고시되는 도시관리계획은 국토를 기능과 적성에 따라 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 등 4개의 용도지역으로 구분 지정하고 이 중 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지 지역으로 세분하고, 관리지역은 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분하여 합리적으로 이용 · 관리하고 있다.

#### 【용도지역 지정 현황】

(단위:km<sup>2</sup>)

총면적	도시지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역	해면
667.228	18.838	147.272	302.362	48.583	150.173

※ 관리지역은 계획 · 생산 · 보전관리지역을 합한 면적임

#### 다. 제1종지구단위계획구역의 개발

제1종지구단위계획은 당해 지구단위계획구역의 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 경관·미관의 개선 및 양호한 환경등의 확보를 통해 당해 구역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이며, 조선산업특구 지정으로 인한 인근 지역의 일반산업단지 지정 및 이에 따라 발생하는 인구유입을 적극적으로 유도하기 위해 공동주택을 포함한 지구단위계획을 수립하고 있다.

**【제1종지구단위계획 수립현황】**

명칭	위치		최 초 지정일자	면적(m <sup>2</sup> )	비고
	읍·면	리			
계	9개소			1,677,643	
동외지구(주공)	고성	동외	2005.12.15	21,751	
교사지구(DS1차)	고성	교사	2006.07.12	32,728	
서외지구(덕진)	고성	서외	2007.07.11	12,091	
동외지구(DS2차)	고성	동외	2008.10.22	21,890	
내산일반산업단지	동해	내산	2008.12.26	98,369	
봉암일반산업단지	동해	봉암	2009.04.28	297,989	
대독일반산업단지	고성	대독	2009.04.17	257,435	
상리일반산업단지	상리	부포	2009.07.09	756,560	
월평일반산업단지	동해	내산	2009.09.03	178,830	

#### 라. 제2종지구단위계획구역의 개발

제2종지구단위계획은 당해 구역의 중심기능에 따라 주거·산업·유통·관광휴양·복합기능으로 구분된다. 이 중 우리군은 주거형, 산업형, 관광휴양형 제2종지구단위계획구역이 지정되어 있다.

주거형 제2종지구단위계획구역은 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 향후 이용될 지역으로서 주택의 건설과 주민의 복지시설 또는 소득증대를 위한 생산시설 등의 설치를 위해 계획적인 개발이 필요한 구역으로 우리군에서는 도시계획

구역 외의 읍·면지역 중 인구밀집지역을 대상으로 지정하여 왔는데, 거류면 당동 외 5개소가 주거형 제2종지구단위계획이 수립되어 있고, 이중 당동 지구는 안정국가산업지 조성에 따른 배후택지로서의 공동주택용지 확보 및 기존 제2종지구단위계획을 지역여건에 맞게 변경하여 총면적 0.664km<sup>2</sup>로 확대하였으며 앞으로 체계적인 도시기반시설 확충 등으로 인구유입을 적극 유도할 계획이다.

산업형 제2종지구단위계획구역은 산업단지, 농공단지, 일정 규모 이상의 공장등 공업용도의 부지 및 건축물의 계획적인 개발이 필요한 경우에 계획하는 것으로 현재 우리군에는 조선산업특구 3개소, 농공단지 4개소, 기타 공장업체 8개소 등이 계획되어 있으며, 앞으로 조선산업특구지정에 따른 조선관련업체가 증가하고 있어 향후 적극적인 사업유치를 위해 효율적인 지구단위계획을 수립할 계획이다.

관광휴양형 제2종지구단위계획구역은 관광사업을 위한 시설의 설치, 체육시설부지의 조성 및 시설을 설치하기 위해 계획적 개발이 필요한 경우에 계획하는 것으로 우리군은 당항포 관광지, 오방 레포츠특구, 옥수온천, 고성 Nobel 컨트리클럽 등 5개소가 계획되어 있고 향후 관광휴양산업의 발전과 더불어 관광객 유치를 위한 효율적인 지구단위계획을 수립할 계획이다.

### 【제2종지구단위계획 수립현황】

유형별	개소	면적(m <sup>2</sup> )	비고
계	25개소	9,201,512	
주거형 제2종지구단위계획	5개소	1,463,202	당동, 낙동, 장기, 봉암, 척번정
산업형 제2종지구단위계획	15개소	3,801,679	율대·세송·회화·마동농공단지, 고려노벨, 고려화공, 천해지, SPP, SP산업, 조선산업특구(3개소), 지노테크외 2개사, 삼도프레스, 세포
관광휴양형 제2종지구단위계획	5개소	3,936,631	당항포관광지, 오방레포츠특구, 고성 Nobel 컨트리클럽, 옥수온천, 내곡농어촌관광시설

작성자 : 도시계획담당 김 중 춘  
 확인자 : 주택도시과장 정 윤 준

## 2. 도시계획

우리군의 도시계획은 1965년 1월 8일 건설부 고시 제1337호로 고성읍 일원 14.28km<sup>2</sup>를 도시계획지역으로 최초 결정하였으며, 1977년 1월 26일 재정비시 농지보전을 위한 고성읍의 도시계획구역을 축소하면서 회화, 마암 일부지역 0.71km<sup>2</sup>를 배둔 도시계획지역으로 지정하였다.

2009년 1월 8일 고성군 전체에 대한 군관리계획이 재수립되어 2009년 현재 고성읍 지역 14.717km<sup>2</sup>, 배둔지역 0.71km<sup>2</sup>, 하이면 화력발전소 2.258km<sup>2</sup>, 일반산업단지 등이 도시지역으로 최종 결정되어 있다.

### 【고성군 도시계획 현황】

	고성읍 지역	배둔 지역	하이면 (화력발전소)	비고
최 초 지정일	1965.01.08 (건설부 제1337호)	1977.11.09 (경남도 제551호)	1969.01.09 (건설부 제12호)	
최 종 결정일	2009.01.08 (경남도 제2009-4호)	2009.01.08 (경남도 제2009-4호)	2009.01.08 (경남도 제2009-4호)	
계 획구역	14.717km <sup>2</sup>	0.71km <sup>2</sup>	2.258km <sup>2</sup>	
목표연도	2015년	2015년	-	
계획인구	30,000명	3,000명	-	

### 【고성군 도시지역 현황】

(단위:km<sup>2</sup>)

구분	계	고성읍	배둔	하이면 화력발전소	산업단지	비고
계	18.838	14.717	0.710	2.258	1.153	
주 거 지 역	2.692	2.307	0.385	-	-	
제1종일반주거	1.743	1.411	0.332	-	-	
제2종일반주거	0.818	0.781	0.037	-	-	
준주거	0.131	0.115	0.016	-	-	
일반상업지역	0.186	0.151	0.035	-	-	
일반공업지역	3.595	0.460	-	2.176	0.959	
녹 지 지 역	12.365	11.799	0.290	0.082	0.194	
보전녹지	0.455	0.455	-	-	-	
생산녹지	4.640	4.572	0.068	-	-	
자연녹지	7.270	6.772	0.222	0.082	0.194	

작성자 : 도시계획담당 김 중 춘  
 확인자 : 주택도시과장 정 윤 준

### 3. 도시계획사업

#### 가. 고성읍

우리군 소재지인 고성읍이 1938. 10. 1. 읍으로 승격되었음에도 시가지도로 협소 등으로 군 소재지로서의 기능을 다하지 못함으로써 1965. 1. 9. 도시계획시설을 결정하고 사업추진을 위하여 노력한 바 있으나 빈약한 군 재정형편으로 사업 추진이 어려웠다.

이에 1989년부터 소도읍가꾸기 차원에서 고성읍 시가지 확·포장공사를 시행하여 중앙로(L=610m, 1993년 완공), 송학로(L=866m, 1998년 완공)를 개설하였고 1999년에는 2호광장을, 2003년에는 정동-현대주유소간(L=1,320m)를 개설 완료하였고, 또한 1999~2004년까지 신기~남포간 도시계획도로 2,060m를 개설 완료하여 읍 시가지 교통체증 해소와 주민들의 교통불편을 해소하였다.

2005년도에는 정동-남산간 도시계획도로 L=163m, 이주단지-송수간 도시계획도로 L=105m, 배둔주유소-배둔교간 도시계획도로 L=606m를 완료하였으며, 2006년에는 수협~대성초등학교간 도시계획도로 L=202m를 완료하였고, 2006. 02월에는 고성 소도읍육성개발사업이 행정자치부와 경상남도가 협약체결되어 2006~2009년까지 총사업비 200억원(국비100억, 도비30억, 군비70억)규모의 사업비로 고성읍내 고성시장 활성화(고성타운스퀘어리모델링조성사업 2009년 08월 완료)와 도시계획도로 연결사업(송학-교사간 도시계획도로 L=1.1km, 2009년 9월 완료), 남포항 배후 바다체험형 포구정비사업과 고성바이오포츠로드 조성사업, 가야문화촌 조성사업(유물전시관 건립 2009년 9월 완료) 등을 통해 지역경제 활성화 및 지역환경개선 등 고성읍을 거점도시로 육성할 수 있는 기틀을 마련하였으며, 특히 송학-교사간 도시계획도로(L=1.1km, 2009년 9월 완료) 완공 및 고성읍 도시계획도로(중로2-1호)가 마무리단계에 이르고 있어 향후 고성읍의 동서를 가로지르는 기간도로로서 교통분산 및 도시재정비를 위해 핵심역할을 담당할 것으로 기대된다.

또한 인구증가에 대비한 기반시설 부족을 해소하고 정주의식 고취를 위하여 수남사거리-등기소간 도로, 수협-서원아파트간 도로에 대하여 실시설계 및 관련업무를 추진하고 있다.

## 나. 배둔도시계획, 당동취락지구

배둔도시계획은 1977.11.9 최초 결정되었으며, 또한 당동취락지구도 2002.05.17. 결정되어 사업추진 중에 있으며, 배둔도시계획도로(L=329m,2004년 완공), 회화초등학교 주변도로(L=233m 2004년 완공) 및 당동시가지 인구유입 및 당동취락지구 정비 사업인 거류우체국도로(L=155m,2004년 완공), 당동취락지구(L=180m 2005년 완공)를 개설 완료하였으며, 특히 조선산업 특구 및 안정공단 배후도시로서 폭증하는 교통 및 인구증가에 대비하여 당동취락지구 도시계획도로(L=485m)를 완공하여 교통난 해소 및 쾌적한 배후주거지로서 기능을 다할 수 있도록 기반시설 확충 등에 만전을 다하고 있다.

### 【도시계획도로 추진 현황】

(단위:백만원)

사업명	위치		기간	사업량	사업비			비고
	읍면	리			계	2009까지	2010이후	
송학~교사간 도시계획도로	고성	송학	2005~2009	L=1,100m B=20m	16,000	16,000	-	
당동취락지구 도시계획도로(2-3호)	거류	당동	2006~2008	L=440m B=15m	2,424	2,424	-	
수남사거리~등기소간 도시계획도로	고성	수남	2008~2010	L=550m B=15m	6,300	2,382	3,918	
고성읍(중로2-1호) 도시계획도로	고성	동외	2008~2010	L=290m B=15m	2,600	2400	200	
기월사거리~의회신청사 도시계획도로	고성	기월	2009~2010	L=290m B=15m	1,600	450	1,150	

작성자 : 도시개발담당 정 호 갑

확인자 : 주택도시과장 정 윤 준

## 4. 주택건설

전반적인 경기침체 및 조선 산업의 부진 등으로 인하여 대규모 신규 공동주택 개

발사업 및 수요량이 소폭 감소하였으나, 중·소규모 공동주택 건립이 활발히 이루어지고 있으며 독신자 및 저소득층 가구를 위한 대규모 임대아파트(700여세대)가 건립, 분양되어 실질적인 주택공급에 큰 활력소가 되었다. 이를 기반으로 제2차 임대아파트 건립사업 추진 및 친환경적인 주거단지 조성사업 등, 고성군으로의 인구유입을 적극적으로 유도할 수 있는 주택공급 방안을 검토하여 실행해나갈 계획이다.

**【공동주택 현황】**

(단위 : 동, m<sup>2</sup>, 세대)

구 분	동 수	연면적	평형별(세대수)				
			소계	50m <sup>2</sup> 미만	50~60m <sup>2</sup> 미만	60~85m <sup>2</sup> 미만	85m <sup>2</sup> 이상
계	183	423,910.0408	4,845	897	1,234	2,432	282
아파트	74	345,162.508	3,870	735	1,165	1,857	113
연립주택	30	33,102.47	376	76	39	229	32
다세대주택	79	45,645.0628	599	86	30	346	137

**【건축허가 현황】**

(단위 : 건, m<sup>2</sup>)

구 분	2006년		2007년		2008년		2009년	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
계	317	156,583	492	193,569	622	387,667	553	309,445
주 거 용	117	53,217	226	77,752	293	120,298	259	57,606
상 업 용	83	17,058	117	28,332	140	30,825	108	27,392
공 업 용	34	54,431	35	23,700	50	194,258	50	146,678
기 타	83	31,877	114	63,785	139	42,286	136	77,769

작성자 : 공동주택담당 박 대 성

확인자 : 주택도시과장 정 윤 준

## 5. 광고물 정비

옥외광고문화의 발달과 저변확대 등으로 다양한 광고물이 증가하고 있는 추세에서 쾌적한 도시환경 조성을 위해서는 광고물 정비가 큰 비중을 차지하고 있다. 이에 우리 군에서는 지속적인 불법광고물 정비와 광고 게시시설의 개·보수 및 유지관리, 광고물시범거리 조성 등을 통하여 쾌적한 도시환경 조성과 건전한 광고문화 정착에 기여하고 있다.

【옥외광고업 등록 현황】

(단위:개소)

읍면	년도	2009년	비 고
계		28	
고 성 읍		20	
회 화 면		4	
상 리 면		1	
거 류 면		3	

【광고물 허가 및 신고 현황】

(단위:건)

광 고 물		2005	2006	2007	2008	2009
총 계		615	606	445	658	1,209
고 정 광고물	소 계	129	45	110	76	124
	가로형간판	68	29	21	31	47
	지주형간판	38	2	52	15	31
	돌출간판	23	14	36	30	43
	기 타	-	-	1	-	3
유 동 광고물	소 계	486	561	335	582	1,085
	현 수 막	478	561	335	582	1,085
	기 타	8		-	-	

**【광고물 지정 게시대 현황】**

계	현수막 게시대	지정벽보판
99	52	47

**【불량광고물 정비 현황】**

(단위:건)

광고물	2005	2006	2007	2008	2009
<b>계</b>	<b>678</b>	<b>3,353</b>	<b>844</b>	<b>1,563</b>	<b>17,898</b>
고정광고물	17	33	41	32	188
유동광고물	661	1,229	803	1,531	17,710

작성자 : 도시행정담당 유 사 봉  
 확인자 : 주택도시과장 정 윤 준

## 6. 도서개발

도서개발촉진법에 의하여 연차사업으로 계속 추진 중인 도서개발사업은 도서지역의 생산·소득 및 생활기반시설의 정비·확충으로 생활환경을 개선함으로써 도서주민의 소득증대와 복지향상을 목적으로 하고 있다.

1988~1997년까지 제1차 도서종합개발계획에 의거 총사업비 1,039백만원을 투입하여 와도 호안시설정비 외 9건, 자란도 선착장설치 외 6건의 사업을 완료하였고 1998~2007년까지 제2차 도서종합개발계획에 의거 생활기반시설, 생산기반시설, 환경개선사업 등을 완료하였으며, 2008~2017년까지 제3차 도서종합개발계획을 원활히 추진하고 있어 지역균형 발전에 크게 기여하고 있다.

【도서개발사업 현황】

(단위:백만원)

연도별	도서별	사업명	사업량	사업비
계			37건	3,082.6
제1차 1988~1997	와도 자란도	호안시설정비 외 9건 선착장설치 외 6건	10건 7건	521.0 518.0
제2차 1998~1999	와도 자란도	선착장연장 외 2건 도로포장 외 1건	3건 2건	97.5 91.1
2000	와도 자란도	와도선착장 연장 L=6.0 자란도 선착장 연장 L=9.0	1건 1건	52.0 52.0
2001	와도 자란도	와도도로개설공사 외 1건 자란도도로 개설	2건 1건	342.1 199.2
2002	와도	물량장설치	1건	112.8
2003	자란도	물량장설치	1건	132.9
2004	자란도	복지회관 신축	1건	120
2005	자란도	자란도도로개설공사	1건	133
2006	자란도	자란도 선착장 연장공사	1건	142
2007	자란도	자란도 선착장 연장공사	1건	146
2008	와도	와도 마을회관 건립공사	1건	20
2009	와도 자란도	와도 마을회관 건립공사 외 1건 자란도 마을회관 보수공사	2건 1건	343 60

※ 해당도서 : 하일면 자란도, 삼산면 와도

작성자 : 도시행정담당 유사봉  
확인자 : 주택도시과장 정윤준

## 7. 농어촌 주거환경 개선사업

고성군민에게 안전하고 쾌적한 생활환경을 제공하기 위하여 1976년부터 시행해온 농어촌주거환경개선사업은 2009년 현재까지 3,318동의 불량주택을 현대식으로 개량함으로써 농어촌 주거환경의 개선을 도모하였다.

또한, 귀농·귀촌 가구, 3자녀이상의 영세가구에 대해 해당사업 신청자격을 부여, 적극적인 홍보 및 개선방향을 제시함으로써 고성군의 인구증가시책의 일환으로 그 역할이 커지고 있다.

아울러 우리군의 중점추진사업 중의 하나인 아름다운 건축물 가꾸기와 지붕개량, 빈집수선사업을 통해 노후화된 농어촌지붕의 개량을 적극 유도하여 주택의 가치를 높이고 또한 군민의 삶의 질을 향상시켜 앞으로 나아가는 고성을 만들어가고 있다.

### 【농어촌 주택개량사업 추진실적】

(단위 : 동)

총 주택 수	개 량		미 개량
	기 개량	2009 개량	
3,996	3,089	229	678

### 【농어촌 주택개량사업 실적】

(단위 : 동)

구분	계	2003년 이전	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
지 원	2,111	1,868	51	25	24	48	41	54

작성자 : 건축지도담당    채 수 천  
 확인자 : 주택도시과장    정 윤 준

## 8. 건축행정의 전산화 및 행정처리의 개선

### 1) 행정처리의 전산화

세움터의 안정적인 도입과 활용으로 인하여 민원의 접수 및 그 처리, 해결까지 모든 과정의 행정서비스 절차에 대한 투명성을 확보할 수 있어 민원행정신뢰도를 제고하고 정확한 계획 검토 및 협의가 가능해져 군민편의 증진에 이바지하고 있다.

【고성군 관내 건축사 현황】

건축사무소명	건축사성명	소재지	전화번호
건원	박광문	고성읍 성내리 48	673 - 8090, 8091
세원	허태석	고성읍 성내리 48-11	673 - 2504, 2604
남향	이성열	고성읍 성내리 78-2	674 - 2435
희랍	정신화	고성읍 서외리 18-4	673 - 0487
자연	조영기	고성읍 송학리 444-1	673 - 1990
강산	정순재	고성읍 성내리 199-4	672 - 7861
BNB그룹	유호기	고성읍 송학리 264-15	674 - 6306
S M	노치환	고성읍 성내리 75-1	674 - 8363
경남	정영수	고성읍 성내리 359-2	673 - 9804
이한	곽한호	고성읍 성내리 44-3 2층	674 - 6610

### 2) 건축물 대장 전산화 추진

행정쇄신위원회의 결정에 따라 1996.7.1.부터 건축물 대장을 일제정비와 전산체제 구축으로 건축물대장 관리의 효율성을 제고하고 민원편익을 증진하기 위하여 건축물 대장 전산화를 추진하였고 2005년에 건축물현황도 전산화를 완료하였다.

- 1> 1994. 4. 8 : 부동산 관련 대장의 관리부서 통합일원화 확정(제44차 행정쇄신위원회)
- 2> 1994. 12. 8 : 토지대장과 건축물대장 관리 통일 일원화를 위한 관계부서회의(내무부, 건교부)
- 3> 1996. 7. 1 : 건축물 대장의 시.군.구 지적부서에서 일괄 인수
- 4> 1997. 4. 21 : 건축물대장정리지침 시달(내무부 지적 13500-526, "97. 4.21.)
- 5> 1997. 6. 3 : 건축물대장관리 응용S/W개발 및 시험사업 실시("97. 6.26.~"98.2.10.)
- 6> 1997. 12. 5 : 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 개정(건교부령 제125호,"97.12.5.)

- 7> 2000. 11. 1 : 건축행정정보시스템 운영 중
- 8> 2001. 1. 1 : 건축물대장 전산 발급
- 9> 2001. 12. 30 : 건축물대장 전산발급 자료 대사 완료
- 10> 2002. 1. 1~ : 건축물 대장 전산 발급
- 11> 2004. 12. 31 : 건축물 현황도 전산완료
- 12> 2005. 1. 1~ : 건축물 현황도 전산 발급
- 13> 2005. 4. 30 : 건축물 대장 정비사업 완료
- 14> 2006. 8. 21~ : 건축물 대장 오류자료 정비
- 15> 2007. 12. 10~: 건축행정시스템 세움터 운영
- 16> 2008. 9. 30~: 건축물 대장 정비사업(2차) 진행
- 17> 2008. 12. 30 : 건축물 대장 정비사업(2차) 1차 과정 완료 및 성과
- 18> 2009. 06. 27 : 건축물 대장 정비사업(2차) 완료

(공정진척율: 100%(2009년 6월 27일 기준))

**【2009년 고성군 건축물 대장 현황】**

구 분	총 장 수	일반건축물	집합건축물			현황도 면	비고
			총괄표제 부	집합표제 부	집합전유 부		
계	37,688	28,183	3,851	42	5,612	27,715	
고성읍	15,185	8,535	2,143	31	4,476	11,046	
삼산면	1,370	1,282	88			1,116	
하일면	1,353	1,342	9		2	1,092	
하이면	2,030	1,678	182	3	167	2,573	
상리면	1,402	1,274	88		40	1,130	
대가면	1,472	1,468	4			1,017	
영현면	1,018	922	96			748	
영오면	1,511	1,333	178			967	
개천면	1,240	1,110	129	1		965	
구만면	1,146	1,009	137			913	
회화면	2,403	1,925	189	2	287	1,954	
마암면	1,532	1,402	130			1,028	
동해면	2,452	2,254	163	1	34	2,424	
거류면	3,574	2,649	315	4	606	3,312	

작성자 : 건축지도담당    채 수 천  
 확인자 : 주택도시과장    정 윤 준