

工學碩士 學位論文

沿岸에서 複合生活團地計劃에 관한 研究

Planning of Ocean Living Complex  
at Coastal Areas

指導教授 李 漢 錫

2003年 2月

韓國海洋大學校 海土産業大學院

造船海洋建築工學科

李 載 根

工學碩士 學位論文

沿岸에서 複合生活團地計劃에 관한 研究

Planning of Ocean Living Complex  
at Coastal Areas

指導教授 李 漢 錫

2003年 2月

韓國海洋大學校 海土産業大學院

造船海洋建築工學科

李 載 根

本 論文을 李載根의 工學碩士 學位論文으로 認准함.

委員長 都 根 永 印

委 員 李 明 權 印

委 員 李 漢 錫 印

2002年 12月 23日

韓國海洋大學校 海士産業大學院

# 목 차

## Abstract

### 1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적 .....	1
1.2 연구내용 .....	1

### 2. 복합생활단지의 개념 및 모델

2.1 사회변화의 전망 .....	3
2.2 복합생활단지의 개념 .....	5
2.3 복합생활단지의 모델 .....	6

### 3. 관련제도 분석

3.1 일본의 총합보양지역정비법 .....	7
3.2 국내관련제도 검토 .....	8

### 4. 시범지역 선정 및 계획안

4.1 시범지역 선정과정 .....	15
4.2 평가요인 설정 .....	16
4.3 평가결과 .....	21
4.4 시범지역 계획안 .....	26

### 5. 복합생활단지 개발계획

5.1 관련법규 적합성 .....	44
5.2 개발주체 설정 및 역할분담 .....	44

5.3	소유자금 산정 및 조달방안 .....	45
5.4	단계별 시행방안 .....	49
5.5	기타 사업과의 관계 .....	50
<b>6.</b>	<b>결 론</b> .....	<b>51</b>
	<b>참고문헌</b> .....	<b>52</b>

## 표 목 차

표 2.1 연안지역의 지리적 여건에 따른 모델구분	7
표 2.2 복합생활단지 모델의 개념	9
표 4.1 평가지침 및 가중치	20
표 4.2 총 득점표	21
표 4.3 후보지 선정결과-1	22
표 4.4 후보지 선정결과-2	24
표 4.5 후보지의 개발규제 현황표	25
표 4.6 개발시범지역 선정 최종결과	26
표 4.7 도시근교형 도입시설	27
표 4.8 어촌형 도입시설	33
표 4.9 도서형 도입시설	38
표 5.1 각 시범지역별 토지관련법규 지정현황	45
표 5.2 도시근교형 사업계획	46
표 5.3 도시근교형 투자계획	46
표 5.4 어촌형 사업계획	47
표 5.5 어촌형 투자계획	47
표 5.6 도서형 도입시설	48
표 5.7 도서형 투자계획	48
표 5.8 단계별 사업 시행방안	49
표 5.9 관련 개발계획	50

## 그림목차

그림 1.1 연구진행도 .....	2
그림 4.1 조성후보지 선정절차 .....	15
그림 4.2 다차원척도법에 의한 조성후보지 분포도 .....	23
그림 4.3 도시근교형 토지이용계획도 .....	28
그림 4.4 도시근교형 교통계획도 .....	28
그림 4.5 도시근교형 녹지계획도 .....	29
그림 4.6 도시근교형 친수공간조성 구상도 .....	29
그림 4.7 도시근교형 시설배치도 .....	30
그림 4.8 도시근교형 조감도 .....	31
그림 4.9 어촌형 토지이용계획도 .....	33
그림 4.10 어촌형 교통계획도 .....	34
그림 4.11 어촌형 녹지계획도 .....	34
그림 4.12 어촌형 친수공간조성 구상도 .....	35
그림 4.13 어촌형 시설배치도 .....	36
그림 4.14 어촌형 조감도 .....	37
그림 4.15 도서형 토지이용계획 .....	40
그림 4.16 도서형 교통계획도 .....	40
그림 4.17 도서형 녹지계획도 .....	41
그림 4.18 도서형 친수공간조성 구상도 .....	41
그림 4.19 도서형 시설배치도 .....	42
그림 4.20 도서형 조감도 .....	43

## Abstract

# Planning of Ocean Living Complex at Coastal Areas

Lee, Jae-Guen

Naval Architecture and Ocean Engineering  
Graduate School of Maritime Industrial Studies  
Korea Maritime University

In coastal areas of our nation, environmental pollution and the destruction of ecosystem have been deepening due to the concentration of manufacturing facilities and the development of big cities. Also, the utilization efficiency of coastal areas have been lowered and the potential of the areas was not fully displayed because the harbor, industrial and tourism spaces were located individually without a comprehensive blueprint on the areas. The problem is that the demand for the water friendly coastal area and comfortable oceanic living space is expected to be increased remarkably. And the need for oceanic environment preservation will be increased due to the continuous growth of coastal cities and the increase in population in the future, too. Accordingly, it is required to plan ocean living complexes to accomodate comfortable and pleasant environment, paving the way to meet the demand for the ocean based living space, and the requirements for ocean production activities, culture and leisure at this knowledge information industry era.

The purpose of this study is to plan the oceanic living complexes. We have recognized the necessity of the ocean living complexes through the prospect of social change and then selected some example areas in the southern coast to prepare the program. As a result, we have selected Woongcheon district (suburban type) in Jinhae City, Kyungnam Province, Wolpo district (island type) in Namhae-gun, Kyungnam Province and Gawodo district (fishing village type) in Kangjin-gun, Chonnam Province, etc., leading to prepare ocean living complex plans appropriate to the situation of each district.



The following is the conclusion of this study;

1. We have suggested the ocean living complex as a new concept of oceanic dwelling place to utilize our coastal space and its natural resources environment friendly, as well as satisfying the requirement for comprehensive living space in the forthcoming future through the complex.

2. We have defined the living complex model as the suburban type, the fishing village type and the island type.

3. We have selected example areas of the living complex primarily in southern coast, such as the foregoing Woongcheon district, Gawoodo district and Wolpo district, etc.

4. We considered each area's geographical, social and economical situation in preparing the appropriate oceanic living complex. For example, Woongcheon district is a suburban type model, Gawoodo district is a fishing village type model and Wolpo district is a island type model.

5. It is our understanding that the above three areas should be designated as the semi-city districts by changing the homeland use planning law to implement our living complex plan.

6. When it comes to the regulation regarding the implementation of the ocean living complexes in the three areas, we can go ahead by adding the ocean living complex district to the Coastal Area Management Law or the Basic Law of Maritime & Fishery because the laws cover both sea and land. In the long run, however, it is desirable to have a separate legislation on the oceanic living complex.

# 1. 서론

## 1.1 연구배경 및 목적

우리나라연안에서는 임해 지향적 제조업 중심의 산업 집중 및 대도시 위주의 연안개발로 환경오염 및 생태계 파괴가 심화되어 왔다. 또한 연안에 대한 종합적인 계획 없이 항만공간, 산업공간, 관광공간 등이 개별적으로 입지하여 연안 이용의 효율성이 저해되고 연안의 잠재력이 충분히 활용되지 못하고 있다.

특히 다도해 지역 등 생활공간에 대한 수요증대가 예상되는 지역들의 경우 종합적인 계획 없이 규제 위주로 묶고 있어 자연 친화적 생활공간의 이용수요에 대처가 미흡하다.

그러나 향후 연안도시의 지속적 성장과 연안으로의 인구 유입이 가속화돼 해양환경보전 및 쾌적한 해양형 생활공간과 아울러 친수성 연안공간에 대한 수요가 크게 증가할 것으로 예상된다.

따라서 해양을 기반으로 한 생활공간 수요와 지식정보산업시대의 해양생산활동 및 해양문화·레저활동수요요구에 맞추어 쾌적한 환경을 갖춘 연안에 복합생활단지의 계획이 필요하다.

이러한 배경 하에 본 논문은 해양성 복합생활단지의 조성을 위해 우리나라 연안에서 시범지역을 선정하고 그 지역을 대상으로 구체적인 계획안을 작성하는 것을 그 목적으로 한다.

## 1.2 연구내용

본 연구는 해양성 복합생활단지를 계획하는 연구로서 먼저 사회변화의 전망을 통해 연안에서의 복합생활단지의 필요성을 확인하고 이에 따른 복합생활단지의 개념 및 모델을 설정한다. 복합생활단지에 관련된 규제현황을 조사·분석하고 우리나라 연안을 대상으로 시범지역을 선정한다.

그리고 선정된 시범지역의 여건에 적합한 복합생활단지 계획안을 설정하고 이를 실행하기 위한 구체적인 개발계획안을 제시한다.

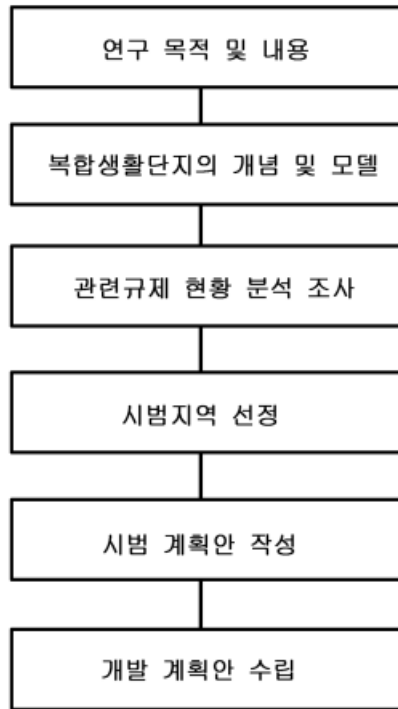


그림 1.1 연구진행도

## 2. 복합생활단지의 개념 및 모델

### 2.1 사회변화의 전망

우리나라에서 연안지역과 관련하여 미래의 사회변화를 전망해 보면 다음과 같다.

#### (1) 해양문화관광이 연안지역 발전의 선도산업으로 발전

남해안은 연평균 13℃대의 온화한 기후를 유지하고 온대 및 아열대 등 다양한 기후대의 식생을 유지하며 다도해, 한려수도 등에 아름다운 경관과 매력적인 섬들을 보유하여 세계적인 해양문화관광지로서 잠재력을 보유하고 있다.

따라서 정부에서는 남해안관광벨트 구상을 이미 실행에 옮기고 있으며 향후 연안의 다양한 문화관광자원을 적극 이용하여 해양문화관광이 연안지역 발전의 선도산업으로 발전될 전망이다.

이를 위해 문화관광자원의 특성, 상품화가 가능한 자원의 집적선, 관광객의 형태, 접근교통체계, 행정구역 등을 고려하여 도서와 연안이 연계되도록 계획되어야 한다.

#### (2) 연안 주거문화의 탄생

앞으로 도시공간의 광역화가 지속되고 주택보급률이 2012년까지 115%로 높아져(일반가구, 거주단위기준의 보급률임) '1가구 다주택시대'로 진입하면 연안지역에서 국민 여가 및 휴식을 위한 세컨드 홈의 활성화가 예견된다.

특히 우리나라 연안은 다양한 친수공간과 훌륭한 자연경관을 보유하여 선진국에서와 같이 미래형 주거단지로서 각광을 받을 것으로 예상된다.

동호인 주택, 장애인 편익주택, 독신자주택, 노인주택 등 다양한 계층을 위한 주택이나 시설의 공급이 연안에서 이루어질 것으로 전망된다.

특히 연안은 해풍 등 특수한 환경조건을 지니고 있어 연안에 적합한 형태와 소재의 주택, 수변주거단지 등 신개념의 주거단지의 개발도 필요하다.

향후 주택 수요는 환경친화적인 주거단지 수요가 급격히 커지는 선진국형이 될 것이며 이에 따라 쾌적한 해양형 생활공간과 친수공간에 대한 수요가 증대될 것이다.

(3) 생태자원 활용 및 낙후지역의 개발 활성화

갯벌, 철새도래지, 해수욕장, 관광어항 등 생태자원 및 관광자원을 적극 활용하여 연안자원의 효율적 이용관리와 지역개발을 도모할 것이다.

기존의 개발지역은 포화상태에 이르렀기 때문에 이를 대처할 새로운 공간의 개발이 필요하며 국토가 좁은 우리로서는 개발에서 소외되어 온 연안의 낙후지역 개발에 대한 필요성이 크게 대두될 것이다.

프랑스가 1960년대에 지중해의 불모지를 개발하여 국민여가 공간으로 개발하는데 큰 성공을 거둔 것은 우리에게 시사하는 바가 크다.

(4) 해양지향적 국토개발에 따라 연안 입지 수요의 증가

환태평양·환황해·환동해경제권이 구축되는 새로운 「연안국토축」형성으로 연안지역에 산업단지·주거단지·문화관광시설 등의 거점적 배치가 예상된다.

또한 경부·호남 등 고속전철 건설, 남북 7개축, 동서 9개축의 격자형 국토간선도로망(7×9 고속간선망)건설, 연안지역에 각종 공항(무안, 양양, 울진, 각종 경비행장) 등으로 인해 연안 접근성이 개선되어 연안 입지에 대한 대폭적인 수요 증대가 예상된다.

(5) 해양 여가 문화에 대한 국민적 관심 증대

소득증대, 주5일 근무제, 연금 수령인구의 출현 등으로 인해 새로운 고급 선진형 여가활동 수요가 증대되며 특히 골프, 해양형 레포츠 등의 고급 레저·스포츠 수요가 급증할 것으로 예상된다.

이에 따라 깨끗한 연안환경과 아름다운 해양경관을 해양문화·관광산업의 핵심자원으로 육성하여야 할 필요성이 부각된다.

(6) 연안지역의 휴양지로서 개발

현재 65세 이상 노령화 인구가 7% 수준(성숙사회)에서 2010년 8.3%로 2020년 이후에는 현재의 일본과 같이 15%(고령사회)이상으로 급증할 것이 예상되어 실버타운 등 새로운 실버산업 수요증대가 장기적으로 예상된다.

인구성장률의 지속적 감소로 2000년대 중반 인구증가 정체기에 돌입함에 따라 증가하는 노령인구를 위한 실버타운 등 도시기반시설 및 주거시설 제공이 필요한데 우리나라 남해안은 자연환경이 뛰어나고 겨울에도 기후가 온

화하여 이러한 주거여건에 적합하다.

특히 남해안은 겨울에도 결빙이 되지 않는 등 보양과 휴양에 좋은 여건을 지니고 있어 노령층의 보양·휴양지로서 각광을 받을 것으로 전망된다.

#### (7) 다양한 지식기반산업의 입지

산업사회의 재래식 전통산업이 쇠퇴하고 정보화사회의 첨단산업, 지식산업 등이 주요 산업분야로 부상하게 되어 과거 하드웨어 중심의 중장기 重厚長大型 산업구조에서 소프트웨어 중심의 기술 집약적이고 고부가치인 輕薄短小型 산업구조로 변화될 것이다.

따라서 기존산업의 지식화 및 고부가치화와 아울러 소프트웨어, 멀티미디어, 콘텐츠산업, 문화사업, 신소재, 생명공학, 패션·디자인 등 새로운 IT, 지식기반산업이 연안지역에 육성될 것으로 예견된다. 이에 따라 연안지역 특성에 맞는 테크노파크, 미디어밸리, 벤처단지 등 다양한 유형의 IT 지식산업 단지를 개발하여 첨단기술산업을 중점 육성하고, 이들 연안지역간 고도의 네트워크 구축이 필요할 것이다.

#### (8) 초고속정보통신망으로 연결된 디지털 국토

전통적인 제조업의 시대에서 지식정보화사회로 이행하면서 전국이 초고속 정보망으로 새로운 국토 축이 형성될 것으로 예견되고 있다. 즉 기존 통신망 외에 2010년까지 기간전송망으로서 초고속국가망 및 초고속공중망으로 구성된 첨단 국가정보기반(National Information Infrastructure)이 구축되어 전국 어디에서나 산업활동, 관광여가활동, 일상생활 등에 차별화가 없어지게 될 것이다.

이렇게 되면 연안 어디서든지 첨단 산업·기술·휴양단지의 성립이 가능하게 되어 복합생활 공간이 탄생하게 될 것이다. 이와 같이 정보통신혁명과 교통체계의 발달로 시간적 격차와 공간적 거리가 빠른 속도로 축소되어 연안의 부가가치가 증대될 것이다.

## 2.2 복합생활단지의 개념

본 연구에서 복합생활단지란 바다와 육지가 조화를 이룬 천혜의 자연조건을 갖춘 연안의 기존 개발지역 주변을 대상으로 깨끗한 해양생태 및 환경보전의 지속 가능한 개발을 전제로 주거, 문화, 관광, 레저, 건강휴양, 산업, 연구지원 시설을 통합 수용할 수 있는 새로운 개념의 복합적인 해양생활공간을 의미한다.

즉 복합생활단지는 미래의 복합적인 생활공간의 요구를 충족시키고 우리나라 연안의 수려한 공간자원 및 자연자원을 친환경적으로 이용하기 위한 새로운 개념의 정주지(Habitat)이다.

연안공간은 사람들의 생활, 산업활동, 레크리에이션 활동 등에 적합한 공간일 뿐만 아니라 도시와 바다를 연결하는 독특한 장소로써 다양한 가치와 문화가 창출, 교류, 집적되어 있다. 이러한 특성을 지닌 연안에 계획되는 복합생활단지는 다양한 생활양식과 문화가 복합되어 새로운 가치를 창조하는 생활공간으로서 쾌적하고 풍요로우며 다양한 욕구를 충족하게 될 해양중심의 환경친화적인 리조트형 정주지이다.

이러한 복합생활단지는 기존 육지중심의 국토공간활용에서 벗어나 해양중심의 국토공간활용을 도모하기 위해 연안지역에 관광 등 특정기능 중심의 공간활용이 아닌 주거공간을 기반으로 관광, 레저를 위한 장·단기 체제공간, 상업 및 첨단산업의 지원공간 등 다양한 기능이 복합적으로 수행될 수 있는 공간을 조성하게 된다.

이러한 개념의 복합생활단지가 들어설 입지조건은 다음과 같다.

- 해양경관이 수려하고 뛰어난 곳
- 해양레저, 스포츠에 유리한 곳
- 도서, 내만, 수산자원 등 좋은 환경요인을 갖춘 곳
- 해수욕장 등 해양중심의 활동이 많이 일어나는 곳
- 해양중심의 사적, 문화재 등이 풍부한 곳
- 해양산업의 발전이 클 것으로 예상되는 지역

## 2.3 복합생활단지의 모델

연안은 지리적으로 크게 도시화가 진행된 연안(도시연안), 도시근교에 위치하고 있는 연안(도시근교연안), 어촌이 형성되어 있는 연안(어촌연안), 섬으로 육지와 이격되어 있는 연안(도서연안), 그리고 개발이 이루어지지 않은 자연상태 그대로의 연안(자연연안)으로 구분할 수 있다.

복합생활단지는 도시화가 이미 진행되어 있는 도시연안과 보존해야 할 자연연안을 제외하고 도시근교연안, 어촌연안 그리고 도서연안의 세 지역에 들어서는 것이 바람직하다.

따라서 본 연구에서 복합생활단지의 모델은 입지특성에 따라 다음 세 가지 도시근교형, 어촌형, 도서형으로 설정하였다.

표 2.1 연안지역의 지리적 여건에 따른 모델구분

구분	지리적 여건	특 징	비 고
도시 연안	도시외각부에 위치 (대도시권내에 위치)	도시부의발전과 함께 개발이 왕성히 행하여지고 있음	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 행정구역내에서 도시계획법 등 각종 도서관련 규계를 받음</li> <li>도시부의 개발계획과 병행한 개발계획이 필요</li> </ul>
도시 근교 연안	도시와 인접하여 위치 (대도시권 밖에 위치)	도시의 휴식처로 이용되고 있는 지역으로 계획적인 계획수립이 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>대도시권 경계로부터 시장성확보를 위해 100km이내</li> </ul>
어촌 연안	어촌부에 위치 (기존 어촌마을을 포함한 지역)	어촌생활을 기반으로 형성된 지역으로 어촌생활을 모티브로 하는 계획이 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>어촌 생활환경을 기반으로 하는 생활관광</li> </ul>
도서 연안	도서에 위치 (육지와 떨어진 섬)	도서의 풍부한 자원을 활용하는 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지리적으로는 떨어져 있으나 육지와는 연결되어 있을 것</li> </ul>
자연 연안	미개발된 자연환경보전지역	연안지역의 수려한 자연환경과 경관이 보존되어 있는 지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>지속적이 보존이 요망됨</li> </ul>



### (1) 도시근교형 모델(상업+레저시설 중심)

도시근교에 산업구조의 변화 등과 더불어 유희지가 된 항만의 재생이나 도시의 이미지 향상을 목적으로 계획하며 축제거리나 엔터테인먼트 센터를 계획한다. 도시근교에서 쾌적한 도시형 해양복합생활공간을 만들어 낸다.

도시근교에서 물이라는 자연을 만끽함과 동시에 식당이나 상점 등 다양한 활동이 연출되어 축제성을 표현함으로써 시장의 화려함, 변화함, 즐거움을 워터프린트에 접목한 해양복합생활공간으로 계획한다.

하버에는 부교가 설치되고 요트가 정연하게 줄지어 있는 모습은 기능적이고 도시적인 분위기가 강조되며 요트나 하버는 그대로 한 폭의 그림이 된다. 이 때문에 사람들의 시선과 움직임을 배려한 건물 디자인과 배치가 요구되며 상가와 하버의 조합에 의해 해양복합생활공간에서 일상생활에 활기를 불어일으킨다.

이러한 도시근교형 모델에서는 대규모개발로 인한 호텔, 해변공원, 콘벤션 시설과 보트하버의 조화가 중요하며 고층건축물이 들어서는 경우 지역의 심벌이나 랜드마크가 되도록 계획한다.

### (2) 어촌형 모델(주거+레저시설 중심)

이 모델의 해양복합생활공간은 자연환경이 뛰어난 어촌지역에 입지하고 보트하버와 주거개발을 일체적으로 계획하여 해양복합생활공간의 가치를 높인다. 이런 유형의 모델은 해안지방의 습지대나 황폐한 매립지를 토지개량에 의해 아름다운 자연으로 소생시켜 만들 수도 있다. 이때 준설한 수역을 하버로서 활용하여 비교적 자유로운 수제선 형상을 계획하고 만들고 배후에 체재형 리조트 커뮤니티를 계획한다.

어촌형 해양복합생활공간에서는 각 주택에 직접 보트가 접안 가능하도록 계획하는 것이 필요하고 이 때문에 단지 내에 수로나 보트하버를 계획한다. 이 경우 보트하버는 하버로서의 매력 즉 물의 매력, 반짝이는 수면과 조용히 이는 파도, 수면에서 불어오는 시원한 바람을 가져다준다. 또한 단지 내 커뮤니티를 지원하는 중심지구를 만들고 여기에 수역을 두어 방문하는 배도 자유로이 단지 내 들어 올 수 있도록 계획한다.

(3) 도서형 모델(숙박+레저시설 중심)

섬의 자연적 지형을 이용하여 아름다운 해안경관이 있는 곳에 자연발생적으로 단지가 설치되는 유형이다. 단지 내 하버의 규모는 원래의 자연조건 때문에 비교적 작고 계류되어 있는 보트의 크기도 수면을 둘러싼 건물의 규모와 같은 정도로 계획하여 휴먼스케일의 정연한 분위기를 연출하도록 한다. 특히 하버와 배후단지가 일체화되도록 계획하여 매력적인 수변경관을 계획한다.

이 유형에서는 단지를 구성하는 건축물의 형태나 그 소재에 대해서는 지역성에 충분히 고려하여 전통적인 것을 활용하며 아름다운 경관을 지키도록 계획한다. 동시에 보트의 계류방법에 대해서도 부교나 호안을 이용할 경우 자연과의 조화가 유지될 수 있도록 계획하는 것이 중요하다.

표 2.2 복합생활단지 모델의 개념

모델	위치	특징	활용자원	기대효과	개선사항
도시근교형	· 연안에 위치한 도시권내에서 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 다양한 도시민의 활동을 유치 지속시킬 수 있는 지역	· 이용예상 인구가 많고 도시생활과 해양공간간의 특성을 접목 · 도시에서 언제나 쉽게 갈 수 있는 해양공간	· 배후도시의 기반시설을 최대활용 · 이용인구의 확보	· 난개발 및 무계획적인 연안개발을 예상	· 배후도시와의 연계적 개발 유도 · 도시기반시설의 확보 · 시설입지를 위한 충분한 면적 확보
어촌형	· 연안에 위치한 어촌으로 풍부한 자연자원이나 해안경관을 유지하고 어촌의 생활기반시설과 독특한 문화를 보전하고 있는 지역	· 지역적 특성을 활용하여 도시와는 다른 체험을 할 수 있는 공간 · 기존시설의 적극활용	· 주민의 일상생활을 자원화 · 풍부한 체험환경 활용 · 인력 및 지역생산물 활용	· 쇠퇴해져 가는 어촌의 재생	· 주민에 대한 생활환경개선 · 도시기반시설의 확충 · 접근방안다양화(육로,해로,공로 등)
도서형	· 도서지역으로써 자연환경이 수려하고 육역에서의 접근이 편리하며 태풍 등의 재해로부터 안전이 확보된 지역	· 자연적으로 형성된 공간의 활용 · 자연 위주의 주거, 레저 및 문화활동을 영위할 수 있는 공간	· 풍부한 자연자원활용 · 배후지역의 기능을 활용	· 낙후된 국토공간(도서)의 계획적 이용	· 육역과의 연육 및 교통시설확보 · 배후지역과의 연계성 구축 · 자연재해에 대한 대책마련

### 3. 관련제도 분석

#### 3.1 일본의 총합보양지역정비법

전 세계적으로 복합생활단지 조성과 유사한 사례로는 관광, 휴양, 문화교양 등 다양한 시설이 도입되어 개발된다는 차원에서 일본의 총합보양지역법이 있다. 특히 이 법의 이념, 중앙정부와 지방정부의 역할관계, 민자의 유치 등 여러 조항에서 복합생활단지 조성시 참고가 될 수 있어 이를 소개하고자 한다.

국민들이 여가를 이용하여 양호한 자연환경을 기초로 스포츠, 레크레이션, 교양활동을 행하도록 리조트지역을 정비하는 총합보양지역정비법(소위 리조트법)이 일본에서 1987년에 제정되었다.

입법 배경은 노동시간의 단축에 따른 국민의 여가증대, 여가활동의 다양화에 따른 여가환경의 정비 및 지역진흥 등이 있지만, 리조트라는 “놀이”에 속하는 생활측면에 대하여 국가가 이것을 인정하는 획기적인 것으로 이에 따라 리조트 개발사업의 활성화에 기여하게 된다. 이하에서는 총합보양지역정비법의 대강의 내용에 대하여 고찰하여 보고자 한다.

- 시설 정의 : 스포츠, 교양, 휴양, 집회, 숙박, 교통, 판매, 기타 등
- 시설 선정요건
  - 양호한 토지조성 및 확보용이 지역
  - 일체적 정비 요구 지역
  - 인구 집중도가 낮은 지역
  - 민간 투자 예상 지역
- 정비방안
  - 주무대신의 기본 방침 수립 및 기본구상 안의 작성·승인
  - 사업의 실시 과정
  - 정비시책 : 세제, 재정, 금융상의 지원
  - 농지 및 산림지 활용의 배려

이러한 종합보양지역 정비법의 운용에 있어서의 문제점을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 종합보양지역 정비법의 목적은 장기 체재형의 대규모 리조트개발로서, 개발규모를 프랑스의 ‘랑그독-루시옹 개발프로젝트’와 같이 대단위 개발계획을 상정할 것인가에 대한 사전 검토가 필요하다. 개발규모를 대규모로 상정할 경우 조성되는 리조트는 상대적으로 적을 것이며 전국에서 몇 개소로 한정될 것이다.

실제 내수의 확대를 도모하는 것이 되려면 국가규모의 대규모 프로젝트는 10~20년 정도에 걸치는 정책을 펼치는 것이지만, 일본의 법제도 및 행정상의 여러 사정을 감안하면 제약요인이 많았다. 또한 현재 이런 규모의 것을 각 도도부현에 1개소 이상 상정하는 것이 어떤가 하는 것도 명확하지 않았다.

특히, 종합보양지역의 선정에 있어서 양호한 자연조건의 토지가 있어도 여기에 도달하는 교통망 특히 고속도로망 등의 미정비시 민간사업자의 진출이 곤란하여 후보로서 부적당하다.

둘째, 법률의 규제가 해소되어야 한다고 보았다. 이것이 해결되지 않는다면 골프장, 리조트개발에서와 같이 인허가, 규제 등에 의해 개발자의 포기가 속출할 수 있기 때문이다.

현재 일본의 종합보양지역의 현황과 과제를 살펴보면 다음과 같다.

1999년도 말까지 일본 41개 도도부현에서 기본구상 승인되어 전국에서 다양한 시설이 정비·운영되어 지역적인 낙후로부터의 탈피, 지역고용의 장 확보 등 지역의 활성화에 공헌하고 있다.

또한 1993년에는 국토청이 개최하는 종합보양지역정비연구회로부터 「향후의 리조트 정비의 방향에 관하여」라는 보고가 이루어져 ‘국민을 위한 리조트, 지역을 위한 리조트, 자연환경의 보전과의 조화 등 새로운 국토형성을 위한 리조트’라고 하는 3가지의 이념에 입각하여, 국민의 다양한 수용에 맞춘 리조트 정비를 장기적 관점 하에 착실히 추진할 필요가 있어 이를 위해 국가 등의 관련지원 시책의 활용 추진, 관계자에 대한 정보제공·조언지도 등을 행하는 것 등이 제안되었다.

이에 따라 농산어촌에 있어서 자연·문화 등을 만드는 소규모 리조트를

포함한 다양한 리조트 정비를 추진하기 위하여 1999년도에 지방공공단체의 요구에 따라 리조트 정비에 관한 전문가를 파견하여 자문을 행하는 리조트 정비 전문가 파견제도(대상지역 5개소)를 실시함과 동시에 총합보양지역정비에 의한 지역진흥실태조사 등을 실시하고 있다.

### 3.2 국내 관련제도 검토

개발과 관련되는 법률들은 대개 개발지의 지정, 기본계획수립, 계획의 승인, 조성계획 수립 및 시행 등의 단계를 밟고 있다.

개발지의 지정, 계획수립 및 승인 등의 단계에서는 대개 각 법의 정책적 목적에 따라서 주무장관이 지정하고 수립된 계획에 대하여 승인하는 절차가 이루어지게 되는 것이 일반적이다.

아울러 계획의 승인 등의 단계에서는 관계부처장관의 협의를 통하여 각종 인허가 절차에 대한 의제 처리도 이루어질 수 있게 된다.

그러나 사업(혹은 조성)계획이 시행되는 단계에서는 개별시설마다 각종 관련법의 규제를 받아야 하는데 예를 들면 호텔이라면 건축시 건축법 규제, 관광진흥법의 호텔숙박업 등록 등 관련법의 규제를 받게 된다.

개발법에서는 일반적으로 토지이용에 관하여 최상위법인 국토이용관리법이 적용되며 복합생활단지의 경우에도 이 법이 적용된다.

복합생활단지법에서도 앞에서의 법률 구조에 따라 먼저 복합생활단지의 정책 목표에 따라 이에 적합한 지역의 선정, 선정된 지역에 대한 계획의 수립 및 승인 절차 등이 이루어지도록 법률 구조가 형성되게 된다. 이러한 계획 수립·승인이 되어 기본적인 것이 복합생활단지법에 의해 마련되면 이후 시행단계에서는 이 법과 아울러 시설별로 여러 관련법의 적용을 받아야 된다.

여기에서 지향하는 복합생활단지의 정책적 목표를 다시 한 번 정리하면 다음과 같으며 이에 맞는 시설과 공간의 개발이 법에 반영되어야 할 것이다.

- 연안의 합리적이고 지속 가능한 개발 도모
- 연안자원의 효율적이고 복합적인 이용 도모
- 미래사회에 대비하고 이를 고려한 연안 공간 개발 수요 수용
- 해양 및 연안지역의 개발을 통한 해양지향적 국토개발 도모

복합생활단지는 여러 가지 시설이 복합되어 있으므로 이를 구체화시키는 단계에서 검토해야 할 중요한 관련 규제현황은 다음과 같다.

#### (1) 공간의 용도구획

복합생활단지는 주거, 관광, 휴양, 산업 등 다양한 활동의 공간이며 따라서 이러한 활동을 공간적으로 수용하기 위해서는 국토이용관리법을 적용하여야 한다.

국토이용관리법에서는 토지이용용도에 관한 규정을 제6조에 담고 있으며 이 경우 복합생활단지는 도시지역이나 준도시지역으로 지정된 지역에서 조성이 가능하다. 대상지가 농림지역이나 준농림지역, 자연환경보전지역의 경우에는 도시계획지역이나 준도시지역으로 토지용도를 바꾸어 사업을 실시해야 한다.

도시지역내에서 도시계획법 제32조에 의거 복합생활단지의 시설을 그대로 수용할 수 있으며, 준도시지역에서도 시설용지지구로 지정되면 이러한 복합시설의 수용이 가능하다.

#### (2) 주택 및 택지 조성 관련

복합생활단지를 조성할 경우 농어촌 정비법의 생활환경정비사업으로 신규주택지나 마을을 다른 시설과 함께 개발할 경우에는 준도시지역 취락지구로 토지용도를 변경하여야 하며 이를 시행하는 농어촌진흥공사 등의 기존사업 시행자에게 사업을 위탁하여 사업을 시행할 수가 있다.

#### (3) 산업입지

산업입지 및 개발에 관한 법률이 중소기업으로 복합생활단지에서 일어나는 해양첨단산업의 개발에 대한 근거 법률로서 활용되기는 어려울 것으로 본다. 따라서 앞에서 언급된 국토이용관리법상의 도시지역, 준도시지역 지정을 통하여 사업을 할 수 있을 것이다.

#### (4) 관광시설

관광·체육시설을 위한 공간개발에 있어서는 국토이용계획법 제13조의3

(유사한 구획 등의 지정에 관한 제한)을 원용하여 국토이용관리법상의 준도시지역으로 지정하여 시설용지지구로 개발해 나가도록 해야 할 것이다. 아울러 사회간접자본시설을 위한 민간투자법에 의해 관광시설이 민자유치 대상시설이 되므로 복합생활단지지구를 관광지로 지정하여 사업을 시행하면 민자유치에 도움이 될 것이다.

#### (5) 보양휴양관리법

복합생활단지 조성 시에는 보양휴양시설로서 해수를 이용한 목욕장업, 숙박업 등을 위한 공중위생관리법(해안의 온천지구인 경우에는 온천법의 규정을 적용 받음), 실버타운과 같은 보양휴양시설을 위한 노인복지법 등의 법률적 적용을 받아야 한다.

#### (6) 종합적 분석

복합생활단지와 관련되는 각종 법률의 성격을 살펴보았는데 개별 법만 가지고서는 제대로 된 복합생활단지를 조성할 수 없으므로 복합생활단지에 대한 새로운 입법을 통하여 입지 지정시설에 대한 계획을 수립하여 승인을 받고 이러한 계획 하에서 개별시설에 대한 건설 절차를 받음으로써 사업추진이 효과적으로 이루어지게 될 수 있을 것이다. 법적 추진에 있어서는 기본법의 제정과 관련법과의 합리적 관계설정 등을 통하여 사업이 추진되도록 해야 한다.

## 4. 시범지역 선정 및 계획안

### 4.1 시범지역 선정과정

후보지역의 추천은 남해안지역(경상남도, 전라남도, 부산광역시)을 대상으로 해당 지방자치단체에 해양 복합생활단지 개발을 위한 후보지 추천의뢰를 실시하여 총 16개 후보지를 추천 받았다.

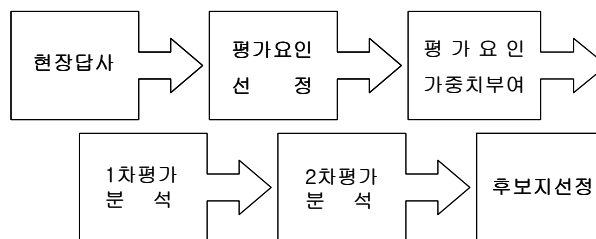
#### (1) 선정과정

① 후보지 선정과정으로는 후보추천지에 대한 현장답사를 실시하고 후보추천지에 대한 평가요인을 선정하여 각 평가요인에 대한 가중치부여와 이를 활용 한 1차 분석을 실시하였다.

② 1차 평가분석 결과 각 평가요인의 상관관계가 미약하거나 통계 및 관측자료의 미비로 인한 평가요인의 자료 확보가 불가능한 요인을 제외한 최종 평가요인에 대한 수정 자료를 이용하여 1차분석을 재실시하였다.

③ 1차 평가분석을 완료한 이후 각 후보추천지를 각 개발형태로 분류하기 위한 2차 평가분석을 실시하여 각 평가그룹을 설정하였다.

④ 각 평가분석을 통하여 3개의 그룹으로 형성된 후보추천지를 선정하여 그 중 1차 평가분석에서의 최다득점지구를 최종 선발하여 복합생활단지 조성 후보지로서 최종 선정하게 되었다.



- 1차분석 : 가중치 적용에 의한 총득점 순위(지역구분)
- 2차분석 : 다차원척도법(MDS)에 의한 도시 그룹화

그림 4.1 조성후보지 선정절차



## (2) 현장답사

① 각 후보추천지에 대한 현장답사는 이하와 같은 일정으로 실시하였다. 답사내용으로는 추천후보지의 현장방문 및 조사, 관련 자료 수집, 그리고 관할 지방자치단체 담당자들과의 인터뷰를 실시하였다.

### ② 답사내용

- 개발시범지역 현장 및 현황조사
- 관련 자료 수집
- 관할 지방자치단체 담당자와의 인터뷰

## 4.2 평가요인설정

### (1) 자연환경여건

복합생활단지 후보지선정을 위한 평가항목으로는 자연환경여건(4개요소), 인문사회환경 여건(2개요소), 그리고 복합환경여건(3개요소)으로 구분하였다. 그 각각의 평가지침으로는 다음과 같다.

#### 1) 자연환경 여건

해양 복합생활단지를 위한 자연자원 잠재력을 갖추고 있는가와 친환경적 개발여건을 평가하기 위한 작업으로 대상은 후보지 일대의 기상과 육상 그리고 수역의 자연상태를 검토한다. 그 세부사항은 다음과 같다.

##### ① 기상

각 후보지의 기상현황을 비교하여 보는 항목으로 최근 5년 간의 최고 및 최저기온의 평균을 살펴보고 연안에 위치하는 기후 특성상 바람과 쾌청일수 그리고 강수량 등을 살펴보아 평가한다.

##### ② 육역

육역 부분의 자연현황을 살펴보는 항목으로 후보지의 위치에 따른 방위와 후보지 주변의 보호 동·식물종의 유무, 산림상태, 그리고 현재의 개발상태를 알아본다. 특히 방위는 연안에 위치하는 4계절형 정주형 위락지역으로의 개발을 지향하는 본 사업의 특징상 남향을 최적의 방위로 규정한다.

##### ③ 수역

연안에 위치하는 본 사업의 특징 상 수역을 이용하는 각종 시설의 도입이

필수적이므로 수역부분의 자연 현황을 살펴본다. 수심, 수질, 수온의 최근 5년간의 측정치를 이용하여 살펴본다.

특히 수질부분은 국립수산진흥원의 한국해양환경조사자료를 근거로 화학적 산소요구량(BOD), 총질소, 총인의 표층부 자료를 이용하여 비교 분석하였다.

#### ④ 기타

기타 후보지의 현황을 살펴보는 항목으로 해안선의 구성 및 형태를 중심으로 후보지의 경관형성에 큰 영향을 미치는 도서의 유무와 강우시의 하천수 유입에 의한 수온의 급격한 저하 및 생활하수의 유입에 의한 후보지 수역의 오염 등을 사전에 예방하기 위해 후보지로의 유입하천의 유무를 살펴 보았다.

해안선의 구성으로는 모래가 있는 백사장에 높은 평가를 하고 매립 등에 의한 인공 조성지는 다소 낮게 평가하였다.

### (2) 인문사회 환경여건

인문사회환경여건은 입지여건, 개발여건으로 나누어 검토하였다.

#### 1) 입지여건

후보지 입지가 가지고 있는 상황을 그대로 평가하려는 것으로 조성될 시설을 이용할 수 있는 주변의 수요는 시장성으로, 이러한 배후 수요들의 후보지역에 대한 접근의 용이성은 접근성으로, 방문객들의 지역 자체에 머물면서 생활하기에 어느 정도로 불편함이 없는가는 생활환경요인으로 평가하였다.

대상지역이 해양과 관련하여 어느 정도 산업적인 여건을 보유하고 해양에 특화되어 있는지를 나타내는 해양산업 지수 등이 검토되었으며 세부사항별 여건은 다음과 같다.

##### ① 시장성

이것은 배후의 반경 100km 이내에 있는 인구 규모로서 측정하였으며 이것이 높을수록 조성될 시설에 대한 수요는 높아질 것으로 판단되며 그 규모가 클수록 유리하다.

##### ② 접근성

이는 먼저 고속도로, 공항 등 광역 접근 체계까지의 접근성을 먼저 확인하고, 다시 여기에서 조성지역까지의 세부적인 접근성을 고려하였다.

세부적인 접근성의 경우, 당해지역까지 들어오는 도로의 상태, 배를 타고 가야 하는지의 여부 등을 종합적으로 검토하여 판단하였다.

후보지까지 국도 등이 무리 없이 연결될 경우가 가장 이상적이며 광역접근 체계는 고속도로나 공항 중 가장 가까운 시설까지의 거리를 이용하여 측정 가능하다.

### ③ 생활편리성

후보지역의 생활 기반여건을 측정하기 위한 것으로 생활편리성을 측정하기 위해 숙박시설, 요식업소, 상업편의점 수 등이 측정 시 참고가 되었다.

### ④ 해양산업

해양과 관련된 산업의 활성화를 측정하기 위한 것으로 수산업 지표로는 어업생산량을 이용하고 기타 해양산업 여부, 해수욕장 수 등을 검토하였다.

## 2) 개발여건

지역개발의 필요성과 개발시에 어느 정도로 용이하게 목적을 달성할 수 있는가를 검토하려는 것으로서 후보지의 법 규제사항, 대상지의 가용성, 개발의 형평성, 기존의 기반시설 여건 등을 종합적으로 검토하였다.

### ① 법규제 사항

후보지역에 대한 법규제가 어느 정도 존재하는가를 평가하고 기존 타 계획과의 상충 여부를 검토하였다.

### ② 대상지 가용성

후보지에 활용가능한 국공유지의 존재 여부, 부지의 규모 및 확장성, 타용도 시설과의 여부 등을 검토하였다.

### ③ 개발 형평성

타지역에 비해 지역을 개발할 필요도가 높은가를 보기 위해 재정자립도, 승용차 등록대수, 제조업 종사비율 등을 활용하였다.

### ④ 기반시설

관련 기반시설의 구비 정도를 보기 위하여 어항 시설, 도로, 취수, 정보·통신 등의 여건을 종합적으로 검토하였다.

### 3) 복합생활환경 여건

후보지역에서의 복합생활 공간을 조성을 위한 여건이 어느 정도로 이루어져 있는가를 검토하기 위하여 채택된 요인들이며 여기에는 관광여건, 생활환경여건, 문화·예술 여건 등이 검토되었다.

#### ① 관광 여건

관광의 잠재력을 평가하기 위하여 자연 및 사회인문 자원들의 자원잠재력, 연간 방문 관광객의 수로 나타나는 집객성, 지역적으로 유기적으로 연계될 수 있는 관광자원의 연계정도 등이 평가되었다.

#### ② 생활환경여건

관련지역에서 생활을 영위하기 위하여 필요한 주택의 보급율, 상수도 보급율, 분뇨·쓰레기 처리 능력 등을 검토하였다. 또한 문화복지적인 측면에서 의료, 체육, 복지 시설의 여건을 검토하였다.

#### ③ 문화예술여건

지역문화예술 활동의 활성도를 측정하기 위한 것으로서 역사적인 예술 사적 등의 존재 여부, 지역 사적·문화재의 대외 지명도, 문화예술 이벤트 등의 활성화 정도를 평가하였다.

### (3) 가중치평가

각 평가 항목은 대, 중, 소분류로 나누어 구분하였으며 평가항목별로 평가상의 중요성이 다르므로 각 요인별로 가중치부여의 객관성을 유지하기 위하여 대분류와 중분류에 대해서는 전문가에 대한 가중치 부여를 위한 설문조사를 실시하여 가중치를 산정하였다.

전문가 그룹은 해양관광단지 개발에 참여한 경험이 있는 전문가에게 의뢰하여 가중치를 부여하도록 하였다(설문내용은 부록 참조).

가중치의 내용을 보면 표4.1과 같으며 대분류의 가중치 부여 결과를 보면 자연환경 여건이 다른 요인들보다 중요성이 인정되고 있음을 알 수 있다.

대분류 및 중분류별 합은 1이며 전 응답자는 해당 각 분류별 요인에 대하여 점수를 부여(합 = 1)하도록 하였다. 각 부여점수에 대한 산술평균을 구하여 이를 가중치로 설정하였다. 가중치를 산정하는 식은 식 4.1과 같다.

$$X = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} \dots\dots\dots \text{식 4.1}$$

여기서, X 는 각 평가항목별 대분류 평균치  
 Y 는 각 대분류별 중분류 평균  
 x<sub>i</sub> 는 각 응답자의 가중점수  
 y<sub>i</sub> 는 각 응답자의 가중점수  
 n 는 응답자수(20인)

표 4.1 평가지침 및 가중치

대분류	중분류	소분류	대분류	중분류	소분류
자 연 환 경 (0.39)	기상 (0.26)	최고기온 최저기온 풍속 쾌청일수 강수량		개 발 (0.48)	규제유무 및 강도 계획상충여부 부지소유 부지의 규모 및 확장성 수면의 규모 및 확장성 재정자립도 자동차 등록대수 제조업종사자비율 도로포장율 취수여건 정보통신여건
	육상 (0.27)	방위 보호종유무 산림피복도 개발상황			
	수역 (0.25)	수심 수질 수온			
	기타 (0.22)	해안선구성 해안선형태 도서유무 유입하천			
인 문 사 회 환 경 (0.28)	입지 (0.52)	배후권역 인구규모 광역접근성 부지접근성 숙박시설수 요식업소수 상업편의점수 수산생산량 기타해양산업생산량 해수욕장수	복 합 생 활 여 건 (0.33)	관 광 (0.39)	자연관광자원수 인문관광자원수 연간 관광객 규모 시군내 지정관광지수
				생 활 (0.32)	주택보급율(1999) 상수도보급율(1999) 환경처리시설 의료시설수(1999) 체육시설수 복지시설수
				문 화 (0.29)	문화예술의 유명도 문화예술이벤트 개최

※ ( )안은 가중치를 나타냄.

### 4.3 평가결과

#### (1) 1차 평가분석 : 가중치 적용에 의한 방법

각 평가항목의 득점의 합을 구하여 그 평균에 가중치를 곱한 값의 결과를 최고 점수 순위로부터 조성후보지를 선정하였다. 전체 후보지 중에서 가장 높은 점수를 얻은 지역은 경상남도 통영시이며 가장 낮은 점수는 전라남도 신안군으로 나타났다.

표 4.2 총득점표

평가항목	자연환경여건				인문사회여건		복합생활여건			총득점
	기상	육상	수역	기타	입지	개발	관광	생활	문화	
통영시	0.406	1.053	0.455	0.601	0.453	0.305	0.515	0.387	0.383	4.557
강진군	0.324	0.527	0.683	0.729	0.307	0.403	0.322	0.352	0.287	3.934
진해시	0.385	0.421	0.358	0.601	0.388	0.367	0.290	0.334	0.287	3.431
여수시	0.324	0.527	0.390	0.286	0.469	0.391	0.418	0.299	0.287	3.392
거제시	0.431	0.369	0.390	0.322	0.453	0.305	0.579	0.334	0.191	3.375
사천시	0.385	0.342	0.390	0.343	0.469	0.403	0.386	0.370	0.239	3.328
남해군	0.365	0.342	0.423	0.257	0.469	0.318	0.450	0.352	0.335	3.311
진도군	0.330	0.342	0.325	0.343	0.340	0.428	0.450	0.282	0.383	3.222
고성군	0.406	0.421	0.358	0.257	0.404	0.318	0.354	0.317	0.287	3.122
강서구	0.345	0.263	0.634	0.343	0.372	0.501	0.161	0.282	0.191	3.092
해남군	0.284	0.316	0.293	0.279	0.307	0.403	0.483	0.264	0.383	3.011
마산시	0.385	0.237	0.293	0.257	0.469	0.330	0.322	0.334	0.335	2.962
영도구	0.345	0.316	0.439	0.257	0.421	0.293	0.290	0.317	0.239	2.916
함평군	0.304	0.316	0.293	0.343	0.275	0.403	0.290	0.352	0.335	2.911
완도군	0.380	0.263	0.358	0.215	0.437	0.342	0.257	0.387	0.239	2.878
신안군	0.304	0.263	0.325	0.279	0.340	0.367	0.290	0.264	0.239	2.670

※ 각 시군의 소분류별 총득점에 가중치를 적용하여 합계한 것임.  
 ※ 각 후보지의 나열은 합계점수가 높은 후보지 순으로 되어 있음.

표 4.3은 분석결과를 지역별로 구분하여 가장 높은 점수를 얻은 순으로 배열한 것으로 결과를 살펴보면 전라남도에서 가장 높은 점수를 얻은 곳은 강진군이며 경상남도는 통영시임을 알 수 있다.

표 4.3 후보지 선정결과-1

구 분	총 득 점	
전라남도	강진군	3.647
	여수시	3.105
	진도군	2.839
	완도군	2.639
	해남군	2.628
	함평군	2.576
	신안군	2.431
경상남도	통영시	4.175
	거제시	3.183
	진해시	3.143
	사천시	3.089
	남해군	2.976
	고성군	2.835
	마산시	2.627
부산광역시	가덕도	2.900
	영 도	2.677

(2) 2차 평가분석 : 다차원척도법(MDS)에 의한 방법

1차 분석결과는 평가요인에 대한 점수부여로 전체 순위만을 의미한다. 2차 분석에서는 후보지들을 4장에서 제시한 세가지모델유형으로 분류하는 분석이 필요하다. 따라서 1차 분석결과를 바탕으로 다차원척도법(MDS) 및 군집분석을 이용하여 추천후보지의 유형을 분류하였다.

다차원척도법은 후보지 상호간의 유사성 또는 비유사성을 시각적으로 나타내어 분석목적에 적합한 그룹을 형성시켜 줄 수 있으므로 본 조성후보지를 선정함에 있어 타당한 통계분석 방법이라 생각한다.

다차원척도법은 군집분석과 같이 개체들을 대상으로 변수들을 측정 한 후에 개체들 사이의 유사성/비유사성을 측정하여 그 값을 이용하여 개체들을 2차원 공간상에 점으로 표현하는 분석방법으로 개체들을 2차원 공간상에 점으로 표현하여 개체들 사이의 집단화를 시각적으로 표현하는 분석방법이다.

그림 4.2은 평가항목의 득점에 가중치를 적용한 값을 근거로 다차원적

도법을 이용하여 분석한 결과이다. 분석에는 SPSS for Windows 8.0 패키지를 이용하였다. 또한 군집분석을 실시하여 2차원상에 분포하는 후보지들 간의 유사성을 이용하여 동일한 그룹으로 분리하였다.

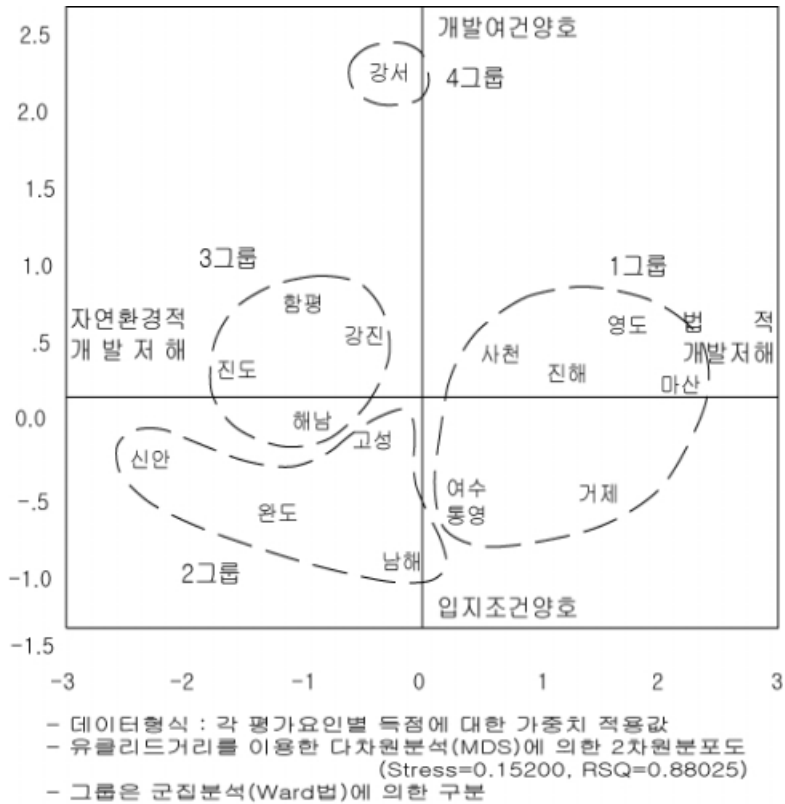


그림 4.2 다차원척도법에 의한 조성후보지 분포도

그림 4.2의 후보지 분포도에서 1차원 축(x축)을 지리적 입지축으로 설명할 수 있다.

x축은 오른쪽(+)으로 갈수록 조성후보지의 지리적 입지의 조건이 광역(대)도시권에 접근하여 있으며 왼쪽(-)으로 갈수록 광역(대)도시권에서 멀리 떨어져 위치하는 경향이 있음을 알 수 있다.

y축은 부산광역시 강서구를 제외하고 중심축에 인접하게 분포되어 있으며 이를 설명하기에는 많은 요인들에 의한 해석이 필요로 하여 여기에서는 설명을 부여하지 않기로 한다.



4장에서 제시한 제1그룹은 대도시에 가까이 위치하는 그룹으로 특성 지워져 도시 근교형 모델그룹으로 판단할 수 있다.

또한 제2그룹은 고성을 제외한 전 지역이 도서지역으로 구성된 특징을 보여 도서형의 모델그룹으로 해석할 수 있다.

그리고 제3그룹은 부산광역시 강서구의 가덕도를 포함하는 군규모의 지역으로 구성되고 해당후보지가 어촌성격을 모두 가지고 있어 이들 그룹은 어촌형 모델그룹으로 분류할 수 있다.

표 4.4 후보지 선정결과-2

구 분		그 룹	득점
경상남도	통영시	I 그룹	4.175
	거제시		3.183
	진해시		3.143
전라남도	여수시		3.105
경상남도	사천시		3.089
부산광역시	영도구		2.677
경상남도	마산시		2.627
경상남도	남해군	II 그룹	2.976
경상남도	고성군		2.835
전라남도	완도군		2.639
	신안군		2.431
전라남도	강진군	III 그룹	3.647
	진도군		2.839
	해남군		2.628
	함평군		2.576
부산광역시	강서구	IV 그룹	2.900

### (3) 시범지역 선정

시범지역을 선정하는데 있어서 1차와 2차 후보지의 평가결과와 함께 표 4.5의 후보지역 개발규제 사항을 고려하였다. 이 규제사항은 해양 복합생활 단지를 개발하는데 가장 중요한 장애요소가 되기 때문이다.

표 4.5 후보지의 개발규제 현황

구 분		그 룹	규제내용
경상남도	통영시	I 그룹	한려해상국립공원(장사도) 수산자원보전지구(추도)
	거제시		수산자원보전지구(진동만지구)
	진해시		-
전라남도	여수시		수산자원보전지구(가막만지구)
경상남도	사천시		수산자원보전지구(창선지구)
부산광역시	영도구		군사시설보호구역 (지뢰매설지역)
경상남도	마산시		수산자원보전지구(진동만지구)
경상남도	남해군	II 그룹	-
경상남도	고성군		수산자원보전지구(한산만지구)
전라남도	완도군		대단위농업개발지구
	신안군	-	
경상남도	강진군	III 그룹	-
	진도군		-
	해남군		-
	함평군		대단위농업개발지구
부산광역시	강서구	IV 그룹	-

※ ( )안은 수산자원보전지구의 해당 지구명

※ 함평군과 완도군의 대단위농업개발지구는 현재 진행중

1그룹(도시근교형)은 평가득점으로 선정하면 경상남도 통영시가 최고득점을 얻었으나 추천후보지가 수산자원보전지구(추도)에 해당되어 후보지로서의 선정에서 누락하였으며 1그룹내의 개발규제가 없는 지역으로 경상남도 진해시의 웅천지구로 선정하게 되었다. 같은 방법으로 규제가 없는 지역을 각 그룹에서 선정하였다.

개발형태의 결정은 각 후보지의 지리적 조건 및 후보지의 현황을 고려하여 결정하였다. 경상남도 진해시의 경우는 부산광역시 및 경상남도 일원으로부터 접근이 용이하며 특히 부산 신항만의 개발과 더불어 대도시권을 배경으로 하는 개발이 기대되는 지역으로서 부산광역시와 인접하여 위치하고 있는 점을 감안하여 도시근교형으로 개발을 유도한다.

전라남도 강진군은 가우도를 사이에 두고 양안의 배후지에는 농업과 어업

을 기반으로 하는 기존마을이 분포되어 있는 현황을 최대한 활용하기 위한 개발형태를 유도한다.

경상남도 남해군의 월포지구는 해수욕장을 최대한 활용하고 배후의 구릉과 도서로서의 수려한 경관을 활용하기 위한 개발형태를 유도하도록 한다.

상기와 같은 선정과정을 통하여 개발시범지역을 선정한 결과는 표 4.6과 같으며 도시근교형으로는 경상남도 진해시의 웅천지구, 어촌형으로는 강진군 가우도지구 그리고 도서형으로는 남해군의 월포지구가 선정되었다.

표 4.6 개발시범지역 선정 최종결과

개발시범지역	개발형태	비 고
진 해 시 (웅천지구)	도시근교형	· 대도시권과의 거리 인접 · 부산신항만개발과 동시에 개발예상지역
강 진 군 (가우도지구)	어 촌 형	· 가우도와 대안부의 어촌마을 기능활용 · 수산·해양 관련 연구업무시설의 유치양호
남 해 군 (월포지구)	도 서 형	· 도서가 갖고 있는 뛰어난 자연환경 · 해수욕장 및 청정해역을 활용한 활동공간

#### 4.4 시범지역 계획안

##### (1) 도시근교형 - 웅천지구

###### ① 위치

- 경상남도 진해시 웅천지구

###### ② 계획개념

· 음지도 일원의 유원지 지정과 함께 해양공원 조성 등의 계획이 진행되고 있어 이와 연계한 기능의 분포와 보완기능의 입지를 계획한다.

· 기능배치는 도시근교형의 입지적 이점을 살릴 수 있는 기업 등의 연수와 연구시설의 입지 그리고 고령화사회를 대비한 노인주택 및 교외거주자의 입주를 위한 해양거주기능을 도입하도록 한다.

· 지형적 특징을 살린 일련의 공원시설을 배치하여 해양을 근거로 하는 제반 활동의 기지로서 개발되도록 한다.

· 기존의 주거지역에 대한 도시계획 결정사항을 활용하고 이와 연계된 개발계획을 수립한다.

③ 시설배치

· 도시근교형의 모델계획에서 도입한 시설은 표 4.7과 같다.

표 4.7 도시근교형 도입시설

위치	면적 (㎡)	구상안	지구별면적 (㎡)	입지시설	부지면적 (㎡)
총구역계	1,140,685				
총시설 부지	345,203	해양레포즈지구	49,791	요트하버	30,133
				지원시설	19,658
		해양거주지구	34,058	해양거주시설	12,160
				계류시설-어항 포함	11,377
				업무시설	10,521
				해양생태공원	12,630
		휴양지구	168,121	낙시공원	12,366
				산책로	1,107
				판매휴게시설	16,846
		산업연구지구	38,747	산업연구시설	38,747

· 도시근교형은 도시민의 해양레포즈를 중심으로 하는 수역활동을 기간으로 하며 교외거주자 및 고령자의 거주지로서 정착을 유도하기 위한 해양거주지구 및 휴양지구를 유치시켜 도시생활권내의 정주형 휴양지를 계획하도록 한다.

· 또한 항만 및 산업의 전초기지로서 산업연구지구를 입지시켜 첨단산업 및 해양과 항만관련 연구시설의 유치하도록 한다.

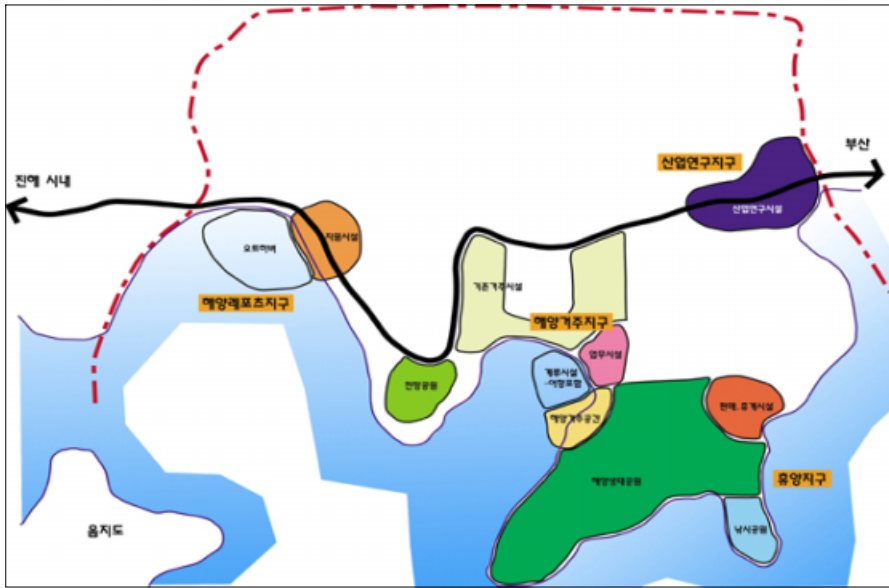


그림 4.3 도시근교형 토지이용계획도

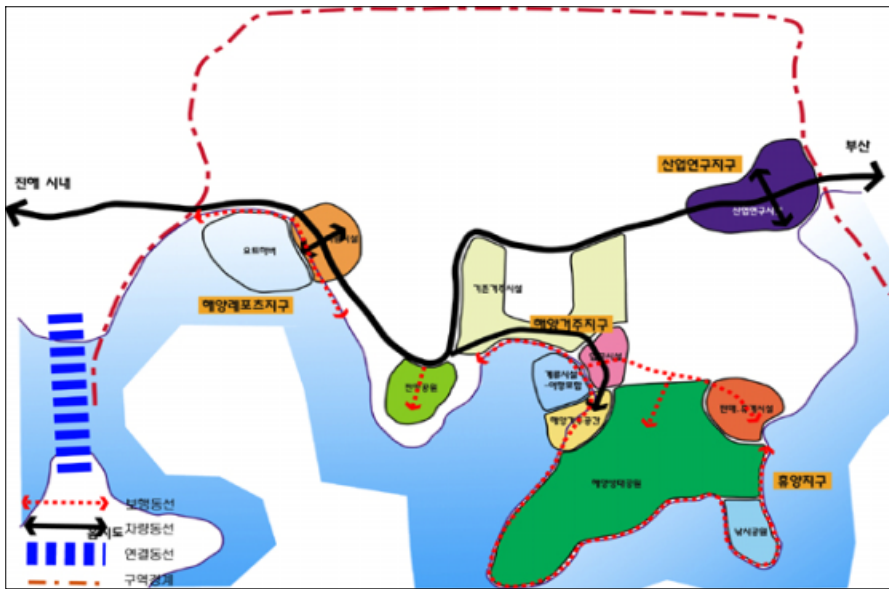


그림 4.4 도시근교형 교통계획도

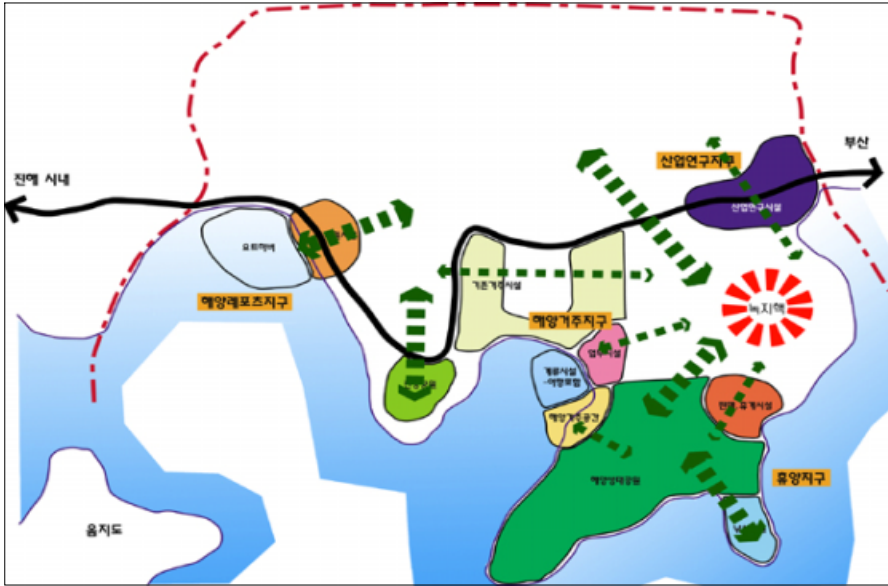


그림 4.5 도시근교형 녹지계획도

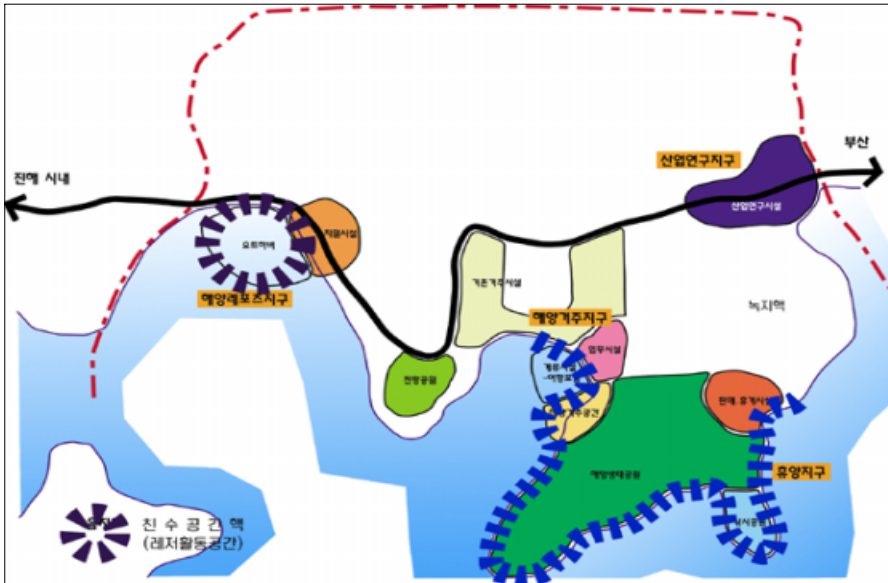


그림 4.6 도시근교형 친수공간조성 구상도



그림 4.7 도시근교형 시설배치도

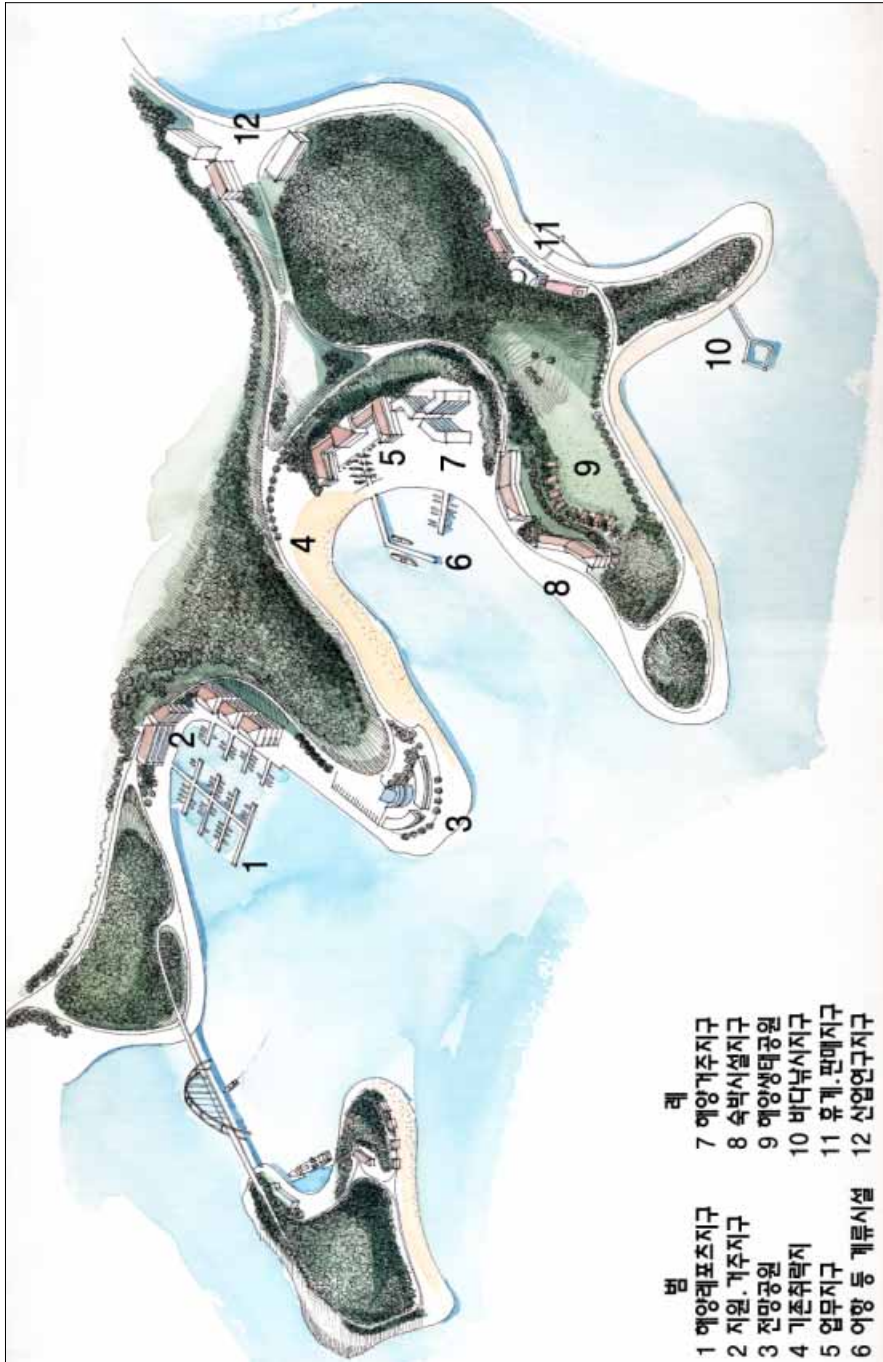


그림 4.8 도시근교형 조감도



## (2) 어촌형 - 가우도지구

### ① 위치

- 전라남도 강진군 도암면 신기리 133번지 일원 및 가우도 67번지 일원
- 전라남도 강진군 대구면 저두리 367번지 일원

### ② 계획개념

· 가우도를 중심으로 하는 양 대안 일원의 개발계획을 수립함에 있어 가우도를 개발의 핵의 기능을 부여할 수 있도록 한다.

· 기능의 배치는 어촌형의 특징을 살릴 수 있는 생활의 장을 기준으로 하는 가우도 일원의 기능강화와 우안의 조수간만시의 갯벌 등을 활용한 자연생태공원의 조성 그리고 좌안의 해안도로 건설에 다른 접근성의 향상을 최대한 활용한 업무 및 연수시설 등의 입지를 유도하도록 한다.

· 그리고 휴양시설 등의 기능을 배치하여 전원생활에 대한 향수를 갖는 고령자 층을 대상으로 하는 기능을 입지토록 한다.

· 지형적 특징을 살린 해양레저기능의 기지를 구축하고 만의 특징을 살린 천해를 활용할 수 있는 활동기능을 강화시킨다.

· 양 대안을 가우도를 중심으로 연결 할수 있는 기능의 배치로 물리적인 통로의 개설을 유도 할 수 있도록 한다.

### ③ 시설배치

· 어촌형의 모델계획에서 도입한 시설은 표 4.8과 같다.

· 어촌형은 어촌의 생활환경을 재생, 활성화시켜 도시민이 직접 체험 할 수 있는 공간으로서 조성한다.

· 또한 수산 및 어촌생활 등의 문화적 양식에 관한 산업연구지구를 입지시켜 수산관련 첨단산업 및 연구시설을 유치하여 어업의 발전 및 현장활용이라는 지리적 이점을 최대한 활용할 수 있도록 한다.

· 천해 및 갯벌을 활용한 해양활동공간 및 생태공원의 조성으로 주변환경의 쾌적성 및 기능성을 강화한다.

표 4.8 어촌형 도입시설

위치	면적 (m <sup>2</sup> )	구상안	지구별면적 (m <sup>2</sup> )	입지시설	부지면적 (m <sup>2</sup> )
합계	518,867				
좌안	87,438	휴양지구	14,539	휴양시설 주차장	12,177 2,362
		연구업무시설	4,831	연구, 업무시설	4,931
		해양레포츠지구	19,691	요트-계류 지원시설	13,725 5,966
		생태공원	6,870		6,870
가우도	183,246	체험지구	61,196	야영시설	13,063
				해수욕장	11,651
				수련시설	6,134
위락시설	9,516				
		기존마을	6,270		
우안	248,183	해양주거지구	17,649	전원주거지	17,649
		자연생태지구	26,529	생태공원, 갯벌공원	24,675
				주차장	1,854

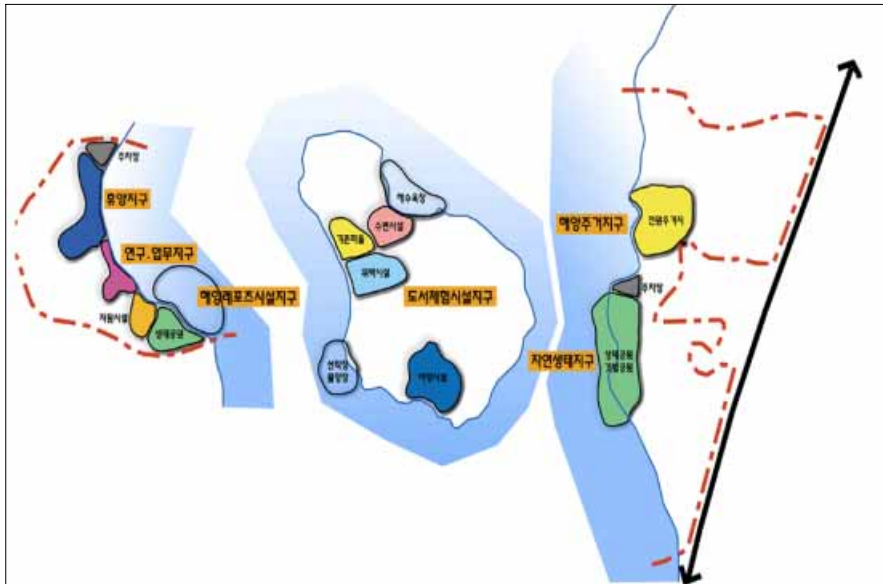


그림 4.9 어촌형 토지이용계획도

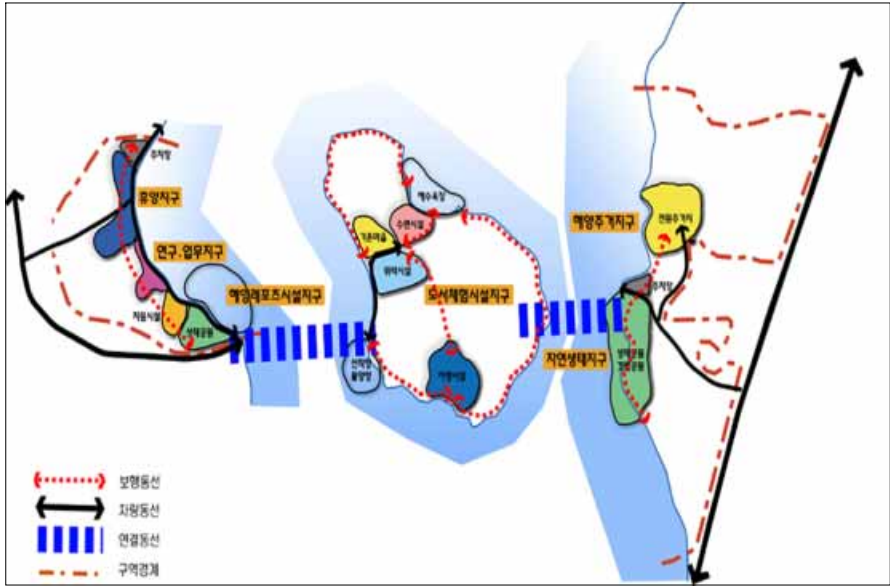


그림 4.10 어촌형 교통계획도

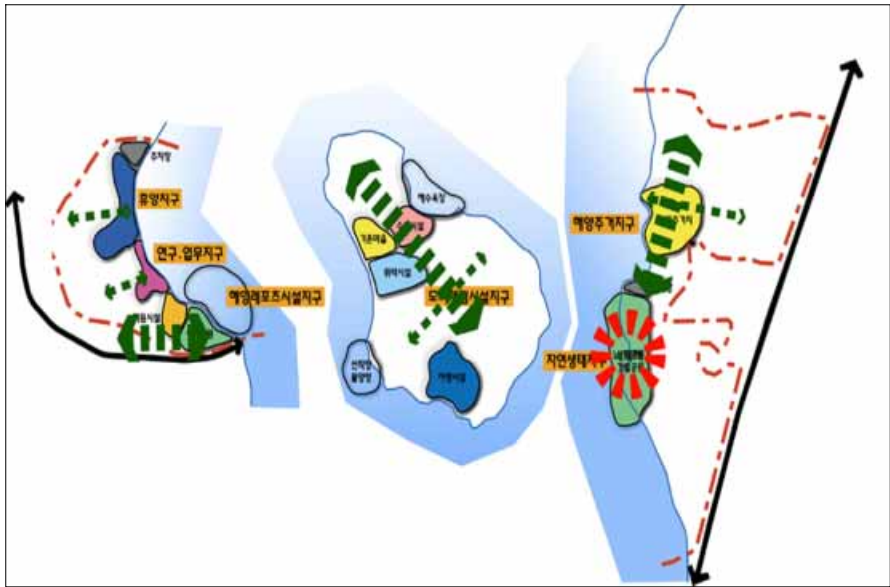


그림 4.11 어촌형 녹지계획도

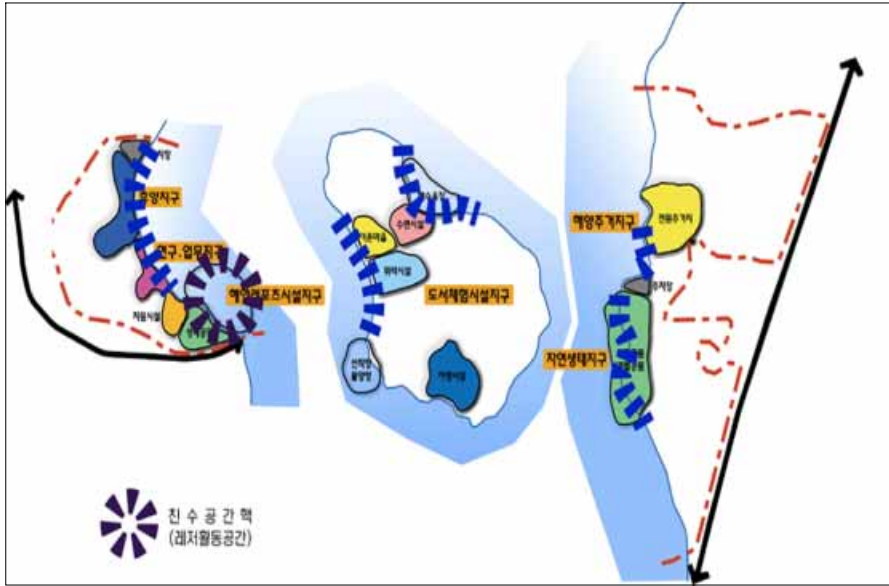


그림 4.12 어촌형 친수공간조성 구상도

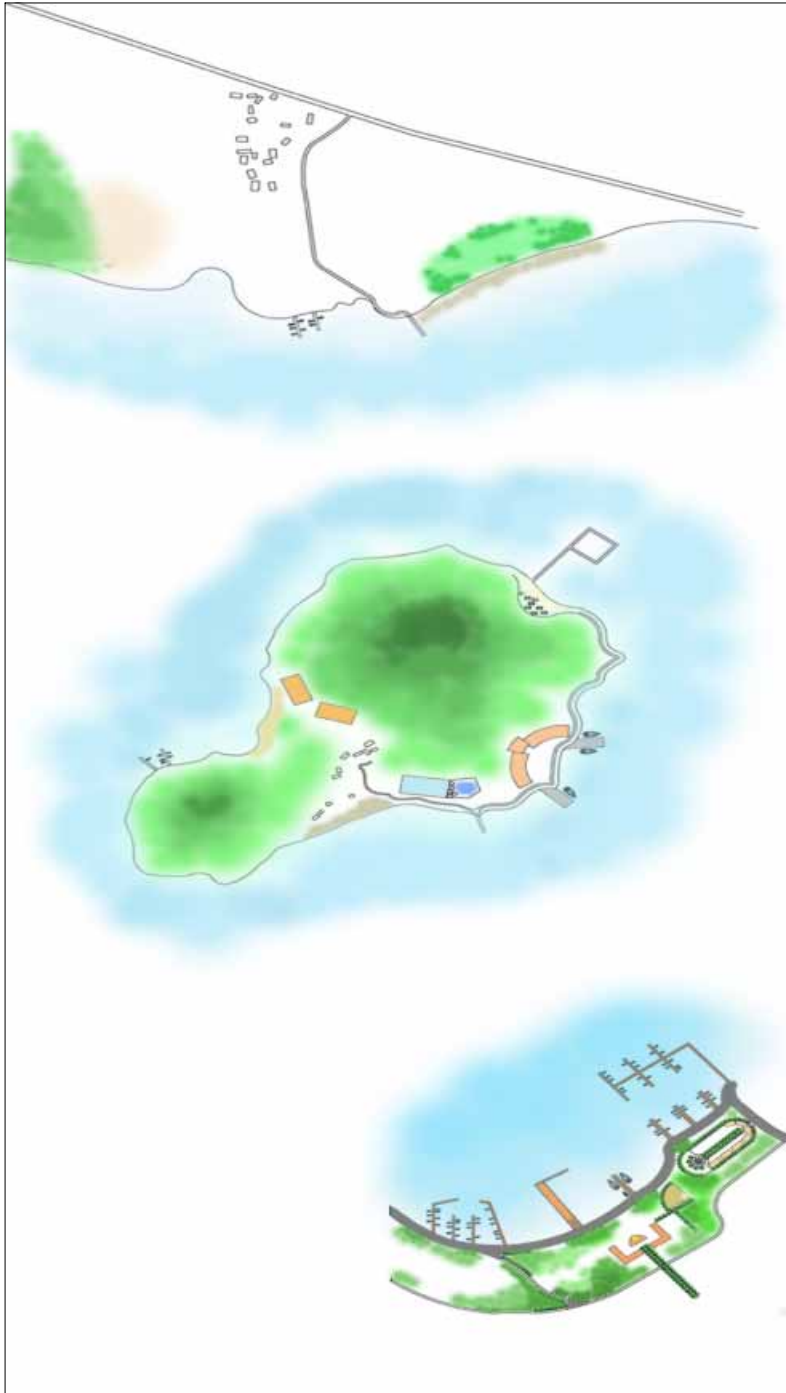


그림 4.13 어촌형 시설배치도

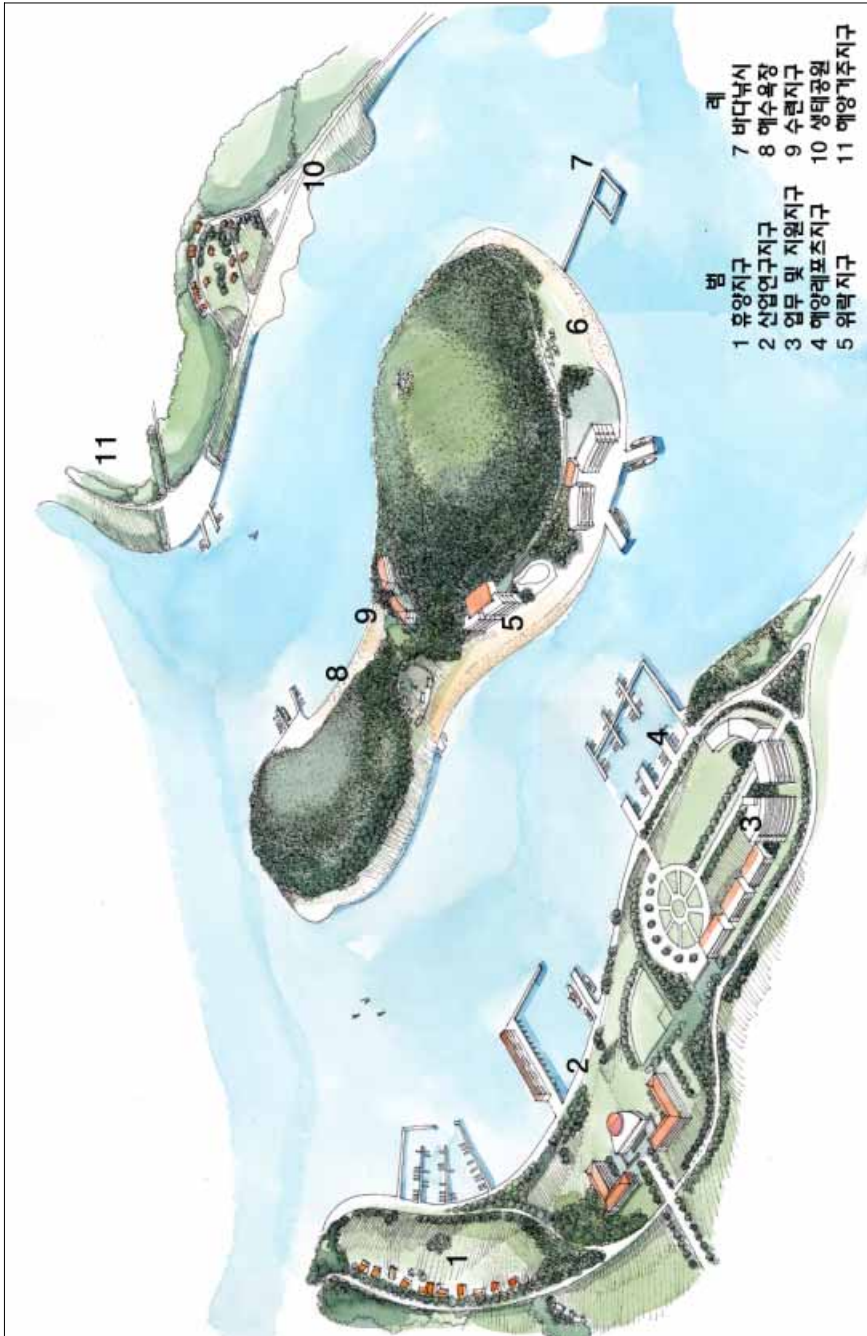


그림 4.14 어촌형 조감도

(3) 도서형 - 월포지구

① 위치

· 경상남도 남해군 석교리 47-5번지 일원

② 계획개념

· 청정해안과 수려한 자연경관을 살린 개발계획을 수립하도록 하며 각 도입기능의 자연 친화적 활용을 적극 유도한다.

· 기능배치는 배후의 구릉지를 이용한 해양생태공원과 해안주거지 조성으로 새로운 거주형식을 마련하고 이와 연계된 업무 및 연구단지의 조성으로 첨단산업 등의 유치 등을 행할 수 있는 기능을 도입한다.

· 청정해안과 해수욕장을 활용한 해양레저활동의 기지를 구축하고 이를 중심으로 하는 자연 친화적인 인간활동을 유도할 수 있도록 한다.

· 배후지의 삼림을 이용한 삼림욕장 및 원주민들에 의해 개간되어 노경지로 활용되고 있는 지역을 활용한 간이 골프장 등의 기능배치를 유도한다.

③ 시설배치

· 도서형의 모델계획에서 도입한 시설은 표 4.9와 같다.

표 4.9 도서형 도입시설

위치	면적 (㎡)	구상안	지구별면적 (㎡)	입지시설	부지면적 (㎡)
합계	518,867				
월포	760,163	종합휴양지구	175,412	골프장(9호)	117,750
				산림욕장	57,662
		숙박연수지구	18,721	숙박시설	4,831
				연수시설	13,890
		해양레포츠지구	163,645	해양레포츠시설	45,531
				지원시설	7,662
				해수욕장	110,452
		산업연구지구	92,103	산업연구시설	18,098
				지원시설	12,581
				자연공원	61,424
휴양주거지구	148,254	휴양시설	8,215		
		전원주택	70,498		
		해안공원	57,766		
		해안산책로	11,775 (785m)		

- 도서형은 도서의 풍요로운 자연환경과 청정해안을 만끽하며 생활할 수 있는 정주형 휴양지로서 계획한다.

- 또한 방문객의 장·단기체재를 유도할 수 있는 기능과 연수, 수련시설 등의 기능을 입지 시켜 도심을 벗어나 업무 및 일상생활을 유지할 수 있는 기능을 유지할 수 있도록 한다.

- 수려한 자연경관과 수역을 활용할 수 있도록 골프장(9홀)과 삼림욕장, 그리고 해양레포츠 기지를 갖춘 종합휴양지를 계획한다.





그림 4.15 도서형 토지이용계획도

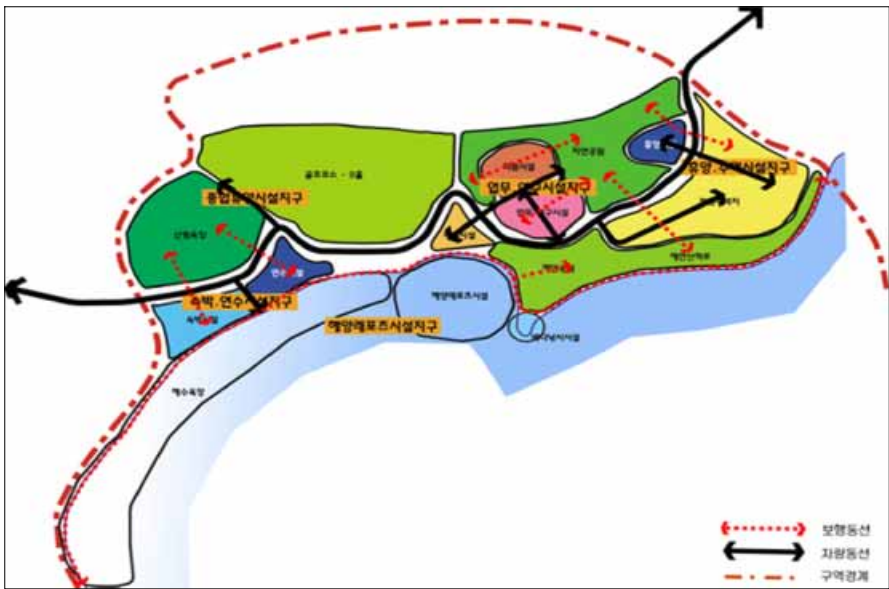


그림 4.16 도서형 교통계획도



그림 4.17 도서형 녹지계획도

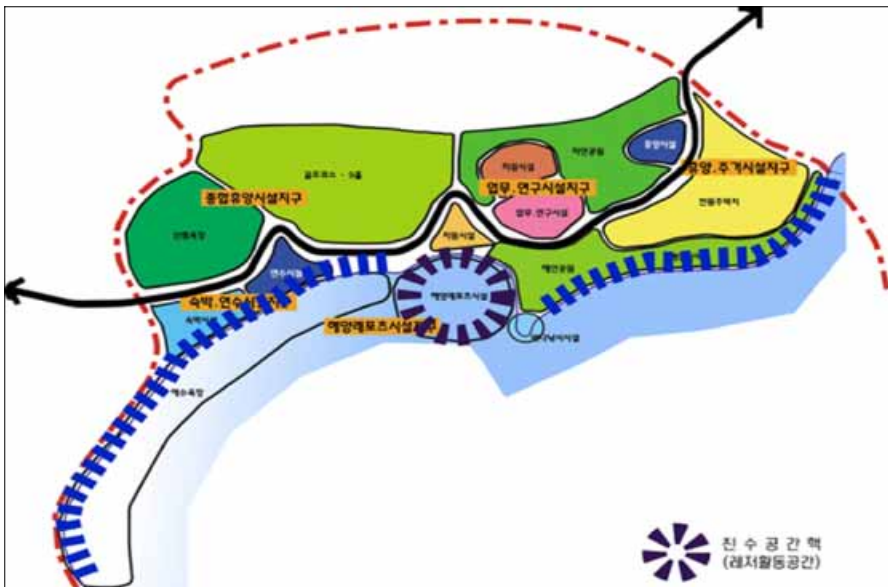


그림 4.18 도서형 친수공간조성 구상도



그림 4.19 도서형 시설배치도

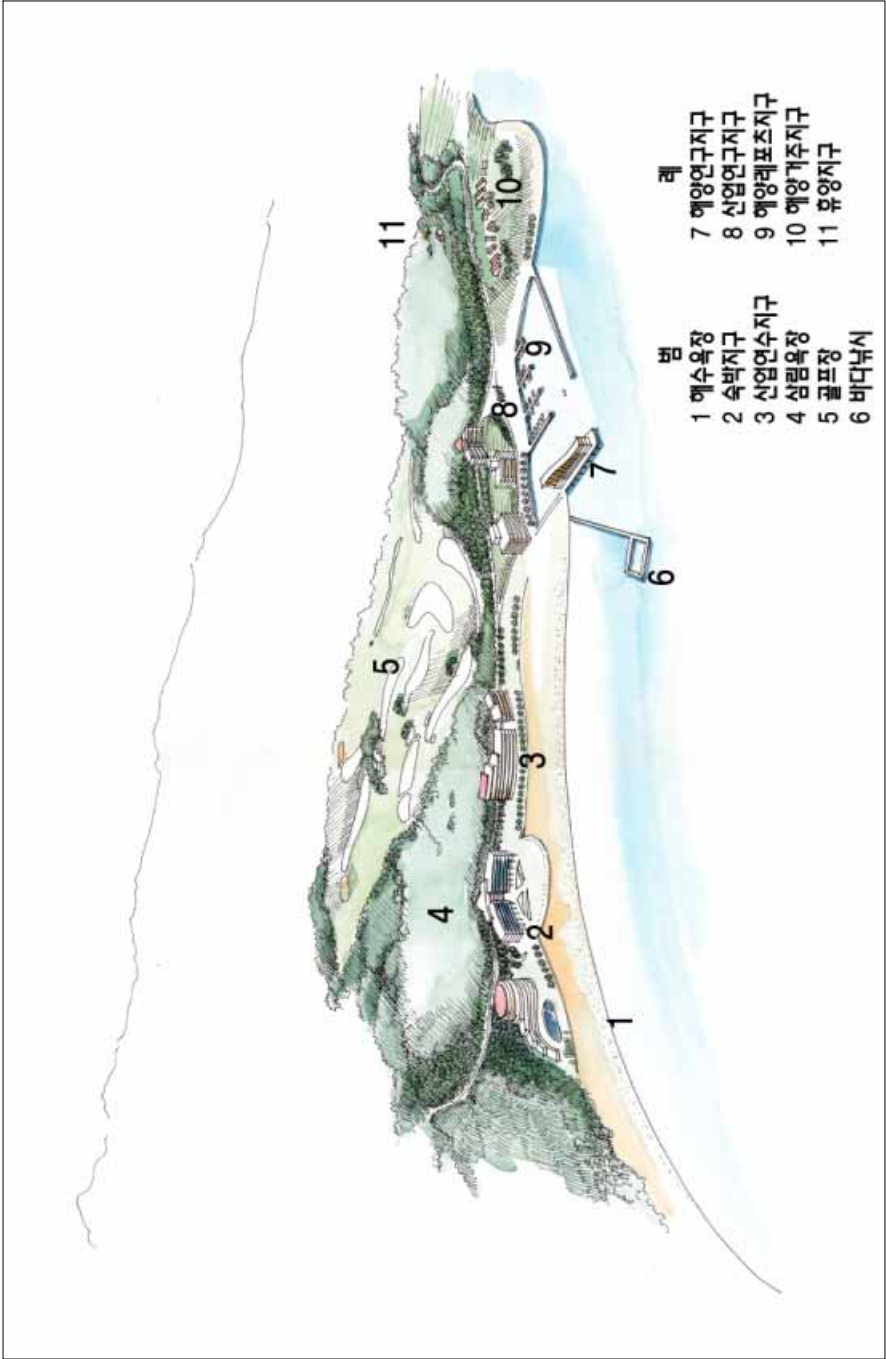


그림 4.20 도서형 조감도

## 5. 복합생활단지 개발계획

### 5.1 관련법규 적합성

도시근교형의 진해시 웅천지구는 진해시의 공원조성계획 수립 및 변경시에 본 사업의 관련시설 부문의 도입가능시설을 포함시킴으로서 자금의 절약 및 관련시설들과의 연계된 사업이 가능하다.

또한 주거지역에 입지 가능한 시설을 도입시킴으로서 기존의 결정·고시된 도시계획 내용과 상반되지 않는 형태로 개발을 유도한다. 그리고 입지 불가능한 시설을 위한 부지조성으로 일부해안의 매립 등을 위한 별도의 계획을 수립한다.

어촌형의 강진군 및 도서형의 남해군은 국토이용관리법상 준농림지역 및 일부 농림지역이 포함되어 있으므로 본 사업의 수행을 위해서는 국토이용계획변경에 의한 준도시지로의 지역변경을 수반하여 시행한다.

### 5.2 개발주체 설정 및 역할분담

복합생활단지를 조성하기 위해서는 국토이용관리법상 용도지역 변경 등 다수의 법적 문제를 해결해야 하는 바, 복합생활단지 조성을 위한 별도의 입법적 조치없이 시범대상지역을 개별적으로 개발할 경우 그 실현가능성은 낮아질 우려가 있다.

따라서 별도의 법적 조치가 이루어졌다는 전제 하에 시범대상지역으로 선정된 지역의 개발을 상정할 수 있는 바, 그 과정은 해당지역에 대한 기본계획의 수립 및 사업성 분석, 이에 따른 사업시행자의 선정, 각 시설에 대한 기본 및 실시시설계약 후의 착공의 순서로 진행될 것이다.

중앙정부는 전국 연안을 대상으로 한 복합생활단지의 기본구상 복합생활단지 지정 및 기본계획의 승인을 담당하고 해당 지방자치단체는 관할 구역 중 복합생활단지로 개발하고자 하는 지역에 대해 중앙정부에 지정신청을 하며 그 개발을 위한 기본계획을 수립한다.

실제 개발은 지방자치단체가 중심이 되어 직접 또는 지방공사의 설립을

통해 실시하며, 기본계획 수립시 조성 시설별로 철저한 사업성 분석을 통해 수익성이 인정된 시설에 대하여 민자유치를 적극적으로 실시하여 사업의 효율적인 추진을 도모할 수 있다.

표 5.1 각 시범지역별 토지관련법규 지정현황표

구분	시범지역	지정내용	개선사항
도시근교형	경상남도 진해시 웅천지구	· 도시계획법상 공원 지정 · 도시계획법상 주거 지역 일부포함	· 공원조성계획 결정(변경) 수립 - 지자체수립 및 결정 · 도시(재정비)계획 반영 - 지자체수립 및 건교부장관 심의 · 공유수면 개발에 따른 관련법규적용 (공유수면관리법, 공유수면매립법 등)
어촌형	전라남도 강진군 가우도지구	· 국토이용관리법상 준농림지역 · 국토이용관리법상 농림지역 일부포함	· 준도시지역으로 국토이용계획 결정(변경) 신청 - 시설지구지정 - 지자체 입안 및 건교부장관 승인 · 공유수면 개발에 따른 관련법규 적 (공유수면관리법, 공유수면매립법 등)
도서형	경상남도 남해군 월포지구	· 국토이용관리법상 준농림지역	· 준도시지역으로 국토이용계획 결정(변경) 신청 - 시설지구지정 - 지자체 입안 및 건교부장관 승인 · 공유수면 개발에 따른 관련법규 적 (공유수면관리법, 공유수면매립법 등)

※ 어촌형의 가우도지구는 연안수역이 수산자원보전지구로 지정되어 있어 수역개발이 불가능한 시설에 대하여는 시설입지 기준에 적합하도록 설계 및 배치할 필요가 있음.

※ 관련 부대시설에 대해서는 각 관련법규 적용함.

### 5.3 소유자금 산정 및 조달방안

각 모델별 소요사업비 내역 및 투자계획은 아래와 같다.

산출내역은 각 모델별 사업계획표에서 단가로 제시하고 있으며, 각 지역에 대한 타당성 평가 및 실시계획이 수립되지 않은 상태이므로 실질적인 사업비의 산정은 불가능하여 관련된 기타 사업에 대한 보고서를 참조하여 작성하였다.

표 5.2 도시근교형 사업계획

위치	구상안	지구별면적 (㎡)	입지시설	부지면적 (㎡)	단가 (백만원/평)	소요사업비 (백만원)	
총 시 설 부 지	해양 레포츠 지구	49,791	요트하버	30,133	1식	12,000	
			지원시설	19,658	0.76	4,500	
	해양 거주 지구	34,058	해양거주시설	12,160	0.95	3,500	
			계류시설-어항포함	11,377	1식	2,000	
			업무시설	10,521	0.94	3,000	
	휴양 지구	168,121	해양생태공원	126,304	0.13	5,100	
			낚시공원	12,366	1식	1,660	
			산책로	1,107m	1식	150	
			판매휴게시설	16,846	0.59	3,000	
	해양 산업연구 지구	38,747	38,747	산업연구시설	38,747	1.02	12,000
	합계						46,910

※ 실질적인 사업비의 산정은 불가능하여 관련된 기타 사업에 대한 보고서를 참조하여 작성

표 5.3 도시근교형 투자계획

구 분	면 적(㎡)	소요사업비(백만원)
공공투자부문 (기반시설, 휴양시설)	168,000	18,910
민 자 투 자 부 문	요트하버	30,133
	지원시설	19,658
	해양거주시설	12,160
	업무시설	10,521
	해양산업연구시설	38,747
		28,000

※ 민자부문의 면적 및 사업비 20%를 기반시설(도로, 공급처리시설, 전기, 통신 등) 투자비용으로 산정

※ 사업비는 실질적으로 시설조성에 투입된 직접비용을 산정하며 용지매입비, 제세 등은 비용항목에서 제외함

표 5.4 어촌형 사업계획

위치	구상안	지구별면적 (㎡)	입지시설	부지면적 (㎡)	단가 (백만원/평)	소요사업비 (백만원)
좌 안	휴양지구	14,539	휴양시설	12,177	1.08	4,000
			주차장	2,362	0.44	320
	산업연구지구	4,831	연구업무시설	4,831	0.68	1,000
	해양레포츠지구	19,691	요트-계류	13,725	1식	6,500
			지원시설	5,966	1.11	2,000
생태공원	6,870		6,870	2.17	4,500	
가 우 도	체험지구	61,196	야영시설	13,063	0.30	1,200
			해수욕장	11,651	0.71	2,500
			수련시설	6,134	1.62	3,000
			위락시설	9,516	1.74	5,000
			선착장, 물양장	14,562	1식	1,200
우 안	해양거주지구	17,649	전원주거지	17,649	1.12	6,000
	자연생태지구	26,529	생태공원,갯벌공원	24,675	0.40	3,000
			주차장	1,854	0.45	250
합계						40,407

※ 실질적인 사업비의 산정은 불가능하여 관련된 기타 사업에 대한 보고서를 참조하여 작성

표 5.5 어촌형 투자계획

구 분	면 적 (㎡)	소요사업비 (백만원)
공공투자부문 (기반시설, 체험지구, 자연생태지구)	94,595	24,644
민 자 투 자 부 문	휴양지구	14,539
	산업연구지구	4,831
	해양레포츠지구	19,691
	해양거주지구	17,649
		15,826

※ 민자부문의 면적 및 사업비 20%를 기반시설(도로, 공급처리시설, 전기, 통신 등) 투자비용으로 산정

※ 사업비는 실질적으로 시설조성에 투입된 직접비용을 산정하며 용지매입비, 제세 등은 비용항목에서 제외함



표 5.6 도서형 도입시설

위치	구상안	지구별면적 (m <sup>2</sup> )	입지시설	부지면적 (m <sup>2</sup> )	단가 (백만원/평)	소요사업비 (백만원)
월포	종합 휴양 지구	175,412	골프장(9홀)	117,750	1식	30,000
			산림욕장	57,662	0.14	2,500
	숙박 연수 지구	18,721	숙박시설	4,831	1.92	2,800
			연수시설	13,890	0.83	3,500
	해양 레포츠 지구	163,645	해양레포츠시설	45,531	2.11	29,000
			지원시설	7,662	1.08	2,500
			해수욕장	110,452	0.06	2,000
	산업 연구 지구	92,103	산업연구시설	18,098	1.01	5,500
			지원시설	12,581	1.00	3,800
			자연공원	61,424	0.65	12,000
	휴양 거주 지구	148,254	휴양시설	8,215	0.85	2,100
			전원주택지	70,498	0.84	18,000
			해안공원	57,766	0.49	8,500
			해안산책로	11,775 (785m)	1식	100
합계						122,300

※ 실질인 사업비의 산정은 불가능하여 관련된 기타사업에 대한 보고서를 참조하여 작성

표 5.7 도서형 투자계획

구분	면적(m <sup>2</sup> )	소요사업비(백만원)
공공투자부문 (기반시설, 산림욕장, 자연공원, 해안공원, 해안산책로)	188,627	42,940
민 자 투 자 부 문	117,750	165,240
골프장	117,750	
숙박연수지구	18,721	
해양레포츠지구	163,645	
해양산업연구지구	92,103	
휴양거주지구	78,713	

※ 민자부문의 사업비 20%를 기반시설(도로, 공급처리시설, 전기, 통신 등) 투자비용으로 산정  
 ※ 사업비는 실질적으로 시설조성에 투입된 직접비용을 산정하며 용지매입비, 제세 등은 비용항목에서 제외함

## 5.4 단계별 시행방안

각 모델별 사업시행에 있어 우선순위로서는 기반시설의 조성을 들 수 있다. 현재의 시범지역 현황을 보면 도로 등의 도시기반시설이 확보되지 않은 지역들이므로 우선사업으로 시행하여야 할 것이다.

또한 각 모델별로 해양 및 휴양거주지구를 개발하여 발생한 자금에 의한 타 분야로의 투자계획을 수립할 수 있도록 우선계획을 수립하여야 할 것이다.

민간자본을 활용할 수 있는 부문은 적극적으로 민자자본을 유치하고 그 활성화를 위하여 관련제도 및 행정지원을 확대한다.

1단계에는 기반시설과 공공시설의 자본회수가 가능한 해양거주지구에 중점투자하고, 2단계에는 일부민자시설 등 주요시설에 중점 투자한다. 3단계에는 지원시설 및 각 모델에 따른 기술 및 자본투자가 요구되는 시설에 중점 투자하도록 한다.

각 모델별 단계별 시행방안은 다음과 같다.

표 5.8 단계별 사업 시행방안

구 분	도시근교형	어촌형	도서형
1 단 계 (3년)	· 기반시설 조성 · 해양거주지구 조성	· 기반시설 조성 · 해양거주지구 조성 · 기존마을 환경개선사업	· 휴양거주지구 조성 · 숙박연수지구 조성
2 단 계 (2년)	· 해양레포츠지구 조성 · 해양산업연구지구 조성	· 자연생태지구 조성 · 휴양지구 조성 · 해양산업연구지구 조성	· 종합휴양지구 조성 · 해양레포츠지구 조성
3 단 계 (3년)	· 휴양지구 조성	· 해양레포츠지구 조성 · 체험지구 조성	· 해양산업연구지구 조성

※ 각 단계의 시행기간은 일반적인 레저단지 계획 및 건설기간을 근거로 작성

## 5.5 기타 사업과의 관계

본 사업을 수행함에 있어 시범지역 및 인근지역의 관련 개발계획을 보면 다음과 같다.

표 5.9 관련 개발계획

구 분	관련사업	비 고
도 시 근 교 형	· 해양공원조성사업 (남해안관광벨트사업 일환)	모델조성 예상지와 인접하여 위치
어 촌 형	· 어촌종합개발사업 기본계획	모델조성 예상지에 대한 개발계획은 물양장 및 호안정비사업임
도 서 형	· 남해군장기종합개발계획	해양리조트타운 조성계획이 수립되어 있으나 구상단계임

도시근교형의 시범지역인 진해시는 예정지와 인접하여 남해안관광벨트 사업의 일환으로 진행되고 있는 해양공원조성사업이 있다. 이는 산재해 있는 섬들을 연결하고 공원으로 조성하고자 하는 계획으로 군합박물관 및 외국인(특히 일본인)을 대상으로 하는 숙박 위락시설을 입지시키기 위한 계획으로 장래 부산 및 경남의 관광객 유치를 목적으로 하고 있다.

본 사업과는 연계성이 강한 사업으로 본 사업시행시에 서로 중복되는 시설의 입지를 지양하고 상호 보완적인 기능을 도입함으로써 상호 흡입력을 강화시킬 수 있는 방안을 강구하여야 할 것이다.

어촌형의 시범지역인 강진군의 어촌종합개발사업기본계획에서는 조성예정지인 가우도에 있어 선착장 및 물양장 등과 연결 호안의 정비에 대한 지원사업이 지정되어 있다. 상기 계획의 사업을 본 사업의 수행에 필요한 기반시설의 일환으로 포함함으로써 기반시설 정비에 있어서의 조성비의 절감이 예상된다.

도서형의 시범지역인 남해군의 남해군장기종합개발계획에서 해양리조트타운 조성계획이 수립되어 있다. 그러나 이 계획은 구상단계로 본 사업을 접목시킴으로서 상호 개발계획에서의 시행이 가능하다. 따라서 소요사업비의 부담이 줄어들며, 사업수행에 따른 제반 행정적 절차의 간소화가 가능하리라 본다.

## 6. 결론

본 연구에서는 우리나라 연안에서 복합생활단지의 시범지역을 선정하고 계획안을 마련하기 위해 남해안에서 시범지역을 선정하였다. 그 결과 경남 진해시 웅천지구(도시근교형), 경남 남해군 월포지구(도서형), 전남 강진군 가우도지구(어촌형) 등을 선정하였으며 각 지역실정에 맞는 복합생활단지계획안을 수립하였다.

본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서 복합생활단지란 미래의 복합적인 생활공간의 요구를 충족하고 연안의 공간 및 자연자원을 친환경적으로 활용하기 위한 새로운 개념의 해양성 정주지로 개념을 정리하였다.

둘째, 복합생활단지의 모델로는 도시근교형, 어촌형, 도서형으로 정하였다.

셋째, 남해안 연안을 대상으로 복합생활단지 시범지역을 선정하였으며 그 결과 진해시 웅천지구, 강진군 가우도지구, 남해군 월포지구를 선정하였다.

넷째, 웅천지구는 도시근교형 모델을, 가우도지구는 어촌형 모델을, 월포지구는 도서형 모델을 적용하여 지역의 지형적, 사회적, 경제적 여건에 적합한 해양성 복합생활단지의 계획안을 작성하였다.

다섯째, 세 개 지역의 복합생활단지 계획안을 실행하기 위해서는 해당지역을 국토이용계획 변경에 의한 준도시지역으로 지역변경을 실시해야 한다.

여섯째, 이상에서 본 연구결과 제시한 복합생활단지계획안의 실행과 관련된 법규제에 대해서는 연안관리법이나 해양수산발전기본법이 해역, 육역을 모두 관할하므로 이 법에 복합생활단지지를 삽입하여 개발을 추진하거나 장기적으로는 해양성 복합생활단지에 관한 별도의 새로운 입법이 바람직할 것으로 생각된다.

## 참고문헌

1. 어촌종합개발사업, 해양수산부 업무보고 참고자료  
<http://www.momaf.go.kr/>
2. 어촌체험관광마을 조성사업 기본계획 수립 및 설계, 이승우,  
<http://www.kmi.re.kr/>
3. 남해안관광벨트개발계획, <http://www.mct.go.kr/>
4. 황해성, 21세기 인천항 친수공간 개발방안, <http://kmst.go.kr/>
5. 항만친수공간개발계획, 해양수산부 항만정책과 정책토론회 발표자료,  
<http://www.momaf.go.kr/>
6. 이한석, 도근영 공역, 워터프론트계획, 横内憲久+워터프론트계획연구회 편  
저, 2000
7. 한국해양수산개발원, 한국해양대학교, 미래형 해양복합생활공간 조성방안  
연구, 해양수산부, 2002. 6
8. 한국해양대학교, 제3회 한·일 해양건축심포지엄 자료 2002.