

제114회 임시회 제4차회의
2004. 11. 18(목) 10:00

검 토 보 고 서

□ 가조종합관광휴양지조성사업(제2종지구단위계획)
수립 결정 의견제시의 건

산업건설위원회 전문위원

가조종합관광휴양지 조성사업
제2종지구단위계획수립결정 의견제시의 건

검 토 보 고

1. 검토경과

- 가. 제출일 : 2004. 11. 4
- 나. 제출자 : 거창군수
- 다. 회부일 : 2004. 11. 6
- 라. 의안번호 : 제2004 - 46호

2. 제안사유 및 사업개요

가. 제안사유

○타 지역과의 차별화된 특색있는 관광지 조성을 통한 지역지명도 제고와 지역경제 활성화를 도모하기 위해 추진 중인 가조종합관광휴양지조성사업의 제2종지구단위계획결정을 위하여 국토의계획및이용에관한법률 제27조제3항 및 같은법시행령 제22조 규정에 의거 군의회의 의견을 청취하기 위함.

나. 주요내용

- 사업명 : 가조종합관광휴양지조성사업
- 명 칭 : 제2종지구단위계획의 결정

○사업개요

- 위치 : 가조면 석강리 산46-1번지 일원

- 면적 : 3,179,300m²(962천평)

- 주요시설

· 골프장 : 417천평(골프코스 27홀, 클럽하우스 등)

· 휴양시설 : 544천평(콘도미니엄, 연수원, 실버텔 등)

○총사업비 : 4,702억원(공공 295억원, 민자 4,407억원)

다. 관련절차 이행

○주민의견청취를 위한 공람공고 실시

- 기간 : 2004. 9. 6~2004. 9.24(18일간)

- 방법 : 도내 일간신문(경남신문, 경남일보)

군 게시판 게시공고 및 홈페이지 게재

- 제시의견 : 없음

3. 전문위원 검토의견

○가조종합관광휴양지조성사업은 날로 침체되어 가는 거창지역의 발전과 지역경제 활성화를 위하여 필요한 사업으로 인정되어 2002. 12월 확정된 제3차경남권관광개발 계획에 포함되어 있음.

○동 사업의 효율적인 추진과 투자Merit 제공을 위한 행정지원 강화를 위하여 2003.10월 골프장개발팀을 설치하여 현재 문화재지표조사 및 제2종지구단위지정계획 용역을 완료하였으며, 골프장편입 토지소유자들로부터 70%

의 동의서를 징구한 상태에 있는 것으로 나타났음. 그러나 소유자들이 동의서를 제출한 것이 부지보상 수준을 결정하지 아니한 상태에서 동의한 것으로 동 지역은 오래전부터 개발에 대한 기대심리가 높은 지역으로 높은 수준의 보상을 기대하고 있어 향후 보상수준에 따라 개발에 걸림돌로 작용할 것으로 예상됨.

따라서 토지소유자들이 요구하는 보상수준과 골프장사업 조성을 위하여 적정수준의 보상한도와 토지소유자별 거주 지역 내역, 찬성하지 아니한 30% 소유자들의 미동의 사유 등에 대한 설명이 필요함.

○ 동 사업은 많은 자금이 소요되는 대규모 사업으로 군 재정능력으로는 자체추진이 불가하여 전체면적 962천평에 대하여 계획수립 및 지구지정 후 1차적으로 골프장지구 468천평에 대하여 우선 민자개발하는 계획으로 추진중에 있는 것으로 적절한 것으로 판단됨.

그러나 정부에서 장기화된 경기침체를 극복할 수 있는 대안으로 골프장 확충방침을 발표함에 따라 우리도내 뿐만아니라 전국 시군에서 동시다발적으로 골프장 건설추진 붐이 일어나 일시적으로 많은 지역에서 골프장건설계획이 발표되어 추진되고 있으며, 우리 거창군은 도내 타시군에 비하여 상대적으로 불리한 접근조건과 국내경기의 장기간 침체와 국제고유가, 골프장조성시설비 과다소요(약1,200억

원정도) 등으로 민간업체들도 사업추진에 소극적인 점을 고려할 때 민자유치가 어려울 것으로 예상되므로 민자사업자 유치 추진상황과 향후계획, 특별한 투자유인 대책이 있는지 등에 대한 설명이 필요함.

○특히, 도시관리계획이 수립된 후 민자사업 신청자가 없어 장기간 사업이 시행되지 아니할 경우 국토의계획및이용에관한법률제48조의 규정에 의거 20년이 경과되어야 실효되도록 규정되어 있으므로 20년이상 재산권행사가 제한되는 문제점이 발생할 수 있을 것임.

○2004.5.18 가조면사무소회의실에서 개최한 주민설명회에서 제시된 주민들의 주요의견으로는 편입토지에 대한 적정 수준의 보상, 문중납골묘 설치, 직원채용시 지역민우선권 부여, 환경오염대책 마련, 골프장 주변지구 친환경농업 인정, 향후 마을별 설명회개최 등을 요구한 것으로 나타났는 바 이에 대한 세부내용과 처리계획에 대한 설명이 필요함.

○그리고 현재까지는 환경관련단체들로부터 특별히 제시된 반대의견은 없었으나 과거 타지역 골프장개발사업의 추진에 로 볼때 개발사업이 본격화 되면 여러 단체와 주민들이 연대하여 조직적으로 반대할 것이 예상되므로 골프장개발의 필요성에 대한 논리개발 및 환경저감대책이 마련되어야 할 것 임

특히, 골프장개발사업을 원활히 추진하기 위하여는 지역 주민들의 적극적인 유치의지가 필요할 것이므로 사업추진의 필요성에 대한 대안을 마련하여 행정과 지역주민이 서로 머리를 맞대어 추진할 수 있도록 공감대 형성이 이루어져야 할 것으로 판단됨.

○그리고 신원면 덕산리 일대에 36홀 규모의 감악산골프장조성을 위하여 민간사업자인 보한산업(주)로부터 2004. 9 주민제안이 제출되어 있는 상황에 있는 바, 이에 대한 집행부의 처리방향, 가조종합관광휴양지에 미칠 영향, 동시설 허가할 경우 우리 거창지역에 골프장을 2곳에 설치할 필요성이 있는지에 대한 설명이 필요함.

○앞서의 여러가지 요인에도 불구하고 사업이 정상적으로 추진될 경우 가조종합관광휴양지조성사업은 대규모 사업비 투자로 인한 지역경제활성화 기여, 지역민들의 고용창출 효과, 연간 10억원 이상의 재정확충, 거창지역의 체계적인 개발효과 등이 기대되므로 가조관광종합휴양지조성을 위한 제2종지구단위계획수립에 따른 군의회의 의견은 “낙후된 거창지역의 개발촉진과 수려한 풍광지역의 난개발방지, 지역경제활성화를 위하여 가조종합관광휴양지를 조성하는 것이 필요하며, 종합관광휴양지 및 체육시설로서의 입지조건도 적합한 것으로 판단되므로 제2종지구단위계획구역을 결정하는 것에 대하여 찬성”한다는 의견으로 처리하는 것이 타당한 것으로 판단됨.

4. 참고사항

□ 국토의계획및이용에관한법률

제28조 (주민 및 지방의회의 의견청취)

①건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조의 규정에 의하여 도시관리계획을 입안하는 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되는 때에는 이를 도시관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요하는 사항(관계중앙행정기관의 장의 요청이 있는 것에 한한다)이거나 대통령령이 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다.

② ~ ④ 생략

⑤건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하고자 하는 때에는 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

제29조 (도시관리계획의 결정권자)

①도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 의하여 이를 결정한다.

② 생략

제49조(지구단위계획의 구분)

1. 1 : . , .
2. 2 : .

□ 국토의계획및이용에관한법률시행령

제22조 (주민 및 지방의회의 의견청취)

⑦법 제28조제5항에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항을 제외한다.

1. 법 제36조 내지 제40조의 규정에 의한 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정

□ 감악산골프장조성사업 추진 관련사항

○ 현황

- 위치 : 신원면 덕산리 산19번지 일원
- 사업시행자 : 보한산업(주) - 경기도 부천시 소재업체
- 사업규모 : 36홀(회원제27홀, 일반대중9홀)
- 면적 : 2.822km²(854천평)
- 개장목표연도 : 2010년
- 투자사업비 : 910억원

○ 추진상황

- 부지매입 : 114만평(5필지) - 2002. 10
- 사업계획 주민제안서 제출 : 2004. 9
- ※국토계획및이용에관한법률 제26조에 의거 도시계획시설결정을 위한 입안 제안
→ 현재 제안서 검토중

□ 시군별 골프장조성 및 추진상황

구 분	계	창원	마산	진주	진해	통영	사천	김해	밀양	거제	양산
운영중	8	1(18)	-	1(18)	1(27)	-	-	1(36)	-	-	3(36,27-2)
건설중	3							2(28,18)			
추진중	12					1(18)					2(18, 6) 민자제안
검토중	3										

구 분	함안	의령	창녕	고성	남해	하동	산청	함양	합천
운영중			1(18)		-	-		-	
건설중									
추진중	1(18) 실시계획중 민자제안	1(9)	1(36) 사업자선정	1(18) 협약체결	1(18) 도제출 각서체결	1(18) 민자제안	1(9) 민자제안	1(36) 협약체결	1(27) 민자제안 도제출
검토중			1(36)	1(18)		1(18) 민자제안			

주) ()는 홀표시