

격포 대규모 관광개발사업

관리 번호	3-15	'24.12월	주관 부서	관광과 관광시스템		협조 부서	
				이 철 기(4650)			
임기중 목표	완료시기	신규여부	총사업비	추진상황 (완료 /완료 계속/ 정상/부진/미착수)	공정율	'24년목표 달성여부	
완료	'26.08.	부	122,100백만원	정상	50%	(O)	

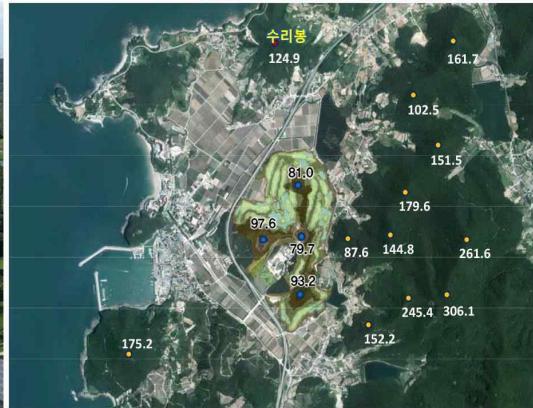
공약 달성 확인지표	확인지표	목표	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년
	지구단위계획결정고시 (공동위원회 심의의결)	고시			○		

연차별 추계 진획	구 分	추 진 목 표	비 고
	2022년	■ 개발 기본계획수립 및 군계획위원회 심의	
	2023년	■ 관광휴양형 지구단위계획 입안 및 결정고시	
	2024년	■ 개별 법령에 따른 인허가 완료 및 착공	
	2025년	■ 격포 대규모 관광개발사업 공사 추진	
	2026년 이후	■ 격포 대규모 관광개발사업 공사 완료	
연차별 세부 추진상황	구분	세부 추진사항	비고
	2022년	■ 개발 기본계획 수립 및 분야별 협의 ■ 주민제안신청 ■ 군계획위원회 심의 및 주민제안 입안여부 통보	
	2023년	■ 관광휴양형 지구단위계획 입안 ■ 관련 기관 협의 및 각종 위원회 심의 ■ 지구단위계획결정 및 지형도면 고시	
문제점 및 대책	2024년	■ 개별 법령에 따른 인허가 추진	
	○ 사업부지 내 일부 사유지에 대한 협의 매수 자연 ○ 지구단위계획 입안 요건(사유지 2/3 확보)은 충족하였으며, 지속적인 협의를 통한 토지매수 추진		
금후계획	구 분	세부 추진계획	비 고
	2025년 이후	■ 격포 대규모 관광개발사업 공사 추진	
	2026년 이후	■ 격포 대규모 관광개발사업 완료(`26년 8월 예정) ■ 시범운영 후 개장	

증빙자료



▣ 전경사진



미래로 세계로! 생동하는 부안



부 안 군



수신 수신자 참조

(경유)

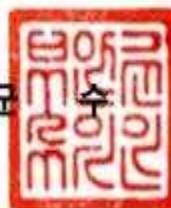
제목 부안군 관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인 고시 알림

- 부안군 관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조에 따라 결정(변경)하고,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라
붙임과 같이 지형도면 승인하여 고시[부안군 고시 제2024-117호(2024. 8. 9.)]하오니
관련 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 읍·면에서는 붙임 고시문을 이해관계인 및 군민이 알 수 있도록 게시판에 게시하여
주시기 바랍니다.

붙임 부안군 관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인 고시문 1부, 끝

부 안 군

수신자 노. 도. 로



주무관

김나리

도시계획팀장

오정일

세안금도서과 전결 2024. 8. 9.

과장

김진우

협조자

서행 세안금도서과-12499

(2024. 8. 9.)

접수 관광과-14268

(2024. 8. 9.)

우. 56305

전북특별자치도 무안군 무안읍 당선로 91, 4층 세안금도서과

/ www.buan.go.kr

전화번호 063-580-4701

팩스번호 063-580-4454

/ kiamr3469@kores.kr

/ 대국민 응대

'정보보안은 습관입니다'

부안 군관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역 및 계획)

결정(변경) 및 지형도면 승인 고시

- 부안 군관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 따라 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 다음과 같이 지형도면을 작성하여 고시합니다.
- 이에 따른 관계도서(지형도면은 토지이음 “<http://eum.go.kr>”에서 열람가능)는 부안군 청 새만금도시과(☎063-580-4701)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2024년 8월 9일

부 안 군 수

- 부안 군관리계획(변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인 조서

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1108	변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역	변산면 마포리 산 59-4번지 일원	-	증) 1,028,905	1,028,905	-	관광 휴양형

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
1108	변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역	○ 면적 1,028,905 m ²	○ 「격포 대규모 관광개발사업」 위한 관광휴양형 지구단위계획구역 지정

나. 지구단위계획 결정(변경) 조서

1) 가구 및 흙지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

구분	가구 번호	면적 (㎡)	흙지			비 고
			번 호	위치	면적(㎡)	
합 계		1,028,905	-	-	1,028,905	
관광휴양 시설용지	I	73,041	1	변산면 격포리 371-90번지 일원	24,574	객실 112실 및 부대시설 레스토랑, 스카이라운지
			2	변산면 격포리 산52-2번지 일원	32,439	스파동, AR/VR, 상생센 터, 예술공방, 카페 및 판 매시설, 음식점, 관리사 무소, 라이팅로드&라이 팅가든, 야생화공원
			3	변산면 마포리 산59-4번지 일원	6,970	트리하우스 8동 인공암벽체험장 2동 관리동 1동
			4	변산면 마포리 산59-4번지 일원	9,058	캠핑장 20개소 지원관리시설 1동
체육시설용지	II	941,294	1	변산면 마포리 산59-4번지 일원	448,236	대중제18홀 클럽하우스1동 그늘집 2동 장비창고 1동
			2	변산면 마포리 산59-4번지 일원	308,170	조성녹지
			3	변산면 마포리 산59-4번지 일원	184,888	원형녹지
공공시설용지	III	6,379	1	변산면 마포리 산59-4번지 일원	6,379	도로
녹지용지	IV	8,191	1	변산면 격포리 371-90번지 일원	8,191	원형녹지

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I -1 (관광호텔)	변산면 격포리 371-90 일원	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1의 제15호 숙박시설 중 나목 관광호텔 및 부대시설 - 관광진흥법 시행령 제3조제1항제2호의 관광호텔의 요건을 갖춘 시설
			<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도
			<ul style="list-style-type: none"> •40% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> •100% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> •10층 이하(40m 이하)
			<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 길이 100m 이하
		신 설	<ul style="list-style-type: none"> • 지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 평지붕 혹은 경사지붕으로 계획하며 주변 지형과 조화를 이를 수 있도록 계획한다 • 외벽의 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이를 수 있도록 계획 한다. • 디자인 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 지형적 특징을 고려하여 주변 환경과 어울리며 객실의 조망권을 확보할 수 있는 디자인을 계획한다.
I -2 (복합 휴양시설)	변산면 격포리 산52-2 일원	신 설	<ul style="list-style-type: none"> •부안군 경관 가이드라인을 준용한 <표1>을 기반으로 주조색은 N2.0/ 보조색은 2YR 2/3 , N7.0 , N9.5를 권장 •특정 시설의 특징적인 표현을 위한 색채계획이 필요할 시 관련색채계획을 첨부하여 제출하여야 하며, 인근 용지별 색채가이드라인과 유사하게 연속성을 지니도록 계획
			<ul style="list-style-type: none"> •건축선 <ul style="list-style-type: none"> •획지경계로부터 3m이상 이격
			<ul style="list-style-type: none"> •허용 용도 <ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 중 가목, 나목, 다목, 자목 •건축법 시행령 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 중 사목, 자목, 너목
			<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도
			<ul style="list-style-type: none"> •40% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> •100% 이하
			<ul style="list-style-type: none"> •4층 이하
			<ul style="list-style-type: none"> •건축물의 길이 100m 이하

도면번호	위치	구분	계획 내용	
I -2 (복합 휴양시설)	변산면 격포리 산52-2 일원	신설	형태	<ul style="list-style-type: none"> •지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 평지붕 계획하되 리듬감 있는 지붕이 되도록 계획한다. •외벽의 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 외벽은 지역 특유의 친근감을 주고 자연미를 표현하는 재료 사용을 원칙으로 한다. •디자인 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 프로그램을 받아들이고 지형적 특징으로 고려한 디자인으로 계획한다.
				<ul style="list-style-type: none"> •부안군 경관 가이드라인을 준용한 <표1>을 기반으로 주조색은 N70 / 보조색은 4.5Y 6.5/2.3, 2YR 2/3, N2.0, N9.5를 권장 •특정 시설의 특징적인 표현을 위한 색채계획이 필요할 시 관련 색채계획을 첨부하여 제출하여야 하며, 인근 용지별 색채 가이드라인과 유사하게 연속성을 지니도록 계획
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> •획지 경계로부터 3m 이상 이격
I -3 (암벽 체험장)	변산면 마포리 산59-4 일원	신설	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표 1의 제27호 관광휴게시설 및 부대시설 •건축법 시행령 별표 1의 제13호 운동시설 가목 및 부대시설
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> •40% 이하
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> •100% 이하
			높이	<ul style="list-style-type: none"> •4층 이하
			배치	<ul style="list-style-type: none"> •도면참조
			형태	<ul style="list-style-type: none"> •지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 경사지붕으로 계획한다. •외벽의 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 주변 경관과 조화를 이루는 재질 및 자재를 사용한다. •디자인 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 트리하우스의 정체성이 드러날 수 있는 디자인 계획을 한다.
				<ul style="list-style-type: none"> •부안군 경관 가이드라인을 준용한 <표1>을 기반으로 계획함을 권장 •특정 시설의 특징적인 표현을 위한 색채계획이 필요할 시 관련 색채계획을 첨부하여 제출하여야 하며, 인근 용지별 색채 가이드라인과 유사하게 연속성을 지니도록 계획
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> -

도면 번호	위치	구분	계획 내용	
I -4 (야영장)	변산면 마포리 산59-4 일원	신설	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제29호 야영장시설 및 부대시설 - 관광진흥법 시행령 제3조제1항제3호의 야영장의 요건을 갖춘 시설
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 40% 이하
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 100% 이하
			높이	<ul style="list-style-type: none"> • 4층 이하
			배치	-
			형태	-
			색채	<ul style="list-style-type: none"> • 부안군 경관 가이드라인을 준용한 <표1>을 기반으로 계획함을 권장 • 특정 시설의 특징적인 표현을 위한 색채계획이 필요할 시 관련색채계획을 첨부하여 제출하여야 하며, 인근 용지별 색채가이드라인과 유사하게 연속성을 지니도록 계획
II -1 (골프코스)	변산면 마포리 산59-4 일원	신설	건축선	-
			허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1의 제13호 운동시설 중 다목 골프장 및 부대시설 - 체육시설의 설치·이용에 관한 법 시행규칙 제8조에 따라 골프장의 요건을 갖춘 시설
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 5% 이하
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 10% 이하
			높이	<ul style="list-style-type: none"> • 2층 이하
			배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 길이 100m 이하

도면 번호	위치	구분	계획 내용	
II-1 (골프코스)	변산면 마포리 산59-4 일원	신설	형태	<ul style="list-style-type: none"> 지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 평지붕 및 경사지붕으로 계획하며 디자인적 요소가 나타날 수 있도록 계획한다. 외벽의 재료 <ul style="list-style-type: none"> - 주변경관과 조화를 이루는 재질 및 자재를 사용한다. 디자인 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 골프장과 조화를 이를 수 있도록 디자인을 고려한다. - 주변 지형 및 건축물과 조화를 이를 수 있도록 계획한다.
			색채	<ul style="list-style-type: none"> 부안군 경관 가이드라인을 준용한 <표1>을 기반으로 주조색은 N7.0/ 보조색은 4.5Y 6.5/2.3, 2YR 2/3,N2.0,N9.5를 권장 특정 시설의 특징적인 표현을 위한 색채계획이 필요할 시 관련색채계획을 첨부하여 제출하여야 하며, 인근 용지별 색채가이드라인과 유사하게 연속성을 지니도록 계획
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 획지경계로부터 3m이상 이격 	

3) 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

가) 경미한 사항에 관한 결정(변경) 조서

도면표 시번호	위치	경미한 사항	비고
-	변산면 마포리 산 59-4번지일원 (변산지구 관광휴양형 지구단위계획구역)	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 4항 각호에 해당하는 사항	
		○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행규칙 제3조에 해당하는 사항	
		○ 「부안 군계획 조례」 제9조에 해당하는 사항	

나) 토지이용계획에 관한 결정(변경) 조서

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비고	
총 계	1,028,905	100.0		
관광 휴양 시설 용지	소 계	73,041	7.1	
	관광호텔	24,574	2.4	객실 112실 및 부대시설, 레스토랑, 스카이라운지
	복합휴양시설	32,439	3.2	스파동, AR/VR, 상생센터, 예술공방, 카페 및 판매시설, 음식점, 관리사무소
	암벽체험장	6,970	0.7	트리하우스 8동, 인공암벽체험장 2동, 관리동 1동
	야영장	9,058	0.9	캠핑장 20개소, 지원관리시설 1동
체육 시설 용지	소 계	941,294	91.5	
	체육시설	436,415	42.4	체육시설 용지의 46.4% 대중체 18홀, 주차장, 카트도로 등
	건축시설	11,821	1.1	체육시설 용지의 1.2% 클럽하우스 1동
	클럽하우스	6,262	0.6	클럽하우스 1동
	티하우스	450	-	그늘집 2동
	관리동	5,190	0.5	장비창고 1동
	녹지용지	493,058	47.9	체육시설 용지의 52.4%
	조성녹지	308,170	30.0	
	원형녹지	184,888	17.9	
공공 시설 용지	소 계	6,379	0.6	
	도로	6,379	0.6	
녹지 용지	소계	8,191	0.8	
	원형녹지	8,191	0.8	

2. 관계도면 : 지형도면은 토지이음 “<http://eum.go.kr>”에서 열람 가능 끝.

부안에 첫 골프장 조성…1221억 투입

지구단위계획 고시 완료
변산면 일원에 18홀 규모
호텔·클럽하우스도 건립
11월 착공, 2026년 준공

부안군은 지난 6월 4일 제1차 도시·건축 공동위원회를 개최하여 '격포 대규모 관광개발사업(골프장)' 추진을 위한 '변산지구 관광휴양형 지구단위계획'에 대해 '조건부·수정의 결' 했다고 밝혔다.

이어 부안군은 후속작업을 통해 "도시·건축 공동위원회의 '골프장 진입도로를 국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 기반시설로 결정 후 격포 대규모 관광개발사업 추진을 위한 변산지구 관광휴양형 지구단위계획에 대한 행정절차를 완료(지형도면고시)할 것" 이란 조건부 의결사항 이행을 위해 지난 6월 14일부터 골프장 진입 도로에 대한 관련 행정절차(기반시설 결정)를 진행하여 지난 8월 9일 관련 행정절차를 마치고 도시·건축 공동위원회의 조건부 의결사항을 이행함으로서 골프장 조성을 위한 '변산지구 관광휴양형 지구단위계획'의 행정절차를 최종적으로 마무리 했다"고 밝혔다.

이에 따라 기존 부지 용도를 관광 휴양형 부지(체육·건축·공공·녹지시



부안군 변산면 일원에 조성 예정인 골프장 조감도.

부안군 제공

설)로 변경하는 관광휴양형 지구단위 계획의 결정·고시가 완료 되면서 오는 11월 관련 공사 착공이 가시화되고 있다.

격포 대규모 관광개발사업의 민간 투자자인 대일변산관광개발(주)의 김호석 대표는 "부안군 변산면 마포리 산59-47번지 일원에 102만 8905㎡(31마 1243평) 규모의 부지에 1221억 원을 투자하여 18홀 규모의 대중제 골프코스와 112실 규모의 호텔 및 클럽하우스의 건립과 함께, 지역사회 및 주민과의 상생을 위한 상생센터를 건

립하여 지역과의 건강한 동행을 위해 힘쓸 예정"고 밝혔다.

권익현 부안군수는 "'격포 대규모 관광개발사업'은 1221억 원의 민간 자본이 투자돼 진행되는 사업으로, 특히 인구감소지역으로 지정된 부안군에서 최초로 추진하는 문화·관광·체육이 어우러진 문화기반시설 확충사업으로 정의할 수 있다"며 "관련법령에 따라 '격포 대규모 관광개발사업'이 순조롭게 진행되도록 부안군의 행정적·재정적 지원을 아끼지 않겠다"고 전했다.

한편, 부안군 및 대일변산관광개발(주) 관계자는 전북특별자치도 및 부안군과의 협력을 통해 이번달부터 골프장 진입도로의 실시계획인가를 시작으로 개발사업에 대한 개별법령 인허가를 진행해 관련 인허가 승인이 완료되는 오는 11월부터 진입도로 공사에 들어가 2026년 8월에 격포 대규모 관광개발사업(골프장)을 마무리할 예정이라고 밝히는 등 사업추진에 대한 긍정적인 반응을 보이고 있어 지역사회에의 귀추가 주목되고 있다.

부안=홍석현 기자

부안 최초 골프장 조성 첫걸음

지구단위계획 고시

부안군이 9일 제1차 도시·건축 공동위원회를 개최하고 격포 대규모 관광개발사업(골프장 등) 추진을 위한 변산지구 관광휴양형 지구단위계획에 대해 조건부·수정의 결했다.

이어 군은 후속작업을 통해 도시·건축 공동위원회의 골프장 진입도로를 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 기반시설로 결정 후 격포 대규모 관광개발사업 추진을 위한 변산지구 관광휴양형 지구단위계획에 대한 행정절차를 완료(지형도면고시)할 것이란 조건부 의결사항 이행을 위해 지난 6월 14일부터 골프장 진입도로에 대한 관련 행정절차(기반시설 결정)를 진행해 이날 관련 행정절차를 마치고 도시·건축 공동위원회의 조건부 의결사항을 이행함으로서 골프장 조성을 위한 변산지구 관광휴양형 지구단위계획의 행정절차를 최종적으로 마무리 했다.

이에 따라 기존 부지 용도를 관광휴양형 부지(체육·건축·공공·녹지 시설)로 변경하는 관광휴양형 지구



변산지구 관광휴양형 조감도

단위계획의 결정·고시가 완료되면서 오는 11월 관련 공사 착공이 가시화되고 있다.

김호석 대일변산관광개발(주) 대표는 "부안군 변산면 마포리 산 59-47번지 일원에 102만8,905㎡(31만1,243평) 규모의 부지에 1,221억원을 투자해 18홀 규모의 대중제 골프 코스와 112실 규모의 호텔 및 클럽하우스의 건립과 함께 지역사회 및 주민과의 상생을 위한 상생센터를 건립해 지역과의 건강한 동행을

위해 힘쓸 예정"이라고 말했다.

권익현 군수는 "격포 대규모 관광개발사업은 1,221억원의 민간자본이 투자돼 진행되는 사업으로 특히 인구감소지역으로 지정된 부안에서 최초로 추진하는 문화·관광·체육이 어우러진 문화기반시설 확충사업으로 정의할 수 있다"며 "관련법령에 따라 사업이 순조롭게 진행되도록 행정·재정적 지원을 아끼지 않겠다"고 강조했다.

/부안=홍정우 기자