

사 천 시

공보는 공문서로서의 효력을 갖는다



선 람	기 관 의 장

제698호 2020. 11. 19.(목)

고 시

- 사천시 고시 제371호 사천시 두량(전문)농공단지 실시계획(변경) 승인·고시 1

회 람																				
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

사 천 시 공 보

제698호

사천시 고시 제2020-371호

사천시 두량(전문)농공단지 실시계획(변경) 승인·고시

사천시 사천읍 두량리 1657번지일원 두량(전문)농공단지 실시계획(변경)에 대하여 산업입지 및 개발에 관한 법률 제13조4, 제19조 및 같은 법 시행령 제23조 규정에 따라 농공단지계획(변경)을 승인하고 같은 법 제19조의2 및 같은 법 시행령 제23조의2 규정에 의거 다음과 같이 고시합니다.

2020. 11. 19.

사 천 시 장

1. 사업시행자의 성명 및 주소(변경없음)

가. 성명 : 사천시장

나. 주소 : 경상남도 사천시 용현면 시청로 77

2. 사업의 명칭(변경없음) : 두량(전문)농공단지 조성사업

3. 사업의 목적(변경없음)

- 농촌지역의 균형발전과 농외소득원 개발을 통한 농가소득의 증대를 꾀함.
- 농공단지의 조성으로 지역경제 활성화 및 중소기업체의 공업입지를 공급함.
- 농촌지역의 생산기반 강화로 사천시의 자립자족적인 미래상을 정립함.

사 천 시 공 보

제 698 호

4. 사업시행지역의 위치 및 면적(변경없음)

가. 위치 : 경상남도 사천시 사천읍 두량리 일원

나. 면적 : 118,160.8㎡

5. 사업시행방법 및 기간(변경없음)

가. 사업시행방법 : 공영개발

나. 사업시행기간 : 실시계획인가일로부터~2008.6.30.

6. 사업시행지역의 토지이용현황

구분	계	전	답	대지	임야	도로	구거	공장
면적(㎡)	118,160.8	22,776	34,279	1,648	55,390.8	734	3,333	-
구성비(%)	100	19.3	29.0	1.4	46.9	0.6	2.8	

7. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경없음)

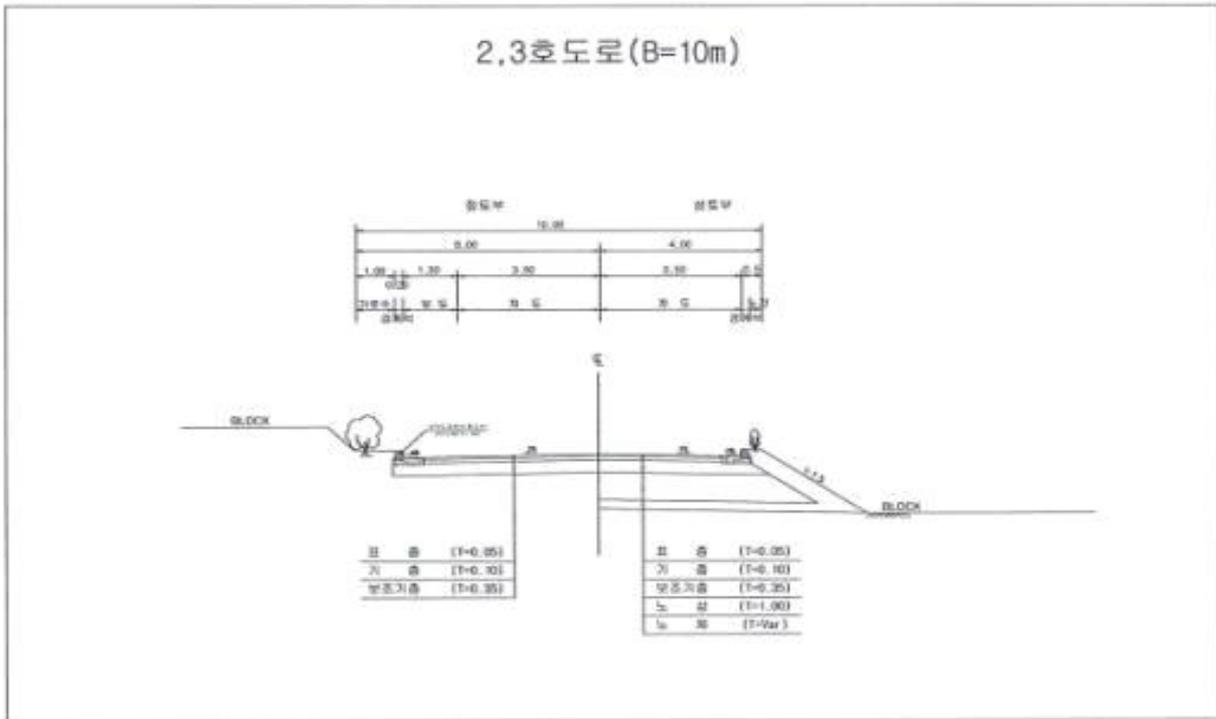
가. 토지이용계획

구분	면 적(㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계	118,160.8	100.0	
◆ 공 장 시 설 부 지	90,075.9	76.2	
◆ 공 공 시 설 용 지	18,653.1	15.8	
- 도 로	12,061.9	10.2	
- 구 거	1,754.2	1.5	
- 공 동 이 용 시 설	2,141.7	1.8	
- 오 폐 수 처 리 장	2,695.3	2.3	
◆ 녹 지 용 지	9,431.8	8.0	
- 완 충 녹 지	9,431.8	8.0	

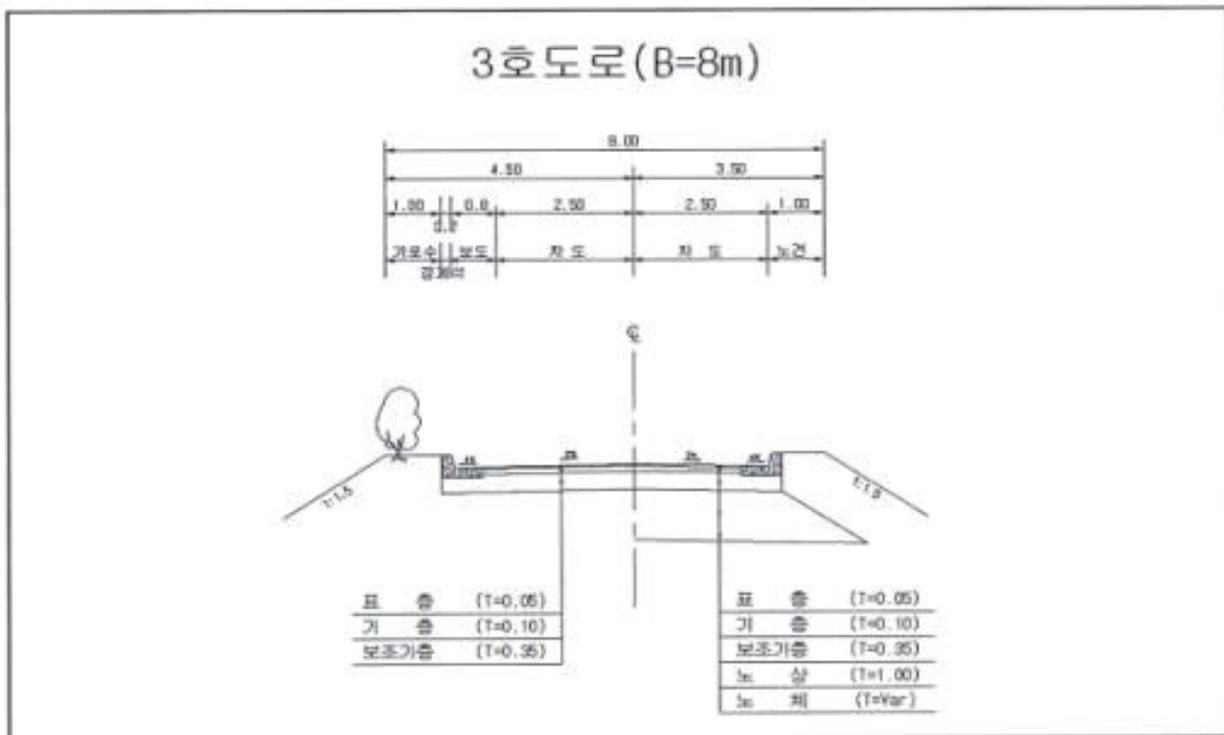
사 천 시 공 보

제 698 호

- 2호 도로



- 3호 도로



사 천 시 공 보

제 698 호

2) 녹지

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
신설	1	녹지	완충녹지	외각사변	9,431.8	2005.5.6.	

3) 공동이용시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
신설	1	공동이용 시설	공동이용 시설	1677	2,141.7	2005.5.6.	

4) 오폐수 처리장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)	최초결정일	비고
신설	1	수질오염 방지시설	폐수종말 처리시설	1662	2,695.3	2005.5.6.	

8. 농공단지의 개발을 위한 지구외 주요시설 지원계획(변경없음)

- 해당없음

사 천 시 공 보

제 698 호

9. 사업비 및 조달계획(변경없음)

가. 사업비 내용

(단위:백만원)

구분	총사업비	국비		지방비		기타	비고
		보조	융자	보조	융자		
○ 용지취득비	4,768	2,322		331		2,090	
- 토지매수비	3,642					989	
- 지장물보상비	1,101	2,322		331		1,101	
○ 조성공사비	5,371					5,371	
- 정지토공	1,958					1,958	
- 도로공사	766					766	
- 우수공사	633					633	
- 오수공사	41					41	
- 상수공사	42					42	
- 구조물공사	314					314	
- 조경공사	89					89	
- 부대공사	434					434	
- 폐기물처리비	48					48	
- 문화재지표조사	31					31	
- 기계	-					-	
- 건축	184					184	
- 전기	143					143	
- 관급자재대	688					688	
○ 부대비용	573					573	
- 기본조사비	124					124	
- 조사설계비	172					172	
- 시공감리비	-					-	
- 관리비및잡지출	273					273	
- 한전납입금	4					4	
- 통신시설이설비	-					-	
합계	10,587					10,587	

사 천 시 공 보

제 698 호

나. 자금조달계획(변경없음)

(단위:백만원)

구분	총사업비	년차별 투자계획				비고
		2005년이전	2006년	2007년	2008년	
합 계	10,587	6,088	3,052	604	843	
◦ 국비	2,322					
- 보조	2,322					
- 용자	-					
◦ 지방비	8,265					
- 보조	331					
- 용자, 기채	7,934					

다. 년차별 공정계획(변경없음)

공종별	총계획		2005년				2006년				2007년				2008년	
	물량	단위	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
조사설계 및 공사착수준비	118,160.8	m ²														
용지매수 및 보상	1	식														
단지조성	1	식														
정지토공	118.160.8	m ²														
도로공사	1.104	km														
우수공사	1.093	km														
우수공사	0.679	km														
구조물공사	138	m														
상수공사	1.120	km														
전력 및 통신	1	식														
조경시설	1	식														
공동이용건축물	1	동														
부대공사	1	식														
합계																

사 천 시 공 보

제 698 호

10. 개발되는 토지 또는 시설물의 관리처분에 관한 계획서(변경없음)

가. 개발계획(변경없음)

구분	면 적(m ²)	비율(%)	비고
계	118,160.8	100	
◦ 공장시설부지	90,075.9	76.2	
◦ 공공시설부지	13,816.1		
- 도로	12,061.9	11.7	
- 구거	1,754.2	10.2	
- 공동이용시설	2,141.7	1.5	
- 오폐수처리장	2,695.3		
◦ 녹지, 사면	9,431.8	8.0	

나. 처분계획

◦ 공장용지

- 본 농공단지의 개발토지 중 공장용지는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제38조, 동법 시행령 제39조에 의거 분양, 임대, 양도할 것임

◦ 도로, 녹지, 공동이용시설, 배수지, 오폐수처리장

- 산업입지 및 개발에 관한 법률 제26조, 동법시행령 제24조의 3의 공공시설로서 당해시설을 관리할 지방자치단체에 귀속

◦ 처분계획

구분	면 적(m ²)	비율(%)	비고
계	118.160.8	100	
◦ 분양, 임대, 양도	90,075.9	76.2	
- 공장용지	90,075.9	76.2	
◦ 지방자치단체귀속	28,084.9	23.8	
- 도로	12,061.9	10.2	
- 구거	1,754.2	1.5	
- 공동이용시설	2,141.7	1.8	
- 오폐수처리장	2,695.3	2.3	
- 녹지,사면	9.431.8	8.0	

사 천 시 공 보

제 698 호

11. 사업시행 지역안에 존치하고자 하는 기존공장이나 건축물 등의 명세서
: 해당없음

12. 사업시행지역의 토지·건물 또는 권리 등의 매수보상 및 주민 이주대책
에 관한 계획(변경없음)

가. 수용·사용할 토지·건물 등의 물건조서

나. 토지·건물 등의 권리매수 및 보상방법

- 『공공용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법』 시행령 제4조의 규정에 의거, 2개의 감정평가기관이 평가한 금액을 산술평균하여 보상가격을 산정하며, 위 특례법에 따른 손실보상의 기준, 방법, 절차에 따라 토지소유자와 협의의 매수를 원칙으로 함
- 다만, 협의가 성립되지 아니하거나 할 수 없는 경우에는 『토지수용법』이 정하는 바에 따라 조치할 것임

다. 토지·건물 등의 권리매수 및 보상추진 현황

- 토지매입비는 토지등급에 따라 지가를 고려하여 일시에 전량을 매입하도록 하며 토지매입비의 산정은 국·공유지를 제외한 사유지만을 산정함
- 지장물 보상비는 현시가 및 인접지역 기준보상비를 감안하여 산정하는 것을 원칙으로 한다.
- 사업시행에 따른 토지매입량은 총 61필지 118,160.8㎡이며 이중 답이 20필지 34,279㎡, 전이 24필지 22,776㎡, 임야가 12필지 55,390.8㎡, 대지가 3필지에 1,648㎡, 기타 2필지 27㎡로 구성되어 있음
 - 확정 측량에 따른 추가 매입필지 총 10필지 568㎡ 중 임야 6필지 534㎡, 전 2필지 19㎡, 답 2필지 15㎡이 추가편입
- 총 토지매입비는 4,743백만원이 소요되며, 지구내 지장물 보상비는 관정, 분묘 등 약525백만원을 산정한다. 따라서 농공단지 조성에 따른 토지매입비 및 지장물 보상비는 약 4,218백만원이 소요되었으며 추가로 약 50백만원 정도 소요 예정임.

사 천 시 공 보

제698호

라. 주민이주대책

◦ 해당없음

13. 공공시설물 및 토지 등의 무상귀속과 대체 관한 계획서(변경없음)

14. 국가 또는 지방자치단체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출내역서 및 사업시행자에게 귀속양도될 기존 공공시설 평가서(변경없음)

1) 국가 또는 자치단체에 귀속될 공공시설의 설치비용 산출내역서

◦ 지자체 귀속대상 : 도로, 사면, 배수지, 공동이용시설, 오폐수처리장

구분	수량	면적(m ²)	비고
계		28,084.9	
도로 및 구거	1식	13,816.1	
사면 및 녹지	1식	9,431.8	
공동이용시설	1식	2,141.7	
오폐수처리장	1식	2,695.3	

2) 사업시행자에게 귀속양도될 기존 공공시설 평가서

구분	면적(m ²)	감정가 원단위(원/m ²)	감정금액 (천원)	비고
합계	13,816.1			
도로	12,061.9			
구거	1,754.2			

15. 농공단지 개발사업 대행계획서(해당없음)

16. 도시계획 결정에 필요한 관계 서류 및 도면 : 별첨(변경)

사 천 시 공 보

제 698 호

17. 종전 토지소유자에 대한 환지계획서(변경없음)

18. 지역발전, 주변환경 및 문화재 보존에 미치는 영향에 관한 서류(변경없음)

가. 농림어업의 여건변화

- 우리나라 경제는 제1차 경제개발계획 이래 '98년까지 34년간 국민총생산이
년평균 7.7%의 고도성장을 이룩하였으나 농림어업 제1차 산업만은 상대적으로
낮은 년 1.0%의 낮은 성장을 하여왔고, 경제성장에 따른 산업구조의 고도
화로 인하여 전체산업에서 농림어업이 차지하는 비중도 경제개발 초기의
37%에서 '98년말에는 5.0%로 크게 축소되기에 이르렀다.
- 특히 그동안 정부의 공업입지개발정책이 단기적 투자효율만을 추구하여
수도권 등 특정도시지역에 대규모 공업단지를 편중 개발시킴으로서 도농간 소
득 및 개발격차를 심화시켰을 뿐 아니라 주민생활 편의시설 및 사회간접자
본의 확충도 결과적으로 수도권과 대도시 등 특정지역을 중심으로 개발됨으
로써 농어촌지역의 낙후성을 가속시켜 도농간 사회적 갈등이 표면화되기에
이르렀다.
- 또한 UR협상에 따라 미국을 비롯한 각국으로부터 농어촌의 소득을 잠식할우려
가 있는 농산물 수입개방 압력의 지속적인 증대와 호당 평균 영농규모가 1.35ha인
농가가 전체농가의 60%를 차지하는 영세소농체제에서는 농업소득만으로 생
계를 영위할 수 없는 등 농어촌의 여건이 계속적으로 악화되고 있다.

나. 농어촌공업화 시책의 필요성

- 농어가 소득증대와 정주생활권 확보로 농어촌의 공동화 현상을 예방하는 등농
업의 구조조정을 촉진하기 위해서는 농외소득원 개발정책의 추진이 필요하며
우리나라와 유사한 영농여건 및 환경을 가진 일본과 대만은 도농간 소득 및 개
발격차 해소문제를 이미 농어촌 공업개발에 의한 농외취업소득증대로

사 천 시 공 보

제698호

해결한 바와 같이 농어촌공업개발을 통한 농외소득증대가 다소시일이 소요되지만 보다 근본적이고 항구적으로 도농간소득 및 개발격차를 해결하는 지름길임을 알 수 있다.

- 이와 같은 목적으로 사천시에서는 농촌의 농외소득 증대와 대도시의 과밀한 인구집중을 억제하기 위하여 농촌지역의 공업개발과 도시공업의 지방분산을 촉진시켜 농촌유휴인력 및 영세농을 흡수하고 농외소득원 개발에 주력함과 아울러 국토이용의 효율성제고와 한정된 토지공간의 이용율을 높이기 위하여 사천시 사천읍 두량리 일원에 두량농공단지 세부설계 계획을 수립하여 경제적이고 합리적인 농공단지를 조성하는데 그 목적과의의가 있다.

19. 피해방지 계획서(변경없음)

가. 피해방지 계획

두량농공단지 부지를 조성함에 있어 농공단지 및 개발에 관한 법률에 의거 설계도서를 작성하여 시공에 철저를 기하여 인근 공단, 농지 및 토지에 피해를 주지 않도록 하고자 함.

1) 부지는 구획별 평면으로 조성하고,

2) 부지조성에 따른 비탈면 보호 및 토사유출 방지대책

우기 시 토사유출을 방지하고, 비탈면의 안정적 처리를 위하여 비탈면의구배는 흙의 안식각 이상으로 하며, 성·절토부의 비탈면은 건설교통부의 경사 및 소단 설치기준을 적용하며, 외곽사면에는 낙석방지책과 원지반식생정착공법, 옹벽을 설치하여 차후 토사유출방지 및 부지의 안정에 역점을 두어 시공토록 할 것임.

3) 환경오염 방지

공사 중 가설방음벽 및 방진망을 설치하며, 차량덮개 설치 운행, 살수차에 의한 살수 계획으로 비산먼지 발생을 억제하며,

사 천 시 공 보

제 698 호

지구 내에서 발생하는 생활하수 및 공장폐수는 자연유하로 우수관로를 통하여 오·폐수처리장에서 정화처리하며, 매연배출업체는 입주제한으로 매연 사전 방지토록 할 것임.

오폐수처리장 설치 시까지 자체 처리시설 설치하여 처리함.

나. 피해방지 공사 개요

1) 배수시설공사

- 우수관로 : L = 1,093m(내면쉬트 파형강관 D400~D1,500mm)
- 오수관로 : L = 735m (내면복층 P.E관 D400mm)
- 단지내배수 : BF(L=1,391m 및 타설개거(0.5*05 ~ 1.0*1.0m, L=431m)
- 산마루측구 : L = 1,019m(단지외각 사면)

2) 비탈면 보호공사

- 옹벽 : L=146m(H=3.5m)
- seed spray : 6.695m²
- 낙석방지망 : 4,309m²
- 가설방음벽 : 371m

3) 조경공사 : 나무식재 건도식재, 녹음식재, 조경식재

다. 종합대책

단지 내에서 발생하는 오·폐수는 오·폐수처리장에서 수질환경보전법의 기준에 적합하게 처리 후 방류토록 할 것이며 대기오염 물질과 소음, 진동공해는 각 기업체별로 대기 환경보전법 및 소음, 진동 규제법에 적합하게 처리할 수 있도록 각 공장별로 방지시설을 설치하도록 하여 이후 공장 가동 시 수시로 점점 관련법규에 적합하게 처리하도록 조치하겠음.

사 천 시 공 보

제698호

- 위치도 (변경없음)
- 지적도등본 (변경없음)
- 계획평면도 및 실시설계도 (변경없음)
- 도시관리계획 결정조서(별첨참조)

도시관리계획(두량 농공단지) 결정 조서

1. 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 [변경없음]

도면 표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
④	두량 제2종 지구단위계획구역	산업형	사천읍 두량리 1657번지 일원	118,160.8	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 [변경없음]

도면 표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적(㎡)	비 고
④	두량 개발진흥지구	산업 유통형	사천읍 두량리 1657번지 일원	118,160.8	

다. 토지이용계획 결정(변경) 조서 [변경없음]

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	118,160.8	100.0	
◆ 공 업 용 지	90,075.9	76.2	
◆ 공 공 시 설 용 지	18,653.1	15.8	
- 도 로	12,061.9	10.2	
- 구 거	1,754.2	1.5	
- 공 동 이 용 시 설	2,141.7	1.8	
- 오 폐 수 처 리 장	2,695.3	2.3	
◆ 녹 지 용 지	9,431.8	8.0	
- 완 충 녹 지	9,431.8	8.0	

사 천 시 공 보

제 698 호

◆ 녹지율 검토

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(지구단위계획 수립기준) : 구역면적의 20%

이상

- (예외조항) 지구단위계획수립기준 제3장 제1절 : 농공단지는 수립기준 제외
- 산업입지 및 개발에 관한 법령(산업입지개발지침) : 단지규모 1^{km} 미만

5~6.5%미만

라. 지형도면 : 첨부 참조 (실음생략)

사 천 시 공 보

제 698 호

2. 획지 및 건축물에 관한 부분

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서 [변경없음]

도면 번호	면 적(㎡) 기 정	획 지		비 고	
		위 치	면 적(㎡)		
10	25,471.3	1662	2,695.3	오폐수처리장	
		1661	3,296.7	공장용지	
		1660	4,535.4	"	
		1659	3,054.8	"	
		1658	3,049.6	"	
		1657	8,839.5	"	
	11,670.5	1687	3,536.9	공장용지	
		1686	4,260.7	"	
		1685	3,872.9	"	
	33,287.3	1676	2,125.5	공장용지	
		1675	2,183.9	"	
		1677	2,141.7	공동이용시설	
		1674	2,682.8	공장용지	
		1673	2,658.9	"	
		1678	6,283.8	"	
		1679	5,098.8	"	
		1680	5,339.9	"	
	24,483.8	1681	4,772.0	"	
		1666	2,082.9	공장용지	
		1665	2,211.9	"	
		1667	4,594.9	"	
		1668	5,234.9	"	
		1669	6,536.2	"	
	13,816.1	1670	3,823.0	"	
		9,431.8	1664외 6필지	9,431.8	녹지,사면 (1664,1692,1694,1695,1696,1684, 산102-21)
		13,816.1	1688	5,919.4	중로3-1 (1437-1, 1448-4, 1454-2, 1640 추가)
			1690	4,150.4	소로1-1
			1689	938.7	소로1-2
1691			1,053.4	소로3-1	
1663외 5필지			1,754.2	구거 (1663,1671,1672,1682,1683,1684)	
합계			118,160.8		

사 천 시 공 보

제 698 호

나. 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 [변경]

위 치	구 분	계 획 내 용
사천읍 두량리 1657번지 일원	용 도	공장 및 부대시설
	건폐율	변경 : 70% (기정 : 60%)
	용적율	150% 이하
	높 이	5층 이하 (20m 이하)
	배 치	건물의 형태 및 배치는 주변 도시경관을 고려하여 배치 (도면 참조)
	형 태	
	색 채	건물의 구조색은 주변과 조화되는 색채 사용 (권장)
	건축선	

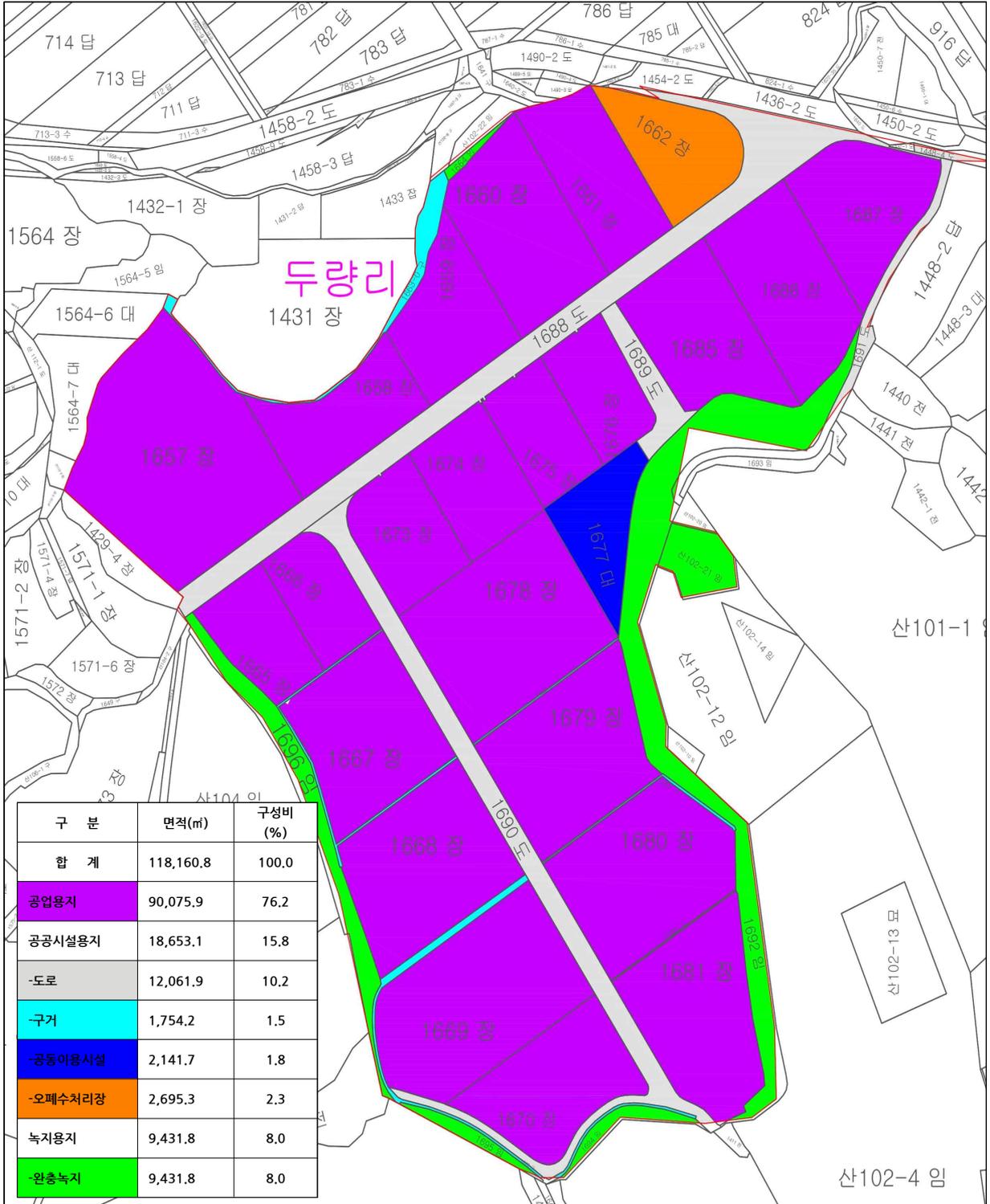
※ 상기 위치지번은 지적 확정 측량시 부여된 예정 지번임(환지 계획후 부여 예정)

사천 시 공 보

제698호

별첨 #1

1. 용도별 구역계획도(기정)



사천 시 공 보

제698호

1. 용도별 구역계획도 (변경) : 기 고시(사천시 제2020-361호) 에 따른 정정

