투 자 선 도 지 구 기 반 시 설 조 성 사 업

지역개발사업구역 지정(안) 요약서

2020. 09

진 도 군

[위 치 도]

400Km
300Km
200Km
100Km
서 울
인 천
세 종
대 전
대 구
울 산
광 주
부 산
진 도
제 주
진도군청
사업대상지
투자선도지구
① : 도로폭원확장
② : 아스팔트숭상포장
③ : 잔디심기, 배수로
④ : 초화류식재
⑤ : 낙석방지책
⑥ : 조경석쌓기, 도로확장
⑦ : 로컬푸드판매장, 소공연장
⑧ : 주차장

CONTENTS..

1	지역개발사업구역의 명칭·위치 및 면적	· 1
2	지역개발사업구역의 지정 목적 및 지역개발사업의 시행기간	· 1
3	지역개발사업의 시행자 및 시행방식에 관한 사항	· 2
4	환경보전계획 및 오염방지계획	· 3
5	인구수용·교통처리 및 토지이용계획	· 6
6	지역개발사업구역의 분할 또는 결합에 관한 계획	· 17
7	도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획	· 19
8	재원조달계획 및 연도별 투자계획	· 19
9	보건의료·교육 및 복지시설의 설치계획	· 20
10	보상계획 및 조성토지 공급에 관한 사항	· 20
11	토지등을 수용 또는 사용하려는 그 세부 목록	· 20
12	지역개발사업구역 밖의 지역에 기반시설 설치에 필요한 비용의 부담계획	· 24
13	사업성에 관한 사항	· 25

1. 지역개발사업구역의 명칭·위치 및 면적

■ **명　　칭 : 진도 해양복합관광 투자선도지구 기반시설 조성사업**

■ **위　　치 : 진도군 의신면 초사리 637번지 일원**

■ **사업규모**

○ 농어촌도로 정비 : L=1.9km, B=2.0m, A=20,949㎡

○ 로컬푸드 판매장 및 소공연장 조성 : A=6,755㎡

■ **사업비 : 6,000백만원(국비 5,840백만원, 지방비 160백만원)**

○ 농어촌도로 정비 : 2,000백만원(국비 2,000백만원)

○ 로컬푸드 판매장 및 소공연장 조성 : 4,000백만원(국비 3,840백만원, 지방비 160백만원)

2. 지역개발사업구역의 지정 목적 및 지역개발사업의 시행기간

■ **지정목적**

○ 농어촌도로 정비를 통한 이용객의 교통편의 증진 도모

- 인근주민 및 관광객(리조트 등)들에게 교통편의 제공
- 교통인프라 개선을 통한 주변 관광지 이용여건 개선

○ 주변 관광지와 연계를 통한 관광활성화 진도군 발전 구현

- 진도군의 대내외적 관광이미지 제고, 지역 명소화, 주변관광지와 연계를 통한 지역 인지도 향상 등 연계파급효과 극대화
- 세월호 사고 여파로 줄어든 관광객 유인 및 소득·판매 제고
- 로컬푸드 판매장 조성을 통하여 지역특산품 판매 등 지역경제 활성화 도모
- 소공연장 조성을 통한 다양한 볼거리 및 지역축제 등 관광활성화 도모

○ 추가적인 민간투자 여건 조성 마련

- 대규모 리조트사업 추진과 연계한 관련사업 추진여건 조성(먹거리 음식, 볼거리, 살거리 등 다양한 사업수요 발생)

■ **시행기간 : 2018년 ~ 2021년**

3. 지역개발사업의 시행자 및 시행방식에 관한 사항

■ **시 행 자 : 진도군수**

○ 대표자 : 진도군수 이동진

○ 소재지 : 전라남도 진도군 진도읍 철마길 25

■ **시행방식 : 수용 또는 사용하는 방식**

4. 환경보전계획 및 오염방지계획

가. 자연환경

1) 지형·지질

영향예측	저감방안
• 공사시 절·성토로 인한 사면 발생이 불가피할 것으로 예상됨 – 공사시 절성토 등의 토공사로 인하여 강우시에 토사 등이 주변의 하천에 유입되어 오염을 유발시키고 수서 생태계에 영향을 미칠 수 있으므로 이를 최소화시킬 수 있는 적절한 저감대책이 필요함	• 공사시행시 절·성토로 인한 지형변화에 따른 법면발생 및 사면불안정에 의한 붕괴, 토사의 적치로 인한 토사유출 등의 영향이 발생되지 않도록 적절한 저감방안을 수립할 계획임

2) 동·식물상

영향예측	저감방안
• 육상동물 : 야생동물이 서식하지 않으며, 공사시 영향이 없을 것으로 예상 • 수생태계 : 공사중 강우시 토사유출로 인하여 하천 수생태계에 영향 예상	• 육상동물 : 공사시 이동성이 큰 동물이 서식하지 않아 저감대책 불필요 • 수생태계 : 공사중 강우시 오탁수 유입으로 인접하여 분포하는 남해에 서식하는 어류에 일시적인 개체수가 감소할 것으로 예측되므로 가배수로 및 침사지를 설치하고 필요시 오탁방지막을 설치하여 공사 시행

3) 자연환경자산

영향예측	저감방안
• 사업지구를 포함한 주변지역에 주요 자연환경자산은 분포하지 않는 것으로 조사되어 본 사업의 시행에 따른 자연환경자산의 피해는 발생하지 않을 것으로 예상됨	• 향후 보존가치가 높은 지역이나 자원 발견시 관련기관의 의견을 수렴하고, 협의를 통하여 별도의 저감방안을 수립함으로써, 사업 시행으로 인한 피해를 최소화할 계획임

나. 생활환경

1) 대기질

영향예측	저감방안
• 공사시 절·성토 발생으로 인하여 덤프트럭 운행, 기타 장비운행, 토사 적치 등에 따라 비산먼지가 발생할 것으로 예측됨	• 공사시 관련법 준행 – 대기환경보전법 시행규칙 제58조 제4항 • 주기적인 살수 실시 • 차속 규제 및 차량덮개 실시 • 장비 분산 투입 • 세륜세차시설 설치 및 방진망 계획

2) 수질

영향예측	저감방안
• 공사시 인근 수계 저감대책 필요	• 갈수기에 공사시행 및 토사유출 및 적치의 최소화 등 일반적인 저감방안 시행 • 유입·방류가 용이한 지점에 가배수로 및 간이침사지를 설치함으로써 토사유출 저감 • 공사지역 주변에 오탁방지막을 설치하여 인근 수계에 미치는 영향 최소화

3) 친환경적 자원순환

영향예측	저감방안
• 공사시 건설폐기물과 운영시 이용객에 의한 생활폐기물이 발생될 것으로 예상되므로 이에 따른 적정한 처리방안 수립이 요구됨	• 공사시 발생되는 폐기물은 최대한 재활용하고 재활용이 불가능한 폐기물은 폐기물 처리업체를 선정하여 전량 위탁처리 함으로써 무단적치 및 불법투기 되는 일이 없도록 할 계획임 • 폐기물에 의한 환경오염을 방지하기 위하여 폐기물 발생에서 최종처분에 이르는 일련의 과정에 있어서 인간 생활환경 및 자연환경에 악영향을 미치지 않도록 폐기물관리법이 정하는 기준에 따라 폐기물을 적정 관리할 계획임

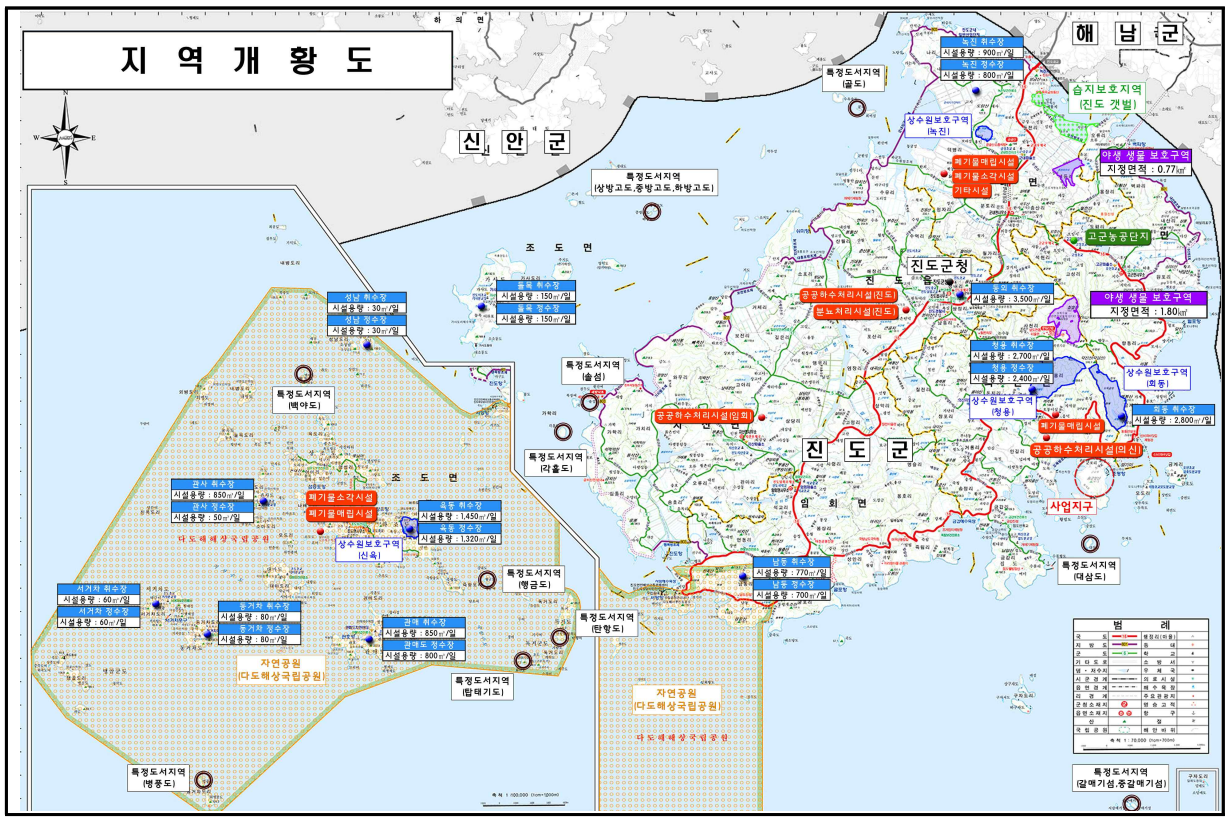
4) 소음·진동

영향예측	저감방안
• 공사시 투입되는 장비 및 운영시 차량운행에 따른 소음의 영향이 예상됨 • 공사시 소음·진동 유발시설물 설치 및 통행량 증가에 따른 사업장소음 및 도로교통소음이 예상됨	• 공사장비의 가동에 따라 발생되는 소음에 의해 영향이 예상되는 지역에 대하여 관련법 준수, 적정한 공정관리, 가설방음판넬 설치 등과 같이 저감방안을 수립하겠음 • 정온시설에 대한 소음·진동영향을 최소화 하도록 방음벽·방진시설 설치, 이격거리 확보 등 저감방안을 수립·시행하겠음

5) 주변 자연경관에 미치는 영향

영향예측	저감방안
• 사업지구는 도로선형 및 교차로 정비사업으로 경관변화는 미미할 것으로 예상됨	• 사업지구 경계부에 충분한 식재계획을 수립하여 개발로 인한 이질감의 최소화와 주변 경관 훼손 최소화

▼ 지역개황도


지 역 개 황 도
신 안 군
해 남 군
진 도 군
진도군청
조 도 면
임 회 면
습지보호지역
(진도 갯벌)
사업지구
자연공원
(다도해상국립공원)
다도해해상국립공원
특정도서지역
(상방고도,중방고도,하방고도)
특정도서지역
(곰도)
특정도서지역
(백야도)
특정도서지역
(솔섬)
특정도서지역
(각흘도)
특정도서지역
(행금도)
특정도서지역
(탄항도)
특정도서지역
(탑태기도)
특정도서지역
(병풍도)
특정도서지역
(대삼도)
특정도서지역
(갈매기섬,중갈매기섬)
범 례

5. 인구수용·교통처리 및 토지이용계획

가. 인구수용계획 : 해당없음

나. 토지이용계획

○ 국도 18호선(진도대로)에서 연결되는 농어촌도로 개선을 통하여 주요 관광지(대명리조트)간 가교 역할 수행

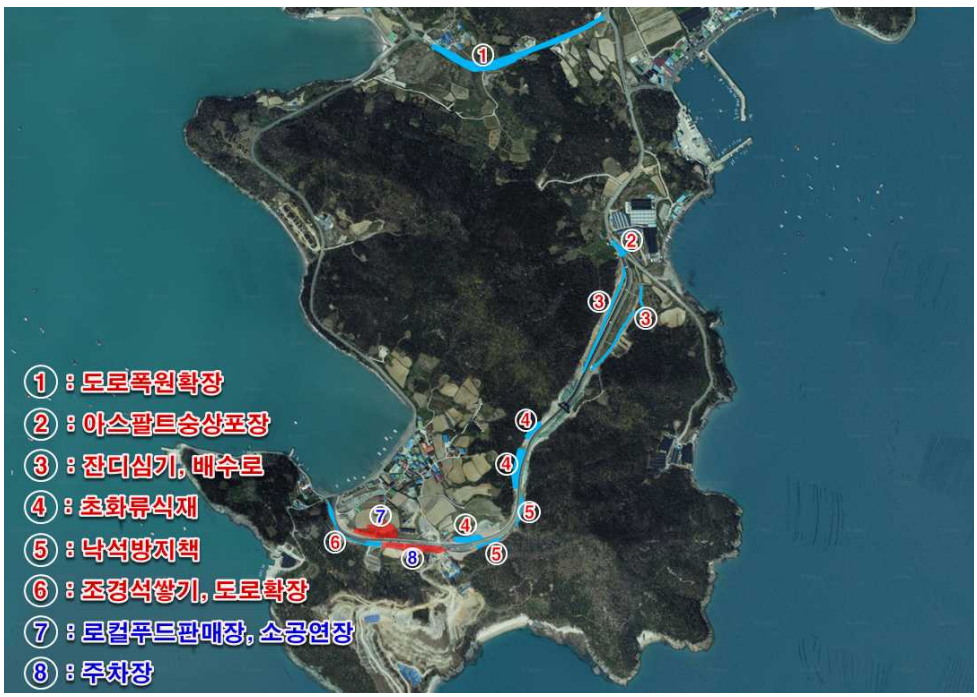
○ 진입도로가 좁고 일자형이 아닌 곡선형으로 되어 있어 차량 교행이 불편 및 교통사고 발생을 우려하는 이용객들의 불안감을 해소하기 위한 도로여건 개선

○ 관광자원 및 축제 등 자연·문화자원의 연계방안으로 문화공연 활성화사업, 지역의 주력 특산품의 개발 및 판매를 위한 로컬푸드 판매시설 계획

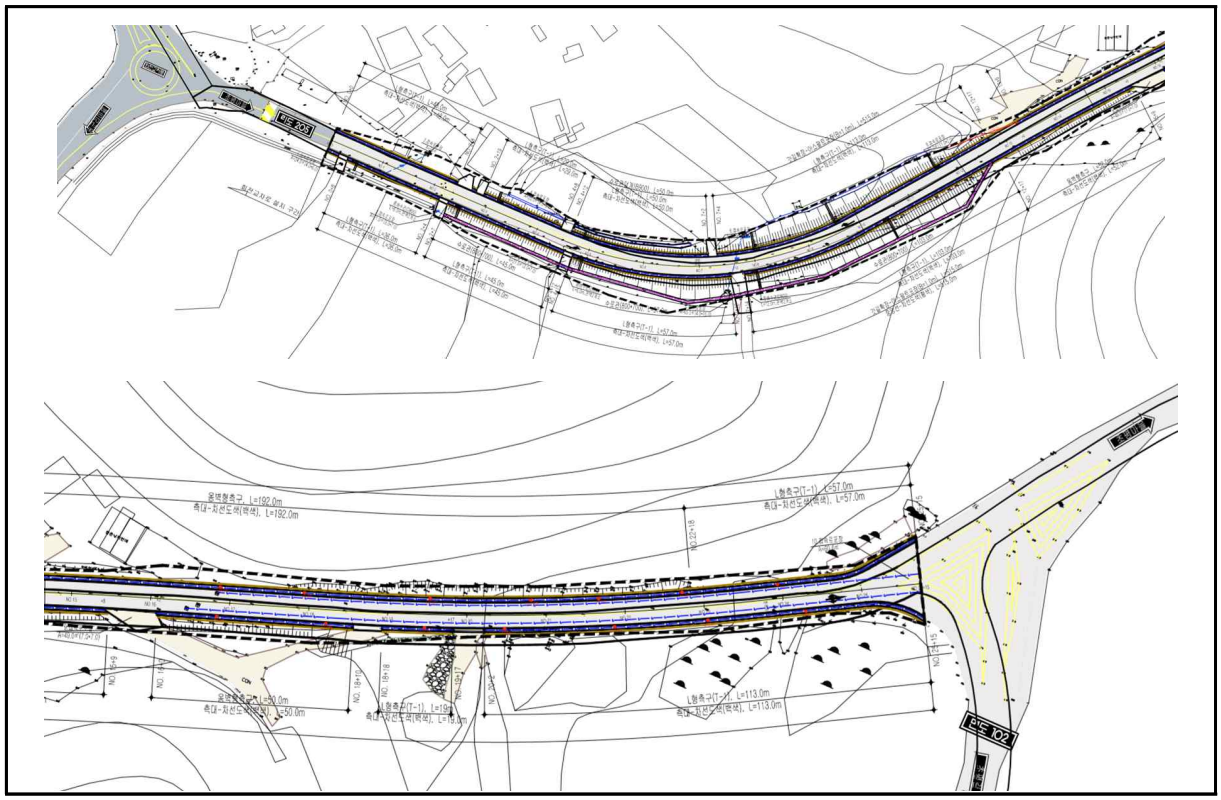
▼ 토지이용계획표

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	27,704	100.0	
① 농어촌도로 정비	20,949	75.6	①~⑥
② 로컬푸드 판매장 및 소공연장	6,755	24.4	⑦,⑧

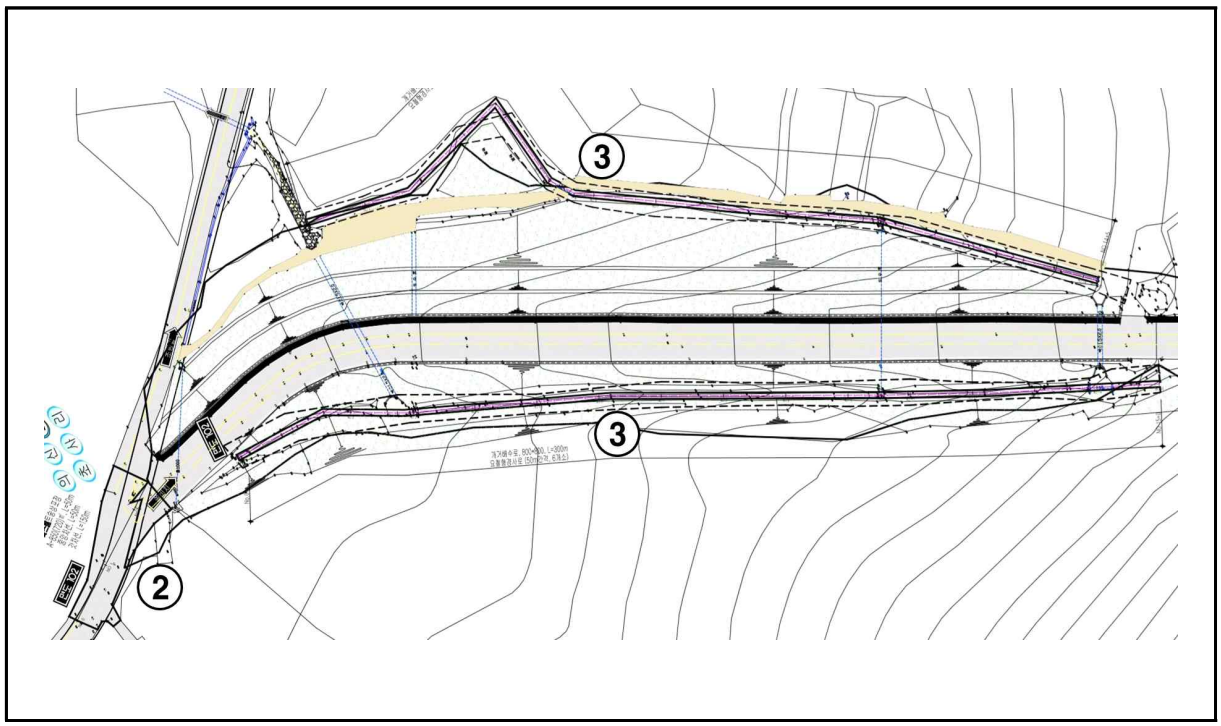
▼ 농어촌도로정비 및 로컬푸드판매장·소공연장 Key Map



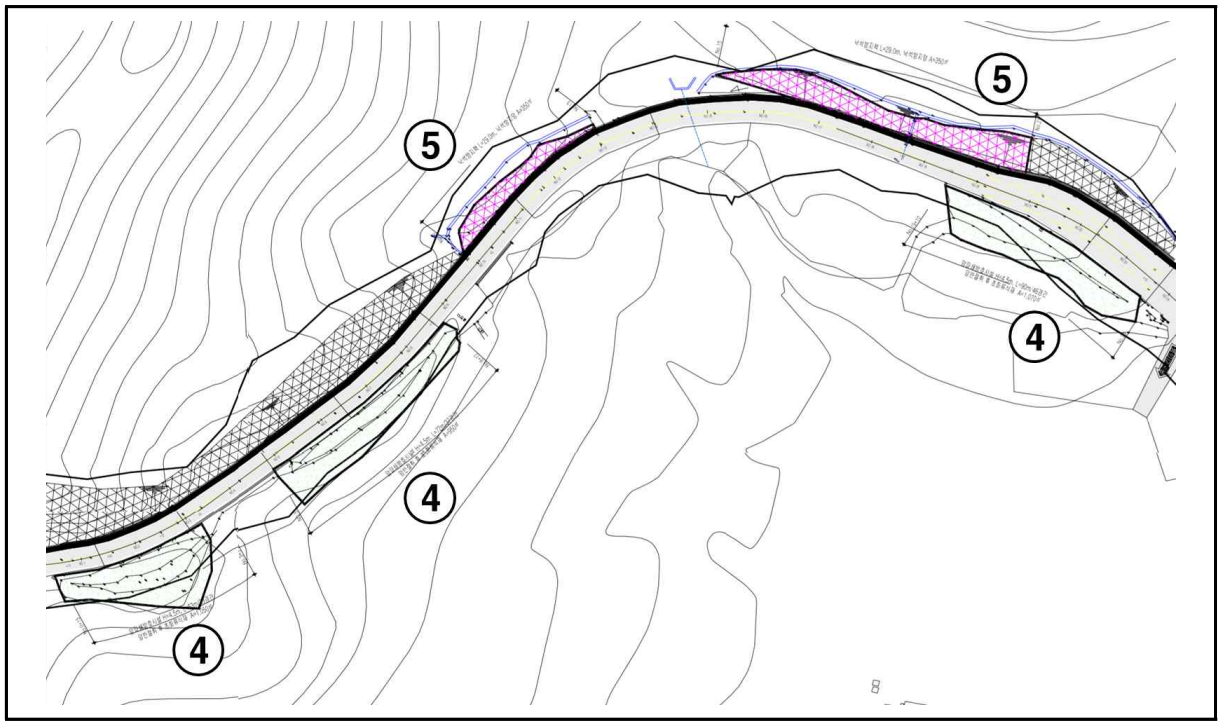
▼ 농어촌도로 정비사업(①) 공사계획 평면도



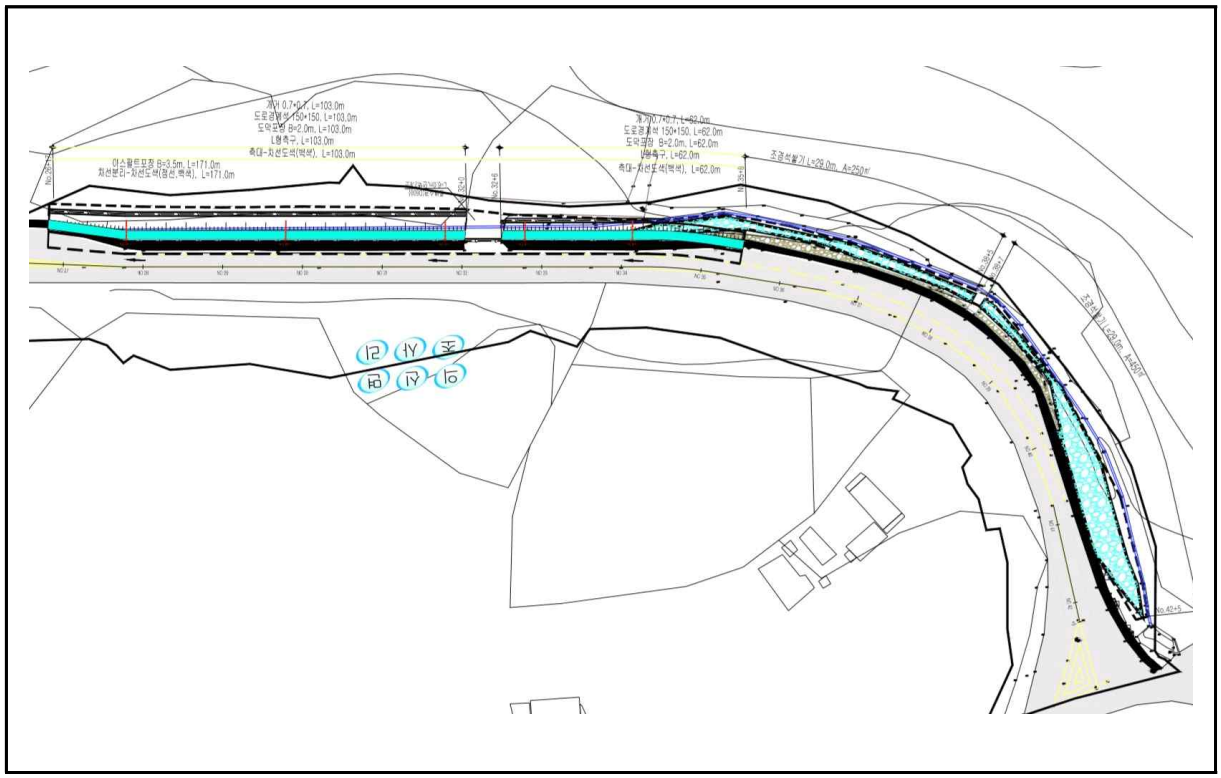
▼ 농어촌도로 정비사업(②,③) 공사계획 평면도



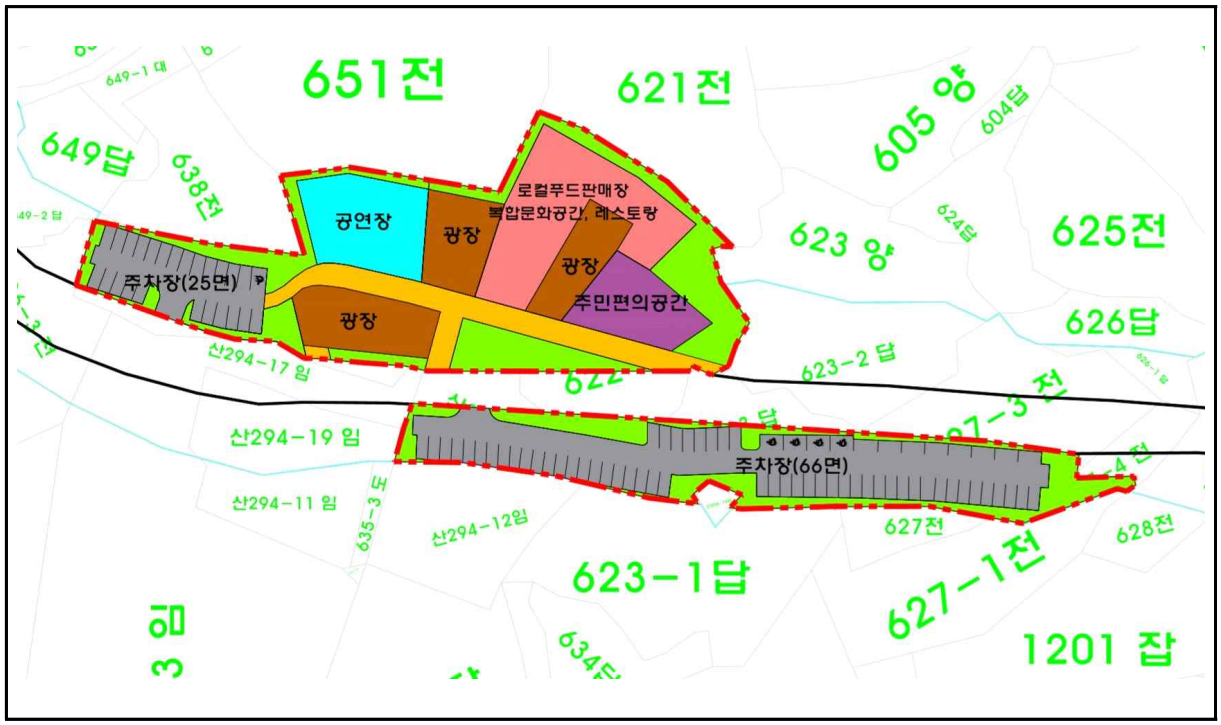
▼ 농어촌도로 정비사업(④,⑤) 공사계획 평면도



▼ 농어촌도로 정비사업(⑥) 공사계획 평면도



▼ 로컬푸드판매장 및 소공연장 토지이용계획(안)도



다. 교통처리계획

가) 주변지역 교통현황 및 분석

1) 교차로 구조 현황

○ 본 도시계획시설 주변지역의 주요 분석대상 교차로 운영현황이다.

< 분석 대상 교차로의 기하구조 현황 >

교차로명	형태	교차로운영현황	도류화 여부	좌회전전용차로 여부	비 고
① 초평마을앞	3지 교차	비신호교차로	양 호	미설치	
② 솔비치입구	3지 교차	비신호교차로	양 호	설 치	

자료 : 현장조사자료

2) 가로 및 교차로 교통량 및 소통현황

○ 본 도시계획시설 주변 가로의 교통현황 및 통행특성에 제반 문제점을 파악하기 위해 주변의 주요 가로 및 교차로에 대해 오전, 오후, 저녁시간대로 나누어 조사하여 첨두시 교통량을 파악하였으며, 이에 따라 현황분석 및 사업시행에 따른 영향 등을 분석하였다.

< 2차로 도로 서비스수준 >

구 분	총지체율(%)		교통량(pcph)
LOS	도로유형 I	도로유형 II	
A	≤ 8	≤ 10	≤ 650
B	≤ 15	≤ 20	≤ 1,300
C	≤ 23	≤ 30	≤ 1,900
D	≤ 30	≤ 40	≤ 2,600
E	≤ 38	≤ 50	≤ 3,200
F	> 38	> 50	-

< 2차로도로 서비스수준 분석결과 >

구 간	양방향교통량 (대/시)	TDR(%)	서비스 수 준
① 초평마을앞 ↔ ② 솔비치입구	49	1.08	A

< 양방향정지 교차로의 서비스수준 >

서비스수준	평균운영지체(sec/veh)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』

< 교차로 서비스수준 분석결과 >

교차로명	교통량 (대/시)	평균운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 초평마을앞	53	2.90	A	
② 솔비치입구	158	11.91	B	

나) 사업시행시 교통수요 예측

1) 발생교통량 예측

○ 본 사업지의 발생 교통량을 예측하기 위해서는 우선 활동인구 예측이 선행되어야 하며, 본 사업지 활동인구는 현장조사자료를 이용하여 활동인구를 예측하였다.

< 장래 활동인구 > (단위 : 인)

구 분	부지면적(㎡)	활동인구(인)
로컬푸드 판매장	6,755㎡	605인

< 시간대별 활동인구 유출입 분포비율 > (단위:%)

시간대	유입	유출
07시 이전	0.0	0.0
07시-08시	0.0	1.3
08시-09시	1.0	6.2
09시-10시	3.0	13.2
10시-11시	4.6	13.8
11시-12시	7.4	12.5
12시-13시	9.1	12.0
13시-14시	11.6	8.5
14시-15시	8.3	5.2
15시-16시	9.1	5.4
16시-17시	11.5	5.7
17시-18시	13.0	4.8
18시-19시	11.9	4.7
19시-20시	5.4	4.1
20시-21시	3.2	2.1
21시 이후	0.9	0.5
합 계	100.0	100.0

〈 교통수단 분담률 〉 (단위 : %)

구분	활동인구	비 고
승 용 차	77.1	
택 시	2.0	
버 스	6.8	
도보 및 기타	14.0	
합 계	100.0	

자료 : 현장조사 및 문헌조사치

〈 수단별 평균 재차인원 〉 (단위 : 인/대)

구분	승용차	택시
사업지	2.50	1.85

자료 : 현장조사를 적용하였음

〈 사업지 발생교통량 〉 (단위 : 대/시)

시간대별	승용차		택시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00이전	0	0	0	0	0	0	0
7:00~8:00	0	2	0	0	0	2	2
8:00~9:00	2	12	0	0	2	12	14
9:00~10:00	6	24	0	1	6	25	31
10:00~11:00	9	25	0	1	9	26	35
11:00~12:00	14	24	0	1	14	25	39
12:00~13:00	17	22	0	1	17	23	40
13:00~14:00	22	16	1	1	23	17	40
14:00~15:00	15	10	1	1	16	11	27
15:00~16:00	17	10	1	0	18	10	28
16:00~17:00	22	10	1	0	23	10	33
17:00~18:00	23	9	1	0	24	9	33
18:00~19:00	21	9	1	0	22	9	31
19:00~20:00	10	8	0	0	10	8	18
19:00~21:00	6	4	0	0	6	4	10
21:00이후	2	1	0	0	2	1	3
합계	186	186	6	6	192	192	384

주) 음영은 주변가로 첨두시

다) 교통시설 운영계획

○ 본 사업은 진도군 의신면 초사리 637번지 일원에 농어촌도로정비 및 로컬푸드 판매장 및 소공연장 조성을 조성하는 사업으로 대지면적 6,755㎡이다.

1) 진출입 동선계획 문제점

○ 본 검토대상지의 진출입동선은 사업지 주변 도로망과의 유기적인 동선계획이 수립되어져야 하며, 내부적으로는 주차장 진출입로, 보행자, 차량간의 교통안전 등을 종합적으로 고려하여 계획되어져야 한다.

○ 사업지의 출입구는 2개소를 계획하고 출입구 선정에 있어서 사업지 유발수요를 고려하였으며, 출입구 2개소로 유발수요의 처리가 충분히 가능한 것으로 판단된다.

○ 다만, 사업지 진출입로의 도로폭원이 협소하여 사업지 진출입로 정비계획수립이 필요한 것으로 판단된다.

2) 진출입 동선 개선방안

○ 본 사업지의 주 진출입로를 개설하여 3지교차로 운영할 계획이며, 통과교통량이 적어 무신호 운영할 계획이다.

○ 사업지 출입구는 1개소를 설치하였으며 사업지 첨두시(12시~13시) 발생교통량은 유입 17대/시, 유출 23/시로 예측되었으며, 사업지 내부는 단지 배치에 따른 교차로형성, 출입구계획, 내부도로상 진출입시 운영안을 검토하였다.

3) 교통체계관리(TSM)

○ TSM(Transportation System Management)이란 승용차, 대중교통, 택시, 보행자 및 자전거 등 도시교통시스템의 구성요소를 함께 고려하여 도시생활의 질적 향상을 위한 단기 교통개선계획과 운영과정을 일컫는다.

○ TSM(Transportation System Management)은 대규모 투자가 요구되어지는 장기교통계획과는 달리, 소규모의 국지적 문제점 해결을 위한 계획이라 할 수 있다.

○ 또한 진출입로의 노선 기능을 최대한 활용하기 위해 가로 및 접속부의 운영방안을 수립하여 안전한 통행을 유도하도록 하였다.

○ 기타 단지내외부에는 적정표지판을 설치하여 교통안전사고를 예방하도록 하였다.

- 단지내 및 주요교차지점의 시거확보를 위한 반사경을 설치

4) 대중교통 및 보행

○ 장래 목표연도 시내버스 이용객규모는 일일통행량 42인/일, 첨두시 유입 4인/시, 유출 5인/시로 분석되어 시내버스 이용객 규모는 적은 것으로 분석되었다.

○ 현재 사업지와 가장 근접한 초평마을에 버스정류장은 480m에 있어 군내버스를 이용한 사업지로의 접근이 가능하나 사업지 주변에 버스정류장 설치 건의하였다.

5) 주차

○ 본 사업지의 주차장 공급계획을 살펴보면 76면의 주차장을 계획하고 주차수급에 문제가 없는 것으로 분석되었다.

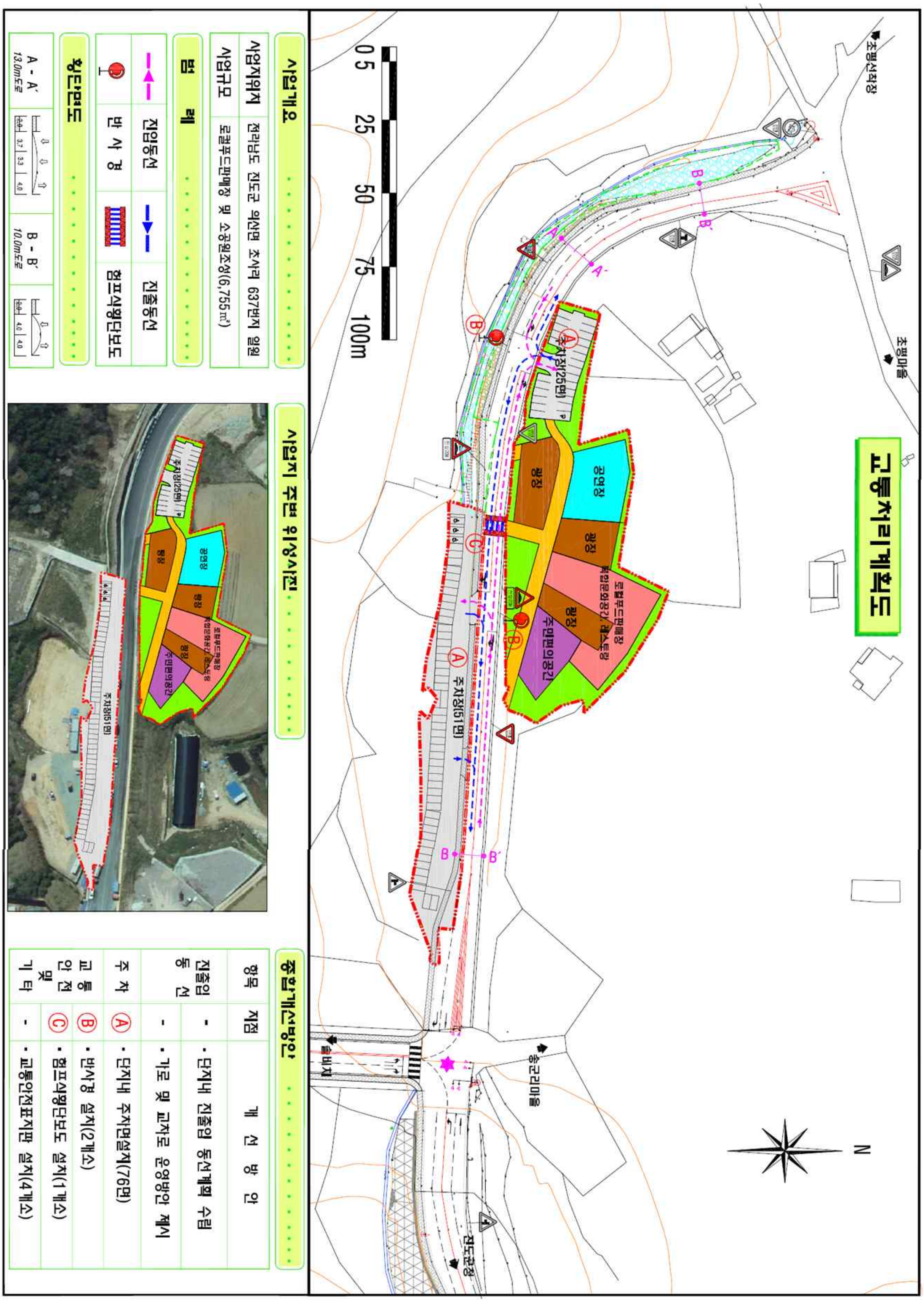
6) 교통안전 및 시설계획

○ 사업지 진출입 교차로전면 차량감속 및 보행자 횡단을 위한 험프식횡단보도를 설치(1개소)

○ 사업지 주변 시거불량지점에 반사경 설치(2개소)

○ 교통안전표지판 설치(4개소)

< 교통처리계획도 >


교통처리계획도
초평선착장
초평마을
송군리마을
진도군청
솔비치
N
0 5 25 50 75 100m
공연장
광장
로컬푸드판매장
복합문화공간, 레스토랑
주민편의공간
Ⓐ 주차장(25면)
Ⓐ 주차장(51면)
Ⓑ
Ⓒ
A - A´
B - B´
사업개요
사업지위치 전라남도 진도군 의신면 초사리 637번지 일원
사업규모 로컬푸드판매장 및 소공원조성(6,755㎡)
범 례
진입동선
진출동선
반 사 경
험프식횡단보도
횡단면도
A - A´ 13.0m도로
B - B´ 10.0m도로
사업지 주변 위성사진
종합개선방안
항목 / 지점 / 개 선 방 안
진출입 동 선 / - / ▪ 단지내 진출입 동선계획 수립
- / ▪ 가로 및 교차로 운영방안 제시
주 차 / Ⓐ / ▪ 단지내 주차면설치(76면)
교 통 안 전 및 기 타 / Ⓑ / ▪ 반사경 설치(2개소)
Ⓒ / ▪ 험프식횡단보도 설치(1개소)
- / ▪ 교통안전표지판 설치(4개소)

6. 지역개발사업구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

가. 농어촌도로 정비사업

1) 분할사유

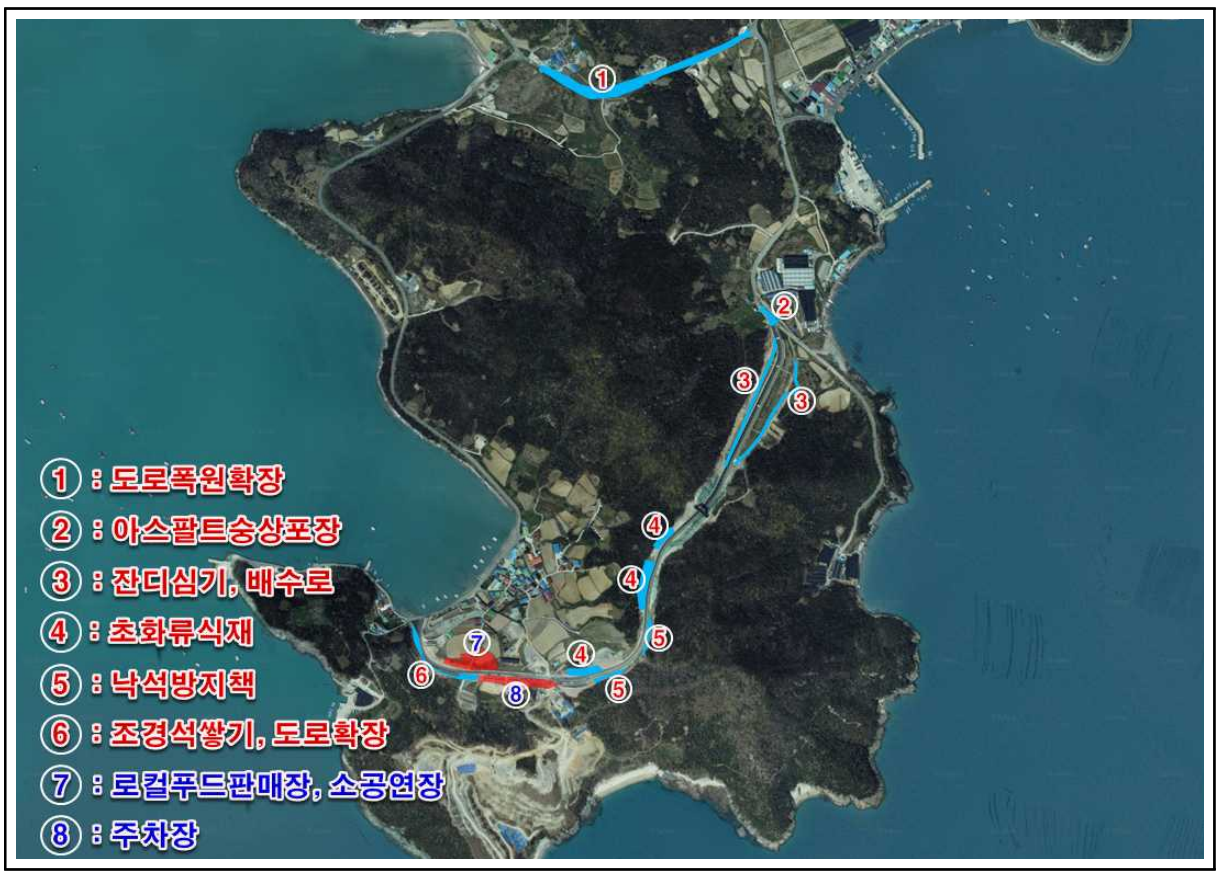
○ 투자선도지구 기반시설 사업들 중 농어촌도로 개선사업은 단계별 개발계획에 따라 시행코자 하며 관광객들의 편의 향상도모

2) 사업개요

○ 위 치 : 진도군 의신면 초사리 일원

○ 사업비 / 사업량 : 20억원 / 도로정비 L=1.9㎞, B=2.0m

○ 현 황 : 도로정비가 이뤄지지 않아 교통사고 등 위험 산재



나. 로컬푸드판매장 및 소공연장

1) 분할사유

○ 투자선도지구 기반시설 사업들 중 로컬푸드 판매장 및 소공연장 조성사업은 단계별 개발계획에 따라 시행코자 하며 관광객들의 편의 향상도모

2) 사업개요

○ 위 치 : 진도군 의신면 초사리 일원

○ 사업비 / 사업량 : 40억원 / 조성1식 : 6,955㎡

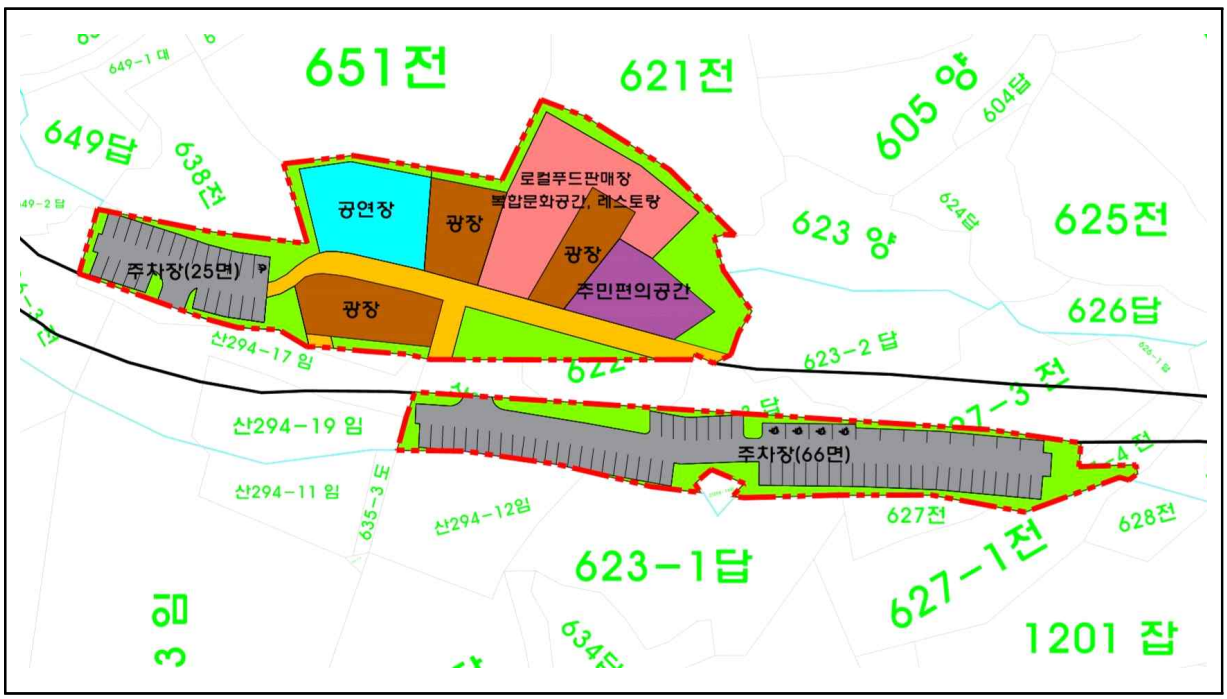
○ 규모

– 로컬푸드판매장 및 소공연장 : 대지면적 4,764㎡, 연면적 2,000㎡미만, 공연장 약 500㎡, 주차장 25면(장애인1면 포함)

– 주차장 : 대지면적 2,191㎡, 주차장 66면(장애인4면 포함)

※ 향후 세부 실시계획 수립 시 확정되며, 상기 면적은 개략 추정치임.

▼ 토지이용계획(안)도



7. 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획

– 해당없음

8. 재원조달계획 및 연도별 투자계획

○ 투자선도지구 기반시설 조성사업 관련 사업비는 설계내역을 근거하여 산정하였으며, 총 60억원으로 책정함

가. 총 투자비

▼ 투자비 세부내역

항 목		금액(백만원)	비 고
합 계		6,000	
사업비	농어촌도로	2,000	토지매입비 및 기타비용 포함
	로컬판매장 및 소공원	4,000	토지매입비 및 기타비용 포함

나. 재원조달 및 연도별 투자계획

○ 총 사업비는 6,000백만원이며 국비 5,840백만원, 지방비 160백만원으로 조달할 계획임.

▼ 재원조달계획

사업명	사업비 (백만원)	재원별(백만원)		
		국비	지방비	민자
합 계	6,000	5,840	160	–
농어촌도로	2,000	2,000	–	–
로컬판매장 및 소공연장	4,000	3,840	160	

9. 보건의료·교육 및 복지시설의 설치계획

– 해당없음

10. 보상계획 및 조성토지 공급에 관한 사항

가. 토지 등의 취득 및 보상방법

○ 토지소유자와 보상에 대한 지속적 협의

○ 보상협의가 성립되지 아니하거나 협의할수 없는 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 수용함

나. 조성토지의 공급

○ 조성된 토지 및 시설은 사업계획에 따라 지자체(진도군) 귀속

11. 토지등을 수용 또는 사용하려는 그 세부 목록

■ **지목별 편입토지 집계표**

소유자별 \ 지목별		계	전	답	임	도	구	묘
사유지	필 지	20	7	5	6			2
	면적(㎡)	3,854	1,301	1,406	1,007			140
국공유지	필 지	50	11	4	21	13	1	
	면적(㎡)	23,850	3,346	1,906	7,867	10,719	12	
총 계	필 지	70	18	9	27	13	1	2
	면적(㎡)	27,704	4,647	3,312	8,874	10,719	12	140
구성비(%)		100.0	16.8	11.9	32.0	38.7	0.1	0.5

■ 편입토지 세부목록(로컬푸드 판매장 및 소공연장)

번호	위 치	지 번	지목	지 적(㎡)	편입면적(㎡)	주 소	성 명	비 고
합 계				10,036	6,755			
1	초사리	636	전	487	487	-	진도군	
2	초사리	637	전	836	836	의신면 송군길 3-50	주창복	
3	초사리	622-2	답	1,256	1,256	의신면 초사리 618	문성신	
4	초사리	622-1	답	252	252	-	진도군	
5	초사리	622-4	답	7	7	의신면 초사리 618	문성신	
6	초사리	622-3	답	1,186	808	-	진도군	
7	초사리	636-2	전	1,153	973	-	진도군	
8	초사리	산294-20	임	891	679	-	진도군	
9	초사리	산294-17	임	933	12	-	진도군	
10	초사리	623-3	답	1,067	740	-	진도군	
11	초사리	627-3	전	1,636	577	-	진도군	
12	초사리	627-4	전	332	128	-	진도군	

■ 편입토지 세부목록(농어촌도로 정비사업)

번호	위 치	지 번	지목	지 적(㎡)	편입면적(㎡)	주 소	성 명	비 고
합 계				153,914	20,949			
1	초사리	1141	도	4,125	1,270	-	국토교통부	
2	초사리	138	도	6,814	1,970	-	진도군	
3	초사리	734	도	3,491	2,966	-	진도군	
4	초사리	727	전	228	40	진도군 의신면 초사리146	신상술	
5	초사리	산205-1	도	295	127	-	진도군	
6	초사리	730	도	400	163	-	진도군	
7	초사리	482-1	도	1,338	1,045	-	진도군	
8	초사리	729-3	전	100	19	전주시 덕진구 가리내로 216, 503-401	홍훈돈	
9	초사리	480-1	도	20	20	국 공 유 지	진도군	
10	초사리	산202-1	도	1,290	871	국 공 유 지	진도군	

번호	위 치	지 번	지목	지 적(㎡)	편입면적(㎡)	주 소	성 명	비 고
11	초사리	446	도	1,131	1,263	-	진도군	
12	초사리	480	묘	767	138	진도군 고군면 향도리	박종권	
13	초사리	479	답	257	27	진도군 의신면 초사리335	김기주	
14	초사리	476	전	450	15	서울시 성동구 용답동13-9	신화철	
15	초사리	475	묘	293	2	진도군 의신면 초사리475	주경백	
16	초사리	446-1	답	17	9	진도군 의신면 초사리382	이종원	
17	초사리	447	전	1,274	21	부산광역시 연제구 연산동1594-9	신영길 외2인	
18	초사리	541	도	2,856	273	-	진도군	
19	초사리	1142	도	2,477	56	-	진도군	
20	초사리	540	도	1,315	465	-	진도군	
21	초사리	539-2	전	97	20	-	진도군	
22	초사리	산259-2	임	504	66	-	진도군	
23	초사리	산260	임	1,884	304	-	진도군	
24	초사리	산250-1	도	3,968	230	-	국토교통부	
25	초사리	산264-1	구	20	12	-	국토교통부	
26	초사리	산261-1	임	3,015	847	-	진도군	
27	초사리	산263-1	임	2,282	578	-	진도군	
28	초사리	산262-1	임	57	19	-	진도군	
29	초사리	산254	임	12,393	177	서울시 강남구 삼성동99-3	한소훈외 2인	
30	초사리	산254-1	임	10,271	475	-	진도군	
31	초사리	561	전	288	272	-	진도군	
32	초사리	561-1	전	633	85	-	진도군	
33	초사리	559	답	1,474	107	강진군 대구면 대대로183	장고경	
34	초사리	557	전	1,379	109	진도군 의신면 초사리374	이완순	
35	초사리	산265	임	1,786	100	진도군 의신면 초사리 산 265	이보운옥	
36	초사리	산265-1	임	3,887	1,091	-	진도군	
37	초사리	564-1	답	51	17	-	진도군	

번호	위 치	지 번	지목	지 적(㎡)	편입면적(㎡)	주 소	성 명	비 고
38	초사리	산235-46	임	2,523	188	-	진도군	
39	초사리	산249-1	임	253	205	-	진도군	
40	초사리	산249	임	8,673	97	인천시 계양구 양지말1길 16-2 A동502호 디오빌	조재영	
41	초사리	산250	임	2,246	104	인천시 계양구 양지말1길 16-2 A동502호 디오빌	조재영	
42	초사리	산250-2	임	1,879	267	-	진도군	
43	초사리	산281-1	임	2,192	163	-	진도군	
44	초사리	산282	임	10,208	186	광주시 북구 두암동 117 두암3차 302-207	곽주용	
45	초사리	산282-1	임	2,491	758	-	진도군	
46	초사리	산285-3	임	1,409	248	-	진도군	
47	초사리	629-7	전	1,363	81	-	진도군	
48	초사리	산286-3	임	6,225	1,019	-	진도군	
49	초사리	629-1	전	4,662	261	진도군 의신면 초사리591	박동재	
50	초사리	629-5	전	531	512	-	진도군	
51	초사리	산286-5	임	153	343	강원도 홍천군 서면 한치골길262	(주)대명호텔앤리조트	
52	초사리	산294-19	임	596	261	-	진도군	
53	초사리	산294-17	임	933	180	-	진도군	
54	초사리	636-3	전	888	122	-	진도군	
55	초사리	산294-18	임	459	95	-	진도군	
56	초사리	648-1	전	100	15	-	진도군	
57	초사리	산297-1	임	31,491	44	-	국토교통부	
58	초사리	산297-2	임	1,712	331	-	진도군	
59	초사리	622-3	답	1,186	32	-	진도군	로컬 판매장 중복 필지
60	초사리	산294-20	임	891	37	-	진도군	
61	초사리	623-3	답	1,067	57	-	진도군	
62	초사리	627-3	전	1,636	74	-	진도군	

12. 지역개발사업구역 밖의 지역에 기반시설 설치에 필요한 비용의 부담계획

○ 대상지는 투자선도지구 주변의 지역개발계획에 의한 지역개발사업으로 투자선도지구 기반시설 조성사업 계획

가. 투자선도지구 개선사업

○ 위　치 : 전라남도 진도군 의신면 초사리 산274일원

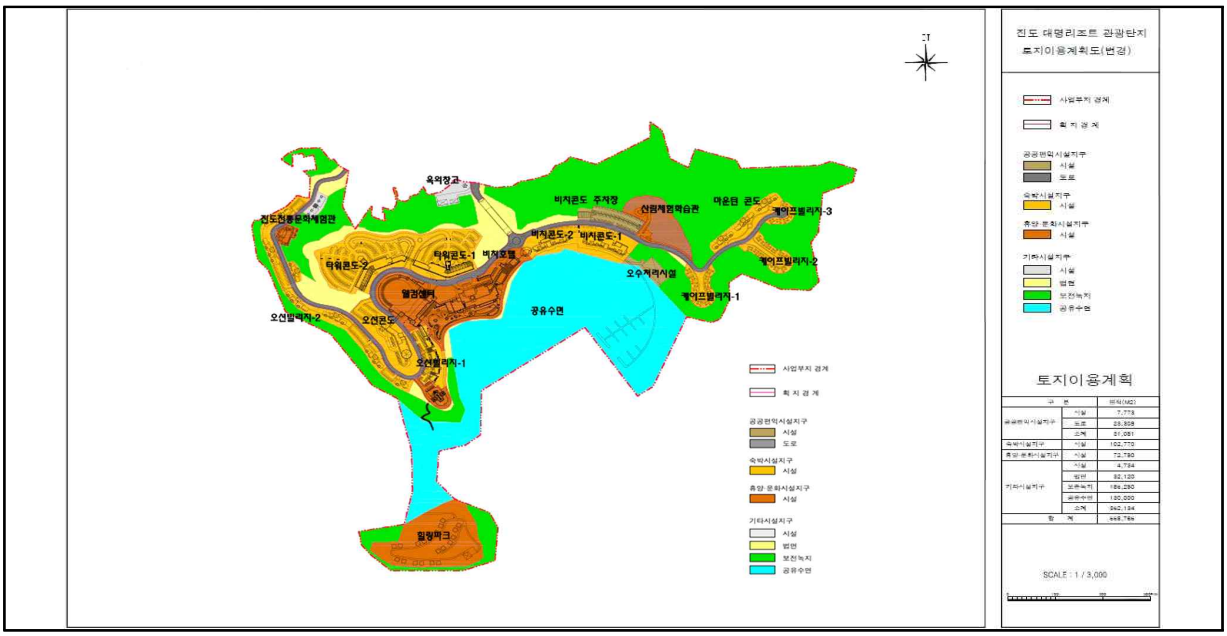
○ 면　적 : 558,765㎡

○ 개발기간 : 2016년~2022년

○ 사업시행자 : 주식회사 대명레저산업

○ 투자규모 및 기간 : 투자액 3,508억원 / 2016년~2022년

구　　분	면　적(㎡)	구성비(%)	주요도입시설	비 고
총　　계	558,765	100%		
공공편익시설지구	31,081	5.6%	오수처리시설, 주차장, 도로	
숙박시설지구	102,770	18.4%	콘도, 식객	
휴양문화시설지구	72,780	13.0%	호텔, 웰컴센터, 산림체험학습관, 힐링파크, 진도전통문화체험관	
기타시설지구	352,134	63.0%	기숙사, 옥외창고 등, 법면, 보존녹지, 공유수면	



13. 사업성에 관한 사항

가. 경제적 타당성(B/C) 분석

■ 기본전제

○ 본 사업은 투자선도지구 기반시설 조성사업으로 지역개발사업 완료기간인 2021년을 목표연도로 설정하였으며, 이를 기준으로 사업성 분석을 실시함

○ 사업기간은 2021년에서 2050년까지 30년을 적용

○ 비용 및 편익 분석을 통한 NPV(순현재가치), IRR(내부수익률), B/C(비용편익비)에 의한 재무적 타당성 검토 실시

○ 적용할인률은 사회적할인율 4.5%를 적용

■ 분석방법 및 프로세스

○ 추정 손익계산서 및 현금 흐름표는 비용부문과 분양수익 등을 구분하여 당해연도 기말의 현금흐름을 기초로 작성함

○ 사업수지분석은 순현재가치법(NPV), 내부수익률(IRR), 비용편익비(B/C)를 사용함

나. 타당성 검토 결과

■ 재무적 타당성 검토 결과

○ 재무적 타당성분석 결과 총 투자비는(사업비 6,000백만원, 연간운영비1,000백만원×30) 360억원이며, 투입에 따른 NPV는 2,215백만원, IRR(내부수익률) 6.99%, B/C(비용편익비)는 1.1024로 추정됨

○ 분석결과 NPV가 0보다 크며, IRR값이 할인율인 4.5%, B/C가 1.0을 상회함으로 사업성이 있는 것으로 추정됨

▼ 사업타당성 분석 결과표 (단위 : 백만원)

구 분	투자비	편익	분석결과		
			NPV	IRR	B/C
통합분석	36,000	45,000	2,215	6.99%	1.1024

❍ 초기투자비 6,000백만원, 30년간 운영비 30,000백만원 으로 추정, 로컬판매장 및 공연장 수입금은 30년간 45,000백만원으로 추정되어 사업의 경제성은 있는 것으로 검토됨

❍ 다만, 로컬판매장의 판매실적 및 이용율에 따라 경제성 분석 결과가 달라질 수 있으므로, 관리 운영대책 수립이 필요함.