

대상지 현황조사 및 분석

황종현 충남역사문화연구원

임준홍 충 남 연 구 원

김원철 충 남 연 구 원

이충훈 충 남 연 구 원

대상지 현황조사 및 분석

1) 대상지 현황

(1) 대상지 입지

- 관문가꾸기 대상지역은 태안군 남면 당암리에 위치하며, 서산B지구 방조제를 중심으로 동쪽은 서산시, 서쪽은 태안군으로 태안을 진·출입할 수 있는 교통로에 위치하고 있다.
- 주간선도로는 동서축으로 천수만로(왕복4차선 아스팔트)가 태안과 서산을 연결하는 중심역할을 하고 있으며, 대상지에 입지하고 있는 한바위길(왕복2차선 아스팔트)은 천수만로의 남쪽에 위치하여 보조간선도로의 역할을 하고 있다.
- 대상지는 서산B지구 방조제에서 천수만로를 따라 태안군 남면 방향으로 방조제가 끝나는 지점 우측방향의 현대기업도시 홍보관이 위치해 있는 지점(A지역)과 반대편 도로와 당암포구 진입로 지점(B지역)에 위치한다.
- 대상지 A지역은 현대 기업도시 홍보관이 건립되어 홍보와 사무를 겸한 공간으로 활용되고 있고, 그 외 공간으로 주차장 및 조경수목이 식재되어 있다.
- 대상지 B지역은 해산물과 관련된 가공업체, 식당, 주택, 다수의 비닐하우스 그리고 대부분이 공터로 되어 있다,

(2) 대상지 교통

- 대상지는 태안과 서산을 진·출입하는 주요교통로이며, 지방도96호선(천수만로)가 개통되어 있다.
- 대상지 진입은 동서축의 국도 32호선과 연결된 서산IC, 국지도 96호선과 연결된 홍성IC를 통해서 진·출입이 가능하다.
- 대상지는 태안을 진·출입하는 주요교통로이며, 현대 기업도시의 남쪽 진입로에 위치, 그 주변으로는 당암포구가 입지하고 있어 관문으로써의 입지와 역할을 충족시킬 수 있을 것으로 보여진다.

(3) 도로 및 교통여건

- 국지도96호선 : 국도77호선과 지방도649호선을 연결하는 태안군 남면의 관문도로
- 제한최고속도 80km/h, 차량 중심 국도로 보도 미확보
- 지방도96호선 통과교통량 : 일평균 약4천대 이상(추측치)



- A대상지 : 서산시태안군(감속차로 설치 문제), 태안군서산시 (진입문제)
추후계획 : 도로기하구조
- B대상지 : 당암포구 앞 삼거리 신호교차로 전방면 진출입 가능
추후계획 : 신호운영체계



- A-1(안) : A대상지에서 ①기존 홍보관 입구 사거리를 활용하는 방안
- A-2(안) : A대상지에서 ②홍보관 진입로를 활용하는 방안
- B(안) : B대상지를 선정하는 대안

구분	A-1(안)	A-2(안)	B(안)
장점	<ul style="list-style-type: none"> ● 기존 신호교차로의 활용으로 토목공사비 최소화 가능 ● 주차장 확보 등 공간 활용 용이 ● 태안기업도시 활성화와 연계하여 진출입구 개선 가능 ● 교통신호에 의한 차량 제어로 교통안전성 향상 	<ul style="list-style-type: none"> ● 관문 통과 후 바로 진입할 수 있어 관문과 연계되는 느낌 ● 주차장 확보 등 공간 활용 용이 ● 차량 진출입체계 동선 분리로 교통안전성 향상 	<ul style="list-style-type: none"> ● 당암포구 연계 활용으로 관광 활성화 도모 ● 보다 여유있는 공간 활용으로 다양한 전시/홍보 가능
단점	<ul style="list-style-type: none"> ● 관문과 직접 연계되지 않는 느낌 	<ul style="list-style-type: none"> ● 감속차로 설치 공간 미 확보로 과다 토목공사비 발생 ● 자전거도로 확보를 위한 공간 확보 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ● 개인사유지 보상 필요 ● 확폭/재포장 등 도로환경 개선사업 필요 ● 서산에서 태안 진입시 관문통과 후 좌측으로 진입하는 문제(운전자 기대심리 위반)
순위	1순위(공사비 최소화)	2순위	3순위

2) 주변 역사문화 자원현황

(1) 주요시설

- 관문가꾸기 대상지 주변 주요시설 중 관공서는 신온보건진료소가 유일하며, 교육시설은 삼성초등학교, 한림대학교 일송문화관이 위치하고 있다.
- 문화 및 전시시설로는 네이쳐월드, 뿌띠메종, 안면도 주라기공원 등이 있으며, 특히 서해안 해변가에 청포대해변, 오토캠핑장, 아일랜드캠핑장이 위치하여 많은 관광객이 찾는다.
- 대상지와 인접한 당암포구는 낚시 관광객이 많이 찾는 곳이다.

(2) 역사문화자원

- 태안군 남면에는 지정문화재로 도지정 유형문화재 제122호 몽산리석가여래좌상과 문화재자료 제300호 승의사가 있다.
- 비지정문화재는 주변 반경 5km인 지점 이내에 태안 당암리 한바위 당제, 당암리 당미 고분군, 당암리 소주가씨 사당, 김민형 공적비, 예산송씨 사당 등 많은 문화재가 분포하고 있다.

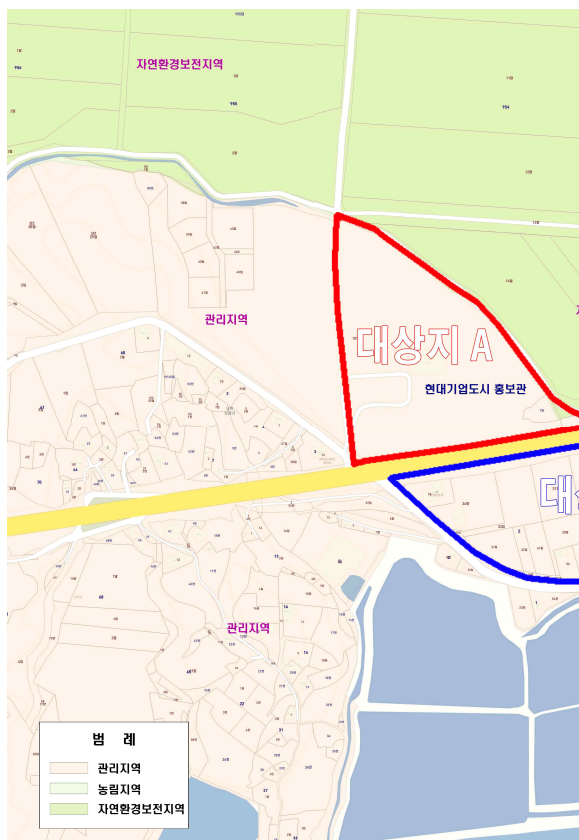
(3) 문화관광자원

- 자연관광자원으로 태안8경(백화산, 안흥성, 안면송림, 만리포, 신두사구, 가의도, 몽산해변, 할미할아비 바위)을 비롯해 해수욕장, 섬과 항포구, 낙조와 일출, 바다낚시, 갯벌체험, 독살 등이 있다.
- 사회·지리관광자원으로는 축제(황도붕기풍어제, 안면도 예술축제, 대하축제)와 행사(전국바다낚시대회)가 있으며, 지역특산물(송화소금, 화훼, 육쪽마늘, 고추)등이 있다.

3) 토지현황

(1) 토지이용계획 현황

- 관문가꾸기 대상지 전체 토지는 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구성되어 관리되고 있다.
- 대상지 A지역은 대부분 관리지역이며, 일부 자연환경보전지역으로 구성되어 있으며, 대상지 B지역은 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구성되어 있다.
- 대상지는 용도 지역안에서 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한이 있으며, 제한적 이용·개발을 하려는 지역으로 관리된 지역과 농업진흥지역으로 농림업을 진흥시키고자 하는 지역 등으로 구분되어 있다.



[그림 3] 토지이용현황도

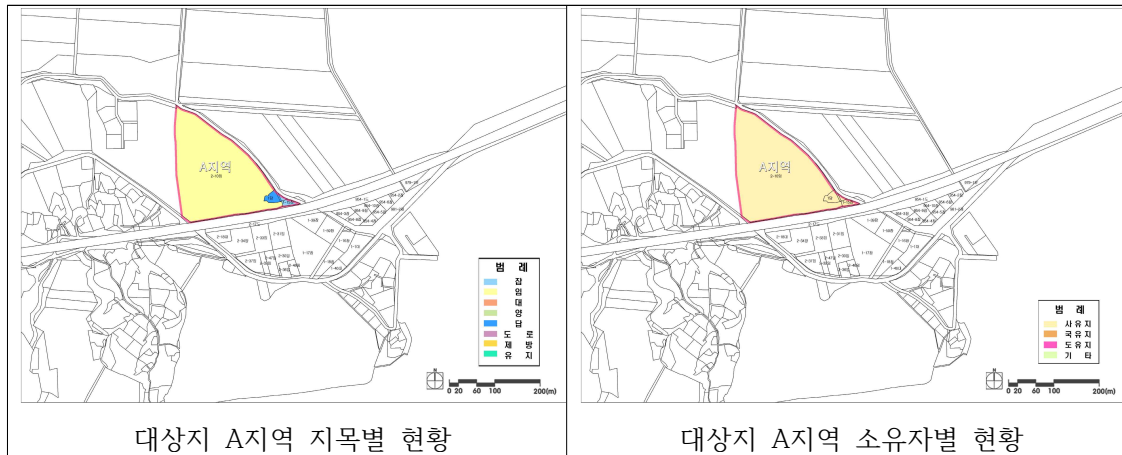
(2) 지목 및 소유자별 토지현황

● 대상지 A지역

- 대상지 A지역은 임야, 답, 잡종지 등 총 3필지 전체 46,124㎡로 구분되어 있다.
- 지목별 토지이용은 임야가 44,500㎡(96.5%), 답이 830㎡(1.8%), 잡종지 794

m²(1.7%) 비율로 분포한다.

- 소유자별 토지이용은 모두 사유지로 파악되었다.



구분	지번	지목	면적(m ²)
합 계			46,124
1	1-15	잡종지	794
3	1	답	830
7	2-10(분할)	임야	44,500

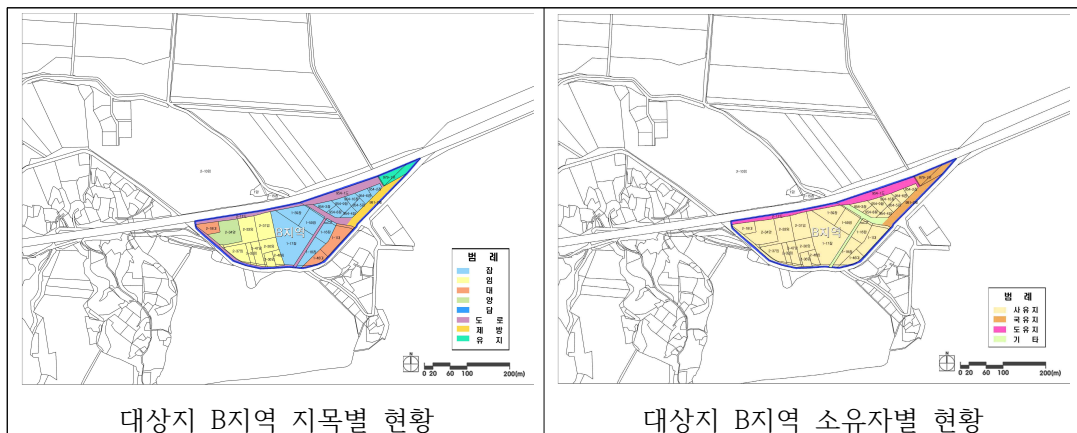
대상지A 지목별 토지현황

구분	지번	소유자	면적(m ²)
합 계			46,124
1	1-15	사유지	794
2	1	사유지	830
3	2-10(분할)	사유지	44,500

대상지A 소유자별 토지현황

● 대상지 B지역

- 대상지 B지역은 대지, 임야, 잡, 답, 도로, 제방, 유지, 양식장 등 총 41필지 전체 80,759.9m²로 구분되어 있다.
- 지목별 토지이용은 잡종지가 21,839.7m²(27%), 도로가 18,857.6m²(23.4%), 임야가 11,814(14.6%)m², 제방이 10,489.8m²(13%) 순의 비율로 분포한다.
- 소유자별 토지이용은 사유지가 44,075.7m²(55%), 도유지가 18,857.6(23%), 국유지가 16,565.6m²(20.5%), 군유지가 1,261(1.5)순으로 파악되었다.



4) 경관현황

(1) 대상지 A지역

- 대상지 A지역은 현대 기업 홍보관 이외 별도의 지장물이 없는 상태이며, 동쪽방향으로 서산B방조제와 부남호가 펼쳐져 있어 양호한 조망경관을 형성하고 있다.
- 대상지의 지역 주변은 구룡성 해변산지를 이루는 지형으로 형성되어 있으며, 천수만로가 대상지보다 지대가 높게 형성되어 있다.
- 조망점은 A, B, C 지점으로 외부조망점을 중심으로 조사하였다.

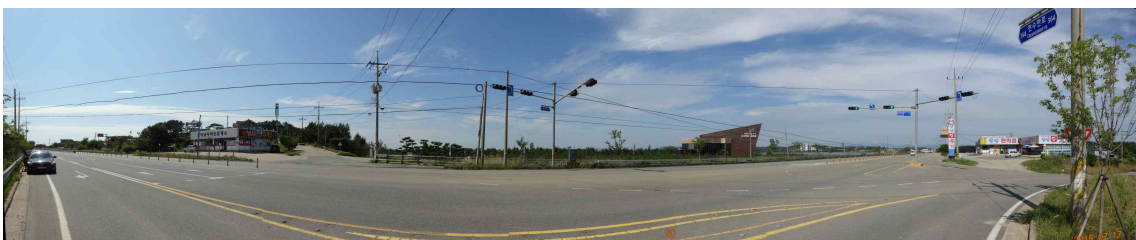


경 관 개 요	<ul style="list-style-type: none"> • 내부 : 홍보관, 주차장, 소나무 등 • 외부 : 서산B방조제와 부남호 등
조 망 점	<ul style="list-style-type: none"> • A지점 : 홍보관 주차장 주변 • B지점 : 홍보관 진입로 반대편 • C지점 : B방조제 태안 진입부
자연요소	• 간척지, 부남호, 당암포구
인공요소	• 현대 기업홍보관, B방조제, 양식장

• A 조망점



• B 조망점



• C 조망점



(2) 대상지 B지역

- 대상지 B지역은 대부분 1층으로 된 상가건물과 비닐하우스 등이 분포하며, 나머지는 넓은 공터와 수목이 식재되어 있다.
- 동쪽방향으로 서산B방조제가 있으며, 남쪽으로 당암포구, 양식장이 있으며, 남동쪽으로 부남호가 펼쳐져 있어 양호한 조망경관을 형성하고 있다.
- 대상지는 천수만로와 비슷한 높이의 지형으로 형성되어 있으며, 건물들은 남동쪽으로 집중 조망되고 있다.
- 조망점은 A, B, C, D 지점으로 외부 조망점을 중심으로 조사하였다.

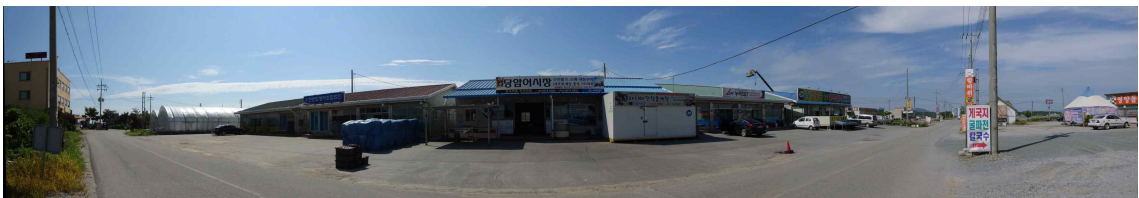


경 관 개 요	<ul style="list-style-type: none"> • 내부 : 상가건물, 비닐하우스, 수목 등 • 외부 : 서산B방조제와 부남호, 양식장 등
조 망 점	<ul style="list-style-type: none"> • A지점 : 남쪽 한바위길 • B지점 : 상가 집중지역 • C지점 : B방조제 태안 진입부 • D지점 : 천수만로에서 대상지
자연요소	• 간척지, 부남호, 당암포구
인공요소	• 현대 기업홍보관, B방조제, 양식장

• A 조망점



• B 조망점



- C 조망점




- D 조망점



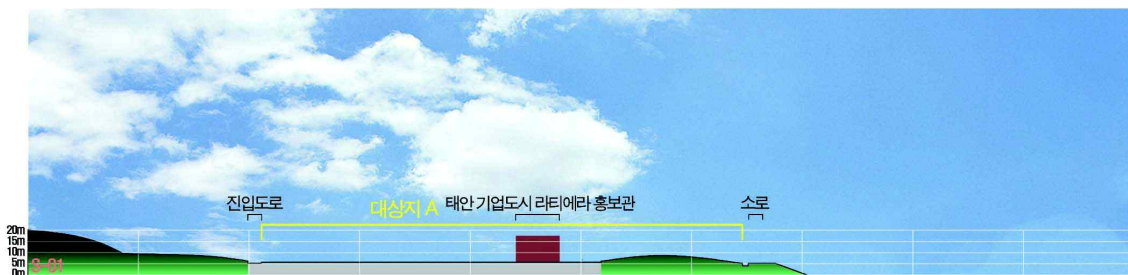
5) 대상후보지 현황 분석

(1) 대상지 A지역

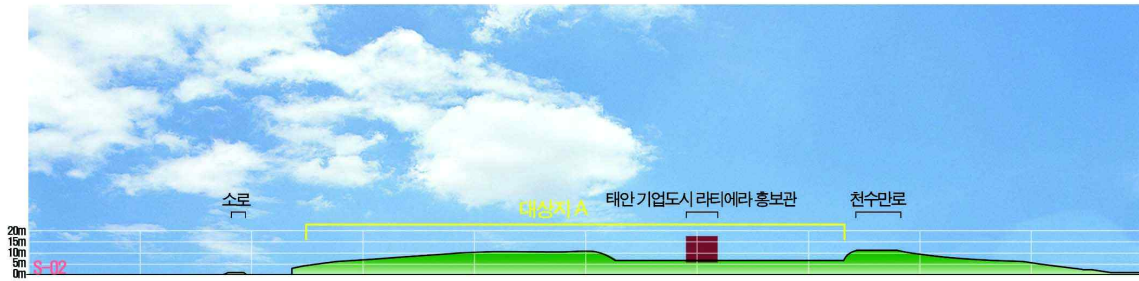
<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 당산리 797 외 00필지 • 소유현황 : 국유지, 사유지 • 토지이용 : 현대기업도시 홍보관 입지 • 지방도96호선(천수만로)와 인접 • 용도지구 : 관리지역, 자연환경보전지역 	
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 전면 및 후면에서 주도로와 접근성 양호 - 기조성된 라티에라 홍보관과 주변정비로 지반의 안정성 확보, 주변이 평지이며 시설물이 없어 개발착수에 양호함 - 라티에라사업과 상호보완하여 태안홍보의 전초기지로 활용 가능
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 라티에라 홍보관이 대상지 중심에 있어 편의시설과의 연계 및 활용에 대한 검토가 필요함 - 토지매입비용이 과다 소요 예상
검토	<ul style="list-style-type: none"> - 모든 검토는 현대도시개발(주)과 사전 협의가 필요함 - 토지매입이 어렵다면 장기임대를 위한 협의가 필요



대상지 A 현황



S-01 단면도



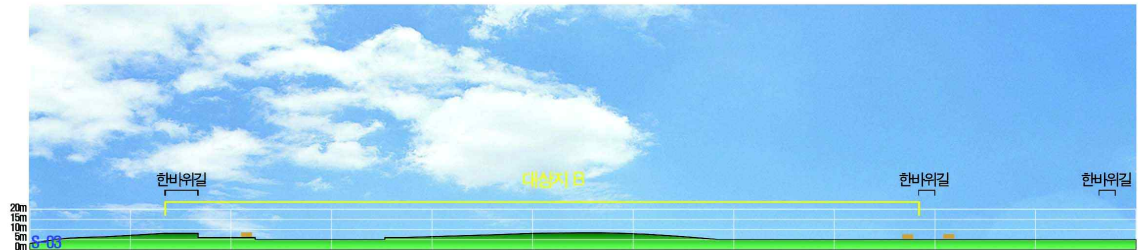
S-02 단면도

(2) 대상지 B지역

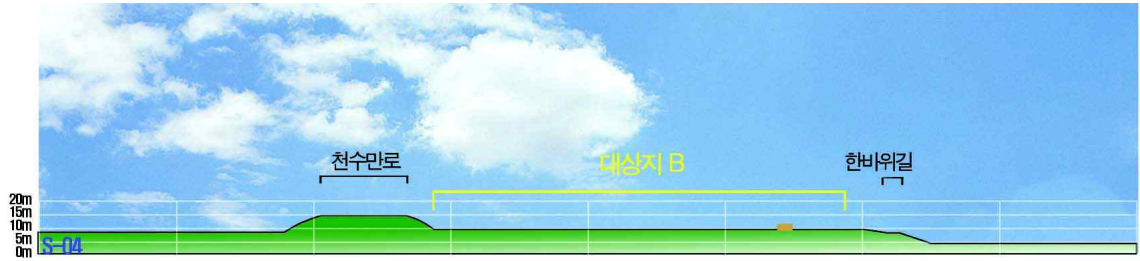
<ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 당산리 980 외 00필지 • 소유현황 : 국유지, 도유지, 사유지 • 토지이용 : 가공업체, 식당, 주택, 다수의 비닐하우스 입지 • 지방도96호선(천수만로)와 인접 • 용도지구 : 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역 	
장점	<ul style="list-style-type: none"> - 진입 관문으로서의 역할과 관광객 귀가 관문으로서의 역할을 동시에 수행 가능 - 귀가 관광객의 방문이 용이하여 특산품 판매장으로서의 역할 기대 - 현재 당암포구 이용자도 함께 이용할 수 있고, 당암포구 정비효과도 기대할 수 있음
단점	<ul style="list-style-type: none"> - 현재 진입 관문으로서의 식인성 및 진입이 상대적으로 다소 불리 - 기존 토지소유자 및 시설이 있어 개발 시 협의가 요구되며, 이에 따라 사업기간이 장기화될 우려
검토	<ul style="list-style-type: none"> - 농림지역(농업진흥구역)에 대한 토지용도 변경에 대한 계획수립 검토 필요 - 수변공간에 근접한 잡종지로서 지반의 안정성 확인이 필요 - 다수 필지에 따른 토지소유자에 대한 매입가능성 및 보상에 대한 검토 필요



대상지 B 현황



S-03 단면도



S-04 단면도

6. 관련법제 검토

1) 관련법제

토지 이용 규제	-법률명 및 토지이용규제 ①국토의계획및이용에관한법률 -계획관리지역 -보전관리지역 -중로1류(접함) ②도로법 -접도구역 ③산지관리법 -준보전산지	-법률명 및 토지이용규제 ①국토의계획및이용에관한법률 -계획관리지역 -중로1류(접함) ②도로법 -접도구역
----------------	---	--

- 대상지가 위치한 지역에 적용되는 각종 관련 법규들을 조사 분석하여 사업 추진시 반영 또는 검토되어야 할 제반법규를 분석하여 계획수립에 반영