

●새만금개발청고시 제2026-9호

새만금개발청 고시 제2024-38호(2025.1.6.)로 변경 승인 고시한 “군산시 광역해양레저체험복합단지 조성사업”의 통합개발계획을 『새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법』 제11조의2의 규정에 따라 변경 승인하고, 같은 법 시행령 제10조 및 제11조에 따른 주요내용과 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조에 따라 도시관리계획 결정(용도지역, 지구단위계획구역 및 지구단위계획), 같은 법 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제100조에 따라 실시계획인가하고, 같은 법 제32조 및 『토지이용규제 기본법』 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의한 지형도면 등을 다음과 같이 고시합니다.

2026년 05월 18일

새만금개발청장

군산시 광역해양레저체험복합단지 조성사업 통합개발계획 변경 승인 [제2차 통합개발계획 변경]

1. 사업의 명칭 : 변경없음

- 군산시 광역 해양레저체험 복합단지 조성사업

2. 사업의 목적과 개요: 변경없음

가. 사업의 배경 및 목적

- 군산시 광역 해양레저체험 복합단지 조성사업은 고용·산업 위기지역으로 지정된 군산시의 경제 활성화를 위해 추진
- 친환경 레저체험단지를 조성하여 해양레저 수요 증가에 대응하고 전복에 부족한 체류형 고부가가치 콘텐츠를 도입하여 가시적 성과 창출

나. 개발 방향

- 새만금의 환경 및 기본계획과 「해양관광 SOC 사업」을 고려한 개발을 통한 전연령대를 아우르는 경쟁력 있는 레저체험단지 조성
 - 유·아동 동반 가족단위 여행객 및 2030 젊은 관광객 등 남녀노소 모두가 즐길 수 있는 나들이 공간을 조성
- 수상레저지구와 산림휴양지구로 구분하여 관광객이 원하는 레저체험시설을 자유롭게 즐길 수 있는 레저체험단지 조성

다. 주요 도입시설

구분	내용
해양레저 체험시설	레저레이크(내수면 카누카약체험장, 친수데크 등), 오션에비뉴(실내잠수풀, 실내 서핑장, 인공파도풀 등), 오션테라스(인피니티풀, 수변카페 등), 자연형모험놀이터(오션에비뉴부대시설), 모험형자연체험원(오션테라스부대시설(트리탑))
산림휴양 체험시설	숲속가족캠핑장(15동 및 관리동 1동), 숲속쉼터 및 락가든
기반시설	주차장(128면), 도로(B=4~6.0m), 녹지 ※ 지구 외 시설: 진입도로 4,691㎡

3. 사업시행지역의 위치 및 면적 : 변경

- 위 치 : 전라북도 군산시 옥도면 무녀도리 산65번지 일원(새만금 관광·레저용지)
- 면 적 : 기정 59,674㎡ → 변경 59,673.8㎡(감 0.2㎡)

4. 사업시행기간 및 단계별 시행계획 : 변경

- 시행기간 : 기정 2019년 ~ 2025년 → (변경) 2019년 ~ 2026년6월
- 단계별 시행계획 : 해당없음

5. 사업비 : 변경없음

- 총 사업비 : 386.9억원
 - 국비 193.45억원, 도비 55.32억원, 시비 138.13억원(용지비 30억원 별도)
- 연차별 투자계획

(단위: 백만원)

구 분	총사업비	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
합 계	38,690	2,000	4,000	7,400	10,120	7,590	7,580
국 비	19,345	1,000	2,000	3,700	5,060	3,795	3,790
지방비	19,345	1,000	2,000	3,700	5,060	3,795	3,790
- 도비	5,532	-	600	1,110	1,518	1,138.5	1,165.5
- 시비	13,813	1,000	1,400	2,590	3,542	2,656.5	2,624.5
(용지비)	(3,000)	-	-	-	(3,000)	-	-

6. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분	면적(㎡)				구성비(%)			비고
	기정	변경	증,△감	변경율 (%)	기정	변경	증,△감	
총 계	59,674	59,673.8	△0.2	0	100	100	0	
관광휴양시설용지	33,635	34,915	1,280	3.8	56.4	58.5	2.1	
해양관광용지	26,403	26,403	0	0	44.2	44.2	0	
레저레이크	11,327	11,327	0	0	19.0	19.0	0	
오션에비뉴	10,639	10,639	0	0	17.8	17.8	0	
오션테라스	4,437	4,437	0	0	7.4	7.4	0	
산림관광용지	7,232	8,512	1,280	17.7	12.1	14.3	2.2	
숲속가족캠핑장	2,586	3,501	915	35.4	4.3	5.9	1.6	
숲속쉼터 및 락가든	1,210	1,575	365	30.2	2.0	2.6	0.6	
해양 및 숲체험길	3,436	3,436	0	0	5.8	5.8	-	
공공시설용지	5,893	5,711.1	△181.9	△3.1	9.9	9.6	△0.3	
주차장	3,793	3,698.1	△94.9	△2.5	6.4	6.2	△0.2	
내부도로	2,007	1,920	△87	△4.3	3.4	3.2	△0.2	
오수처리장	93	93	0	0	0.2	0.2	0	
녹지용지	20,146	19,047.7	△1,098.3	△5.5	33.8	31.9	△1.9	
원형녹지	11,697	10,601.7	△1,095.3	△9.4	19.6	17.7	△1.9	
조성녹지	8,449	8,446	△3	0	14.2	14.2	0	

※ 지구 외 시설 : 진입도로 4,691㎡ 별도(개별법령 시행)

구 분	건축물 계획(변경)			
	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수	동수
총 계	3,105.77	5,017.05	-	4
관 광 휴 양 시 설 지	3,093.06	5,004.34	-	3
해 양 관 광 지	3,093.06	5,004.34	-	3
레 저 레 이 크	-	-	-	-
오 셴 에 비 뉴	2,175.68	3,508.36	지하1/지상2	2
오 셴 테 라 스	917.38	1,495.98	지상2	1
산 림 관 광 용 지	-	-	-	-
숲 속 가 족 캠 핑 장	-	-	-	-
숲 속 쉼 터 및 락 가 든	-	-	-	-
해 양 및 숲 체 험 길	-	-	-	-
공 공 시 설 용 지	12.71	12.71	지상1	1
주 차 장	-	-	-	-
내 부 도 로	-	-	-	-
오 수 처 리 장	12.71	12.71	지상1	1
녹 지 용 지	-	-	-	-
녹 지	-	-	-	-
조 성 녹 지	-	-	-	-

7. 환경관리에 관한 계획 : 변경없음

○ 환경영향예측을 통해 주변 환경에 미칠 영향을 최소화하도록 분야별 저감방안 수립·시행

분야		환경관리계획
자연생태	공사시	<ul style="list-style-type: none"> • 운반차량의 속도제한(20km/h 이하) 및 공사 장비의 시간대별 투입 • 살수차 운행 및 세륜·세차시설 설치 • 야간작업 및 야간조명의 불필요한 사용 자제 • 단계별 공사 시행 : 동물들이 이동하는 시간을 확보 • 현장관계자들에 대한 야생동물보호교육을 실시 • 텃새의 번식기와 철새의 도래 시기에는 공사시간 및 강도조절
	법정보호종	<ul style="list-style-type: none"> • 현장표시 및 지속적인 모니터링 및 포획·이주 계획 수립 • 즉각 회피 및 이동이 가능한 조류 법정보호종의 경우 전술한 일반적인 저감대책을 충실히 이행하여 피해를 최소화
	운영시	<ul style="list-style-type: none"> • 귀화식물 관리(생육억제, 약품활용, 검역 등) • 공원·녹지 조성, 야생동물주의 표지판 및 도로변 유도식재
대기환경	공사시	<ul style="list-style-type: none"> • 살수, 공사차량 속도 제한, 방진덮개 설치 • 가설방진시설 및 세륜·세차시설 설치 • 고농도 미세먼지 발생 시 추가 저감방안 수립 • 유지목표농도(PM-10기준 : 100μg/m³) 설정
	운영시	<ul style="list-style-type: none"> • 기후화 풍토에 적합한 환경정화수종 식재 계획 • 해풍 방지 및 차폐를 위한 방풍림 계획
수환경	공사시 토사유출	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구 내 준설수 및 우수 처리를 위한 여수토 설치계획 • 오탉방지막 설치계획 • 침사지, 가배수로 및 유지관리계획
	공사시 오수처리	<ul style="list-style-type: none"> • 정화조 설치(현장사무소)를 통해 위탁 처리 • 공사현장 내 화장실을 설치하여 운영 • 발생오수는 위탁처리
	공사시 수질오염	<ul style="list-style-type: none"> • 환경오염사고 대비 대응 체계 구축 • 방제 장비 확보 및 수시 점검, 유지관리
	운영시 우·오수처리	<ul style="list-style-type: none"> • 우수 : 사업지구내 우수처리시설로 유입처리 • 우수 : 비점오염저감시설 설치, 유지관리
토지 및 생활환경	연약지반 토사공급	<ul style="list-style-type: none"> • 연약지반처리와 병행하여 공사 실시 • 골재·토사는 주변 사업장 및 업체를 통해 공급
	장비소음	<ul style="list-style-type: none"> • 야간작업 억제, 차량속도 제한(20km/hr 이내) • 저소음장비 사용 및 효율적 공정계획 수립
	도로소음	<ul style="list-style-type: none"> • 도로변 건축선 이격 • 저소음 포장 검토 및 유지관리계획 수립

8. 사업시행자의 성명·주소 : 변경없음

○ 사업시행자 : 군산시장 대표 강임준

○ 주 소 : 전라북도 군산시 시청로 17(조촌동888)

9. 수용 또는 사용할 토지 등의 소재지, 지번, 지목, 면적, 소유권 및 소유권 외의 권리에 관한 명세와 그 소유자 및 권리자의 성명·주소 : 해당없음(생략)

10. 관계 도서의 열람 방법

- 열람장소 : 새만금개발청 관광진흥과(☎ 063-733-1096)
전북특별자치도 새만금지원수질과(☎063-280-2788)
군산시 향만해양과(☎ 063-454-2813)

- 열람내용 : 군산시 광역 해양레저체험 복합단지 조성사업 통합개발계획 1식

11. 그 밖에 새만금청장이 관계법률 등에 따라 필요하다고 인정하는 사항

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정사항 : 붙임1
- 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제 100조에 따른 도시계획시설 실시계획인가 : 붙임2

12. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면 : 게재생략

- 관계도서는 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에서 열람 가능

[붙임1] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획 결정사항

Ⅰ 도시관리계획 결정 조서

1. 용도지역 결정 조서(변경)

○ 용도지역 결정 조서 총괄

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
총 계	456,604,590	-	456,604,590	100.0	
도시 지역	207,398,894	-	207,398,894	45.42	
비도시 지역	249,205,696	-	249,205,696	54.58	
관 리 지 역	소 계	128,556,807	-	128,556,807	28.15
	보전 관리 지역	80,266,861	증)0.2	80,266,861.2	17.58
	생산 관리 지역	19,314,986	-	19,314,986	4.23
	계획 관리 지역	28,974,960	감)0.2	28,974,959.8	6.35
	농 립 지역	118,771,889	-	118,771,889	26.01
자연 환경 보 전 지역	1,877,000	-	1,877,000	0.41	

※ 기정) 새만금개발청고시 제2024-38(2025.1.6.)

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역(m ²)		면적 (m ²)	용적률	변 경 사 유
		기 정	변 경			
-	옥도면 무녀도리 산65번지 일원	• 계획관리지역	• 보전관리지역	0.2	100% 이하	• 확정 측량에 의한 면적 변경

※ 용도지역 결정도 : 생략

2. 지구단위계획구역 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	광역시 해양레저 체험 복합단지 지구단위계획구역	관광·휴양형 지구단위 계획구역	옥도면 무녀도리 산65번지 일원	59,674	감)0.2	59,673.8	'22.12.28.	

○ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	면적(m ²)	변 경 사 유
신설	-	옥도면 무녀도리 산65번지 일원	59,673.8	• 확정측량에 의한 면적 변경

※ 지구단위계획구역 결정도 : 생략

② 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정 조서 : 변경

1. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 해당없음
2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 총괄표

구분	류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
		노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
기정	소로	2	335	2,007	-	-	-	-	-	-	2	335	2,007
변경	소로	2	332	1,920	-	-	-	-	-	-	2	332	1,920

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
합계	-	-	-	-	-	335 332	-	-	-	-	-
기정	소로	3	1	6.0~7.5	국지도로	242	무녀도리 215-24	무녀도리 산75-1	일반도로	'22.12.28	
변경	소로	3	1	6.0	국지도로	242	무녀도리 215-24	무녀도리 산65	일반도로	'22.12.28	
기정	소로	3	2	4.0~4.5	국지도로	93	무녀도리 215-24	무녀도리 215-31	일반도로	'22.12.28	
변경	소로	3	2	4.0~4.5	국지도로	90	무녀도리 215-24	무녀도리 215-31	일반도로	'22.12.28	

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-1	소로3-1	•폭원 : 6.0~7.5m → 6m •면적 : 1,611㎡ → 1,518㎡	• 연접한 녹지용지와 경계 조정
소로3-2	소로3-2	•연장 : 93m → 90m •면적 : 396㎡ → 402㎡	• 연접한 주차장 용지와 경계 조정

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	2개소	-	-	-	3,793	감)94.9	3,698.1	-	
신설	1	주차장	노외주차장	무녀도리 215-31	2,549	감) 31	2,518	'22.12.28	
신설	2	주차장	노외주차장	무녀도리 215-24	1,244	감)63.9	1,180.1	'22.12.28	

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	•면적 : 2,549㎡→2,518㎡ (감 31㎡)	• 연접한 도로와 경계 조정
2	주차장	•면적 : 1,244㎡→1,180.1㎡ (감 63.9㎡)	• 연접한 녹지와 경계 조정

※기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 생략

3. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	가구				획지					비고
	면적(㎡)				번호	위치	면적(㎡)			
	가구 번호	기정	변경	증,△감			기정	변경	증,△감	
합계		53,874	54,055.7	181.7	-	-	53,874	54,055.7	181.7	
관광·휴양 시설용지	I	33,635	34,915	1,280	1	무녀도리 215-24번지 일원	11,327	11,327	-	레저레이크
					2	무녀도리 215-24번지 일원	10,639	10,639	-	오션에비뉴
					3	무녀도리 산83번지 일원	4,437	4,437	-	오션테라스
					4	무녀도리 산69-1번지 일원	2,586	3,501	915	숲속 가족캠핑장
					5	무녀도리 산75-1번지 일원	1,210	1,575	365	숲속 쉼터 및 락가든
					6	무녀도리 215-24번지 일원	3,436	3,436	-	해양 및 숲체험길
공공시설 용지	II	93	93	-		무녀도리 215-24번지 일원	93	93	-	오수처리장
녹지용지	III	20,146	19,047.7	△1,098.3	1	무녀도리 산75-1번지 일원	11,697	10,601.7	△1,095.3	녹지
					2	무녀도리 215-24번지 일원	8,449	8,446	△3	조성녹지

※ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 : 생략

4. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·등에 관한 도시관리계획 결정 조서

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
I -2 (오션에비뉴)	군산시 옥도면 무녀도리 215-24번지 일원	신설	허용 용도	- 「건축법 시행령」 [별표] 제3호 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 - 「건축법 시행령」 [별표] 제13호 운동시설 중 운동장 - 「건축법 시행령」 [별표] 제16호 위락시설 중 「관광진흥법」에 따른 테마파크업의 시설 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)
			불허 용도	•허용용도 이외의 용도
			건폐율	•40% 이하
			용적률	•100% 이하
			높 이	•4층 이하
			형 태	-
			색 채	-
			배 치	-
			건축선	-
I -3 (오션테라스)	군산시 옥도면 무녀도리 산83번지 일원	신설	허용 용도	- 「건축법 시행령」 [별표] 제3호 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점 - 「건축법 시행령」 [별표] 제4호 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 「건축법 시행령」 [별표] 제16호 위락시설 중 「관광진흥법」에 따른 테마파크업의 시설 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)
			불허 용도	•허용용도 이외의 용도
			건폐율	•40% 이하
			용적률	•100% 이하
			높 이	•4층 이하
			형 태	-
			색 채	-
			배 치	-
			건축선	-

5. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 : 해당없음

[붙임2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조, 제91조 및 같은 법 시행령 제100조에 따른

도시계획시설 실시계획인가 : 변경

1. 사업시행지의 위치 : 변경없음

○ 전라북도 군산시 옥도면 무녀도리 산65번지 일원(새만금 관광레저용지)

2. 사업의 종류 및 명칭 : 변경없음

○ 군산시 광역 해양레저체험 복합단지 조성사업(기반시설)

3. 면적 또는 규모 : 변경

○ 기정 5,800㎡ → 변경 5,618.1㎡(감181.9㎡)

1) 도로

- 총 규모 : 소로3류 2개소(L=332m, A=1,920㎡)

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
합계	-	-	-	-	-	335 332	-	-	-	-	-
기정	소로	3	1	6.0~7.5	국지도로	242	무녀도리 215-24	무녀도리 산75-1	일반도로	'22.12.28	
변경	소로	3	1	6.0	국지도로	242	무녀도리 215-24	무녀도리 산75-1	일반도로		
기정	소로	3	2	4.0~4.5	국지도로	93	무녀도리 215-24	무녀도리 215-31	일반도로	'22.12.28	
변경	소로	3	2	4.0~4.5	국지도로	90	무녀도리 215-24	무녀도리 215-31	일반도로		

2) 주차장

- 총 규모 : 노외 주차장 2개소 (A=3,698.1㎡)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	2개소	-	-	-	3,793	감)94.9	3,698.1	-	
변경	1	주차장	노외주차장	무녀도리 215-31	2,549	감) 31	2,518	'22.12.28	
변경	2	주차장	노외주차장	무녀도리 215-24	1,244	감)63.9	1,180.1	'22.12.28	

4. 시행자의 성명 및 주소 : 변경없음

○ 사업시행자 : 군산시장 대표 강임준

○ 사업시행자의 주소 : 전라북도 군산시 시청로 17(조촌동888)

5. 사업의 착수예정일 및 준공예정일: 변경

착수예정일	준공예정일	
	기정	변경
실시계획인가일	2025.12.31.	2026.6.30.

6. 수용 또는 사용할 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·관리자의 성명·주소 : 해당없음(생략)

7. 법 제99조의 규정에 의한 공공시설 등의 귀속 및 양도에 관한 사항

○ 군산시(관할행정구역의 장 및 사업시행자) 귀속사항