신대배후단지 조성사업

【사업개요(2003～2013)】

○ 면　　적 : 2.904㎢ (88만py)
○ 사 업 비 : 5,600억원(민자 100%)　＊ 계획인구 : 3만명(11,730세대)
○ 기　　능 : 교육, 의료, 주거, 레저
○ 시 행 자 : 순천에코밸리㈜

□ 지금까지 추진상황

○ 개발계획 변경 및 실시계획 승인(재정경제부) : '06. 11. 3.
- (사업시행자) 순천시, (사업면적) 2,997,095㎡, (사업비) 4,130억원

○ 개발계획 변경 승인(재정경제부) **※세부내용 참고자료 첨부** : '07. 8. 30.

○ 신대배후단지 개발사업 착수 : '08. 3. 4.

○ 1단계(택지1, 1,543천㎡) 준공 고시 : '12. 4. 5.

○ 개발 및 실시계획 변경승인(광양만청 고시 제2013-8호) : '13. 7. 5.
- 실시계획 변경(공공시설용지 24BL) : 도시형생활주택 추가
- 주차장용지 86~96BL 주차장 외 타 용도(세차장, 음식점 등) 추가 반영

○ 2단계(택지2, 520천㎡) 준공 고시 : '13. 7. 12.

○ 공공시설물 인계인수(순천에코밸리→ 순천시) : '15. 7. 17.

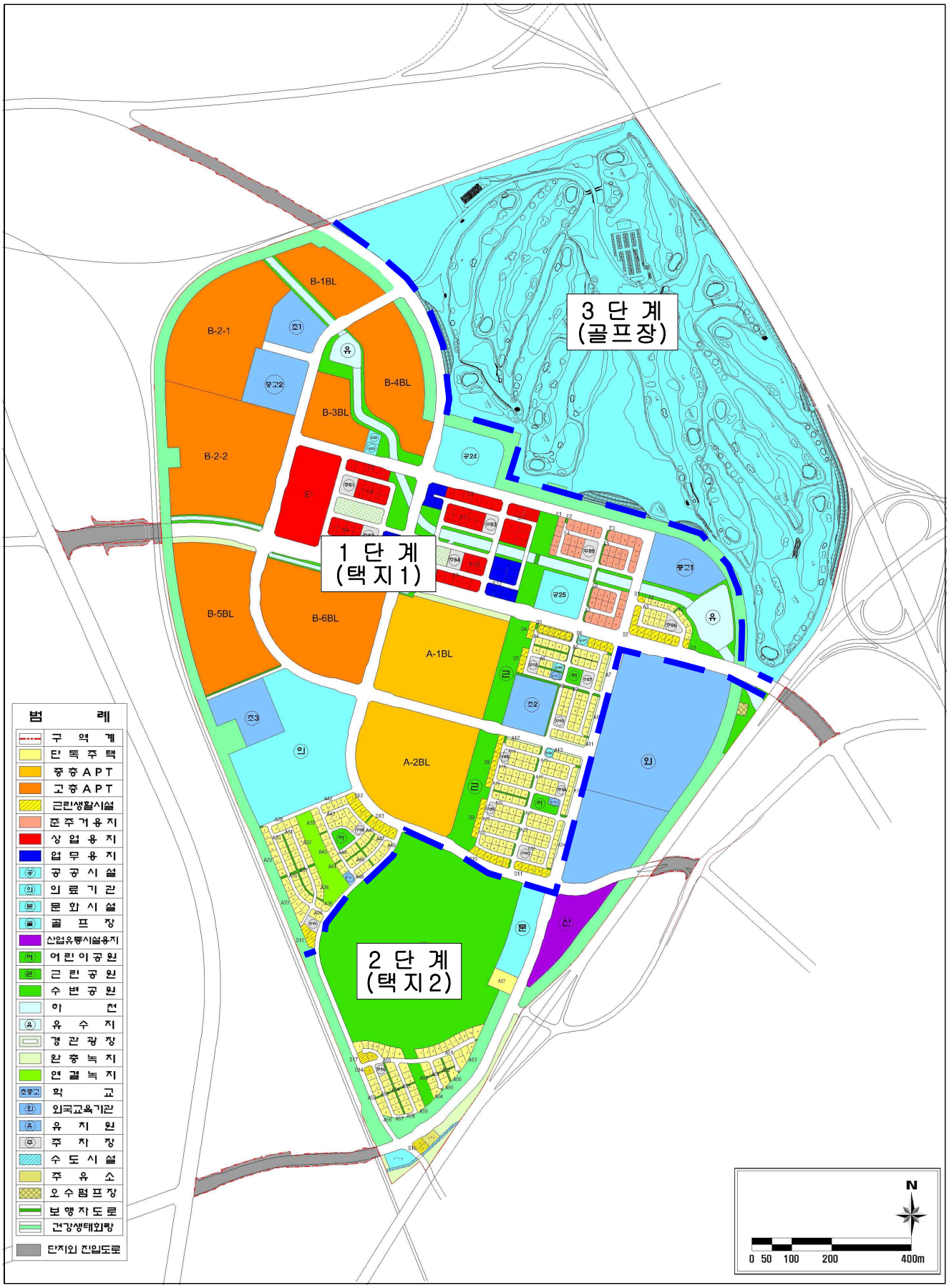
○ 실시계획 변경승인 고시(광양만청 고시 제2016-17호) : '16. 7. 21.
- 감사원 지적사항(공공시설·주차장용지 등 허용용도 환원) 조치내용 반영

○ 실시계획 변경승인 고시(광양만청 고시 제2016-32호) : '16. 12. 29.
- 공공청사용지에 국공립 보육시설 허용 반영(순천시 요청사항)

□ 앞으로 추진계획

○ 3단계(골프장, 841천㎡) 준공 : '18. 하반기
- 부영C.C 골프장 부지(국유지, 철도부지) 일부제척 관련 개발 및 실시계획 변경 선행 필요

□ 토지이용계획도


3 단 계
(골프장)
1 단 계
(택지1)
2 단 계
(택지2)
B-1BL
B-2-1
B-4BL
B-3BL
B-2-2
B-5BL
B-6BL
A-1BL
A-2BL
범 례
구 역 계
단 독 주 택
중 층 A P T
고 층 A P T
근린생활시설
준 주 거 용 지
상 업 용 지
업 무 용 지
공 공 시 설
의 료 기 관
문 화 시 설
골 프 장
산업유통시설용지
어 린 이 공 원
근 린 공 원
수 변 공 원
하 천
유 수 지
경 관 광 장
완 충 녹 지
연 결 녹 지
학 교
외국교육기관
유 치 원
주 차 장
수 도 시 설
주 유 소
오 수 펌 프 장
보 행 자 도 로
건강생태회랑
단지외 진입도로
N
0 50 100 200 400m

□ 토지이용계획표

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	단계별 실시계획			비 고
					1단계(택지1)	2단계(택지2)	3단계(골프장)	
총 계			2,903,910.9	100.0%	1,542,944.5	520,431.9	840,534.5	
주택건설용지	합 계		638,946.2	22.0%	611,532.4	27,413.8	-	
	단독주택용지		114,047.3	3.9%	86,633.5	27,413.8	-	
	공동주택용지		524,898.9	18.1%	524,898.9	-	-	
근린생활시설용지			25,352.4	0.9%	23,100.7	2,251.7	-	
상업시설용지			64,072.9	2.2%	64,072.9	-	-	
업무시설용지			16,812.0	0.6%	16,812.0	-	-	
준주거용지			20,660.2	0.7%	20,660.2	-	-	
산업 · 물류시설용지			18,495.3	0.6%	-	18,495.3	-	
공공시설용지	합 계		2,119,571.9	73.0%	806,766.3	472,271.1	840,534.5	
	학교	소 계	225,675.5	7.8%	88,079.0	137,596.5	-	
		초 등 학 교	48,042.9	1.7%	48,042.9	-	-	
		중·고등학교	40,036.1	1.4%	40,036.1	-	-	
		외국교육기관	137,596.5	4.7%	-	137,596.5	-	
	공원	소 계	285,815.5	9.9%	86,127.5	199,688.0	-	
		근 린 공 원	224,886.7	7.8%	29,368.1	195,518.6	-	
		수 변 공 원	55,217.1	1.9%	51,047.7	4,169.4	-	
		어린이공원	5,711.7	0.2%	5,711.7	-	-	
	유 수 지		17,973.1	0.6%	17,973.1	-	-	
	하 천		35,731.2	1.2%	34,096.9	1,634.3	-	
	녹지	소 계	201,934.9	7.0%	134,574.5	67,360.4	-	
		완 충 녹 지	19,610.6	0.7%	10,296.2	9,314.4	-	
		연 결 녹 지	182,324.3	6.3%	124,278.3	58,046.0	-	
	공 공 시 설		33,771.3	1.2%	33,771.3	-	-	
	문 화 시 설		13,981.8	0.5%	-	13,981.8	-	
	체육시설(골프장)		840,534.5	28.8%	-	-	840,534.5	
	유 치 원		1,614.4	0.1%	1,614.4	-	-	
	의 료 기 관		75,468.2	2.6%	75,468.2	-	-	
	종 교 시 설		2,463.9	0.1%	-	2,463.9	-	
	수 도 시 설		1,608.9	0.1%	-	1,608.9	-	
	주 유 소		878.8	-	-	878.8	-	
	경 관 광 장		7,476.0	0.3%	7,476.0	-	-	
	주 차 장		18,234.7	0.6%	17,557.2	677.5	-	
	가스 정압 시설		27.0	-	27.0	-	-	
	오수중계펌프장		623.8	-	-	623.8	-	
	도 로		355,758.4	12.2%	310,001.2	45,757.2	-	

해룡산업단지 조성사업

【 사업개요 (2009~2018) 】

- 위　　치 : 순천시 해룡면 호두·신성·선월리 일원
- 사 업 량 : 159만㎡(48만py) - 임대 33, 일반 126(2-1: 65, 2-2: 61)
- 사 업 비 : 3,155억원(국비 404, 지방비 453, 민자 2,298)
  - 임대산단 453억원(지방비), 일반산단 2,702억원(국비+민자)
- 시 행 자 : 순천시(임대산단), ㈜대우건설(일반산단)
- 유치업종 : 1차금속, 조립금속, 기계장비, 석유화합물 등

□ 추진상황

○ 해룡산단 지정 고시(도) : ’98. 4.

○ 임대산단 1단계 조성 완료(순천시, 10만py) : ’10. 12.

- ㈜포스코 등 22개 업체 입주(분양율 90%)

○ 일반산단 2-1단계 분양 공고(산업시설용지 43만㎡) : ’16. 5.

- 일반산단 2-1단계(65만㎡) 조성 완료 : ’17. 3.

⇒ 유상 공급면적 47만㎡ 중 10만㎡ 분양(분양률 21%)

○ 임대산단 뿌리기술지원센터(☞참고) 착공 : ’17. 8.

- 부지 9,948㎡(건축연면적 2,959㎡)*, 장비 20종 등 202억원(국비 111억원) 투입

* 향후 증축 및 다른 센터입주 시 부지제공 등을 고려(실시계획 건폐율 70%)

○ 실시계획 변경(사업기간 연장, 유치업종 재배치) : ’18. 6.

○ 뿌리기술지원센터 준공·운영(주관 : 한국생산기술연구원) : ’18. 6.

< 사업추진 실적 >

【임대산단】

- ‣ 공정률 : 100%, ‣ 분양률 : 90%(22만㎡ 중 20만㎡ 분양)
  - ・포스코, 스틸플라워, 선진중공업 등 22개 업체

【일반산단】

- ‣ 공정률 : 2-1단계 99%(2-2단계 미착공)
- ‣ 분양률 : 2-1단계 21%(47만㎡ 중 10만㎡ 분양)
  - ・두원산업, 케이엠테크, 태성화학 등 15개 업체

□ 앞으로 추진계획

○ 일반산단 2-1단계 준공 : ’18. 12.

○ 일반산단 2-2단계 조성사업 시행계획 수립(61만㎡) : ’19. 3.

* 2-1단계부지 분양 추이에 따라 2-2단계 조성공사 착공

* 기관별 역할 : GFEZ(개발·실시계획 검토 및 승인, 사업준공·건축승인), 순천시 (임대산단 관리, 일반산단 입주심사), 대우건설(조성공사, 분양계약)

□ 문제점 및 대책

○ 일반산단 분양률 저조(문제점)

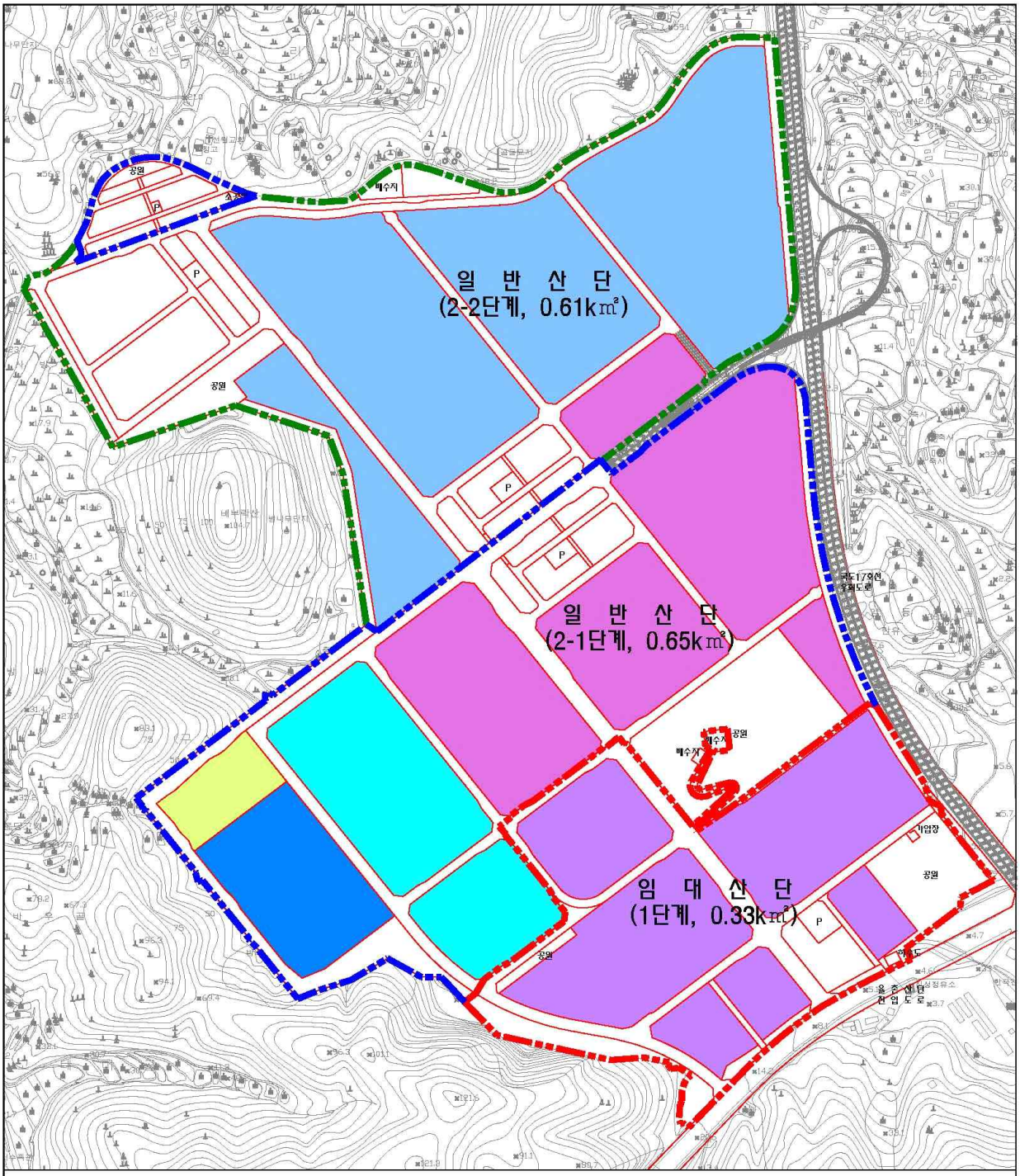
- 분양대상면적(2-1단계) 471,608㎡ 중 99,148㎡ 분양(21%)

○ 대 책

- '16. 1월부터 분양가 인하 ㎡당 258→227천원(85→75만원/py), 입주업종 재배치를 통한 구역별 업종제한 최소화('17.11 개발계획 변경)

⇒ **분양가 조정 등 분양상품개선, 지자체 및 유관기관 협력강화를 통한 분양네트워크 구축, 언론매체 광고 및 산업박람회 참가 등 홍보활동 지속 추진**

개발계획도



범 례

- 1구역 (C20, C23, C24, C25, C26, D35, C22, C28, C29, C30, C31, E38, M70)
- 2구역 (C20, C24, C25, C26, D35, C22, C28, C29, C30, C31, E38, M70)
- 3구역 (C22, C24, C28, C29, C30, C31, M70, C25, C26)
- 4구역 (C30, C31, M70)
- 5구역 (C23, D35, E38)
- 임대산단 (C24, C25, E38, M70)

1단계(임대산단) 2-1단계(일반산단) 2-2단계(일반산단)

세풍일반산업단지 1단계 추진

【사업개요(2010~2018)】

- 위　　치 : 광양시 광양읍 세풍리 일원
- 사 업 량 : 47만㎡(14만py)
- 사 업 비 : 1,275억원(보상비 504, 공사비 413, 기타 358)
- 시 행 자 : 세풍산단개발(주)*

* GFEZ, 포스코건설, 미래에셋대우, 대한토지신탁, KB부동산신탁

□ 지금까지 추진상황

○ 개발계획 변경(물류유통→산업용지) 승인 고시 (지식경제부) : ’11. 9.

○ 실시계획 승인·고시 (GFEZ) : ’13. 6.

○ 금융조달에 따른 GFEZ 지원계획 승인 (조합회의) : ’13. 7.

- 조성토지 중 일부 책임분양(950억원) 승인

○ 개발계획 변경 승인・고시 (전라남도) : ’14. 7.

- 개발사업시행자 변경[㈜광양개발 → 세풍산단개발㈜]

○ 주민공청회 및 금융약정(PF) 체결 승인 (조합회의) : ’14. 12.

○ 세풍산단 조성공사 착공(보상 18만py, 공사 15만py) : ’15. 6.

○ 기능성화학소재 클러스터구축사업 예타 통과 (기재부) : ’15. 7.

○ 세풍산단 투자유치 설명회(IR) 개최 : ’15. 11.

○ 중토위 토지수용 재결 결정 : ’16. 2.

- 토지소유자 18명, 19필지, 38천㎡

○ 융복합소재실증화지원센터 착공 : ’16. 11.

- 기본·실시설계(’16.1월~ ’16.8월) / 주관기관 : 한국화학융합시험연구원(KTR)

○ 1단계 단지조성 공사 완료 : ’17. 6.

○ 외국인투자지역 지정(82,641㎡, 2.5만py) : ’17. 11.

○ 1단계 준공 : ’18. 2.

세풍일반산업단지 2단계 추진

【사업개요(2017~2020)】

- 위　　치 : 광양시 광양읍 세풍리 일원
- 사 업 량 : 30만㎡(9만py)
- 사 업 비 : 1,000억원*(보상비 342, 공사비 390, 기타 268)
  * 지역개발기금 500억원, 금융 100억원, 1단계 분양금 400억원
- 시 행 자 : 세풍산단개발(주)*
  * GFEZ, 포스코건설, 미래에셋대우, 대한토지신탁, KB부동산신탁

□ 필요성

○ 입주기업 활동지원 기반시설(폐수처리장 등) 조성 부지 확보
- KTR 융복합소재실증화지원센터 11억원, 한국창호 8억원 투자 중

○ 2단계 연속추진으로 전체사업의 안정성 도모 및 조성원가 절감

< 1단계 사업 현황 >

- 위　　치 : 광양시 광양읍 세풍리 일원
- 사업규모 : 47만㎡(14만py), 1,275억원
  ※ 전체 사업규모 : 242만㎡(73만py), 4,923억원(민자 100%)
- 유치업종 : 전기장비, 1차 금속, 식료품제조업 등

□ 추진상황

○ 2단계 추진계획 보고(500억원 지역개발기금) : '17. 5. 26.

○ 도의회 제315회 지역개발기금 운영계획 의결 : '17. 7. 19.
- 세풍산단 조성사업 지역개발기금 500억원 융자 포함

○ GFEZ 조합회의 승인 : '17. 7. 21.

○ 행정안전부 지방채발행 승인 : '17. 11. 2.

○ 지방채 발행(500억원) 도의회 의결(전남, 경남) : '17. 12. 13.

○ 1단계 사업(부분)준공 : '18. 2. 22.

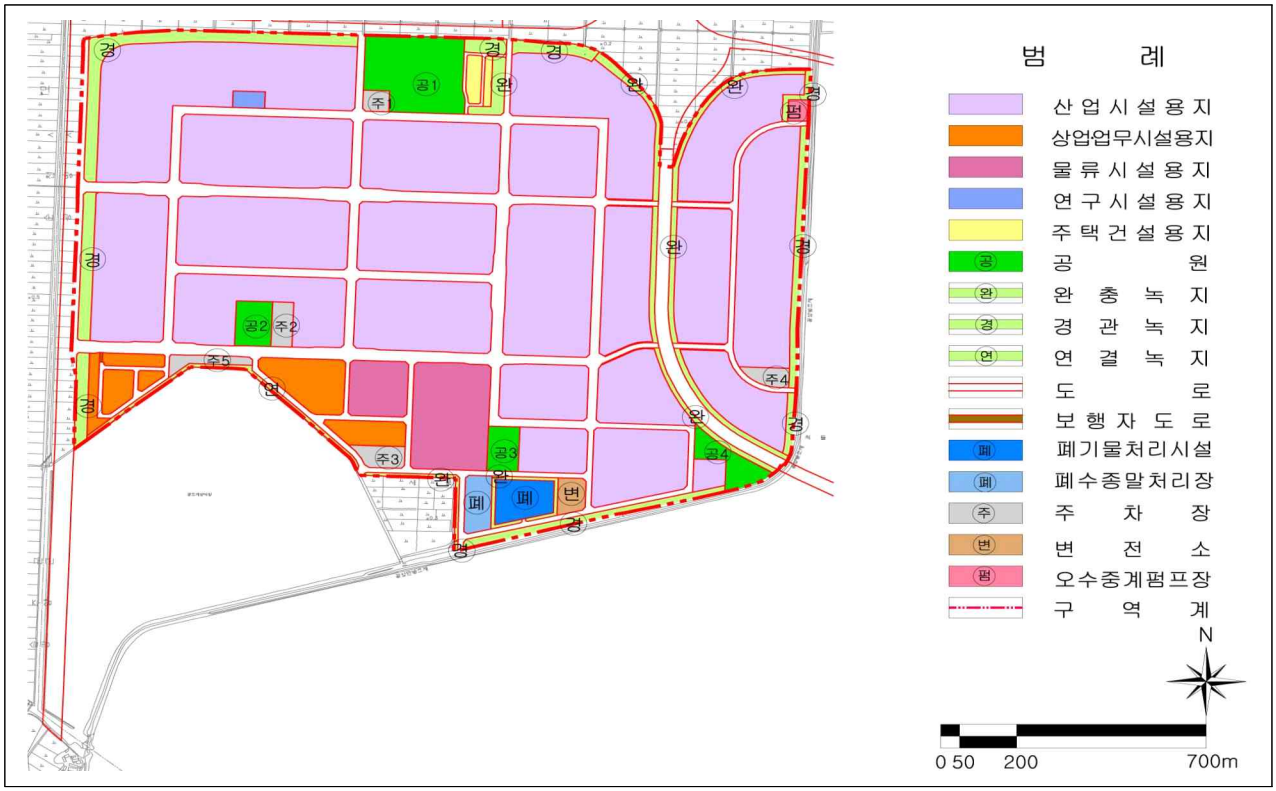
○ 1단계 일부토지 매입(500억원/168,973㎡, 51,115py) : '18. 4.

□ 앞으로 추진계획

○ 2단계 조성사업 감정평가 및 보상 추진 : '18. 6.~

※ 2단계 토지보상 우선착수 후, 1단계 분양추이에 따라 후속 2단계 조성사업 추진

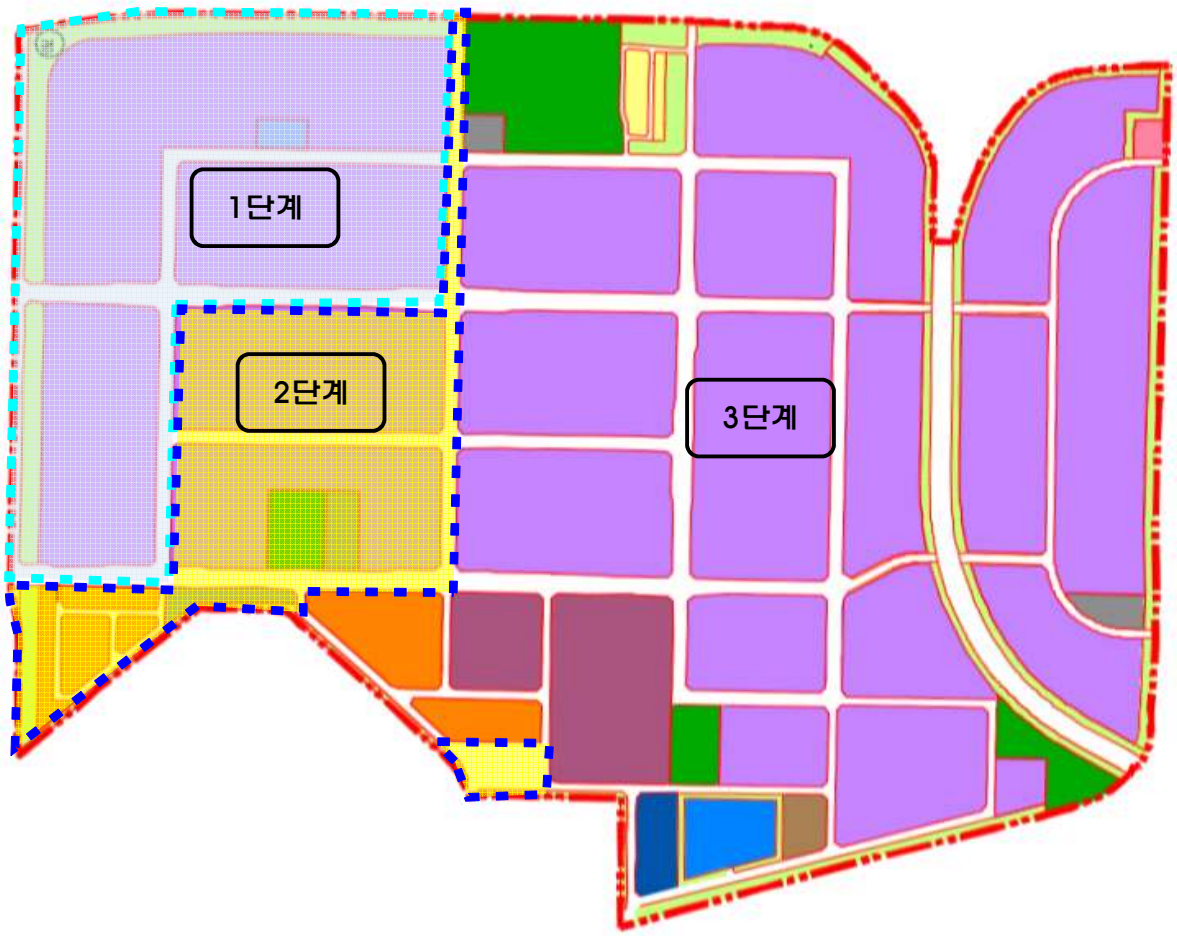
토지이용계획도



□ 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡) (평)	선 분양 시기(예정)	건물착공 시기(예정)	비 고
계		2,426,756 (73.4만)			
공공시설용지		762,704			
물류시설용지		91,170	'17. 12	'18. 12	
상업·업무시설용지		68,145	'17. 12	'18. 12	
연구시설용지		4,250	'16. 7	'16. 8	
주택건설용지		8,690	'17. 12	'18. 12	
산업시설용지	합 계	1,491,797 (45.1만)			
	소 계	352,641(10.7만)	1차		'17. 1. 6. 분양공고
	기타제조구역 (C10,13,16,17,20,21,22,23,24,25,33)	352,641	'16. 7	'17. 6	
	소 계	546,279(16.5만)	2차		
	1차금속제품제조업	249,024	'17. 12	'18. 12	
	비금속광물제품제조업	297,255	'17. 12	'18. 12	
	소 계	592,877(17.9만)	3차		
	전기장비제조업	54,866	'18. 12	'19. 12	
	자동차 및 트레일러제조업	138,943	'18. 12	'19. 12	
	기타기계 및 장비제조업	126,348	'18. 12	'19. 12	
	금속가공제품제조업 (기계 및 가구 제외)	272,720	'18. 12	'19. 12	

단계별 개발계획



범 례

	산업시설용지	완	완충녹지	폐	폐수종말처리장
	상업업무시설용지	경	경관녹지	주	주차장
	물류시설용지	연	연결녹지	변	변전소
	연구시설용지		도로	펌	오수중계펌프장
	주택건설용지		보행자도로		구역계
공	공원	폐	폐기물처리시설		

분양 계획도

세풍일반산업단지 분양계획도



단계별 사업면적

구 분	보상면적	사업면적	분양면적
1 단 계	53.1만m² (16.1만py)	49.6만m² (15.0만py)	25.5만m² (10.7만py)
2 단 계	37.5만m² (11.3만py)	29.9만m² (9.0만py)	21.9만m² (6.6만py)

선월하이파크단지 조성사업

【사업개요(2012～2020)】

○ 위　　치 : 순천시 해룡면 선월리 일원
○ 규　　모 : 0.98㎢(30만py)/2,638억원(민자 100%)
○ 주요기능 : 주거, 복합상업/계획인구16,300명(6,024세대)
○ 시 행 자 : 중흥건설(주) 대표이사 백승권

□ 지금까지 추진상황

○ 사업시행자 공모 및 우선협상대상자 선정 : ’12. 3. 29.
○ 개발계획 변경(안) 협의 : ’14. 2. ~ ’16. 3.
○ 사업시행 세부협약 체결 : ’16. 6. 15.
○ 사업시행자 지정 고시 : ’16. 6. 23.
○ 경자구역 지정해제 유예기한 연장(’17.8.4.까지) 결정 : ’16. 8. 1.
○ 개발계획 변경승인 고시(산업부) : ’16. 11. 7.
○ 실시계획 수립 및 승인 신청(중흥→ GFEZ) : ’16. 12. 30.
○ 실시계획 승인 신청서 보완 요청(GFEZ→ 중흥) : ’17. 1. 10./4. 27.
- 환경영향평가, 교육환경평가, 에너지사용계획 등 관계기관 별도 협의
○ 개발계획 변경(경미한) 승인 고시(전남도) : ’17. 7. 27.
- 산업부에서 승인된 개발계획상에 따라 토지이용계획표와 도면 일치(경미한 변경)
○ 실시계획 승인 신청(중흥→ GFEZ) : ’17. 8. 18.
○ 실시계획 관계기관 협의요청(10개 기관 24개 항목) : ’17. 8. 22.

□ 관계기관 협의 추진(10개 기관 24개 항목)

○ 협의완료 : 23건(문화재, 교통영향평가, 교육환경평가, 경관심의, 사전재해 등)
○ 협 의 중 : 1건(환경영향평가-영산강유역환경청)

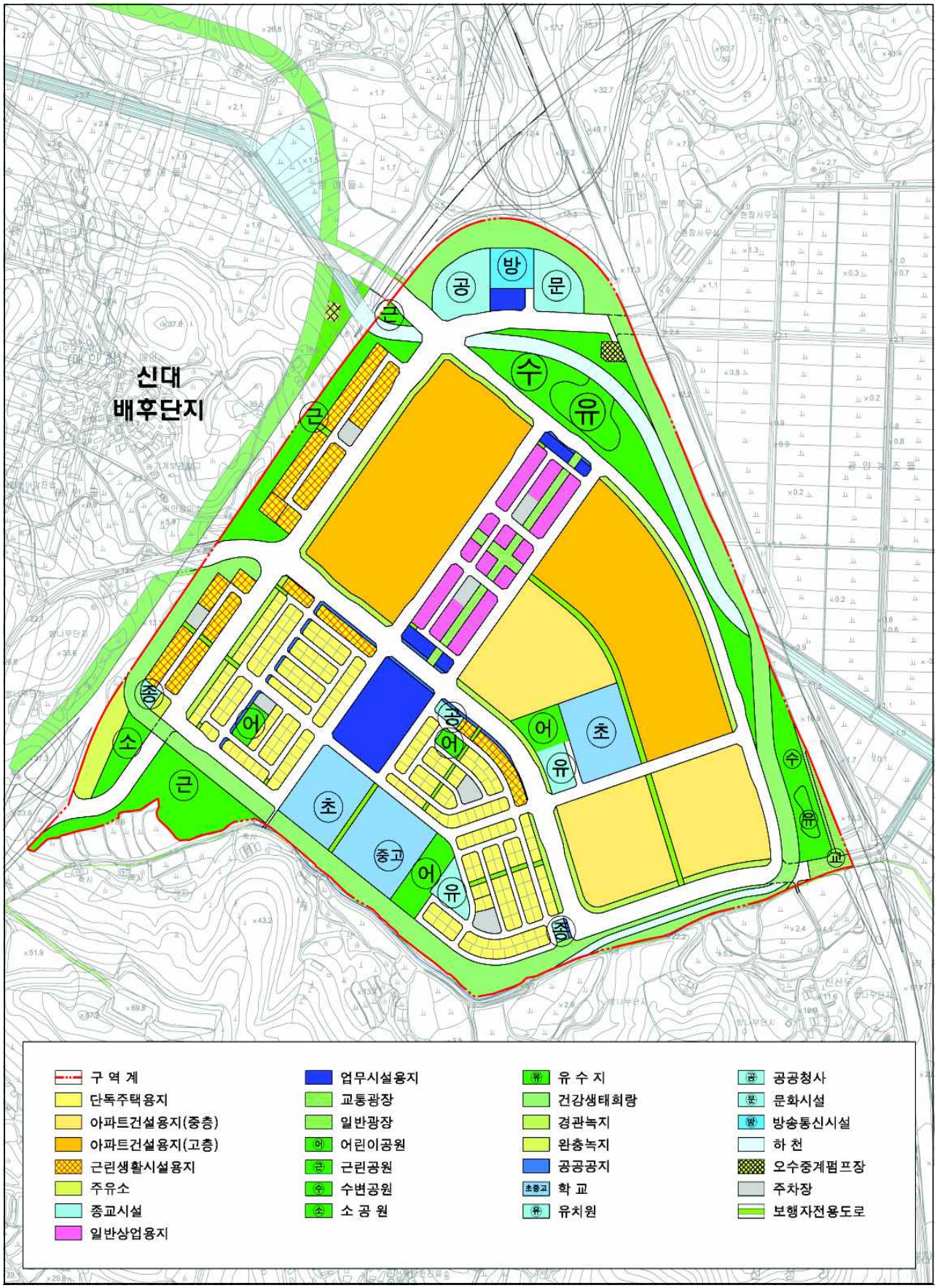
□ 앞으로 추진계획

○ 실시계획 승인 : ’18. 하반기
○ 보상 착수 : ’19. 상반기

□ 관계기관 협의 추진내역

협 의 기 관	협 의 부 서	협 의 항 목	협 의 내 용	비 고
전라남도	도로교통과	교통영향평가 심의	교통영향평가 심의 상정	완료
	농업정책과	농업진흥지역 등의 해제	토지소유자 의견 청취 후 농업진흥구역 해제 협의	완료
	지역계획과	도시관리계획 결정	순천시 및 관련기관 의견 반영 후 협의	완료
	지역계획과	국유재산 무상귀속(국토교통부)	보완 후 재 협의 (보완사항 : 관리청과, 이용현황 등 구분 등)	완료
	농업정책과	국유재산 무상귀속(농림부)	무상귀속 절차 이행 후 사업추진	완료
	회계과	공유재산 무상귀속(도유지)	무상귀속 절차 이행 후 사업추진	완료
GFEZ	민원봉사과	산지전용허가	재선충병 방제계획서 제출 요구 피해방지 계획서 및 민원처리 계획 반영	완료
		농지전용허가	농지전용부담금 산정 중	완료
		사업의 착수신고(토지분할, 형질변경 포함)	토지소유권 확보 후 지적확정측량 시행	완료
	개발정책과	경관세부계획	광양청 경관세부계획에 맞추어 보완 ※ 교통영향평가 심의결과 반영 재협의	완료
순천시	도시과	도시관리계획 결정(지구단위계획)	지구단위계획 등 추가 반영사항 회신	완료
중앙토지수용 위원회	사업인정계	사업인정(의제)사업 의견청취	보상절차 준수하여 사업 시행	완료
농어촌공사 순천지사	수자원관리부	농업생산기반시설 폐지	농업생산기반시설 등 용도폐지 철저	완료
산업통상자원부	에너지산업 정책과	에너지 사용계획 협의	한국에너지공단의 요구자료를 제출, 산업부 공문 회신 예정	완료
전라남도교육청	행정과	교육환경평가	교육환경평가 심의결과에 대한 조치계획 수립 제출 완료	완료
전라남도	도로교통과	도로관리청과의 협의 또는 승인	도로의 구조·시설 기준에 맞게 설계, 세부 실시설계 시 별도 협의	완료
	자연재난과	사전재해영향성검토	교통영향평가 심의 후 심의내용 반영하여 협의 예정	완료
	자연재난과	소하천정비종합계획의 승인	순천시 소하천정비종합계획에 반영	완료
순천시	하수도과	공공하수도 공사허가	순천시 하수기본계획 수립결과('18.12)에 따라 재협의 추진	**완료 (조건부)**
	사회복지과	분묘 개장 허가	분묘 개장허가 득한 후 공사 추진	완료
	건설과	소하천 공사 허가 (점용허가 포함)	소하천 실시설계 내용 별도 협의	완료
영산강유역 환경청	환경평가과	환경영향평가	환경영향평가서(초안) 협의 중	**협의중**
문화재청	발굴제도과	문화재 지표조사	문화재 지표조사 완료	완료
익산지방 국토관리청	도로계획과	비관리청 도로공사 시행의 허가	선월지구와 국도구역 중복지정 부분 지구계에서 제척	완료

□ 토지이용계획도


신대
배후단지
구 역 계
단독주택용지
아파트건설용지(중층)
아파트건설용지(고층)
근린생활시설용지
주유소
종교시설
일반상업용지
업무시설용지
교통광장
일반광장
어린이공원
근린공원
수변공원
소 공 원
유 수 지
건강생태회랑
경관녹지
완충녹지
공공공지
학 교
유치원
공공청사
문화시설
방송통신시설
하 천
오수중계펌프장
주차장
보행자전용도로

□ 토지이용계획표

구 분			면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
계			982,117	100.0	
주택건설용지	소 계		316,763	32.3	
	공동주택		247,863	25.2	
	단독주택		68,900	7.0	
근린생활시설용지			27,063	2.8	
상업시설용지			20,710	2.1	
업무시설용지			22,798	2.3	
공공시설용지	소 계		594,783	60.6	
	도 로		226,998	23.1	
	공 원		113,232	11.5	
	광 장		12,507	1.3	
	녹 지		124,067	12.6	
	공공공지		4,067	0.4	
	하 천		25,016	2.5	
	학교	소 계	47,376	4.8	
		초등학교1	14,840	1.5	
		초등학교2	15,000	1.5	
		중,고등학교	17,536	1.8	
	유치원(2개소)		7,000	0.7	
	종교시설		1,755	0.2	
	주 유 소		807	0.1	
	오수중계펌프장		1,160	0.1	
	주 차 장		8,149	0.8	
	공공청사		10,349	1.1	
	문화시설		7,300	0.7	
	방송통신시설		5,000	0.5	