

이상으로 社會産業局 油印物에 대해서 報告
를 마치고 이어서 지난 10월에 납품된 물운대
유원지조성계획에 대해서 요점위주로 報告를
드리겠습니다.

○委員長 申俊植 委員님들 책자 다 가지고
계시죠?

없으신 분은 말씀해 주세요.

○社會産業局長 郭所得 물운대유원지 조성
계획 요약보고서를 봐 주시기 바랍니다.

(報 告)

(다음페이지에 계속)

물운대 유원지 조성계획

— 요약보고서 —

1996. 10.

부산광역시 사하구

제 출 문

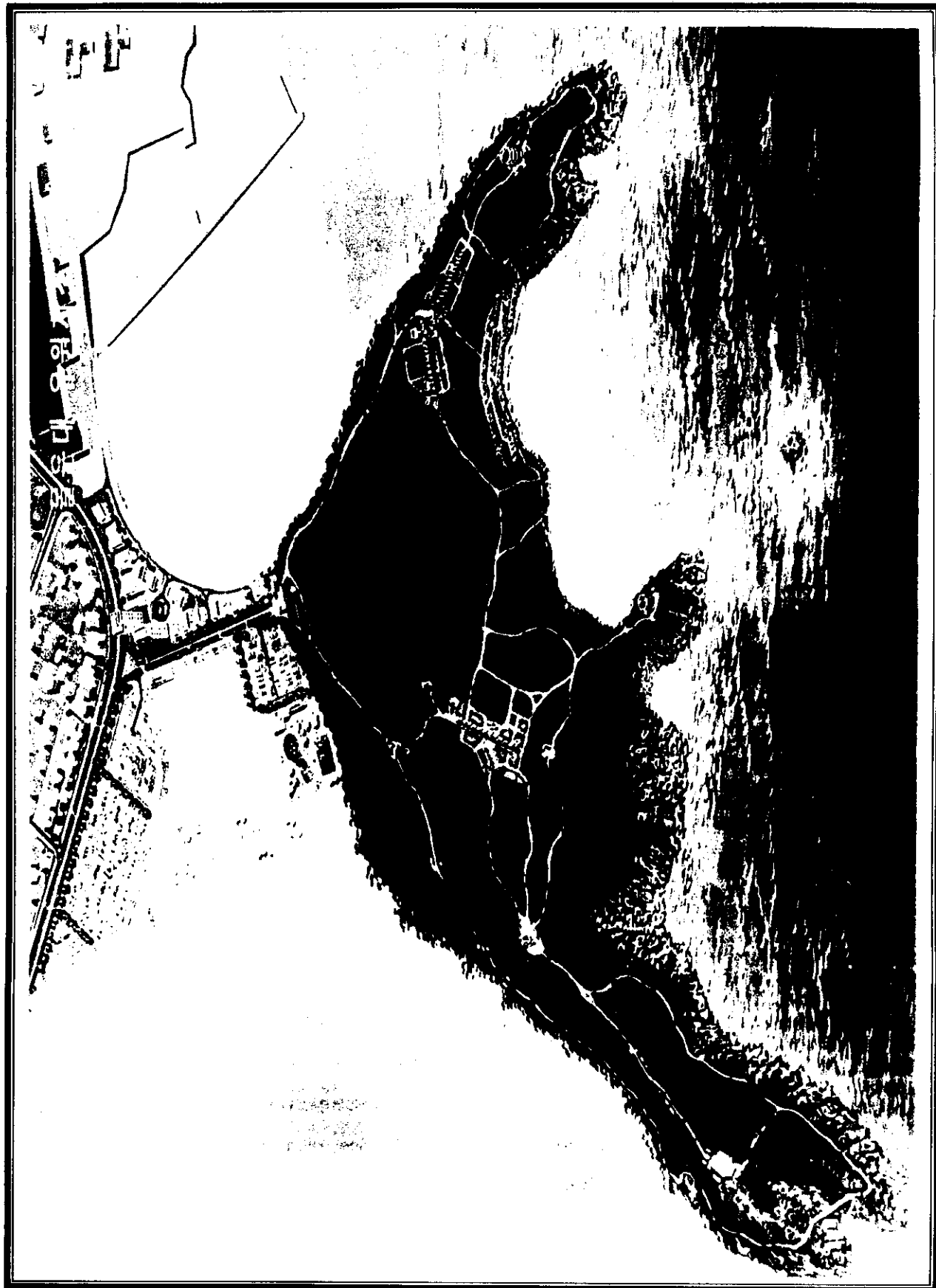
사하구청장 귀하

본 보고서를 『물운대 유원지 조성계획』 용역의 최종성과품으로
제출합니다.

1996. 10

주식회사 대성종합기술단

대표이사 김 현 상



목 차

I. 계획의 개요

- ① 계획의 배경
- ② 계획의 목적
- ③ 계획의 범위
- ④ 계획의 수행과정

II. 개발여건 분석

- ① 관광환경 분석
- ② 사하구 도시특성 분석
- ③ 대상지 및 주변지 현황분석
- ④ 생태계 조사 분석
- ⑤ 상위 및 관련계획 검토
- ⑥ 법규 검토
- ⑦ 설문조사 분석
- ⑧ 종합 분석

III. 기본구상

- ① 기본방향 설정

- ② 지표의 설정
- ③ 도입활동 및 유치시설 규모추정
- ④ 개발기본 구상

IV. 기본 계획

- ① 토지이용 계획
- ② 동선 계획
- ③ 시설배치 계획
- ④ 조경 계획
- ⑤ 건축 계획
- ⑥ 기반시설 계획
- ⑦ 주차장 계획

V. 주변지역 개발계획

- ① 계획의 개요
- ② 주변지역 개발계획

V. 사업 계획

- ① 사업추진 절차
- ② 사업비 산정

① 계획의 배경

② 계획의 목적

③ 계획의 범위

④ 계획의 수행과정

I. 계획의 개요

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경

1. 물운대 유원지 연혁

■ 물운대 유원지 연혁

- 1967. 6. 17 : 물운대 유원지 최초 결정
- 1972. 6. 26 : 지방지정문화재 지정 (기념물 제27호)
- 1972. 12. 30 : 물운대 유원지 면적변경
 - 기 정 : 506,296㎡
 - 변 경 : 506,184㎡
- 1992. 2. 24 : 선별적 개방
- 1993. 10. 9 : 완전개방

2. 계획의 배경

- 국민소득수준 및 의식수준의 향상에 따른 휴식·휴양 관광지의 필요성 대두
- 물운대 유원지의 수려한 자연경관을 매력요소로 활용하여 지역주민에게 건전한 여가기회를 제공
- 주변지역의 개발에 부합되는 범지역적인 여가공간으로서의 기능역할이 요구됨.
- 구민의 공공복리 증진과 여가활동 수요욕구 증대
- 천혜의 자연경관을 지니고 있는 물운대유원지의 이용인구 급증 및 편의시설 부족에 따른 이용객 불만 표출
- 이용인구 증대에 따른 유원지시설의 체계적인 정비를 위한 합리적이고 현실적인 계획수립의 필요성 부각
- 부산시 해양관광체계의 거점역할 수행 및 인접거점의 개발정비 촉진

2 계획의 목적

- 물운대 일원에 수려한 자연환경과 조화를 이룬 휴양·휴식 공간을 확보하여 쾌적한 여가공간 조성
- 물운대의 역사성 복원 및 정비에 의한 역사교육의 장으로 활용
- 생태계가 보존되는 환경친화적 유원지 조성에 의한 자연학습 교육의 장으로 활용
- 유원지개발에 따른 주변지역 정비촉진 및 지역경제 활성화 기여
- 장기 미집행시설인 유원지의 계획적 개발로 주민의 여가수요 충족에 기여.
- 다대포 해수욕장을 활용한 친수공간 및 가족중심의 여가공간 개발에 의한 이용객의 적극적 유치

3 계획의 범위

1. 공간적 범위

- 위치
부산광역시 사하구 다대동 산 144번지 일원 및 다대포 해수욕장 주변
- 면 적 : 666,184㎡ (201,521 평)
 - 물운대 유원지 : 506,184㎡ (153,121 평)
 - 다대포 해수욕장 일원 : 160,000㎡ (48,400 평)

2. 시간적 범위

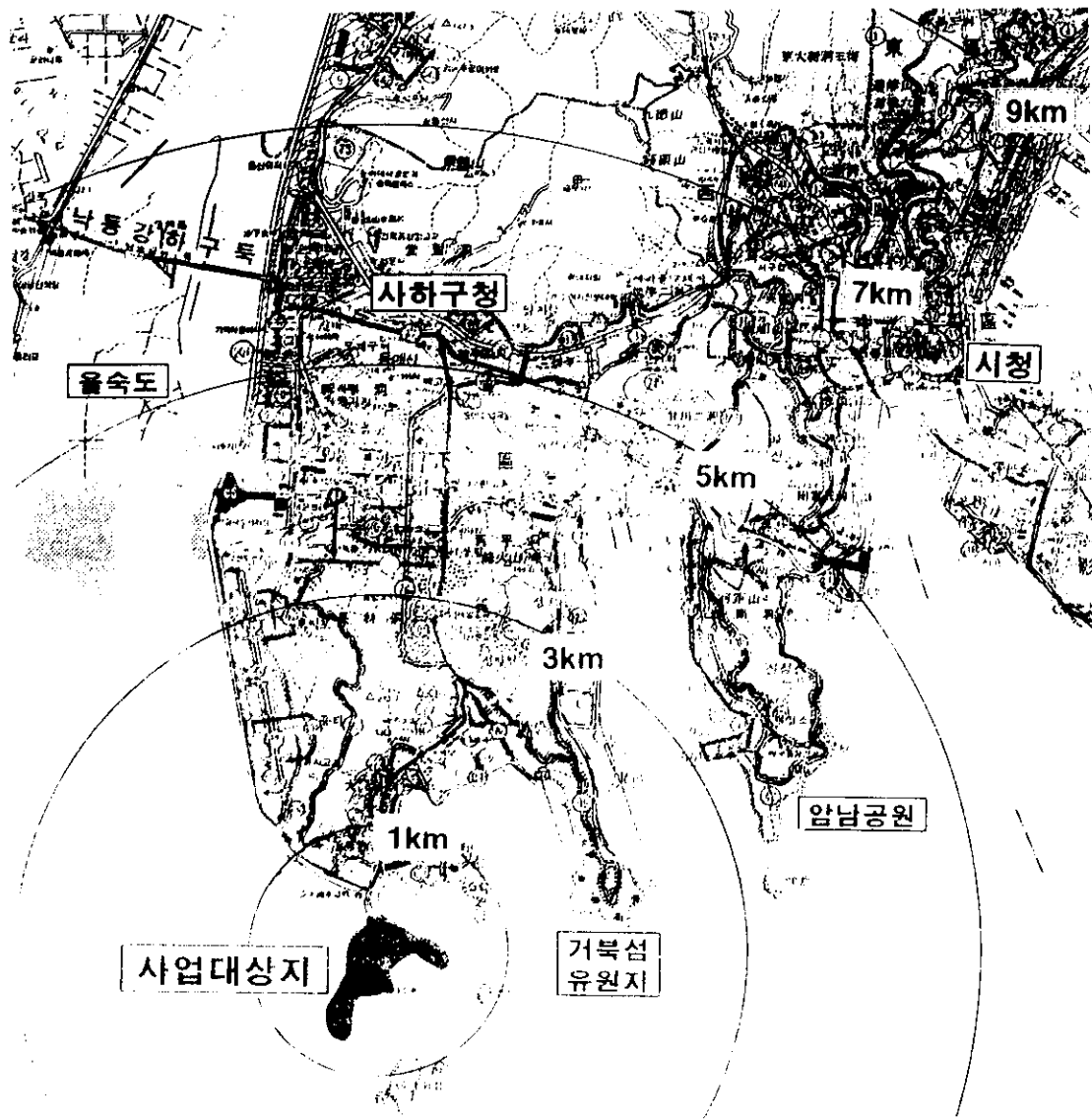
- 기준 연도 : 1995년
- 목표 연도 : 2001년

3. 내용적 범위

- 대상지 및 주변환경 분석
- 관련계획, 법규, 유사계획의 검토
- 생태계 조사
- 설문 조사
- 기본 구상
- 기본 계획
- 주변지역 개발계획
- 사업 계획

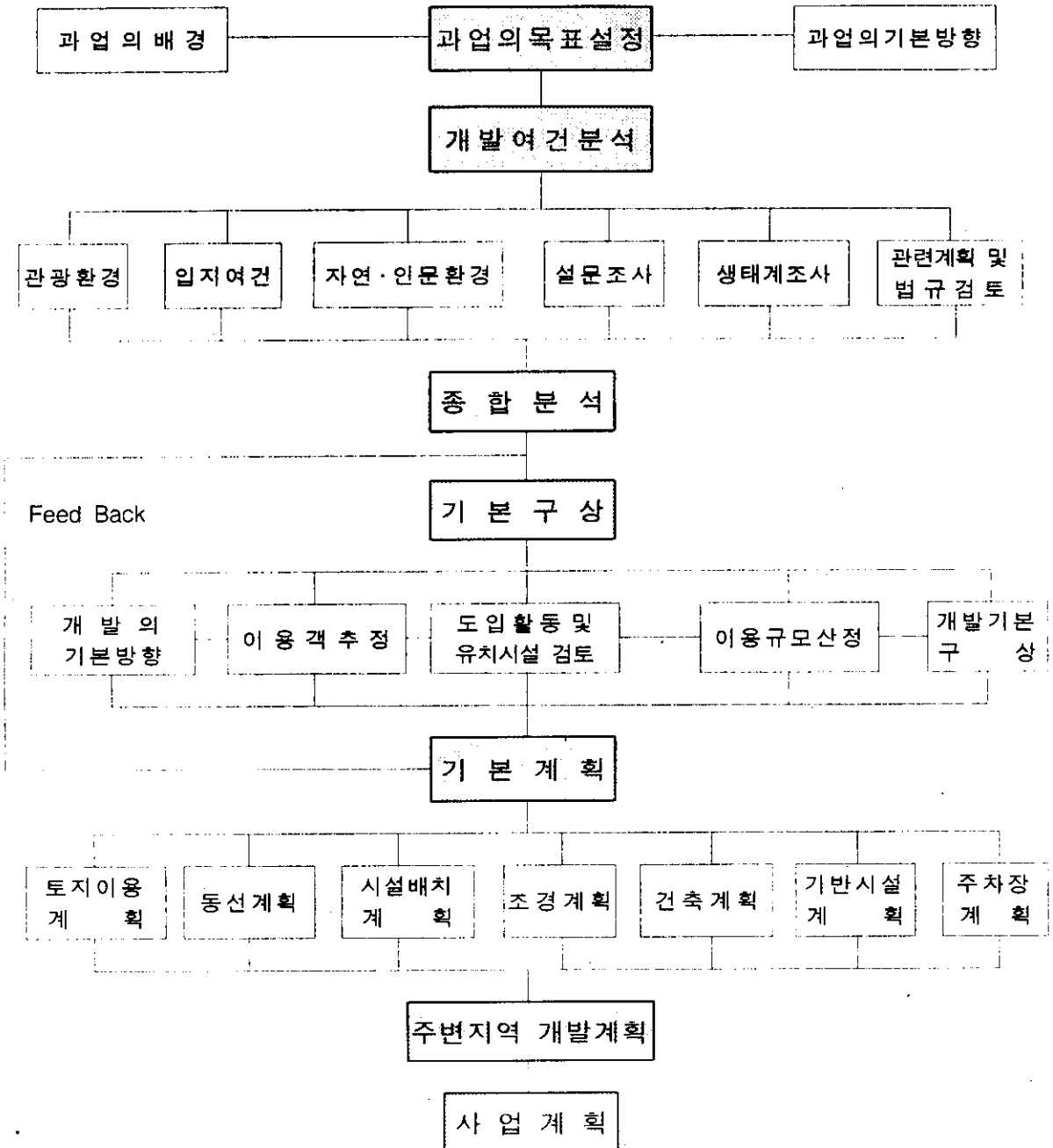
물운대 유원지 조성계획

위 치 도



4 계획의 수행과정

- 계획의 목표를 원활하게 달성하기 위해 다음과 같은 과정을 통하여 합리적으로 작업을 수행함.



- ① 관광환경 분석
- ② 사하구 도시특성 분석
- ③ 대상지 및 주변지역 현황분석
- ④ 생태계조사 분석
- ⑤ 상위 및 관련계획 검토
- ⑥ 관련법규 검토
- ⑦ 설문조사 분석
- ⑧ 종합 분석

Ⅱ. 개발 여건분석

II. 개발여건 분석

1. 관광환경 분석

1. 관광권역

■ 제3차 국토종합 개발계획 (1992 ~ 2001)

- 전국을 18개 권역으로 구분 설정하며, 부산은 대도시권에 속함
- 대도시권 부산의 관광개발 방향
 - 대도시권의 1일관광을 위한 도시형 관광휴양시설의 확충
 - 산간, 계곡, 수상활동 등 다양한 시설의 설치
 - 교통연계시설의 확충

■ 전국 관광장기 종합개발계획 (1989)

- 부산광역시는 전국 관광체계상 5대 관광권, 24개 관광 소권역중 동남 관광대권의 부산·경주소권에 속함.
- 부산·경주소권에서 부산의 개발방향
 - 부산 대도시 생활권 주민의 1일 및 주말휴양, 위락기능의 적극 개발로 대규모 이용객 수용
 - 동래·태종대 등의 기존 시설 정비

관 광 권 역 도



해운대 유원지 조성계획

2. 부산시 관광자원 현황

■ 자연관광자원 현황

- 주요 자연자원으로서 해상 및 해안형자원과 시가지내 주요 산악을 중심으로 한 내륙형 자원 등이 분포되어 있음.
- 부산광역시의 관광지는 태종대외 3개소이며, 시가지내의 공원 227개소, 유원지 9개소로 지정되어 있음.
- 부산광역시의 공원 및 유원지는 총 236개소이고, 계획면적은 49,955천m²이며, 그 중 유원지 면적은 1,987천m² (약 4%)를 차지함
- 부산광역시내 유원지 전체중 3개소(황령산, 태종대, 산성유원지)만이 조성완료 되었거나 조성중이고, 나머지 6개소는 미조성 되어있는 실정임
- 자연자원 중 낙동강하구의 을숙도 일원, 금정산유원지, 동래온천, 해운대, 광안리, 태종대 등은 전국적인 유명도를 보이고 있음.
- 부산광역시내 유원지 이용의 측면에서 볼 때, 동적이며 참여적인 레크레이션의 성격보다는 관망과 정적인 형태로서 즐기는 경향이 많음.

공원 · 유원지 조성현황

(단위 : 천m²)

구 분		계 획		조 성		조 성 중		미 조 성	
		개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)	개소	면적(m ²)
총 계		236	49,955	147	11,508	14	15,586	75	22,861
공 원	소 계	227	30,166	146	9,715	12	1,847	69	18,604
	도시자연 공 원	9	11,488	-	-	1	332	8	11,156
	근린공원	48	7,457	20	5,550	6	1,505	22	7,402
	어 린 이	168	249	124	193	5	10	39	46
	녹 지	2	972	2	192	-	-	-	-
유 원 지		9	19,789	9	1,793	2	13,739	6	4,257

물운대 유원지 조성계획

■ 문화관광 자원 현황

- 부산광역시에는 사적 국보 및 보물, 천연기념물, 유·무형문화재기념물 등 총 94건의 문화재가 있으며, 이 중 국가지정 문화재가 34건(36%), 지방지정문화재가 60건(74%) 임.
- 그 중 사하구의 문화재는 국가지정문화재 2건 지방지정문화재 5건이 있으며, 물운대유원지 전체도 지방지정 문화재(기념물 27호)로 지정되어 있는 실정임.

문 화 관 광 자 원 현 황

구 분	계	국 가 지 정 문 화 재					지 방 지 정 문 화 재			
		소계	사 적	국보 및 보 물	무 형 문화재	천 연 기념물	소계	유 형 문화재	무 형 문화재	기 념 물
부산시	94	34	4	17	5	8	60	23	7	30
사하구	7	2	-	-	-	2	5	-	1	4

3. 사하구 관광자원 현황

■ 자연관광자원 현황

- 사하구의 자연관광자원으로는 5개의 산과 3개의 유원지, 4개소의 도시 및 근린공원, 1개소의 해수욕장이 있음.
- 부산의 5대 해수욕장 중 다대포 해수욕장이 있으나, 연간 이용객 97,000명으로 기능이 쇠퇴하는 실정임.
- 낙동강 하구둑과 연계된 을숙도가 위치하여 시민휴식 공원으로 활용되고 있으며, 장래 위락시설 및 생태공원으로 개발될 예정임.

유 형	구 분	자 원 명	비 고
자연관광 자 원	산	시약산, 승학산, 천마산, 장군산, 아미산	
	강·바다	낙동강, 남해	
	유 원 지	물운대유원지, 에덴유원지, 거북섬유원지	
	도시 및 근린공원	취성, 경도, 제1운동 근린공원, 제2운동 근린공원	
	해수욕장	다대포 해수욕장	
	기 타	을 숙 도	

물운대 유원지 조성계획

■ 문화관광자원 현황

- 사하구에는 국가지정 문화재로 2개의 천연기념물과, 5개의 지방지정 문화재가 있음.
- 본 계획 대상지는 지방지정 문화재로서 기념물 제 27호로 지정되어 있으며, 지방지정 문화재인 다대포객사(유형 3), 정운공순의비(기념물 20) 등이 내부에 입지해 있음.
- 지역호국 전승 유적지로서 연계가 가능한 운공단 (기념물 9호)은 물운대 북측 2km 지점에 위치

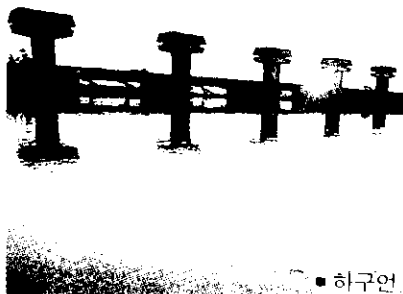
유형	구분	자원명	비고
인문 자원	국가지정문화재	· 낙동강 하류 철새도래지, 괴정동 회화나무	
	지방지정문화재	· 다대포객사 (유형3호), 다대포어로요 (무형7호), 운공단 (기념물9호), 정운공순의비 (기념물20호), 물운대 (기념물 27호)	
	미지정문화재	· 괴정동 고분, 다대포 성지	
	지역호국전승 유역지	· 다대진 전역	
	지역유명인물	· 정운, 윤홍신	

■ 기타관광자원 현황

- 낙동강 하구둑
- 돌산유원지 (미지정)



■ 오륙도



■ 하구언



■ 을숙도

2 사하구 특성 분석

1. 사하구 입지여건 위상

■ 입지 여건

구 분	입 지 여 건
지역공간상	부산의 서남단에 위치하여 낙동강 하류와 바다를 접하고 있으며, 서부경남의 관문으로서 8개의 산과 11개의 크고 작은 섬으로 이루어져 있음
행정구역상	동측은 서구와 구덕산을 경계로, 북측은 사상구와 승학산을 경계로 접하고 있으며, 남측은 바다와 접하고 있다.

■ 도시세력권

- 사하구는 제3차 국토종합개발계획(1992~2001)상 국제금융 및 무역의 중추관리 기능을 담당하게 될 부산시의 서남단에 입지
- 사하구 전역의 16개동이 1차세력권인 행정권에 속하며, 2차 세력권인 경제권은 통근·의료·문화활동 등의 상호작용지역으로 부산광역시 전역이 포함됨
- 사회·문화권(3차세력권)은 역사적 배경이 일치하고 문화적 동질성을 갖는 지역으로 부산광역시 전역과 김해시 및 양산시 일대가 포함됨.

도시 세력권 구분

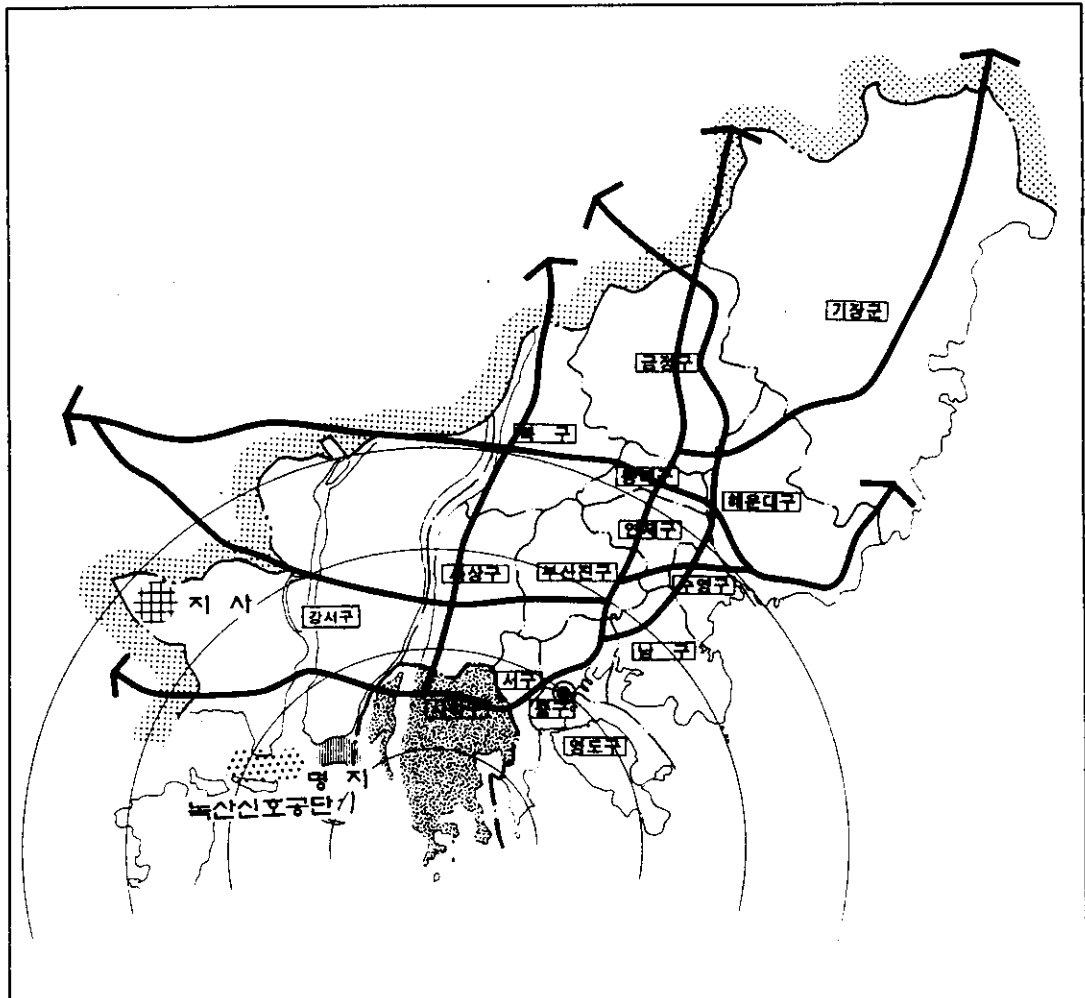
구 분	세 력 권 도	비 고
행 정 권	사하구 전역	동시행정 영향권지역
경 제 권	부산광역시 전역	경제·사회 영향권 지역
사회·문화권	부산광역시 및 김해시, 양산시 일대	역사적 배경, 문화적 동질지역

물운대 유원지 조성계획

■ 사하구의 위상

- 부산의 서남단에 위치하며 낙동강과 바다에 연접
- 택지개발에 의한 다대지역의 급속한 인구증가 : 5개 지구, 10만명
- 공업지역 특화로 구심기능을 수행하는 중심지 결여 및 주거공간 부족
- 수려한 해양경관을 보유하고 있으나 공업 및 항만개발로 주민접근 불가
- 여가에 대한 주민욕구 증대에 대응할 수 있는 개발된 휴식·위락공간의 부족
- 부존 토지자원의 부족 → 해안매립, 산지개발 불가피

도시세력권도



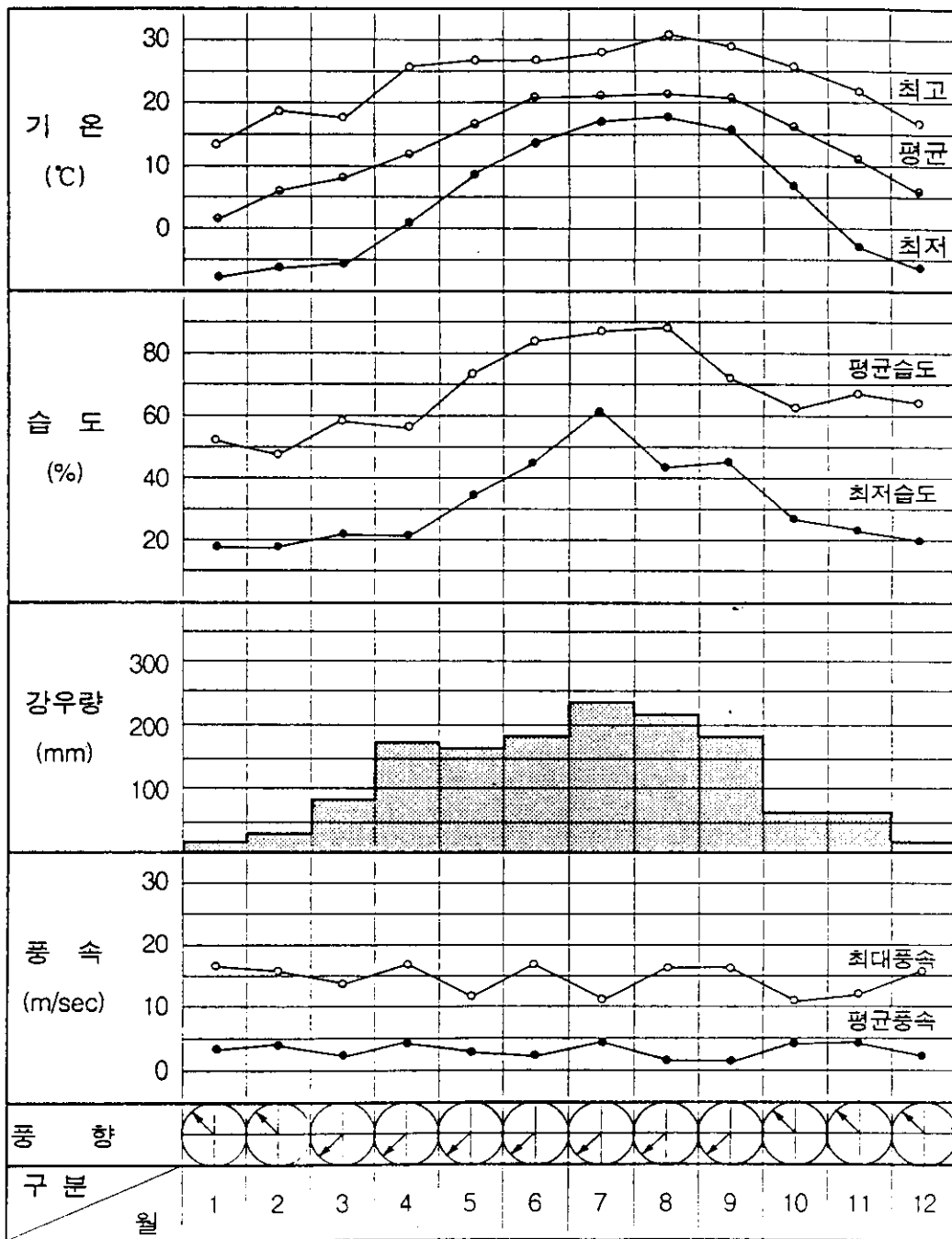
2. 자연 환경

■ 기 상

- 기후는 국토의 동남단에 위치하고 해안과 접하고 있는 지형적인 영향으로 여름철에는 내륙지방보다 기온이 비교적 낮고, 겨울철에는 높아 연간 기온의 차이가 비교적 적은 편임
- 월별 일조시간 분포는 5월이 215.1시간 정도로 나타나며, 장마철인 6~7월에 최소치를 나타내며 8월에는 연중 최고치를 기록함.
- 연평균 기온은 14℃로 전국평균 11℃ 보다 높으며, 최고 33.3℃, 최저 -9℃를 나타냄.
- 연평균 강우량은 1,435.6mm로 전국평균 1,200mm보다 다소 많은 편이며, 여름철인 6~8월에 총량의 45~50% 분포
- 평균 풍속은 주변의 타지방에 비하여 2배 정도로 강하고, 일년내내 강한 바람이 불며, 겨울에는 북서풍, 여름에는 남서풍이 지배적임.
- 우리나라의 날씨는 겨울에는 우세한 대륙성 고기압의 영향을 받아 건조·한랭하고, 여름에는 태평양 고기압의 영향을 받아 다습·고온인 해양성 기후를 나타냄.
- 부산의 기후는 국토의 동남단에 위치하고 해안과 접하고 있는 지형적인 영향으로 여름철에는 내륙지방보다 기온이 비교적 낮고, 겨울철에는 높아 연간 기온의 차이가 비교적 적은 지역임.

물운대 유원지 조성계획

기 상 개 황 도



물운대 유원지 조성계획

■ 지형·지세

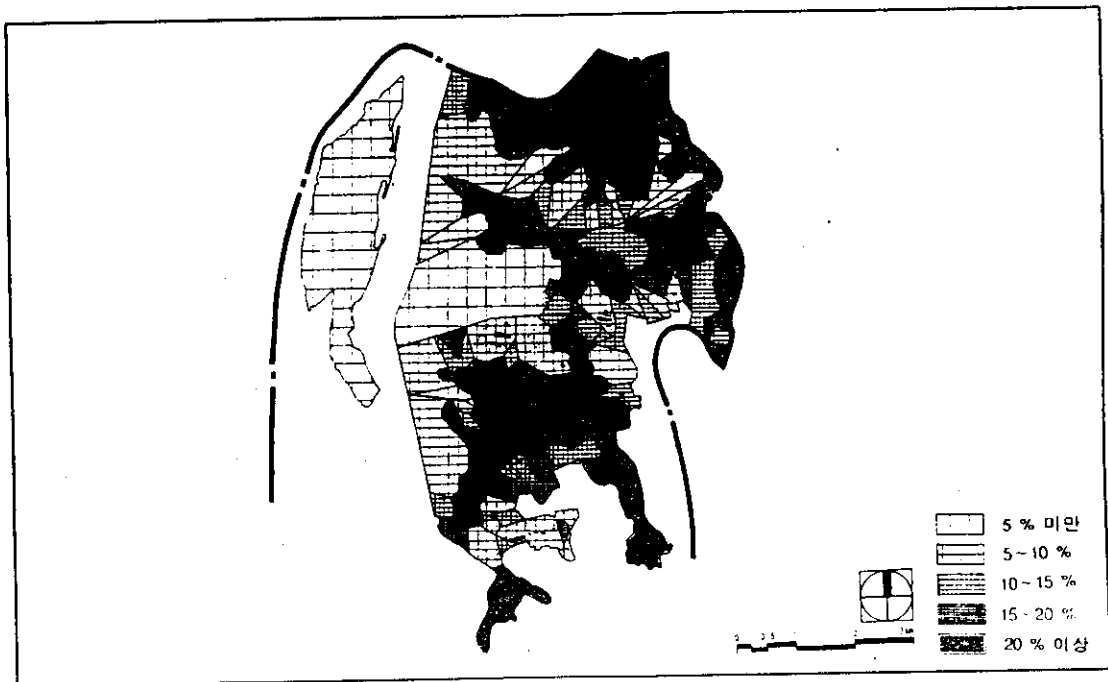
- 배산임해의 지세와 곡간평야로 형성된 부산의 지형조건을 보유하고 있으며 공유수면을 제외한 육지부를 기준으로 할 때 전체면적의 약 27%가 표고 100m 이상의 구릉지로 형성
- 사하구의 지세는 대체로 산세가 급하여 육지부의 약 44.9%(16.52km²)가 20% 이상의 경사지로 구성
- 울속도와 대규모 해안 및 강변 매립지의 영향으로 5% 미만의 완경사지가 22.3%(8.23km²)를 차지

경 사 분 석

분 석	계	50% 미만	5~10%	10~15%	15~20%	20% 이상
면 적(km ²)	36.79	8.23	6.84	3.85	1.42	16.52
구성비(%)	100.0	22.3	18.6	10.4	3.8	44.9

주) 1/25,000 지형도상 구적면적

경 사 분 석 도

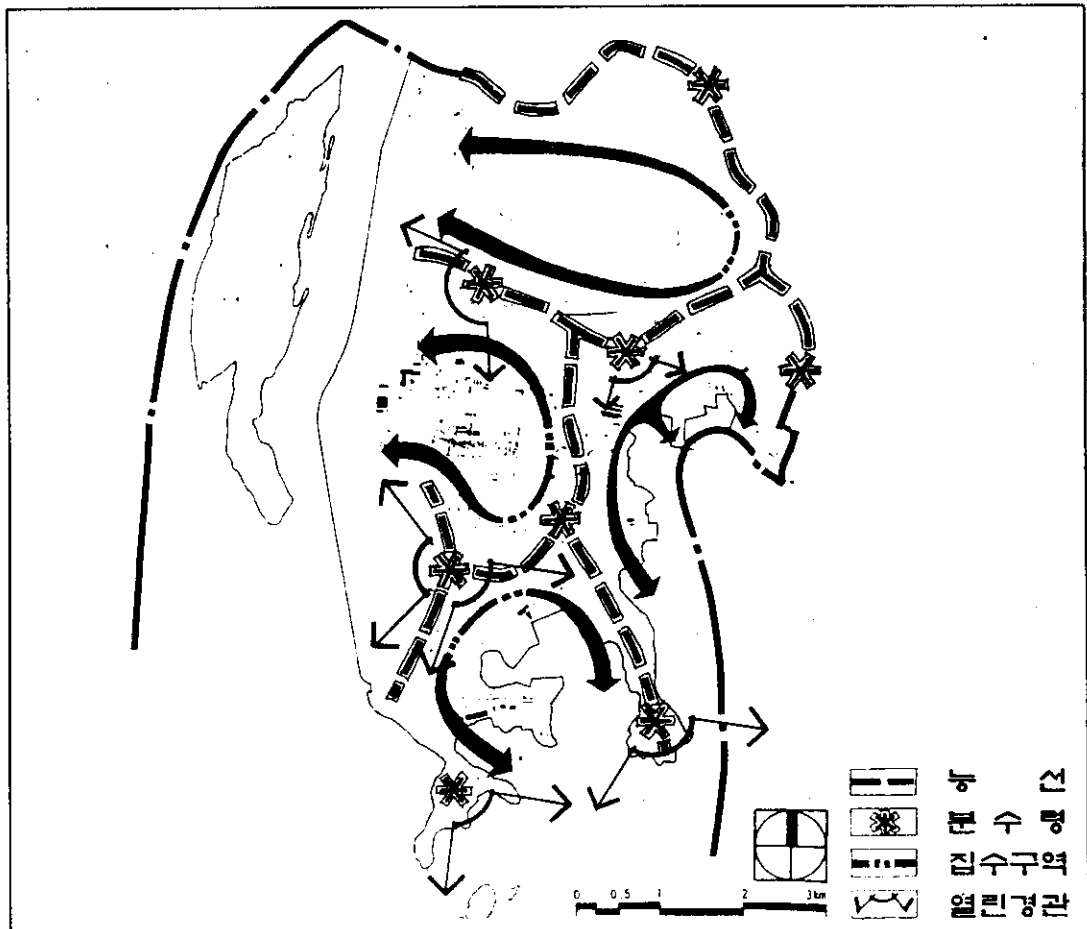


물운대 유원지 조성계획

■ 수문·경관

- 직할하천(낙동강) 1개소와 준용하천(괴정천) 1개소를 보유
- 괴정천은 '80년 이후부터 복개공사가 실시되어 총연장 5.16km 중 하단국교 앞까지 4.5km 구간이 복개완료
- 서·남단이 낙동강과 바다에 접하고 있어 풍요로운 수변경관을 보유
- 서측은 낙동강이 비옥한 삼각주를 형성하고 남측은 지형의 심한 굴곡이 해안선을 따라 절경을 형성
- 울숙도 지역은 광활한 갈대밭이 이어져 동양최대의 철새 도래지로 유명

수 문 분 석 도



3. 인문 환경

■ 인 구

- '83년 244천인에서 '93년 380천인으로 연평균 4.5%의 증가율을 보여 부산시의 연평균 인구 증가율 1.3%보다 훨씬 상회함.
- 인구구조는 여자인구 100인에 대한 남자인구의 성비가 100.4인으로 부산시와 상이한 현상을 나타냄

인 구 현 황

(단위 : 천인, %)

구 분	인 구	연평균 증가율	남	여	성 비
사 하 구	380	4.5	190.5	189.7	100.4
부 산 시	3,868	1.3	1,934.6	1,933.8	100.0

주) 성 비 - 여자인구 100인에 대한 남자인구의 수

자 료 : 부산광역시, 통계연보, 1994

- 사하구 도시기본계획(1993~2011)상 사하구의 2001년 인구를 475천인, 2011년 인구는 542천인으로 각각 설정함.

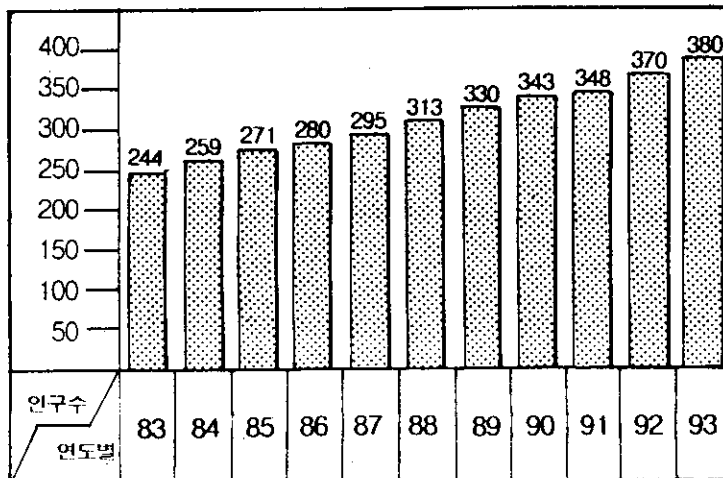
■ 가 구

- '83년 54천가구에서 '93년 106천 가구로 연평균 6.9%의 증가율을 나타내어 부산 시보다 높은 성장을 나타냄

구 분	가 구 수	연평균 증가율	가구당 인구수
사 하 구	106,499	6.9	3.6
부 산 시	1,090,943	3.6	3.5

자 료 : 부산광역시 통계연보, 1994.

사 하 구 인 구 추 이



물운대 유원지 조성계획

■ 토지이용

- 행정구역 면적 38.87km² 중 임야가 41.4%로 가장 높은 비율을 점하며 대지 17.0%, 공장용지 9.8%, 하천 8.6%, 도로 7.3% 순으로 구성
- 공장용지의 점용비율이 매우 높은 것은 (부산시 : 1.8%) 신평·장림 공단 입지 등 공업기능이 강한 도시임을 나타냄.
- 도시계획상의 용도지역 중 녹지지역이 27.96km²로 전체도시계획구역의 51.3%를 점유하며 이중 낙동강 및 을숙도가 차지하는 비율이 1/2 이상임.

용도지역 지정 현황

(단위 : km², %)

도시계획 구역	시 가 화 지 역				녹지 지역	미지정 (해면)
	소계	주거지역	상업지역	공업지역		
54.45	18.39	6.52	0.38	11.49	27.96	8.1
(100.0)	(33.8)	(12.0)	(0.7)	(21.1)	(51.3)	(14.9)

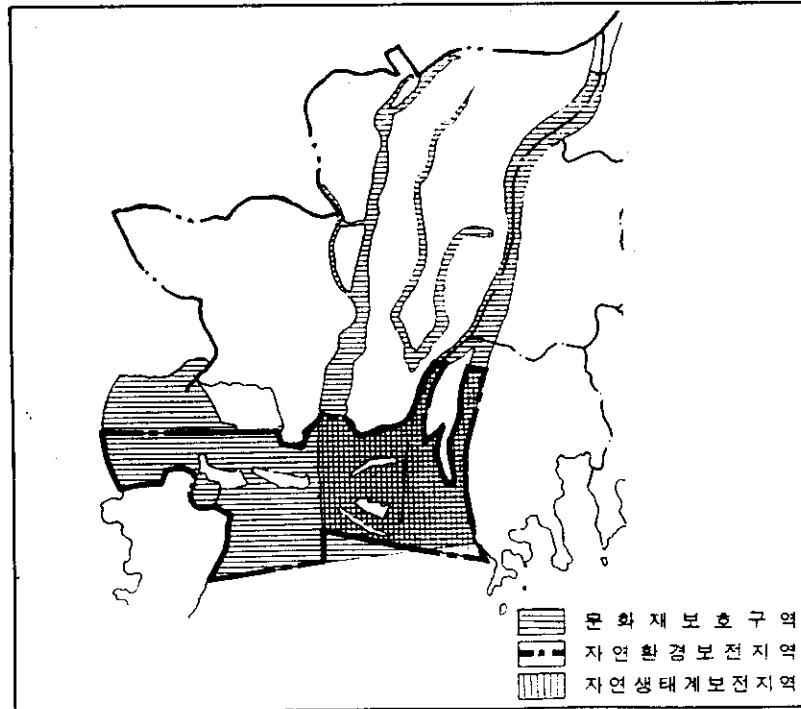
주 : ()는 구성비

- 낙동로변 전체와 다대로변 일부구간이 미관지구로 지정
- 물운대 유원지와 인접한 다대동 지역은 택지개발사업에 의하여 주거지역으로 급변함
 - 5개지구, 340,000평, 19,572세대
- 물운대유원지 서측해안에 인접한 낙동강 하구 해안이 문화재 관리법에의한 문화재 보호구역(철새도래지), 국토이용관리법에 의한 자연환경 보전지역, 자연환경보전법에 의한 자연생태계 보전지역으로 중복지정되어 있음.

택지개발 사업지구 위치도



낙동강 하구 토지이용규제 현황도



해운대 유원지 조성계획

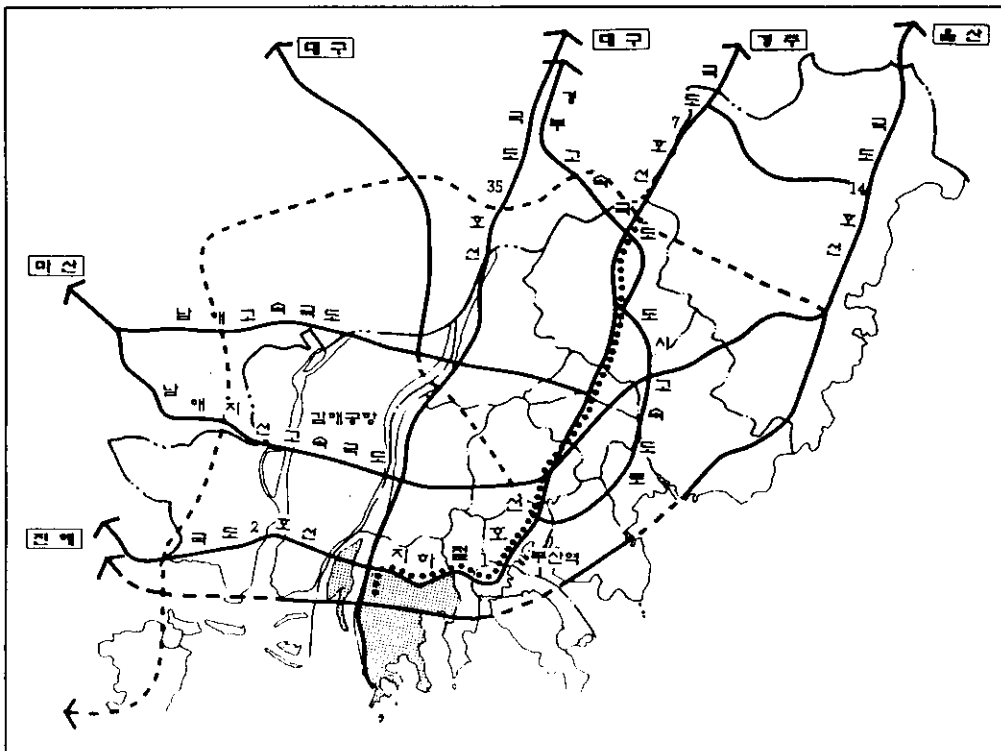
■ 교통

○ 광역교통체계 현황

- 국도 2호선이 도시중앙을 관통하여 부산시의 동-서를 연결
- 강변대로(8차선)가 도시의 서측에 위치하여 주변지역과 남북으로 연결
- 지하철 1호선이 도시중심도로인 낙동로(국도 2호선 일부구간)와 연계되어 부산시 도심 및 외곽지역으로 연결

- 장래 녹산 - 명지 - 장림 - 송도 - 영도 - 감만 - 광안 - 해운대를 연결하는 내부 및 내부순환축 구축으로 광역접근체계 개선예상

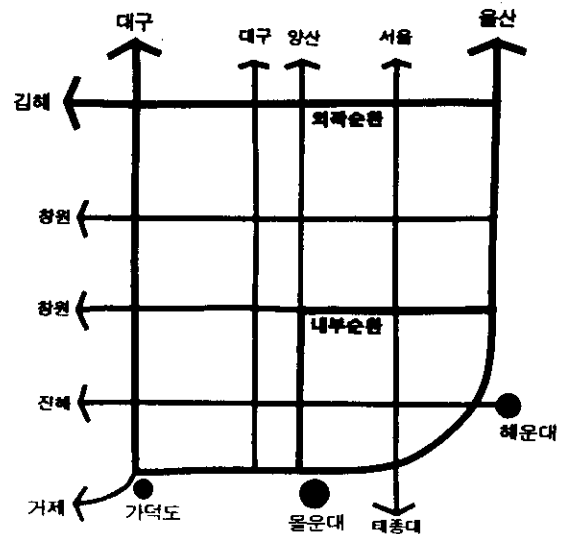
부산시 광역 교통망 체계도



물운대 유원지 조성계획

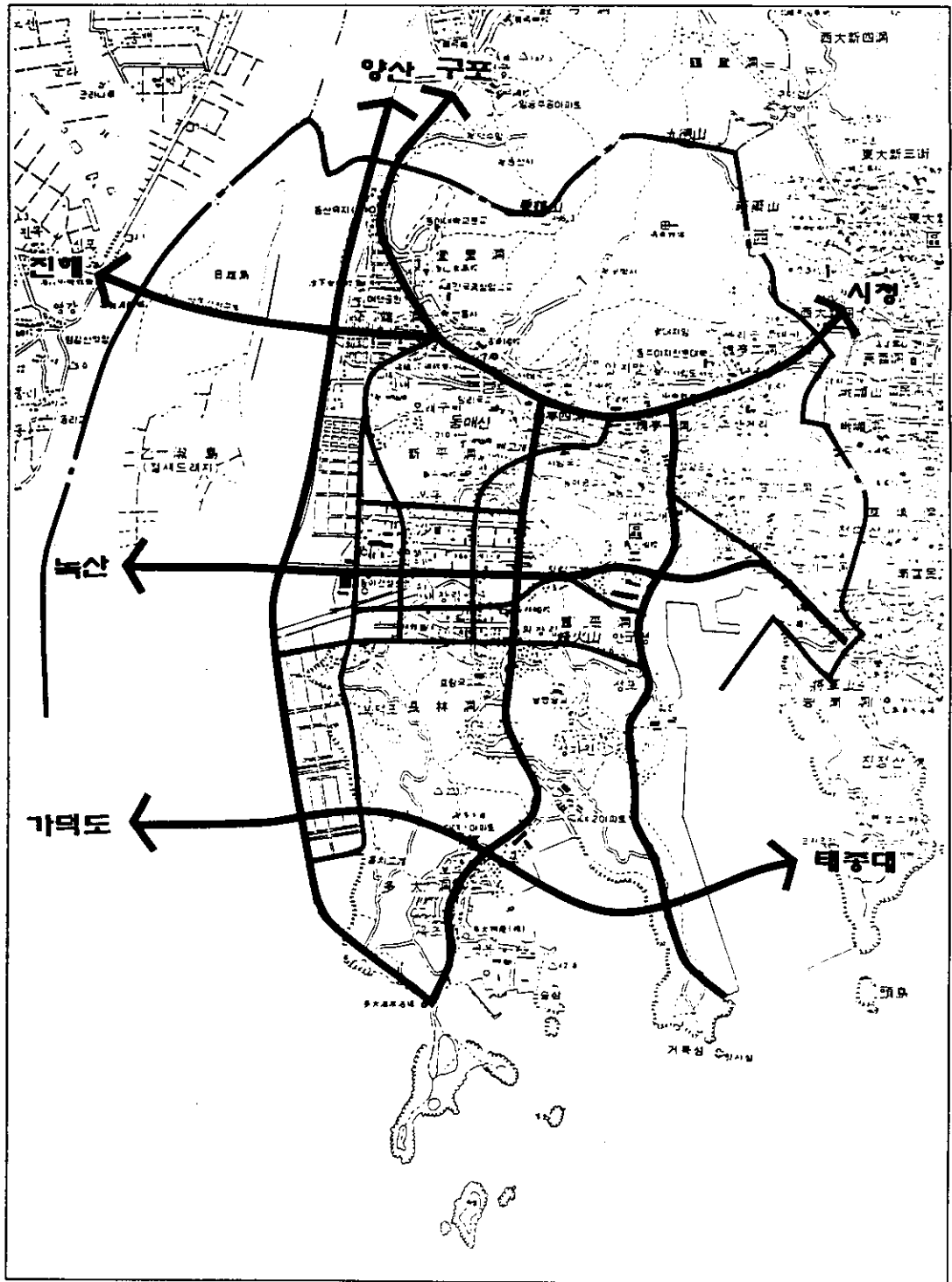
○ 도시내부 교통체계

- 낙동로, 다대로 및 강변대로를 중심으로 격자형 가로망골격 형성
- 도시내 산재한 승학산, 시약산, 동매산, 봉화산, 응봉산 등의 지형적 장애 및 계획도로의 일부구간 매개설 등에 의하여 도로의 연속성 결여
- 감천항, 다대항의 대형물류 및 신평·장림공단 입지, 국도 2호선의 시가지 중심 관통에 따른 통과교통의 증가 등에 따라 대티터널 입구 24시간 체증현상 발생
- 도시내 계획도로의 개설율이 85.6%로 부산시의 개설율 71%보다 높은 실정이며, 도로율도 15.8%로 부산시의 14.8% 보다는 높으나, 계획적 신도시 및 외국의 선진도시 도로율 20~25% 수준에는 훨씬 못미치는 실정임
- 장래 명지대교, 감천항 배후도로의 건설에 따른 녹산 - 명지 - 신평 - 감천 - 송도 - 영도 - 감만 - 광안대로 - 해운대 연결체계인 부산시 외곽 및 내부순환 고속화 도로망체계 구축으로 격자형 가로체계의 형성 및 도시간선도로인 낙동로의 교통량 분산으로 체증 해소 예상
- 장래 부산시 주간선도로 체계인 가덕신항만 - 장림 - 류송 - 암남 - 영도 - 이기대 - 광안대로 - 수영우안도로 연결체계의 구축으로 도시의 격자형 가로망체계 완성 및 광역접근체계 개선



울운대 유원지 조성계획

장래 도시의 가로망 체계도



물운대 유원지 조성계획

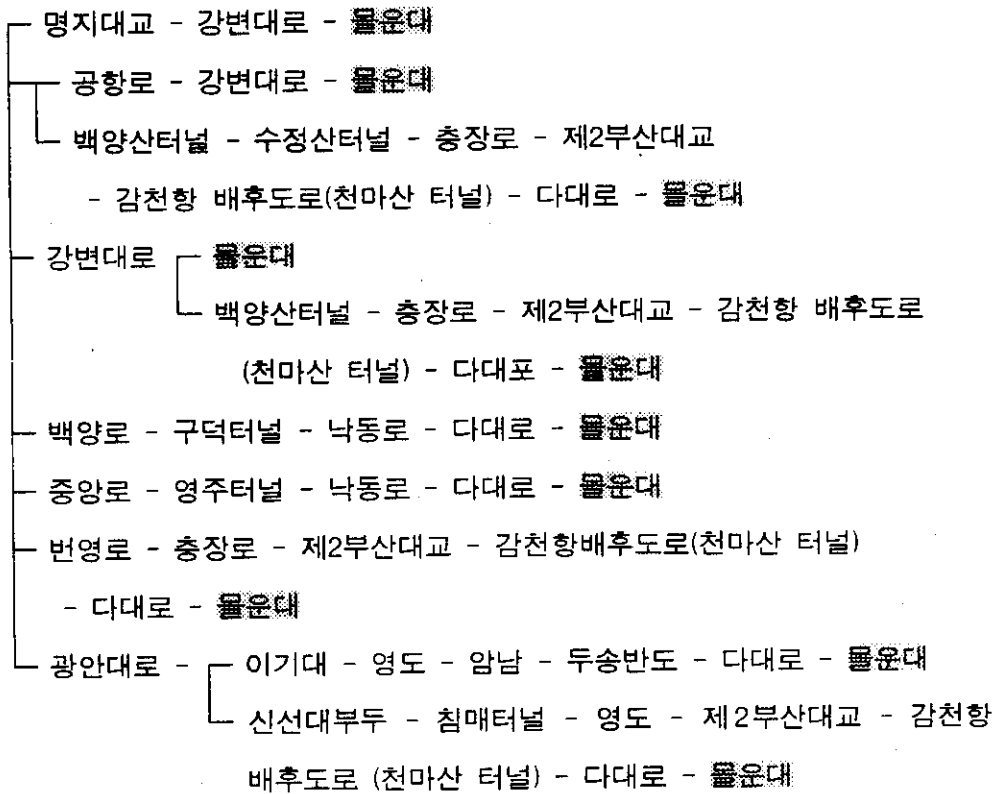
○ 물운대 유원지 접근체계 (계획포함)

- 부산시 고속화도로상의 접근체계

타도시 - 외곽순환도로 - 내부순환도로 { 강변대로 - 물운대
 다대로 - 물운대

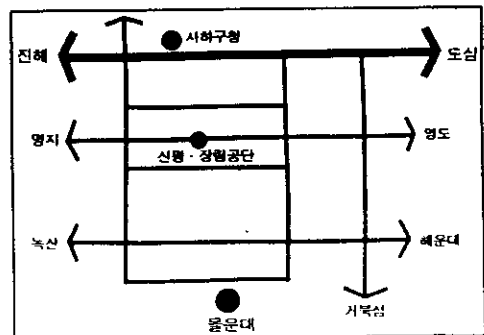
- 부산시 주간선도로상의 접근체계

• 타도시 → 7개의 방사축 도로 → 루프형 간선축 도로



- 사하구내 접근체계

- 강변대로 - 물운대
- 낙동로 - 다대로 - 물운대
- 감천항배후도로 - 다대로 - 물운대



물운대 유원지 조성계획

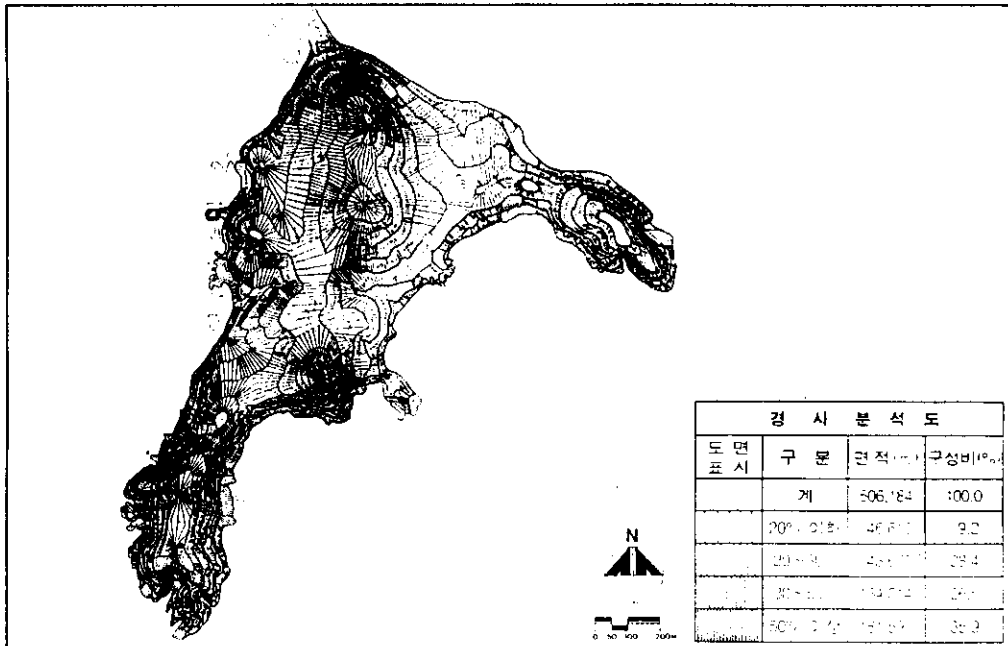
3 대상지 및 주변지역 현황

1. 자연 환경

1) 지형 지세

- 물운대는 금정산맥의 말단이 대한해협에 물입하여 형성된 섬으로 육지인 다대동에서 발생한 사주에 의해 연결되어 있음.
- 본 유원지는 해안에 접하고 있으며, 최저표고 0, 최고 표고 79.1m로 표고차가 심한 해안지형을 형성
- 해안쪽으로 급경사를 이루고 있고, 남측해안을 제외한 지역은 접근이 곤란한 실정임.
- 전체적으로 경사도가 20% 이상인 급경사 지역이 전체면적의 90.8%를 차지하여 시설도입 공간 확보가 곤란한 실정
- 경사도가 낮은 평탄지에는 문화재, 군사시설, 관리사무소 등의 기존의 시설들이 입지해 있음.

경 사 분 석 도

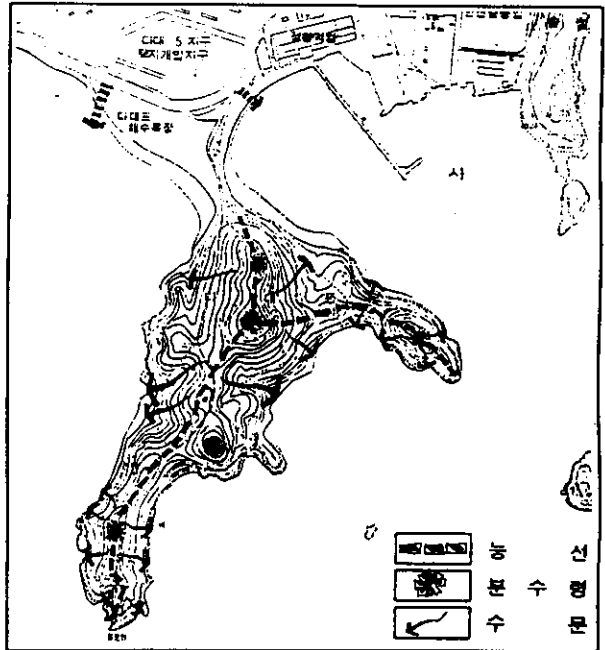


물운대 유원지 조성계획

2) 수 문

- 대상지내 상존하는 수문형성은 없음
- 강우시 2개소의 능선 2개소의 협곡 및 지형을 따라 해안으로 직류
- 집중호우시 기존협곡의 협소에 따른 범람으로 주변지역의 훼손 및 토사의 유실에 의한 사면붕괴 발생
- 다대 APT 지구 뒷산의 수계가 APT 단지를 관통하여 다대포 해수욕장으로 유입

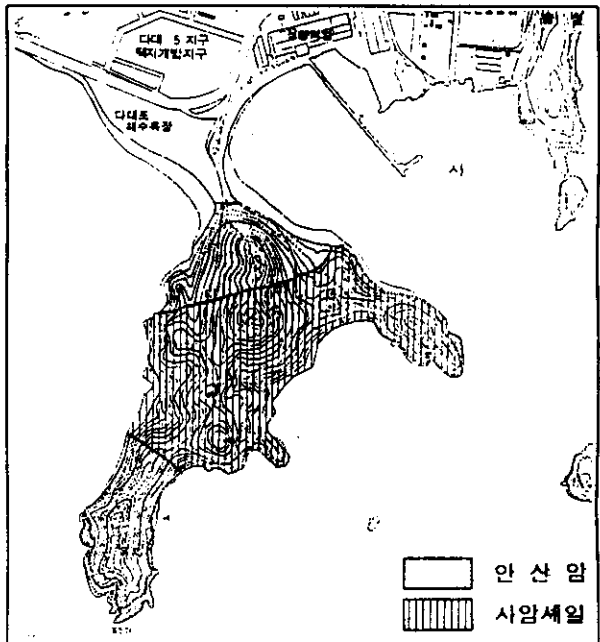
수 문 분석 도



3) 토 양

- 물운대의 토양은 양토, 자갈이 있는 양토, 자갈이 있는 마사질 양토로 구성되어 있으며, 해안은 암석해안으로 형성.
- 물운대유원지의 지질은 대부분은 안산암 및 사암세일로 형성되어 있음.
- 다대포 해수욕장의 토양은 모래표층이 10m 두께로 분포되어 있고, 그 이하로 점토층과 모래층이 나타남.

지 질 현황 도

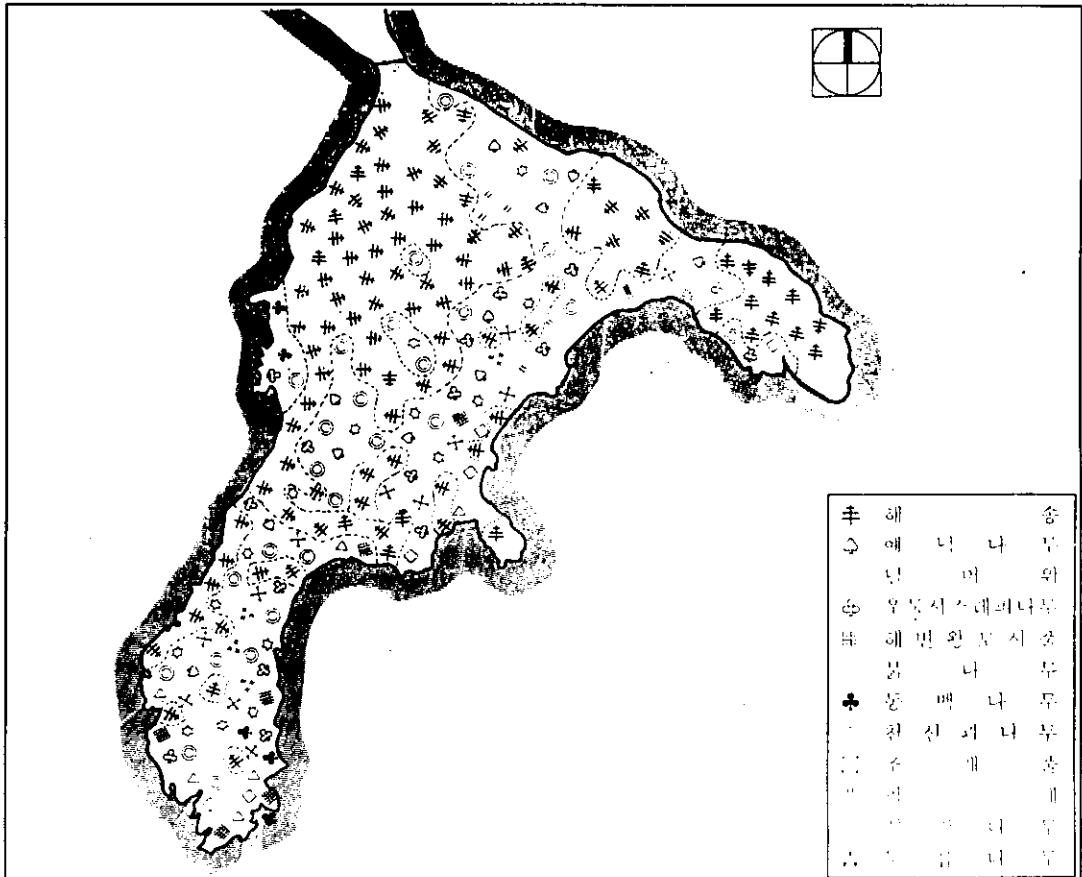


물운대 유원지 조성계획

4) 식 생

- 본 유원지내 식생분포 현황을 보면 비교적 수림이 양호함.
- 수령 20년 이상의 해송이 대표적 군락을 형성하고 있으며, 주요수종은 신갈나무, 졸참나무, 우묵사스레피나무, 두릅나무등과 해안지대의 동백나무, 천선과나무, 갯고들빼기 등의 군락으로 대체적으로 양호한 상태임.
- 수목의 특징을 보면 대체로 바람과 염해에 강한 수종이 주를 이룸.
- 58과 150종의 식물이 물운대에 자생하고 있는 것으로 나타남.
- 다대포 객사 북측 150m 지점 도로변에 노거수 닥나무가 자생 (수고 10m, DBH 20cm)하여 보호수종으로 지정 필요

식 생 분 포 도



5) 경 관

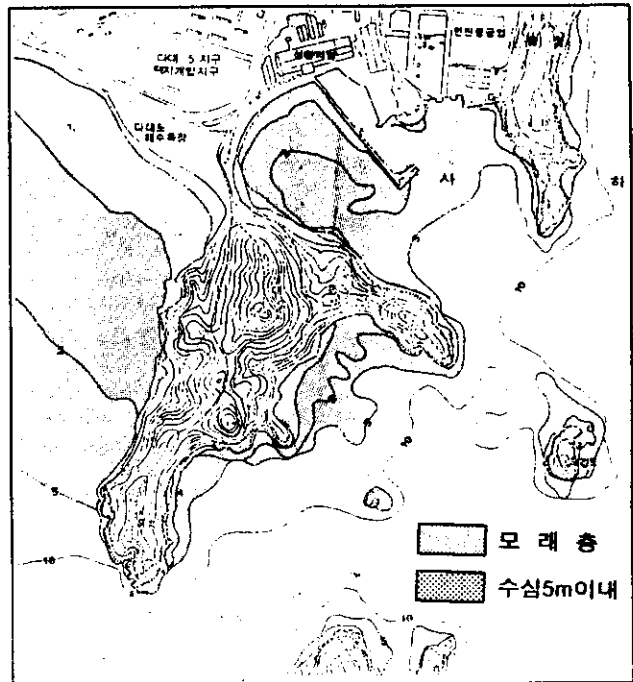
- 해안변을 따라 기암절벽이 파노라마의 절경을 이룸.
- 물운대 산정에서는 동쪽으로 감천항, 남쪽으로 쥐섬, 동호섬, 모자섬 등이 가까이 바라보이며, 서쪽으로는 낙동강 하구의 여러 삼각주와 멀리는 가덕도, 거제도 등이 한눈에 보여 아름다운 경관을 이룸.
- 물운대에서는 북측경관은 대안위 아파트 단지조성에 따라 기존지형 Sky Line 이 가려진 폐쇄된 경관 형성.
- 물운대는 우거진 숲과 깎아지른 해식안 및 기암괴석, 출렁거리는 창파, 수려한 사빈으로 빼어난 경관을 형성하고 있음.

6) 해 상

■ 해상 개황

- 물운대 주변해역의 수심은 남측해안(물운대 주변)이 50m 까지는 평균 2.0m를 유지하나 그 이후는 4m 이상의 깊은 수심을 형성
- 화순대 주변해역이 평균 7~8m, 군사시설 통제구역 주변 해역은 10m 이상의 수심을 형성하는 급경사 지형임.
- 다대포 해수욕장 및 물운대 동측해안은 수심이 낮은 해상이 (2m~5m) 400~500m 형성
- 물운대 주변해역에 영향을 주는 주진입 파랑은 S계열이며, 최다 파향은 파고 크기가 1.0m 이상으로 고파랑이 발생하는 확률은 아주 적은 편임.

물운대 주변 해상도



물운대 유원지 조성계획

2. 인문 환경

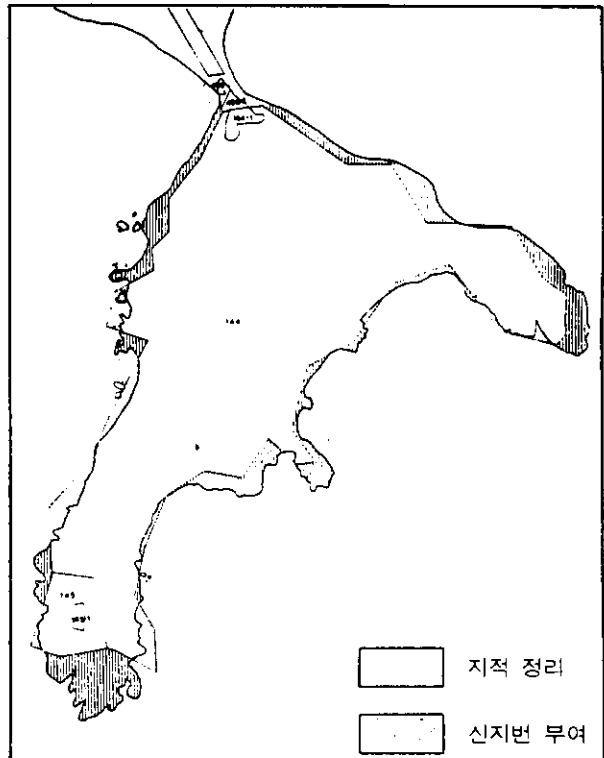
1) 인 구

- 사업대상지내 상주하는 인구는 없으나 군부대 1개 중대 병력 숙영
- '94년 현재 이용인구는 년 492천인이고, 8월이 최대로서 이용인구는 171천인이며, 최대일 이용인구는 21.5천인임.

2) 토지 이용

- 물운대 유원지의 토지이용 실태를 분석해 보면 대상지의 97.3%가 임야이며, 자연녹지지역으로 사유지에 해당됨.
- 물운대 전체가 문화재로 지정되어 있으며, 부산지방문화재인 다대포 객사, 정 윤공순의비 등이 입지
- 임상이 양호한 해송을 주종으로 한 주변지역 주민의 휴양·휴식 공간으로 활용
- 대상지 인접지역(해역)은 도시기본계획상 일반공업지역으로 지정되어 있음.
- 대상지 진입부와 서남측 해안돌출부 평탄지에 군부대시설이 입지
- 지형과 지적의 불일치에 따른 조정필요

지형·지적 불일치 조정도



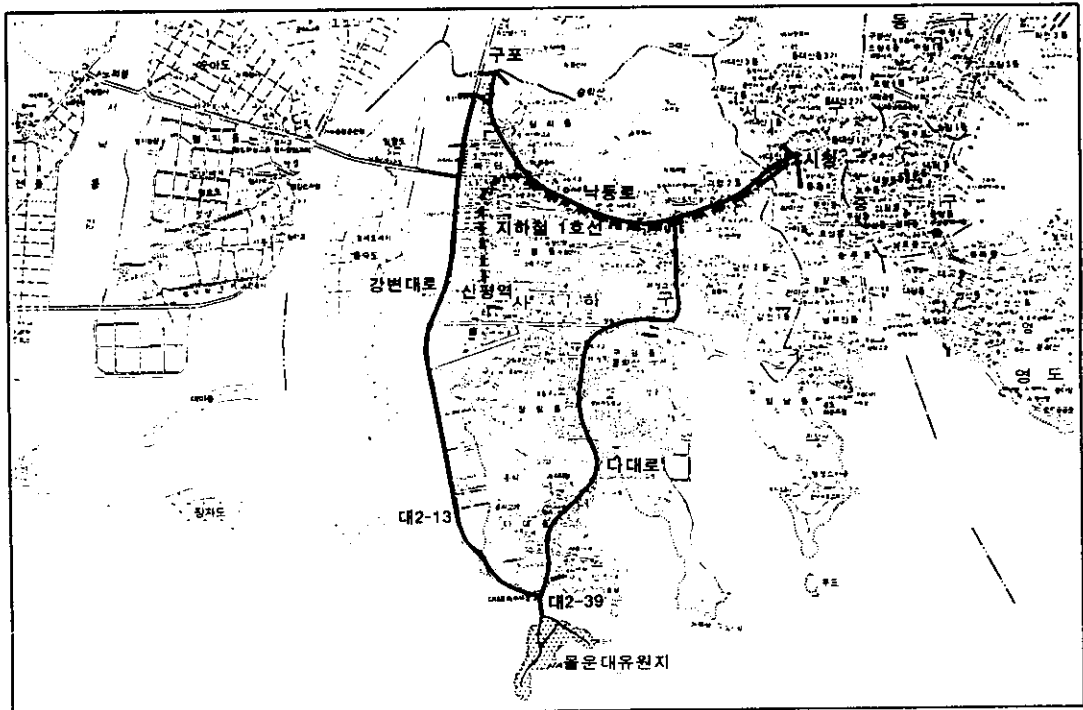
소유자별 토지이용 현황

구 분	계	국 유 지	사 유 지
면 적 (㎡)	506,184	13,894	492,290
비 율 (%)	100.0	2.7	97.3

3) 교통 현황

- 낙동로에서 본 대상지를 연결하는 다대로(대 2-13, B = 30m)와 낙동강변을 연하여 개설된 강변대로 (대 2-33호선, B = 30m)에 의하여 양호한 접근체계 형성
- 진입도로(B = 30m)일부구간 미개설 및 주차장화에 따라 휴가철과 공휴일 혼잡 발생
- 입구-관리사무소-물운말-화순대를 연결하는 순환산책로 (B=6~2m) 형성
- 물운대내 주요도로는 군사도로와 겸용으로 사용되는 6m 도로가 개설되어 있으며, 그 외 도로는 1~4m 의 산책로가 대부분임.
- 지형적 여건에 의하여 일부구간은 통나무 계단 및 통나무 다리 등에 의한 산책로 형성
- 급경사의 지형적 조건으로 해양을 조망할 수 있는 해안변 산책로의 부재

교통 체계도



물운대 유원지 조성계획

4) 지장물 및 기존시설 현황

- 본 대상지 진입부에 다대포해수욕장과 남측의 경도 도시자연공원 및 쥐섬 도시자연공원이 입지하여 연계 개발이 가능
- 군부대 시설 및 방치된 해안초소 시설 등이 산재하여 이용객으로부터의 위화감 조성
- 다대포객사(지방유형문화재 제3호)와 정운공순의비(지방문화재 기념물 제20호)가 문화재로 지정되어 있음.
- 기존시설물로는 화손대 입구부의 다목적 간이운동장 및 파고라 1동, 객사 주변의 관리사무소, 간이화장실 5개소 10동, 음수대 3개소, 간이물탱크 등이 입지
- 다대포 객사 주변에 간이 헬기장이 2곳 위치

기 존 시 설 물 현 황

시 설 물 명	내 용	시 설 물 명	내 용
소 각 로	1 개 소	나 무 다 리	8 개 소
음 수 대	3 개 소	초 소	1 개 소
지하수저수탱크	1 개 소	유원지관리사무소	1 개 소
화 장 실	5개소 10동	가 로 등	7 등
공 원 의 자	52 개	배 수 로	3 개소, 426m
헨 스	285 m	파 고 라	1 등
난 간 대	279 m	다 목 적 운 동 장	1 개 소
산책로말목계단	2 개소, 130m	헬 기 장	2 개 소

4 생태계 조사분석

1. 조사의 개요

■ 조사 범위

- 물운대 육지 총면적 506,184㎡에 분포 서식하는 식생 및 식물상과 육서 척추 동물상

■ 조사 기간

- 1995. 7. 20 ~ 1995. 9. 4

2. 개발시의 예측 평가

- 물운대에는 정착하는 동물이 많지 않으므로 변화가 별로 없을 것이며, 식생도 보식과 관리만 잘하면 큰 변화는 없을 것으로 예측됨.

3. 동식물의 보호대책 및 저감방안

- 산책로, 임도, 도로를 정비하여 도로 이외의 장소에 대한 무단출입의 제한 및 주의사항 간판을 설치하여 계몽
- 자연녹지도의 등급이 낮은 곳에 시설입지 유도 (DGN 7등급 이하)
- 조류의 먹이가 되는 식물을 보식하고 식수원을 만들어 조류 정착유도 및 들고양이 구제
- 희귀종(예컨대 닥나무노거수)은 천연기념물이나 보호수로 지정하여 보호
- 기존의 군사시설 주변지역은 개발 억제

5 상위 및 관련계획 검토

1. 상위 계획

1) 제3차 국토종합개발계획 (건설교통부, 1991년)

■ 국민여가 공간조성의 기본방향

- 다양한 휴식·위락공간 및 시설을 확충하고 프로그램을 개발하여 건전한 놀이문화 유도
- 자연자원 및 역사문화자원의 보전 및 자원의 여가활용도 제고
- 수요지와의 접근성을 감안한 시설확충 및 민자 유치활성화 도모

■ 국민여가 공간조성의 추진계획

- 여가수요, 이용권, 자원특성 등을 반영한 개발방향 정립
 - 대도시 주변 1~2시간 거리에 휴식·오락·스포츠공간 개발
 - 자원의 특성을 이용한 관광·위락·스포츠시설 등과 종합여가단지 연계개발
- 국민여가지대 조성
- 여가공간의 확충 및 다양화
- 자연공원의 보전기능 강화 및 도시기능의 정비 확충

2) 전국 관광 장기종합 개발계획 (1989년)

■ 부산권 개발구상

- 부산권의 관광개발
 - 관광거점도시로서 관광기반확충 및 영남해안의 관광자원기능 강화
 - 도시기능을 활용한 관광자원화
 - 한려해상 및 경주국립공원의 관광자원기능 강화
- 부산대도시권 관광위락지 개발
 - 낙 동 강 : 부산시민 위락지조성 및 유람선 계획(하구둑 ~ 삼랑진)
 - 동남해안 : 일산, 월래, 진하, 송정, 장안사 등 주말휴양지 조성
 - 가지산 등 : 주말휴식공간 및 스포츠 시설개발

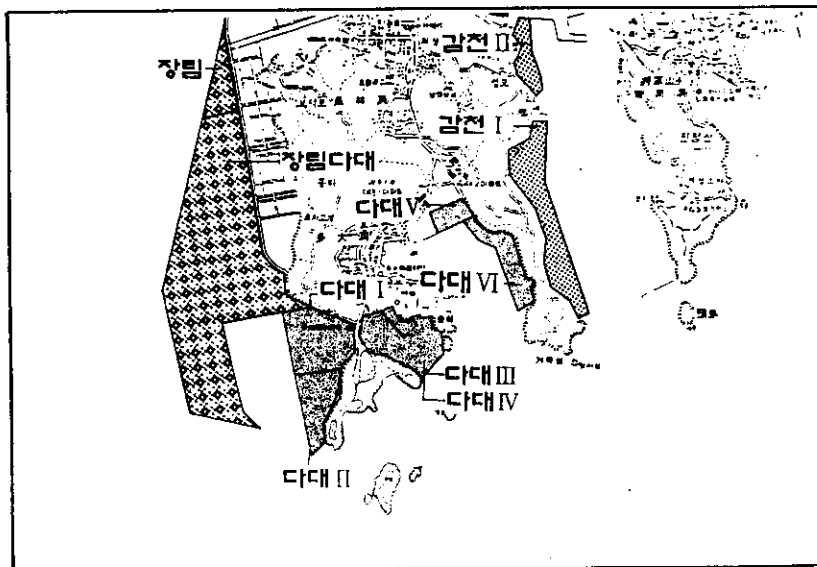
3) 공유수면매립 기본계획

■ 매립 기본계획

- 부산광역시 지역에는 총 33개지역 30,273km²의 공유수면 매립계획이 결정어 있는데 이중 사하지역내 매립계획지는 총 10개지역 7.02km²가 유보 및 공업·도시지역으로 지정되어 있다.

지 구 명	면 적	용도지역	면허여부	비 고
장림지구	0.145km ²	도시지역	면허	물운대서측
장림·다대지구	4.488km ²	유보지역	미면허	
다대 I 지구	0.769km ²	공업지역	면허	물운대동측
다대 II 지구	0.125km ²	유보지역	면허	
다대 III 지구	0.262km ²	유보지역	미면허	
다대 IV 지구	0.023km ²	공업지역	면허	
다대 V 지구	0.081km ²	공업지역	면허	
다대 VI 지구	0.182km ²	공업지역	면허	
감천 I 지구	0.831km ²	도시지역	면허	
감천 II 지구	0.114km ²	도시지역	면허	

사하구내 공유수면 매립계획 결정도



물운대 유원지 조성계획

4) 2011년 부산도시기본계획 변경(안)

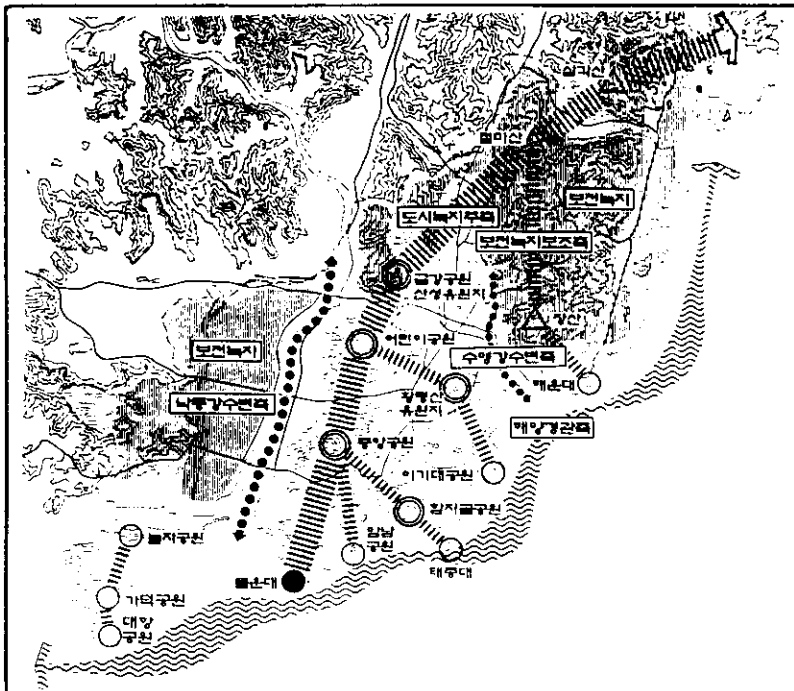
■ 공원 및 유원지 계획의 개발방향

- 도시를 포함한 해안권의 경우 지역주민과 관광객들의 기호를 모두 고려한 공원과 유원지 형태로 개발
- 낙동강과 바다가 만나는 을숙도 일대에 인공시설물의 설치를 최소화하는 자연 생태공원 성격의 유원지를 조성

■ 관광·위락지 계획의 기본방향

- 해안지역과 내륙을 연결하는 관광벨트의 개발 및 활성화
- 자연환경보존지역은 보전을 원칙으로 함
- 해안관광자원은 관광행태에 따라 분류하여 개발
- 해안지역은 가덕도, 태종대를 중심으로 워터프론터 등 친수공간을 확대 개발

공원·녹체계도



5) 부산시 관광종합개발계획 (1991년)

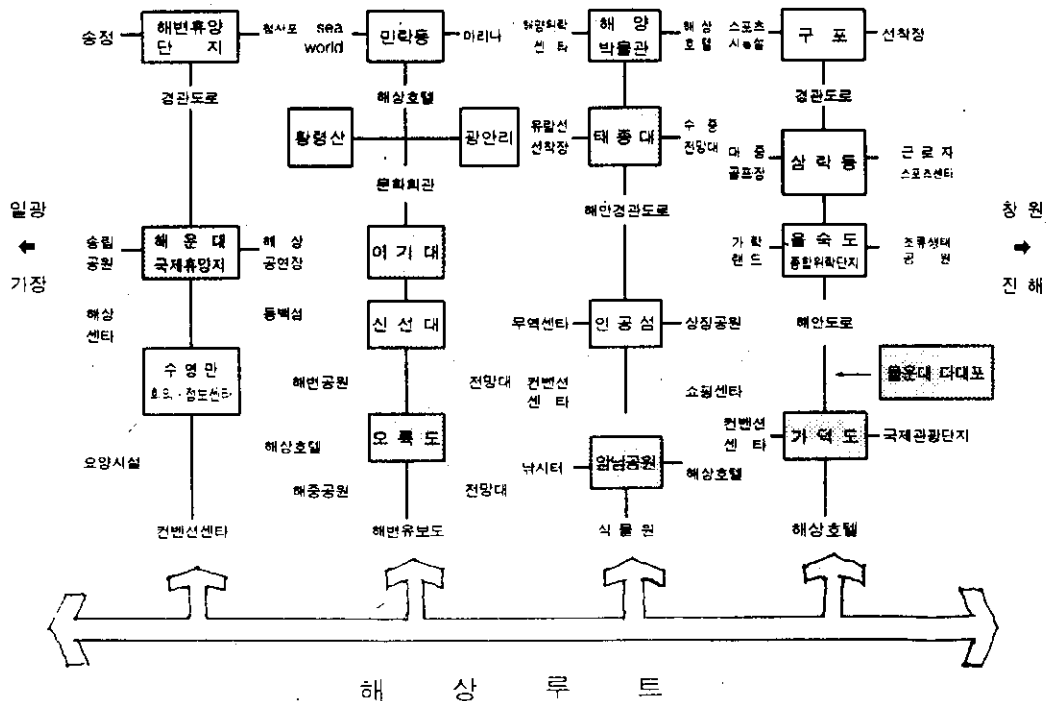
■ 관광체계의 구축

- 해양형 관광체계 : 이기대 - UN묘지 - 광안리 - 황령산 - 수영만 - 해운대 - 송정의 해안벨트
- 수변형 관광체계 : 물금 - 구포 - 삼락동 - 맥도강 - 울숙도 - 둔치도 - 가덕도의 낙동강 벨트
- 유람형 관광체계 : 가덕도 - **다대포** - 암남 - 남항 - 태종대 - 이기대 - 오륙도 - 해운대의 해양벨트

■ 해양관광체계 개발방향

- 해안지역을 관광레크레이션 지역으로 적극 이용
- 해안수변지역을 기능별로 특화하여 개발

해안수변형 기능체계도



물운대 유원지 조성계획

2. 관련 계획

1) 낙동강 고수부지 정비계획

■ 계획의 목적

- 고수부지를 수변녹지로 개발정비하여 쾌적한 자연환경 구현
- 인간과 자연이 접할 수 있는 Recreation 장소로서 계획
- 부산시민의 위락, 휴식공간 및 시설 등을 유치하기 위한 종합적인 토지이용 계획 수립

■ 계획의 개요

구 분	계	울숙도지구	염막지구	삼락지구	대저지구	화명지구
면적 (㎡)	1,408.5	314.5	238	465	244	147

- 울숙도 지구 도입시설 : 유희시설, 체육경기장, 서부산 문화회관, 피크닉 장, 수영장, 청소년 야영장, 자연생태계공원, 전망대, 자연학습장

■ 본 계획과의 연관성

- 울숙도 지구와의 관광체계 연계
- 울숙도 지구 도입시설과의 기능연계 및 경쟁력을 감안한 유치시설 선정

2) 부산항 광역개발 기본계획 (1989년 항만청)

- 물운대 동측 - 목재부두, 목재관련단지
- 물운대 서측 - 마리나시설, 공업용지

※ 마리나 계획

- 수면면적 : 200천㎡
- 육상면적 : 500천㎡
- 계류면적 : 550척

6 관련 법규 검토

1) 도시계획법 시행규칙에 의한 유원지에 관한 제기준

■ 유원지의 정의 (제46조)

주로 시민의 복지향상에 기여하기 위하여 설치하는 오락과 휴양시설로서의 유원지

■ 유원지의 설치기준 (제48조)

- ① 각 계층의 이용자의 요구에 만족할 수 있도록 다양한 유원지 시설을 설치
- ② 연령층과 성별의 구분없이 다면적으로 이용가능한 유원지 시설을 설치
- ③ 휴양을 목적으로 하는 유원지를 제외하고는 토지이용의 효율화를 기하도록 일정지역에 유원지 시설을 집약적으로 설치
- ④ 유원지에 설치할 수 있는 시설의 기능별 구분

유원지내 유치가능시설의 종류

구 분	시 설 의 종 류		비 고
공 통 시 설	유 회 시 설	어린이 열차, 어린이 전차, 어린이 자동차, 어린이 비행기, 무한궤도차, 회전보트, 회전목마, 요술집, 전자오락실, 그네, 미끄럼틀, 시소 등의 시설, 기타 기계 등으로 조작하는 각종 유희시설	
	운 동 시 설	육상경기장, 정구장, 골프연습장, 탁구장, 활터, 권투 경기장, 수영장, 보트놀이장 등 각종 운동시설	
	휴 양 시 설	휴게실, 놀이동산, 낚시, 숙박시설	
	특 수 시 설	동물원, 식물원, 온실, 수족관, 극장, 진열관, 조각 등	
	편 의 및 관 리 시 설	도로, 주차장, 삭도, 전망대, 매점, 식당, 다방, 무도장, 음악감상실, 목욕탕, 약국, 간이의료시설, 관리사무소, 변소, 안내표식 등	
스 포 츠 위 주 의 유 원 지	스 키 장	동행기(리프트), 점프대, 구호소 등 스키장에 갖추어야 할 각종 시설	
	경 마 장	마사, 먹이창고 등 경마장에 갖추어야 할 각종 시설	
해 변 호 수 에 설 치 하 는 유 원 지	보트장, 부교, 잔교, 계류장 등		
기 타 시 설	경찰관 파출소, 초소		
유원지 이용에 지장이 없는 경우 설치가능 시설	전주, 전선/수도관, 하수도관, 가스관/도로, 철도, 궤도/농업용수, 생활용수, 배수시설/방화용저수조/통신시설, 축성시설/경기, 집회, 전시회, 박람회를 위하여 설치하는 임시 가설 공작물/종교시설 (기준에 한함)		

물운대 유원지 조성계획

7 설문조사 분석

1. 조사 개요

1) 조사 목적

- 이용객의 특성, 이용성향, 이용형태, 이용시설 등을 조사, 분석
- 계획의 기초자료로 활용

2) 조사 방법

- 조사범위 및 대상 : 사하구 주민 및 물운대 이용객
- 설문지 배포방법 : 배포회수법, 면접법
- 배포 부수 : 회수율 : 92.2%

3) 분석 내용

- 물운대 유원지에 대한 전반적인 사항(물운대에 대한 현황 및 물운대에 대한 요구도, 만족도 등)

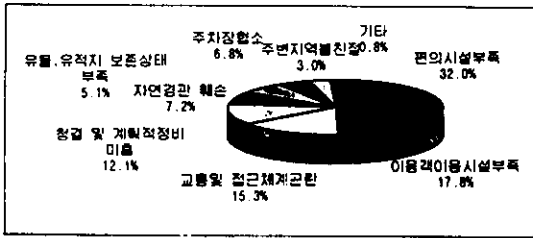
2. 사하구 주민 이용실태

물 운 대 방 문 행 태

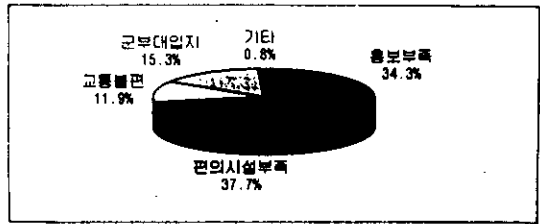
구 분	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
연방문회 중 수	5회 미만 (75.20)							5회이상 (23.4)		기 타 1.6
방문하 는 일	토, 일요일 (58.9)					요일상관 없이 (32.6)				평일 8.6
방문시 요 시간	1시간 이내 (47.4)			30분 이내 (40.9)				1-2시간 (10.5)		
주이용 교통 수 단	자가용 (56.9)					대중교통 (39.0)			도보 (4.1)	
방문목 적	피서, 휴양 및 휴식 (64.5)						경치 및 자연명소 구경 (17.9)		등산 (9.6)	취미 기 타 (9.0)

물운대 유원지 조성계획

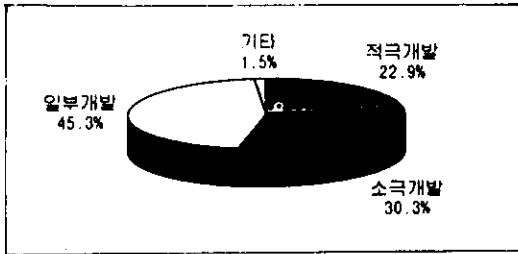
■ 이용시 불편사항



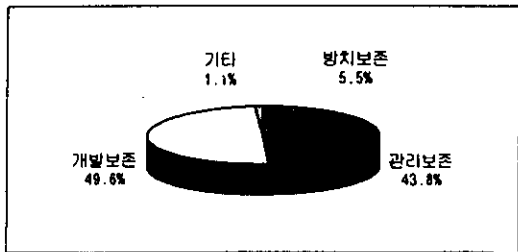
■ 이용성이 낮은이유



■ 물운대유원지의 개발방향



■ 물운대유원지의 보존방법



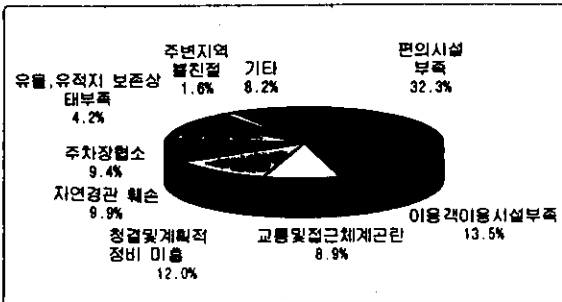
3. 물운대 이용객 실태

■ 물운대 이용행태

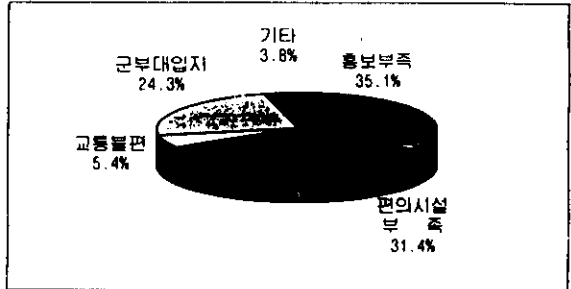
구 분	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
방문하는 일	주말 (47.3%)				요일에 상관없이 (44.3%)					기타 (8.4)
방문하는 절	사사사철 (45.5%)				여름 (45.5%)					기타 9.9%
방문 소요 시간	30분 이내 (51.5%)				1시간 이내 (31.1%)				1-2시간 (11.4%)	2시간 이상 6.0

물운대 유원지 조성계획

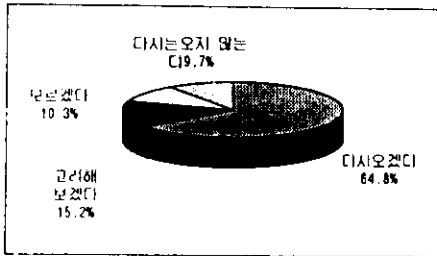
■ 이용시 불편사항



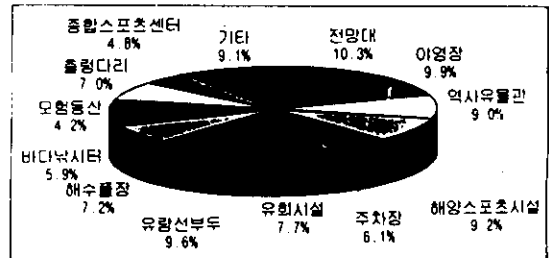
■ 이용성이 낮은이유



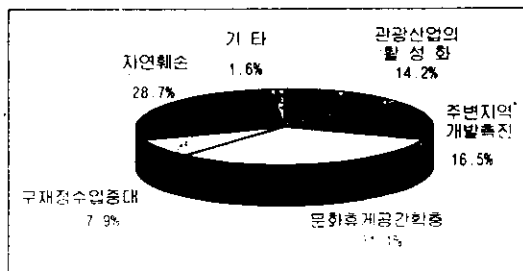
■ 재방문 의사



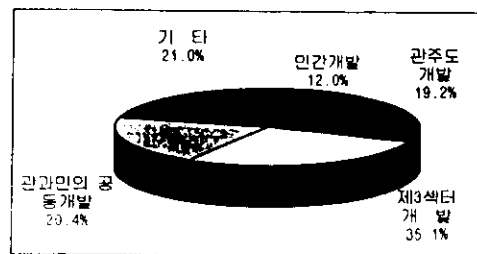
■ 물운대유원지의 유치희망 시설



■ 물운대유원지의 개발효과



■ 물운대유원지의 개발방식



8 종합 분석

구 분	특 성	문 제 점	개 선 방 안
위 치 및 세 력 권	<ul style="list-style-type: none"> 부산시 서남단에 미개발 보존지 서낙동강권 개발에 따른 잠재력 보유 	<ul style="list-style-type: none"> 개발에 대한 반대민원 발생 	<ul style="list-style-type: none"> 기존상태 보존 및 최소공간 계획적 개발 서낙동강권 개발 소요에 대응한 시설 도입 검토
지 형 및 지 세	<ul style="list-style-type: none"> 경사도가 대부분 30% 이상으로 급경사임 정상부는 완만하며 해안쪽은 절벽 형성 	<ul style="list-style-type: none"> 개발가능지 부족 해안선 접근 곤란 	<ul style="list-style-type: none"> 기존시설지 주변 및 나대지(간이운동장 등) 부분에 시설도입 유도
주 변 지 역	<ul style="list-style-type: none"> 다대포해수욕장의 수질악화 다대지역의 택지개발로 새로운 고밀 주거단지 형성 상가시설 및 횡집 등의 무질서한 난립 	<ul style="list-style-type: none"> 이용율 저하 이용인구의 증가 주변지역 이미지 저하 	<ul style="list-style-type: none"> 다대포 해수욕장 대체시설 개발 택지개발에 따른 주변지역 인구 증가로 인한 수용시설 계획 상가시설의 정비 및 지원 시설 가능
식 생	<ul style="list-style-type: none"> 수림 양호 수령20년의 해송이 대표적 군락 형성 	-	<ul style="list-style-type: none"> 식생양호지는 가능한 보존을 전제로 한 계획수립
경 관	<ul style="list-style-type: none"> 남쪽으로 쥐섬과 서쪽의 사자도등 낙동강 하구의 삼각주 등을 조망하는 양호한 경관 	<ul style="list-style-type: none"> 조망이 양호한 지역이 정비되지 않아 활용도가 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 조망이 양호한 지역에 전망대 설치 쥐섬 도시자연공원과 연계하여 개발 계획적 사면정비에 의한 보호 및 녹화
개 발 가 능 지	<ul style="list-style-type: none"> 천혜의 자연경관 보유 녹지자연도 등급 8등급 이상이 전체면적의 54.5% 	<ul style="list-style-type: none"> 식생이 양호하고 경사도20% 이상인 지역이 대부분으로 개발가능지 부족 	<ul style="list-style-type: none"> 최대한 보존을 전제로한 개발 주변지역의 활용으로 이용인구의 분산 수용

물운대 유원지 조성계획

구 분	특 성	문 제 점	개 선 방 안
교 통	<ul style="list-style-type: none"> • 다대로(B=30m), 강변대로에 의한 접근체계 형성 • 물운대 진입도로 (대 2-39, B=30m) 결정 	<ul style="list-style-type: none"> • 대규모 택지개발 및 신평공단 등에의한 혼잡 발생 • 전폭미개설 및 무단 주차에 의한 혼잡 발생 • 대형차 통과에 따른 차량진·출입의 혼잡발생 	<ul style="list-style-type: none"> • 접근체계 정비에 의한 도로의 효율성 도모 • 전폭개설 및 진입도로의 이미지 제고를 위한 정비 • 공단이용차량과 물운대 유원지 이용차량의 분리
보행체계	<ul style="list-style-type: none"> • 물운대 내부 산책로 (B=3~4m)에 의한 순환체계 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 일부산책로의 미정비 및 해안접근체계 곤란 	<ul style="list-style-type: none"> • 산책로의 계획적 정비에 의한 보행체계 개선
토지이용	<ul style="list-style-type: none"> • 군사시설 입지 (2개소) • 기존군사시설 입지에 따른 나대지 발생(간이운동장 등) 및 폐쇄 초소 산재 • 사유지 비율이 97.3%이며 1인 소유임 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설공간 점유에 의한 용지활용 곤란 및 위화감 조성 • 유원지 경관 저해 • 시설도입지로 활용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 이전을 전제로한 시설도입 공간 활용 • 나대지주변 유원지 소요시설 도입 • 전면매수에 의한 유원지의 계획적 개발
지장물 및 시설물	<ul style="list-style-type: none"> • 군부대 2개소 및 군사시설 입지 	<ul style="list-style-type: none"> • 이전을 위한 협의 및 이전기간 장기간 소요예상 	<ul style="list-style-type: none"> • 이전부지를 시설공간으로 활용 • 소요에 합당한 기존 편의시설 확충
이용인구	<ul style="list-style-type: none"> • 물운대 유원지와 접하고 있는 다대포 해수욕장 인구중 대다수가 물운대 유원지 이용 	<ul style="list-style-type: none"> • 물운대 유원지의 자연훼손을 최소화하기 위해 개발가능면적이 부족하여 수용능력 저하 	<ul style="list-style-type: none"> • 다대포해수욕장 주변의 정비 및 개발을 통해 다대포해수욕장의 가능성을 제고하고, 물운대유원지 이용객의 분산수용으로 이용객들의 전면 수용 • 소요에 합당한 기존 편의시설 확충

① 기본방향 설정

② 지표의 설정

③ 도입활동 및 유치시설 규모 추정

④ 개발기본 구상

Ⅲ. 기 본 구 상

Ⅲ. 기본구상

① 기본방향 설정

1. 개발 기본방향

- 물리적, 인문적 잠재자원을 최대한 활용하여 이용객이 원하며, 지역실정에 적합한 유원지로 개발.
- 급격한 증가가 예상되는 여가수요 및 여가행태 변화추세에 능동적으로 대처할 수 있도록 개발.
- 대상지의 자연환경 조건을 분석하여 개발면적과 그 정도를 적정화하여 개발과 보존이 조화되도록 함.
- 자연생태계 보호를 우선적으로하는 유원지 조성으로 환경친화적 공간확보.
- 생태계 보존 및 환경보호에 대한 여론에 따라 과도한 개발지양 및 최소한의 시설배치
- 보존위주의 최소한의 개발에 따른 수용능력의 초과 이용인구는 다대포 해수욕장 및 주변지역으로 분산수용할 수 있도록 주변지역의 마스터플랜 제시

2. 개발 전략

- 환경친화적 공간으로 개발
- 지역 역사성을 및 자긍심을 앙양하는 역사교육의 장으로 활용
- 여가성향에 부응한 현실적, 능동적 개발
- 최소의 투자로 최대의 효과를 도모한 경제적 개발

물운대 유원지 조성계획

2 지표의 설정

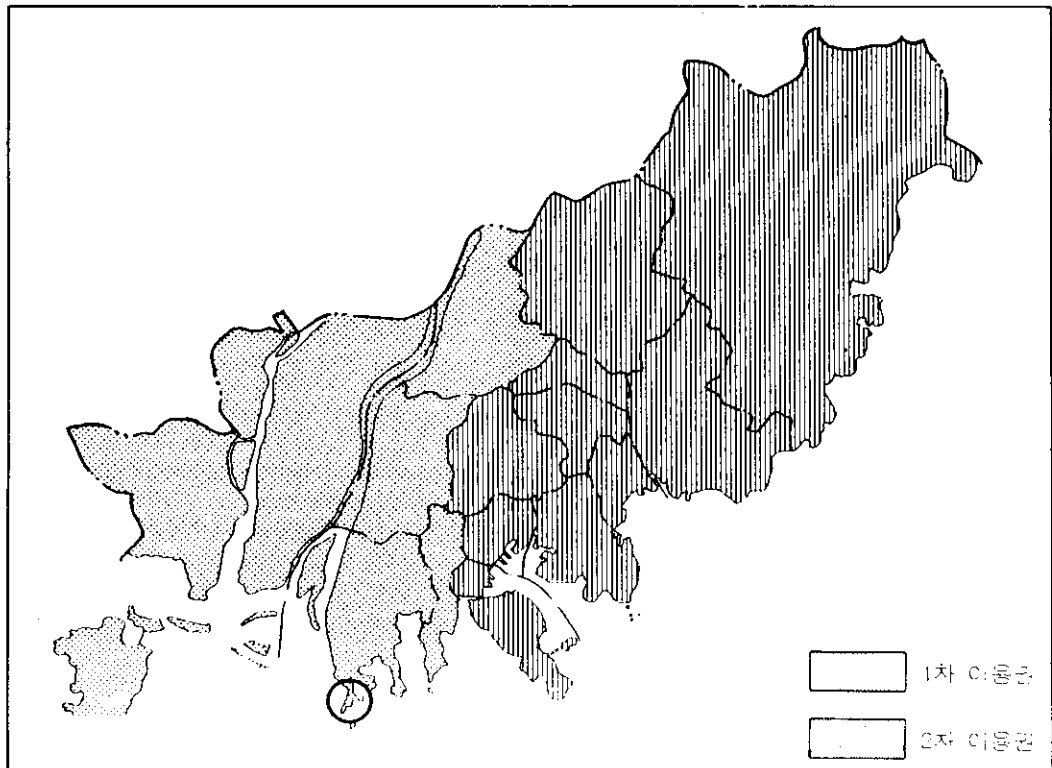
1) 이용권 설정

- 1차 이용권 : 사하구, 사상구, 서구, 북구, 강서구
- 2차 이용권 : 1차 이용권을 제외한 부산광역시 전지역으로 설정함

이용권 설정

구 분	권 역	이용 행 태
1차 이용권	부산광역시 사하구, 사상구, 서구, 북구, 강서구	직접적, 적극적인 이용
2차 이용권	1차 이용권을 제외한 부산광역시 전역	소극적인 이용

이용권 구분도



물운대 유원지 조성계획

2) 이용권별 인구추이

- 부산 도시기본계획변경(안)상 부산광역시의 인구는 목표년도인 2001년 까지 연 0.82%의 증가추세를 보여 4,070천명으로 추정.
- 이용권별 이용인구를 산정하면 목표년도인 2001년도에는 1차이용권이 1,609천명 에 이를 것으로 예상

이 용 인 구 계 획

(단위 : 천명, %)

구 분	1994년	2001년	년간 증가율
1차 이용권	1,520	1,609	0.82
2차 이용권	2,326	2,463	0.82

주) 2001년의 계획인구는 부산도시기본계획의 증가율 적용

3) 이용객 추정

- 목표년도인 2001년이 물운대 유원지의 연 이용객수는 1,088천명이며 최대일 이용객수는 36천명, 최대시 이용객수는 21.5천명으로 각각 추정됨.

이 용 객 수 추 정

(단위 : 천명)

구 분	이 용 권		비 고
	1차 이용권	2차 이용권	
대 상 인 구	1,609	2,463	
분 담 율	1/8	1/26	1/유사시설수
연 이용 회수	4.38	2.19	
연 이용객 수	881	207	인구수 × 분담율 × 연 이용 회수
연총 이용객수	1,088		1차이용권 + 2차이용권
최대일 이용객수	36		연총이용자수 × 최대일을 (1/30)
최대시 이용객수	21.5		최대일이용자수 × 회전율 (1/1.7)

주) 1. 분담율 : 유사시설은 각 이용권별 관광지, 유원지 및 해수욕장 등의 시설임

2. 3계절형(최대일율 1/30) 평균체제시간 4시간(회전율 1/1.7)

물운대 유원지 조성계획

2. 수용능력 검토

- 본 유원지의 개발가능면적은 녹지자연등급 7등급 이하와 경사도 20% 미만인 지역을 적용할 때 65,000㎡로 산정되며, 유원지의 1인당 활용면적을 평균 5㎡로 적용했을 때 본 유원지의 한계수용능력은 13,000명으로 산출됨.
- 본 유원지의 최대시 이용자수 21.5천인은 한계수용능력(13,000명)을 초과하므로 초과이용자를 수용할 수 있는 주변지역의 대체시설개발이 절실히 요구됨.
- 주변지역의 대체시설은 물운대 유원지와 접하고, 이용율이 점점 저하되고 있는 다대포 해수욕장 및 기존 회상가 주변지역을 활용토록 함.

한계 수용 능력 산정

구 분	사업지구 면 적 (㎡)	개발가능 면 적 (㎡)	1 인당 활용면적 (㎡)	한계수용 능 력 (천명)	비 고
물운대 유원지	506,000	65,000	5	13	

3. 주변지역의 수용능력 검토

- 목표년도의 연간이용객수는 99,120인으로 최대일 이용객수는 3,310인, 최대시 이용객수는 1,950인으로 산정
- 다대포해수욕장의 면적에 의한 한계수용능력은 해수욕장의 원단위를 15㎡/인으로 산정(해수욕장 원단위 10.0~30㎡/인)하여 적용하면 10,670인 수용가능
- 그러므로 다대포해수욕장은 해수욕장 이용객의 최대 이용객을 수용하고, 물운대 이용객의 수용도 가능한 것으로 분석됨.
- 이러한 분산수용으로 인하여 물운대를 최대한 자연상태로 보존하고, 편익시설 및 이용객들의 요구도가 높은 시설들은 다대포해수욕장 주변에 배치하여 다대포해수욕장의 정비 및 기능을 회복시켜 이용율의 제고 유도

3 도입활동 및 유치시설 규모추정

1. 도입활동 및 시설검토 방안

■ 기본 방안

- 유원지 도입시설은 도시계획법상 시설기준에 적합한 시설로 국한되어 시설을 도입
- 개발에 따른 환경영향을 최소화할 수 있도록 대상지의 문제점과 잠재력을 최대한 고려하여 도입활동 및 시설을 선정
- 이용자의 욕구변화 자연자체에 대한 관심도 증대 등 다양한 여가성향 변화를 수용할 수 있도록 설문조사결과를 반영
- 유원지 기능의 수행을 위해 필요한 기본적 시설 검토
- 도입이 가능한 활동 및 시설은 물리적 환경특성, 여가성향의 변화, 기존의 이용행태, 환경보호, 유지관리적 측면 등을 검토후 설정하고 이를 종합적으로 비교, 검토하여 최종적인 도입시설을 결정

2. 도입 활동 및 유치시설 선정

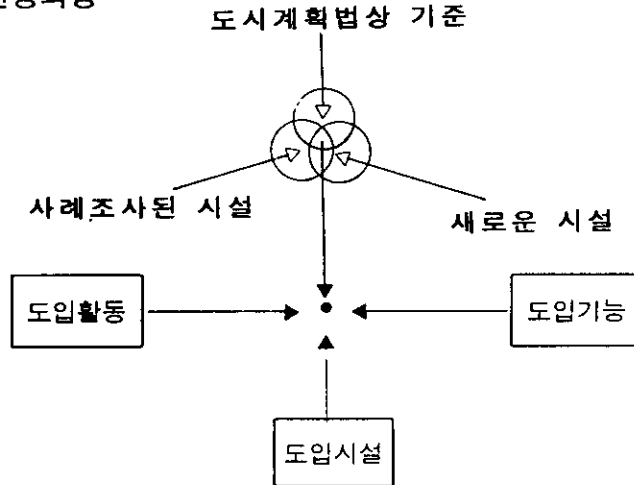
1) 선정 원칙

- 물리적 환경특성, 법적제한, 여가성향변화, 물운대 고유의 특수성 부각, 환경보호, 경제성 등을 종합적으로 감안
- 유원지의 개발방향과 지역여건에 알맞는 시설 선정
- 가족단위 방문객을 위한 시설 도입
- 설문조사에서 수렴된 활동 희망시설을 반영하여 도입활동 유형 결정
- 인근 관광지의 관광인자와의 경쟁력을 강화하기 위해 동일 기능의 시설은 지양
- 도입활동의 결정에 있어 먼저 관광행태 분석에서 조사된 활동 희망시설을 도입하여 도입활동 유형 결정

● 운대 유원지 조성계획

2) 도입시설 검토

■ 도입시설 선정과정



■ 물리적 환경특성

- 일반적으로 산지형 유원지인 경우 경사도가 도입활동의 결정에 가장 중요한 요소로서 경사도가 20% 이상인 지역은 개발에 따른 자연훼손이 심각하므로 보존 위주의 계획을 수립

■ 법규상 기준

구 분	허 용 기 준		
	유원지내	자 연 녹 지 내	
		용도규제	형태규모 규제
유 회 시 설	허 용	허 용 (위락시설)	
운 동 시 설 해수풀장	허 용	허 용	
휴 양 시 설 휴게실, 조경, 휴게지 등	허 용	허 용	
특 수 시 설 객사, 정운공순의비 등	허 용	허 용	
편 의 및 관 리 시 설	허 용		
숙 박 시 설 호텔, 콘도미니엄, 야영장	허 용	허 용	용적율(50~100%) 건폐율(20%) 최소대지 면적 (50~700㎡)

■ 설문조사 결과에 따른 유치희망시설

방 문 객	사 하 구 주 민
1. 전 망 대	1. 전 망 대
2. 피크닉장	2. 해양스포츠 시설
3. 유람선 부두	3. 피크닉장
4. 해양스포츠 시설	4. 주 차 장
5. 유 물 관	5. 유람선 부두
6. 해수풀장	6. 유희 시설

3) 유치시설 선정

- 설문조사의 유치희망 시설을 우선적으로 선정
- 유원지기능 활성화 및 지역경제 활성화를 위한 시설 도입
- 물운대유원지 기능에 적합한 최소한의 편익시설 도입
- 유원지의 기능보완 및 이용객 수요에 대응하기 위하여 전문회단지, 상가시설 및 숙박시설 등을 주변지역에 유치

구 분	물 운 대 유 원 지	주 변 지 역
유 치 시 설	<ul style="list-style-type: none"> · 산 책 로 · 전 망 대 · 광 장 · 피크닉장 · 조경휴게시설(파고라, 벤치, 분수, 움수대, 안내판 등) · 화 장 실 · 간이매점 · 관리사무소 · 다대팔경 시비 · 기념조형물 · 재래수종 군락지 등 	<ul style="list-style-type: none"> · 야 영 장 · 해수풀장 · 주 차 장 · 이벤트 광장 · 전문 회단지 · 숙박 시설 · 상가 시설 등

■ 온대 유원지 조성계획 ■

3. 유치시설별 규모 추정

1) 주요시설물 규모

■ 주차장

$$\frac{\text{최대시이용자수} \times \text{이용율} \times \text{회전율} \times \text{대당면적}}{\text{1대당승차인원}}$$

$$= \frac{21,500\text{인} \times 35\% \times (1/3) \times 35\text{m}^2}{4\text{인}} = 21,950\text{m}^2$$

■ 야영장

$$\frac{\text{최대일이용자수} \times \text{이용율} \times \text{단위규모}}{\text{텐트당 수용인원}}$$

$$= \frac{36,000\text{인} \times 8\% \times 30\text{m}^2/\text{텐트}}{4\text{인}} = 21,600\text{m}^2$$

■ 전문식당

$$\text{최대시 이용자수} \times \text{이용율} \times \text{경제이용율} \times \text{회전율} \times \text{단위규모}$$

$$= 21,500(\text{인}) \times 10\% \times 42\% \times 1/4 \times 5\text{m}^2/\text{인} = 1,130\text{m}^2$$

구분	최대시 이용객수	이용율	회전율	경제적 이용율	단위규모 (m ²)	면적 (m ²)	비고
피크닉장	21,500	0.03	1/6	-	15	1,610	
중앙광장	21,500	0.15	1/3	-	3.5	3,760	
휴게소	21,500	0.1	1/4	0.4	1.5	1,290	150~500m ² /개소
관·리 사무소	21,500				1.5m ² /1인당	220	200~300m ² /개소
화장실	21,500	0.0125			3.3	890	
휴양지	21,500	0.7	1/10	-	15	22,580	

4 개발 기본구상

1. 기본 방향

- 생태계 보전을 우선한 환경친화적 유원지 조성
- 지형지세의 변모를 최소화하여 가급적 녹지로 보존
- 인근 주거지역과 연계를 근간으로한 공간체계 구성
- 각 공간별로 환경과 지형적 특성에 맞도록 구상
- 다양한 계층, 다양한 활동, 다양한 시설이용이 가능토록 공간구성 유도
- 기존의 시설지를 최대한 활용하고 정비하여 지방지정 문화재인 물운대의 형상 변경은 최소화 함.
- 주변지역을 정비하여 물운대유원지 이용객의 분산수용 및 이미지 개선

2. 공간 구상

1) 토지이용체계 및 시설배치

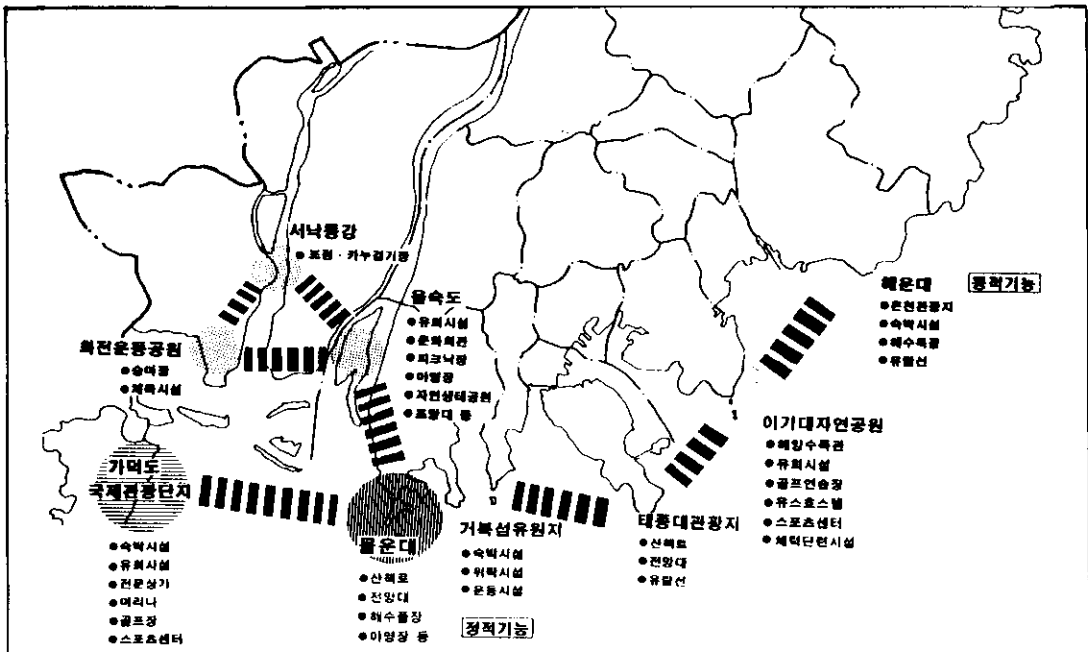
- 유원지의 합리적인 이용 및 체계있는 관리를 위해 지역의 입지여건과 특성을 고려한 계획이되도록 함.
- 이용과 보존의 두가지 측면을 조화시키고 지역의 특성을 고려하여 시설지역과 보존지역을 구분하여 계획 수립
- 물운대 유원지내의 보존을 전제로한 최소한의 개발로 인한 이용인구의 분산
- 가족단위의 방문객이 즐길 수 있는 공간으로 계획
- 주민의견을 최대한 수용한 유치희망시설 도입
- 주변지역 개발 및 정비를 통하여 수질악화로 기능을 상실한 다대포 해수욕장의 기능을 가족단위의 휴식공간으로 활용
- 상업기능을 수행하고 있는 기존 횃집주변을 정비하여 숙박 및 상업기능 배분
- 물운대 유원지내 입지가 곤란한 상가시설 및 숙박시설 등을 유치하여 이용객에게 편의제공

물운대 유원지 조성계획




2) 광역적 공간구상

- 부산시 관광종합개발계획 상의 해안관광체계에 따른 물운대의 기능 배분
- 지역주민 의견을 최대한 수렴하여 지역특성에 부합되는 공간 배분
- 주변관광지의 성격과 상호의존, 대립 등을 감안하여 지역 여건에 적합한 정적 기능 공간으로 조성
- 해양 생태관광지 및 역사교육의 장으로 조성하여 장내 관광수요에 능동적으로 대응

광역적 공간구상도



2. 공간구상(안)의 대안선정

구 분	대 안 I	대 안 II	대 안 III
기본 구상			
기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연생태계 보전을 위한 최소한의 개발 및 유치시설의 외곽 분산수용 ○ 물운대 유원지내 최소한의 편의시설 유치 ○ 기존산책로를 활용한 보행동선 계획 ○ 차량유입 불가 ○ 해안부 절개면 노출지의 복원으로 자연지형 보존 및 경관개선 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변관광요소와 연계한 절충적 개발 ○ 관광패턴 변화에 따른 체류형 관광 유도 ○ 전망공간의 연결 ○ 해양형 유원지로서의 특성이 부각되는 시설의 유치 ○ 주민요구시설의 부분적 수용 ○ 상위계획의 해상관광루트의 거점으로 기능 수행 ○ 휴양문화 관광지의 기능부여 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유원지 기능제고를 위한 적극적 개발 ○ 물운대내 시설유치 지양 ○ 물운대 동남측 해면매립에 의한 시설도입 ○ 매립지까지 차량동선 연결 ○ 쥐섬공원과의 연결체계 구상 ○ 해양형 관광지 관련시설 적극 유치 ○ 부산의 해양관광 중심지로 부각 및 관광활성화 촉진
공간 구상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물운대 유원지내 휴양시설, 특수시설, 편의시설, 관리시설 등 최소한의 시설만 선정하여 배분 ○ 각 기능은 산책로의 연결로 기능간의 연결성 제고 ○ 자연보존상 물운대 유원지내에 유치하기 곤란한 시설은 외곽주변부에 입지하여 각 기능을 지원토록 함. ○ 조망이 양호한 곳에 전망대 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 휴양시설 숙박시설 등의 기능배분 및 쥐섬공원과의 연계체계 구상 ○ 보행동선과 차량동선의 분리 ○ 숙박시설 유치에 따른 진입도로 개설 ○ 전망대간의 로프웨이 계획 ○ 소규모 호텔 유치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공유수면 매립에 따른 새로운 토지에 대한 이용성을 극대화 함. ○ 물운대 유원지내 피크닉장 등 최소한의 시설을 유치하고, 매립지에 해양관광지 관련시설을 적극 유치 ○ 출렁다리의 연결로 물운대 내부와 해안의 경관을 연결하는 동선체계 구상 ○ 매립지내의 숙박시설, 유희시설, 운동시설 배분
도입 시설	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물운대 유원지 내부 : 진입광장, 피크닉장, 중앙광장, 전망대, 객사, 정운공순의비, 조경휴게지 등 ○ 주변지역 : 야영장, 주차장, 해수풀장, 숙박시설, 임해 행정 봉사실, 전문회상가 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 호텔, 수중전망대, 유람선터미널, 로프웨이, 전망대, 출렁다리, 피크닉장, 진입광장 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 광장, 피크닉장, 전망대, 호텔, 유희시설, 종합스포츠센터, 유람선터미널, 주차장, 출렁다리, 해수풀장, 전문식당, 하수처리장 등

■ **물온대 유원지 조성계획** ■

3. 대안의 평가

- 앞에서 제시한 각 대안을 항목별로 비교하여 최고 높은 점수의 안을 선택안으로 결정
- 환경에 대한 관심도가 높아지고 있는 성향을 감안하여 "환경보전 및 친화도"에 가중치 적용

구 분	내 용	평 가 항 목	배 점		
			1 안	2 안	3 안
환경 보전 및 친 화 도	자 연 자 원	적극적 활용	5	2	1
		보 존	5	2	2
	토 지 이 용	주변과 연계성	3	2	1
		토지이용에 따른 유원지 이용도	1	2	3
접 근 성	동 선	동선연결방법의 다양성	2	2	2
		동선체계의 합리성	3	2	2
		이용자의 안전성	1	2	3
공간기능의 연 계 성	기능적연계	시설간의 상호관계	2	3	3
	주변시설과의 관 계	주변시설간의 경·보합 관계	3	2	2
토 지 이 용 성	경 제 성	토지이용의 합리성	3	2	1
		토지의 경제적 이용성	3	2	1
		가용지 이용 여부	3	2	2
쾌 적 성	편 의 도	시설이용의 편의도	1	2	3
		자연에의 접근도	5	2	2
	시 설 집 중 도	흥미유발 연속 정도	2	2	3
		주제에 따른 흥미의 선택 여부	2	2	3
개 발 여 건	개 발 조 건	공사의 용이성	3	2	1
		토지개발 정도	1	2	3
		가용지 사용여부	3	2	3
평 점			51	39	41
선 택 안					

① 토지이용 계획

② 동선 계획

③ 시설배치 계획

④ 조경 계획

⑤ 건축 계획

⑥ 기반시설 계획

⑦ 주차장 계획

IV. 기본 계획

IV. 기본계획

1 토지이용 계획

1. 기본 방향

- 물운대유원지와 다대포해수욕장 주변지역을 연계한 토지이용계획 수립
- 물운대 유원지는 생태계 보존을 우선으로한 최소한의 편의시설을 도입하며, 다대포해수욕장 주변지역은 기존시설의 활성화 및 국민관광성향에 대응할 수 있는 공간으로 계획
- 토지이용은 편의상 휴양시설지, 편익시설지, 관리시설지, 특수시설지, 도로 및 광장, 녹지 등으로 구분
- 공간특성에 부합된 지구별 개발계획 수립
- 본 계획대상지는 물운대 내부의 보전지역과 다대포해수욕장의 개발지역으로 나누어짐.
- 보전지역은 기존환경상태를 그대로 유지하거나 최소한의 변경으로 이용자에게 편의를 제공
- 개발지역은 기능을 상실한 다대포해수욕장과 기존헛집이 밀집된 지역으로 구분

1) 물운대 유원지 토지이용 계획

■ 기본 방향

- 수립의 보존상태가 양호한 지역은 자연상태로 보존
- 기존의 군사시설을 이전하여 시설공간으로 활용
- 객사주변을 정비하여 역사교육의 장으로 활용
- 화순대 입구 시설도입이 가능한 평탄지에 조경휴게공간 배치
- 지형변경으로 인하여 기존 식생대가 훼손된 부분은 주변의 기존 자연환경 체계에 유기적으로 연계되도록하여 환경의 질적개선 도모
- 물운대 유원지 내부를 입구광장부, 객사주변부, 화순대주변부로 기존시설이 입

물운대 유원지 조성계획

지해 있어 정비가 가능한 지역으로 나누어 시설도입

- 입구광장부는 단차를 이용하여 시설 입지
- 객사주변부는 객사의 역사성을 고려, 정적이고 사색적인 분위기 연출
- 화손대 주변부는 가족단위 방문객을 위한 휴식공간 제공
- 각 지구와 전망공간의 연결체계로 탁트인 해상경관의 조망이 가능하도록 구상

■ 토지이용 계획

- 객사주변 및 화손대 입구주변의 평탄지에 광장을 설치하여 이용객 운집공간으로 활용
- 물운대해안 및 주변해양 경관을 감상할 수 있는 전망휴게소 3개소 설치
- 해안경관 감상과 모험심 충동을 동시에 만족시킬 수 있는 해안변 산책로 (B=2~4m) 개설
- 해풍 및 파도에 의하여 소실된 해안의 복원정비 ... 계단식 산책로 및 동백·해당화 화단 조성

2) 다대포 해수욕장 주변 토지이용 계획

■ 기본 방향

- 기존의 다대포 해수욕장을 정비하여 가족단위의 휴식공간 제공
- 수질악화로 이용율이 저하된 해수욕장의 기능 회복 및 인식성 제고를 위하여 친수시설의 도입
- 다대포 해수욕장의 진입부 물운대 유원지 연결부로 구분 개발
- 물운대 유원지내의 입지가 곤란한 휴양숙박기능을 분담

■ 토지이용 계획

- 다대포해수욕장의 이미지 유지와 친수공간 수요에 대응하는 동시 수용객 4,200인 규모의 대규모 해수풀장 설치
- 가족단위 이용객 및 체류형 관광지로의 유도를 위해 동시 이용객 3,400인 규모

물운대 유원지 조성계획

의 야영장 설치

- 물운대 이용객 및 다대포 주변지역시설 이용객을 위하여 총 1,140대 규모의 주차장을2개소 분리 설치
- 해수욕장의 보존되는 모래사장에는 이벤트 광장 및 각종행사를 치르기 위한 다목적 공간으로 활용
- 다대로(대 2-13호선)와 야영장, 주차장 간 시설녹지대를 설치하여 완충공간으로 활용 및 경관성 제고

3) 기존 횃집 주변 토지이용 계획

■ 기본 방향

- 이미 상업기능을 수행하고 있으며 관광지로서의 역할을 제고시킬 수 있는 유리한 조건을 감안하여 물운대 유원지 및 다대포 해수욕장 이용객을 위한 상업적 지원기능을 담당
- 토지이용 규제에 따라 시설도입이 보류된 나대지를 관광지 활성화를 위한 공간으로 활용할 수 있도록 계획

■ 토지이용 계획

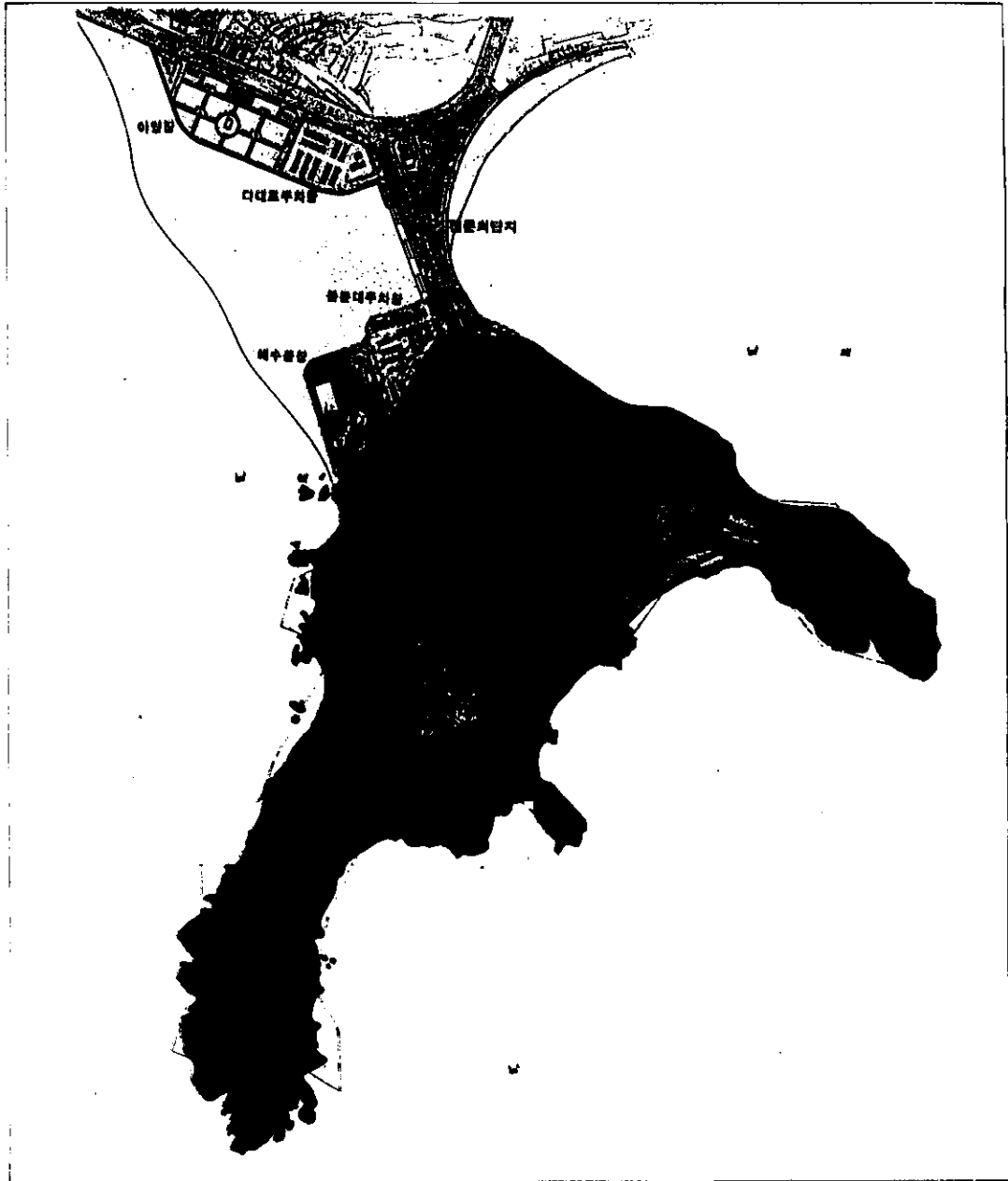
- 무질서하고 소규모로 난립된 기존횃집 주변을 정비, 회전문 단지로 조성하여 유원지 이용객의 “회” 맛 요구 충족 및 지역 이미지 제고
- 물운대유원지 진입부 나대지를 활용하여 휴양·휴식을 목적으로한 이용객의 숙박시설 도입
- 해안을 따라 형성된 기존도로(B=4m)를 확장·정비하여 보행자 중심의 보차혼용도로로 조성
- 숙박시설지 및 회전문 단지와 기존도로 사이 녹지대를 설치하여 공간의 쾌적성, 경관성 추구

토 지 이 용 계 획 표

구 분		시 설 내 용	시 설 면 적(㎡)	비 고
합		계	666,184	
		계	506,184	시설율 : 11.5%
물 운 대 내 부	휴 양 시 설	소 계	21,530	
		피 크 닉 장	1,600	
		조 경 휴 게 지	12,020	
		사 면 복 원 지	7,910	
	편 의 시 설	소 계	3,730	
		전 망 대 휴 게 소	3,270	3 개 소
		간 이 매 점	460	
	관 리 시 설	소 계	1,610	
		배 수 지	430	기 존 시 설
		관 리 사 무 소	220	
		화 장 실	960	
	특 수 시 설	소 계	1,130	
		객 사	570	기 존 시 설
		정 운 공 순 의 비	560	기 존 시 설
	도 로 및 광 장	소 계	35,680	
		도 로	25,100	
		진 입 광 장	4,100	
		중 앙 광 장	3,280	
		광 장	3,200	
	녹 지	소 계	442,504	
모 래 사 장		8,400	기 존 시 설	
자 갈 마 당		440	기 존 시 설	
녹 지		433,664		
		계	160,000	
물 운 대 주 변 부	휴 양 시 설	소 계	45,100	
		야 영 장	25,900	
		해 수 풀 장	19,200	
	편 의 및 관 리 시 설	소 계	114,900	
		주 차 장	28,400	2 개 소
		공 공 시 설	800	임해행정봉사실
		모 래 사 장	85,700	

물운대 유원지 조성계획

토지이용 계획도



광 장



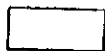
휴양시설지



관리시설지



편익시설지



특수시설지



녹 지

3. 지구별 세부토지이용 계획

1) 지구 설정의 전제

- 지구별 특성이 최대한 부각될 수 있도록 구분
- 각 지구의 시설간 연계가 가능한 이용체계 수립
- 시설이용객의 이용권을 감안한 지구별 유치시설 계획

2) 지구의 구분

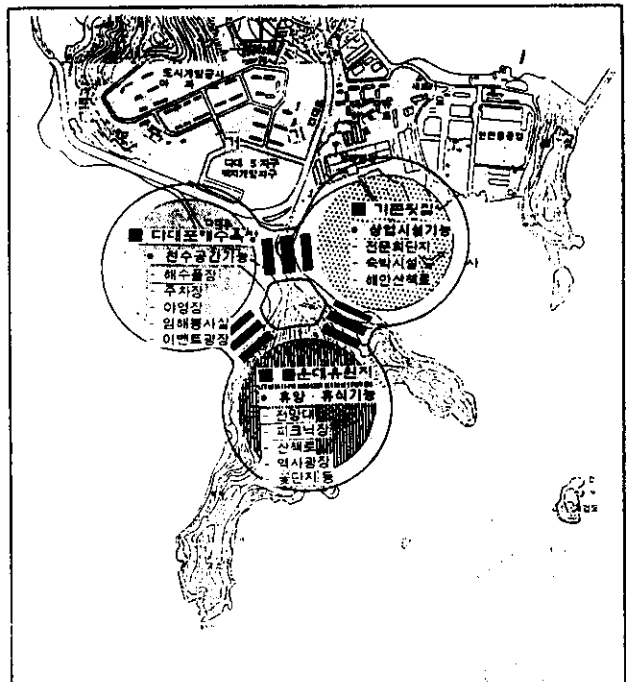
■ 물운대 유원지 지구

- 입구광장 지구
- 객사 지구
- 화손대 지구

■ 다대포 해수욕장 지구

- 다대포해수욕장 진입지구
- 물운대 인접지구

■ 기존Hits 지구



물운대 유원지 조성계획

3) 지구별 세부토지 이용계획

공 간 구 분		구 성 요 소	구 성 개 념
물운대 유원지 지구	입구광장 지구	<ul style="list-style-type: none"> 관리사무소, 진입광장, 상징조형물, 파고라, 화장실 등 	<ul style="list-style-type: none"> 지형조건을 그대로 활용하여 단차를 이용한 토지이용 광장의 특이성, 식별성
	객사 지구	<ul style="list-style-type: none"> 객사, 간이매점, 파고라, 화훼군락지, 배수지, 정운공순의비, 전망휴게소 등 	<ul style="list-style-type: none"> 근린권 + 지구권지역 주민이용 산책로를 따라 토질에 맞는 화훼군락지 조성 (예 : 해당화군락, 원추리군락, 동백군락, 진달래군락 등)
	화순대 지구	<ul style="list-style-type: none"> 피크닉장, 음수대, 간이매점, 화훼군락지, 전망휴게소, 화장실, 사면복원지, 모래사장, 자갈마당 등 	<ul style="list-style-type: none"> 자연관찰이 풍부한 식생 보존 근린권, 근린주민 이용시설 휴양·편익시설의 유기적 연결 가족단위를 위한 시설 도입 해안형 유원지의 자연환경 활용 절개면 노출지의 정비로 해안에서의 경관 개선
다대포 해수욕장 지구	<ul style="list-style-type: none"> 야영장(피크닉장), 해수풀장, 주차장, 임해봉사실, 시설녹지대 	<ul style="list-style-type: none"> 기능성이 저하된 다대포 해수욕장의 기능 회복 가족단위 방문객의 체류형 관광지로서의 야영장시설계획 	
기존 Hits 지구	<ul style="list-style-type: none"> 숙박시설, 전문회단지, 시설녹지대 	<ul style="list-style-type: none"> 유원지 주변의 상업기능 담당 숙박시설 및 상업시설지로 체류형 관광행태 조성 	

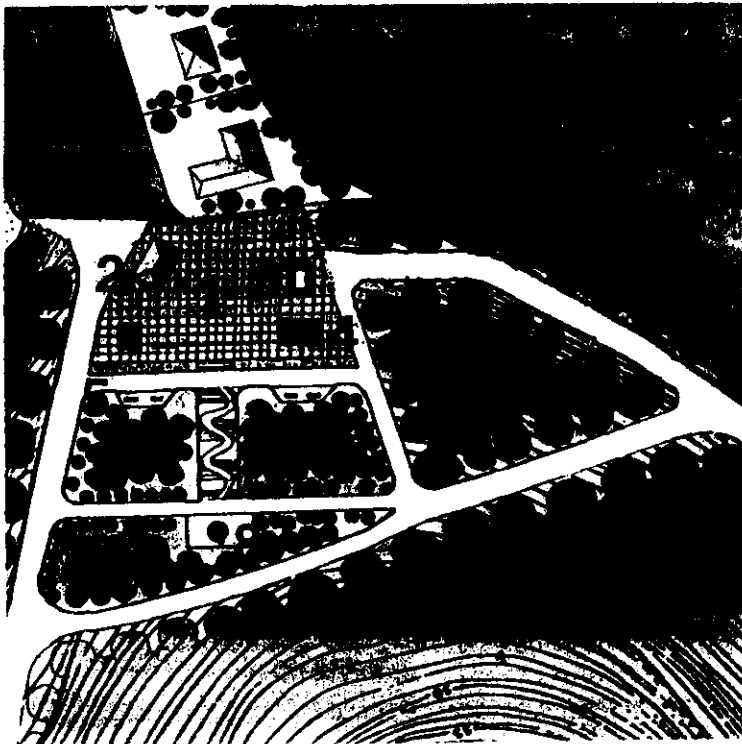
4. 지구별 시설배치 계획

1) 입구 광장지구

■ 조성 방향

- 군사시설 이전을 전제로한 조성방향 수립
- 기존지형을 최대한 활용하여 단차를 이용한 광장 조성
- 본 지구는 개발가능지가 한정되어 있어 다양한 시설보다는 최소한의 관리시설만 배치
- 시설의 초입부로서 이용객들의 집·분산이 용이하도록 계획
- 물운대 시비 건립으로 물운대의 이미지 및 역사성 제고
- 광장 진입부에 종합안내판 설치
- 급경사지라는 단점을 보완하기 위하여 계단과 S자형 경사로를 병행설치하여, 노약자의 접근성 제고

시 설 배 치 상 세 계 획 도



1. 진입광장
2. 관리사무소
3. 회의실
4. 파고라
5. 벤치
6. 조경시설지
7. 계단
8. 물운대 시비

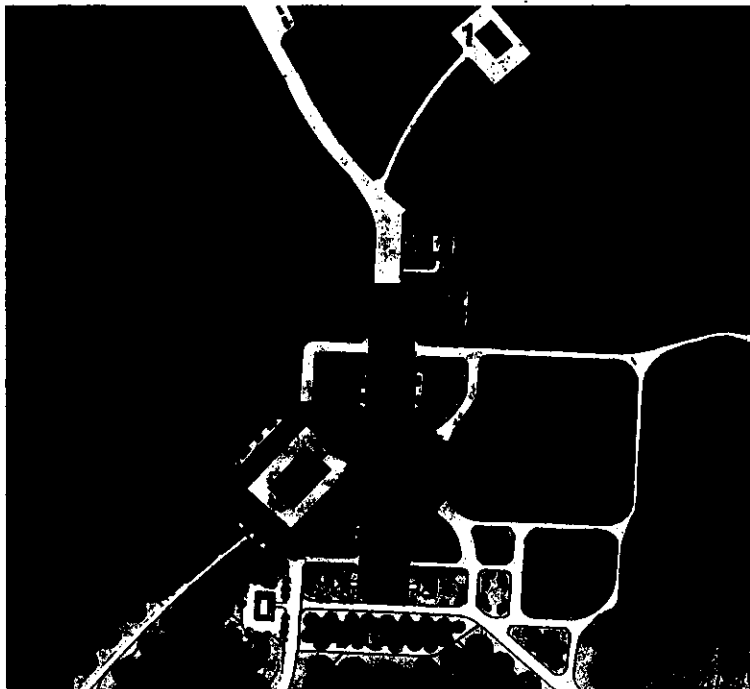
■ **정운대 유원지 조성계획** ■

2) **객사 지구**

■ **조성 방향**

- 기존 평탄의 최대 활용
- 객사를 정비하여 문화유적지로서의 기능제고.
- 객사주변 평탄부의 정비로 화훼군락지 조성.
- 간이매점, 화장실 등 최소한의 편의시설제공으로 자연훼손을 최소화.
- 군사통제지역으로 통행이 제한된 곳의 통행가능으로 인하여 객사 및 정운공 순의비 정비를 통하여 어린이에게 역사 교육의 장소로 활용.
- 객사로부터 도로를 따라 북측 150m 지점의 노거수닥나무는 보호수로 지정
- 기존의 배수지를 정비하여 사용
- 재래수종의 군락을 형성하여 화훼군락지 조성
- 객사주변의 광장에 다대팔경, 다대포 역사 등의 조경시설물을 설치하여 역사 교육의 기회 제공

시 설 배 치 상 세 계 획 도



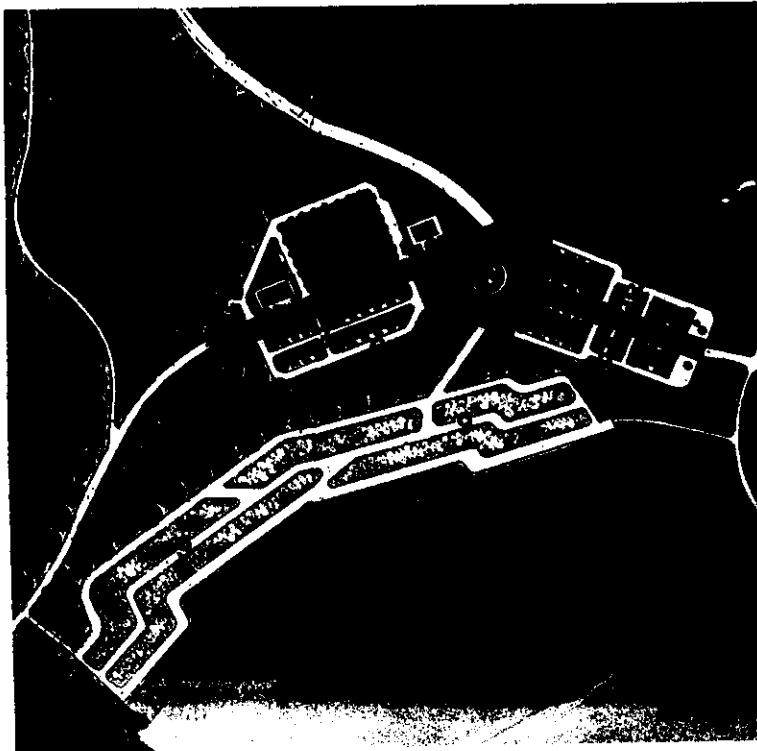
1. 배 수 지
2. 화 장 실
3. 조경 휴게지
4. 객 사
5. 파 고 라
6. 조 경 목
7. 다대팔경비
8. 벤 치
9. 간이매점

3) 화손대 지구

■ 조성 방향

- 가용지를 활용하여 근린주민들의 휴게 산책공간 조성
- 화손대와 해안부를 연결하는 걸절점에 위치하고 여러 활동기능의 연결 기능
- 피크닉장이 있는 휴양시설지로 기능 부여
- 피크닉장 주변에 간이매점을 설치하여 이용자들의 편의 제공
- 해안으로의 접근을 용이하도록 하며 경사가 심한 곳은 계단을 조성
- 내염성이 강한 수종을 선택하여 해안 휴식지로 조성
- 화손대의 전망대는 해안의 조망이 우수하여 해양형 유원지로서의 특징점 부각
- 화손대의 순환형 산책로를 조성하여 주민들의 보건·휴양·휴식기능 제공

시 설 배 치 상 세 계 획 도



1. 피크닉장
2. 파 고 라
3. 조경 휴게지
4. 간이매점
5. 화 장 실
6. 벤 치
7. 광 장
8. 분 수
9. 사면복원지
10. 친수공간

물운대 유원지 조성계획

4) 다대포 해수욕장 진입 지구

■ 조성방향

- 다대포해수욕장 진입부의 사장변에 주차장 설치
- 물운대 유원지 및 다대포 해수욕장의 이용객을 위한 야영장 계획
- 기존모래사장을 활용한 해양이벤트 광장 조성

■ 도입시설 : 야영장, 주차장, 임해행정봉사실 등

5) 물운대유원지 인접지구

■ 조성 방향

- 물운대 유원지내의 차량진입을 금지하고, 다대포해수욕장 이용객의 편의를 제공하기 위해 주차장 설치
- 다대포 해수욕장의 기능을 보완하고, 지역의 특성을 부각시킬 수 있는 해수 풀장 조성

■ 도입시설 : 해수풀장, 주차장 등

6) 기존 Hits 지구

■ 조성 방향

- 상행위가 활발히 진행되고 있는 기존Hits의 정비를 통하여 전문회단지 조성
- 물운대 유원지 진입도로변 나대지를 활용한 소규모 호텔 등의 숙박시설 입지 유도
- 해안도로는 보행자 중심의 보차혼용도로로 계획
- 다대로(대 2-13호선) 사이는 차단녹지대를 설치하여 쾌적성 확보

■ 도입시설 : 숙박시설, 전문회단지, 해안산책로, 차단녹지대 등

2 동선 계획

1. 기본 방향

- 물운대유원지의 광역접근체계 향상을 위하여 기결정 도시계획도로의 조기개설 및 다대로의 소통애로구간 정비 촉구
- 인근지역 주민의 이용성 제고를 위하여 자전거 및 보행에 의한 접근체계 제공
- 진입공간은 기 결정된 도시계획도로의 폭원(B=30m) 확보 및 주변정비를 통하여 접근성 향상 및 주변지역 이미지 제고.
- 동선체계는 목적 및 성격에 따라 위계를 주어 계획함 (6m, 4m, 2m)으로써 접근성 및 기능성을 높이도록 계획함.
- 보행산책로는 자연토양을 다지거나 마사토 포장을 함.
- 유원지 내부의 각 시설지간 연결은 보행자 체계에 의하여 유도.
- 해안선을 따라 해안경관을 즐길수 있도록 산책로 계획
- 노약자 및 장애인들이 각 시설에 쉽게 접근할 수 있도록 경사지는 계단과 경사로를 병행설치

2. 동선 계획

1) 접근 체계

■ 접근 체계

- 부산광역시 도시기본계획상의 기본가로망골격 형성에 의한 광역접근체계 개선 기대
- 강변대로, 낙동로, 다대로, 충무로, 감천로의 계획폭원 객설, 병목구간, 교차로 구조 및 안내정보체계 개선 등으로 주변자치구에서의 접근체계 향상 도모
- 낙동로 및 지하철 1호선과 연계될 수 있는 노선버스체계구축 및 셔틀 도입
- 사하구민 및 인근지역주민의 이용성 제고를 위하여 다대로, 강변대로, 신평로 등에 자전거 전용도로를 설치하여 유원지 이용의 효율성 제고

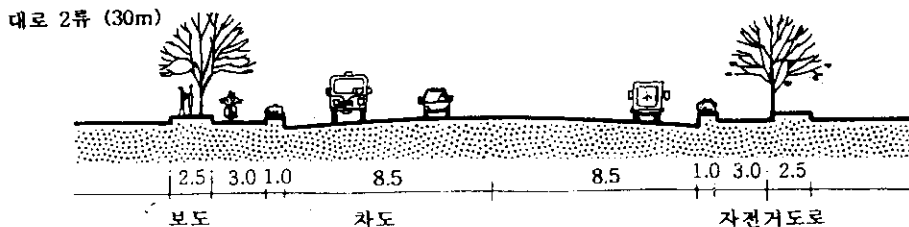
물운대 유원지 조성계획

2) 차량 동선

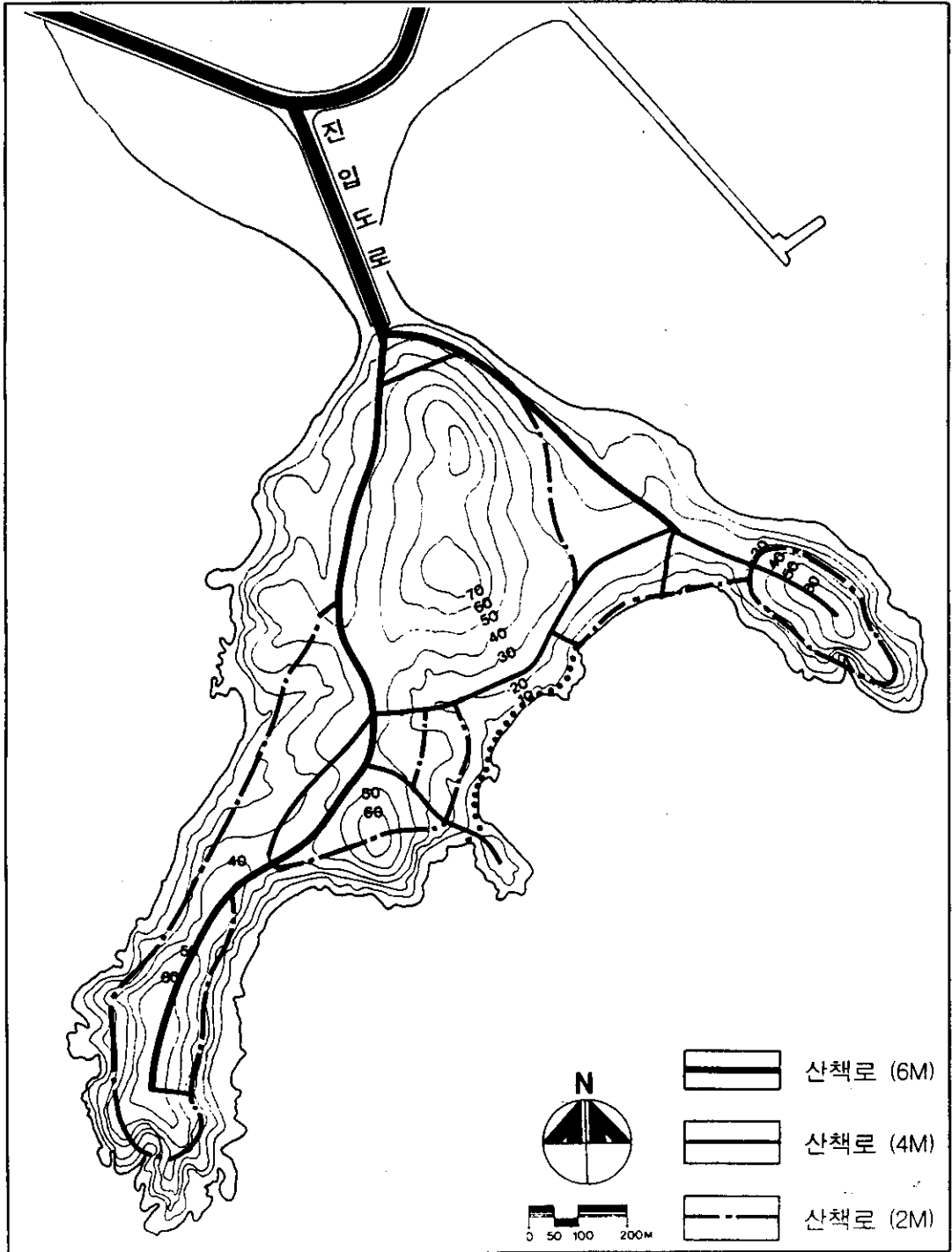
- 물운대 유원지 내로의 차량지입은 금지
- 현재 개설되어 있는 대2-39(B=30m)호선의 주변정비 및 노면구조정비(녹지대, 보행로, 자전거도로)로 유원지의 이미지를 제고 시킴과 동시에 주진입도로로 이용함.
- 주차장은 물운대 주변지역에 이용성을 감안하여 2개소로 분리 설치

3) 보행자 동선

- 기존 진입도로의 진입부를 정비하여 일정경사를 유지할 수 있는 안전한 접근 도로 조성
- 기존의 동선체계를 최대한 활용하도록하여 각 시설로의 보행진입로 기능 부여.
- 기존도로 형태의 최대한 보존을 위해 기능별로 폭원설정에 다양성 부여(6m, 4m, 2m)
- 객사지구와 화손대지구를 연결하는 도로에는 계곡을 잇는 곳에 통나무다리를 놓고, 삼림욕장의 기능을 가지는 임간산책로로 활용하여 변화와 이야기거리를 만드는 공간으로 계획.



동선 계획도



■ 물운대 유원지 조성계획 ■

■ 휴양 시설

- 피크닉장은 동적 위락공간으로 이용객들의 레크레이션 활동과 피크닉을 할 수 있는 공간으로 계획.
- 객사주변의 조경 휴게지에 물운대 식생에 맞는 수종으로 화훼군락지 조성.
- 화훼군락지에는 식물표지판을 설치하여 청소년의 교육의 장으로 활용.

■ 편의 시설

- 주차장은 유원지 입구밖에 배치하고, 차량의 출입은 금함.
- 매점은 피크닉장 주변 및 광장에 배치하여 이용객의 편의를 도모하여 아울러 경제적인 면을 고려하여 계획함.

■ 관리 시설

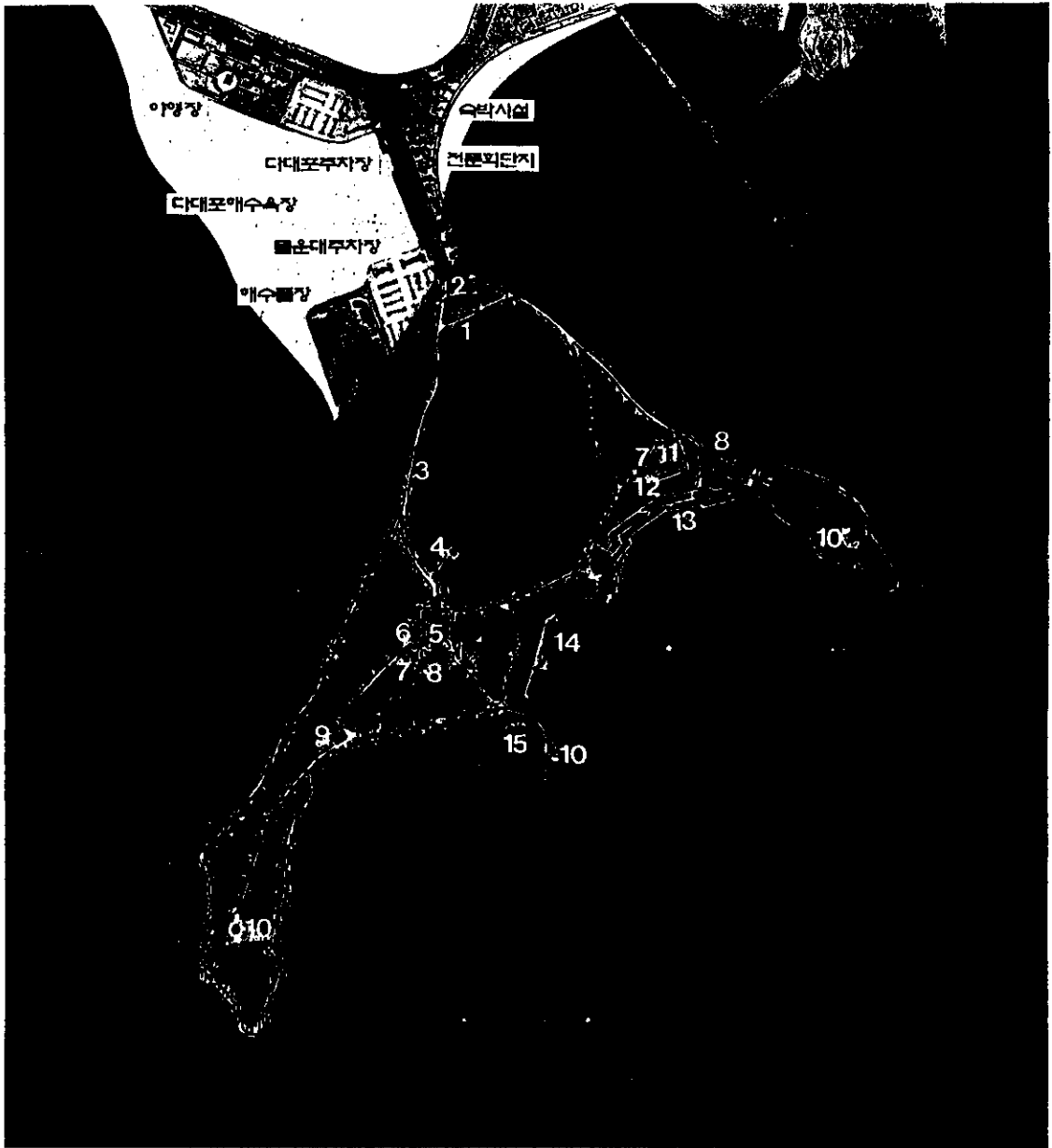
- 관리사무소는 유원지 초입부에 배치하며, 자연경관의 보호와 시설물의 유지 관리를 위해 분소 설치.
- 배수지는 주변정비를 통해 기존의 시설로 이용.

■ 특수 시설

- 지방문화재로 지정된 객사 및 정운공순의비는 주변정비를 통해 문화재로서 가치보존

물운대 유원지 조성계획

시 설 배 치 계 획 도



- | | | | |
|-----------|-------------|-------------|------------|
| 1.진 입 광 장 | 2. 피크닉장 | 3. 전망휴게소 | 4. 배 수 지 |
| 5. 중앙광장센터 | 6. 객 사 | 7. 화 장 실 | 8. 간 이 매 점 |
| 9. 정운공순의비 | 10. 전망휴게소 | 11. 피크닉장 | 12. 광 장 |
| 13. 사면복원지 | 14. 모 래 사 장 | 15. 자 갈 마 당 | |

4] 조경 계획

1. 기본 방향

- 경관조성은 기존 수림 및 지형을 적극적으로 도입·활용하며, 지역 생태계를 유지할 수 있는 수종선정이 이루어지도록 함.
- 공간구성은 동·정·폐쇄·개방 등 다양한 공간을 조성하여 공간감의 변화를 추구.
- 각 공간은 독자적인 기능을 보유하도록 계획하여 식재, 포장, 구조물 설치 등을 통한 공간을 분할.
- 수종은 향토수종을 우선 도입하여, 지역 생태적 특성에 맞는 수종을 선정.
- 동선의 결절점은 랜드마크적 성격을 줄 수 있는 식재 및 구조물을 설치하여 공간의 중요성 강조.
- 기존 식생의 녹지조성 및 관리계획을 고려하여 수목 선정.
- 배식은 수목을 집단화 시키거나 이미지를 강화하도록 함.

2. 식재 계획

- 교목은 자연생태적 특성에 맞는 향토 수종 선정.
- 이식 및 관리가 용이한 수종의 선정을 고려.
- 공간별로 다양한 식재기법 도입 활용 (녹음, 유도, 차폐, 와층, 조화, 사면처리 및 지피식재 등)
- 모든 성·절토 사면은 잔디나 지피식재, 수목 등의 식재로 자연스럽게 복구되도록 계획.
- 식재방법은 4계절의 변화에 맞는 주변경관과 조화할 수 있도록 하며 자연과 조화될 수 있도록 군식함.
- 산책로를 따라 토질에 맞는 화훼군락지 조성.

3. 조경 시설물 계획

1) 기본 방향

- 전지역에 통일성 있고 일관성 있는 조경 옥외시설물을 선정 배치하되, 주위 환경과 어울릴 수 있는 것으로 함.
- 시설물은 인간적인 척도와 이용자 행태를 고려하여 주요공간에 조화있게 배치.
- 기능별로 특징성, 통일성을 부여하고 규모, 재료, 형태 등에 있어서 상호 관련성을 갖도록 계획.
- 각종 시설물은 서로 분리되지 않고 각각의 요소가 갖는 고유한 특성을 유지 하되 전체적인 통일감을 유지.
- 사용재료는 장소의 특성과 실용적인 면 및 유지관리 측면을 충분히 고려하여 계획.

2) 시설물 배치계획

- 실용성과 경제성 및 이용의 편리성을 고려하여 계획.
- 각 시설물이 지니는 기능 발휘, 개성있는 형태와 외관을 중시하되 디자인의 조화와 통일성을 기함.
- 계획의 기준
 - 인간 척도 및 소재 생산치수에 근거한 기본단위 치수의 설정
 - 기능별로 크기, 형태, 재료, 색채 등에 있어 기본적인 모티브(Motive) 선택.
 - 이용행태, 공간조건 등을 고려하여 성격별, 기능별 구분에 따른 설계 및 배치계획.
 - 경제성, 안정성, 사후관리측면 고려.

■ 안내 판

- 지구초입 및 시설이 밀집한 중앙부에 지구전체를 인식할 수 있는 종합 안내 판 설치
- 방향안내판은 다음과 같은 곳에 설치
 - 주변에 매력있는 대상물이 있을 것
 - 예상되는 이용코스의 연변
 - 이용자의 눈에 띄기 쉬운 곳
 - 도로의 분기점
- 안내판의 구비요건
 - 주변환경과 조화되나 눈에 잘 보일 것
 - 아름다운 Design 일 것
- 재료는 목재 및 철재

■ 벤 취

- 이용자의 휴식, 풍치의 관상, 산책, 사색 등을 돕기 위한 기능이 종합된 시설로서 설치장소는
 - 자연경관, 식생, 지형 등의 자연환경이 양호한 장소
 - 매력적인 전망이 있는 곳
 - 밝고 해방적인 분위기를 느낄 수 있는 장소
 - 벤취를 설치하기에 적당한 넓이의 공간이 있을 것
- 벤취의 형은 평벤취, 등받이 벤취등으로 다양하게 계획.
- 재료는 목재

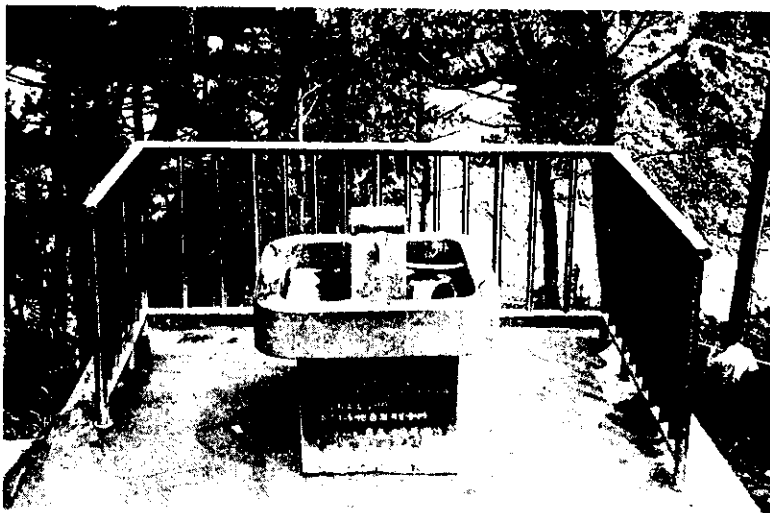
음운대 유원지 조성계획

■ 음 수 대

- 광장, 주차장, 피크닉장 등 이용객이 모이는 장소에 설치.
- 위생적이고 내구성을 고려하여 설계하며 어른 및 어린이도 용이하게 이용할 수 있도록 출수구의 높이를 다양하게 설치하고 특히 비수에 철저를 기하도록 함.
- 재료는 석재

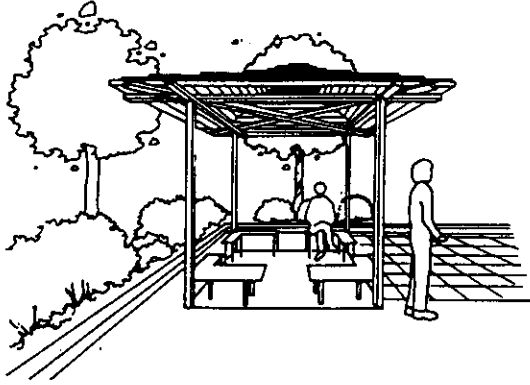
■ 휴 지 통

- 시각적으로 판별이 용이하나 주변 환경과 조화될 수 있는 Design으로 함.
- 설치장소는
 - 식사를 하는 장소이거나 장시간 동안 휴식 및 체류하는 장소
 - 광장, 주차장 등의 집분산 장소
 - 도로 연변
 - 벤취 등이 있어서 이용객이 머무르는 장소
- 재료는 철재



3) 조경물 스케치

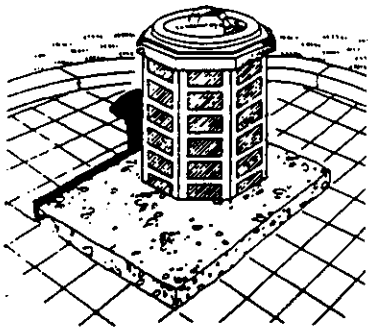
■ 파고라



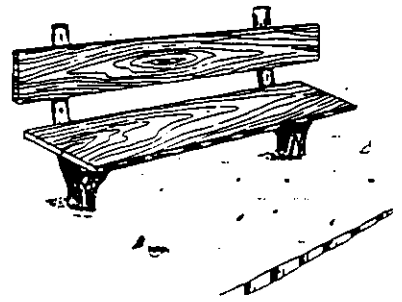
■ 안내판



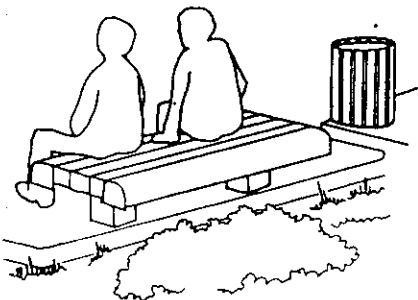
■ 음수대



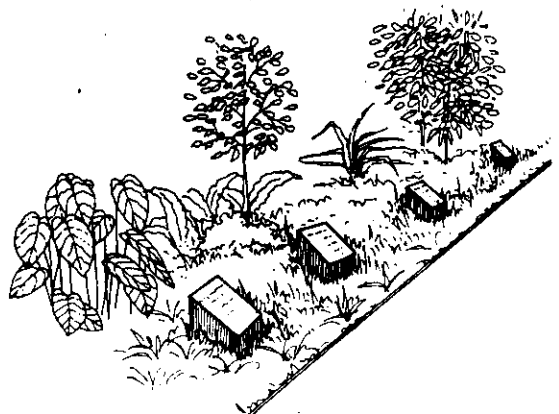
■ 벤취



■ 평의자 및 휴지통



■ 식물표지판



5 건축 계획

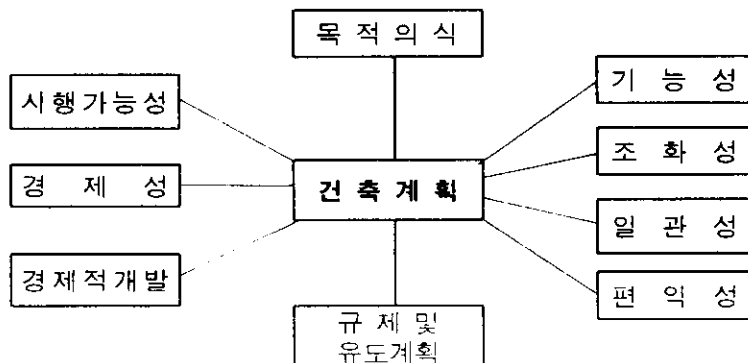
1. 기본 방향

- 자연환경과 조화되고 이용상 편리하며 쾌적한 유원지의 이미지를 부각시킬 수 있도록 계획.
- 물운대의 형태미와 건축물의 외형미가 상호 조화된 sky-line을 형성할 수 있도록 하며 시각적 조화감 유도.
- 물운대 유원지내에 있는 객사와 정운공순의비와 맥락을 같이할 수 있도록 전통양식의 형태미로 통일감과 친근감을 주도록 계획
- 시설물 용도별 기능의 다양화를 위한 평면구성을 원칙으로하고 시설규모는 이용인구를 기준으로 산정하되 경제적 이용율을 고려하여 설정.
- 건축물의 재료는 경제적이고 영구적인 것으로 사용하여 유지관리가 용이하도록 계획.
- 해양에서의 경관성을 감안한 건축물 형태, 지붕 및 벽면색채 도입

2. 건축물 배치계획

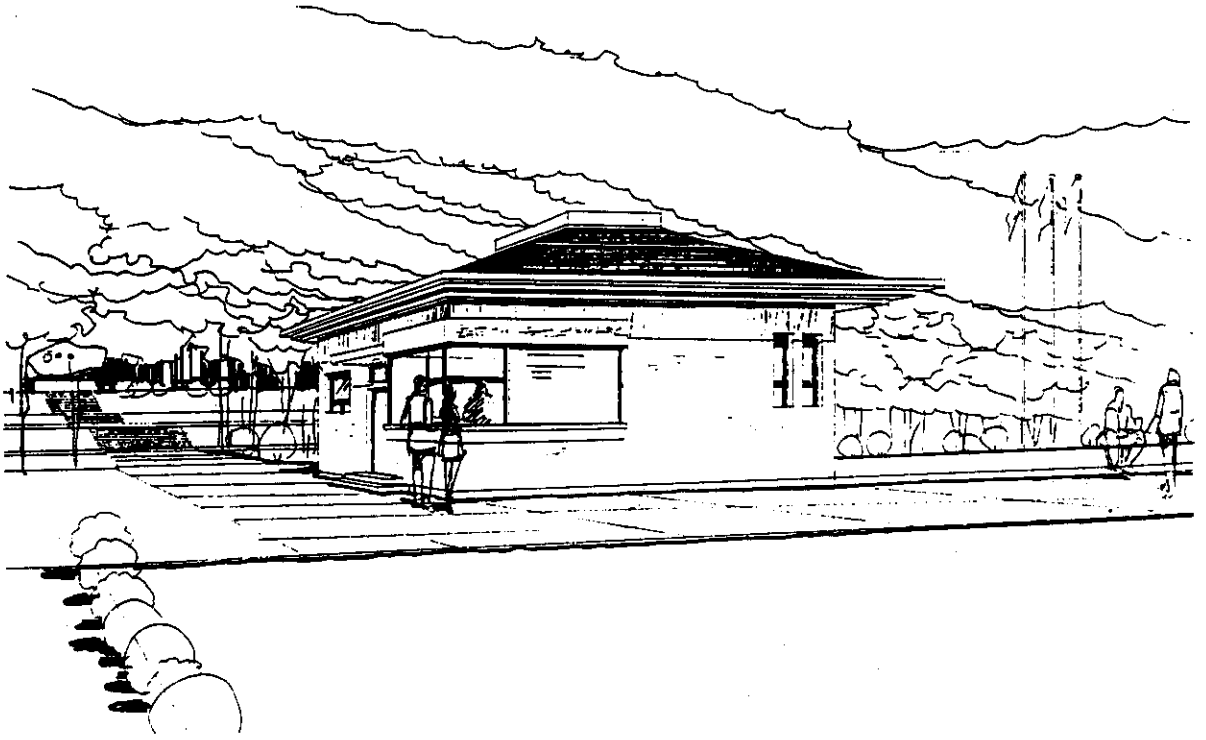
■ 기본 방향

- 건축물의 규모는 수요추정에 의해 적정규모의 시설부지를 확보하고 계절풍, 일조, 채광, 조망에 유의하여 관람·관리 등의 공간을 적절히 배치.
- 건축물 상호간의 유기적 상관성을 고려하여 인접 또는 분리 배치함.

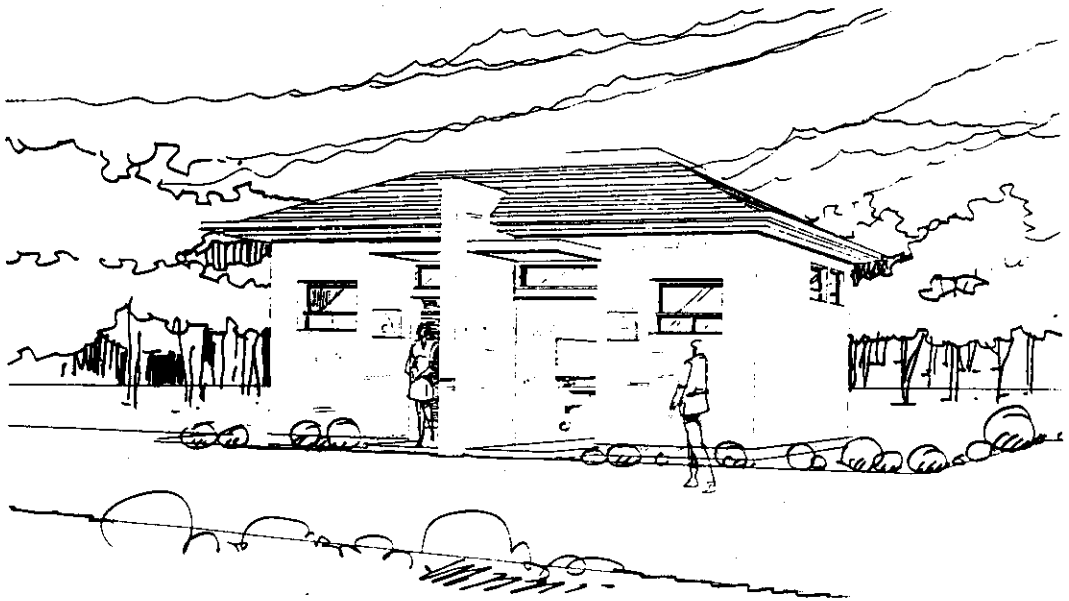


3. 건축물 투시도

■ 관리 사무소

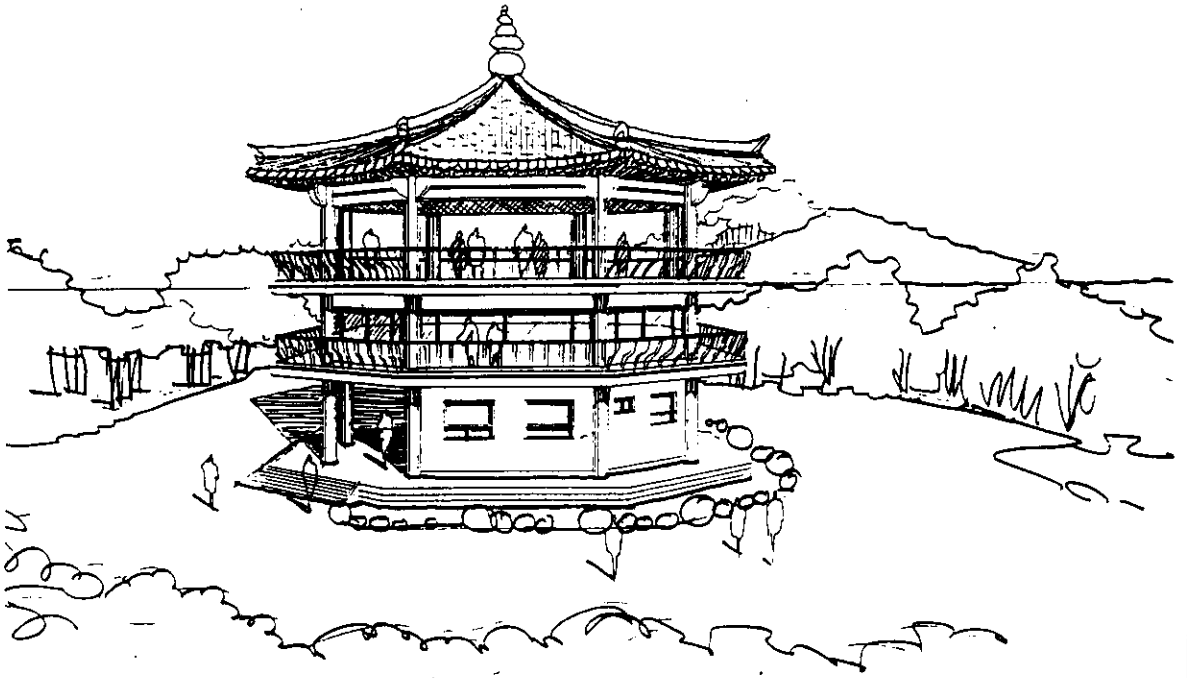


■ 화장실

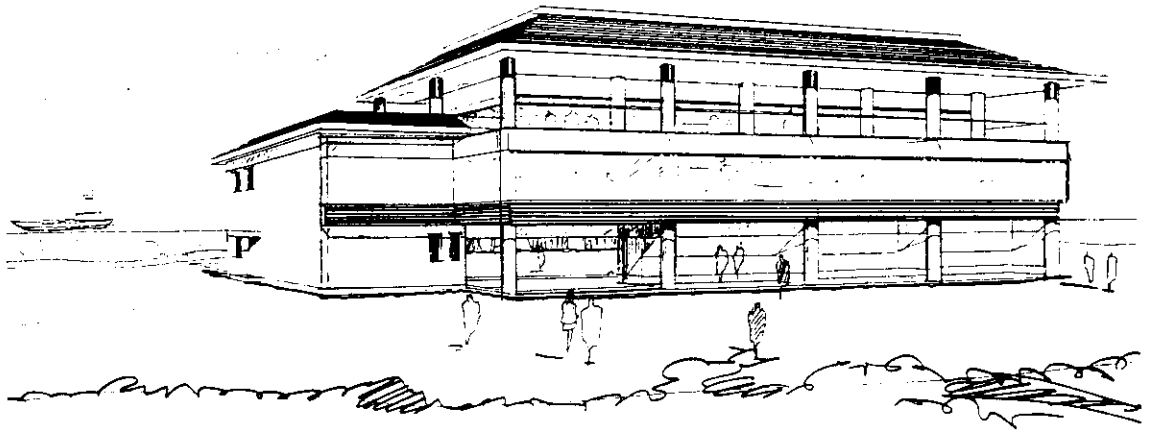


물운대 유원지 조성계획

■ 전망 휴게소 (TYPE-1)



■ 전망 휴게소 (TYPE-2)



6] 기반시설 계획

1. 상·하수도 계획

1) 기본 방향

- 상·하수도 계획은 상수와 하수로 구분하여 계획하되 하수는 우수 및 오수의 분리식으로 계획.
- 상수는 주변 상수시설과 연계하여 흡입함으로써 공사비 절감.
- 우수는 자연지형을 이용한 자연유하방식을 택하여 자연생태 보존.

2) 상수 계획

- 용수는 지하수 공급을 원칙으로 함.
- 기존의 배수지 시설에서 각 시설지로 상수 공급

■ 급수량 선정

시 설 명	규 모 (㎡)	단위급수량	급수량 (MID)	비 고
도로·광장	36,400	-	-	
조경 시설	20,320	0.1/30㎡	68	
휴양 시설	1,610	0.2/5㎡	64	피크닉장
편의 시설	3,730	0.1/5㎡	75	
관리 시설	870	0.2/5㎡	35	
녹지	442,124	-	66	
1일 이용객	21,500	0.06/인	1,290	
계			1,598	≈ 1,600

※ 녹지급수량 산출 : $442,124\text{㎡} \times 0.01\text{인}/\text{m} \times 0.015/\text{인} = 66/\text{일}$

● 윤대 유원지 조성계획 ●

2. 쓰레기 처리시설 계획

- 유원지내 발생하는 쓰레기는 모두 되가져가도록 유도.
- 재활용, 캔류, 음식찌꺼기등 분리수거를 원칙으로하여 쓰레기통도 그에 맞도록 비치함.
- 쓰레기통은 진입로, 산책로에는 일정간격을 두고 배치하고 「파고라」 1개소에 1개, 「벤치」 2~3개소당 1개 설치 함.
- 유원지 조성후 이용객에 의한 쓰레기 배출량은 1일 약 32,272.2kg으로 추정
 - 이용객 : 일최대 이용인구 × 1.5kg/인 · 일 = 32,250kg
 - 종사자 : 20(인) × 1.11kg/인 · 일 = 22.2
 - 총배출량 : 32,250 + 22.2 = 32,272.2kg

3. 전기 · 통신 계획

- 옥외 보안등 설비는 이용빈도가 높은 시설지역에 대하여 보안등을 설치
- 각 조명별 설치위치
- 유원지 이용객들의 야간안전사고 방지와 보안유지, 효율적인 공원관리를 위하여 유원지내 조명 및 기타 전기통신설비를 이상적으로하여 공사비나 유지비를 절감하여 전기적 이용도를 최대한 높이도록 함.
- 설치 기준 : 전기통신설비 다음의 제 기준 및 법규에 따라 시설함.
 - 전기 설비 기준령
 - 전기공급 규정
 - 전기용품 안전관리법
 - 전기 · 통신설비의 기준에 관한 규칙
 - 소방법 시행령
 - 건축법 시행령 및 시행규칙
 - 기타 관련법규

물운대 유원지 조성계획

- 환경사 가용지는 가능한 한 필요량만을 정지하여 활용
- 부지 주요시설물별 배치계획을 감안하되 배수시설 등 차후단계의 설계시 제요건에 부합될 수 있도록 계획
- 산책로 및 시설부지 포장은 기능적, 시각적인 면과 시공에 따른 공사비 등을 감안하여 적합한 포장재를 선정.
- 단계별 사업계획에 따른 시공가능성을 고려하여 계획

2) 물운대 내부 부지정지 계획

- 기존지형을 최대한 활용하기 위해 자연지반을 보전함.
- 배수를 위한 최소한의 성토로 계획
- 토공의 이동거리를 최대한 짧게하여 공사비의 절감 및 이동에 따르는 분진매연을 줄임.
- 절토 및 성토 사면의 경사는 최소 1:1~1:2 이상으로 계획하여 법면은 미관 및 안전을 고려하여 인근의 생태계와 조화를 이룰 수 있는 식생공법과 관목으로 조성 처리

3) 도로 계획

- 가능한 기존도로는 확장 정비하여 활용
- 도로는 도시계획시설 기준에 준하되 지형여건에 맞춰 계획
- 도로의 구조는 도로구조령을 기준으로하여 계획

■ 산책로

- 산책로는 기존 지형의 경사를 가능한 유지토록 계획
- 포장은 마사토 포장으로 계획
- 접근이 불가능한 지형은 통나무다리, 출렁다리 등을 설치하여 해안으로의 접근성 제고

7 주차장 계획

1. 기본 방향

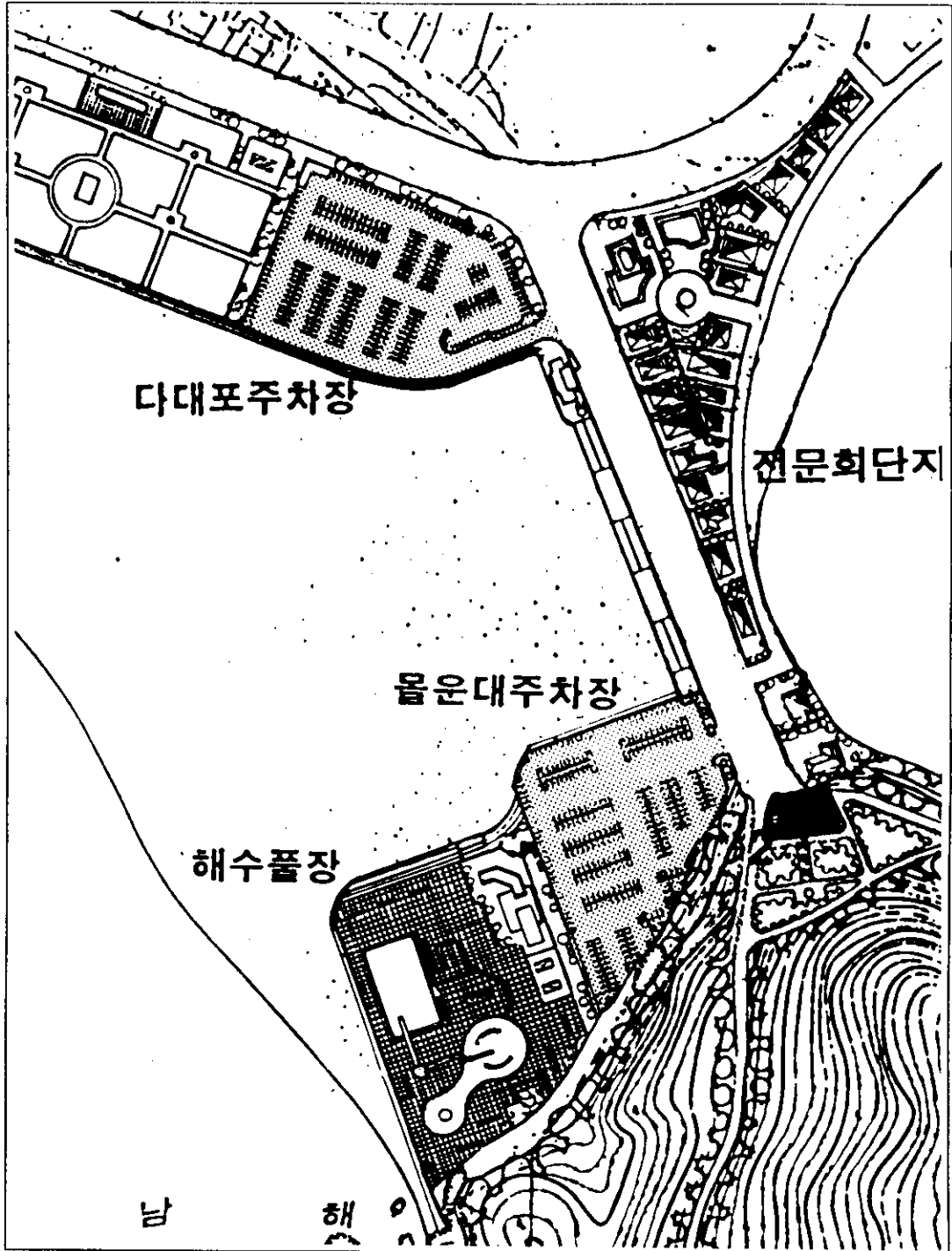
- 물운대 유원지의 생태계 보존을 위하여 내부로의 차량유입을 금지하며, 물운대 유원지 외부에 주차공간 확보
- 물운대유원지 및 주변지역 시설이용객 자동차이용율을 감안하여 주차량을 충분히 수용할 수 있는 주차공간 확보
- 물운대 유원지 및 주변시설과 다대포해수욕장 주변시설 이용객을 위한 주차장의 이원화 계획 수립
- 자동차 동선, 대중교통(버스, 택시) 및 버스(관광, 셔틀)의 충돌지점을 최소화할 수 있도록 주차장의 위치 및 출입구 선정

2. 주차장 계획

- 다대포해수욕장 주변시설(야영장, 전문회단지, 해양이벤트 광장) 이용객을 위하여 진입도로 좌측 초입부 기존의 자연녹지 지역을 활용하여 주차장 설치
- 물운대 유원지 및 해수풀장 이용객을 위하여 기존의 유원지 좌측 주차장을 확장하여(공유수면 매립) 주차장 설치
- 주차장 규모
 - 다대포 주차장 : 13,400㎡, 540대 수용
 - 물운대 주차장 : 15,000㎡, 600대 수용
- 주차장의 설치는 공공투자에 의하여 설치하며 민간위탁 운영방법 채택

물운대 유원지 조성계획

주차장 배치 계획도



① 계획의 개요

② 주변지역 개발계획

V. 주변지역 개발계획

V. 주변지역 개발계획

1. 계획의 개요

1. 계획의 범위

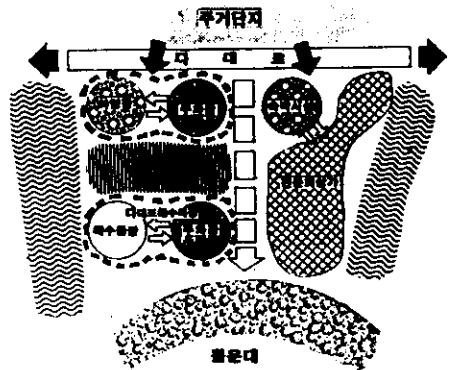
- 위치 : 다대포해수욕장 및 기존 Hits 주변
- 면적 : 181,000㎡ (약 54,800평)
 - 다대포 해수욕장 주변 : 160,000㎡
 - 기존 Hits 주변 : 21,000㎡

2. 계획의 목적

- 물운대 유원지와 연계하여 상호 보완적인 도입활동의 배분으로 이용의 극대화 도모
- 부산의 5대 해수욕장의 하나인 다대포 해수욕장의 이미지제고를 위한 해양친수공간 확보
- 가족단위 중심의 관광성향 변화에 대응하는 공간확보
- 기존Hits 주변의 기능성제고에 의한 물운대 주변지역의 활성화 도모
- 토지이용의 제약에 따라 발생한 나대지 지역에 적합한 기능부여로 지역경제 활성화 촉진

3. 공간의 구분

- 다대포 해수욕장 : 가족단위의 친수공간 및 휴게공간
 - 진입부 : 야영장, 주차장, 임해봉사실
 - 물운대 인접부 : 해수풀장, 주차장
 - 기존 모래사장 : 해양 이벤트 광장
- 기존 Hits 주변 : 상업기능 수행에 부응한 공간정비 및 활성화 방안 강구



2] 주변지역 개발계획

1. 다대포 해수욕장 주변

■ 개발 방향

- 물운대 유원지 이용객을 위한 가족단위의 휴양, 휴게공간 조성
- 다대포 해수욕장의 이미지 제고를 위한 친수공간 제공
- 물운대 유원지의 보존과 이용객편의 및 주변시설 이용객을 위한 대규모 주차 공간을 이원화하여 확보
- 해양관련 행사 및 이벤트 공간으로 활용하기 위한 공간정비
- 다대포 해수욕장 진입부와 물운대 유원지 인접부로 분리하여 계획함

1) 다대포해수욕장 진입부

■ 도입시설 및 규모

- 도입 시설
 - 야영장, 주차장, 임해 봉사실 및 해양관련 이벤트 장
- 시설 규모
 - 야영장 : 25,900 m², 3,400 인 수용
 - 주차장 : 13,400 m², 540 대 수용
 - 해양이벤트 광장 : 71,500 m²

■ 배치 계획

- 다대포 해수욕장 진입부 사장변에 주차장 설치
- 주차장과 연결하여 가족단위 이용객을 위한 야영장 배치
- 야영장 자체 쓰레기처리를 위하여 소각장 설치
- 물운대 유원지 인접부와의 기존 모래사장은 정비하여 해양관련 이벤트 장으로 활용
- 해수욕장 시설지와 다대로(대 2-13호선) 사이에는 차단녹지대를 설치하여 쾌적성 확보
- 호안처리를 통하여 안정성 제고

물운대 유원지 조성계획

2) 물운대 유원지 인접부

■ 도입 시설

- 도입시설 및 규모
 - 해수풀장, 주차장
- 시설 규모
 - 해수풀장 : 19,200㎡ 4,000인 수용
 - 주차장 : 15,000㎡ 600대 수용

■ 배치 계획

- 물운대 유원지의 차량진입금지를 위하여 진입도로와 인접하여 적정규모의 주차장 설치
- 물운대 유원지 및 다대포해수욕장 이용객을 위하여 물운대 인접해안에 해수풀장 조성
- 해수풀장은 어른풀과 아동풀을 구분 설치하여 가족단위의 놀이공간으로 조성

3) 사업비 산정 및 추진계획

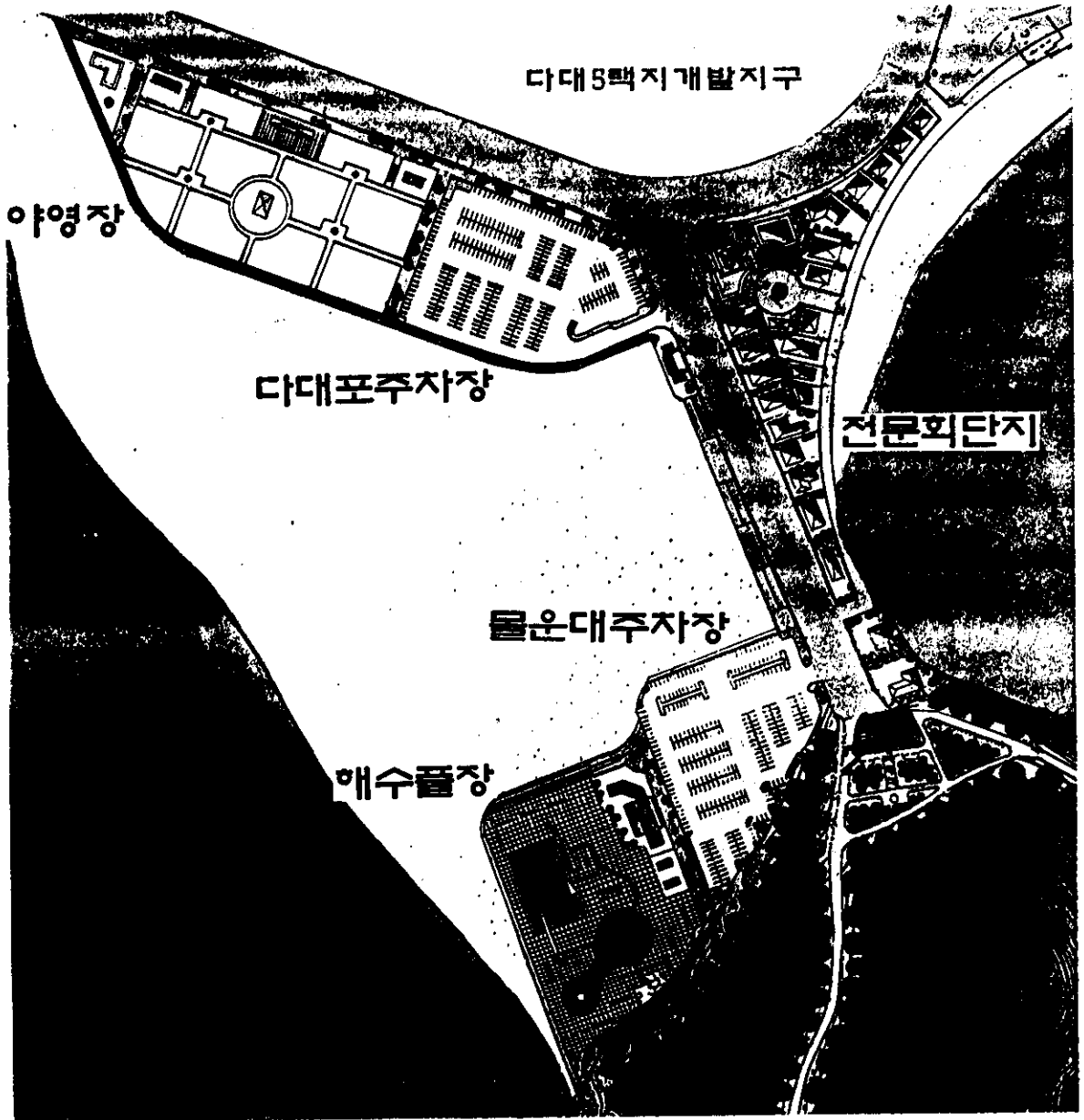
■ 사업비 산정 : 8,676 백만원

- 해수풀장 : 4,530 백만원
- 야영장 : 1,606 백만원
- 주차장 : 2,540 백만원
 - 다대포 주차장 : 1,198 백만원
 - 물운대 주차장 : 1,342 백만원

■ 추진 방법

- 공유수면 매립사업 행정절차
 - 공유수면 매립 기본계획 반영
 - 공유수면 매립면허 획득
 - 기본 및 실시설계 완료 ... 사업시행인가
 - 공사 착공
- 사업 시행 방법
 - 야영장, 주차장 : 공공사업 (이용료 징수)
 - 해수풀장 : 민자유치 사업

다대포 해수욕장 주변개발 계획도



물운대 유원지 조성계획

다대포 해수욕장 주변 개발계획 공사비

시설공종		단위	수량	단가(원)	사업비(원)
총계					8,676,209,300
토목공사	소계				5,459,674,000
	부지조성	m ²	94,000	4,500	423,000,000
	주차장설치	m ²	28,400	14,300	406,120,000
	호안조성	m ²	5,100	68,000	346,800,000
	계단설치	개소	7	1,880,000	13,160,000
	보도포장	m ²	2,460	13,900	34,194,000
	소각장설치	개소	1	36,000,000	36,000,000
	옹벽설치	m	110	540,000	59,400,000
	연약지반처리	m ²	47,600	85,000	4,046,000,000
	펌프시설	식	1	95,000,000	95,000,000
건축공사	소계				1,885,589,000
	야외풀장	m ²	3,100	240,000	744,000,000
	CONC포장	m ²	17,600	8,600	151,360,000
	타일포장	m ²	12,400	35,000	434,000,000
	미끄럼대	식	1	46,000,000	46,000,000
	다이빙대	식	1	78,500,000	78,500,000
	풀장벤취	개소	11	139,000	1,529,000
	관리사무소	m ²	300	550,000	165,000,000
	샤워실	m ²	200	550,000	110,000,000
	안내소	m ²	150	380,000	57,000,000
	판매시설	m ²	150	380,000	57,000,000
	식수대	m ²	120	210,000	25,200,000
	화장실	개소	8	2,000,000	16,000,000
조경공사	소계				17,200,000
	녹지대조성	m ²	2,000	6,200	12,400,000
	수목식재	주	100	48,000	4,800,000
	기계설비공사	식	1	375,000,000	375,000,000
	전기공사	식	1	150,000,000	150,000,000
	부대공사	식	1	788,746,300	788,746,300

2 기존횃집 주변

■ 개발 방향

- 물운대 유원지 이용객 및 주변지역 주민의 바다관련요구 충족 공간으로 개발정비
- 계획적 정비를 통한 주변지역 이미지 제고 및 주민 소득증대 촉진
- 상행위가 활발히 진행되고 있는 기존 횃집의 정비를 통하여 전문회단지를 조성
- 해안경관 감상 및 휴양을 위한 체류형 관광객을 위한 숙박공간 제공

■ 배치 계획

- 기존 횃집의 집단화, 고급화에 의한 지역이미지 제고
- 물운대 유원지 진입도로변 나대지를 활용하여 체류형 관광객을 위한 소규모 Hotel 등의 숙박시설 배치
- 가로망 체계정비에 의한 이용객 편의 도모
- 해안도로망 정비에 의한 해안산책도로 기능 부여
- 기존횃집과 다대로(대 2-13호선) 사이는 차단녹지대를 설치하여 쾌적성 확보

■ 추진 계획

- 용도지역의 변경을 통한 토지이용의 효율성 제고 및 개발촉진
 - 자연녹지 → 준주거지역
- Master Plan(기본계획) 작성에 의한 건축행정 지도 및 주민자력 개발·정비 유도

① 사업추진 절차

② 사업비 산정

VI. 사업 계획

VI. 사 업 계 획

□ 사업추진 절차

1. 기본 방향

- 투자계획은 효율적인 개발이 수립될 수 있도록 연차적 단계별로 구분하여 시행
- 사업 기간
 - 사업착수년도인 1997년부터 목표년도인 2001년까지 연차별로 나누어 사업을 시행함.
 - 1단계 : '97년 (1년간)
 - 2단계 : '98 ~ 2000년 (3년간)
 - 3단계 : 2001 (1년간)
- 기반시설 등은 공공사업으로, 상업시설 등은 민간자본 유치를 기본으로 함.

2. 단계별 투자계획

■ 1단계 사업계획 (1997년)

- 1단계는 개발착수기로 물운대 유원지 조성사업의 실시계획인가와 주변지역의 계획수립 및 행정절차 이행, 토지 및 지장물에 대한 연차적 보상계획 수립

■ 2단계 사업계획 (1998년 ~ 2000년)

- 군부대 시설 이전 협의
- 물운대 진입도로(대 2-39호선)의 완전 개설
- 물운대 유원지 조성사업을 위한 시설부지의 매입 및 보상
- 물운대 유원지 조성사업을 위한 기반시설 공사 : 도로, 산책로, 피크닉장, 광장 등
- 건축물 설치(전망대) 및 조경사업
- 주변지역 주차장 및 야영장 설치

물운대 유원지 조성계획

■ 3단계 사업계획 (2001년)

- 3단계는 개발완료기로 전체적인 사업을 완료.
- 해수풀장 민자유치 결정 및 건설
- 해수풀장 민자유치건설 완료
- 각종 시설물, 구조물, 유원지내 시설의 하자보수를 중점적으로 계획하여 향후 관리에 원활을 도모

② 사업비 산정

1. 물운대 유원지 조성에 따른 공사비 산정

■ 용지 보상

- 공시지가의 1.2배 적용 (공시지가 : 16,000m²)
- 63,680m² × 19,200원/m² = 12억 2천 만원

■ 물운대 유원지 조성공사비

(단위 : 원)

시 설 공 정	소 요 사 업 비	비 고
계	6,354,612,000	
토 목 공 사 비	3,189,600,000	
건 축 공 사 비	413,400,000	관리사무소, 전망대 등
조 경 공 사 비	1,108,950,000	
기 반 시 설 공	450,000,000	상.하수도, 전기공사 등
부 대 공	1,192,662,000	

물운대 유원지 조성계획

물운대 유원지 조성계획 개략공사비

시 설 공 종		단 위	수 량	단 가	사 업 비
총 계					6,354,612,000
토 목 공 사	소 계				3,189,600,000
	도 로	m ²	25,100	70,000	1,757,000,000
	피 크닉 장	m ²	1,700	40,000	68,000,000
	진 입 광 장	m ²	4,100	38,000	155,800,000
	교 량	m ²	600	1,400,000	840,000,000
	중 앙 광 장	m ²	3,280	38,000	124,640,000
	전 망 대	m ²	3,270	32,000	104,640,000
	광 장	m ²	3,200	38,000	121,600,000
	정운공순위비 주	m ²	560	32,000	17,920,000
건 축 공 사	소 계				413,400,000
	관 리 사 무 소	m ²	60	400,000	24,000,000
	매 점	m ²	130	450,000	58,500,000
	전 망 대	m ²	1,140	200,000	228,000,000
	식 수 대	m ²	90	210,000	18,900,000
	화 장 실	m ²	240	350,000	84,000,000
조 경 공 사	소 계				1,108,950,000
	녹 지 대 조 성	m ²	19,930	15,000	298,950,000
	수 목 식 재	주	25,000	20,000	500,000,000
	파 고 라	식	20	5,000,000	100,000,000
	다대팔경기념비	식	8	20,000,000	160,000,000
	물 운 대 시 비	식	1	50,000,000	50,000,000
상·하수도공사		식	1	250,000,000	250,000,000
전 기 공 사		식	1	200,000,000	200,000,000
부 대 공 사		식	1	1,192,662,000	1,192,662,000