

# 평창군 군관리계획(용도지역)변경결정에따른의회의견청취안

의안 번호	91
----------	----

제출연월일 : 2004. 4. .

제출자: 평창군수(지역도시과장)

## 1. 제안이유

- 개발잠재력이 있는 토지에 대하여 도시특성을 살리고 주변 자연경관과 어울릴 수 있는 전원형 주거단지를 개발하여 토지이용의 효율성 제고 및 관광거점 도시로의 기능 수행

## 2. 주요골자

- 위 치 : 평창군 도암면 황계리 294-5번지 일원
- 면 적 : 135,070m<sup>2</sup>
- 용도지역 변경
  - 당 초 : 자연녹지지역
  - 변 경 : 제2종 일반주거지역

## 3. 참고사항

- 입법예고 : 일간지 게재
  - 강원 일 보 : 2003. 12. 12
  - 강원도민일보 : 2003. 12. 13
- 주민설명회 : 2003. 10. 10 (도암면사무소 소회의실 2층)
  - 내용 : 공동주택과 단독주택의 형태로 개발
- 관련 법령 : 국토의계획및이용에관한법률 제28조 및 같은법시행령 제22조에 의거 지방의회 의견 청취
- 예산조치사항 : 해당사항 없음

## 목 차

### ■ 군관리계획 결정(변경)조서 및 사유서

- Ⅰ. 군관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서 및 사유서 / 1

### ■ 계획설명서

- Ⅰ. 계획의 개요 / 3
- Ⅱ. 현황 및 여건분석 / 4
- Ⅲ. 목표설정 및 기본구상 / 8

### ■ 군관리계획 결정(변경)도

- Ⅰ. 군관리계획(용도지역) 결정(변경)도(1/2,000)
- Ⅱ. 참고 : 제1종지구단위계획(안)도(1/2,000)

## 군관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서 및 사유서

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서

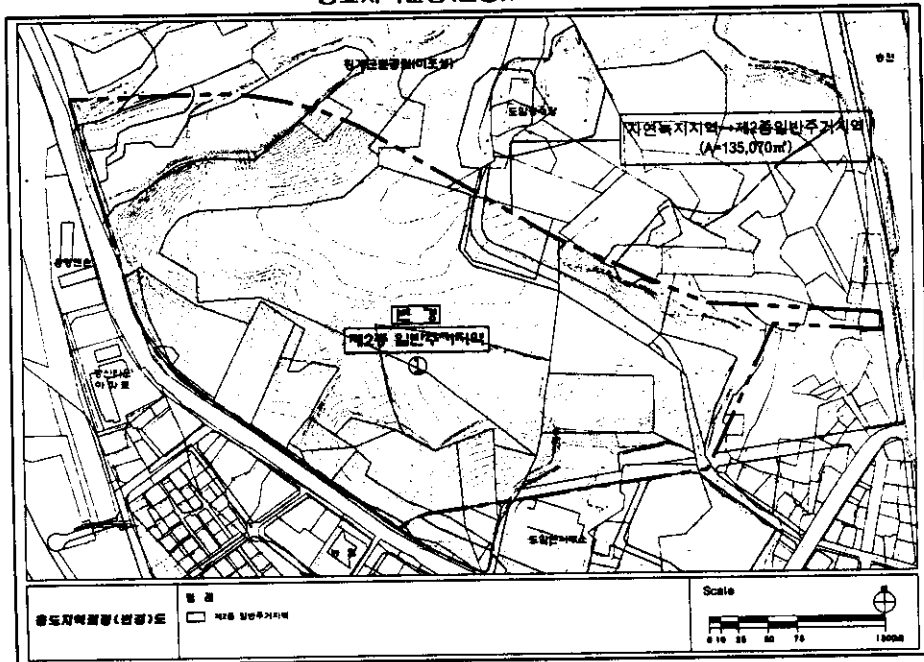
#### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,788,000	-	3,788,000	100.0	
주거지역	소계	951,380	증)135,070	1,086,450	28.7
	제2종일반주거지역	920,580	증)135,070	1,055,650	27.9
	준주거지역	30,800	-	30,800	0.8
일반상업지역	133,370	-	133,370	3.5	
일반공업지역	-	-	-	-	
녹지지역	소계	2,703,250	감)135,070	2,568,180	67.8
	생산녹지지역	-	-	-	-
	자연녹지지역	2,703,250	감)135,070	2,568,180	67.8

#### 나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적	변경사유
		기정	변경		
①	평창군 도암면 황계리 294-5번지 일원	자연녹지 지역	제2종일반 주거지역	135,070㎡	황계도시기본계획상 1단계주거용 지를 반영하여 도시활성화 도모

용도지역결정(변경)도



I. 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

- 횡계시가치내의 높은 개발잠재력을 가지고 있는 토지에 대하여 도시특성을 살리고, 주변 자연경관과 어울릴 수 있는 건축환경조성 및 전원형 주거단지로의 개발을 위하여 용도지역 변경 추진

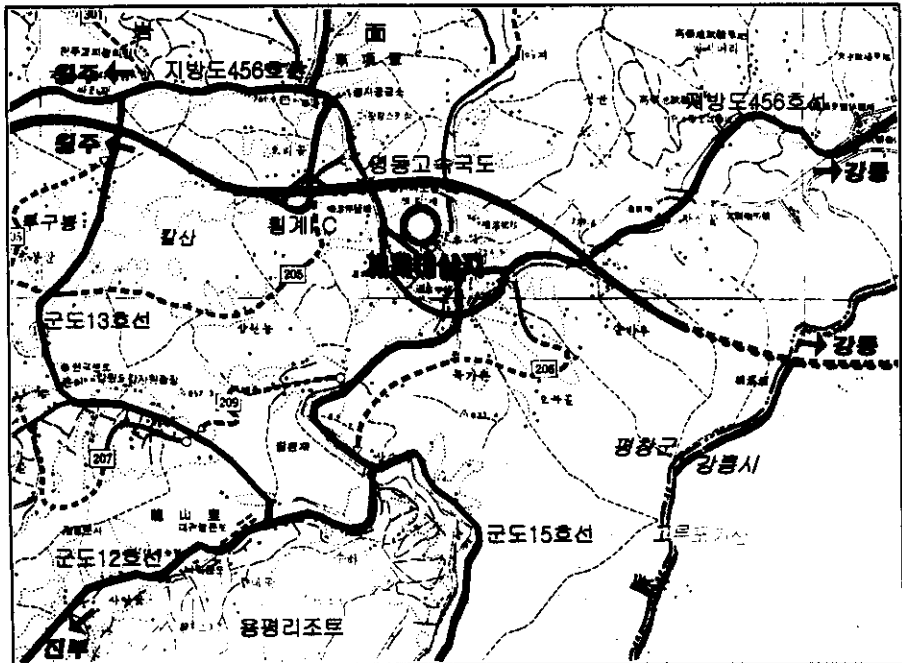
2. 계획의 목적

- 토지이용의 효율성 제고 및 동계스포츠의 메카로서의 기능 수행을 위한 가용토지 확보
- 용도지역이 변경되는 지역은 제1종지구단위계획으로 관리

② 계획의 범위

- 위치 : 평창군 도암면 횡계리 294-5번지 일원
- 면적 : 135,070m<sup>2</sup> (40,859평)

위치도



## II. 현황 및 여건분석

### I 상위계획 및 관련계획 검토

#### 1. 횡계 도시기본계획(2016)

##### 가. 계획의 기본방향

- 강릉권 서부지역의 관광거점도시 개발
- 용평리조트의 배후도시 기능을 위한 도시기반시설 확충
- 국제적인 고원형 관광휴양도시 육성

##### 나. 도시공간 기본구상

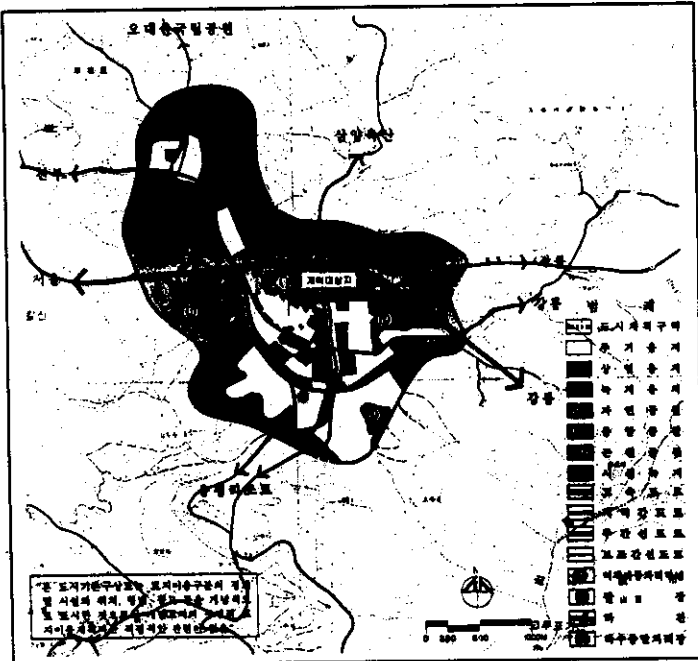
###### ■ 도시공간구상의 기본방향

- 기존 도시기본 골격을 최대한 수용하는 공간구조체계의 구축
- 광역교통망과 지역간 교통체계와의 연결기능 강화
- 고원형 휴양 배후도시로서의 이미지 부각을 위한 도시공간 창출

###### ■ 시가지정비 및 개발계획(횡계1리)

- 계획대상지는 도시기본계획상 주거용지(1단계 개발지역)
- 횡계지역의 특색있는 특화화된 휴양단지 조성

도시기본구상도



2. 횡계도시재정비계획(1998. 6)

가. 공간구조의 기본구상

■ 기본방향

- 개발지표 및 토지부존자원을 수용하며, 기존 농경지는 물론 자연환경의 훼손을 최대한 억제할 수 있도록 개발범역을 설정
- 기정 도시계획의 기본골격을 최대한 수용하는 합리적, 실천적인 토지이용을 구상
- 고원형 휴양단지 배후도시로서의 「이미지」 부각을 위한 도시미관 조성

도시구조 기본구상	구분	기본구상
	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 횡계역장 주변 녹지지역계획</li> <li>• 학교시설의 주거지역을 녹지지역으로 전환</li> <li>• 횡계초교 주변지역 자연취락지구로 지정유도</li> </ul>
	교통망	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방도 456호 복축 우회도로 배치</li> <li>• 용평리조트 접근성 강화를 위해 도로 2개노선 신설</li> <li>• 문화마을 조성지역 가로망 도시계획도로 수용</li> <li>• 여객터미널 시설이전</li> </ul>
	공원·녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 횡계제2근린공원 면적축소</li> <li>• 횡계근린공원 시설 일부해제 및 대체시설 확보</li> <li>• 제3근린공원 신설</li> <li>• 어린이 놀이공간 제공을 위한 어린이공원 2개소 신설</li> </ul>

■ 횡계1리 관련계획

- 당초 횡계근린공원부지였으나 도시기능강화를 위한 기용부지 확보를 위해 주거용지로 변경 예정지 임

도시계획총괄도



## 2 토지적성평가

### 1. 조사개요

#### 가. 토지적성평가의 목적

- 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 보전할 토지와 개발가능한 토지를 체계적으로 판단할 수 있도록 함

#### 나. 토지적성평가 대상

- 용도지역이나 용도지구의 지정 또는 변경시
- 일정한 지역·지구안에서 도시계획시설을 설치하기 위한 계획 입안시
- 도시개발사업 및 정비사업에 관한 계획 또는 지구단위계획 수립시

#### 다. 토지적성평가 기준

- 개별 필지의 토지적성값을 평가대상 토지별 면적으로 가중평균한 종합적성값(S)을 산출하여 종합적성등급 부여
  - 보전적성등급(A등급) : 종합적성값(S)이 만점의 40% 미만일 경우
  - 중간적성등급(B등급) : 종합적성값(S)이 만점의 40%-60%일 경우
  - 개발적성등급(C등급) : 종합적성값(S)이 만점의 60% 이상일 경우
- 종합적성값이 개발적성등급(C등급)일 때 군관리계획 입안

### 2. 토지적성평가 결과

- 토지적성평가 결과 계획구역은 종합적성값이 434점으로 분석되어 600점 만점대비 72%로 C등급(개발적성)으로 개발적정지로 판정됨

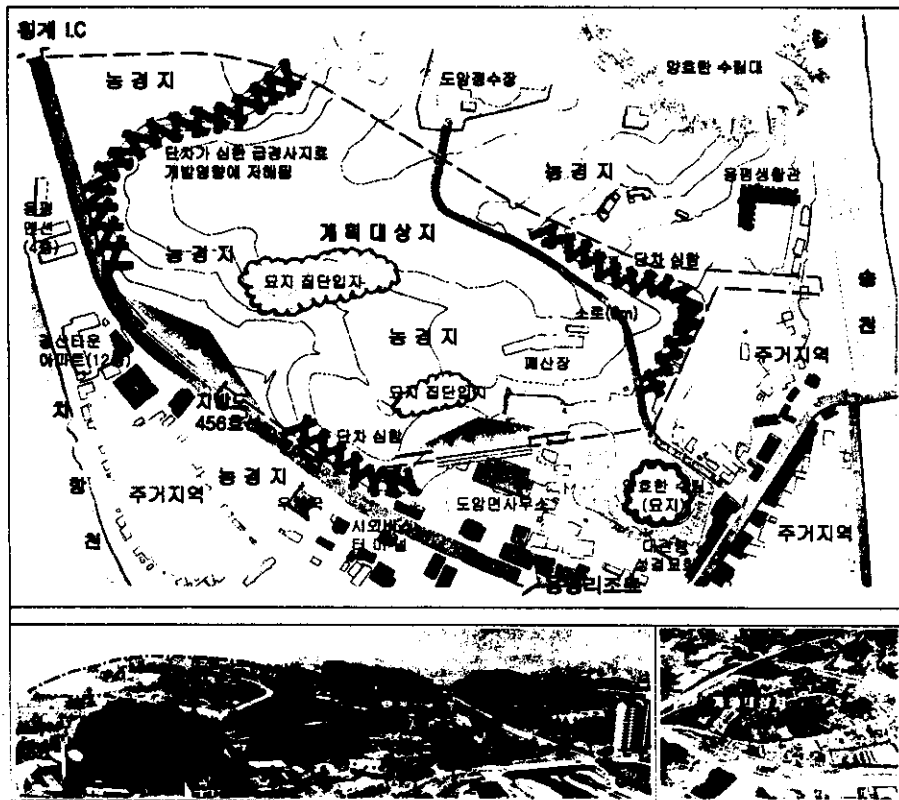
종합평가표

필지수	위 치	토지이용 현 황	대상토지면적 총계(A)	필지별 면적 × 적성값 총계(C)
68필지	황계1리 일원	녹지지역	135,070㎡	58,599,201
총 합 판 정 결 과	종합적성값( C/A )			434
	만점대비 종합적성값 비율(%)			72%
	종합 적 성 등 급			C 등급

3 현황종합분석

- 대상지는 지방도 456호선 및 영동고속도로(횡계IC)와 인접하여 광역적 접근성이 양호하며, 도시진입의 초입부에 위치하여 횡계 전체의 특성을 대표할 수 있는 도시이미지 부여가 필요한 지역임
- 면사무소 및 시외버스터미널 등 기성시가지와 연결되어 있으며, 지방도 456호선과 접한 일부분을 제외한 대부분의 지형이 평탄한 구릉지로 형성되어 개발여건이 양호함
- 대상지는 자연녹지지역으로 횡계근린공원(미조성)과 인접하여 쾌적성 확보가 유리하며, 스카이라인 및 지형을 고려한 중·저층건물유도로 기성시가지와 경관적 조화 및 친환경적 개발이 필요한 지역임
- 대상지의 약 93%가 전작지 및 임야이며 대부분 1,000㎡이상의 대형필지로 구성되어 중밀도의 주거지 개발이 용이함

현황종합분석도





Ⅲ. 도시관리계획 결정(변경)

Ⅰ 용도지역계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적 (m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,788,000	-	3,788,000	100.0	
주거지역	소계	951,380	증)135,070	1,086,450	28.7	
	재2종일반주거지역	920,580	증)135,070	1,055,650	27.9	
	준주거지역	30,800	-	30,800	0.8	
일반상업지역		133,370	-	133,370	3.5	
일반공업지역		-	-	-	-	
녹지지역	소계	2,703,250	감)135,070	2,568,180	67.8	
	생산녹지지역	-	-	-	-	
	자연녹지지역	2,703,250	감)135,070	2,568,180	67.8	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적	변경사유
		기정	변경		
①	평창군 도암면 황계리 294-5번지 일원	자연녹지 지역	재2종일반 주거지역	135,070m <sup>2</sup>	황계도시기본계획상 1단계주거용 지를 반영하여 도시활성화 도모

용도지역결정(변경)도

