

평창 군관리계획(대관령 농심지구 : 용도지역,지구단위) 결정(변경)을 위한  
**평 창 군 의 회 의 건 청 취 안**

2019. 01.

제 출 자 : 평창군수

# 평창 군관리계획(대관령 농삼지구: 용도지역, 지구단위) 결정(변경)을 위한 평창 군 의 회 의 견 청 취 안

의안 번호	73
----------	----

제출년월일 : 2019. 01.  
제 출 자 : 평 창 군 수

## 1. 제안이유

- 국내 최대규모 고원 초지지역인 대관령지역의 문화관광자원을 활용한 건강·체험관광으로의 개발을 통한 새로운 패러다임의 관광휴양단지 조성을 위하여
- 용도지역 변경을 통해 무분별한 난개발 방지하고, 체계적이고 균형있는 행정계획을 수립하고 토지의 효율적인 관리를 도모하고자 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 및 시행령 제22조에 의하여 평창 군의회 의견을 청취 하고자 함

## 2. 주요골자

### 1) 계획의 범위

- 위치 : 평창군 대관령면 황계리 172-1번지 일원
- 면적 : 113,761m<sup>2</sup>

### 2) 주요 변경내용

- 용도지역 결정(변경)
- 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)

### 3. 참고사항

○ 주민공람·광고

- 일간신문 게재 : 강원도민일보, 강원일보

- 평창군 홈페이지 광고 : 2018. 06. 22. ~ 2018. 07. 06

#### 4. 군관리계획결정(변경)총괄

##### 가) 용도지역

##### 1) 용도지역 결정(변경) 조서

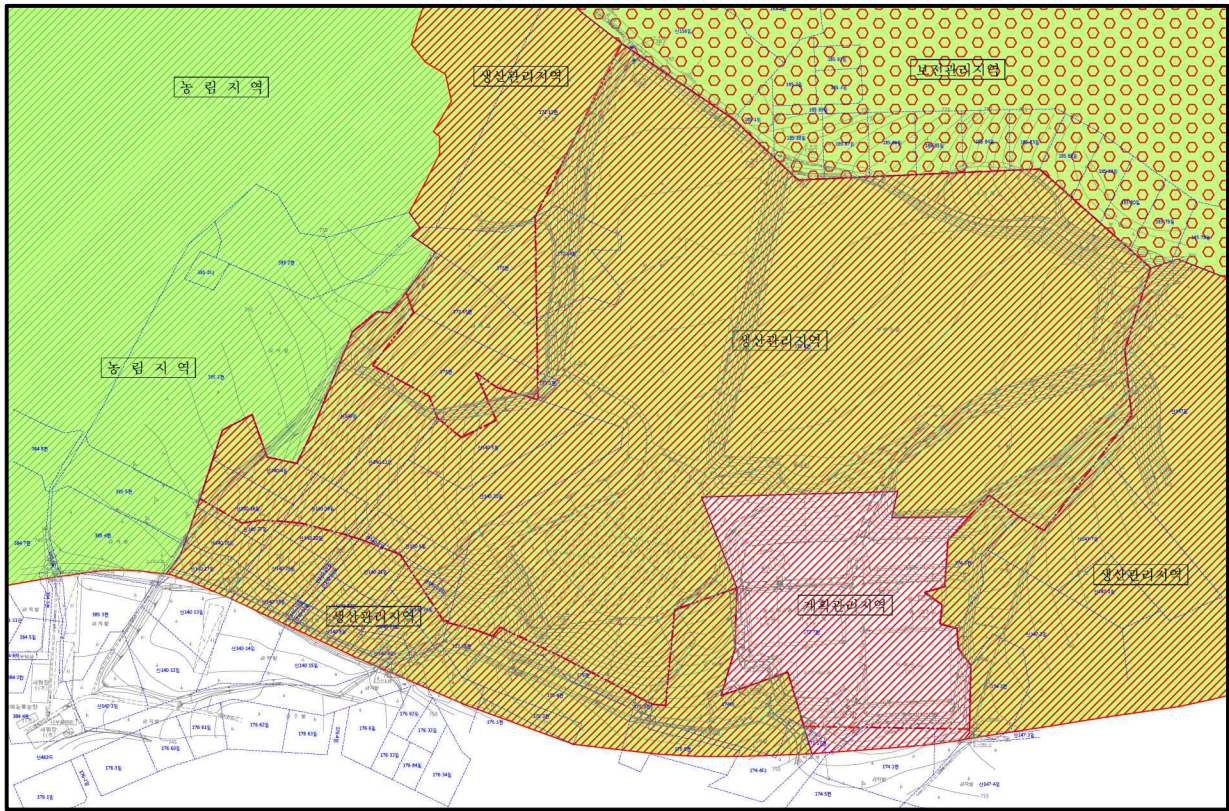
구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	113,761	-	113,761	100.0	
계획관리지역	16,245	증) 62,588	78,833	69.3	
생산관리지역	97,516	감) 62,588	34,928	30.7	

##### 2) 용도지역 결정(변경) 사유서

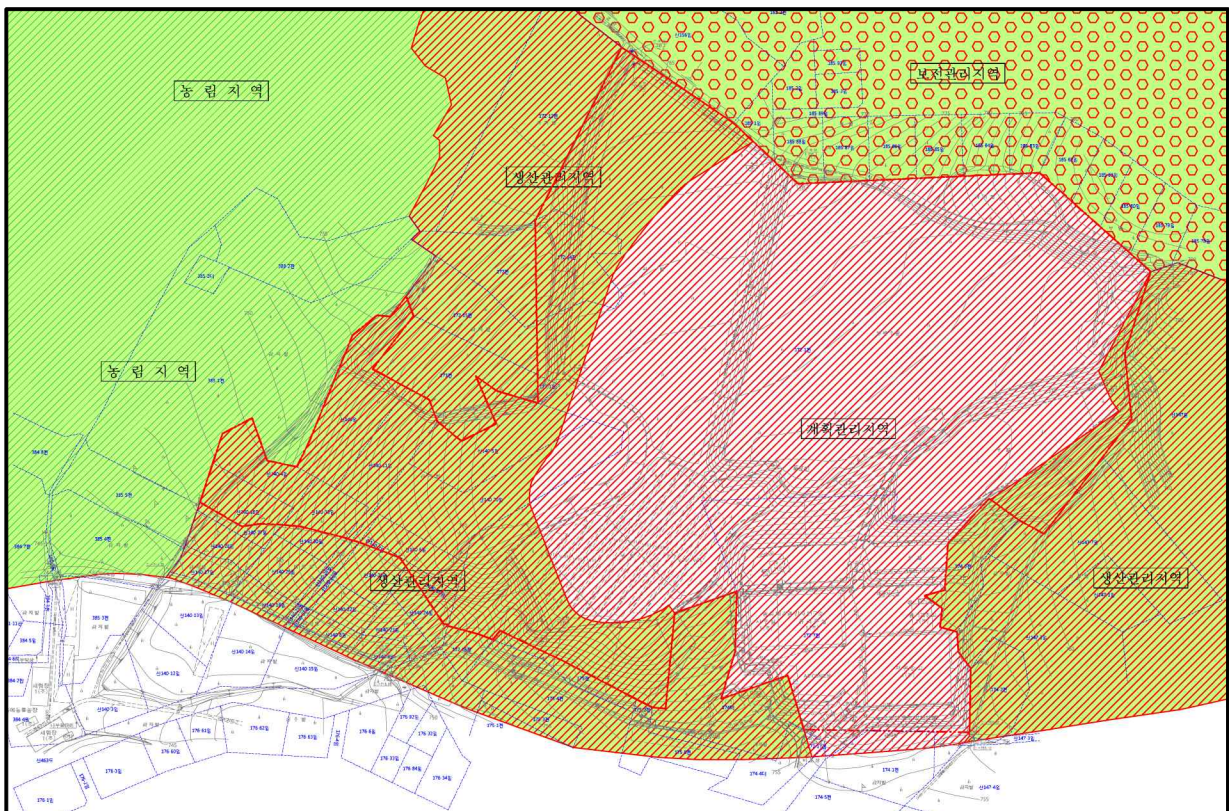
도면 표시 번호	위 치	용도지역(기정)		면적	결정사유
		기정	변경		
	강원도 평창군 대관령면 황계리 172-1번지일원	생산 관리지역	계획 관리지역	증) 62,588	대관령 지역의 차별화된 관광휴양 시설의 조성을 위한 지구단위계획 구역 지정을 통해 체계적이고 계획 적인 개발 및 관리를 위하여 생산 관리지역을 계획관리지역으로 변경 하고자 함.



■ 용도지역에 관한 결정도(기정)



■ 용도지역에 관한 결정도(변경)





## 나) 지구단위계획구역 결정 총괄

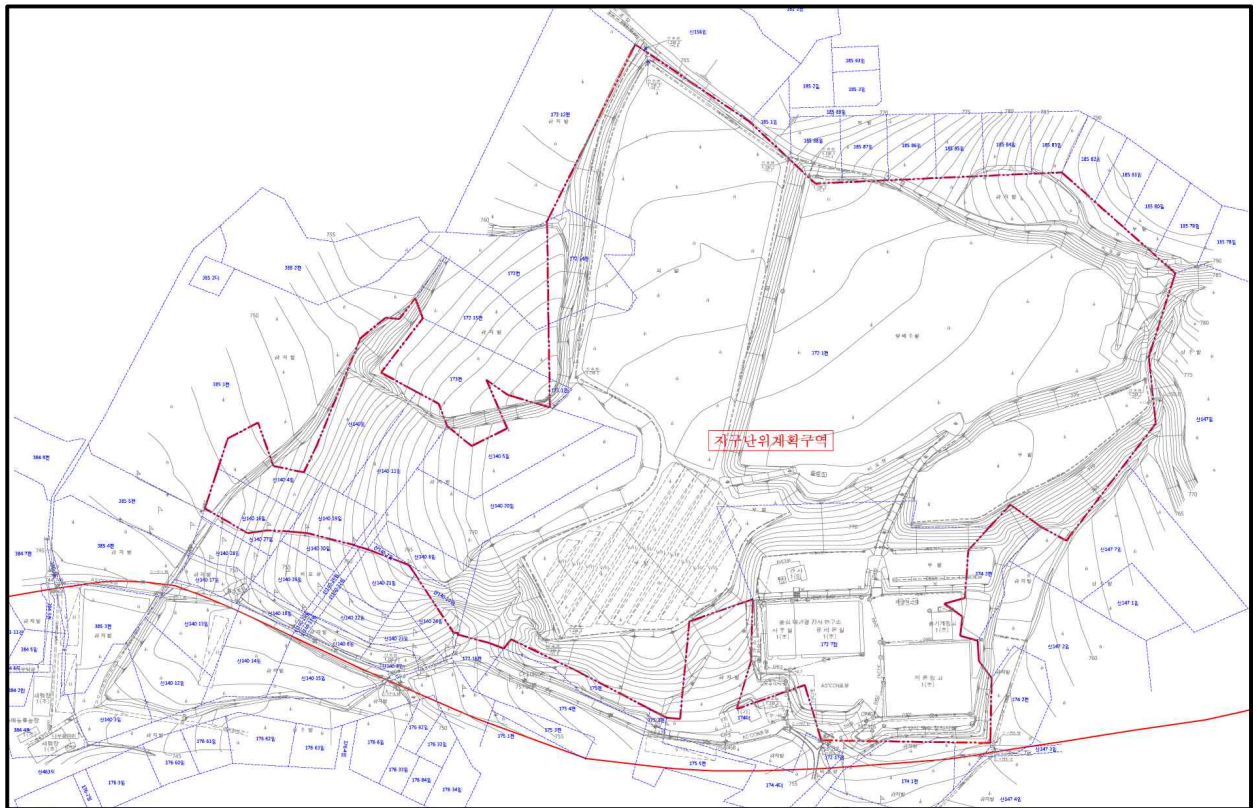
### 1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	구역의세분	위치	면적(㎡)	비고
신설	대관령 농심지구	관광휴양형	평창군 대관령면 횡계리 172-1번지 일원	113,761	-

### 2) 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설		평창군 대관령면 횡계리 172-1번지 일원	113,761	대관령지역의 차별화된 관광휴양시설의 조성을 위한 지구단위계획구역 지정을 통해 체계적이고 계획적인 개발 및 관리를 위하여 지구단위계획구역을 결정하고자 함.

## ■ 지구단위계획결정도



## 다) 토지이용에 관한 계획

### 1) 토지이용계획 총괄표

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	113,761	100.0	
숙박시설용지	25,730	22.6	파머스 빌리지
관광휴양시설용지	44,830	39.4	전시체험관, 농원식당, 텃밭정원
공공시설용지	6,380	5.6	도로
녹지용지	36,821	32.4	

### 2) 세부토지이용계획(안)

구 분	면적(㎡)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	건축연면적(㎡)	용적율(%)	비 고
총 계	113,761	10,050		19,120		
A 숙박시설용지	25,730	3,860		12,930		
A-1 파머스 빌리지	25,730	3,860	30.0	12,930	60.0	
B 관광휴양시설용지	44,830	6,190		6,190		
B-1 전시 및 체험관	12,360	1,730	30.0	1,730	30.0	
B-2 농원식당1	7,190	1,590	30.0	1,590	30.0	
B-3 농원식당2	6,150	1,890	40.0	1,890	40.0	
B-4 농원식당3	8,630	930	20.0	930	20.0	
B-5 텃밭정원	10,500	50	10.0	50	10.0	
C 공공시설용지	6,380					
C-1 도로	6,380					
D 녹지용지	36,821					
D-1 원형녹지	36,821					

# 토지이용계획도





## 라) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

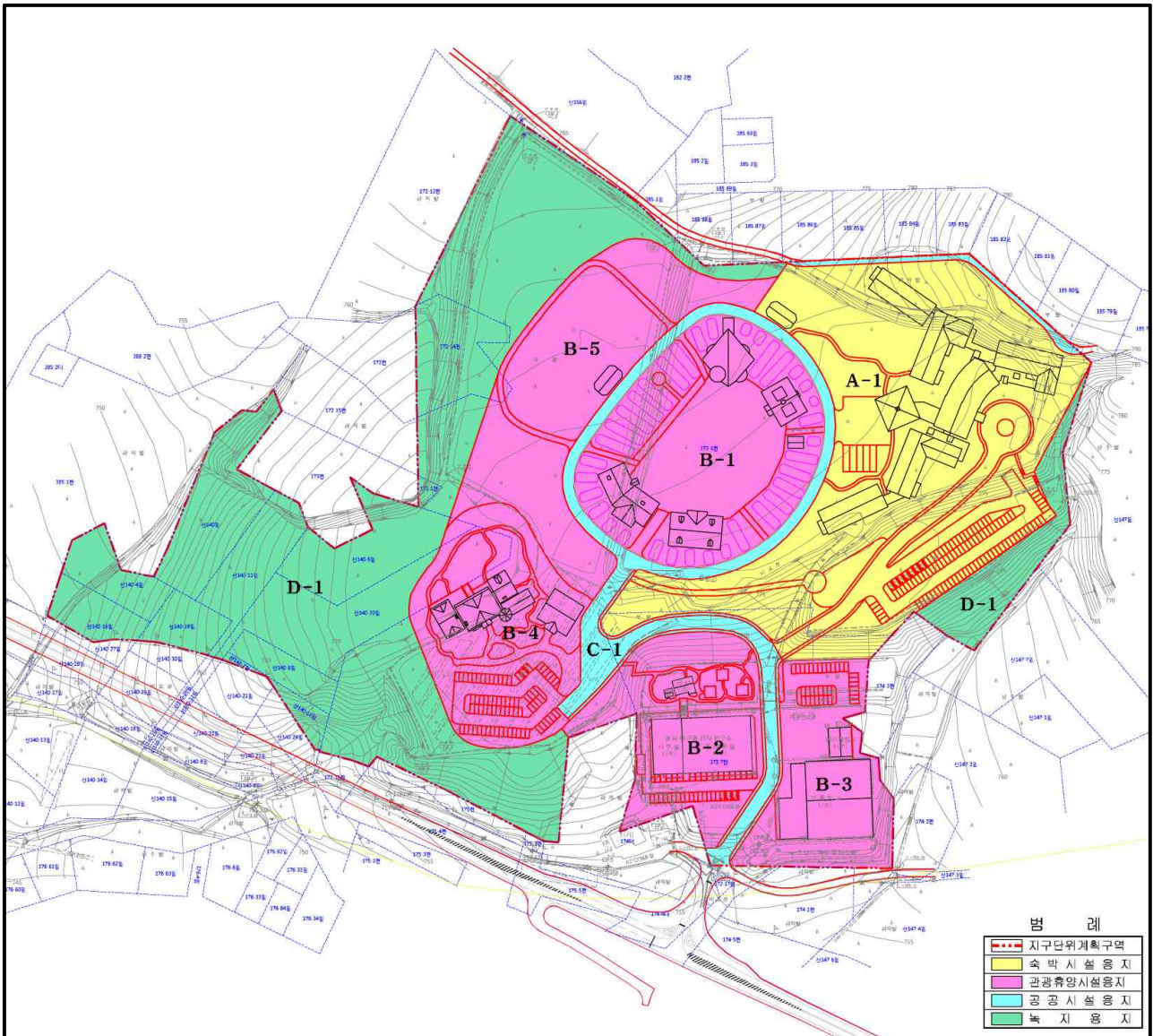
### 1) 가구의 규모와 조성에 관한 결정조서

도면 표시 번호	가구번호	기정면적 (㎡)	가 구		증감 (㎡)	비 고
			위 치	변경면적 (㎡)		
합 계		-		113,761	증 113,761	
A	숙박시설용지	-	대관령면 횡계리 172-1전	25,730	증 25,730	
B	관광휴양시설용지	-	대관령면 횡계리 172-7잡	44,830	증 44,830	
C	공공시설용지	-	대관령면 횡계리 172-7잡	6,380	증 6,380	
D	녹지용지	-	대관령면 횡계리 산140-6임	36,821	증 36,821	

### 2) 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	기정면적 (㎡)	획 지		증감 (㎡)	비 고	
		위 치	변경면적 (㎡)			
총 계	-		113,761	증 113,761		
A 숙박시설용지	-		25,730	증 25,730		
A-1	파머스 빌리지	-	대관령면 횡계리 172-1전	25,730	증 25,730	
B 관광휴양시설용지	-		44,830	증 44,830		
B-1	전시 및 체험관	-	대관령면 횡계리 172-1전	12,360	증 12,360	
B-2	농원식당1	-	대관령면 횡계리 172-7잡	7,190	증 7,190	
B-3	농원식당2	-	대관령면 횡계리 172-7잡	6,150	증 6,150	
B-4	농원식당3	-	대관령면 횡계리 172-1전	8,630	증 8,630	
B-5	텃밭정원	-	대관령면 횡계리 172-1전	10,500	증 10,500	
C 공공시설용지	-		6,380	증 6,380		
C-1	도로	-	대관령면 횡계리 172-1전	6,380	증 6,380	
D 녹지용지	-		36,821	증 36,821		
D-1	원형녹지	-	대관령면 횡계리 산140-6임	36,821	증 36,821	

# ■ 가구 및 획지에 관한 계획도



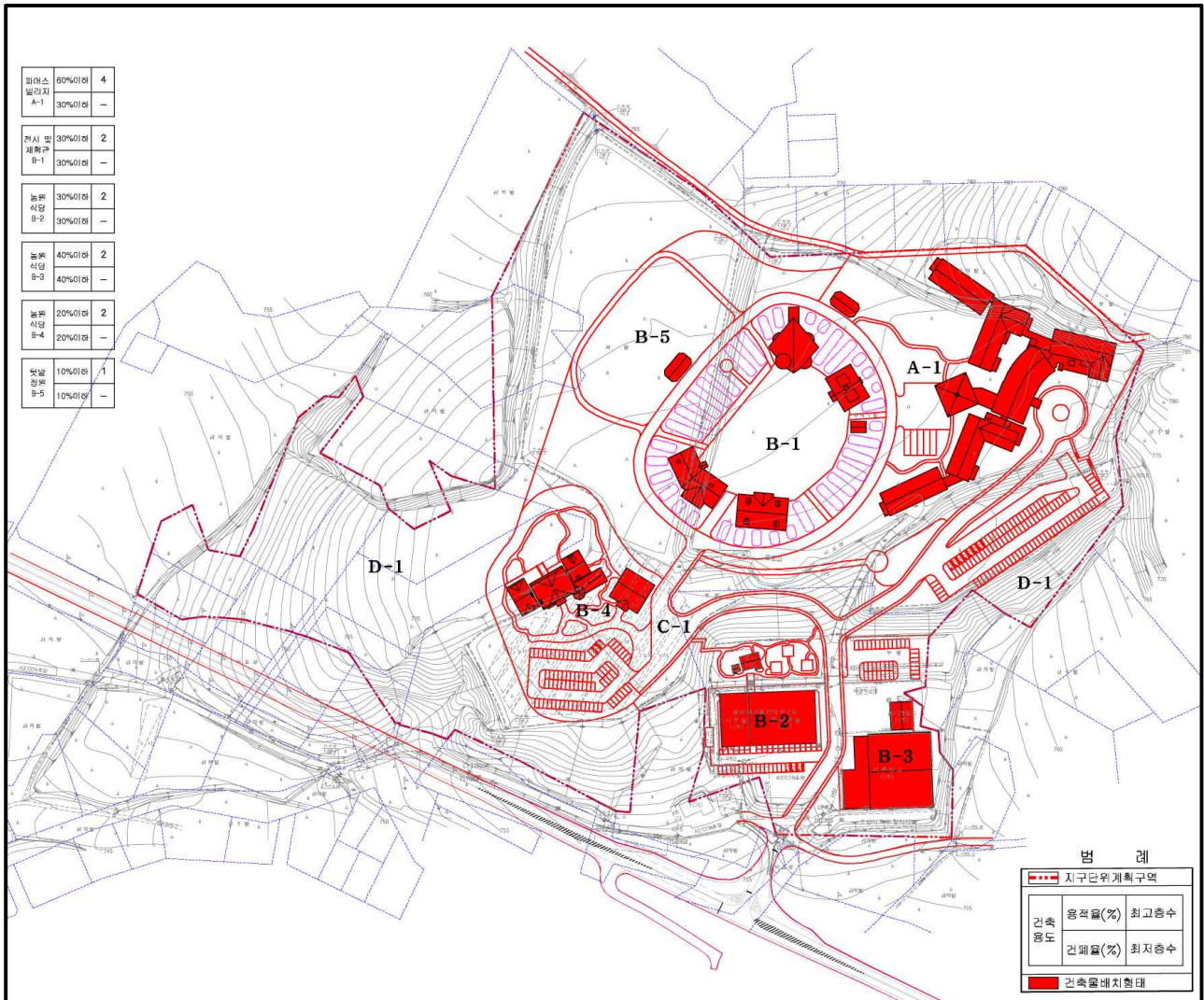
마) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채에 관한  
군관리계획 결정(변경)조서

구분		위치	구분	계획내용		비고
신설	A-1	평창군 대관령면 횡계리 172-1 번지 일원	용도	허용 용도	• 관광진흥법 시행령 「별표1」의 3에 따른 휴양콘도미니엄	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 30%이하		
			용적률	• 60%이하		
			높이	• 4층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	• 건축법에 의함					
신설	B-1	평창군 대관령면 횡계리 172-1 번지 일원	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 「별표1」에 따른 다음의 시설 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설 5. 문화 및 집회시설	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 30%이하		
			용적률	• 30%이하		
			높이	• 2층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	건축법에 의함					
신설	B-2	평창군 대관령면 횡계리 172-7 4번지 일원	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 「별표1」에 따른 다음의 시설 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 30%이하		
			용적률	• 30%이하		
			높이	• 2층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	건축법에 의함					

구분		위치	구분	계획내용		비고
신설	B-3	평창군 대관령면 횡계리 172-7 번지 일원	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 「별표1」에 따른 다음의 시설 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 40%이하		
			용적률	• 40%이하		
			높이	• 2층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	• 건축법에 의함					
신설	B-4	평창군 대관령면 횡계리 172-1 번지 일원	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 「별표1」에 따른 다음의 시설 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 20%이하		
			용적률	• 20%이하		
			높이	• 2층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	건축법에 의함					
신설	B-5	평창군 대관령면 횡계리 172-1 번지 일원	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 「별표1」에 따른 다음의 시설 18. 창고시설	
				불허 용도	• 허용용도 외의 시설	
			건폐율	• 10%이하		
			용적률	• 10%이하		
			높이	• 1층이하		
			배치	• 도면참조		
			형태	• 경사형지붕		
			색채	• 주조색(Y,N,W), 보조색(R,YR), 강조색(YR)		
건축선	건축법에 의함					



# ■ 건축물 등에 관한 결정도





## 5. 평창군 관리계획 결정(변경) 개요

### 가) 사업개요

- 위 치 : 강원도 평창군 대관령면 횡계리 172-1번지 일원
- 면 적 : 113,761㎡(34,412평)
- 사업기간 : 2018년 ~ 2022년
- 사업시행자 : (주)평창고랭지
- 사업비 : 39,400백만원

<사업대상지>





## 나) 토지이용계획

### 1) 세부토지이용계획(안)

구 분	면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	건축연면적 (㎡)	용적율 (%)	비 고
<b>총 계</b>	<b>113,761</b>	<b>10,050</b>		<b>19,120</b>		
A 숙박시설용지	25,730	3,860		12,930		
A-1 파머스 빌리지	25,730	3,860	30.0	12,930	60.0	4층
B 관광휴양시설용지	44,830	6,190		6,190		
B-1 전시 및 체험관	12,360	1,730	30.0	1,730	30.0	2층
B-2 농원식당1	7,190	1,590	30.0	1,590	30.0	2층
B-3 농원식당2	6,150	1,890	40.0	1,890	40.0	2층
B-4 농원식당3	8,630	930	20.0	930	20.0	2층
B-5 텃밭정원	10,500	50	10.0	50	10.0	1층
C 공공시설용지	6,380					
C-1 도로	6,380					
D 녹지용지	36,821					
D-1 원형녹지	36,821					

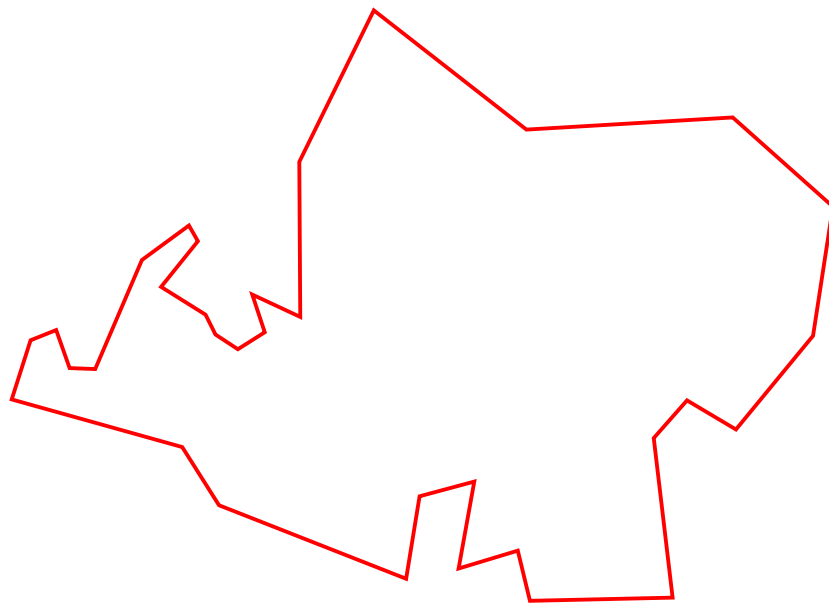
### ■ 토지이용계획도



■ 조감도



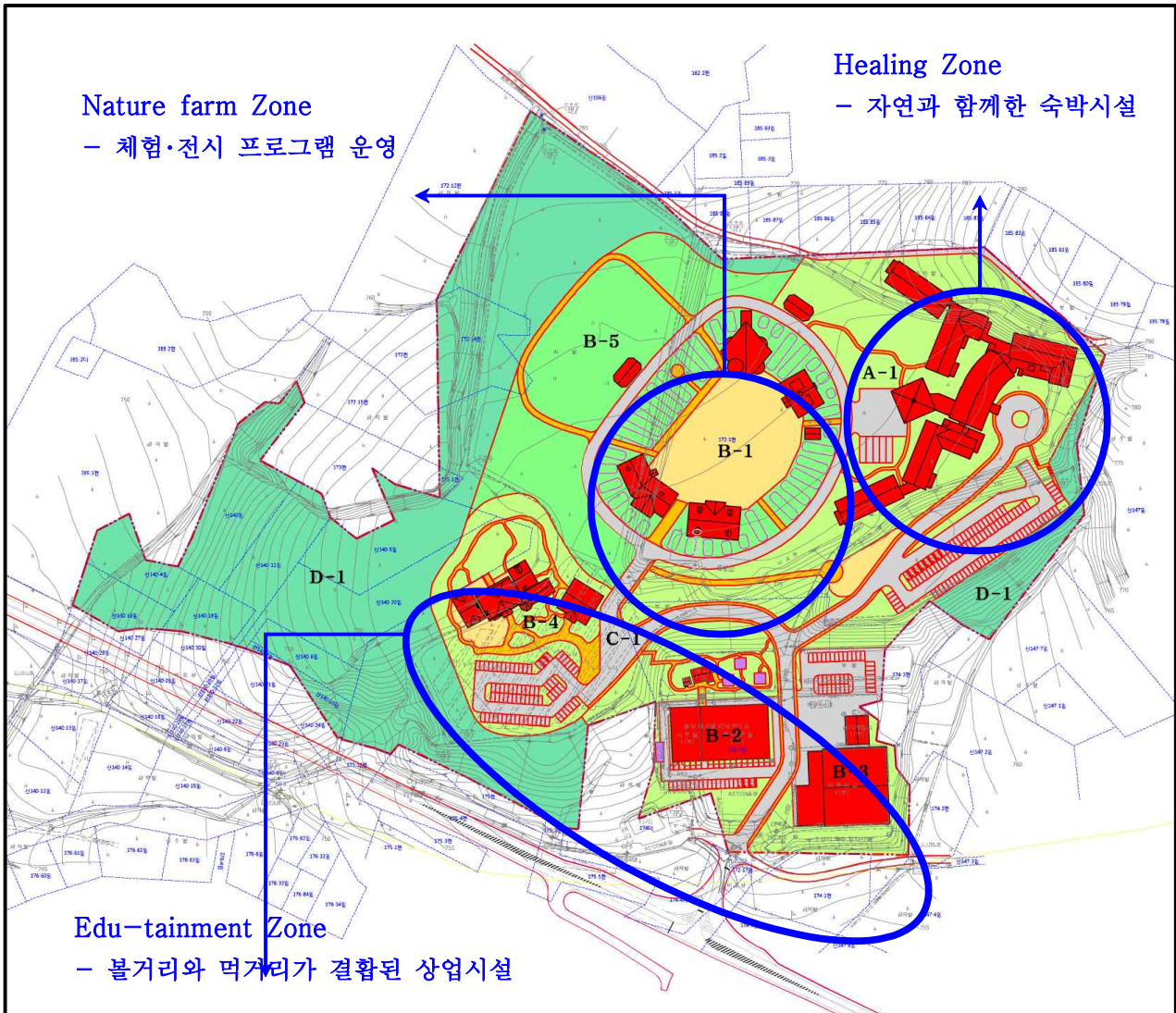
■ 배치도





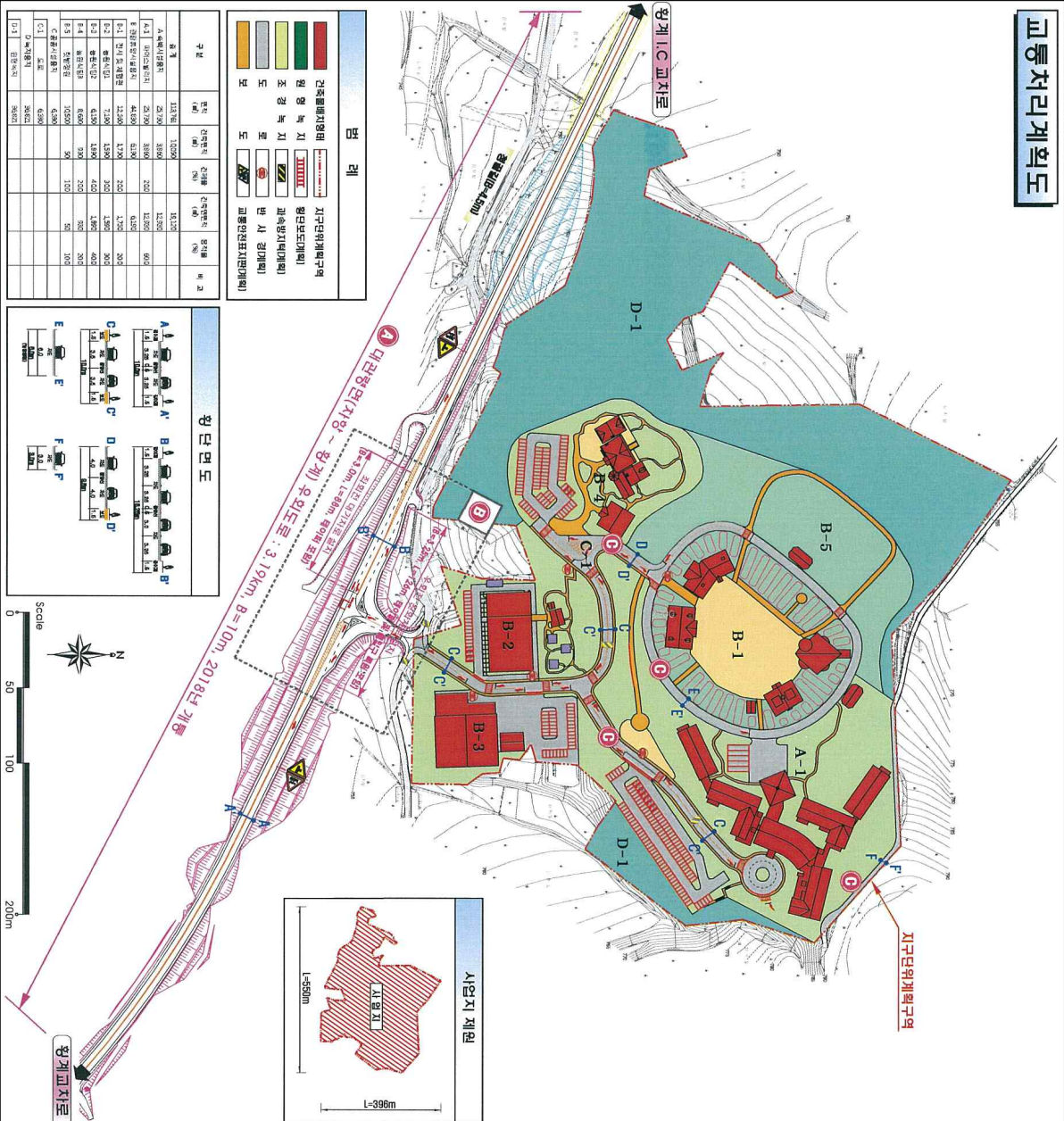
**CONCEPT**

- Healing, Nature farm, Edu-tainment 라는 3개의 주제 부여





# 교통처리계획도

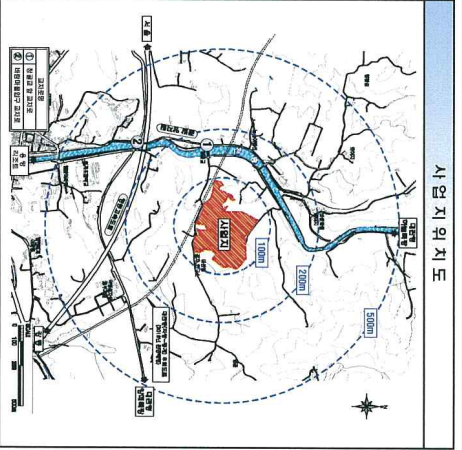
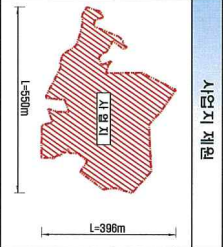
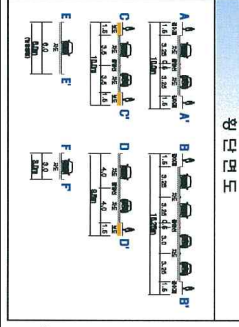


### 범례

	건축물배치영역	지구단위계획구역
	원경녹지	황민보호구역
	조경녹지	과속방지턱(가변)
	도	반사경(가변)
	도	교통안전표지(가변)

### 구분별 면적

구분	면적	비율	비고
총면적	113,796	100%	
건축물배치영역	23,796	20.9%	
원경녹지	48,936	42.9%	
조경녹지	12,204	10.7%	
도로	4,860	4.3%	
기타	23,800	21.0%	



구분	지점	교통처리계획
기동 및 교차로	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>대관령면(시흥-황계) 우회도로공사 기동 및 실시계획 반영</li> <li>-연장: 3.19km</li> <li>-폭원: 10.0m(2차로)</li> <li>-개통년도: 2018년</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지인구 교차로 운영방안 수립(교통안전시설 추가 설치)</li> <li>※ 대관령면(시흥-황계) 우회도로공사 기동 및 실시계획 반영</li> <li>-우회도로: 2.18km, L=120m(비어면) 및 황민보호구역</li> <li>-좌회전 (비)차로 설치(B=3.0m, L=388m; 비어면 포함)</li> <li>-정밀등 설치(1개소) - 우도선 설치(2개소)</li> <li>-과속방지턱 설치(2개소) - 노면미장</li> </ul>
진행인행선	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위로 운영방안 수립(B=3.0m~10.0m)</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 주요 접속부(별관교차 3개소, 피점교차 1개소) 및 주차장 출입부(4개소) 교통운영방안 수립</li> <li>-우도선 설치(4개소) - 교통안전 시설(1개소) - 노면미장</li> </ul>
보행	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내도로 보도 설치</li> <li>-B=1.0, 0m : 양측 보도 설치(B=1.5m)</li> <li>-B=0.5m : 단측 보도 설치(B=1.5m)</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>모행동선 단절차단 황민보호 설치(15개소)</li> </ul>
주차시설	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>범정주차대수: 107대</li> <li>주차수요: 210대(2023년)</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획주차대수: 235대</li> <li>-일반용: 218대 -대형: 5대 -중형: 12대(계별의 5.1%)</li> <li>※ 범정주차대수의 219.6%, 주차수요(2023년)의 111.9% 확보</li> </ul>
교통안전 시설	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>과속방지턱 설치(2개소)</li> <li>반사경 설치(5개소)</li> <li>교통안전표지판 설치(4개소)</li> </ul>
	B	<ul style="list-style-type: none"> <li>과속방지턱 설치(2개소)</li> <li>반사경 설치(5개소)</li> <li>교통안전표지판 설치(4개소)</li> </ul>

## 6. 추진경위 및 향후일정 계획

### 가) 추진경위

- 2017. 07. 19. : 입안 제안서 반영계획 승인
- 2017. 12. 07. : 입안서 제출
- 2018. 06. 22. ~ 2018. 07. 06. : 주민공람·공고

### 나) 향후 일정계획

- 2019. 01. : 평창군 관련부서 협의
- 2019. 02. : 평창 군계획위원회 자문 및 심의
- 2019. 02. : 강원도 승인신청
- 2019. 03. : 강원도 도시계획위원회 심의
- 2019. 04. : 군 관리계획결정(변경) 고시 및 지형도면고시

# 관련법규 발췌

## 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.