

평창 군관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위한 평창군의회 의견청취(안)

의안 번호	150
----------	-----

제출년월일 : 2012.06.20

제 출 자 : 평 창 군 수

1. 제안이유

- 「산지관리법」에 의한 보전산지 지정·변경으로 보전산지에서 추가 해제(준보전산지 : 관리지역) 및 「자연공원법」에 의한 오대산국립공원 일부해제, 「수도법」에 의한 상수원보호구역 해제된 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경 및 세분이 필요한 관리지역에 대하여 효율적인 관리를 위하여 도시관리계획수립지침에 따라 보전·생산·계획관리지역으로 세분하고자 함.

2. 주요골자

□ 주요변경 대상

- 용도지역 결정(변경) : 5.839km²
(관리지역 세분 4.950km², 농림지역 0.889km²)
 - 자연공원법에 의한 오대산국립공원 일부 해제 : 2.279km²
 - 사유지로서 대지, 전, 답 및 준보전산지 지역 : 1.974km²
 - 보전산지 및 농업진흥지역 : 0.305km²
 - 수도법에 의한 진부 상수원보호구역 해제지역 : 1.737km²
 - 사유지로서 대지, 전, 답 및 준보전산지 지역 : 1.153km²
 - 보전산지 및 농업진흥지역 : 0.584km²
 - 상수원보호구역 1km 내외의 집수구역 : 0.575km²
 - 산지관리법에 의한 보전산지 해제지역 : 1.248km²

□ 용도지역 변경(안)

(단위: m²)

구 분	합 계	관리지역	농림지역
합 계	5,839,110	4,949,624	889,486
오대산국립공원 일부해제	2,279,511	1,973,869	305,642
진부 상수원보호구역 해제	1,737,059	1,153,215	583,844
진부 상수원보호구역 으로부터 1km내외의 집수구역	574,513	574,513	-
보전산지 해제	1,248,027	1,248,027	-

□ 용도지역 변경(결정) 총괄조서

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)		
	기 정	변 경	변경후			
총 계	1,463,600,127	-	1,463,600,127	100.0		
도 시 지 역	15,944,841	-	15,944,841	1.1		
비도 시 지 역	합 계	1,447,655,286	-	1,447,655,286	98.9	
	관 리 지 역	소 계	352,553,266	증) 4,375,111	356,928,377	24.4
		보 전 관 리 지 역	107,503,280	증) 1,682,388	109,185,668	7.5
		생 산 관 리 지 역	53,336,131	증) 955,123	54,291,254	3.7
		계 획 관 리 지 역	191,713,855	증) 1,737,600	193,451,455	13.2
	농 립 지 역	955,973,849	감) 358,541	955,615,308	65.3	
	자 연 환 경 보 전 지 역	139,128,171	감) 4,016,570	135,111,601	9.2	

□ 관리지역 세분결과

○ 토지적성평가 결과

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비고(%)
합 계	4,949,624	100.0	100.0
우 선 보 전	953,158	19.3	48.8
1 등 급	556,288	11.2	
2 등 급	906,658	18.3	
3 등 급	415,055	8.4	8.4
4 등 급	1,663,733	33.6	42.8
5 등 급	-	-	
우 선 개 발	454,732	9.2	

○ 3등급지 세분

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	
3등급지	합 계	415,055	100.0
	보전관리지역	253,040	60.9
	생산관리지역	52,534	12.7
	계획관리지역	109,481	26.4

○ 관리지역 세분(안)

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	
관리지역	합 계	4,949,624	100.0
	보전관리지역	1,828,091	36.9
	생산관리지역	1,383,933	28.0
	계획관리지역	1,737,600	35.1

3. 참고사항

주민설명회

- 일 자 : 2012. 04. 04
- 장 소 : 진부면사무소 대회의실(2층)
- 참석인원 : 102명

환경성검토협의회

- 일 자 : 2012. 05. 03 ~ 2012. 05. 13
- 환경성검토협의회 서면 실시

주민의견청취

- 일 자 : 2012. 05. 25 ~ 2012. 06. 08(14일간)
- 장 소 : 평창군청 도시주택과 및 해당 읍·면 사무소
- 공람방법 : 신문공고 강원일보 (2012. 05. 25), 강원도민일보 (2012. 05. 25), 중앙일보(2012. 05. 25), 평창군청 홈페이지, 읍·면사무소 게시판 게재
- 공람의견 : 2건의 공람 의견 중 미반영 2건(대상지역 내 보전산지)

관련부서협의

- 일 자 : 2012. 6. 15 ~ 2012. 6. 22

※ 추진계획

군계획위원회 자문

- 7월 예정

강원도 결정승인신청

- 8월 예정

평창 군관리계획(용도지역) 결정(변경) 개요

1. 계획의 목적

- 체계적이고 균형있는 계획수립을 통한 통합된 관리지역의 난개발의 방지
- 평창군 각 지역의 여건에 부합되는 용도지역의 조정 및 현실적인 관리지역 세분계획 수립

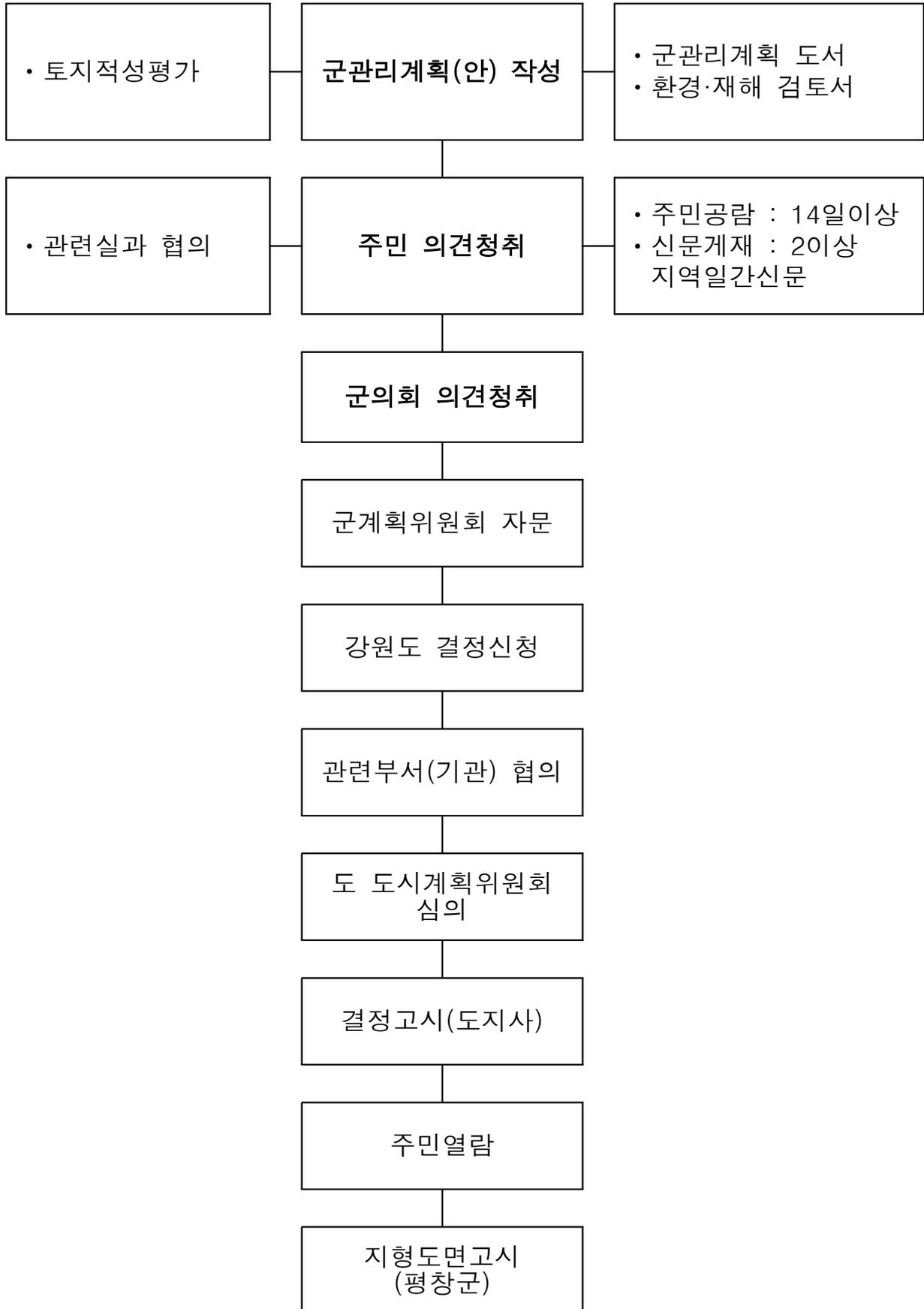
2. 시간적 범위

- 기준년도 : 2011년
- 목표연도 : 2015년
- 계획기간 : 2011 ~ 2015년(5년)
- 위 치 : 평창군 일원
- 면 적 : 1,463.600km²
(금회대상 : 용도지역 5.839km²)
- 계획인구 : 57,000인(2020년 : 60,000인)

3. 추진경위 및 계획

- 2011. 09. 20 : 기초자료 수급 및 검토
- 2011. 09. 22 : 착수보고
- 2012. 04. : 군관리계획(안) 작성
- 2012. 04. 04 : 주민설명회 (04.04)
- 2012. 05. 25 : 주민의견청취(05.25 ~ 06.08)
- 2012. 06. 15 : 관련부서 협의(06.15 ~ 06.22)
- 2012. 06. 20 : 평창군의회 의견청취
- 2012. 07. : 평창군 군계획위원회 자문
- 2012. 08. : 강원도 결정승인신청

4. 군관리계획 결정 절차



5. 용도지역 결정(변경)

1) 총괄 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	
		기 정	변 경	변경후		
총	계	1,463,600,127	-	1,463,600,127	100.0	
도	시 지 역	15,944,841	-	15,944,841	1.1	
비 도 시 지 역	합	1,447,655,286	-	1,447,655,286	98.9	
	관 리 지 역	소	352,553,266	증) 4,375,111	356,928,377	24.4
		보 전 관 리 지 역	107,503,280	증) 1,682,388	109,185,668	7.5
		생 산 관 리 지 역	53,336,131	증) 955,123	54,291,254	3.7
		계 획 관 리 지 역	191,713,855	증) 1,737,600	193,451,455	13.2
	농 립 지 역	955,973,849	감) 358,541	955,615,308	65.3	
	자 연 환 경 보 전 지 역	139,128,171	감) 4,016,570	135,111,601	9.2	

2) 변경 사유서

번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
1	평창군 일원	농림지역	관리지역	1,248,027	-	◦ 보전산지에서 해제된 지역을 관리지역으로 세분
1-1			보전	1,082,306	80	◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전등이 필요한 지역을 보전관리지역으로 세분
1-2			생산	38,513	80	◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분
1-3			계획	127,208	100	◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분
2	평창군 일원	자연환경 보전지역	관리지역	1,973,869	-	◦ 오대산국립공원 해제지역 중 보전산지 및 농업진흥지역을 제외한 지역을 관리지역으로 세분
2-1			보전	298,315	80	◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전등이 필요한 지역을 보전관리지역으로 세분
2-2			생산	1,279,702	80	◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분
2-3			계획	395,852	100	◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리지역으로 세분

번호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
3	평창군 일원	자연환경 보전지역	농림지역	305,642	80	◦ 오대산국립공원 해제지역 중 보전산지 및 농업진흥지역을 농림지역으로 변경
4	평창군 일원	자연환경 보전지역	관리지역	1,153,215	-	◦ 진부 상수원보호구역 해제지역 중 보전산지 및 농업진흥지역을 제외한 지역을 관리지역으로 세분
4-1			보전	447,470	80	◦ 자연환경·산림·수질 및 생태계 보 전등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분
4-2			생산	39,054	80	◦ 농업·임업등 생산이 필요한 지역 을 생산관리지역으로 세분
4-3			계획	666,691	100	◦ 개발압력 및 난개발이 예상되는 지 역을 계획관리지역으로 세분
5	평창군 일원	자연환경 보전지역	농림지역	583,844	80	◦ 진부 상수원보호구역 해제지역중 보전산지 및 농업진흥지역을 농 림지역으로 변경
6-1	평창군 일원	보 전 관리지역	생 산 관리지역	26,664	80	◦ 진부 상수원보호구역 해제에 따 른 상수원보호구역으로부터 1km 내외의 집수구역에 대하여 용도 지역 조정
6-2		보 전 관리지역	계 획 관리지역	119,039	100	
6-3		생 산 관리지역	계 획 관리지역	428,810	100	

3) 관리지역 세분 결과

○ 토지적성평가 결과

구 분	면적(m ²)	구성비(%)	비고(%)
합 계	4,949,624	100.0	100.0
우 선 보 전	953,158	19.3	48.8
1 등 급	556,288	11.2	
2 등 급	906,658	18.3	
3 등 급	415,055	8.4	8.4
4 등 급	1,663,733	33.6	42.8
5 등 급	-	-	
우 선 개 발	454,732	9.2	

- 우선보전 : 생태자연도(1등급, 별도관리지역), 임상도(5등급 이상인 지역), 국가하천(지방자치단체의 장이 별도로 정하는 경우에 한함)의 양안 중 당해 하천의 경계로부터의 거리(300m내외의 집수구역), 상수원보호구역으로부터의 거리(동일수계지역 내 1km 내외의 집수구역), 유효저수량이 30만m³이상인 호소·농업용저수지 만수위선으로부터의 거리, 재해발생위험지역, 경지정리지역, 공적규제지역, 공간정책 및 계획상 보전이 필요한 지역, 위의 보전대상지역 판정요서에 해당하는 지역으로 둘러싸인 1만m² 미만의 지역
- 우선개발 : 종전의 국토이용관리법령에 의한 준도시지역, 개발진흥지구, 취약지구, 지구단위계획구역, 농공단지 및 그 예정지로 지정된 곳, 관광단지개발촉진지구에 해당하는 지역 중 관계법령에 의한 개발계획에서 개발용도로 지정된 범위 안에 있는 지역, 유통단지개발촉진법 제2조의 규정에 의한 유통단지 및 화물유통 촉진법 제2조의 규정에 의한 복합화물터미널, 적법훼손지, 도시기본계획상 시가화예정용지(경계가 정하여진 경우에 한한다), 농어촌정비법에 의한 한계농지정비지구 및 농어촌관광휴양단지

- 우선보전, 1등급, 2등급 : 보전관리, 생산관리지역으로 세분
- 3등급 : 주변현황 및 토지수요를 고려하여 세분
- 4등급, 5등급, 우선개발 : 계획관리지역으로 세분

○ 3등급지 세분

구 분		면적(m ²)	구성비(%)
3등급지	합 계	415,055	100.0
	보전관리지역	253,040	60.9
	생산관리지역	52,534	12.7
	계획관리지역	109,481	26.4

○ 관리지역 세분(안)

구 분		면적(m ²)	구성비(%)
관리지역	합 계	4,949,624	100.0
	보전관리지역	1,828,091	36.9
	생산관리지역	1,383,933	28.0
	계획관리지역	1,737,600	35.1

- 보전관리지역 : 토지적성평가 결과 우선보전 및 1,2등급지로서 자연환경·산림·수질 및 생태계 보전 등이 필요한 지역을 보전관리 지역으로 세분
- 생산관리지역 : 토지적성평가 결과 우선보전 및 1,2등급지로서 농업·임업등 생산이 필요한 지역을 생산관리지역으로 세분
- 계획관리지역 : 토지적성평가 결과 우선개발 및 4,5등급지로서 개발압력 및 난개발이 예상되는 지역을 계획관리 지역으로 세분

관계법령 발취

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제36조 (용도지역의 지정)

① 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역 : 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역 : 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

나. 상업지역 : 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역 : 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역 : 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역 : 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역 : 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역 : 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역 : 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

② 국토해양부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시관리계획 결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

■ 도시관리계획 수립지침

제3편 용도지역·용도지구·용도구역계획

제1장 용도지역계획

제6절 관리지역

3-1-6-1. 일반적 고려사항

- (1) 도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리가 필요한 지역을 지정한다.
- (2) 종전의 국토이용관리법상의 준도시지역과 준농림지역은 관리지역으로 지정된 것으로 본다.
- (3) 관리지역은 기초조사와 토지적성평가에 따라 보전관리지역·생산관리지역 및 계획관리지역으로 세분한다.
- (4) 관리지역을 세분화하기 위해서는 먼저 관리지역에 해당하는 토지에 대하여 토지의적성평가에관한지침에 따라 토지적성평가를 시행하여야 한다. 토지적성평가의 결과를 기초로 해당지역을 5단계로 구분하고 각 등급의 면적 및 필지분포, 도시기본계획 등을 고려하여 세 가지 용도지역으로 구분한다.
- (5) 도시지역외의 지역에서 중소기업창업지원법 등 개별법령에 따라 계획관리지역으로의 용도지역 변경을 위한 도시관리계획결정을 의제 처리하기 위해서는 그 부지면적이 3만㎡ 이상이어야 하며, 이 경우 지구단위계획을 수립하여야 한다.
- (6) 수도권·광역시 및 광역시 인접 시·군은 2005년말까지, 그 외의 시·군은 2007년 말까지 관리지역을 세분하여야 하며, 그 기간내에 관리지역을 세분하지 못하였을 경우에는 당해 관리지역에 대하여 지구단위계획구역의 지정을 금지한다.
- (7) 관리지역 세분 작업시 산지이용구분도와 용도지역 불일치 등으로 인해 당해 시·군의 관리지역을 일괄 세분하기 어려운 경우에는 단계별로 관리지역 세분을 추진할 수 있다.

3-1-6-2. 보전관리지역

- (1) 자연환경보호, 산림보호, 수질오염방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

(2) 장래 보전산지나 자연환경보전지역으로 변경할 필요가 있는 지역

3-1-6-3. 생산관리지역

- (1) 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
- (2) 장래 농업진흥지역나 농림지역으로 변경할 필요가 있는 지역

3-1-6-4. 계획관리지역

- (1) 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
- (2) 관리지역중에서 기반시설이 어느 정도 갖추어져 있어 개발의 압력을 많이 받고 있는 지역과 이로 인하여 난개발이 예상되는 지역

3-1-6-5. 관리지역의 세분화 방법

- (1) 관리지역을 세분화함에 있어서 하나의 용도지역으로 구분되는 일단의 토지의 면적은 3만㎡ 이상이 되도록 한다. 다만, 기존의 관리지역 면적이 3만㎡ 이하인 경우에는 1만㎡ 이상으로 할 수 있다. 1만㎡ 미만인 경우에는 토지의 특성에 따라 인근의 토지와 용도지역을 같게 하고, 보전할 필요가 있는 토지는 용도지구 등으로 지정하여 특성을 보전하도록 한다. 또한 관리지역 내에 타용도지역이 소규모(면적이 1만㎡ 이하이고 관리지역 면적보다 적은 경우를 말한다)로 산재되어 용도지역의 정형화 및 토지이용의 효율성에 저해된다고 판단되는 경우에는 관리지역에 편입하여 세분을 하도록 한다.
- (2) 관리지역의 세분은 토지적성평가 결과 5등급으로 세분된 해당 지역의 필지 및 면적분포를 고려하여 다음 각호의 원칙에 따라 세분한다. 다만, 도시기본계획 등을 고려하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 1·2등급 토지는 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 편입
 - ② 4·5등급 토지는 계획관리지역으로 편입
 - ③ 3등급 토지는 도시기본계획 또는 지역별 개발수요 등을 고려하여 보전관리지역·생산관리지역 또는 계획관리지역으로 편입.
- (3) 세분화 방법
 - ① 일단의 토지를 효율적으로 이용·관리·보전할 수 있도록 가급적 형태를 정형화한다.

- ② 정형화된 지역에 있어 1·2등급 토지의 면적이 50%를 초과하는 경우에는 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 지정한다.
- ③ 정형화된 지역에 있어 4·5등급 토지의 면적이 50%를 초과하는 경우에는 계획관리지역으로 지정한다.
- ④ 1·2등급 및 4·5등급 토지의 면적이 각각 50% 이하인 경우에는 3등급을 어느 지역으로 편입시킬지를 먼저 결정한다. 3등급을 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 편입시키기로 한 경우에는 전체를 보전관리지역 또는 생산관리지역으로 지정하고, 3등급을 계획관리지역으로 편입시키기로 한 경우에는 전체를 계획관리지역으로 지정한다.
- ⑤ 보전관리지역과 생산관리지역간의 구분은 토지적성평가 결과를 활용한다. 보전적성이 큰 것으로 평가된 토지의 총면적이 농업적성이 큰 것으로 평가된 토지의 총면적 보다 큰 경우에는 보전관리지역으로 지정하고, 농업적성이 큰 것으로 평가된 토지의 총면적이 보전적성이 큰 것으로 평가된 토지의 총면적보다 큰 경우에는 생산관리지역으로 지정한다.
- ⑥ 계획관리지역으로 지정된 지역에 1·2등급 토지가 있는 경우에는 공원·녹지 또는 경관지구·생태계보전지구 등으로 지정하여 보전할 수 있는 방안을 강구한다.

제7절 농림지역

3-1-7-1. 농림지역은 도시지역에 속하지 않는 농지법에 의한 농업진흥지역 또는 산지관리법에 의한 보전산지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-1-7-2. 관리지역안에서 농지법에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역과 관리지역안의 산림종 산지관리법에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역으로서 당해 고시에서 농림지역으로 구분된 지역은 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

제8절 자연환경보전지역

3-1-8-1. 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-1-8-2. 관리지역안의 산림중 산지관리법에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 당해 고시에서 자연환경보전지역으로 구분하는 경우 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

3-1-8-3. 도시지역외의 지역으로서 다른 법령에서 정하고 있는 다음의 각 지역은 자연환경보전지역으로 지정할 수 있다.

- (1) 산지관리법 제4조제1항제1호에 따른 보전산지
- (2) 조수보호및수렵에관한법률 제4조에 따른 조수보호구역
- (3) 습지보전법 제8조에 따른 습지보호지역
- (4) 수질환경보전법 제34조에 따른 호소수질보전구역
- (5) 토양환경보전법 제17조에 따른 토양보전대책지역
- (6) 자연공원법 제4조에 따른 자연공원과 동법 제25조에 따른 공원보호구역
- (7) 독도등도서지역의생태계보전에관한특별법 제4조에 따른 특정도서
- (8) 문화재보호법 제6조 및 제8조에 따른 명승 및 천연기념물과 그 보호구역
- (9) 수도법에 제5조에 따른 상수원보호구역
- (10) 농지법 제30조에 따른 농업진흥지역
- (11) 자연환경보전법 제18조·제23조·제29조·제30조 및 제34조에 따른 생태계보전지역, 임시생태계보전지역, 완충지역, 시·도생태계보전지역 및 생태자연도 1·2등급 권역과 별도관리지역
- (12) 한강수계상수원수질개선및주민지원등에관한법률 제4조, 낙동강수계물관리및주민지원등에관한법률 제4조 및 영산강·섬진강수계물관리및주민지원등에관한법률 제4조, 금강수계물관리및주민지원등에관한법률 제4조에 따른 수변구역
- (13) 연안관리법 제2조에 따른 연안육역

3-1-8-4. 무인도는 환경부의 「자연환경조사」결과 및 「특정도서」지정내용 등을 참고하여 자연환경보전지역으로의 변경을 검토할 수 있다.