

〈평창 컨텐츠 스튜디오 조성〉

평창 군관리계획(용도지역변경, 지구단위계획결정) 변경을 위한  
**평창군의회 의견 청취안**

의안 번호	410
----------	-----

제안연월일 : 2025. 03. .

제안자 : 평창군수

## 1. 제안이유

- 영상 산업의 발전에 따른 대형 실내세트장 수요가 증가하고 있으며, 평창의 우수한 자연경관 및 지역적 특성을 활용한 다양한 컨텐츠 제작을 위한 스튜디오를 조성하고자 함
- 사업대상지 내 컨텐츠 스튜디오 조성을 통해 일자리 창출 및 지역 경제 활성화를 도모하고 토지의 효율적인 이용을 위하여 복합형 지구단위계획구역(특정+관광휴양형)으로 지정하고자,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 시행령 제22조에 의거 평창군의회 의견을 청취하고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 사업개요

- 사업명 : 평창 컨텐츠 스튜디오 조성사업
- 위치 : 강원특별자치도 평창군 평창읍 종부리 257-22번지 일원
- 면적 : 64,347m<sup>2</sup>
- 사업기간 : 2022 ~ 2027년
- 사업비 : 148억원(자기자본 48억원, 외부조달 100억원)
- 사업내용
  - 영상촬영 및 컨텐츠 제작시설
  - 제작팀, 관광객 등의 편의 제공을 위한 숙박시설
  - 스튜디오 운영 및 단지 유지관리를 위한 사무실 및 관리동
- 사업시행자 : (주)코탑미디어

## 나. 평창 군관리계획(용도지역변경, 지구단위계획결정) 변경(안)

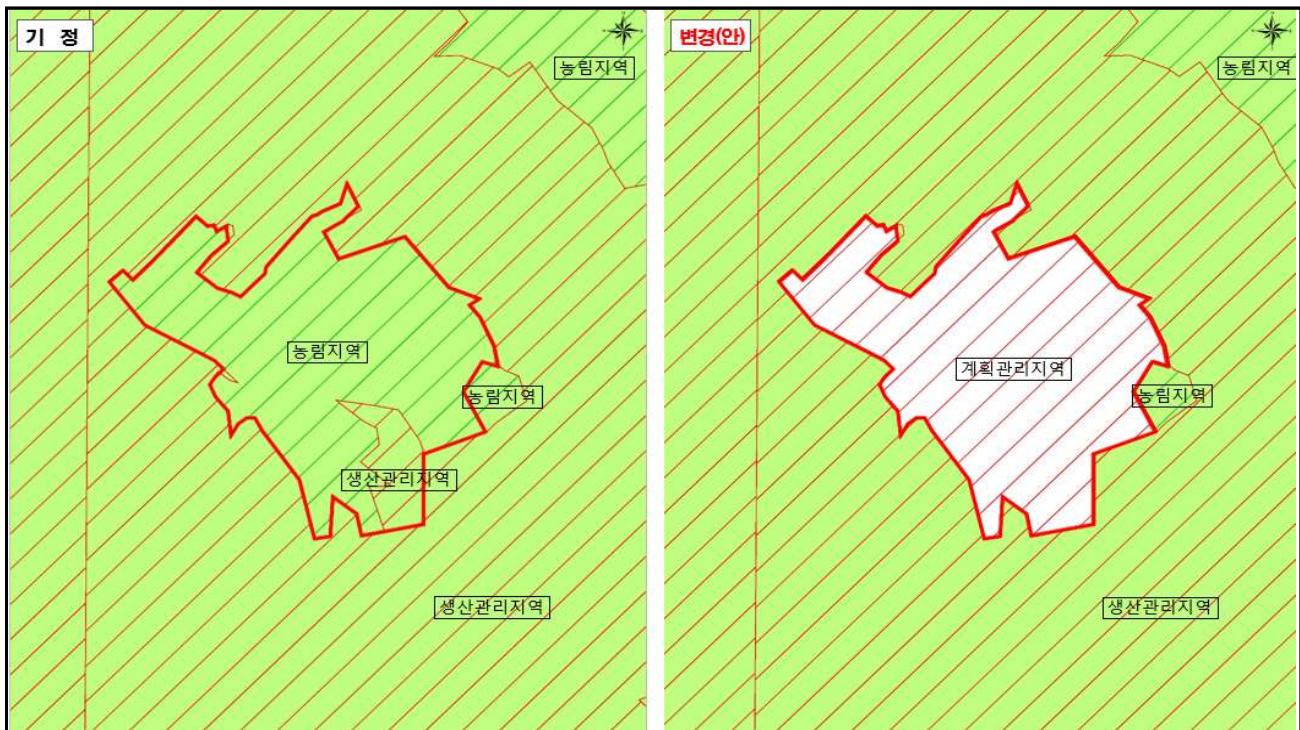
※ 세부내용 : 「불임」 설명자료 참조

### 1) 용도지역 결정(변경)(안)

#### ○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적( $m^2$ )			결정(변경) 사유
	기 정	변 경	변경후	
합 계	64,347	-	64,347	
관리 지역	계획관리지역	-	증) 64,347	컨텐츠 스튜디오 조성에 따른 복합형 지구단위계획 수립을 위한 용도지역 변경
	생산관리지역	5,636	감) 5,636	
농림지역	58,711	감) 58,711	-	

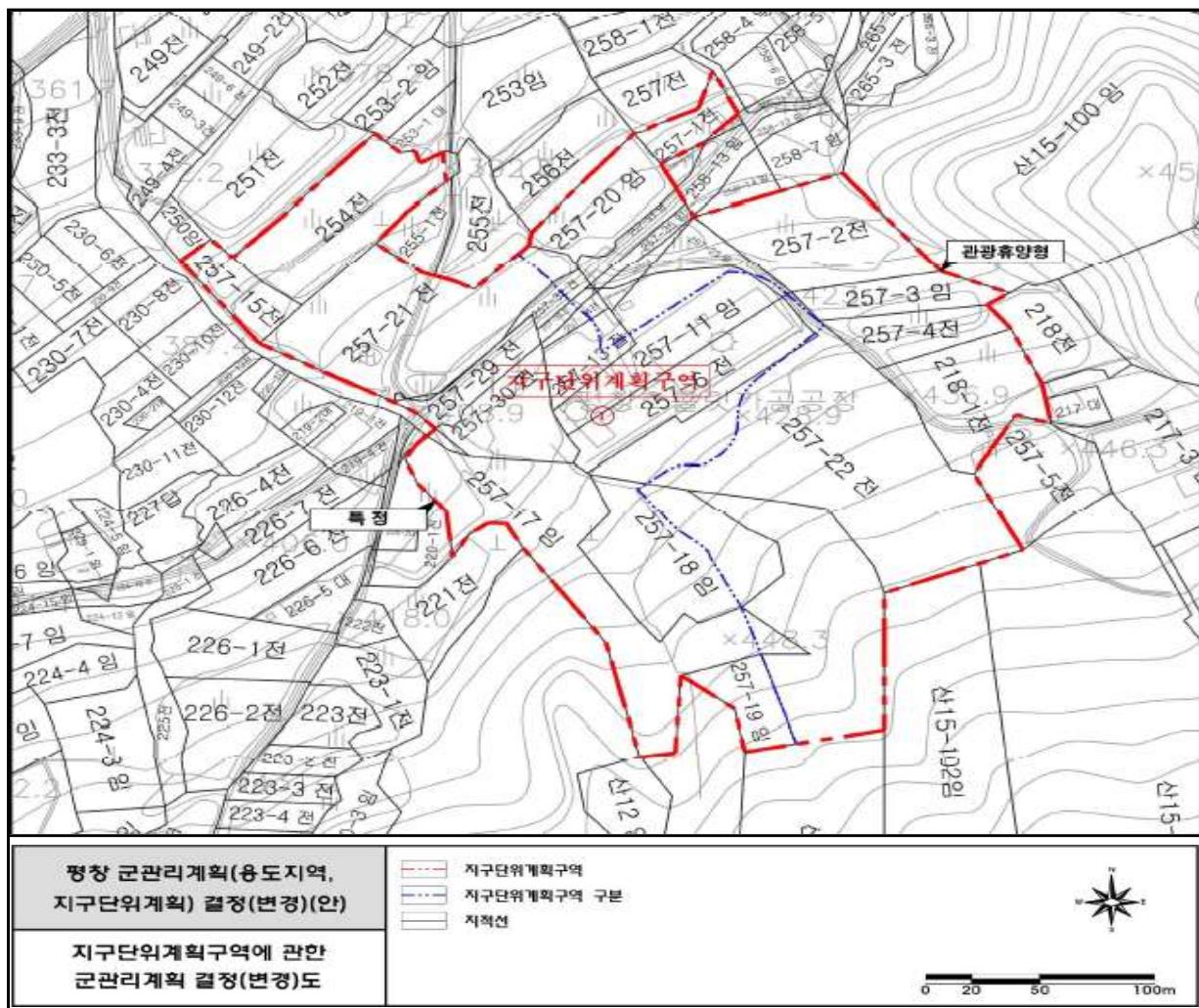
#### ○ 용도지역 결정(기정, 변경)도



### 2) 군관리계획(지구단위계획구역) 결정

구분	도면 표시 번호	구역명	구역의 세 분	위 치	면 적( $m^2$ )	사 유
신설	①	컨텐츠 스튜디오 지구단위 계획구역	복합형	평창읍 종부리	64,347	컨텐츠 스튜디오 조성을 통해 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 기여하고 토지의 효율적인 이용을 위하여 지구 단위계획구역 지정
			특정형	평창읍 종부리 257-21번지 일원	31,963	
			관광휴양형	평창읍 종부리 257-22번지 일원	32,384	

○ 지구단위계획구역 결정(변경)도



3) 군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	변경사유
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	중로	2	A	16	집산도로	160	평창읍 종부리 257-29	평창읍 종부리 258-13	일반도로	·지구단위계획 수립 및 원활한 교통소통을 위한 도로 신설
신설	소로	2	A	8	집산도로	68	평창읍 종부리 257-21	소로 3-38 평창읍 종부리 257-16	일반도로	·대상지 북측 주요 이용 시설인 스튜디오 접근성을 위한 도로 신설

○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

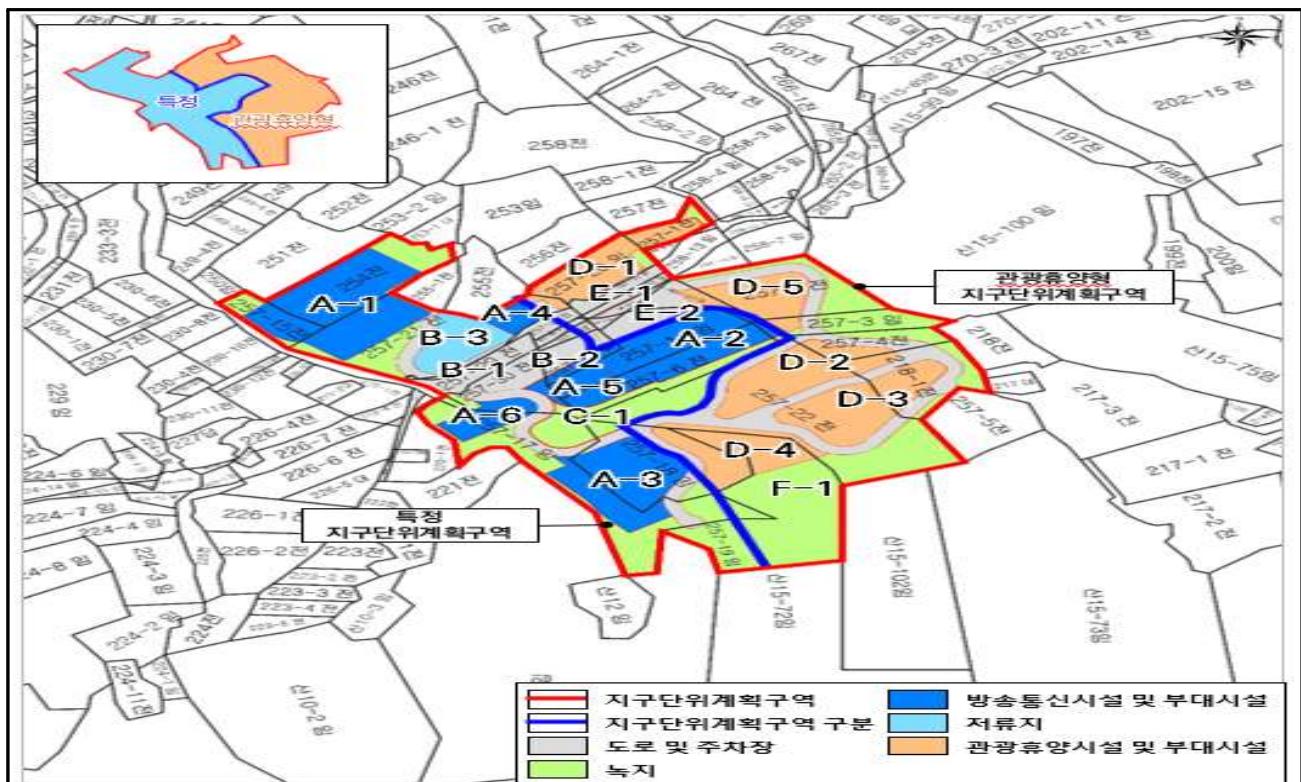
(1) 특정형 지구단위계획

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
			획지번호	위 �치	면적(m <sup>2</sup> )	
총 계		31,963	-			31,963
-	A	15,047	1~6	평창군 평창읍 종부리 254전 일원	15,047	방송통신시설 및 부대시설
-	B	6,795	1~3	평창군 평창읍 종부리 257-29임 일원	6,795	도로, 주차장, 저류지
-	C	10,121	1	평창군 평창읍 종부리 257-19임 일원	10,121	녹지

(2) 관광휴양형 지구단위계획

도면 번호	가구 번호	면적(m <sup>2</sup> )	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
총 계		32,384	-			32,384
-	D	13,296	1~5	평창군 평창읍 종부리 257-20임 일원	13,296	관광휴양시설 및 부대시설
-	E	8,544	1~2	평창군 평창읍 종부리 257-35임 일원	8,544	도로, 주차장
-	F	10,544	1	평창군 평창읍 종부리 257-3임 일원	10,544	녹지

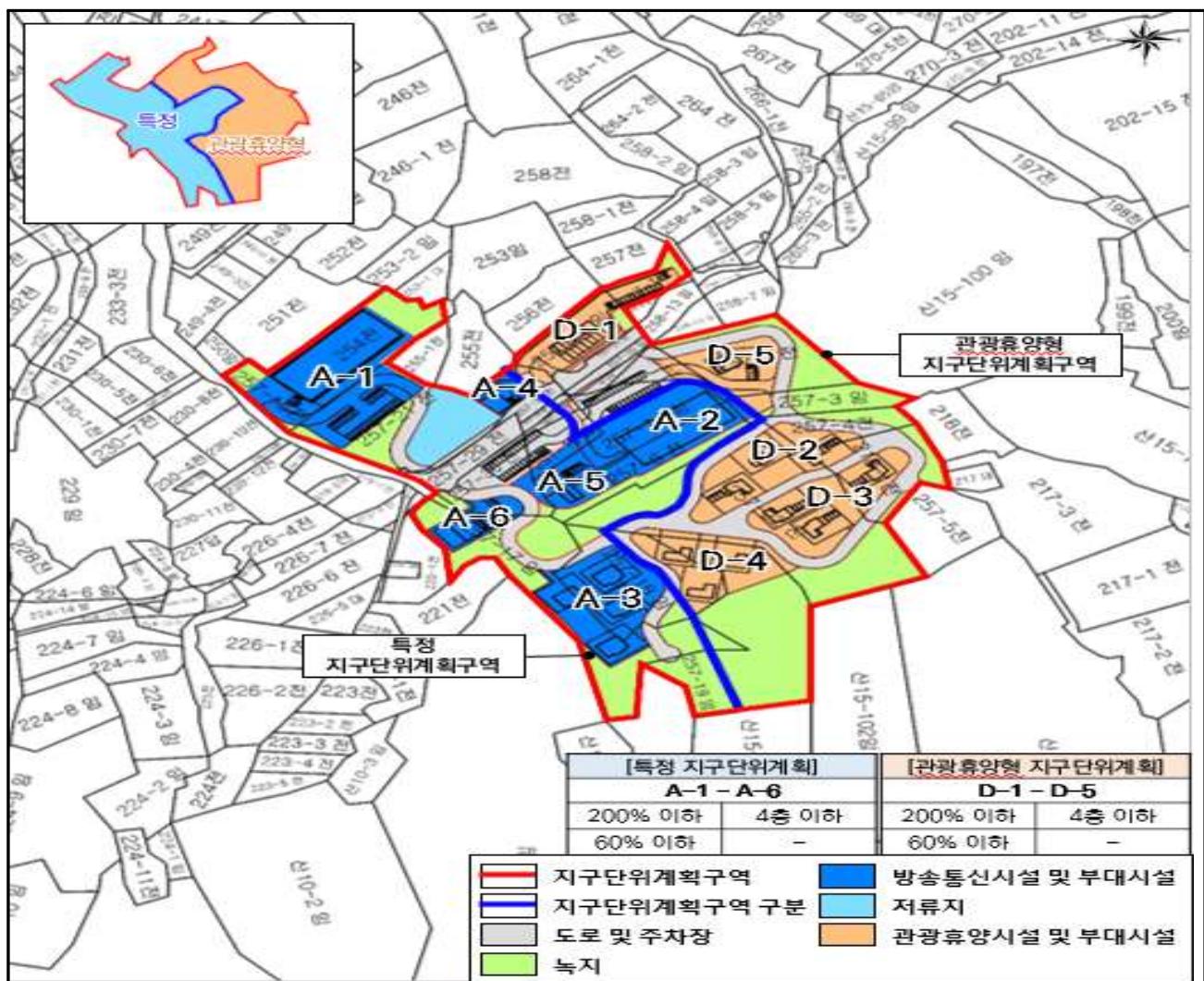
○ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도



○ 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 군관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	위 치 (회지번호)	구 분	계 획 내 용
-	A-1 ~ A-6 / D-1 ~ D-5	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」별표1 제3호 제1종 균린생활시설(A-1~6, D1~5)</li> <li>「건축법 시행령」별표1 제4호 제2종 균린생활시설(A-1~6, D1~5) (단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외)</li> <li>「건축법 시행령」별표1 제5호 문화 및 집회시설(A-1~6)</li> <li>「건축법 시행령」별표1 제24호 방송통신시설(A-1~6)</li> <li>「건축법 시행령」별표1 제15호 숙박시설(D-1~5)</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>200% 이하</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>4층 이하</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>200% 이하</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>4층 이하</li> </ul>

○ 건축물의 용도·건폐율·높이 등에 관한 결정도



## 다. 추진현황

- 지구단위계획 주민제안(주)코탑미디어 → 평창군) : '22.09.01.
- 주민제안 반영 통보(평창군 → (주)코탑미디어) : '22.11.25.
- 삼방산 무공해 체험도로 조성사업 지역개발사업구역 등의 일괄 지정 · 승인 고시(강 · 고 제2024-181호) : '24.04.19.
- 농촌활력촉진지구 기본계획(안) 공람 및 주민설명회 개최 : '24.07.
- 농촌활력촉진지구 기본계획(안) 종합계획심의회 심의 【부결】 : '24.10.
- 군관리계획 결정(변경)(안) 입안 : '24.09.03.
- 주민열람 · 공고 및 관련부서(기관) 협의 : '24.12. ~ '25.02.

## 라. 향후일정

- 평창군의회 의견청취 : '25. 04.
- 평창 군계획위원회 자문 : '25. 04.
- 군관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 강원도 입안 신청 : '25. 05.
- 강원특별자치도 관련부서 및 기관 협의 : '25. 05.
- 강원특별자치도 도시계획위원회 심의 : '25. 07.
- 군관리계획 결정(변경) 고시 및 지형도면고시 : '25. 07.

## 3. 참고사항

### 가. 관계법령 : 붙임참조

## 관계법령 발췌

### □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

#### 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

- ② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군 관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밟혀 도시·군 관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 도시·군 관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별 자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군 관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다.
- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군 관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 “주민”은 “지방의회”로 본다.
- ⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밟혀 도시·군 관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

## □ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

### 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역 · 용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도 · 종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시 · 군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.